

# Rynek Mieszkaniowy

## 1q23

### Analizy Nieruchomości

21 marca 2023



Bank Polski

Centrum  
Analiz



## Ta zima kiedyś musi minąć

### PODSUMOWANIE

- Spowolnienie wzrostu r/r cen transakcyjnych mieszkań, wzrost udziału zakupów gotówkowych i nadwyżka podaży mieszkań nad popytem to główne trendy na rynku w 4q22. Jest to efekt w dalszym ciągu niskiego popytu kredytowego na mieszkania w warunkach drogiego kredytu przy wysokich stopach procentowych i mało elastycznej podaży mieszkań. W perspektywie roku (1q23-4q23) oczekujemy stabilizacji cen mieszkań, choć w 1h23 ceny będą niższe względem 1h22. Negatywna presja na poziom cen osłabnie w 2h23, gdy rynek coraz silniej będzie odczuwał ograniczenie podaży (skutek ujemnej dynamiki rozpoczynanych projektów od 1q22), a jednocześnie powoli zacznie odbudowywać się popyt.
- W 4q22 na rynku pierwotnym ceny transakcyjne mieszkań r/r rosły coraz wolniej; w Warszawie ceny wzrosły o 5,3% r/r (vs 11,2% r/r w 3q22), w pozostałych 6 największych miastach wzrost nie przekraczał 1,5% r/r. W odniesieniu do 3q22 ceny na ogół były zbliżone lub nieco spadły. Na rynku wtórnym w 4q22 wzrost cen r/r spowolnił do jednocyfrowego, wobec 3q22 przeżywały niewielkie spadki. **Mała liczba transakcji utrudnia ocenę trendów. Po rekordowych wzrostach liczby transakcji w 2021, w 2022 nastąpił spadek ich liczby nawet o 75% r/r. W ujęciu kwartalnym najgłębszy spadek wystąpił w 3q22, wyniki 4q22 mogą zapowiadać zmianę trendu; jednocześnie liczba transakcji w 4q22 była o 29% większa wobec 3q22.**
- Na rynku wynajmu wzrost stawek wynajmu w 4q22 w większości miast zwolnił, a w pierwszych miesiącach 2023 widać nawet lekką korektę. Popyt związany z potrzebami mieszkaniowymi uchodźców wojennych z Ukrainy prawdopodobnie ustabilizował się, część z nich powróciła do Ukrainy. Prawdopodobnie zmalała też presja na rynek wynajmu ze strony osób, które ostatnio nie miały zdolności kredytowej – obecnie dzięki złagodzeniu od lutego'23 wymogów przy ocenie zdolności na kredyt o stałym oprocentowaniu oraz zapowiedzi programu Bezpieczny Kredyt 2% z okresową dopłatą do spłaty kredytu mieszkaniowego powrócą one na rynek transakcyjny. Spadek rentowności obligacji długoterminowych zmniejszył oczekiwania inwestorów co do stóp zwrotu oczekiwanych z wynajmu.
- **Sprzedaż nowych kredytów mieszkaniowych** wg danych Związku Banków Polskich w 2022 zmalała do 43,6 mld zł (-49% r/r), banki udzieliły 126,3 tys. kredytów – o 51% mniej niż w 2021. W 4q22 banki udzieliły 18,9 tys. nowych kredytów (-70% r/r; -11% q/q) o wartości 6,2 mld zł (-72% r/r; -12% q/q). W 4q22 udzielono 19,8 tys. kredytów o stałym oprocentowaniu (łącznie umowy nowe i aneksowane), w tym 11,9 tys. to nowe kredyty.
- W 2022 liczba czynnych umów mieszkaniowych zmalała o 182 tys. kredytów, na co wpłynęły (obok niewielkiej akcji kredytowej) przy szybko rosnących odsetkach wcześniejsze spłaty kredytu. Według danych ZBP w 2022 **całkowicie spłacono 308,6 tys. kredytów mieszkaniowych** (vs przeciętnie ok. 106 tys. kredytów rocznie w ostatnich latach).
- Według danych BIK w 2022 wartość i liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych zmalała o połowę w porównaniu z 2021. W styczniu'23 spadkowy trend utrzymywał się – wartość udzielonych kredytów spadła o 65% r/r, a ich liczba o 63% r/r. **W lutym'23 notowano nieco mniejszą skalę spadku wartości zapytań o kredyty mieszkaniowe na tle poprzednich miesięcy – spadła ona o 37,6% r/r (vs -56% r/r w styczniu'23; najgłębszy spadek**

Departament Analiz Ekonomicznych

www.pkobp.pl/centrum-analiz

 @PKO\_Research

Zespół Analiz Nieruchomości

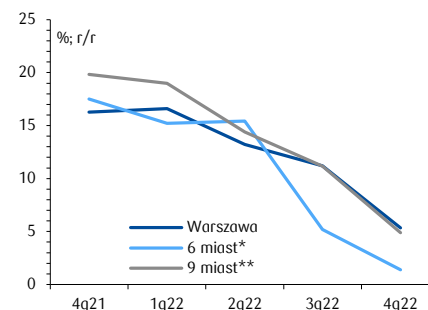
analiza.nieruchomosci@pkobp.pl

Agnieszka Grabowiecka-Łaszek

Piotr Krzysztofik

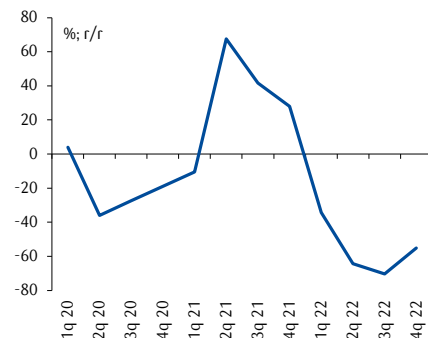
Wojciech Matysiak

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

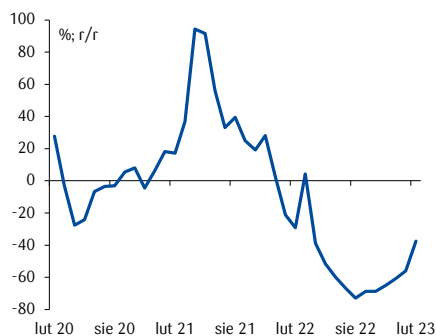


\* lista miast por. str. 7

### Zmiany liczby transakcji (CBN PKO BP)



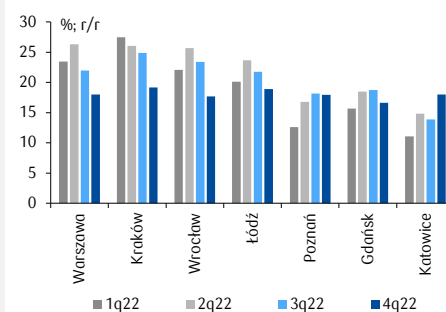
### Zmiany wartości wnioskowanych kredytów mieszkaniowych (BIK)



-72,9% r/r w sierpniu'22), co wiąże się z niższą bazą z lutego'22 (efekt statystyczny); może jednak też zapowiadać hamowanie tendencji spadkowych i stabilizację na niższym poziomie.

- Według monitoringu JLL rynków mieszkaniowych w 4q22 w 6 największych aglomeracjach deweloperzy sprzedali 8,5 tys. mieszkań (+29% q/q; -43% r/r). Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w tych aglomeracjach w 4q22 wyniosła ok. 6,8 tys. (-53% r/r). Na skutek wstrzymania sprzedaży części inwestycji i wyhamowania rozpoczynania nowych projektów oferta deweloperska w 6 miastach na koniec 4q22 zmalała do 48,6 tys. mieszkań (-6,2% q/q; +29,9% r/r). Skala wzrostu oferty r/r była zróżnicowana w poszczególnych aglomeracjach: od +12% r/r w Krakowie do +58% r/r w Trójmieście.
- Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4 kwartałach) w 4q22 sygnalizuje silny trend spadkowy liczby mieszkań w toku budowy, ich liczba kolejny kwartał maleje wobec poprzedniego kwartału (skutek malejącej r/r od czterech kwartałów liczby mieszkań rozpoczynanych). Zmalała też łączna liczba pozwoleń na budowę, wydanych w ostatnich 4. kwartałach.
- Koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów wg bieżących stawek kosztorysowych Sekocenbud w 4q22 rosły wolniej, na poziomie podobnym jak w 3q22 - o 18-20% r/r zależnie od obiektu (vs 18-22% w 3q22 i 19-32% r/r w 2q22). Czynniki podtrzymującymi wysoki poziom kosztów są niepewność otoczenia i wysokie koszty energii.
- 14 marca 2023 Rada Ministrów przyjęła projekt Ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (program „Pierwsze mieszkanie”). Projekt przewiduje w szczególności dopłaty z budżetu państwa do rat kredytu na pierwsze mieszkanie. Całkowity koszt programu przewidzianego na 10 lat jest szacowany na 16 mld zł. Projekt zakłada uruchomienie programu 1 lipca'23. Do momentu wejścia w życie regulacja osłabi popyt kredytowy (potencjalni kredytobiorcy wstrzymają się z decyzjami), co przy sporej nadpodaży mieszkań zwiększa presję na tendencje spadkowe cen. Po uruchomieniu programu zainteresowanie nim może wzmocnić popyt, przy malejącej podaży (od 1q22 mniej rozpoczętych mieszkań) ożywi to trendy wzrostowe cen mieszkań.
- Oceniamy, że średnie ceny transakcyjne mieszkań pozostaną stabilne w perspektywie roku (1q23-4q23), choć w 1h23 ceny będą niższe niż w 1h22. Przesłankami tendencji spadkowych cen są: (1) zapas popytu kredytowego na mieszkania na skutek wysokich stóp procentowych i restrykcyjnych regulacji ostrożnościowych; (2) realny spadek dochodów ludności; (3) nadpodaż mieszkań w sytuacji dużej liczby projektów rozpoczętych jeszcze w okresie boomu, a finalizowanych już w 1h23; (4) wolniejszy wzrost kosztów budowy; (5) wzrost oczekiwanych stóp zwrotu przez kupujących inwestycyjnie. Spadek cen mieszkań będzie hamowany przez: (1) doświadczenie deweloperów i ich umiejętności zarządzania projektami i sprzedażą; (2) wysokie stawki wynajmu przy krótkookresowo ograniczonej podaży mieszkań na wynajem; (3) zwiększenie dostępności cenowej mieszkań poprzez poprawę relacji dochodów do cen mieszkań; (4) powolną odbudowę akcji kredytowej (stopniowa poprawa zdolności kredytowej dzięki złagodzeniu bufora na ryzyko stopy procentowej przy okresowo stałym oprocentowaniu i wzrostowi wynagrodzeń, lekki spadek WIBOR); (5) wprowadzanie do oferty mieszkań z okresu już wysokich kosztów budowy; (6) stopniowe ujawnianie się popytu uchodźców z Ukrainy.

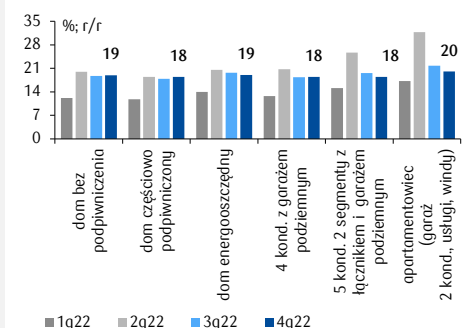
## Zmiana stawek wynajmu (Mzuri, AMRON)



## Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym (na podstawie GUS)



## Dynamika kosztów budowy wybranych obiektów mieszkaniowych (Sekocenbud)



## Liczba aktów notarialnych dot. nieruchomości mieszkaniowych na 1000 mieszkań rocznie w okresie 1q18-2q22 (GUS)



## Spis treści

PODSUMOWANIE.....	2
Spis treści.....	4
<b>1. Uwarunkowania makroekonomiczne.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów.....</b>	<b>6</b>
RAMKA 1. Aktywność na rynku mieszkaniowym w układzie regionalnym.....	10
<b>3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań.....</b>	<b>10</b>
RAMKA 2. Koszty budowy wybranych obiektów jedno- i wielorodzinnych w 4q22.....	19
<b>4. Trendy demograficzne.....</b>	<b>22</b>
<b>5. Otoczenie regulacyjne.....</b>	<b>26</b>
<b>6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie.....</b>	<b>29</b>
<b>7. Regionalne rynki mieszkaniowe.....</b>	<b>31</b>
MAZOWIECKIE – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie.....	34
MAŁOPOLSKIE – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie.....	38
DOLNOŚLĄSKIE – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie.....	42
ŁÓDZKIE – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie.....	46
WIELKOPOLSKIE – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie.....	50
POMORSKIE – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie.....	54
KUJAWSKO-POMORSKIE – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie.....	58
ZACHODNIOPOMORSKIE – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie.....	62
LUBELSKIE – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie.....	65
PODLASKIE – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie.....	69
ŚLĄSKIE – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie.....	72
PODKARPACKIE – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie.....	76
ŚWIĘTOKRZYSKIE – Kielce i powiaty ziemskie.....	80
WARMIŃSKO-MAZURSKIE – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie.....	83
LUBUSKIE - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie.....	87
OPOLSKIE – Opole i powiaty ziemskie.....	90
<b>8. Aneks metodologiczny.....</b>	<b>93</b>

## 1. Uwarunkowania makroekonomiczne

Rok 2022 zakończył się silnym wzrostem PKB, o 4,9% wobec 6,8% w 2021. W rozbiciu kwartalnym obserwowaliśmy jednak silne pogorszenie koniunktury, w 4q22 do zaledwie 2,0% r/r, a według danych odsezonowanych PKB był nawet o 2,4% niższy niż kwartał wcześniej. Gospodarka wyraźnie wkroczyła w okres hamowania, którego apogeum przypało najpewniej na przełom 2022 i 2023.

Dekoniunktura jest najsilniej widoczna w wynikach konsumpcji prywatnej, która w 4q22 spadła o 1,5% r/r, podczas gdy pozytywnie zaskoczyła silna aktywność inwestycyjna (wzrost o 4,9% r/r). Wyniki konsumpcji sugerują, że gospodarka wkroczyła w okres recesji konsumenckiej, wywołanej przez głęboki spadek dochodów realnych spowodowany przez wysoką inflację oraz podwyżki stóp procentowych NBP. Spadek konsumpcji byłby zdecydowanie głębszy gdyby nie napływ uchodźców. Za ich sprawą populacja konsumentów zwiększyła się o 3-4%, co m.in. widać w relatywnie stabilnym popycie na dobra pierwszej potrzeby. Zakładamy, że spadki konsumpcji utrzymają się do 3q23, a popyt konsumpcyjny zacznie rosnąć r/r dopiero w 4q23, wraz ze spadkiem inflacji i odbudową realnych dochodów. Pomimo lepszych wyników inwestycji (wzrost o 1,4% w skali roku) i eksportu, w 2023 gospodarka będzie balansować na krawędzi stagnacji, z możliwym spadkiem PKB w ujęciu r/r w 1q23 i 3q23.

Pomimo wyraźnego pogorszenia koniunktury sytuacja na rynku pracy jest i pozostanie stabilna. Z powodów strukturalnych (czynniki demograficzne, niedobory pracowników i napływające BIZ) nie widzimy przestrzeni do wzrostu stopy bezrobocia. Większość firm decyduje się na „chomikowanie” pracy, m.in. licząc, że okres dekoniektury będzie relatywnie krótki, a także obawiając się trudności w ponownym pozyskaniu pracowników. Dostosowania na rynku pracy zachodzą przez hamowanie procesu powstania nowych miejsc pracy oraz realny spadek wynagrodzeń.

Inflacja CPI w lutym osiągnęła szczyt na poziomie 18,4% r/r, po czym do końca 2023 spadnie do ok. 7% r/r za sprawą efektu wysokiej bazy statystycznej, niższych cen paliw, dezinflacji żywnościowej oraz powolnego obniżania się inflacji bazowej. W kolejnych latach dalszy spadek inflacji będzie utrudniony przez odchodzenie od anykryzysowych działań ograniczających inflację (pełna rezygnacja z tarcz antyinflacyjnych, odmrożenie cen nośników energii). Do celu NBP inflacja wróci najwcześniej w 2h25.

W obliczu dwucyfrowej inflacji RPP podtrzymuje, że cykl podwyżek stóp procentowych został jedynie zawieszony, a w razie konieczności może zostać wznowiony. Zakładamy, że ponowne podwyżki stóp procentowych byłyby możliwe jedynie przy wystąpieniu nowych szoków, a „praktycznie” cykl dobiegł już końca. Według Prezesa NBP od września – października’23 inflacja CPI będzie już jednocyfrowa, a wraz z jej silnym spadkiem pojawi się przestrzeń do ostrożnych obniżek stóp procentowych. Zakładamy, że pod koniec 2023 RPP może obniżyć stopę referencyjną do 6,25%.

Dokonane zacieśnienie pieniężne oraz zaostrenie polityki kredytowej ze względów regulacyjnych skutkowało pierwszym od 2002 spadkiem rocznej dynamiki złotych kredytów mieszkaniowych. W 4q22 ich wolumen spadł o 1,6% r/r, a w styczniu 2023 o 2,4% r/r.

Globalne banki centralne są coraz bardziej zdeterminowane do zwalczania wysokiej inflacji za pomocą wyższych stóp procentowych. Przedstawiciele Fed zapowiadają podwyżki stóp znacząco powyżej 5%, z kolei decydenci z EBC wskazują na konieczność podwyżek stóp powyżej 4%. Oczekujemy, że w obydwu przypadkach cykle podwyżek zostaną jednak zakończone do połowy roku.

**Dobre wyniki całoroczne maskują silne spowolnienie wzrostu gospodarczego, które nastąpiło w drugiej połowie minionego roku.**

**2023 będzie rokiem recesji konsumpcyjnej. W 2h23 spadek inflacji zatrzyma obniżanie się realnych dochodów i otworzy przestrzeń do odbudowy popytu konsumpcyjnego.**

**Dostosowania na rynku pracy odbędą się głównie za pomocą obniżenia dynamiki wynagrodzeń, przy braku istotnego wzrostu stopy bezrobocia.**

**Od marca czeka nas solidna dezinflacja, ale powrót do celu NBP to kwestia 2h25. Ryzykiem jest uporczywość inflacji bazowej.**

**RPP bez oficjalnego końca cyklu podwyżek stóp procentowych, ale Prezes NBP nie wyklucza obniżek w 4q23.**

**Fed i EBC są zdeterminowane do walki z inflacją i do kontynuacji podwyżek stóp.**

## 2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów

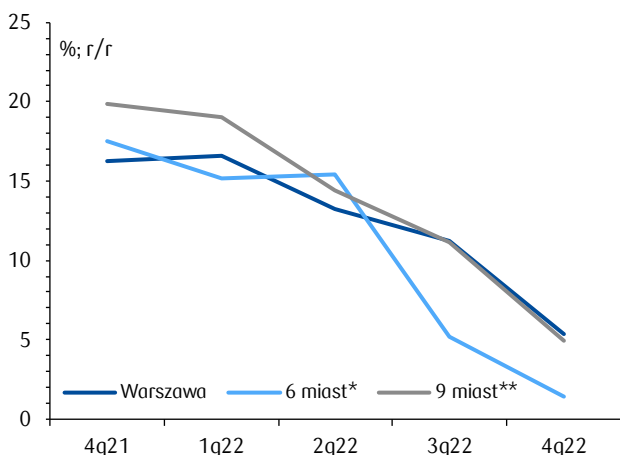
Spowolnienie wzrostu r/r cen transakcyjnych mieszkań na rynku pierwotnym, rosnący udział zakupów gotówkowych i nadwyżka podaży mieszkań nad popytem na nie to główne trendy w 4q22. Jest to efekt w dalszym ciągu niskiego popytu kredytowego na mieszkania w warunkach drogiego kredytu przy wysokich stopach procentowych i mało elastycznej podaży mieszkań. Dużo projektów w budowie, rozpoczynanych jeszcze podczas boomu w poprzednim roku, może skłaniać deweloperów do promocyjnej sprzedaży lokali mniej atrakcyjnych czy dłużej pozostających w ofercie.

**Głęboki spadek transakcji r/r w 2022 (dane CBN) oznacza silne schłodzenie rynku mieszkaniowego.** Po rekordowych wzrostach liczby transakcji w 2021 (efekt odbicia po covidowym roku 2020), w 2022 nastąpił spadek ich liczby nawet o 75% r/r. Mocniej zareagował rynek pierwotny, bardziej wrażliwe są też płytsze rynki lokalne (Tabela 1-2). **W ujęciu kwartalnym najgłębszy spadek (-70,2%) wystąpił w 3q22, wyniki 4q22 (-55,2% r/r) mogą zapowiadać zmianę trendu; jednocześnie w 4q22 liczba transakcji była o 28,8% większa wobec 3q22.**

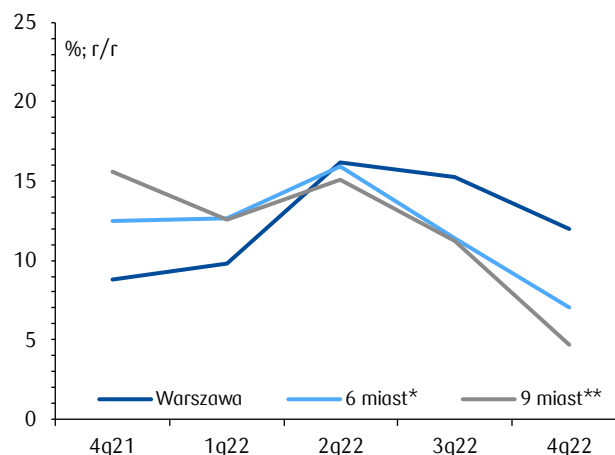
Mniejsza liczba transakcji utrudnia ocenę trendów cenowych. Może pojawić się więcej sytuacji skrajnych, gdy na średnią składają się tańsze mieszkania o nieciekawej lokalizacji, jak atrakcyjne mieszkania w centrum czy całorocznych miejscowościach wypoczynkowych (zwykle trzymają cenę).

Spowolnienie wzrostu r/r cen transakcyjnych na rynku pierwotnym, wzrost udziału zakupów gotówkowych i nadwyżka podaży nad popytem to główne trendy na rynku w 4q22.

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



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



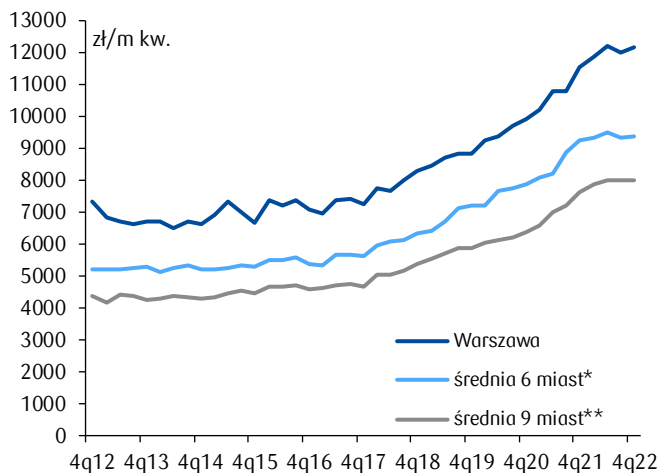
**Tab.1** Dynamika liczby transakcji - rynek pierwotny (CBN)

Rynek pierwotny	2019	2020	2021	2022
Warszawa	-23	-16	42	-48
Kraków	-42	-24	70	-37
Wrocław	-33	-37	88	-54
Łódź	0	-30	79	-73
Poznań	-11	-27	55	-59
Gdańsk	-30	-35	113	-55
Szczecin	3	-27	26	-71
Bydgoszcz	-18	-24	118	-68
Lublin	-9	-23	33	-59
Białystok	39	-14	48	-76
Katowice	31	-31	27	-51
Rzeszów	-12	-10	37	-65
Kielce	25	-8	-5	-71
Olsztyn	44	-38	87	-66
Zielona Góra	-11	-29	53	-72
Opole	-43	28	36	-75

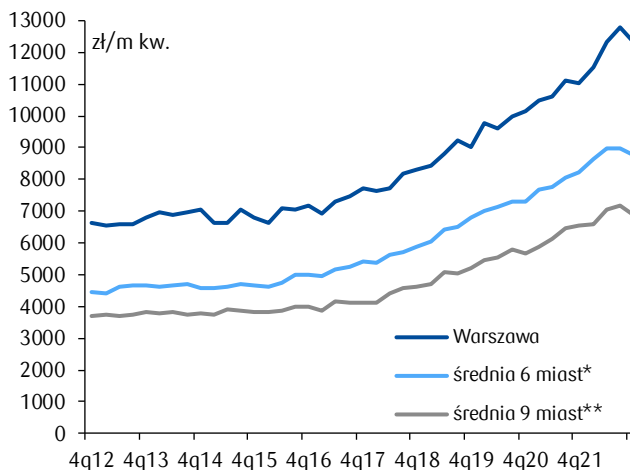
**Tab. 2** Dynamika liczby transakcji - rynek wtórny (CBN)

Rynek wtórny	2019	2020	2021	2022
Warszawa	-12	-22	33	-50
Kraków	3	-34	48	-44
Wrocław	-14	-28	31	-54
Łódź	9	-26	31	-57
Poznań	6	-17	35	-59
Gdańsk	15	-29	39	-59
Szczecin	17	-15	38	-67
Bydgoszcz	-3	-9	24	-64
Lublin	4	-21	23	-48
Białystok	8	-20	20	-55
Katowice	-15	-34	30	-58
Rzeszów	5	-27	36	-65
Kielce	-3	-25	31	-76
Olsztyn	-26	-8	53	-65
Zielona Góra	19	1	18	-55
Opole	12	-50	43	-67

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

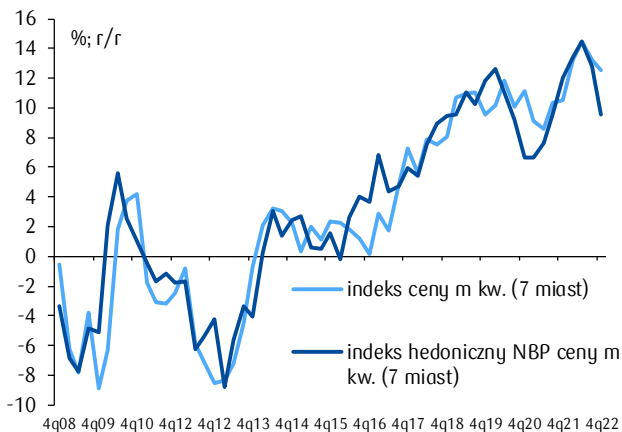


**Wyk. 4 Ceny transakcyjne mieszkań (CBN)-rynek wtórny**

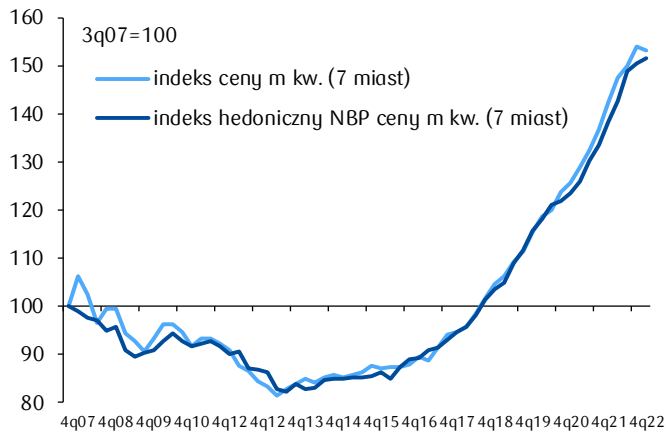


\* Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Szczecin \*\* Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra

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

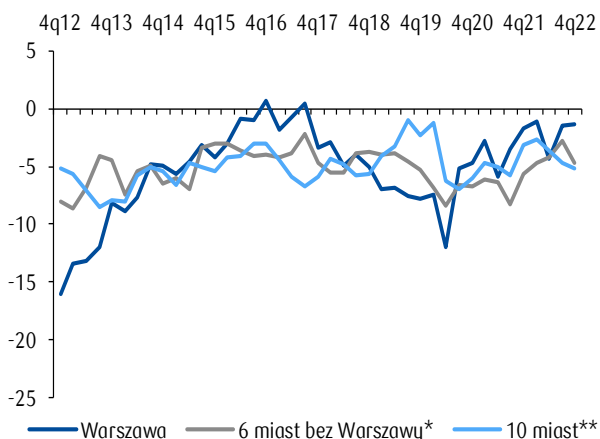


**Wyk. 6 Cena m kw. mieszkania w największych miastach\* (NBP)**

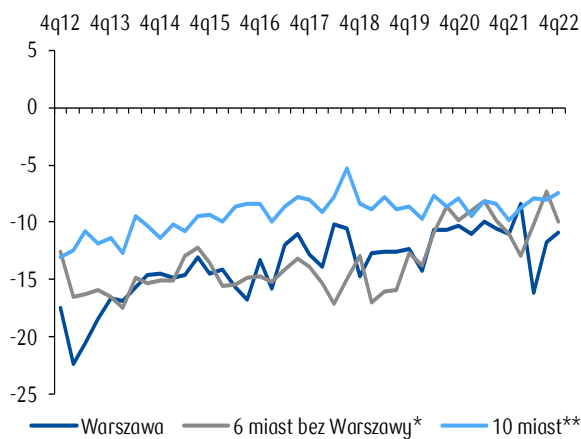


\* Warszawa, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Gdynia

**Wyk. 7 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku pierwotnym w największych miastach w okresie 4q12-4q22**



**Wyk. 8 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku wtórnym w największych miastach w okresie 4q12-4q22**



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

Źródło: obliczenia własne na podstawie BaRN NBP

W 4q22 na rynku pierwotnym ceny mieszkań r/r rosły coraz wolniej; w Warszawie ceny wzrosły o 5,3% r/r (vs 11,2% r/r w 3q22), w pozostałych 6 największych miastach wzrost nie przekraczał 1,5% r/r (Wykres 1). Spadki występowały szczególnie w przypadku mieszkań źle zaprojektowanych, o słabej lokalizacji czy nieatrakcyjnym usytuowaniu w budynku. Upusty i kampanie promocyjne deweloperów często dotyczą takich właśnie mieszkań. W odniesieniu do poprzedniego kwartału ceny transakcyjne na rynku pierwotnym w większości analizowanych miast były zbliżone lub delikatnie spadły (Aneks, Tabela 1).

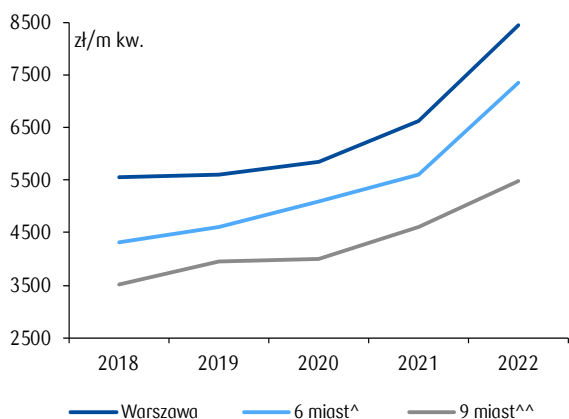
Rynek wtórny reaguje na ogół z pewnym opóźnieniem do rynku pierwotnego. W 4q22 ceny transakcyjne na rynku wtórnym spowolniły r/r (Wykres 2), z wyjątkiem Warszawy, wzrost był jednocyfrowy. Wobec poprzedniego kwartału na rynku wtórnym przeważały niewielkie spadki zależnie od miasta (Aneks, Tabela 1 dla każdego miasta).

Indeks hedoniczny NBP, ilustrujący zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości, dla grupy 7 największych miast (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia) w 4q22 wskazał na nieco wolniejszy wzrost cen r/r na rynku wtórnym (Wykres 6); w odniesieniu do poprzedniego kwartału wzrost wyraźnie spowolnił (Wykres 5).

Na rynku pierwotnym w 4q22 w Warszawie w porównaniu z 3q22 rozpiętość ceny transakcyjnej i ofertowej mieszkania nie zmieniła się, co oznacza dla kupującego niewielkie pole manewru. Wzrost rozpiętości w 6 największych aglomeracjach (bez Warszawy) i mniejszych stolicach województw może oznaczać pojawienie się możliwości pewnych negocjacji (Wykres 7). Na rynku wtórnym cena transakcyjna mieszkania generalnie bardziej odbiega od ofertowej (o 7-11%), szczególnie w największych aglomeracjach, co wynika z naturalnie większego zróżnicowania oferty (Wykres 8). Taka wysoka rozpiętość w analizowanych grupach miast daje przestrzeń do negocjacji.

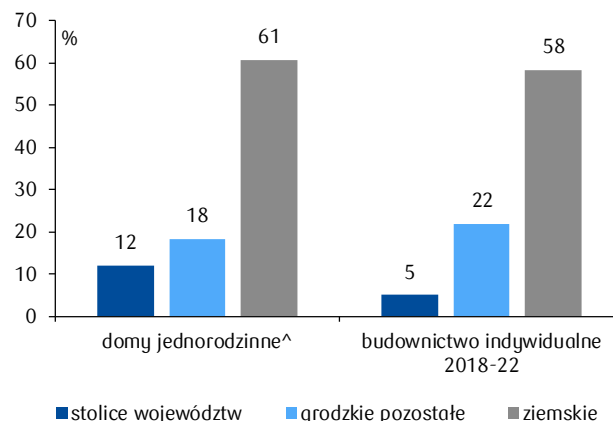
Ocenę trendów cenowych na rynku domów utrudnia duża niejednorodność tego segmentu nieruchomości, problemem jestm.in brak standaryzacji obiektów, a także uwzględnienie (lub nie) ceny działki w cenie domu, zasadniczo ograniczające porównywalność ceny m kw. domu. Dodatkowo, mniejsza częstotliwość transakcji (efekt wysokiej wartości nieruchomości i generalnie małej płynności rynku), skutkuje małą reprezentatywnością danych z jednego kwartału, dlatego analizowana próba obejmuje dane z czterech ostatnich kwartałów (w tej edycji raportu to dane roczne za 2022).

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



^Kraków, Wrocław, Łódź, 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. mieszkaniami wg NSP 2011

W 4q22 na rynku pierwotnym ceny mieszkań r/r rosły coraz wolniej, szczególnie w dużych aglomeracjach.

W porównaniu z poprzednim kwartałem ceny transakcyjne na rynku pierwotnym były zbliżone, w kilku miastach nieco spadły.

Indeks hedoniczny NBP dla rynku wtórnego wskazuje na wolniejszy wzrost cen w 4q22, wobec 3q22 wzrost wyraźnie spowolnił.

Słabe sygnały możliwości negocjacji ceny przy zakupie na rynku pierwotnym stolic województw (oprócz Warszawy).

Ograniczenia porównywania cen domów.



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

Budownictwo indywidualne jest dominującą formą budowy w powiatach ziemskich. Jest to budowa systemem gospodarczym - od 2018 GUS kwalifikuje mieszkania wybudowane w zabudowie jednorodzinnej przez deweloperów jako mieszkania z segmentu na sprzedaż lub wynajem. W ostatnich 5. latach (2018-2022) budownictwo indywidualne stanowiło prawie 60% mieszkań wybudowanych w powiatach ziemskich, 22% mieszkań wybudowanych w powiatach grodzkich (bez stolic województw) i 5% w stolicach województw. Dla powiatów ziemskich i mniejszych grodzkich charakterystyczny jest wysoki udział zabudowy jednorodzinnej i jednocześnie wysoki udział budownictwa indywidualnego (por. Roz. 7, Wykres 8 dla każdego województwa); przykładowo, najwyższy udział budownictwa indywidualnego w okresie 2017-2022 cechował powiaty ziemskie województwa świętokrzyskiego (87%), a także powiaty ziemskie i grodzkie województwa podkarpackiego (odpowiednio 82% i 33%), śląskiego (80% i 34%) i małopolskiego (75% i 35%).

Ceny transakcyjne domów jednorodzinnych (CBN) w największych miastach, przy wcześniejszych zastrzeżeniach co do ich ograniczonej wartości dla porównań, w 2022<sup>1</sup> we wszystkich grupach największych miast rosły r/r - średnia cena m kw. to odpowiednio 8,5 tys. zł w Warszawie i 7,4 tys. zł w pozostałych największych aglomeracjach. W mniejszych stolicach wojewódzkich cena wzrosła do 6,5 tys. Na dużą zmianę cen w porównaniu z poprzednim rokiem może wpływać silny spadek liczby transakcji w 2022, który silnie zmniejszył liczebność próby i ograniczył, już niepełną porównywalność obiektów z racji ich niejednorodności. Ceny domów w powiatach grodzkich są zwykle wyższe niż w powiatach ziemskich (por. Roz. 7, Wykresy 6 i 7 dla każdego regionu), przy wyraźnym oddziaływaniu lokalizacji w dobrze skomunikowanych powiatach otaczających duże aglomeracje, atrakcyjności rynku pracy czy walorów turystycznych miasta/regionu.

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

**W 2022 cena metra domu wzrosła w Warszawie do 8,5 tys. zł za m kw.; w mniejszych aglomeracjach do 7,4 tys. zł, a w stolicach pozostałych województw do 6,5 tys. zł; ocena skali wzrostu cen r/r zaburzona silnym spadkiem liczby transakcji w 2022.**

<sup>1</sup> Liczba transakcji dot. domów w 2022: Warszawa:108 (-34% r/r); 6 miast: 230 (-36% r/r); 9 miast:177 (-43% r/r).

### RAMKA 1. Aktywność na rynku mieszkaniowym w układzie regionalnym

Jedną z syntetycznych miar aktywności na rynku mieszkaniowym jest liczba podpisanych aktów notarialnych dotyczących nieruchomości mieszkaniowych. Dodatkowo analizowana regionalnie dobrze ilustruje sytuację lokalnych rynków, przybliża czynniki wpływające na rynek i jego perspektywy.

Pośrednio jest to też informacja o potencjalnej płynności rynku – duża liczba transakcji w relacji do regionalnych zasobów pokazuje płynność rynku – łatwość sprzedaży czy zakupu mieszkania lub domu. Jest to też ważna informacja z punktu widzenia zabezpieczenia kredytu, ilustruje łatwość odzyskania środków zależnie od stopnia płynności rynku.

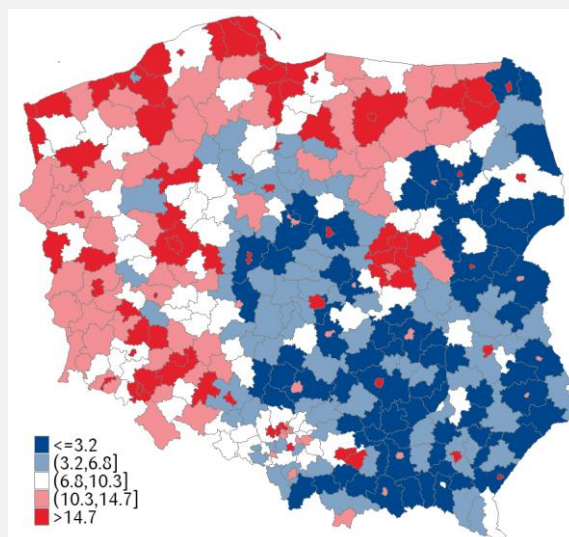
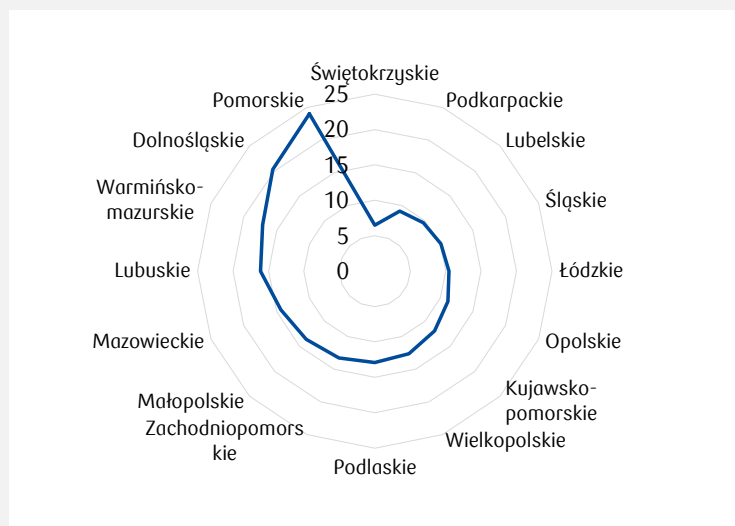
Według danych z rejestrów Starostw i Urzędów miast w okresie 1q18-2q22 podpisano 931,3 tys. aktów notarialnych, dane za 1h22 mają jeszcze charakter wstępny.

Najwięcej umów – powyżej 100 tys. – podpisano w województwie mazowieckim (156 tys.), dolnośląskim (115 tys.) i pomorskim (100 tys.). Odniesienie tej liczby do zasobów mieszkaniowych regionu i przeliczenie na 1 rok, pokazuje, przy średnio 14 transakcjach na 1000 mieszkań rocznie w Polsce, największą aktywność w województwie pomorskim (24), dolnośląskim (20), warmińsko-mazurskim (17) i lubuskim (16).

Województwo mazowieckie pozycjonuje się na poziomie średniej krajowej.

Najmniejsza aktywność cechowała województwo świętokrzyskie, podkarpackie i lubelskie z odpowiednio 6, 9 i 10 transakcjami rocznie na 1000 mieszkań.

#### Liczba aktów notarialnych dot. nieruchomości mieszkaniowych na 1000 mieszkań rocznie w okresie 1q18-2q22



W ujęciu powiatowym duża aktywność na rynku mieszkaniowym co do zasady charakteryzuje powiaty grodzkie (miasta na prawach powiatu). Często rozlewa się też ona na sąsiadujące powiaty – przykładem może być aglomeracja warszawska, poznańska, trójmiejska, krakowska czy olsztyńska. Relatywnie duża liczba transakcji w odniesieniu do zasobów cechuje też atrakcyjne turystycznie powiaty w całym pasie nadmorskim od powiatu kamieńskiego na Pomorzu Zachodnim po nowodworski na Mierzei Wiślanej, a także w całym pasie pojezierzy – m.in. powiat szczecinecki, ławski, giżycki czy ełcki. Z kolei położenie przy ważnych trasach tranzytowych prawdopodobnie wzmacnia ruch na rynku nieruchomości mieszkaniowych w powiecie słubickim i polickim przy zachodniej granicy Polski, a także powiecie tczewskim na Pomorzu czy brzeskim na Dolnym Śląsku. Generalnie mniejsza aktywność sprzedażowa w Polsce centralnej i południowo-wschodniej może wynikać z historycznie już silnie utrwalonej struktury własności zasobów mieszkaniowych na tych terenach.

Źródło: GUS na podstawie rejestrów Starostw i Urzędów miast; PKO Bank Polski

## 3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań

O poziomie cen mieszkań w 4q22 decydował słaby popyt na mieszkania, mocno ograniczony niewielką dostępnością kredytu mieszkaniowego, przy wysokiej podaży mieszkań deweloperskich. Na wzrost oferty deweloperskiej złożyły się nowe mieszkania (rozpoczęte jeszcze w okresie boomu), a także zwroty z umów rezerwacyjnych w efekcie problemów z otrzymaniem kredytu.

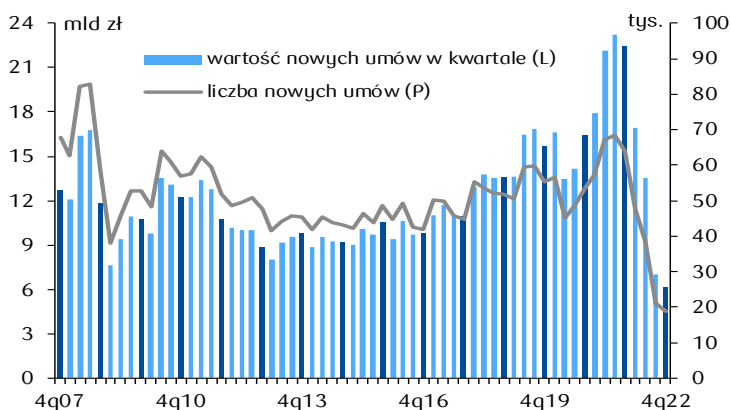
**W 4q22 kontynuacja słabego popytu na mieszkania przy dużej podaży mieszkań deweloperskich.**

W ostatnich latach, wg szacunków NBP na podstawie badań ankietowych klientów, ok. 65-75% mieszkań było kupowane na potrzeby własne (pierwsze mieszkanie lub poprawa warunków bytowych), mieszkania te zwykle są finansowane z przewagą kredytu bankowego. Z kolei zakupy inwestycyjne (na wynajem lub z zamiarem odsprzedaży w korzystnym okresie) stanowiły dotychczas ok. 35% kupowanych mieszkań, z przewagą finansowania środkami własnymi (ok. 80%). W 4q22 według obserwacji deweloperów, podobnie jak w 3q22, dominowały zakupy finansowane gotówką, przy silnym spadku zakupów z udziałem kredytu.

**Na rosnący udział nabywców gotówkowych wskazuje też spadek sprzedaży mieszkań deweloperskich mniejszy niż spadek liczby udzielonych kredytów.**

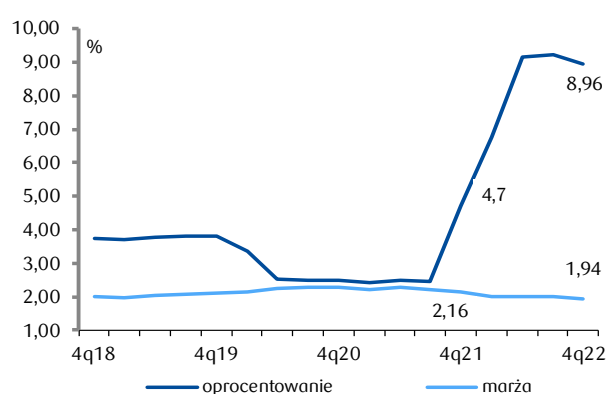
**W 4q22 wzrost udziału zakupów gotówkowych mieszkań.**

**Wyk. 11 Kwartalna sprzedaż kredytów mieszkaniowych**



Źródło: ZBP, AMRON

**Wyk. 12 Średnie oprocentowanie i marża nowego kredytu hipotecznego\***



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

Źródło: AMRON na podstawie ofert banków; Raport AMRON-SARFIN 4/2022

Rynek mieszkaniowy silnie zareagował na serię podwyżek stóp procentowych, rozpoczętą w październiku '21. RPP w reakcji na rosnącą inflację przeprowadziła roczny cykl podwyżek stóp procentowych NBP - z 0,1% we wrześniu'21 do 6,75% we wrześniu'22, od września'22 stopa referencyjna pozostaje na poziomie 6,75%; w marcu'23 RPP jej nie zmieniła. Nadal formalnie nie zakończono cyklu podwyżek stóp - RPP pozostaje w trybie wait-and-see, zostawiając otwartą furtkę do ewentualnych dalszych podwyżek. RPP nie dyskutowała, kiedy potencjalnie mogłyby się rozpocząć obniżki stóp, więcej będzie wiadomo w połowie roku, wraz z kolejnymi odczytami inflacyjnymi. Obniżki stóp zostaną wg Prezesa NBP dokonane wtedy, kiedy Rada nabierze pewności, że inflacja szybko zmierza do celu.

Wysokie stopy procentowe i restrykcyjne regulacje rekomendowane przez KNF skutkowały schłodzeniem rynku mieszkaniowego w 2022. Według danych Biura Informacji Kredytowej w 2022 miesięczna liczba i wartość zapytań o nowe kredyty mieszkaniowe silnie malała, z najgłębszym spadkiem w sierpniu'22 (Wyk.13). **W lutym'23 odnotowano nieco mniejszą skalę spadku na tle poprzednich miesięcy** - wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe spadła o 37,6% r/r (vs -56,1% r/r w styczniu'23; najgłębszy spadek -72,9% r/r w sierpniu'22), co wiąże się już z niższą bazą z lutego'22 (efekt statystyczny); może jednak też zapowiadać hamowanie tendencji spadkowych i stabilizację na niższym poziomie. W lutym'23 o kredyt wnioskowało 19 tys. osób (-37,4% r/r; +43,5% w porównaniu ze styczniem'23). Na wzrost liczby wnioskujących w porównaniu z poprzednim miesiącem mogło wpłynąć zmniejszenie, przy liczeniu zdolności kredytowej, bufora dla kredytów z okresowo stałą stopą procentową do 2,5 pp, wprowadzone przez KNF na początku lutego'23. Średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego w lutym'23 wyniosła 359,7 tys. zł, była zbliżona do wartości z lutego'22.

Na koniec 4q22 oprocentowanie kredytów mieszkaniowych (wg szacunków AMRON dla kredytu 300 tys. zł na 25 lat o LTV 75%) wynosiło 8,96% (-0,28 pp q/q; +4,26 pp r/r), jest to skutek serii podwyżek stóp procentowych NBP, w okre-

**Silna reakcja rynku mieszkaniowego na serię podwyżek stóp procentowych.**

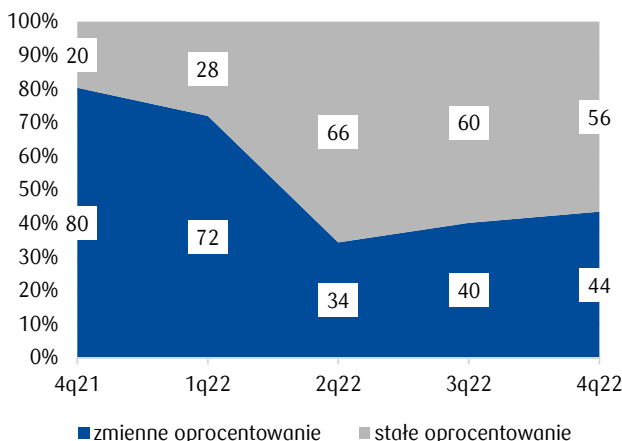
**W lutym'23 wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe spadła o 37,6% r/r, jednocześnie wzrosła o 43,5% w porównaniu z poprzednim miesiącem.**

się październik'21-wrzesień'22. W 4q22 średnia marża ofertowa kredytu hipotecznego zmalała do 1,94% (-0,05 pp q/q; -0,22 pp r/r), wpłynęły na to spadek popytu na kredyty hipoteczne i konkurencja między bankami.

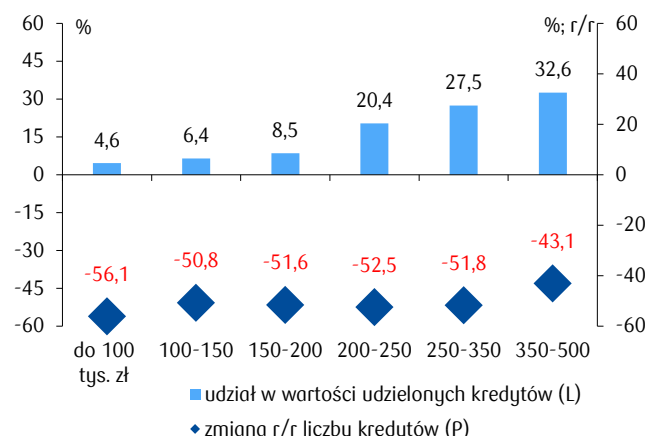
W 2022 sprzedaż nowych kredytów mieszkaniowych wg danych Związku Banków Polskich<sup>2</sup> zmalała do 43,6 mld zł (-49,1% r/r), banki udzieliły 126,3 tys. kredytów – o 50,8% mniej niż w 2021. W 4q22 wartość nowo udzielonych kredytów zmalała do 6,1 mld zł (-72,5% r/r; -12% q/q), jest to najniższy poziom w historii monitorowania rynku; w kwartale udzielono 18,9 tys. kredytów (-70,4% r/r; -10,8% q/q). Liczba kredytów o stałym oprocentowaniu, udzielonych w 4q22 wyniosła 19,8 tys. (łącznie umowy nowe i aneksowane), w tym 11,9 tys. to kredyty nowo udzielone (Wyk. 13).

**Kolejny kwartał spadku liczby (-70% r/r) i wartości (-72% r/r) sprzedaży nowych kredytów.**

**Wyk. 13 Struktura udzielonych kredytów mieszkaniowych wg oprocentowania (stałe/zmienne) w okresie 4q21-4q22**



**Wyk. 14 Struktura i dynamika kredytów mieszkaniowych wg kwoty kredytu w 2022**



Źródło: Raport AMRON-SARFIN 4/2022; PKO Bank Polski

Źródło: BIK; PKO Bank Polski

Na koniec 4q22 liczba czynnych umów kredytowych wynosiła 2,36 mln – zmalała o 71,8 tys. kredytów wobec 3q22 (-7,2% q/q). Wartość całkowitego zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych zmalała o prawie 3%.

Załamanie sprzedaży kredytów hipotecznych jest efektem zaostrożonej polityki kredytowej banków w warunkach wysokiej inflacji, wysokich stóp procentowych, restrykcyjnych regulacji nadzoru i gorszych prognoz makroekonomicznych. Na spadek zadłużenia z tytułu kredytów hipotecznych wpłynęły, obok niewielkiej akcji kredytowej, także wcześniejsze spłaty kredytu w sytuacji szybko rosnących odsetek.

Według danych ZBP w 2022 całkowicie spłacono 308,6 tys. kredytów mieszkaniowych (vs przeciętnie ok. 106 tys. kredytów rocznie w ostatnich latach). Spłaty są też częściowe - kredytobiorcy obniżają koszt obsługi kredytu, kwota kapitału pozostałego do spłaty maleje.

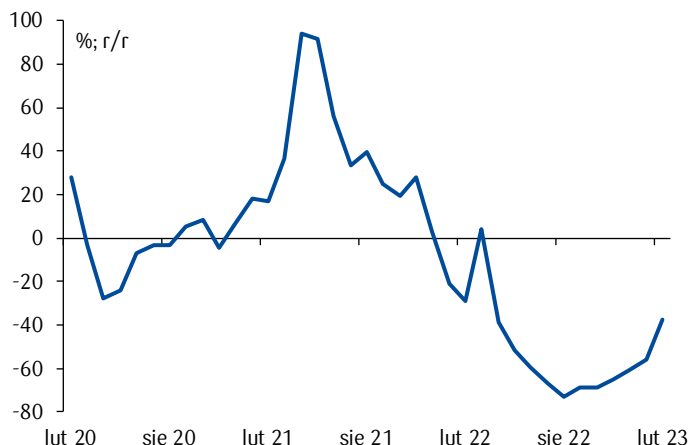
Średnia wartość kredytu udzielonego w 4q22 zmalała do 325 tys. zł (-7,2% r/r; -1,3% q/q). Przeciętny kredyt denominowany w walutach obcych to 285,9 tys. zł (-7,2% r/r; -9,9% q/q), a udzielony w złotych 326,2 tys. zł (-7,2% r/r; -1,1% q/q). Średnia wartość udzielonego kredytu w całym 2022 wyniosła 339,6 tys. zł (+1,8% r/r); przeciętny kredyt denominowany w walutach obcych wynosił 306,2 tys. zł (+5,1% r/r), a udzielony w złotych 339,6 tys. zł (+1,9% r/r).

**W 2022 całkowicie spłacono 308,6 tys. kredytów mieszkaniowych (vs przeciętnie rocznie ok. 106 tys. kredytów w ostatnich latach).**

**Według AMRON w 4q22 średnia wartość udzielonego kredytu ogółem zmalała do 325 tys. zł.**

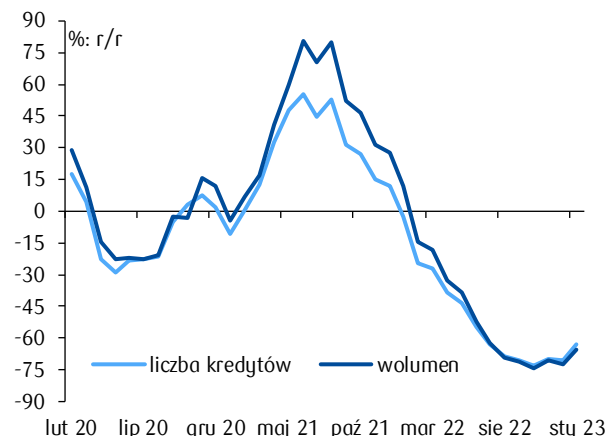
<sup>2</sup> Bazy AMRON- SARFIN

Wyk. 15 Zmiany wartości wnioskowanych kredytów mieszkaniowych (BIK Indeks – popytu na kredyty mieszkaniowe)



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

Wyk. 16 Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych



Źródło: Newsletter kredytowy BIK z lutego'20-stycznia'23

W strukturze wg wysokości kredytu najwyższy jest udział kredytów od 100 do 200 tys. zł (26,4%; +7,2 pp r/r), kolejny przedział to kredyty od 200 do 300 tys. zł (25,4%; +1,4 pp r/r). Jednocześnie zmalał wysoki w ostatnich kwartałach udział kredytów powyżej 400 tys. zł (24,8%; -6,5 pp r/r). Ta zmiana struktury udzielonych kredytów wskazuje na często uzupełniającą rolę kredytu przy zakupie gotówkowym, a także ilustruje mniejszą zdolność kredytową kredytobiorców. W 4q22 kredyty o średniej wartości LTV powyżej 80% stanowiły 17,1% nowo udzielonych kredytów (vs 31,3% w 4q21).

Według danych BIK w 2022 wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych zmalała do 45,4 mld zł (-49,1% r/r), o połowę zmalała także liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych. W styczniu'23 spadkowy trend utrzymywał się – wartość udzielonych kredytów wyniosła 2,05 mld zł (-65,2% r/r), a ich liczba 6,2 tys. (-63,1% r/r) – są to najniższe poziomy od 2010 (Wyk.16). Średnia wartość udzielonego kredytu mieszkaniowego w 2022 wyniosła 325 tys. zł (-6,9% r/r). Liczba udzielonych kredytów zmalała we wszystkich grupach kwotowych, najbardziej – o 56,1% r/r w grupie najmniejszych kredytów do 150 tys. zł. W strukturze wartości kredytów mieszkaniowych wg kwoty udzielonego kredytu najwyższy jest udział kredytów powyżej 500 tys. zł.

Na koniec grudnia'22 wg NBP zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosło 493,7 mld zł (skorygowane o kurs walutowy); kredyty walutowe stanowiły 19,6% ogółem (-2 pp wobec grudnia'21).

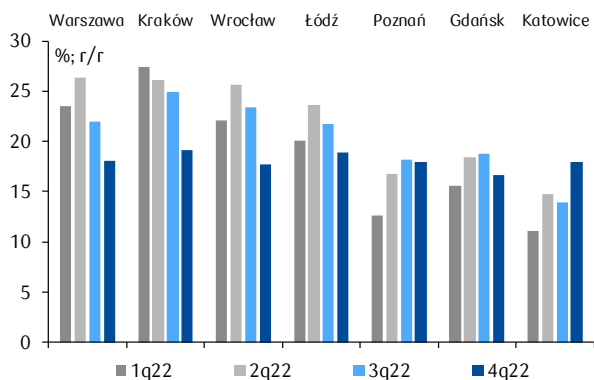
Na rynku wynajmu wzrost stawek wynajmu w 4q22 w większości miast zwolnił (Wyk.17), w pierwszych miesiącach 2023 widać nawet lekka korektę. Popyt związany z potrzebami mieszkaniowymi uchodźców wojennych z Ukrainy prawdopodobnie ustabilizował się. Do Polski od momentu wybuchu wojny do początku marca'23 przyjechało 10,2 mln osób, a powróciło do Ukrainy 8,4 mln osób; szacuje się, że ok. 750 tys. Ukraińców zostanie w Polsce na dłużej. Potrzeby mieszkaniowe Ukraińców są generalnie zaspokajane przez wynajem, są też osoby decydujące się na zakup mieszkania przy zamieszkaniu na stałe w Polsce. Prawdopodobnie zmalała też presja na rynek wynajmu ze strony osób, które ostatnio nie miały zdolności kredytowej – obecnie dzięki złagodzeniu od lutego'23 wymogów przy ocenie zdolności na kredyt o okresowo stałym oprocentowaniu oraz zapowiedzi programu Bezpieczny Kredyt 2% z dopłatą do spłaty kredytu mieszkaniowego realny stał się dla nich kredyt mieszkaniowy.

**Wzrost udziału mniejszych kredytów w liczbie nowo udzielonych ogółem.**

**Statystyki BIK wykazują spadek wartości i liczby kredytów mieszkaniowych w 2022 o ok. połowę r/r; w styczniu'23 spadkowy trend utrzymał się.**

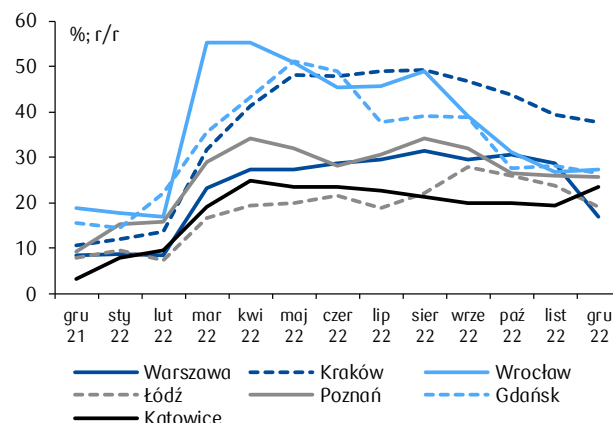
**W 4q22 wolniejszy wzrost stawek wynajmu.**

**Wyk. 17 Zmiana stawek wynajmu w największych aglomeracjach w ostatnich 4 kwartałach**



Źródło: Mzuri dla AMRON; PKO Bank Polski

**Wyk. 18 Zmiana stawek ofertowych wynajmu r/r w największych aglomeracjach**



Źródło: dane z portali z ogłoszeniami; PKO Bank Polski

Według monitoringu firmy Mzuri (zarządca ok. 7 tys. lokali w 65 miastach) w 4q22 najbardziej wzrosły r/r stawki w Krakowie (19,2% r/r vs 24,9% w 3q22) i Łodzi (18,9% r/r vs 21,8% w 3q22). W pozostałych analizowanych największych miastach wzrost był dwucyfrowy w granicach 16,6%-18% (13,9%-22% w 3q22).

**Analiza stawek ofertowych w ostatnich sygnalizuje spowolnienie ich wzrostu**, w perspektywie roku spodziewamy się lekkiej ich korekty. Za takim scenariuszem przemawia stopniowe zwiększenie dostępności mieszkań i ożywienie rynku transakcyjnego, a także spadek stóp zwrotu na alternatywnych rynkach, który powściągnie oczekiwania wynajmujących co do wysokości stawek czynszowych. W długim okresie stawki najmu utrzymają się na wysokim poziomie z uwagi na powolny wzrost podaży mieszkań na wynajem i jednocześnie wysoki popyt na wynajem. Generalnie rynek wynajmu ma charakter rozwojowy, niemniej znaczącym ograniczeniem jest permanentne ryzyko regulacyjne związane z tym rynkiem.

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

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

**W obszarze wynajmu rynkowego sytuuje się najem instytucjonalny – oferta kompleksowej obsługi najemcy przez profesjonalnie zajmującego się tym operatora, adresowana do osób, których nie stać na zakup mieszkania (i które jednocześnie nie kwalifikują się na mieszkanie socjalne), jak również do osób, które preferują wynajem mieszkania wobec własności (zakupu na kredyt) mieszkania.** Według szacunków Savills i Kancelarii DLA Piper<sup>3</sup> w 2022 całkowita wartość inwestycji w sektorze PRS (Private Rented Sector) w Polsce przekroczyła 1,8 mld euro (z czego prawie 0,750 mld euro odnotowano w 2021). **W ofercie inwestorów instytucjonalnych jest obecnie ok. 11,6 tys. mieszkań gotowych do wynajmu**, są one zlokalizowane głównie w największych aglomeracjach – Warszawie (ok. 40% oferty ogółem), Krakowie, Wrocławiu, Łodzi, Trójmieście i Katowicach. W Warszawie w budowie jest obecnie 4,4 tys. mieszkań w segmencie PRS, w całej

**Stawki wynajmu stabilizują się na wysokim poziomie.**

**Niska skala wynajmu rynkowego w Polsce na tle średniej UE.**

**Długookresowo duży potencjał rynku wynajmu zachęca do inwestycji.**

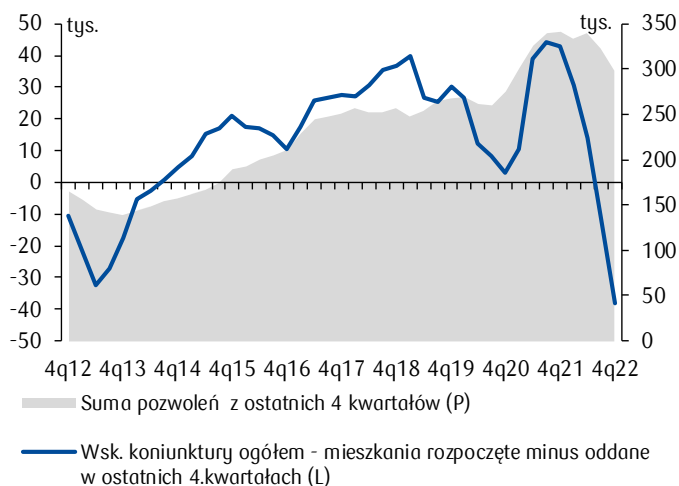
<sup>3</sup> PRS market in CEE, raport Savills i DLA Piper, March 2023

Polsce - ok. 10 tys. lokali. Inwestorzy instytucjonalni podejmują projekty nie tylko w nowym budownictwie, ale także modernizują dawne biurowce na mieszkania czy rewitalizują stare budynki mieszkalne; w Warszawie przygotowano w ten sposób 1130 lokali w Mordorze na Służewcu, a także kilkadziesiąt mieszkań w starych praskich czy śródmiejskich kamienicach.

Na polskim rynku najmu działa 20 inwestorów instytucjonalnych. 58% rynku należy do trzech największych inwestorów - Resi4Rent (ok. 3000 mieszkań; 26% rynku; zarządzany przez Griffin Capital Partners), Fundusz Mieszkań na Wynajem (2049 mieszkań; zarządzany przez PFR Nieruchomości) oraz Vantage Rent (1714 mieszkań; należy do TAG Immobilien). Liczba projektów na etapie budowy i planowania w perspektywie najbliższych 5 lat szacowana jest na ok. 47-50 tys. mieszkań, zmienia się ona wraz z deklaracjami dalszych inwestycji, jak i wycofywaniem się z zapowiadanych projektów. Łącznie ok. 65 tys. mieszkań w wynajmie instytucjonalnym w perspektywie najbliższych 5 lat wobec obecnie ok. 1,2 mln mieszkań w wynajmie rynkowym (i 15,2 mln mieszkań ogółem w Polsce) ilustruje jednak w dalszym ciągu uzupełniający charakter tej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

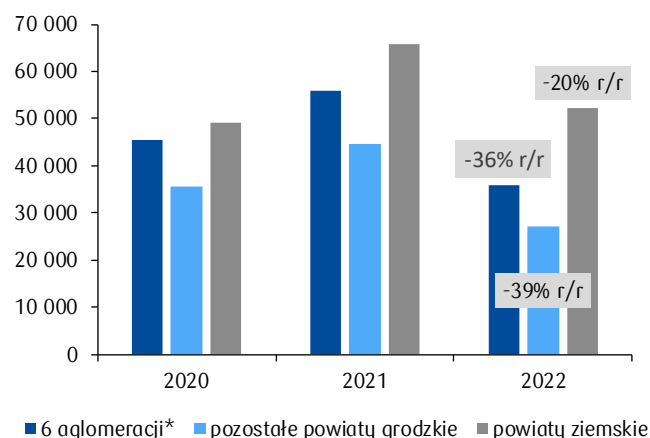
Według szacunków ok. 65 tys. mieszkań w wynajmie instytucjonalnym w perspektywie 5 lat.

Wyk. 19 Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym



Źródło: GUS; PKO Bank Polski

Wyk. 20 Rozpocznane mieszkania deweloperskie wg lokalizacji w latach 2020-2022



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

Po stronie podażowej do najistotniejszych czynników kształtujących ceny należą:

- **Niewielki wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku ogółem:** w 4q22 oddano 71,5 tys. mieszkań (+1,6% r/r vs -1,9% r/r w 3q22). Liczba oddanych mieszkań deweloperskich praktycznie nie zmieniła się (-0,1% r/r vs -0,3% r/r w 3q22). Deweloperzy w 4q22 oddali do użytku 62,1% mieszkań ogółem. W 4q22 nadal malał udział budownictwa indywidualnego (38,2%, -1,6 pp q/q). W całym 2022 oddano do użytku 238,5 tys. mieszkań (+1,6% r/r), w tym deweloperskich 143,8 tys. (+1,5%), stanowiły one 60,3% mieszkań, podobnie jak w 2021.

**W 10 największych miastach** (o liczbie mieszkańców pow. 300 tys.) w 4q22 łącznie oddano do użytku 21,7 tys. mieszkań (19,6 tys. w 4q21), po blisko 2 latach spadku liczba mieszkań oddanych do użytku wzrosła w 6 miastach (znacząco w Lublinie, Katowicach i Łodzi), natomiast zmalała istotnie w Szczecinie (Tabela 2).

- **Dalszy silny spadek liczby rozpoczynanych mieszkań w 4q22** (-41,8% r/r i -37,3% r/r w 3q22), rozpoczęto 35,5 tys. mieszkań (w tym 21,5 tys. to mieszkania deweloperskie, o 43,9% mniej niż w 4q21). W całym 2022 rozpoczęto 200 tys. mieszkań (-27,8% r/r vs +23,9% r/r w 2021), w tym deweloperskich 115,3 tys. mieszkań (-30,7% r/r vs +27,7% r/r w 2021).

**W 2022 oddano do użytku 238,5 tys. mieszkań (+1,6% r/r); mieszkania wybudowane przez deweloperów stanowiły 60% ogółu oddanych.**

**W 10 największych miastach więcej mieszkań oddanych do użytku (+11% r/r vs -15% r/r w 3q22).**

**W 4q22 pogłębienie spadku liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem (-41,8% r/r). W 2022 silny spadek - o prawie 30% r/r.**

- **Spadek liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 4q22 o 29,6% r/r** (vs -20,6% r/r w 3q22), co jest konsekwencją spadku liczby pozwoleń na budowę mieszkań dla inwestorów indywidualnych (-38,8% r/r i -35,4% r/r w 3q22), jak i deweloperów (-24,5% r/r i -10% r/r w 3q22). W całym 2022 wydano 297 tys. pozwoleń na budowę (-12,7% r/r vs +23,4% r/r w 2021), w tym dla deweloperów 203 tys. (-4,7% r/r vs +24,1% r/r w 2021).

**Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego ogółem** (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4. kwartałach, czyli projekty mieszkaniowe w toku) w 4q22 sygnalizuje silny trend spadkowy liczby mieszkań w toku budowy, ich liczba kolejny kwartał maleje wobec poprzedniego kwartału (konsekwencja malejącej r/r od czterech kwartałów liczby mieszkań rozpoczynanych we wszystkich segmentach budownictwa. Zmalała również (-8% q/q) łączna liczba pozwoleń na budowę, wydanych w ostatnich 4. kwartałach (Wykres 19).

Spadki w wolumenie rozpoczynanych mieszkań są różne zależnie od lokalizacji. Spadek liczby rozpoczynanych projektów mieszkaniowych w 2022 był największy w grupie pozostałych miast na prawach powiatu (-39% r/r); w 6 aglomeracjach liczba rozpoczynanych projektów zmalała o 36%, a w powiatach ziemskich o 20% r/r. Najwięcej rozpoczętych mieszkań jest w powiatach ziemskich (52,3 tys.), tam też ostatnio rozpoczęto najwięcej nowych projektów.

Analiza struktury rozpoczynanych mieszkań deweloperskich pokazuje wysoką aktywność deweloperów w powiatach ziemskich w ostatnich trzech latach (Wykres 20). W 2022 udział mieszkań rozpoczynanych w powiatach ziemskich wzrósł do 45% (+5,9 pp r/r), natomiast zmalał umiarkowanie w 6 największych aglomeracjach (31,1% -2,5 pp r/r) i w pozostałych miastach na prawach powiatu - z 26,9% do 23,5%. Przyczynami takiej sytuacji są m.in. ograniczona dostępność terenów budowlanych w dużych miastach w rozsądnej cenie oraz względnie tańsze mieszkania w strefie podmiejskiej czy mniejszych miejscowościach. W pewnej mierze jest to też efekt zmiany preferencji konsumenckich - wzrost zainteresowania zamieszkaniem w miejscowościach o mniejszej gęstości zaludnienia, dużej ilości zieleni, czystym powietrzu. Przesłanką takich decyzji jest też poprawa infrastruktury komunikacyjnej, która skraca czas dojazdu do pracy/szkoły, a także utrwalanie się modelu pracy zdalnej/hybrydowej w przypadku wielu zawodów.

W 2022 łączna sprzedaż mieszkań 12 deweloperów mieszkaniowych notowanych na giełdzie zmalała o 34% r/r, największe spadki - sięgające 45% r/r wystąpiły w 2q22 i 3q22. W 4q22 spadek łącznej sprzedaży mieszkań tej grupy deweloperów był nieco mniejszy niż w 3q22. Może to być zapowiedź zmiany trendu i dostosowywania podaży do sytuacji na rynku. W 4q22 największy spadek raportowały Wikana (-71% r/r), Atal (-63% r/r) i Marvipol (-58% r/r); Robyng (-72% r/r); w tej grupie deweloperów jedynym który odnotował wzrost (+30% r/r) był Ronson. Łącznie 12 deweloperów giełdowych w 4q22 sprzedało r/r o 32% mniej mieszkań (-42% r/r w 3q22). Jest to konsekwencja przede wszystkim załamania popytu kredytowego przy wysokich stopach procentowych). Podobna tendencja występuje prawdopodobnie na szerokim rynku, gdzie aktywny jest pełen przekrój firm deweloperskich - od najmniejszych po największe, przy zwykle mniejszym buforze bezpieczeństwa na gwałtowne zmiany w otoczeniu, czy możliwościach dywersyfikowania projektów przez mniejsze firmy, realizujące 1 czy 2 niewielkie projekty.

Liczba mieszkań sprzedanych w 6 aglomeracjach monitorowanych przez JLL<sup>4</sup> w 4q22 wyniosła 8,5 tys. i była o 29% większa w porównaniu z bardzo słabym 3q22 i jednocześnie o 43% mniejsza w porównaniu z 4q21.

**Spadek liczby wydanych pozwoleń na budowę w 4q22 (-20,6% r/r), silniejszy w przypadku inwestorów budujących indywidualnie.**

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

**Spadek liczby rozpoczynanych projektów w miastach był w 2022 relatywnie mniejszy niż w powiatach ziemskich (-20% r/r).**

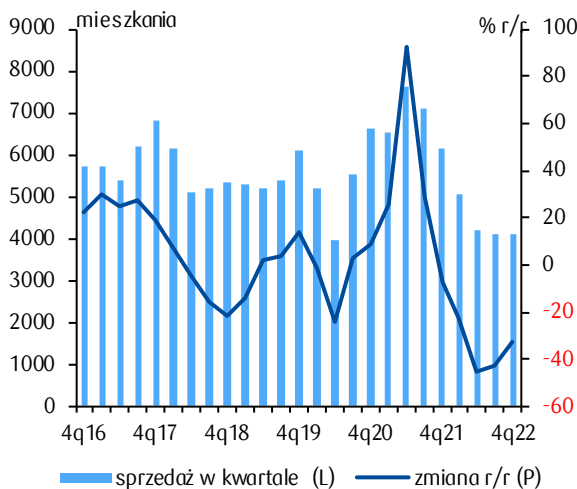
**W 4q22 wysoki spadek łącznej sprzedaży 12 deweloperów mieszkaniowych notowanych na giełdzie, niemniej mniejszy niż w 2q22 i 3q22.**

**Sprzedaż mieszkań w 6 największych aglomeracjach poprawiła się wobec 3q22, była jednak o 43% mniejsza r/r.**

<sup>4</sup> Rynek mieszkaniowy w Polsce, IV kwartał 2022, JLL, luty 2023

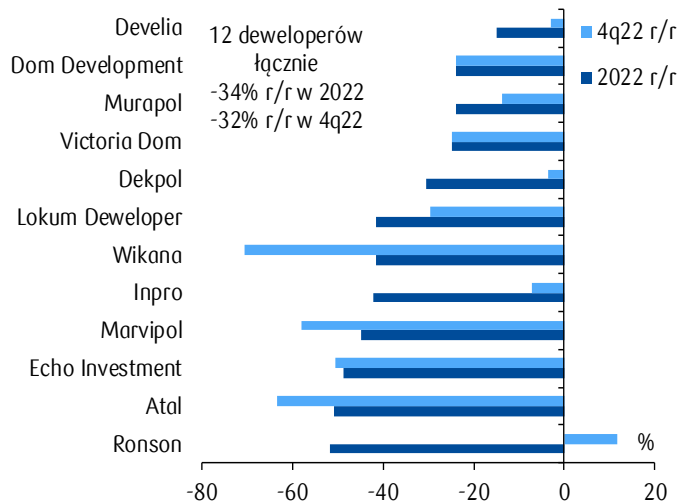


**Wyk. 21** Kwartalna sprzedaż deweloperów mieszkaniowych (PKD 41.1) obecnych na giełdzie



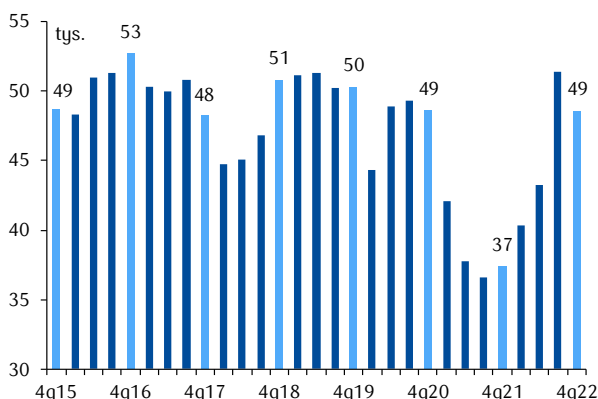
Źródło: Informacje spółek GPW; PKO Bank Polski

**Wyk. 22** Zmiana (r/r) sprzedaży mieszkań przez deweloperów mieszkaniowych notowanych na giełdzie



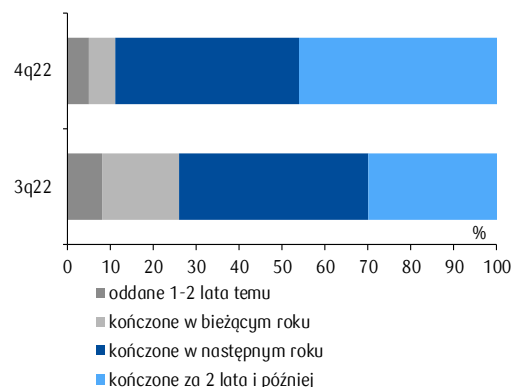
Źródło: GPW; SPECTIS; PKO Bank Polski

**Wyk. 23** Oferta mieszkań deweloperskich w 6 największych aglomeracjach



Źródło: JLL; PKO Bank Polski

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



Źródło: JLL; Spectis; PKO Bank Polski

Lepszy wynik sprzedaży został uzyskany głównie dzięki nabywcom gotówkowym. W całym 2022 liczba sprzedanych mieszkań spadła do 35 tys., prawie o połowę w porównaniu z rekordowym 2021. Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w 6 aglomeracjach w 4q22 wyniosła ok. 6,8 tys. (-53% r/r).

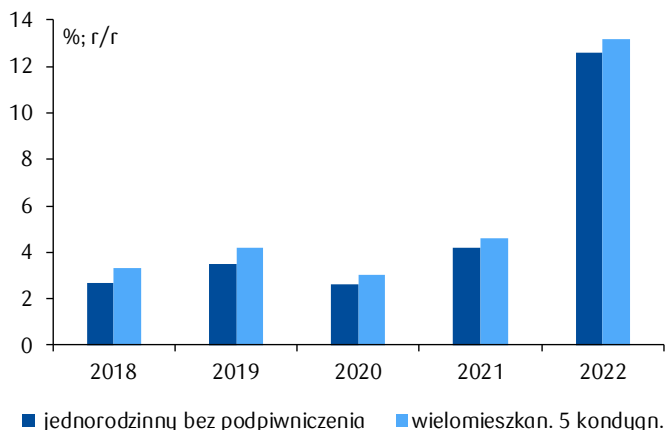
Oferta deweloperska w 6 miastach na koniec 4q22 zmalała do 48,6 tys. mieszkań (wobec 51,8 tys. na koniec 3q22), jest to efekt wyhamowania rozpoczynania nowych inwestycji przez deweloperów i wstrzymania sprzedaży części inwestycji. Ofertę zasilają też zwroty – rezygnacje z płatnych rezerwacji. W porównaniu z 4q21 oferta w 6 aglomeracjach wzrosła o 29,9%. Utrzymuje się nadwyżka podaży nad popytem, średni czas wyprzedaży oferty w 6 największych miastach wynosił ok. 7 kwartałów. Oferta jest zbliżona do poziomu z lat 2015-2019, ale sprzedaż jest o ok. połowę niższa w porównaniu ze średnią z tych lat.

Na koniec 4q22 w strukturze oferty wg daty oddania projektu deklarowanej przez dewelopera (Wykres 24) udział gotowych mieszkań i kończących w 2023 zmalał do 11% (26% w poprzednim kwartale). Największy był udział mieszkań kończących za dwa, trzy – lata (46%). Malejąca oferta mieszkań kończących w latach 2023-2024 zapowiada słabszą podaż mieszkań w perspektywie następnego roku.

**48,6 tys. mieszkań w ofercie na koniec 4q22 (-6,2% q/q; +29,9% r/r).**

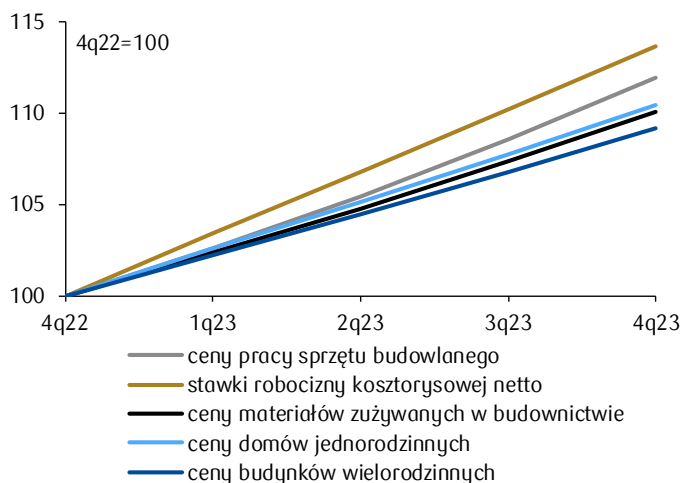
**Relatywnie mało mieszkań w ofercie z terminem oddania w 2024.**

**Wyk. 25** Zmiana (r/r) ceny budowy domów jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych



Źródło: Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych (wrzesień), GUS 2022 (publikacja 22.11.2022) oraz analogiczna publikacja z lat 2018-2021

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



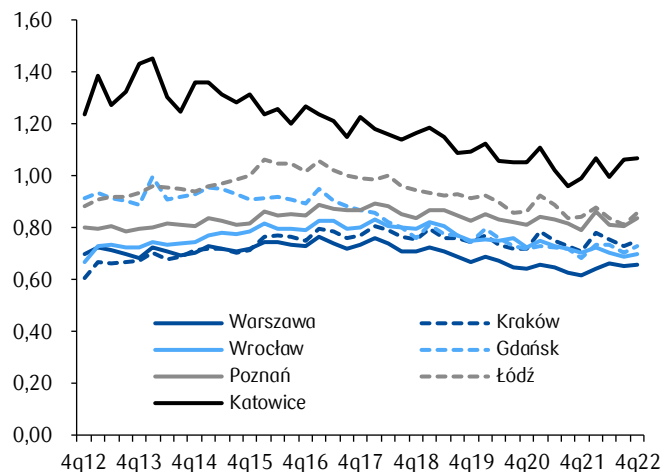
Źródło: Zagregowane wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne, IV kwartał 2022, zeszyt 74/2022 (2140), SEKOCENBUD

**Koszty budowy mieszkań (bez kosztu gruntu) w 2022** wg statystyk GUS wzrosły o ok. 13% r/r (wobec o ok. 4% r/r w 2021; Wyk. 23). Statystyki te dotyczą mieszkań już oddanych do użytku. Według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD wzrost **kosztów budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów spowolnił** (por. Ramka 2) - w przypadku monitorowanych 7 obiektów mieszkaniowych w granicach 18,4-20,1% r/r (vs 17,9-21,8% r/r w 3q22).

Według prognozy stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w perspektywie roku koszty budowy (bez kosztów gruntu) wzrosną najbardziej w przypadku robocizny (o ok. 14%) z uwagi na deficyt wykwalifikowanych pracowników, związany m.in. z przechodzeniem części z nich na emeryturę. Rosną też stawki pracy sprzętu budowlanego (o ok. 12%), co wiąże się m.in. z oczekiwanymi wysokimi cenami nośników energii. Wzrost cen materiałów zużywanych w budownictwie zwolnił, niemniej sięga 10% w skali roku (Wykres 26).

**Średnia dostępność mieszkania** (liczba metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie) w 4q22 w wszystkich analizowanych największych miastach nieznacznie poprawiła w porównaniu z 3q22 (Wykres 27). Jest to konsekwencja wolniejszego wzrostu cen mieszkań i jednocześnie kontynuacji niewielkiego wzrostu wynagrodzeń w tych miastach. Najmniejsza dostępność mieszkania występuje w Warszawie (0,66) i Wrocławiu (0,70).

**Wyk. 27** Dostępność mieszkań w największych miastach

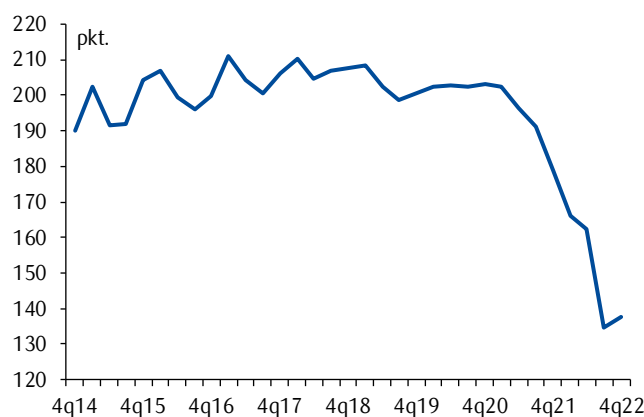


Źródło: GUS, WUS

**Według bieżących stawek kosztorysowych wzrost kosztów budowy (bez kosztu gruntu) w 4q22 spowolnił, w przypadku monitorowanych 7 obiektów mieszkaniowych do 18-20% r/r.**

**Mieszkania najmniej dostępne w Warszawie i Wrocławiu.**

**Wyk. 28** Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 (AMRON)



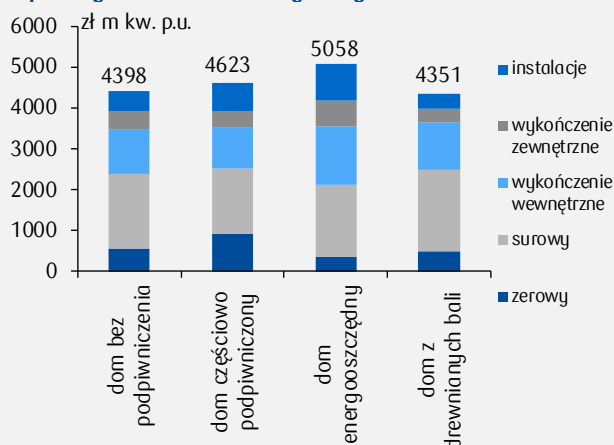
Źródło: Raporty AMRON-SARFiN z lat 2016-2022

## RAMKA 2. Koszty budowy wybranych obiektów jedno- i wielorodzinnych w 4q22

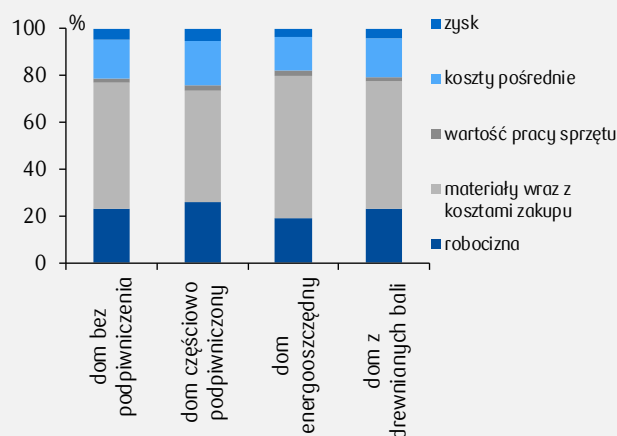
Średni koszt budowy domu jednorodzinnego w 4q22 wynosił wg danych SEKOCENBUD ok. 4,4-5,1 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej; dane SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT oraz nie zawierają kosztu działki budowlanej. Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych domów jednorodzinnych, czynnikiem różnicującym jest podpiwniczenie, energooszczędność, materiał ścian (więcej informacji o obiektach w główce tabeli na następnej stronie).

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

### Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. domu jednorodzinnego w 4q22 wg stawek kosztorysowych\*



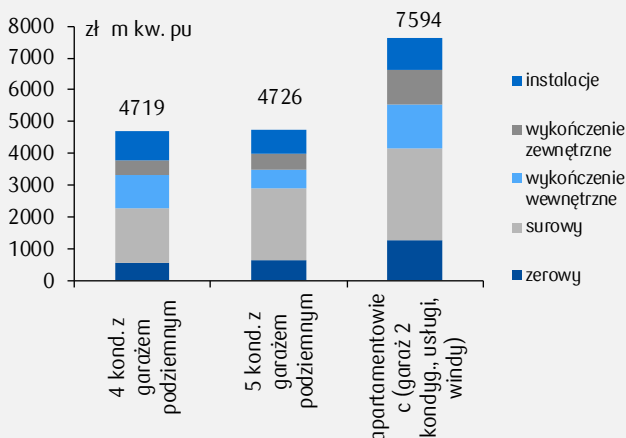
### Struktura ceny kosztorysowej\* wybranych typów domów jednorodzinnych w 4q22



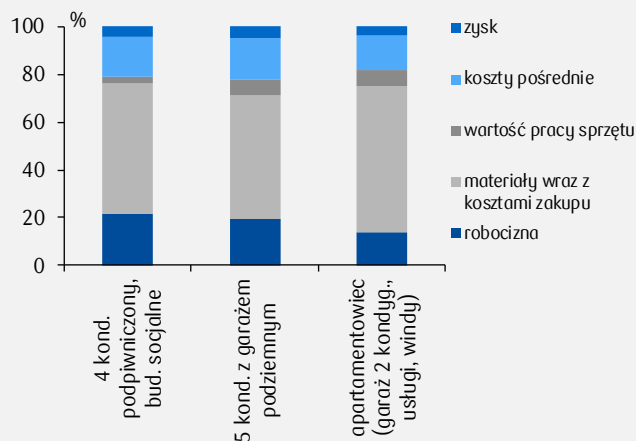
Średni koszt budowy budynku wielorodzinnego wynosił w 4q22 wg danych SEKOCENBUD ok. 4,7-7,6 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i kosztu działki budowlanej; stan deweloperski w przypadku większych obiektów, wersja z pełnym wykończeniem jest o 10-14% droższa). Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych budynków, czynnikiem różnicującym jest liczba kondygnacji, dodatkowe funkcje, liczba garaży (więcej informacji w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 80-87% kosztu budynku, pozostałe to koszty instalacji – z najniższym udziałem (13%) w przypadku apartamentowca.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (37-48%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (13-22%).
- W strukturze ceny obiektu 52-61% to koszty materiałów; 14-22%: robocizna; wynajem sprzętu wynosił 4-7% (więcej przy większych budynkach), koszty pośrednie: 14-18%; zysk wykonawcy szacowany na ok. 3,9-4,8%.

### Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. budynku wielorodzinnego w 4q22 wg stawek kosztorysowych\*



### Struktura ceny kosztorysowej\* wybranych typów budynków wielorodzinnych w 4q22



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

Dane SEKOCENBUD dot. kosztów budowy nie obejmują kosztu działki budowlanej. W praktyce deweloperzy tak projektują obiekty, by koszt ziemi stanowił ok. 14-20% kosztu budowy obiektu, przy silnym uzależnieniu od atrakcyjności położenia, stanu uzbrojenia działki, jak i liczba kondygnacji wznoszonego obiektu. Według monitoringu redNet consulting średni udział ceny gruntu w koszcie budowy w największych aglomeracjach wynosił w 4q22 od 14% do 23%. Renta lokalnego położenia może powodować przypadki wzrostu tego udziału powyżej 23%.

**Tab. 1 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych domów jednorodzinnych w 4q22**

Region	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia z bloków betonu komórkowego	Dom jednorodzinny wolno stojący z podpiwniczeniem z bloków betonu komórkowego	Dom jednorodzinny wolno stojący energooszczędny bez podpiwniczenia z pustaków silka E24	Dom jednorodzinny wolno stojący letni bez podpiwniczenia z bali drewnianych
	213,5 m kw. p.u.	142 m kw. p.u.	151,7 m kw. p.u.	128,6 m kw. p.u.
Mazowieckie	4 635	4 873	5 331	4 586
Warszawa	4 926	5 178	5 665	4 873
Małopolskie	4 442	4 669	5 109	4 395
Łódzkie	4 336	4 558	4 987	4 290
Dolnośląskie	4 306	4 526	4 952	4 260
Wielkopolskie	4 684	4 923	5 387	4 634
Pomorskie	4 262	4 480	4 901	4 216
Zachodnio-pomorskie	4 825	5 071	5 549	4 773
Kujawsko-pomorskie	4 152	4 364	4 775	4 107
Lubelskie	4 288	4 507	4 932	4 242
Śląskie	4 490	4 720	5 164	4 442
Podlaskie	4 310	4 531	4 957	4 264
Świętokrzyskie	4 244	4 461	4 881	4 199
Podkarpackie	4 306	4 526	4 952	4 260
Warmińsko-mazurskie	4 143	4 355	4 765	4 099
Opolskie	4 411	4 637	5 073	4 364
Lubuskie	4 314	4 535	4 962	4 268

**Tab.2 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych budynków wielorodzinnych w 4q22**

Region	Budynek mieszkalny wielorodzinny, 4 kondygnacje garaż podziemny	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5 kondygnacji 2 segmenty z łącznikiem garaż podziemny stan deweloperski	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5/10 kondygnacji garaż podziemny (2 kodygn.) apartamentowiec stan deweloperski
	1195 m kw. p.u. mieszkania dla 1-2-3 osob.	6873,9 m kw. p.u. 146 mieszkań	16328,65 m kw. p.u. 258 mieszkań lokal usługowy 283 miejsca garażowe
Mazowieckie	4 974	4 981	8 013
Warszawa	5 285	5 293	8 514
Małopolskie	4 766	4 773	7 678
Łódzkie	4 653	4 660	7 496
Dolnośląskie	4 620	4 627	7 442
Wielkopolskie	5 026	5 033	8 096
Pomorskie	4 573	4 579	7 366
Zachodnio-pomorskie	5 177	5 184	8 339
Kujawsko-pomorskie	4 455	4 461	7 176
Lubelskie	4 601	4 608	7 412
Śląskie	4 818	4 825	7 762
Podlaskie	4 625	4 631	7 450
Świętokrzyskie	4 554	4 561	7 336
Podkarpackie	4 620	4 627	7 442
Warmińsko-mazurskie	4 445	4 452	7 161
Opolskie	4 733	4 740	7 625
Lubuskie	4 629	4 636	7 458

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

Tab. 3 Rynek pracy w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Stopa bezrobocia (%; na koniec okresu)		Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sektorze przedsiębiorstw	
	4q21	4q22	4q22	4q21=100
Warszawa	1,8	1,4	7998	112
Kraków	2,9	2,3	8208	116
Wrocław	2,0	1,6	7068	113
Łódź	5,8	4,4	6103	110
Poznań	1,6	1,0	7309	115
Gdańsk	3,0	2,3	8068	114
Szczecin	3,3	3,0	6636	114
Bydgoszcz	2,5	2,2	6208	111
Lublin	5,2	4,9	5897	111
Białystok	6,2	5,2	5396	113
Katowice	1,8	1,4	7853	121
Toruń	4,0	3,5	6222	111
Rzeszów	4,9	4,2	6157	111
Kielce	5,2	4,3	5396	112
Olsztyn	2,3	2,0	5963	111
Zielona Góra	3,6	2,5	6039	119
Opole	3,2	3,0	6200	112
Gorzów Wlp.	2,6	2,2	5413	113

Źródło: BDL GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 4 kwartał 2022, US Wrocław, 01.03.2023

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

Miasta wg liczby ludności	Mieszkania NSP 2021	Przeciętna pow. użytkowa na osobę NSP 2021	Nasycenie mieszkaniami* NSP 2021	Średnie nasilenie budownictwa^ 2022	% pow. objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2021	Przeciętna pow. mieszkań oddawanych do użytku		Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-4q22	4q21=100
						1-4q22	4q21=100		
Warszawa	1 036 322	32,9	557	8,6	40	63,0	15 384	-10	
Kraków	433 621	31,4	542	13,8	69	61,6	10 783	-6	
Wrocław	363 375	32,0	540	14,2	60	59,4	9 131	59	
Łódź	367 656	30,4	548	8,7	26	62,6	5 806	86	
Poznań	288 466	33,5	527	9,7	48	62,8	5 131	14	
Gdańsk	244 540	29,9	503	15,1	66	59,6	7 100	-6	
Szczecin	188 412	29,4	476	6,4	60	62,9	2 521	-26	
Bydgoszcz	155 698	26,9	461	4,8	39	55,9	1 642	36	
Lublin	162 062	29,2	484	9,1	54	60,3	3 050	162	
Białystok	137 350	26,0	467	6,7	55	66,2	1 984	-67	
Katowice	152 564	31,8	534	6,5	28	65,9	1 873	119	
Toruń	96 021	28,4	484	9,2	57	57,9	1 811	76	
Rzeszów	92 214	32,2	471	15,8	16	67,3	3 135	-1	
Kielce	89 546	28,6	479	5,7	18	62,7	1 087	-45	
Olsztyn	81 293	28,0	478	8,2	56	58,9	1 391	46	
Zielona Góra	64 204	31,1	459	12,9	18	71,8	1 806	9	
Opole	59 059	31,6	464	6,9	36	77,9	883	-10	
Gorzów Wlp.	55 556	27,9	463	4,4	56	71,6	523	-55	

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

Źródło: Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 4 kwartał 2022, US Wrocław, 01.03.2023

## 4. Trendy demograficzne

Czynniki demograficzne należą do fundamentalnych przesłanek kształtowania się popytu mieszkaniowego (i pośrednio cen mieszkań). Prognoza ludności Polski do 2030<sup>5</sup> sygnalizuje stopniowy spadek liczby ludności w efekcie zmian intensywności urodzeń i zgonów oraz migracji ludności. Wyniki NSP 2021<sup>6</sup> potwierdzają tendencje sygnalizowane w prognozie. Na koniec marca'21 w Polsce mieszkało 38 036,1 tys. osób, o 476 tys. mniej niż w 2011. Jest to umiarkowany spadek, który wynika przede wszystkim ze struktury demograficznej ukształtowanej w II połowie XX wieku. W okresie między spisowym zmalała także liczba gospodarstw domowych, w 2021 było ich 12,536 mln. Ludność miejska stanowiła 59,8% ludności ogółem, na wsi mieszkało 40,2% (odpowiednio 60,8% i 39,2% w 2011). Liczba mieszkańców miast stopniowo maleje, jest to skutek rozwoju ośrodków podmiejskich. W okresie międzyspisowym tempo przyrostu ludności wiejskiej wyniosło +1,2% a stopa ubytku ludności miejskiej -2,8%. Równolegle liczba miast wzrasta, w latach 2011-2021 powstały 52 nowe miasta - dotychczasowym miejscowościom wiejskim zostały nadane prawa miejskie. W 2023 liczba miast w Polsce wzrosła o kolejne 15 miast.

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

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

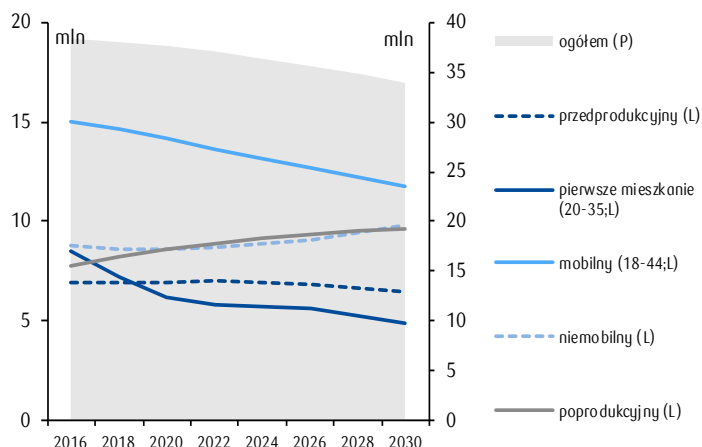
Stopniowy spadek liczby ludności Polski na skutek zmian intensywności urodzeń i zgonów oraz migracji. Wyniki NSP 2021 potwierdzają te tendencje.

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

Stopniowo maleje liczba mieszkańców miast.

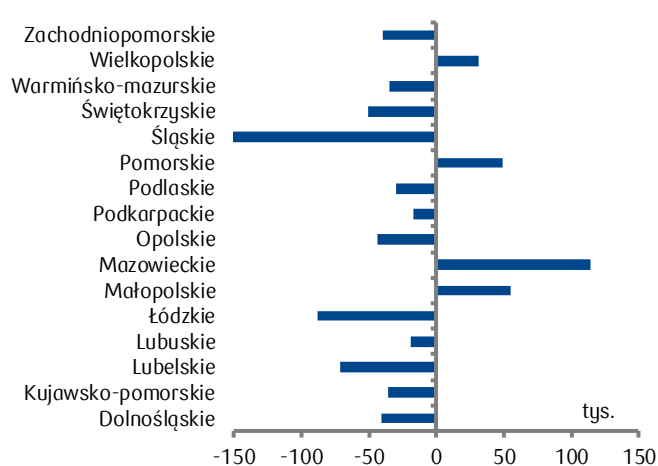
Według danych NSP 2021 Wrocław wyprzedził Łódź pod względem liczby mieszkańców i stał się trzecim największym miastem w Polsce.

Wyk. 29 Prognoza ludności ogółem wg funkcjonalnych grup wieku



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

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



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

<sup>5</sup> Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030, GUS, opracowanie eksperymentalne, sierpień 2017.

<sup>6</sup> Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2021, Raport z wstępnych wyników, GUS, maj 2022

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

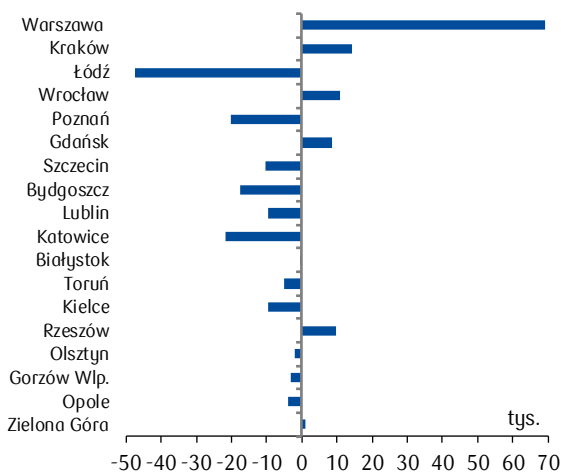
Prognoza ludności gmin do 2030 wskazuje na kontynuację procesu suburbanizacji, który będzie prowadził do powiększania się obszarów aglomeracji i znaczącego wzrostu ludności w gminach przyległych do wielkich miast.

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

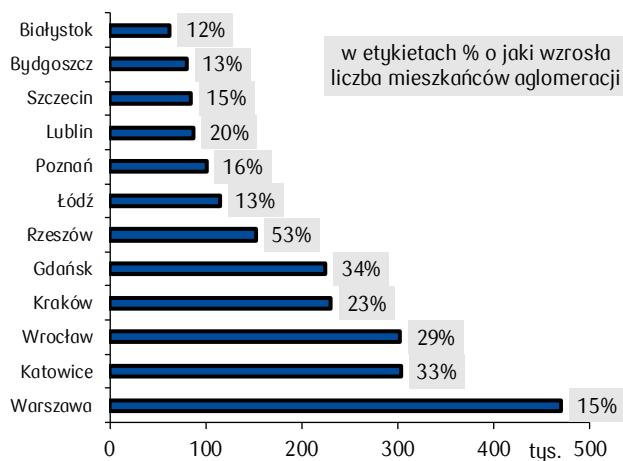
**Do 2025 wzrost ludności przewidywany jedynie w 4 województwach: mazowieckim, małopolskim, pomorskim i wielkopolskim.**

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

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



**Wyk. 32 Liczba Ukraińców w obszarach metropolitalnych miast zrzeszonych w UMP (stan na 1.04.2022)**



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

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

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

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

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

**Kontynuacja procesu suburbanizacji.**

**Polska weszła w fazę starzenia się społeczeństwa.**

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

**Tab. 5 Wpływ tendencji demograficznych na sytuację mieszkaniową**

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



Uwarunkowania demograficzne walności zmian sytuacji geopolitycznej)	Skutki dla sytuacji mieszkaniowej go mieszkania (20-35 lat)
Gwałtowny napływ uchodźców wojennych z Ukrainy na bardzo dużą skalę (od początku wojny do początku marca'23 polską granicę przekroczyło 10,2 mln Ukraińców; do Ukrainy wróciło 8,4 mln osób); szacuje się, że ok. 750 tys. osób zostanie w Polsce na dłużej	⇒ popyt na mieszkania o przeciętnym standardzie na wynajem oraz na obiekty zbiorowego zamieszkania na dłuższy pobyt; zakup mieszkań przez lepiej sytuowanych Ukraińców, którzy zdecydują się zamieszkać w Polsce na stałe; pogorszenie ilościowych wskaźników mieszkaniowych, szczególnie w największych aglomeracjach

Źródło: Zestawienie własne

Szok migracyjny związany z agresją Rosji na Ukrainę może odczuwalnie wpłynąć na trendy demograficzne w Polsce, pośrednio także na sytuację na rynku mieszkaniowym. Według badań Centrum Analiz i Badań Unii Metropolii Polskich, komentowanych przez naukowców UW, w konsekwencji ogromnego napływu uchodźców wojennych do Polski po agresji Rosji na Ukrainę 24 lutego 2022, liczba ludności Polski w kwietniu'22 przekroczyła 40 mln osób; wg szacunków z wykorzystaniem danych z lokalizacji na urządzeniach mobilnych było to 41,5 mln osób<sup>7</sup>. Taki napływ ludności jest już widoczny w statystyce – liczba mieszkańców w obszarach metropolitarnych 12 miast zrzeszonych w Unii Metropolii Polskich na początku kwietnia'22 była o kilkanaście-kilkadziesiąt procent większa w porównaniu z końcem roku 2021 (por. Wykres 32). W największym stopniu wzrosła populacja Rzeszowa – o 53%, Gdańska – o 34% i Katowic – o 33%. Najwięcej uchodźców zatrzymało się w Warszawie (469,6 tys.), Katowicach (303 tys.), Wrocławiu (302,5 tys.) i Gdańsku (224 tys.).

Przytoczone dane są fotografią stanu po dwóch miesiącach wojny, w kolejnych miesiącach 2022 część uchodźców powróciła do kraju czy przemieściła się do innych krajów. Od wybuchu wojny do początku marca'23 granicę Polski przekroczyło 10,2 mln osób, jednocześnie do Ukrainy powróciło 8,4 mln osób. Szacuje się, że w Polsce ok. 750 tys. Ukraińców pozostanie na dłużej. Na koniec roku obywatelom Ukrainy wydano ok. 950 tys. numerów PESEL. Tak duży napływ ludności tworzy poważne wyzwania dla rynku mieszkaniowego, konieczne jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych nowej, dużej grupy ludności. Poszukiwane są mieszkania na wynajem o przeciętnym standardzie, lepiej sytuowani Ukraińcy szukają mieszkań na rynku wtórnym czy pierwotnym, popyt zgłaszany z ich strony będzie się stopniowo materializował.

Analiza poziomu salda migracji netto na 1000 ludności w 2021 w porównaniu z 2020 zwraca uwagę na zmniejszenie wskaźnika migracji w przypadku Rzeszowa, Katowic, Krakowa i Poznania. Może to być jeden ze skutków większego upowszechnienia zdalnej pracy po doświadczeniach pandemii. Wysokie ujemne saldo migracji cechuje Bydgoszcz (-5,8), Kielce (-2,5) i Poznań (-2,3); natomiast miastami napływowymi pozostają Rzeszów (6,5), Kraków (4,1), Gdańsk (2,1), Warszawa (2,0) i Wrocław (1,5).

Analizowane wskaźniki mogły się znacząco zmienić po lutym 2022 w konsekwencji napływu uchodźców wojennych z Ukrainy, dla których pierwszym wyborem są największe miasta, w szczególności to Warszawa, Katowice, Wrocław, Kraków, Gdańsk i Rzeszów. W 2021 wyraźnie są widoczne sygnalizowane negatywne tendencje demograficzne – o ile w 2020 mediana wskaźnika przyrostu naturalnego dla 16 stolic wojewódzkich wynosiła -2,0, to w 2021 było to -4,2, ujemny przyrost naturalny wystąpił we wszystkich stolicach. Najmniejszy wskaźnik przyrostu naturalnego wystąpił w Łodzi (-10,0), Katowicach (-8,1) i Bydgoszczy (-6,8); najsłabiej negatywne procesy demograficzne dotyczą Kraków (-1,0) i Rzeszów (-0,7).

**Potrzeby mieszkaniowe uchodźców z Ukrainy są ważnym wyzwaniem dla rynku mieszkaniowego w Polsce.**

**Miastami napływowymi w 2021 były Rzeszów, Kraków, Gdańsk, Warszawa oraz Wrocław.**

**W 2021 ujemny przyrost naturalny we wszystkich stolicach wojewódzkich; najniższy przyrost naturalny w Łodzi, najsłabiej negatywne procesy dotyczą Kraków i Rzeszów.**

<sup>7</sup> M. Wojdat, P.Cywiński, Raport o uchodźcach z Ukrainy w największych polskich miastach, Centrum Analiz i Badań, Unia Metropolii Polskich, kwiecień 2022

Tab. 6 Wybrane wskaźniki sytuacji demograficznej w miastach wojewódzkich

	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Saldo migracji na 1000 ludności
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021
Warszawa	1 860,3	793,8	64,6	13,4	-2,4	2,0
Kraków	800,7	321,2	61,7	14,9	-1,0	4,1
Wrocław	672,9	281,0	62,9	14,2	-2,1	1,5
Łódź	670,6	289,7	65,7	13,8	-10,0	-1,9
Poznań	546,9	221,3	62,4	14,7	-2,9	-2,3
Gdańsk	486,0	193,9	59,9	14,9	-2,2	2,1
Szczecin	396,2	156,1	58,6	15,1	-6,7	-1,9
Bydgoszcz	337,7	129,8	57,3	15,2	-6,8	-5,8
Lublin	334,7	127,8	57,3	15,1	-4,3	-1,1
Białystok	294,2	111,7	55,1	15,6	-1,9	-2,0
Katowice	285,7	121,1	63,7	14,4	-8,1	-0,3
Toruń	198,3	77,2	58,2	15,8	-5,0	-2,5
Rzeszów	195,9	71,5	52,7	16,1	-0,7	6,5
Kielce	186,9	71,7	56,8	14,2	-6,6	-2,5
Olsztyn	170,2	67,9	58,6	16,0	-4,0	-1,6
Zielona Góra	140,0	53,6	55,8	14,8	-3,9	2,0
Opole	127,4	49,6	57,7	14,5	-4,7	0,1
Gorzów Wlp.	120,0	46,9	56,9	14,8	-7,9	-4,3

Uwaga: \*Prognoza GUS z 2016.

Źródło: GUS, dane NSP, Prognoza demograficzna; Bank Danych Lokalnych, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 4 kwartał 2022, US Wrocław, 01.03.2022

## 5. Otoczenie regulacyjne

- Rada Ministrów przyjęła 14 marca 2023 projekt Ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe, przygotowany przez resort rozwoju dla potrzeb programu „Pierwsze mieszkanie”. Program przewiduje w szczególności:

**Projekt Ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe przyjęty przez Radę Ministrów.**

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

- Kredyt będzie mogła uzyskać osoba do 45. roku życia, która nie miała i nie ma mieszkania (w tym domu jednorodzinnego lub spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego); w przypadku małżeństwa lub rodziców co najmniej jednego wspólnego dziecka, kryterium wieku musi spełnić przynajmniej jedno z nich.
- Kredyt będzie można otrzymać w wysokości do 500 tys. zł, a w przypadku małżeństw lub posiadania co najmniej jednego dziecka – do 600 tys. zł. Wkład własny nie będzie mógł być wyższy niż 200 tys. zł, w przypadku domu może nim być działka. Gdy wkładem własnym kredytobiorcy jest wyłącznie nieruchomości gruntowa, łączna wysokość wkładu własnego kredytobiorcy oraz tego kredytu nie może być wyższa niż 1 000 000 zł.
- Dopłata z Rządowego Funduszu Mieszkaniowego BGK do rat kredytu będzie przysługiwała przez 10 lat, kredyt będzie spłacany w formule stałych rat kapitałowych.
- Kredyt umożliwi nabycie pierwszego mieszkania, ale też budowę domu. Przy kupnie mieszkania lub domu nie będzie obowiązywał limit ceny 1 m kw., kredyt będzie możliwy przy zakupie na rynku pierwotnym i wtórnym.

**Bezpieczny kredyt 2%**

- Program ma być uruchomiony od 1 lipca 2023, jest przewidziany na 10 lat. Całkowity koszt programu jest szacowany na 16 mld zł (800 mln zł w 1h23). W 2023 rząd nie przewiduje limitów dotyczących liczby osób, mogących skorzystać z programu, limity pojawią się w 2024, ale jeszcze nie zostały określone, jest to związane z ustawą budżetową.

## Konto mieszkaniowe

### Wsparcie systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe (Konto Mieszkaniowe):

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

Program, w szczególności projekt Bezpiecznego kredytu 2%, wspiera popyt na mieszkania, poprzez wzmocnienie popytu kredytowego. W obecnych warunkach rynkowych, przy założeniach finansowych projektu i określonej maksymalnej wielkości kredytu na mieszkanie lub dom można oczekiwać zwiększenia liczby udzielonych kredytów z tytułu programu o ok. 10% więcej w porównaniu z 2022. Ograniczona wielkość kredytu obecnie oznacza wsparcie przede wszystkim budowy/zakupu mieszkania w mniejszych miejscowościach (tańsze mieszkania czy grunty, które mogą być wkładem własnym pod budowę domu). Natomiast na podstawie zakładanych kryteriów demograficznych trudno określić, gdzie regionalnie może być najwięcej potencjalnych kredytobiorców.

- **Ustawa o rodzinnym kredycie mieszkaniowym weszła w życie 1 marca 2023, jest to nowelizacja Ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym** oraz o spłatach tego kredytu w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego (gwarancja kredytu przy braku środków wkład własny) z października'21. Wprowadzone modyfikacje poszerzają grono osób uprawnionych do gwarancji BGK wkładu własnego i tzw. spłaty rodzinnej. Po zmianie przepisów z programu mogą skorzystać kredytobiorcy bez wkładu własnego albo z wkładem własnym nie wyższym niż 200 tys. zł i nieprzekraczającym 20% kwoty wydatków, na który kredyt jest udzielany, a w przypadku kredytu o stałej lub okresowo stałej stopie procentowej - nieprzekraczającym 30%. Jeśli kredytobiorca ma wkład własny niższy niż 20%, gwarancją BGK będzie może być objęta także brakująca część wkładu. Podniesiono też współczynnik, który służy do wyliczenia maksymalnej ceny metra kwadratowego kwalifikującej do korzystania z programu.
- **Urząd Komisji Nadzoru Finansowego 7 lutego 2023 złagodził warunki oceny zdolności kredytowej** – minimalny poziom bufora, który powinien być stosowany dla kredytów z okresowo stałą stopą procentową wynosi obecnie 2,5 pp (poprzednia rekomendacja z kwietnia'22 zalecała do liczenia zdolności kredytowej przyjmowanie oprocentowania powiększonego o 5 pp). Właściwie dobrany poziom powinien być zróżnicowany ze względu na czynniki ryzyka rozpoznawane przez bank. W przypadku kredytów ze

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

W lutym'23 KNF złagodziła warunki oce-

zmiennym oprocentowaniem powinien być stosowany adekwatnie wyższy poziom bufora. Nie zmieniły się zalecenia uwzględniania wyższych kosztów utrzymania gospodarstwa domowego przy liczeniu zdolności kredytowej, a także wskaźnika DSTI (koszty miesięcznej obsługi długu do dochodu rozporządzalnego), który ma nie przekraczać 40% przy niższych i 50% przy wyższych dochodach kredytobiorcy. Celem KNF jest zapewnienie bezpieczeństwa sektora finansowego poprzez wskazanie bankom, że powinny właściwie uwzględniać ryzyka wzrostu stóp procentowych w ocenie zdolności kredytowej.

- **14 lipca 2022 Prezydent podpisał Ustawę z 7 lipca 2022 o finansowaniu społecznym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom.** Ustawa przewiduje:

- Wakacje kredytowe, czyli możliwość zawieszenia spłaty rat kredytów hipotecznych na 8 miesięcy, niezależnie od sytuacji dochodowej kredytobiorcy. Kredytobiorcy mogą skorzystać z wakacji w dowolnych dwóch miesiącach III i IV kwartału 2022 oraz po jednym miesiącu w każdym z kwartałów 2023. Termin na spłatę zostanie przesunięty bez dodatkowych odsetek. Rozwiązanie jest dostępne dla wszystkich kredytobiorców, którzy mają kredyty w zł. Według szacunków różnych instytucji wprowadzone rozwiązania w okresie dwóch lat będą kosztowały sektor bankowy ok. 20 mld zł.
- Ustalenie zamiennika WIBOR-u i procedury jego wyznaczania. Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej wybrał indeks WIRON (Warsaw Interest Rate Overnight); metodyka jego kalkulacji jest podobna jak publikowany przez GPW Benchmark indeks WIRD, zmieniła się jedynie nazwa indeksu, by lepiej odzwierciedlić jego charakterystykę (oparcie na danych reprezentujących transakcje overnight). Ustalono też mapę drogową reformy wskaźników referencyjnych. Od grudnia'22 uczestnicy rynku mogą stosować WIRON w nowych instrumentach finansowych. W 2023 banki mogą wprowadzać do oferty kredyty stosujące ten indeks równoległe z dotychczas oferowanymi kredytami na WIBOR. Mapa zakłada zaprzestanie opracowywania i publikowania wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID od początku 2025.
- Zwiększenie kwoty wpłacanej przez banki na Fundusz Wsparcia Kredytobiorców (FWK) o dodatkowe 1,4 mld zł w 2022. Według informacji resortu finansów z lutego'23 od początku funkcjonowania FWK kredytobiorcy zarejestrowali w BGK 9960 umów o wsparcie na łączną kwotę 591,4 mln zł, większość (ok. 9000 wniosków) złożono w 2022.
- Do 19 lutego'23 banki zaraportowały do bazy BIK 1,11 mln rachunków kredytów mieszkaniowych objętych wakacjami kredytowymi o wartości do spłaty 277 mld zł. O ustawowe zawieszenie spłat kredytów hipotecznych zawnioskowały w większości osoby młode, w wieku 25-34 lat (65,9%), najczęściej z województw mazowieckiego (57,5%) i dolnośląskiego (55,2%) oraz z miast powyżej 500 tys. mieszkańców (62,4%).
- Na początku marca'23 premier nie wykluczył przedłużenia wakacji kredytowych na 2024, uzależniając tę decyzję od tempa spadku inflacji i kolejnych projekcji stóp procentowych przedstawianych przez NBP.

- **W lipcu 2022 weszła w życie Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, jest to nowelizacja tzw. Ustawy deweloperskiej z inicjatywą UOKiK.** Zapisy Ustawy przewidują objęcie środków wpłacanych przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy obowiązkiem odprowadzenia przez dewelopera składki (1% w przypadku otwartego rachunku powierniczego i 0,1% przy zamkniętym rachunku) na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG). Wprowadzenie DFG wzmacnia bezpieczeństwo klientów; jednocześnie powoduje wzrost kosztów deweloperów.

**ny zdolności kredytowej – bufor dla kredytów z okresowo stałym oprocentowaniem wynosi obecnie 2,5 pp.**

**Ustawa wprowadzająca wakacje kredytowe weszła w życie.**

**Od lipca'22 działa Deweloperski Fundusz Gwarancyjny wprowadzony w znowelizowanej Ustawie Deweloperskiej.**

- **Nowelizacja prawa budowlanego (podpisana w lipcu'22 przez Prezydenta)** umożliwia prowadzenie w postaci elektronicznej dziennika budowy i książki obiektu. Portal e-Budownictwo ma umożliwić wygenerowanie dokumentów związanych z budową (m.in. wniosku o pozwolenie na budowę, zgłoszenia budowy/rozbiórki, oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, czy wniosku o pozwolenie na użytkowanie). Nowelizacja wpisuje się w cyfryzację procesów administracyjnych dotyczących budownictwa, sprzyja usprawnieniu tych procesów, w tym skróceniu okresu budowy w zakresie prac administracyjnych.
- **Nowelizacja ustawy o charakterystyce energetycznej budynków (przyjęta przez RM w lipcu'22)** przewiduje m.in.: -powszechny dostęp do podstawowych informacji w świadectwach charakterystyki energetycznej; -zmiany wymagań związanych z kontrolą systemów ogrzewania i klimatyzacji; -obowiązek montażu w określonych budynkach systemów automatyki i sterowania. Nowelizacja dostosowuje polskie prawo do regulacji unijnych dotyczących charakterystyki energetycznej budynków, nowe regulacje mają poprawić skuteczność obecnego systemu oceny efektywności energetycznej budynków.
- 16 listopada 2021 Prezydent podpisał Ustawę z 29 października 2021 o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw. **Wśród znowelizowanych przepisów podatkowych dla rynku wynajmu istotne są:** - wprowadzenie obowiązku dla osób fizycznych rozliczenia wynajmu wyłącznie ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych; - wyłączenie z podatkowych kosztów odpisów amortyzacyjnych od budynków i lokali mieszkalnych; nowe przepisy obowiązują od 1 stycznia 2023.

Ostatnia nowelizacja prawa budowlanego sprzyja cyfryzacji procesów administracyjnych dotyczących budownictwa.

Nowelizacja ustawy o charakterystyce energetycznej budynków dostosowuje polskie prawo do regulacji unijnych w tym zakresie.

Od 2023 obowiązek dla osób fizycznych rozliczenia wynajmu wyłącznie ryczałtem.

## 6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie

Otoczenie makroekonomiczne rynku mieszkaniowego ostatnio charakteryzuje się dużą zmiennością i trudną przewidywalnością – dotyczy to m.in. czynników geopolitycznych mogących istotnie zmienić oczekiwania inflacyjne czy politykę monetarną.

Oceniamy, że średnie ceny transakcyjne mieszkań pozostaną stabilne w perspektywie roku (1q23-4q23), choć w 1h23 ceny będą niższe niż w 1h22. **Prześlankami tendencji spadkowych są:** (1) zapas popytu kredytowego na mieszkania na skutek wysokich stóp procentowych i restrykcyjnych regulacji ostrożnościowych; (2) realny spadek dochodów ludności; (3) nadpodaż mieszkań w sytuacji dużej liczby projektów rozpoczętych jeszcze w okresie boomu, a finalizowanych już w 1h23; (4) wolniejszy wzrost kosztów budowy; (5) wzrost oczekiwanych stóp zwrotu przez kupujących inwestycyjnie.

**Spadek cen mieszkań będzie hamowany przez:** (1) doświadczenie deweloperów i ich umiejętność zarządzania projektami i sprzedażą; (2) wysokie stawki wynajmu przy krótkookresowo ograniczonej podaży mieszkań na wynajem; (3) zwiększenie dostępności cenowej mieszkań poprzez poprawę relacji dochodów do cen mieszkań; (4) powolną odbudowę akcji kredytowej (stopniowa poprawa zdolności kredytowej dzięki złagodzeniu bufora na ryzyko stopy procentowej przy okresowo stałym oprocentowaniu i wzroście wynagrodzeń, lekki spadek WIBOR); (5) oczekiwania inflacyjne części konsumentów (doświadczenie wysokiej inflacji) sprzyjające gotówkowym zakupom nieruchomości; (6) wprowadzenie do oferty mieszkań już z okresu wysokich kosztów budowy; (7) stopniowe ujawnianie się popytu uchodźców z Ukrainy.

Duża niepewność otoczenia.

Negatywnie na poziom cen wpływają: (1) zapas popytu kredytowego; (2) realny spadek dochodów; (3) mało elastyczna podaż; (4) wyhamowanie wzrostu kosztów budowy.

Spadek cen hamowany przez: (1) relatywnie szybkie dostosowanie podaży mieszkań deweloperskich do mniejszego popytu; (2) powolną odbudowę akcji kredytowej; (3) rozwojowy rynek wynajmu.

Analiza wyników ankiety NBP do przewodniczących Komitetów Kredytowych<sup>8</sup> wskazuje, że w 4q22 pogorszenie sytuacji ekonomicznej gospodarstw, zmiany w wydatkach konsumpcyjnych oraz zaostrzenie kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych w poprzednich okresach spowodowały kontynuację spadku popytu na kredyty mieszkaniowe.

Większość ankietowanych banków utrzymała dotychczasowe zaostrzone kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych z uwagi na gorsze prognozy sytuacji gospodarczej. Niemniej niektóre banki nieznacznie łagodzą warunki kredytowania, do czego skłaniały je spadek popytu na kredyty mieszkaniowe i prognozy sytuacji na rynku mieszkaniowym.

W 1q23 większość ankietowanych banków deklaruje utrzymanie na dotychczasowym poziomie kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych i nie przewiduje zmian w popycie na te kredyty.

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

**W 1q23 banki nie przewidują zmian w popycie na kredyty mieszkaniowe.**

**Wyniki NSP 2021 potwierdzają już wcześniej obserwowane negatywne tendencje demograficzne.**

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

Kluczowe czynniki	Skutki dla zmian cen w perspektywie roku	Ryzyka zmiany tendencji
<b>Otoczenie makroekonomiczne</b>		
Stopy procentowe	<p>→ Oczekujemy, że stopy procentowe osiągnęły już w Polsce maksymalny poziom. Brak dalszych wzrostów rynkowych stóp procentowych może skutkować stopniową odbudową popytu ze strony kredytobiorców hipotecznych i wesprzeć ceny.</p>	<p>Scenariusz stagflacyjny (wysoka inflacja w połączeniu ze stagnacją/recesją) może skutkować szybszymi obniżkami stóp, jeżeli rosną bezrobocie, na które RPP wydaje się być wyczulona.</p> <p>Silna presja deprecjacyjna mogłaby skłonić NBP, by obok interwencji walutowych zwiększyć skalę wzrostu stóp procentowych. Uporczywie wysoka inflacja bazowa mogłaby skłonić RPP do podwyżek stóp, jeśli Polska negatywnie wyróżniałaby się na tle regionu.</p>
Koniunktura gospodarcza	<p>↓ Koniunktura gospodarcza będzie niesprzyjająca zarówno dla sektora budowlanego, jak i inwestycji przedsiębiorstw w nieruchomości. Popyt inwestycyjny na nieruchomości (w tym magazyny i powierzchnie handlowe) szybko nie odbuduje się. Zła pozostaje też sytuacja konsumentów, co ogranicza zagregowany popyt.</p>	<p>Wsparciem byłby szybki spadek inflacji.</p>
Dochody i sytuacja na rynku pracy	<p>↓ Konsumenty znajdują się pod presją spadających realnych dochodów, silnych podwyżek stóp procentowych, co łącznie z historycznie słabymi nastrojami wpływa istotnie negatywnie na ich popyt na nieruchomości.</p>	<p>Wsparciem dla kondycji konsumentów mogłyby być programy fiskalne, choć wydaje się, że potencjał do ich wdrażania pozostaje ograniczony. Sytuację konsumentów poprawiłby też szybki spadek inflacji i obniżki stóp procentowych.</p>
<b>Otoczenie regulacyjne</b>		
Kredyt bankowy	<p>↓ Wysokie stopy procentowe NBP - podwyżki zatrzymane we wrześniu'22 na poziomie 6,75%, skutkują wysoką ceną kredytu i silnym spadkiem popytu kredytowego na mieszkania. Wzrost ryzyka problemów ze spłatą rat kredytów powoduje istotnie zaostrzoną politykę kredytową banków.</p>	<p>Presja konkurencji może spowalniać podnoszenie oprocentowania kredytów, a złagodzenie z 5 pkt. do 2,5 pkt. bufora bezpieczeństwa przy stałym oprocentowaniu delikatnie poprawiać zdolność kredytową.</p>
Wakacje kredytowe	<p>→ Regulacja w krótkim okresie stabilizuje sytuację na rynku mieszkaniowym, opóźniając potencjalne problemy kredytobiorców ze spłatą rosnących, na skutek wysokich stóp procentowych, rat kredytowych.</p>	

<sup>8</sup> Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących Komitetów Kredytowych I kwartał 2023, NBP styczeń 2023

Kluczowe czynniki	Skutki dla zmian cen w perspektywie roku	Ryzyka zmiany tendencji
Bezpieczny Kredyt 2%	<p>↑ Do przewidywanego czasu wejścia w życie (czyli 1 lipca'23), regulacja osłabi popyt kredytowy (potencjalni kredytobiorcy wstrzymają się z decyzjami), co przy sporej nadpodaży mieszkań zwiększa presję na tendencje spadkowe cen. Po uruchomieniu programu zainteresowanie nim może wzmocnić popyt, co przy malejącej podaży (skutek spadku dynamiki rozpoczętych projektów od 1q22) może wzmocnić trendy wzrostowe cen mieszkań. Regulacja jest na etapie procesu legislacyjnego, jej ostateczny kształt jest jeszcze nieznany.</p>	Neutralny wpływ na tendencje cenowe w sytuacji niewielkiej skali programu przy dużym koszcie jego sfinansowania (i limitowaniu środków na ten cel).
Rynek mieszkaniowy		
Popyt	<p>→ Stabilizacja popytu kredytowego na mieszkania na niskim poziomie w konsekwencji wysokich stóp procentowych (w reakcji na wysoką inflację) i spadku realnych dochodów gospodarstw domowych. Dodatkowo w 1h23 popyt na mieszkania prawdopodobnie będzie hamowany oczekiwaniem na zapowiadany od lipca'23 program „Bezpieczny Kredyt 2%”, korzystny dla potencjalnych kredytobiorców. W tej sytuacji w 1h23 hamowanie cen mieszkań z możliwością ich delikatnej korekty, szczególnie w określonych lokalizacjach – peryferyjnym położeniu czy nieatrakcyjnej lokalizacji szczegółowej. Powrót tendencji wzrostowych cen w 2024 wraz z wyraźniejszym spadkiem podaży (mniej rozpoczętych mieszkań od 4q22) i odbudową popytu wzmocnioną ww programem rządowym.</p>	Przedłużająca się uporczywie wysoka inflacja, która może skłaniać RPP do podwyżek stóp procentowych, i tym samym hamować popyt. Trudna do oszacowania skuteczność zapowiadanego programu „Bezpieczny Kredyt 2%” wobec trwających jeszcze prac nad jego ostatecznym kształtem.
Podaż	<p>→ Rosnąca liczba gotowych mieszkań i finalizowanych w 1h23, w powiązaniu ze słabym popytem, szczególnie kredytowym, może powodować tendencje spadkowe cen mieszkań, niemniej popyt z rynku wynajmu i polityka ograniczania podaży nowych mieszkań deweloperskich sprzyjają stabilizowaniu cen.</p>	Dostosowanie podaży mieszkań deweloperskich do mniejszego popytu (przez ograniczanie rozpoczynania nowych projektów) sprzyja tendencjom wzrostowym cen mieszkań.
Wynajem mieszkań	<p>→ Stabilizacja stawek czynszu wynajmu na wysokim poziomie - powrót części Ukraińców do Ukrainy oraz zakup mieszkania przez niektórych z nich wraz z decyzją o zamieszkaniu na stałe w Polsce zmniejszają presję na rynku wynajmu. Prawdopodobnie zmalało też zainteresowanie wynajmem ze strony osób, które ostatnio nie miały zdolności kredytowej, a dzięki złagodzeniu od lutego'23 wymogów przy ocenie zdolności na kredyt o stałym oprocentowaniu oraz zapowiedzi programu Bezpieczny Kredyt 2% powrócą na rynek transakcyjny. Niemniej na wysoki poziom stawek, obok ograniczonej w krótkim okresie podaży, wpływają zmiany w opodatkowaniu właścicieli mieszkań na wynajem (od 2023 obowiązek rozliczania wynajmu przez osoby fizyczne wyłącznie ryczałtem) oraz wzrost podatku od nieruchomości w 2023, wprowadzany przez samorządy terytorialne.</p>	Większa podaż mieszkań na wynajem, obniżka stóp procentowych i spadek cen mieszkań stworzyłyby przesłanki do niewielkiej korekty stawek wynajmu.

Źródło: Zestawienie własne

## 7. Regionalne rynki mieszkaniowe

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

W 4q22 ceny transakcyjne (CBN) na rynku pierwotnym (rp) w zdecydowanej większości stolic wojewódzkich były zbliżone do poprzedniego kwartału, niewielkie spadki odnotowano w Olsztynie i Zielonej Górze (Tabela 8). W przypadku rynku wtórnego (rw) ceny transakcyjne w 7 stolicach nie zmieniły się wobec poprzedniego kwartału, w 6 miastach spadły q/q (o blisko 10% w Gdańsku, Bydgoszczy, Białymstoku i Kielcach), w 3 wzrosły q/q. Obserwowane zmiany w okresie tylko jednego kwartału mogą być skutkiem różnej liczby

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

transakcji w bazie w porównywanych kwartałach, jak i zestawiania transakcji dotyczących wyraźnie różnych jakościowo mieszkań.

**W 4q22 na rynku wtórnym w porównaniu z 4q21** ceny transakcyjne (CBN) wzrosły o kilka procent w 10 stolicach województw. **Na rynku pierwotnym** w 8 analizowanych miastach wystąpił r/r kilkuprocentowy wzrost cen transakcyjnych mieszkań, w pozostałych miastach ceny były zbliżone r/r; spadek o kilka procent r/r zanotowano w Gdańsku, Olsztynie i Katowicach (Tabela 8).

**Indeks hedoniczny NBP**, ilustrujący zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości, **w 4q22 sygnalizował wolniejszy wzrost cen** na rynku wtórnym w stolicach wielu województw (por. Roz. 7), m.in. w Łodzi, Gdańsku, Białymstoku, Lublinie czy Olsztynie. Kontynuacja wzrostu cechowała Wrocław, Poznań, Szczecin i Warszawę. Indeks hedoniczny kształtujący się poniżej poziomu indeksu ceny metra mieszkania ogółem (bez uwzględnienia różnic jakościowych mieszkania) sugeruje większy udział w transakcjach droższych mieszkań, taka sytuacja występowała w Poznaniu, Wrocławiu, Gdańsku, Rzeszowie, Kielcach, Szczecinie i Lublinie. Wyższy poziom indeksu ceny m kw. na rynku ogółem niż na rynku wtórnym w Warszawie, Poznaniu, Lublinie, Wrocławiu i Olsztynie oznacza wyższe ceny transakcyjne na rynku pierwotnym w tych miastach.

Według monitoringu JLL rynku pierwotnego w 6 największych aglomeracjach deweloperzy w 4q22 sprzedali 8,5 tys. mieszkań, więcej o 29% w porównaniu z bardzo słabym 3q22, jednocześnie zdecydowanie mniej r/r (o 43%). Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w tych aglomeracjach w 4q22 wyniosła ok. 6,8 tys., mniej o 53% r/r).

**Tab. 8 Tendencje zmian cen transakcyjnych (CBN) w 4q22 wobec 3q22 oraz 4q21 na rynku pierwotnym i wtórnym**

Rw 4q22/3q22	Rp	Miasta wg liczby ludności	Rw 4q22/4q21	Rp
↔	↔	Warszawa	↑↑	↑↑
↔	↔	Kraków	↔	↔
↔	↔	Wrocław	↑↑	↑↑
↔	↔	Łódź	↑↑	↔
↔	↔	Poznań	↑↑	↑↑
↓	↔	Gdańsk	↔	↓
↔	↑	Szczecin	↑↑	↔
↓	↔	Bydgoszcz	↔	↔
↔	↔	Lublin	↔	↑↑
↓	↔	Białystok	↔	↔
↑↑	↔	Katowice	↑↑	↓
↑↑	↔	Rzeszów	↑↑	↑↑
↓	bd.	Kielce	↑↑	bd.
↓	↓	Olsztyn	↔	↓
↓	↓	Zielona Góra	↑↑	↑↑
↑↑	↔	Opole	↑↑	↑↑

Źródło: Zestawienie własne PKO Bank Polski

W konsekwencji wstrzymania sprzedaży części inwestycji i wyhamowania rozpoczynania nowych inwestycji przez deweloperów oferta deweloperska w 6 miastach na koniec 4q22 zmalała do 48,6 tys. mieszkań (-6,2% q/q; +29,9% r/r). Skala wzrostu oferty r/r była zróżnicowana w poszczególnych aglomeracjach - oferta wzrosła najsilniej w Trójmieście (+58% r/r) i Poznaniu (+41% r/r), najmniej zaś w Krakowie (+12% r/r) i Łodzi (+16% r/r).

**W skali roku w stolicach województw przeważały kilku procentowe wzrosty cen mieszkań; w kilku miastach ceny nieco spadły r/r.**

**Indeks hedoniczny NBP wskazuje na wolniejszy wzrost cen na rynku wtórnym w stolicach wielu województw w 4q22.**

**Monitoring JLL w 6 największych aglomeracjach sygnalizuje w 4q22 wzrost sprzedaży wobec 3q22 i jednocześnie silny spadek r/r.**

**Zróżnicowana skala wzrostu r/r oferty w poszczególnych aglomeracjach (od +12% r/r w Krakowie do +58% r/r w Trójmieście).**



**Na rynku wynajmu wzrost stawek wynajmu w 4q22 w większości miast zwolnił, a w pierwszych miesiącach 2023 widać nawet lekka korektę.** Popyt związany z potrzebami mieszkaniowymi uchodźców wojennych z Ukrainy prawdopodobnie ustabilizował się, część z nich powróciła do Ukrainy. Potrzeby mieszkaniowe Ukraińców są generalnie zaspokajane przez wynajem, są też osoby decydujące się na zakup mieszkania przy zamieszkaniu na stałe w Polsce. Prawdopodobnie zmalała też presja na rynek wynajmu ze strony osób, które ostatnio nie miały zdolności kredytowej – obecnie dzięki złagodzeniu od lutego’23 wymogów przy ocenie zdolności na kredyt o stałym oprocentowaniu oraz zapowiedzi programu Bezpieczny Kredyt 2% z okresową dopłatą do spłaty kredytu mieszkaniowego powrócą one na rynek transakcyjny.

Według monitoringu firmy Mzuri (zarządca ok. 7 tys. lokali w 65 miastach) w 4q22 najbardziej wzrosły r/r stawki w Krakowie (19,2% r/r vs 24,9% w 3q22) i Łodzi (18,9% r/r vs 21,8% w 3q22). W pozostałych analizowanych największych miastach wzrost był dwucyfrowy w granicach 16,6%-18% (13,9%-22% w 3q22).

**W 2021 wyraźnie są widoczne sygnalizowane od kilku lat negatywne tendencje demograficzne** – o ile w 2020 mediana wskaźnika przyrostu naturalnego dla 16 stolic wojewódzkich wynosiła -2,0, to w 2021 było to -4,2, ujemny przyrost naturalny wystąpił we wszystkich stolicach. Najmniejszy wskaźnik przyrostu naturalnego wystąpił w Łodzi (-10,0) i Katowicach (-8,1); najstąbiej negatywne procesy demograficzne dotyczą Kraków (-1,0) i Rzeszów (-0,7).

Saldo migracji netto na 1000 ludności w 2021 sygnalizuje zmniejszenie wskaźnika migracji w przypadku Rzeszowa, Katowic, Krakowa i Poznania. Może to być jeden ze skutków upowszechnienia zdalnej pracy po doświadczeniach pandemii. Wysokie ujemne saldo migracji cechuje Bydgoszcz (-5,8), Kielce (-2,5) i Poznań (-2,3); natomiast miastami napływowymi pozostają Rzeszów (6,5), Kraków (4,1), Gdańsk (2,1), Warszawa (2,0) i Wrocław (1,5). Analizowane wskaźniki mogły się znacząco zmienić po lutym 2022 w konsekwencji napływu uchodźców wojennych z Ukrainy, dla których pierwszym wyborem są największe miasta.

**Wzrost stawek wynajmu w 4q22 zwolnił.**

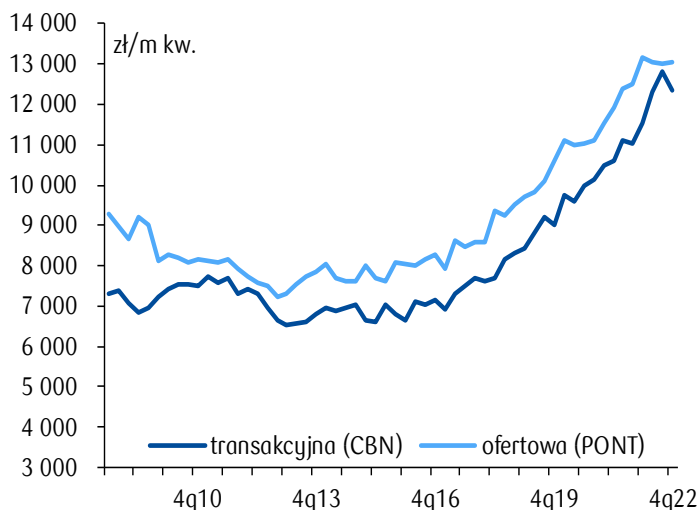
**W 2021 ujemny przyrost naturalny we wszystkich stolicach wojewódzkich, wskaźnik pogorszył się r/r; regionalne różnice w poziomie salda migracji.**

MAZOWIECKIE – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie

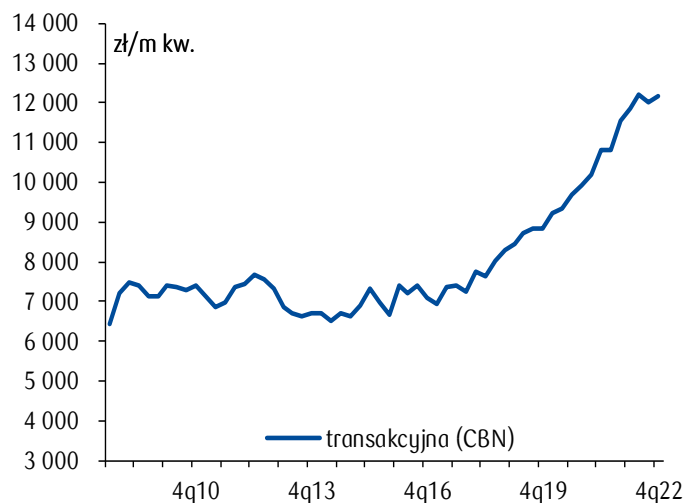
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Warszawie

Segment rynku	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	4q 22	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	10 133	10 490	10 599	11 110	11 023	11 520	12 311	12 807	12 345	-3,6	12,0
cena ofertowa (PONT)	11 098	11 548	11 935	12 375	12 500	13 179	13 043	12 994	13 026	0,3	4,2
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	9 934	10 189	10 800	10 796	11 549	11 881	12 227	12 006	12 166	1,3	5,3
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	6 527	6 487	7 703	7 979	7 190	9 013	10 569	8 238	8 040	x	x

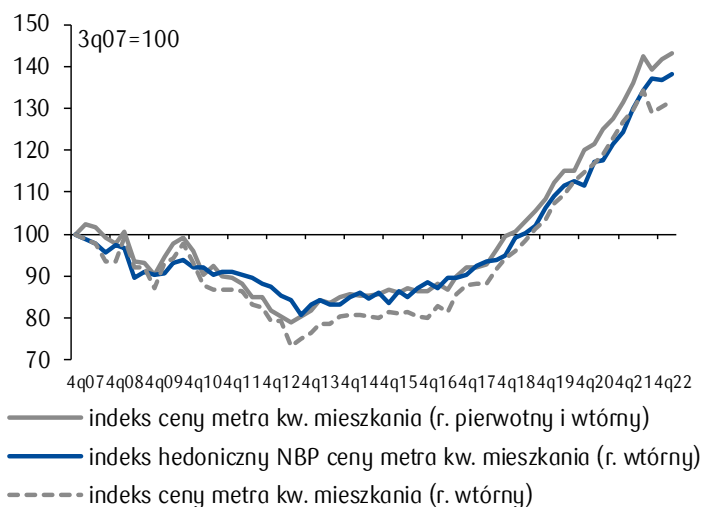
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie



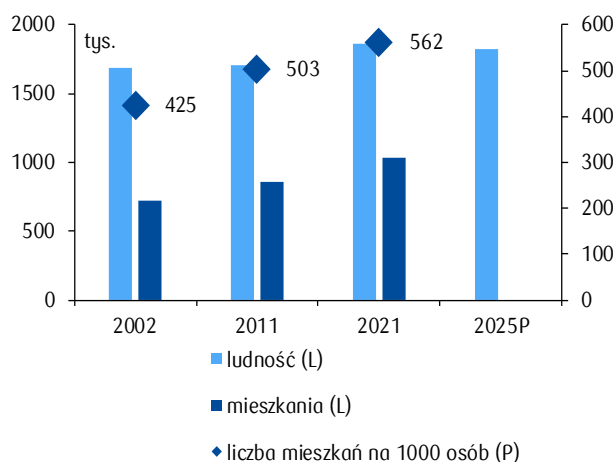
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



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

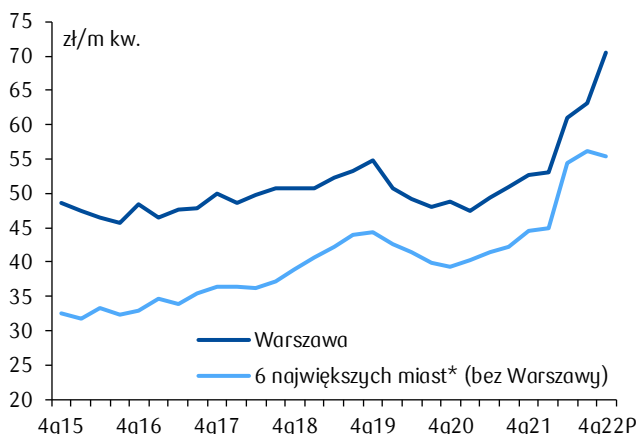


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Warszawie (GUS)

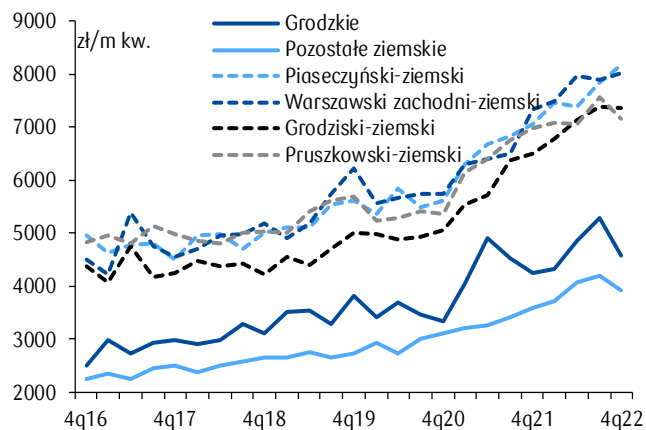


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q22: mieszkania rw - 192; mieszkania rp - 197; domy rw - 10.

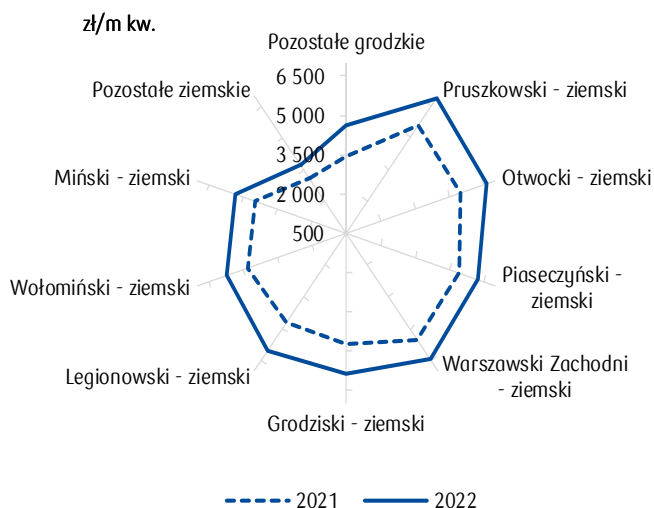
### Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Warszawie (NBP, PONT)



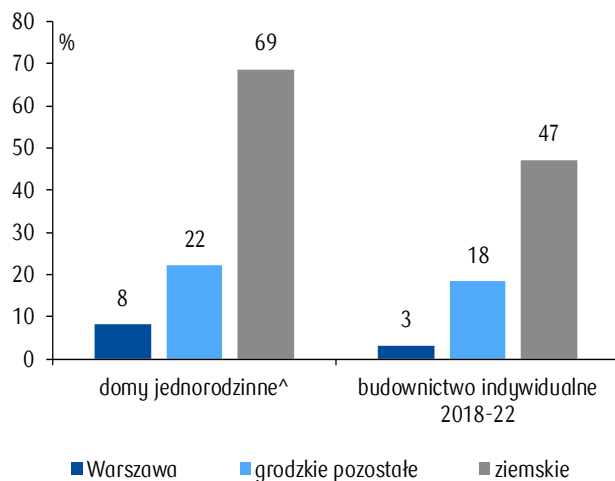
### Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



### Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



<sup>^</sup>budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniami wg NSP 2011

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022
Warszawa	5 548	5 603	5 852	6 628	8 459
Pozostałe grodzkie	3 029	2 942	3 239	3 453	4 641
Pruszkowski - ziemski	4 496	4 699	5 168	5 600	6 834
Otwocki - ziemski	4 093	4 434	4 699	5 473	6 626
Piaseczyński - ziemski	4 324	4 653	5 136	5 410	6 223
Warszawski Zachodni - ziemski	4 233	4 320	4 718	5 512	6 444
Grodziski - ziemski	3 672	3 894	3 990	4 729	5 872
Legionowski - ziemski	3 777	3 888	4 195	4 715	6 071
Wołomiński - ziemski	3 928	4 333	4 311	4 794	5 721
Miński - ziemski	3 731	3 625	4 217	4 486	5 330
Pozostałe ziemskie	2 458	2 666	2 806	3 101	3 721

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2022: Warszawa - 108; pozostałe powiaty grodzkie - 27; powiaty ziemskie - 774.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie mazowieckim

Powiaty	Mieszkania NSP 2021	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem NSP 2021	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę NSP 2021	Nasylenie mieszka- niami** NSP 2021	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2021	Średnie nasylenie budownic- twa^ 2018-2022	% budownic- twa indywi- dualnego w ogółem 2018-2022	Mieszkania oddane do użytku ogółem 2022
<b>GRODZKIE</b>									
Ostrołęka	19 945	3	26	28,9	410	74	6,0	14	407
Płock	52 960	6	17	28,0	469	43	4,3	10	419
Radom	86 840	10	24	27,5	438	16	3,9	31	992
Siedlce	35 055	7	23	29,5	463	59	7,6	11	644
<b>Warszawa</b>	<b>1 036 322</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>33,0</b>	<b>562</b>	<b>40</b>	<b>11,0</b>	<b>3</b>	<b>15 384</b>
<b>ZIEMSKIE</b>									
białobrzegi	11 650	5	84	31,1	359	55	3,9	88	130
ciechanowski	32 955	10	57	29,8	384	8	5,3	37	519
garwoliński	35 800	8	84	31,5	341	24	4,9	67	567
gostyniński	16 031	10	61	28,5	374	6	2,6	81	130
grodziski	39 831	8	65	38,1	394	54	10,4	48	1 228
grójce	37 535	7	68	32,6	388	28	5,2	43	572
kozienicki	22 002	5	69	31,2	382	8	3,7	96	237
legionowski	51 416	3	49	37,4	409	68	11,9	31	1 449
lipski	12 303	6	88	32,1	385	38	2,3	91	110
łosicki	11 296	13	85	33,3	386	73	3,4	57	154
makowski	15 273	5	77	31,2	361	42	3,0	75	189
miński	59 835	7	73	32,7	381	41	7,1	51	1 434
mławski	26 393	7	67	29,7	381	57	6,6	31	421
nowodworski	32 203	7	57	32,0	408	49	7,4	38	703
ostrołęcki	25 006	6	98	30,4	289	53	4,4	96	470
ostrowski	24 762	8	74	30,4	359	54	3,6	61	406
otwocki	49 142	12	62	34,7	391	37	3,9	68	670
piaseczyński	87 329	5	55	41,6	424	72	11,6	30	2 961
płocki	35 428	8	90	31,1	325	22	3,8	93	460
płoński	31 214	8	69	29,9	371	16	4,4	61	512
pruszkowski	73 845	10	49	37,5	421	70	9,2	31	2 332
przasnyski	16 705	7	71	28,5	336	50	3,2	55	305
przysuski	14 239	6	87	29,1	364	22	2,9	98	131
pułtuski	18 656	7	66	31,6	370	16	4,4	61	250
radomski	47 239	5	80	27,8	316	8	4,6	100	841
siedlecki	26 884	9	97	32,0	336	24	3,7	99	424
sierpecki	17 204	8	69	27,9	352	5	4,1	57	298
sochaczewski	30 208	7	63	30,2	363	9	3,7	70	430
sokołowski	20 266	10	77	33,5	399	10	3,6	43	204
sztytowiecki	13 077	9	80	28,1	346	14	4,1	88	253
warszawski zachodni	49 797	4	72	42,3	384	46	11,9	36	1 739
węgrowski	24 331	10	84	33,2	390	13	3,6	82	315
wołomiński	97 484	5	64	32,4	367	41	10,5	23	3 120
wyszkowski	24 534	4	71	30,3	337	76	6,3	58	659
zwoleński	11 825	3	86	29,3	342	28	3,3	92	116
żuromiński	12 043	7	81	28,9	333	47	1,8	71	51
żyrardowski	32 218	14	43	31,0	431	35	6,0	50	431

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 20.02.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie mazowieckim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h22	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021	Polska=100	grudzień 22
<b>GRODZKIE</b>									
Ostrołęka	49,0	17,3	49,7	15,8	-4,5	-12,5	6 091	102	7,5
Płock	113,1	44,2	56,6	15,3	-7,3	-11,0	7 167	119	5,8
Radom	198,8	71,8	51,8	15,7	-6,4	-11,2	5 627	94	9,2
Siedlce	75,8	27,9	53,0	15,8	-1,2	-5,9	5 707	95	3,9
<b>Warszawa</b>	<b>1862,3</b>	<b>793,8</b>	<b>64,6</b>	<b>13,4</b>	<b>-2,4</b>	<b>0,8</b>	<b>7 688</b>	<b>128</b>	<b>1,4</b>
<b>ZIEMSKIE</b>									
białobrzeski	32,7	9,0	35,6	18,6	-3,4	-6,8	4 968	83	8,0
ciechanowski	85,9	27,0	43,7	16,7	-6,4	-8,7	5 412	90	8,6
garwoliński	105,8	28,6	34,3	18,7	-2,1	-4,1	5 145	86	10,3
gostyniński	42,8	13,4	42,5	16,6	-7,0	-9,9	5 167	86	11,8
grodziski	103,9	32,7	44,3	15,8	-2,5	14,9	6 355	106	2,7
grójecki	97,6	29,8	41,3	16,6	-5,6	-6,1	5 632	94	2,4
kozienicki	57,7	17,7	41,8	16,9	-6,9	-6,9	6 517	109	10,5
legionowski	129,7	42,4	45,0	15,8	-2,3	13,9	5 512	92	5,8
lipski	32,0	9,7	42,3	16,1	-9,4	-14,6	5 096	85	12,5
łosicki	29,2	8,6	40,7	17,5	-7,8	-13,1	4 854	81	5,3
makowski	42,3	12,4	39,5	17,9	-6,8	-11,1	4 767	79	17,3
miński	158,9	47,1	39,3	16,8	-2,7	1,1	5 091	85	4,6
mławski	69,7	21,2	41,0	17,9	-5,6	-8,6	4 873	81	5,6
nowodworski	79,8	25,3	45,1	16,5	-4,9	-4,1	6 815	114	6,1
ostrołęcki	87,5	21,4	27,6	19,7	-3,3	-0,9	4 940	82	10,6
ostrowski	69,1	20,2	39,1	17,9	-6,3	-8,6	5 168	86	9,5
otwocki	126,5	38,6	43,0	15,7	-3,8	-2,2	5 622	94	3,4
piaseczyński	210,7	68,7	45,3	16,1	0,4	13,9	5 665	94	3,1
płocki	109,6	29,3	31,7	18,0	-5,9	-3,7	5 148	86	11,5
płoński	84,6	24,8	39,9	17,7	-6,1	-7,4	5 280	88	9,3
pruskowski	177,7	60,2	47,8	15,3	-2,3	5,1	6 773	113	2,2
przasnyski	49,6	14,2	38,0	18,0	-6,3	-10,6	5 095	85	9,3
przysuski	39,1	11,4	39,5	17,9	-7,8	-12,0	5 190	87	18,5
pułtuski	50,5	14,6	39,0	17,8	-5,2	-5,7	4 975	83	14,8
radomski	151,2	40,2	33,3	18,6	-4,1	-2,7	4 859	81	17,3
siedlecki	80,4	21,0	32,4	19,0	-3,9	-2,8	4 862	81	4,8
sierpecki	48,8	14,5	40,0	18,1	-6,5	-10,5	4 887	81	12,8
sochaczewski	83,5	25,3	40,7	16,9	-5,1	-4,2	6 294	105	3,1
sokołowski	50,8	15,5	42,6	17,0	-9,2	-11,9	4 932	82	5,8
szymborski	37,9	10,9	37,6	18,1	-6,9	-8,3	4 643	77	25,1
warszawski zachodni	132,6	39,7	40,3	15,8	-3,1	13,1	6 524	109	1,6
węgorzki	62,4	18,0	39,4	17,5	-7,1	-10,8	5 151	86	6,1
wołomiński	272,2	80,6	39,6	16,7	0,7	11,8	5 451	91	6,9
wyszkowski	73,6	20,4	36,8	18,0	-2,4	-2,1	4 816	80	3,7
zwoleniński	34,6	9,8	35,7	18,3	-7,7	-10,0	4 990	83	13,6
żuromiński	36,1	10,1	34,7	17,6	-5,6	-12,2	4 781	80	16,4
żyrardowski	75,5	26,1	50,6	15,8	-8,1	-7,1	5 646	94	8,8

Uwaga: \* Prognoza GUS z 2016

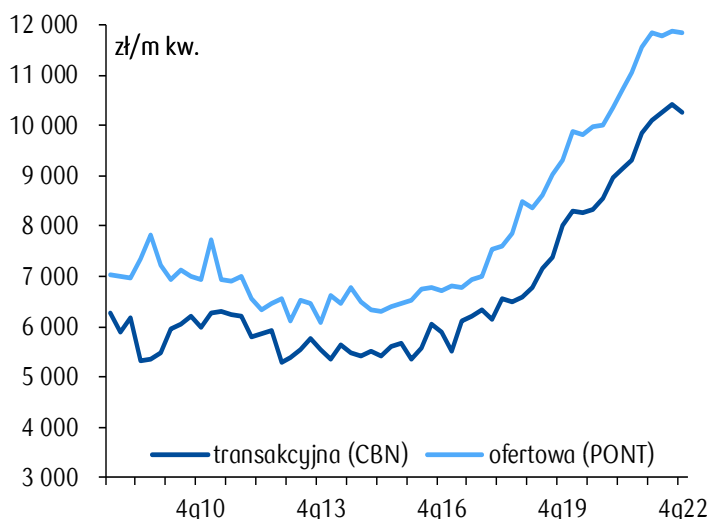
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 26.01.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

MAŁOPOLSKIE – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie

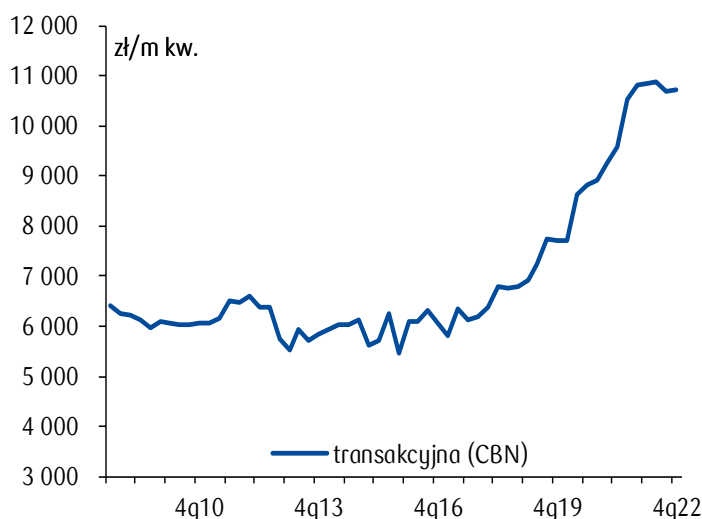
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Krakowie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	4q 22	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	8 551	8 967	9 156	9 328	9 852	10 116	10 255	10 432	10 257	-1,7	4,1
cena ofertowa (PONT)	10 000	10 358	10 727	11 067	11 579	11 845	11 805	11 889	11 868	-0,2	2,5
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	8 916	9 269	9 573	10 522	10 813	10 845	10 890	10 702	10 738	0,3	-0,7
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	4 825	4 998	5 302	7 360	8 333	6 505	6 498	13 674	8 354	x	x

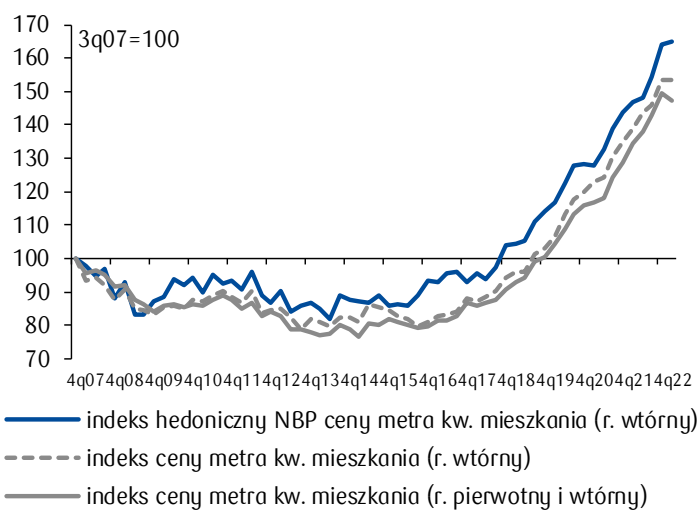
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie



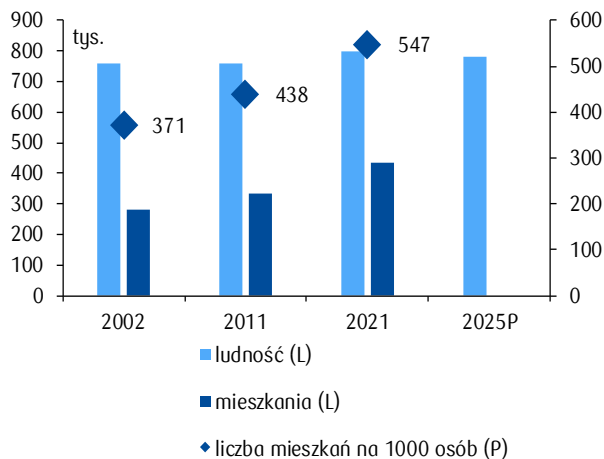
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie



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

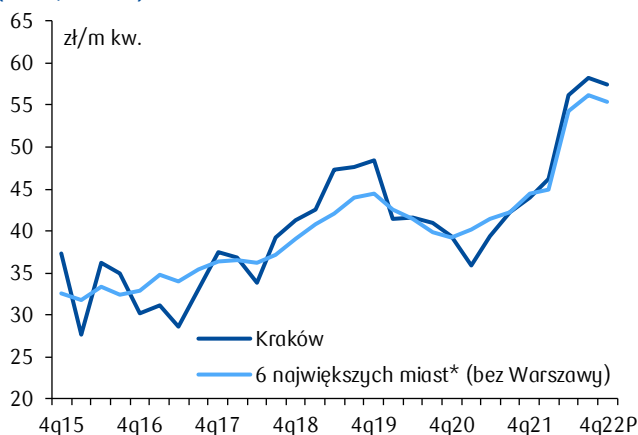


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Krakowie (GUS)

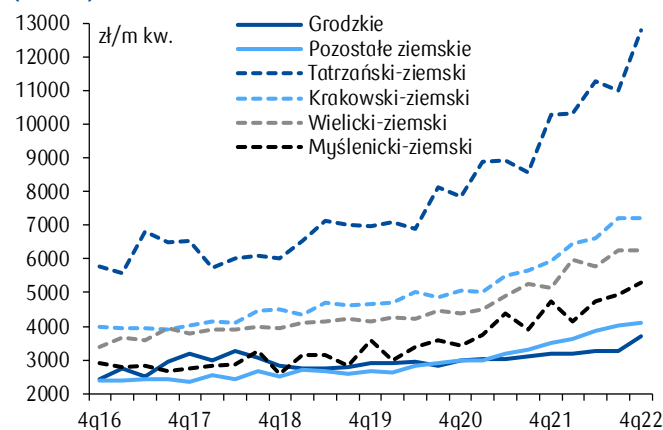


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q22: mieszkania rw - 73; mieszkania rp - 97; domy rw - 5.

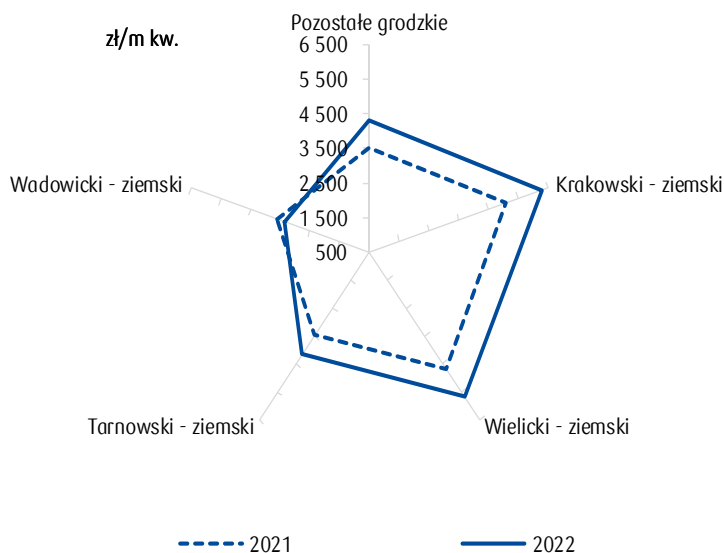
**Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Krakowie (NBP, PONT)**



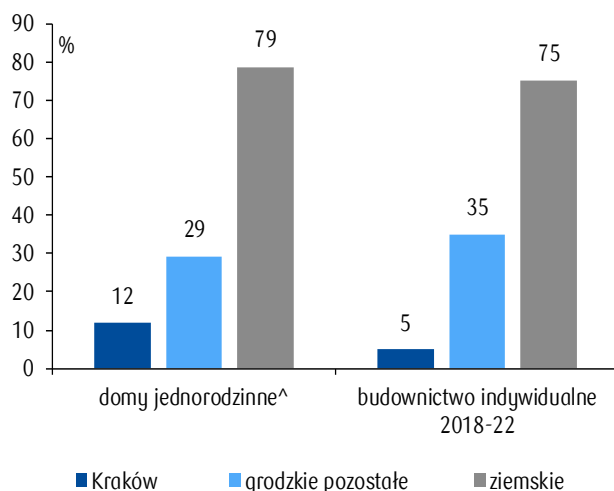
**Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)**



**Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)**



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022
Kraków	4 728	4 841	5 337	5 970	8 053
Pozostałe grodzkie	3 083	3 166	3 044	3 500	4 324
Krakowski - ziemski	4 160	4 361	4 587	5 071	6 317
Wielicki - ziemski	3 786	4 212	4 360	4 685	5 689
Tarnowski - ziemski	2 145	2 248	2 834	3 476	4 144
Wadowicki - ziemski	2 666	2 754	2 735	3 590	3 352

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2022: Kraków - 47; pozostałe powiaty grodzkie - 5; powiaty ziemskie - 247.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie małopolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2018-2022	2018-2022	2022
<b>GRODZKIE</b>									
Kraków	433 621	11	12	31,5	547	69	13,4	5	10 783
Nowy Sącz	31 497	12	38	29,7	390	52	3,5	43	195
Tarnów	44 975	14	24	27,7	430	46	2,9	28	443
<b>ZIEMSKIE</b>									
bocheński	33 530	11	80	30,0	318	97	4,5	76	547
brzeski	28 642	12	86	29,6	313	32	3,2	84	453
chrzanowski	46 336	12	54	29,5	386	28	2,2	75	322
dąbrowski	17 024	10	88	27,3	296	1	3,2	83	312
gorlicki	33 046	12	75	27,1	313	79	3,5	89	384
krakowski	100 519	8	86	35,5	340	92	5,3	62	1 747
limanowski	35 335	9	91	26,6	271	79	3,6	94	747
miechowski	17 898	12	80	31,4	379	39	1,9	82	140
myślenicki	37 940	7	88	30,3	296	86	4,8	83	724
nowosądecki	59 636	11	88	27,4	279	78	2,4	100	964
nowotarski	56 246	10	82	29,3	298	70	3,8	81	965
olkuski	39 426	7	59	29,8	367	101	2,1	82	236
oświęcimski	53 824	10	55	29,3	361	79	3,9	67	782
proszowicki	13 416	8	87	31,9	317	1	2,9	87	207
suski	26 386	14	90	31,4	320	100	4,1	100	392
tarnowski	56 660	9	97	28,5	289	43	3,5	93	816
tatrzański	25 837	17	69	36,8	390	32	4,4	78	294
wadowicki	49 743	11	74	29,3	316	99	3,6	84	597
wielicki	46 480	10	86	33,5	339	100	9,9	42	1 794

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 20.02.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023



Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie małopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h22	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021	Polska=100	grudzień 22
<b>GRODZKIE</b>									
Kraków	802,8	321,2	61,7	14,9	-1,0	2,8	7 203	120	2,3
Nowy Sącz	80,8	26,1	45,2	16,5	-2,3	-5,3	4 839	81	3,2
Tarnów	104,5	38,0	51,8	15,3	-7,7	-14,7	6 035	101	4,1
<b>ZIEMSKIE</b>									
bocheński	106,7	27,9	30,5	18,1	-0,6	-1,4	5 057	84	3,3
brzeski	92,0	23,8	29,8	18,6	-2,4	-3,3	4 676	78	5,6
chrzanowski	120,2	38,9	43,7	15,1	-7,7	-8,7	5 322	89	6,4
dąbrowski	57,8	14,6	29,5	18,4	-3,5	-5,3	4 808	80	12,5
gorlicki	106,0	28,5	33,3	17,6	-4,2	-6,0	4 619	77	6,4
krakowski	299,5	81,3	31,7	17,1	-1,6	8,4	5 562	93	4,8
limanowski	131,3	29,3	23,5	20,1	2,1	1,0	4 651	78	8,2
miechowski	47,2	13,5	38,5	16,6	-7,0	-8,6	4 907	82	4,8
myślenicki	129,4	31,3	26,5	18,7	0,0	2,1	5 026	84	3,7
nowosądecki	214,7	49,7	24,5	20,0	1,1	0,2	4 541	76	9,7
nowotarski	190,1	46,5	29,2	19,2	-0,9	-2,2	4 665	78	5,6
olkuski	107,3	32,5	39,7	15,5	-6,4	-9,7	5 267	88	7,2
oświęcimski	149,6	46,0	40,9	16,1	-6,5	-7,4	5 423	90	5,5
proszowicki	42,4	11,1	30,6	17,7	-4,5	-5,6	4 968	83	6,4
suski	83,1	20,7	30,0	18,7	-3,8	-2,8	4 955	83	4,9
tarnowski	197,8	48,5	26,2	18,9	-2,5	-2,6	4 517	75	8,3
tatrzański	66,6	17,6	37,5	17,8	-2,4	-4,9	5 056	84	8,3
wadowicki	158,0	42,0	32,1	17,6	-3,5	-3,4	4 937	82	5,5
wielicki	141,2	38,2	31,9	17,3	1,0	13,1	5 369	90	3,6

Uwaga: \* Prognoza GUS z 2016

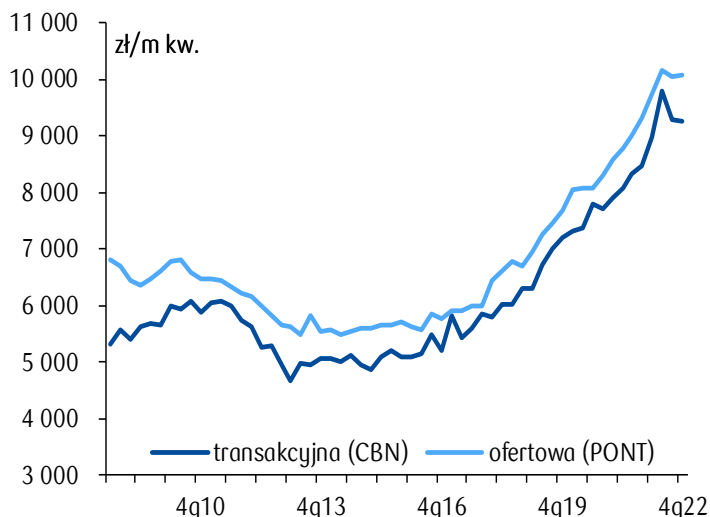
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 26.01.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

DOLNOŚLĄSKIE – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie

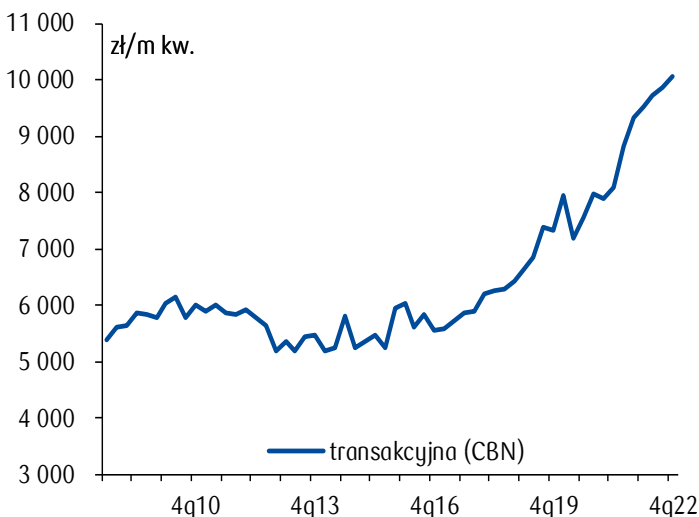
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	4q 22	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	7 721	7 904	8 081	8 343	8 468	8 982	9 810	9 279	9 276	0,0	9,5
cena ofertowa (PONT)	8 316	8 597	8 796	9 022	9 322	9 730	10 175	10 058	10 083	0,3	8,2
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	7 987	7 901	8 104	8 834	9 339	9 520	9 714	9 877	10 075	2,0	7,9
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	6 133	5 391	7 268	6 536	6 819	5 987	4 521	12 853	10 069	x	x

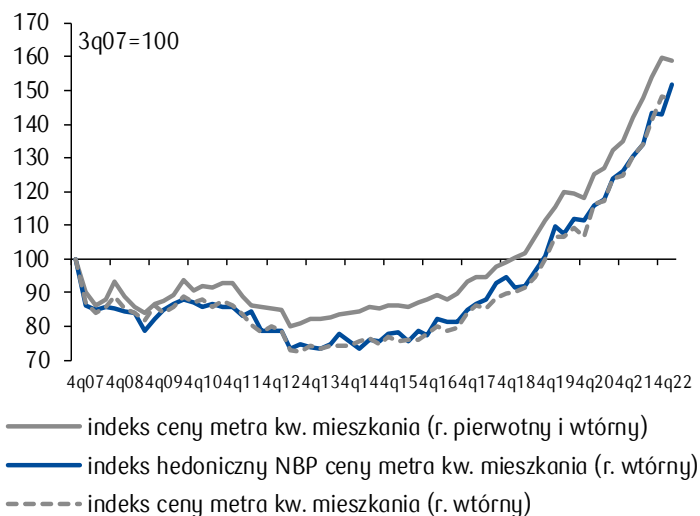
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym we Wrocławiu



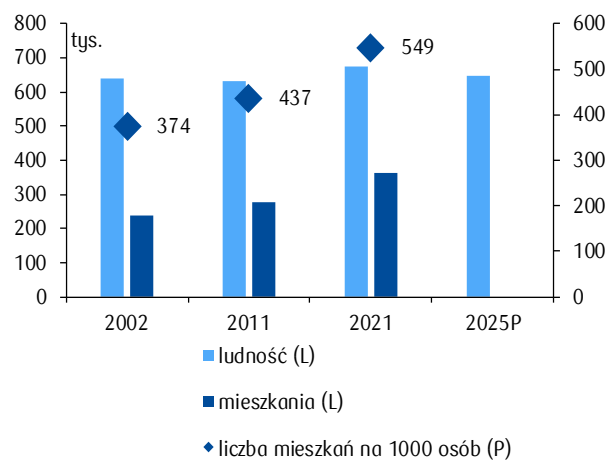
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu



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

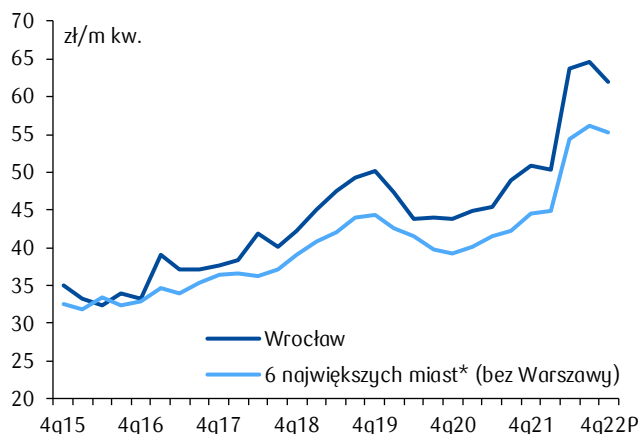


Wyk.4 Ludność i mieszkania we Wrocławiu (GUS)

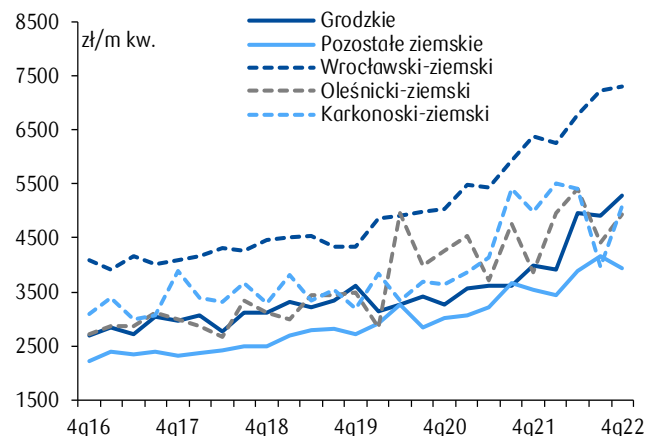


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q22: mieszkania rw - 61; mieszkania rp - 74; domy rw - 2.

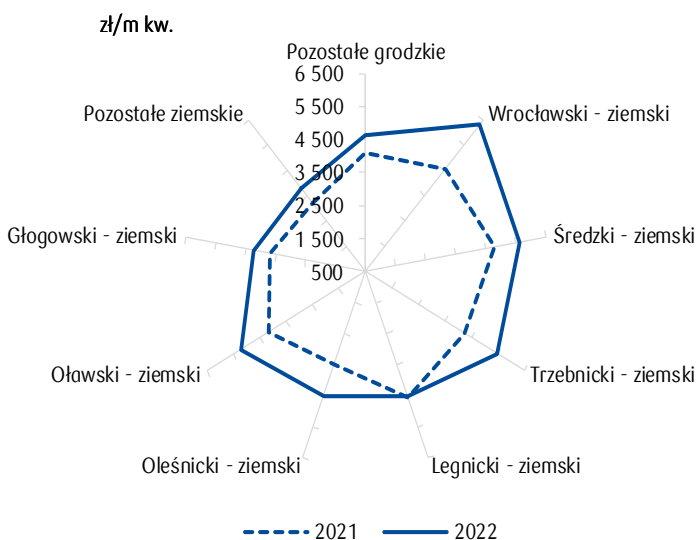
### Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania we Wrocławiu (NBP, PONT)



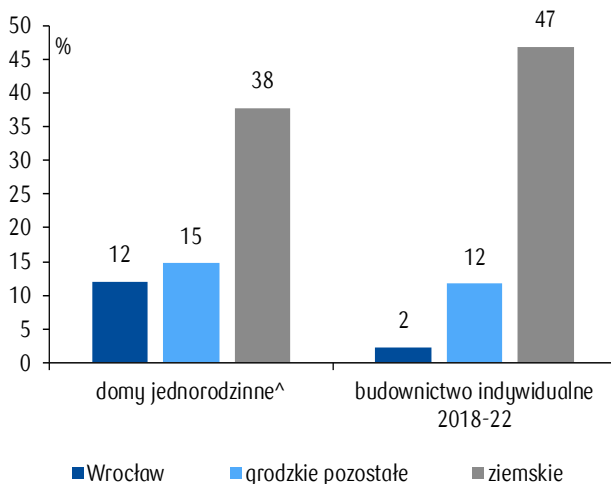
### Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



### Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022
Wrocław	4 718	4 828	5 280	5 606	7 996
Pozostałe grodzkie	2 967	3 224	3 559	4 113	4 629
Wrocławski - ziemski	3 675	3 933	4 259	4 543	6 328
Średzki - ziemski	2 941	3 994	4 719	4 797	5 615
Trzebnicki - ziemski	3 386	3 617	3 639	4 216	5 453
Legnicki - ziemski	2 523	2 679	3 227	4 539	4 516
Oleśnicki - ziemski	2 813	3 129	3 194	3 484	4 512
Oławski - ziemski	3 260	3 028	3 828	4 182	5 229
Głogowski - ziemski	3 343	3 335	3 425	3 704	4 227
Pozostałe ziemskie	2 418	2 370	3 043	3 189	3 810

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2022: Wrocław - 36; pozostałe powiaty grodzkie - 31; powiaty ziemskie - 388.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie dolnośląskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem	
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2018-2022	2018-2022	2022	
<b>GRODZKIE</b>										
Jelenia Góra	37 134	35	19	31,5	487	99	3,4	17	283	
Legnica	44 149	33	11	30,1	473	45	5,1	8	342	
Wałbrzych	51 027	51	bd.	27,0	495	22	1,2	16	35	
<b>Wrocław</b>	<b>363 375</b>	<b>19</b>	<b>12</b>	<b>32,6</b>	<b>549</b>	<b>60</b>	<b>15,5</b>	<b>2</b>	<b>9 131</b>	
<b>ZIEMSKIE</b>										
bolesławiecki	34 154	28	45	31,2	391	99	5,6	46	518	
dzierżoniowski	40 608	45	28	27,5	421	52	1,9	56	205	
głogowski	34 097	12	25	26,9	397	39	4,7	38	380	
górowski	12 143	47	55	29,0	369	57	2,1	83	98	
jaworski	18 281	52	42	28,7	383	92	2,9	53	218	
karkonoski	26 856	50	50	36,1	439	64	4,7	63	312	
kamienogórski	17 013	55	33	27,2	414	51	1,6	85	71	
kłodzki	65 531	50	37	30,7	439	58	2,7	62	478	
legnicki	19 546	46	11	31,6	358	52	4,7	80	332	
lubański	20 956	51	44	29,2	403	89	2,5	58	165	
lubiński	42 910	12	25	29,2	415	81	4,4	58	462	
lwówecki	17 244	52	54	30,9	397	28	1,2	97	57	
milicki	12 267	41	62	29,2	343	59	4,0	57	151	
oleśnicki	38 674	28	45	30,0	369	65	6,3	57	772	
oławski	30 093	19	40	30,4	394	55	9,5	33	990	
polkowicki	22 890	26	40	28,7	375	49	4,5	71	257	
strzeliński	15 595	48	56	30,4	371	79	3,9	70	214	
średzki	20 374	39	63	32,9	357	86	10,6	46	783	
świdnicki	62 992	42	26	28,9	415	92	3,7	39	865	
trzebnicki	30 052	31	64	32,7	352	44	7,1	55	739	
wałbrzyski	22 840	73	16	28,7	427	49	1,5	71	141	
wołowski	17 890	33	46	29,0	390	65	3,7	51	144	
wrocławski	65 691	19	67	39,1	378	83	18,0	31	3 427	
ząbkowicki	24 705	60	52	31,1	401	54	2,1	67	183	
zgorzelecki	35 341	42	39	29,5	411	95	2,7	54	394	
złotoryjski	15 995	48	44	29,2	390	45	2,0	77	80	

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 20.02.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie dolnośląskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstwach		Stopa bezrobocia (%)
	1h22	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021	Polska=100	grudzień 22
<b>GRODZKIE</b>									
Jelenia Góra	76,2	31,1	60,5	13,7	-10,2	-12,4	5 646	94	3,5
Legnica	93,5	37,6	58,5	15,4	-6,6	-11,5	5 463	91	5,0
Wałbrzych	108,2	bd	bd.	14,2	-12,9	-15,9	6 016	100	4,2
<b>Wrocław</b>	<b>673,9</b>	<b>281,0</b>	<b>62,9</b>	<b>14,2</b>	<b>-2,1</b>	<b>1,2</b>	<b>6 694</b>	<b>112</b>	<b>1,6</b>
<b>ZIEMSKIE</b>									
bolesławiecki	88,0	28,8	46,5	16,5	-5,5	-2,9	5 462	91	3,2
dzierżoniowski	96,3	34,6	52,3	15,1	-9,5	-11,2	5 128	86	5,5
gólgowski	86,0	30,4	49,7	15,7	-4,1	-4,8	5 171	86	6,4
górowski	32,8	10,5	43,8	17,6	-5,9	-10,6	4 863	81	15,7
jaworski	47,8	15,2	45,4	16,2	-7,3	-12,2	5 555	93	10,6
karkonoski	61,1	19,9	46,7	15,8	-9,5	-6,7	5 051	84	8,9
kamiennogórski	41,0	14,1	50,4	16,6	-9,6	-13,6	4 885	81	6,1
klodzki	149,5	52,5	52,0	15,2	-11,3	-13,8	5 142	86	11,8
legnicki	55,0	16,5	41,2	15,4	-5,4	0,5	5 452	91	8,1
lubański	52,1	17,4	48,3	16,2	-7,5	-10,7	4 980	83	7,1
lubiński	103,6	38,4	52,6	15,3	-4,9	-5,3	10 077	168	3,9
lwówecki	43,3	14,2	47,2	16,8	-9,8	-12,3	5 050	84	9,0
milicki	35,9	10,4	39,4	17,7	-4,3	-4,1	4 849	81	6,2
oleśnicki	106,4	33,4	42,8	16,7	-3,6	-2,5	5 114	85	6,2
oławski	77,4	25,6	45,7	16,1	-2,6	-0,8	5 468	91	4,3
polkowicki	61,3	20,3	46,3	17,3	-4,4	-4,9	6 121	102	4,4
strzeliński	42,1	13,1	42,7	16,5	-6,1	-6,9	5 671	95	10,9
średzki	58,3	17,1	38,0	16,6	-2,9	10,0	5 762	96	4,9
świdnicki	151,8	52,8	50,2	15,6	-7,4	-8,1	5 470	91	5,5
trzebnicki	87,1	25,2	38,5	16,8	-3,1	1,2	5 235	87	5,0
wałbrzyski	53,3	19,0	52,1	15,8	-10,4	-10,1	4 760	79	12,5
wołowski	45,9	15,4	47,4	15,8	-6,7	-6,8	6 793	113	11,6
wrocławski	181,1	53,6	37,5	16,4	3,9	29,0	6 489	108	1,5
ząbkowicki	61,4	19,7	45,7	15,9	-9,6	-11,2	4 976	83	9,9
zgorzelecki	86,2	30,5	50,8	15,7	-10,2	-11,0	5 346	89	5,1
złotoryjski	41,1	13,4	44,8	16,0	-7,6	-10,9	5 591	93	14,2

Uwaga: \* Prognoza GUS z 2016

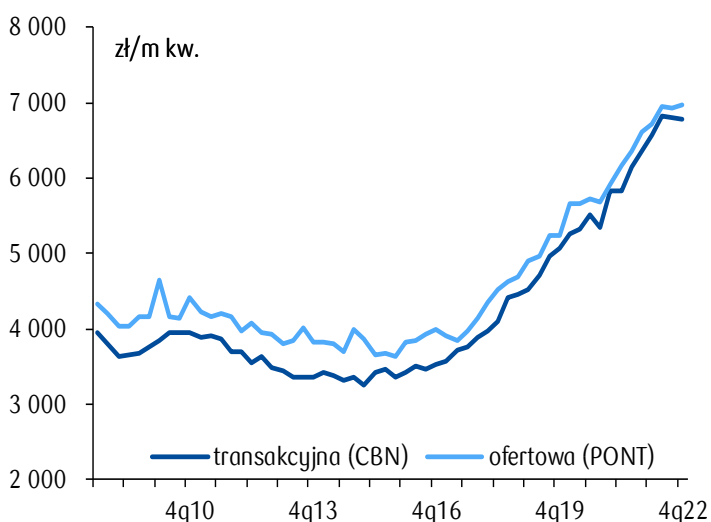
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 26.01.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

ŁÓDZKIE – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie

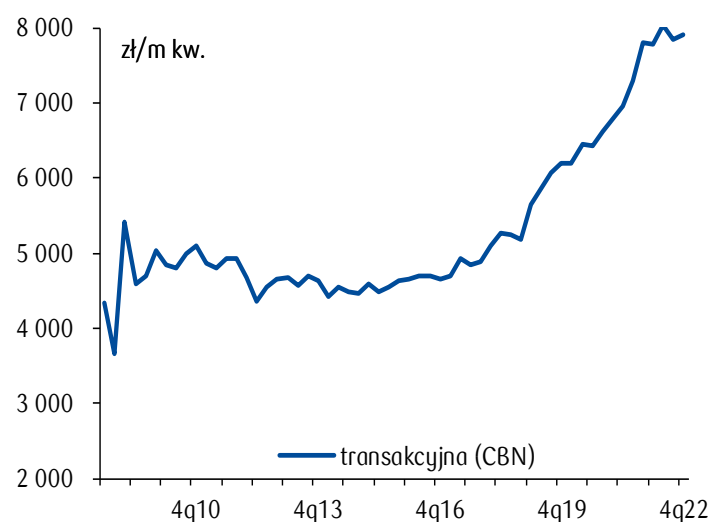
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Łodzi

Segment rynku	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	4q 22	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	5 343	5 840	5 837	6 150	6 367	6 578	6 833	6 795	6 790	-0,1	6,7
cena ofertowa (PONT)	5 676	5 921	6 163	6 356	6 620	6 711	6 944	6 919	6 977	0,8	5,4
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	6 617	6 800	6 965	7 300	7 807	7 785	8 042	7 852	7 922	0,9	1,5
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	3 764	4 694	4 751	4 421	5 466	6 205	3 764	7 748	6 250	x	x

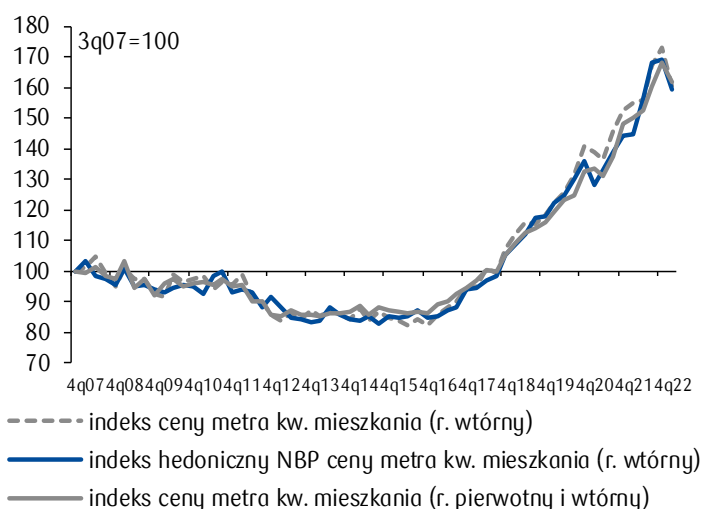
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Łodzi



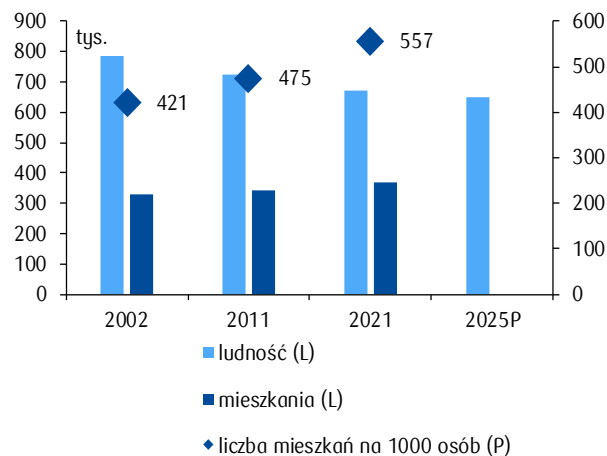
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi



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

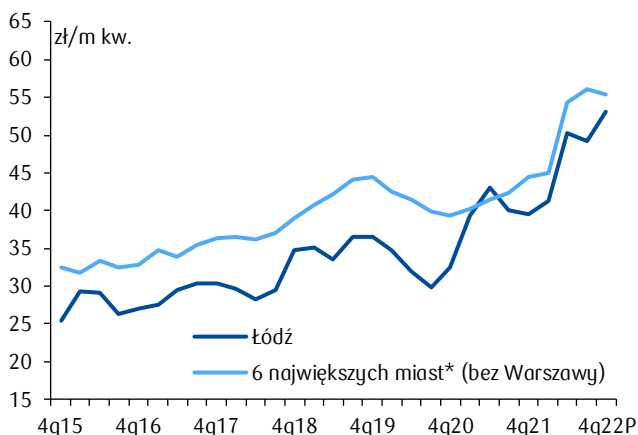


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Łodzi (GUS)

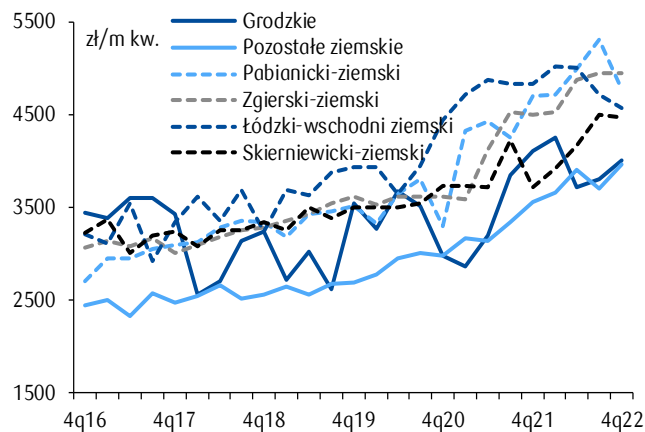


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q22: mieszkania rw - 65; mieszkania rp - 26; domy rw - 9.

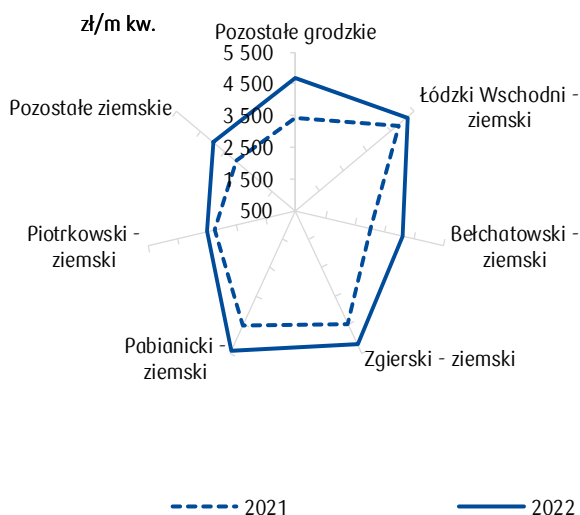
**Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Łodzi (NBP, PONT)**



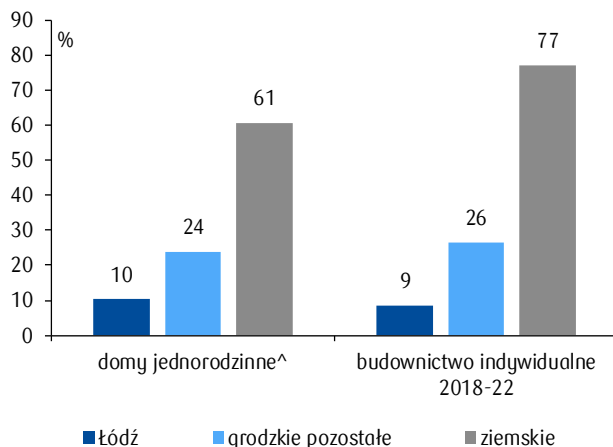
**Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)**



**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	2018	2019	2020	2021	2022
Łódź	3 880	4 114	4 640	4 820	6 178
Pozostałe grodzkie	2 518	2 651	3 243	3 416	4 672
Łódzki Wschodni - ziemski	3 255	3 479	3 739	4 811	5 188
Bełchatowski - ziemski	2 098	2 931	3 553	3 011	4 119
Zgierski - ziemski	3 093	3 494	3 760	4 474	5 172
Pabianicki - ziemski	3 518	3 687	4 010	4 538	5 425
Piotrkowski - ziemski	2 034	2 614	3 417	3 255	3 507
Pozostałe ziemskie	2 566	2 416	2 594	3 015	3 988

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2022: Łódź - 51; pozostałe powiaty grodzkie - 9; powiaty ziemskie - 168.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie łódzkim

Powiaty	Mieszkania NSP 2021	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem NSP 2021	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę NSP 2021	Nasylenie mieszka- niami** NSP 2021	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2021	Średnie nasylenie budownic- stwa^ 2018-2022	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2018-2022	Mieszkania oddane do użytku ogółem	
									2022	2022
GRODZKIE										
Łódź	367 656	22	10	30,9	557	26	7,0	9	5 806	
Piotrków Trybunalski	31 535	14	20	29,5	467	26	4,7	25	576	
Skierniewice	20 365	7	30	30,8	445	64	5,0	28	413	
ZIEMSKIE										
bełchatowski	41 770	6	52	31,9	383	47	3,1	93	430	
brzeziński	11 858	13	66	32,7	392	52	4,3	74	124	
kutnowski	38 585	14	43	28,4	419	58	3,2	48	444	
łaski	19 914	11	67	33,1	407	20	3,4	91	147	
łęczycki	16 940	13	62	29,2	358	50	1,3	100	74	
łowicki	27 553	10	67	32,6	369	39	1,9	74	111	
łódzki wschodni	26 220	11	80	36,3	358	61	5,7	86	514	
opoczyński	26 334	5	74	30,0	362	23	2,5	86	212	
pabianicki	53 370	19	38	32,1	448	60	4,2	71	566	
pajęczański	17 214	5	86	31,5	350	72	3,4	94	229	
piotrkowski	31 264	9	92	32,5	348	3	4,0	93	440	
poddębicki	15 878	12	79	33,9	406	6	4,8	77	180	
radomszczański	43 875	11	68	32,2	407	5	3,8	66	418	
rawski	16 928	6	64	29,4	363	68	2,5	76	148	
sieradzki	40 386	8	60	30,3	358	4	2,7	78	363	
skierniewicki	12 643	9	96	31,9	336	44	3,4	100	154	
tomaszowski	46 128	13	50	30,4	414	27	2,9	62	363	
wieluński	26 401	8	68	32,1	360	52	3,0	72	255	
wieruszowski	13 986	12	83	32,9	338	12	4,9	45	235	
zduńskowolski	25 335	13	47	29,5	396	6	3,0	92	247	
zgierski	69 657	13	48	32,2	420	72	4,4	78	836	

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 20.02.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023



Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie łódzkim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h22	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021	Polska=100	grudzień 22
<b>GRODZKIE</b>									
Łódź	661,3	289,7	65,7	13,8	-10,0	-12,1	6 062	101	4,4
Piotrków Trybunalski	67,7	26,3	56,3	15,4	-9,3	-13,8	5 029	84	5,2
Skierniewice	45,8	17,0	52,9	15,2	-4,7	-13,1	5 145	86	4,6
<b>ZIEMSKIE</b>									
bełchatowski	109,2	35,7	44,0	16,0	-3,3	-5,9	7 288	122	5,0
brzeziński	30,3	9,4	40,4	16,1	-5,2	-2,9	4 606	77	7,9
kutnowski	91,9	32,5	50,8	15,3	-9,4	-12,1	5 229	87	7,6
łaski	49,1	15,7	44,6	16,5	-5,8	-4,1	4 475	75	7,6
łęczycki	47,2	14,6	42,5	16,2	-8,9	-11,6	5 113	85	6,0
łowicki	74,8	22,8	41,2	16,5	-7,5	-10,2	4 867	81	5,2
łódzki wschodni	74,2	21,9	38,8	15,9	-4,8	4,0	4 922	82	5,7
opoczyński	72,6	21,8	39,9	17,7	-6,0	-8,7	4 878	81	8,0
pabianicki	119,5	43,1	52,4	14,9	-8,0	-2,7	5 097	85	5,9
pajęczański	49,2	14,2	36,6	17,0	-6,5	-9,6	4 878	81	8,5
piotrkowski	90,4	25,0	33,6	17,9	-6,8	-5,3	4 657	78	6,3
poddębicki	39,6	12,2	41,8	16,0	-7,5	-7,2	6 480	108	7,3
radomszczański	108,0	34,7	44,1	16,8	-7,9	-10,0	4 808	80	5,0
rawski	46,6	14,0	40,0	16,6	-5,2	-9,0	5 001	83	3,4
sieradzki	112,7	34,2	40,9	17,2	-5,3	-8,2	5 106	85	5,8
skierniewicki	37,8	10,1	31,7	17,5	-6,1	-6,8	4 862	81	4,5
tomaszowski	111,8	37,8	47,6	16,3	-7,8	-9,6	4 927	82	7,7
wieluński	73,4	21,8	39,0	16,7	-5,3	-7,5	4 994	83	6,3
wieruszowski	41,6	11,6	34,5	17,7	-5,0	-5,4	4 510	75	5,4
zduńskowolski	64,0	21,3	46,0	16,4	-6,1	-7,5	4 819	80	6,4
zgierski	166,9	56,5	48,7	15,5	-7,9	-4,5	5 477	91	5,2

Uwaga: \* Prognoza GUS z 2016

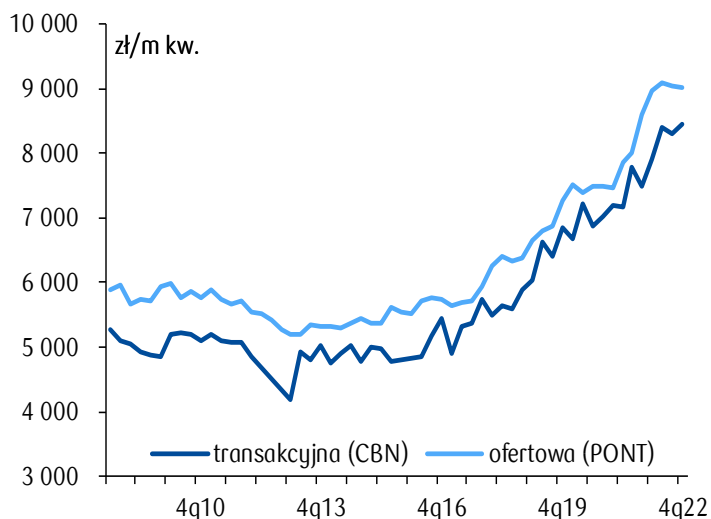
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 26.01.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

WIELKOPOLSKIE – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie

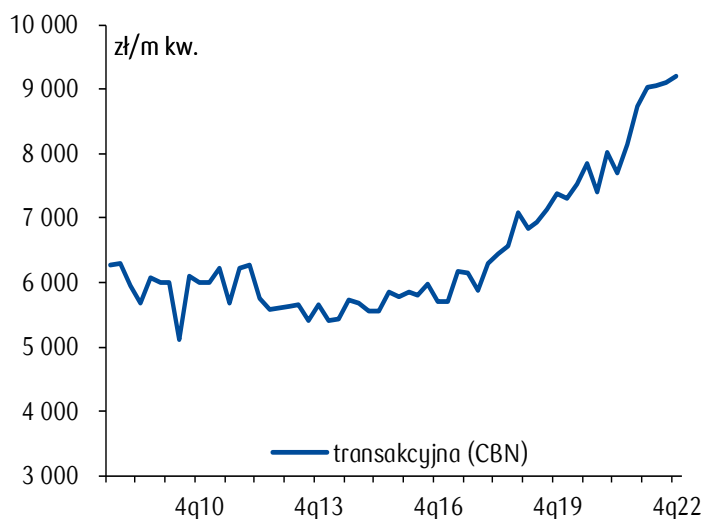
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Poznaniu

Segment rynku	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	4q 22	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	7 026	7 200	7 168	7 784	7 503	7 906	8 393	8 297	8 447	1,8	12,6
cena ofertowa (PONT)	7 500	7 477	7 868	8 000	8 609	8 967	9 085	9 035	9 025	-0,1	4,8
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	7 408	8 017	7 703	8 142	8 736	9 033	9 065	9 109	9 212	1,1	5,4
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	5 013	5 126	5 975	6 242	4 945	7 785	6 503	6 198	5 521	x	x

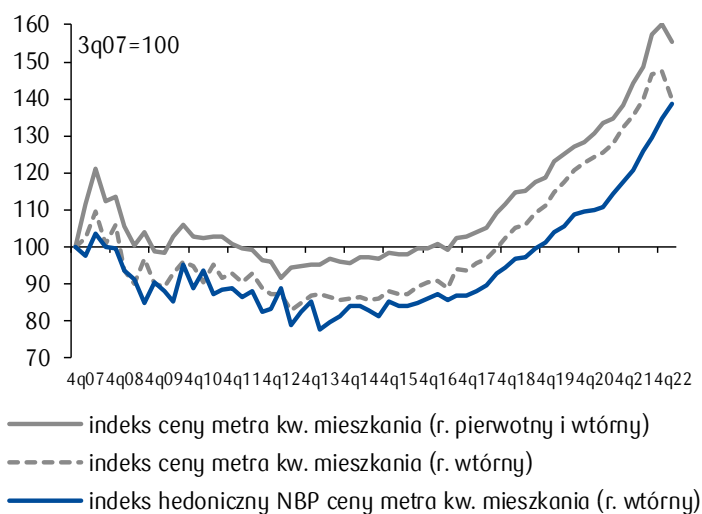
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu



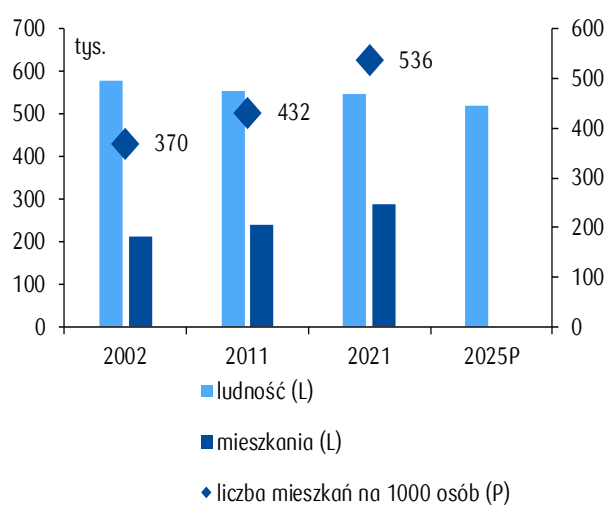
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



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

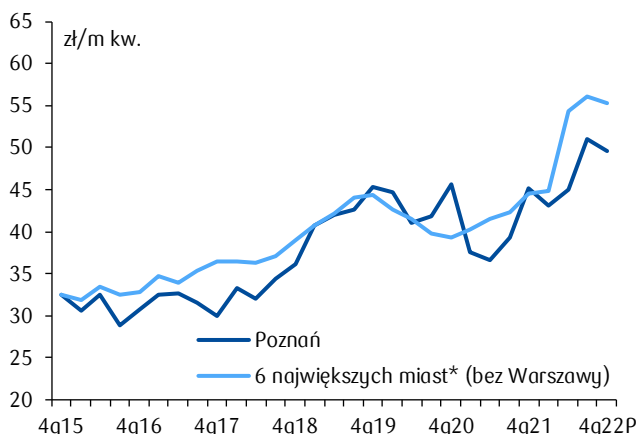


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Poznaniu (GUS)

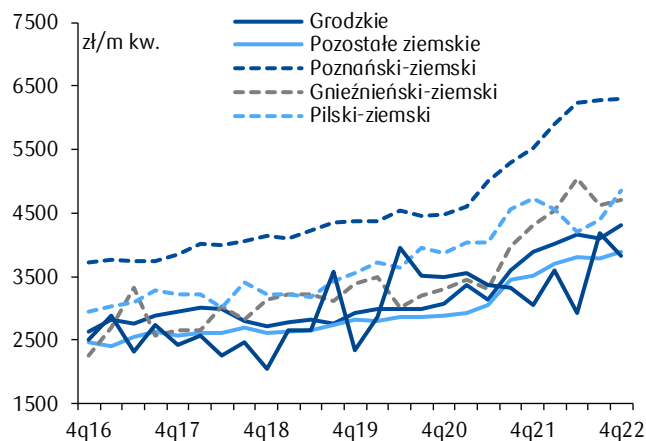


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q22: mieszkania rw - 36; mieszkania rp - 33; domy rw - 6.

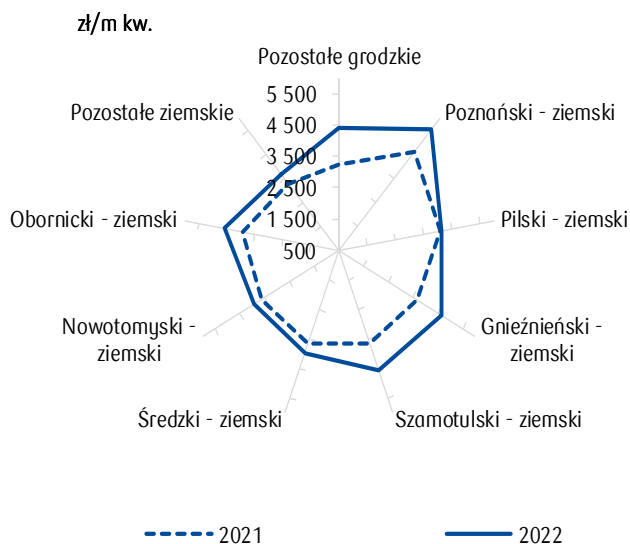
**Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Poznaniu (NBP, PONT)**



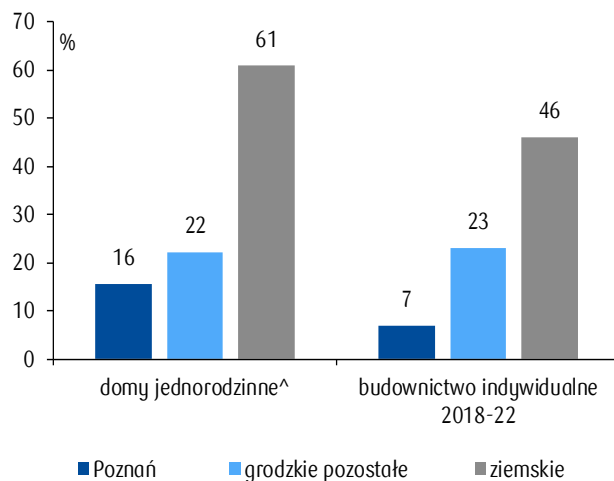
**Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)**



**Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)**



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022
Poznań	4 171	4 297	4 937	5 197	6 936
Pozostałe grodzkie	2 674	2 832	3 094	3 242	4 410
Poznański - ziemski	3 899	4 104	4 225	4 608	5 517
Piłski - ziemski	3 061	3 264	3 858	4 087	4 119
Gnieźnieński - ziemski	3 167	3 219	3 626	3 648	4 623
Szamotulski - ziemski	3 191	3 460	3 569	3 656	4 553
Średzki - ziemski	2 590	3 420	3 435	3 661	3 986
Nowotomyski - ziemski	3 188	2 874	3 290	3 637	3 911
Obornicki - ziemski	2 403	3 088	3 437	3 939	4 555
Pozostałe ziemskie	2 426	2 685	2 887	3 280	3 668

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2022: Poznań - 38; pozostałe powiaty grodzkie - 17; powiaty ziemskie - 497.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie wielkopolskim

Powiaty	Mieszkania NSP 2021	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem		% mieszkań w domach jednorodzinnych*		Przeciętna pow. użytkowa na osobę NSP 2021	Nasylenie mieszkaniami** NSP 2021	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2021	Średnie nasilenie budownictwa^ 2018-2022	% budownictwa indywidualnego w ogółem 2018-2022	Mieszkania oddane do użytku ogółem 2022
		NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2011						
<b>GRODZKIE</b>											
Kalisz	45 200	22	19	30,1	479	26	4,6	15	517		
Konin	30 311	4	21	28,5	441	95	2,9	21	278		
Leszno	26 085	18	29	32,0	429	81	6,2	34	329		
<b>Poznań</b>	<b>288 466</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>33,9</b>	<b>536</b>	<b>48</b>	<b>9,4</b>	<b>7</b>	<b>5 131</b>		
<b>ZIEMSKIE</b>											
chodzieski	15 534	25	55	28,3	341	35	3,3	64	175		
czarnkowsko-trzcianecki	28 291	35	58	28,1	337	36	3,1	75	304		
gnieźnieński	53 503	25	40	28,8	381	7	6,1	57	770		
gostyński	23 075	22	64	29,2	315	11	4,4	49	361		
grodziski	15 618	24	71	29,0	310	4	6,4	46	297		
jarociński	23 085	19	63	28,6	332	4	7,2	26	674		
kaliski	24 138	10	89	31,0	294	2	3,0	96	319		
kępiński	18 303	21	68	31,7	331	45	6,7	48	431		
kolski	29 777	12	66	29,7	362	43	2,7	86	277		
koniński	38 555	11	92	30,3	302	23	4,6	83	693		
kościański	26 248	24	61	29,6	340	16	5,2	51	385		
krotoszyński	24 572	25	64	30,1	326	7	3,8	51	270		
leszczyński	18 081	20	81	34,7	315	17	10,0	56	671		
międzychodzki	13 005	20	51	30,7	365	10	4,5	70	190		
nowotomyski	25 071	28	63	30,3	339	15	5,8	54	518		
obornicki	20 126	20	49	28,1	344	4	6,1	45	442		
ostrowski	55 462	20	60	31,7	352	18	5,5	44	899		
ostrzeszowski	17 810	18	79	32,5	327	32	4,3	69	253		
pilski	48 020	22	38	27,0	365	30	3,8	44	661		
pleszewski	19 444	19	67	30,1	318	29	4,4	54	418		
poznański	149 479	8	64	34,7	352	41	12,4	31	5 982		
rawicki	20 186	29	56	30,1	345	11	4,6	52	304		
śłupecki	19 487	18	71	29,8	339	38	3,5	81	235		
szamotulski	31 777	22	58	30,4	352	8	7,1	48	730		
średzki	20 779	19	53	29,8	355	21	9,4	37	555		
śremski	21 279	16	41	27,9	352	17	6,6	38	577		
turecki	27 605	8	65	29,2	339	42	1,7	100	183		
wągrowiecki	23 898	22	55	28,8	351	7	6,8	47	574		
wolsztyński	17 559	23	71	30,3	312	2	4,9	59	291		
wrzesiński	28 683	15	55	29,8	373	7	8,2	32	631		
złotowski	23 068	33	53	27,1	341	18	4,2	50	426		

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 20.02.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie wielkopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h22	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021	Polska=100	grudzień 22
<b>GRODZKIE</b>									
Kalisz	94,5	36,6	56,8	15,3	-7,7	-12,1	5 158	86	3,3
Konin	68,5	26,3	54,8	15,3	-7,2	-15,3	5 370	90	5,6
Leszno	61,0	22,1	51,6	15,8	-5,0	-10,4	5 000	83	2,7
<b>Poznań</b>	<b>543,3</b>	<b>221,3</b>	<b>62,4</b>	<b>14,7</b>	<b>-2,9</b>	<b>-5,0</b>	<b>6 663</b>	<b>111</b>	<b>1,0</b>
<b>ZIEMSKIE</b>									
chodzieski	45,6	13,5	40,0	17,2	-5,1	-8,1	5 007	83	7,0
czarnkowsko-trzcianiecki	84,3	24,7	38,5	17,4	-6,3	-8,7	5 328	89	4,5
gnieźniński	141,9	44,5	43,1	16,5	-3,7	-4,9	5 162	86	4,4
gostyński	74,0	20,4	33,3	17,5	-3,0	-5,8	5 175	86	5,0
grodziski	51,5	13,6	30,1	18,1	-1,3	-3,5	4 675	78	4,4
jarociński	70,1	19,9	36,2	17,0	-4,0	-4,2	4 721	79	4,3
kaliski	82,6	21,1	27,5	17,6	-3,1	-2,3	4 554	76	3,6
kępiński	56,2	15,6	34,0	17,4	-1,9	-3,1	4 245	71	1,8
kolski	82,3	24,7	39,7	16,9	-6,3	-9,4	5 347	89	3,5
koniński	128,9	33,4	28,1	19,0	-2,0	0,6	4 457	74	9,4
kościański	77,6	22,4	36,6	17,0	-3,5	-4,8	5 127	85	2,8
krotoszyński	75,5	20,9	34,0	17,4	-2,7	-7,0	4 286	71	2,4
leszczyński	59,3	15,6	28,8	18,0	0,1	10,1	5 275	88	2,4
międzychodzki	35,8	10,9	41,3	17,0	-2,6	-5,3	4 891	82	4,9
nowotomyski	75,2	21,3	36,2	17,2	-2,4	-1,6	5 215	87	2,2
obornicki	59,1	17,1	38,0	17,3	-2,3	-0,4	5 236	87	3,2
ostrowski	159,1	47,3	39,1	16,8	-3,7	-3,6	4 945	82	3,0
ostrzeszowski	54,8	14,9	32,9	17,7	-3,0	-3,0	4 937	82	3,9
pilski	131,5	42,6	45,1	17,0	-5,2	-7,1	5 372	90	4,3
pleszewski	61,5	16,7	32,3	17,6	-3,3	-4,0	4 922	82	3,8
poznański	439,8	129,1	37,3	16,4	2,5	16,1	5 054	84	1,0
rawicki	59,0	17,4	38,5	17,4	-4,2	-7,0	4 698	78	3,6
śłupecki	57,7	16,2	35,8	17,4	-3,5	-4,2	4 991	83	7,3
szamotulski	91,6	27,0	38,1	16,8	-2,6	-0,9	5 727	95	3,3
średzki	59,7	17,8	38,8	17,0	-0,3	4,1	5 473	91	5,8
śremski	61,1	18,6	40,9	16,9	-2,8	-1,7	4 936	82	2,4
turecki	81,5	23,9	37,7	17,3	-3,6	-5,4	4 404	73	4,0
wągrowiecki	69,1	20,4	38,2	17,6	-3,4	-2,1	4 879	81	5,7
wolsztyński	56,8	15,4	31,8	17,9	-1,1	-0,8	4 900	82	1,8
wrzesiński	78,1	24,3	41,2	16,8	-2,6	-2,5	5 142	86	4,1
złotowski	67,7	19,9	39,2	18,1	-3,0	-5,2	4 302	72	4,8

Uwaga: \* Prognoza GUS z 2016

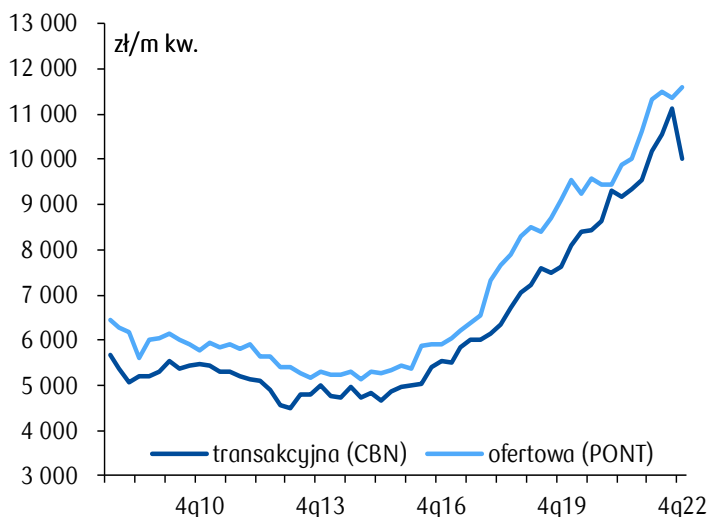
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 26.01.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

POMORSKIE – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie

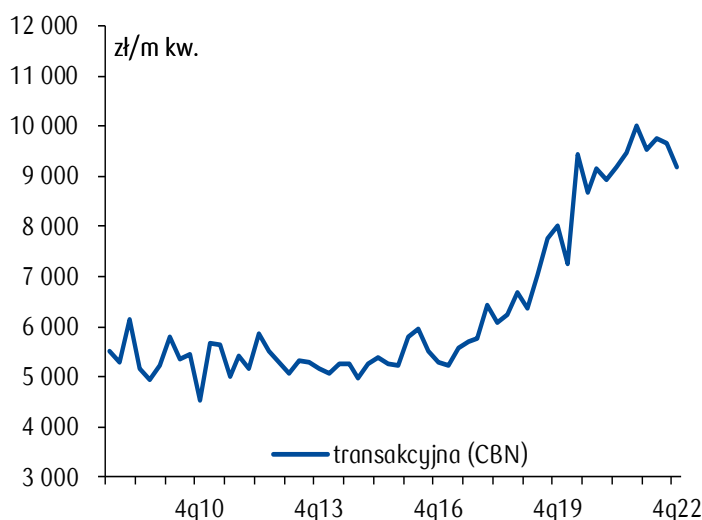
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Gdańsku (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	4q 22	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	8 620	9 300	9 186	9 348	9 543	10 184	10 568	11 125	10 018	-9,9	5,0
cena ofertowa (PONT)	9 435	9 426	9 868	10 000	10 617	11 333	11 510	11 345	11 611	2,3	9,4
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	9 163	8 945	9 199	9 483	10 028	9 534	9 745	9 656	9 186	-4,9	-8,4
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	7 180	7 994	5 677	6 950	9 597	6 878	9 619	9 136	9 316	x	x

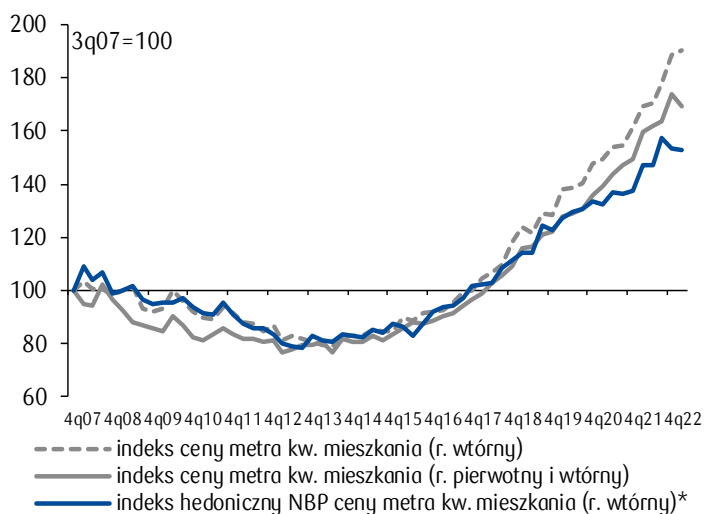
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Gdańsku



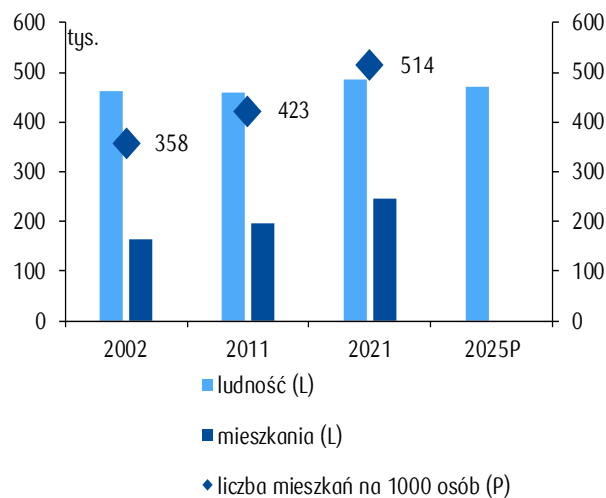
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku



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



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Gdańsku (GUS)



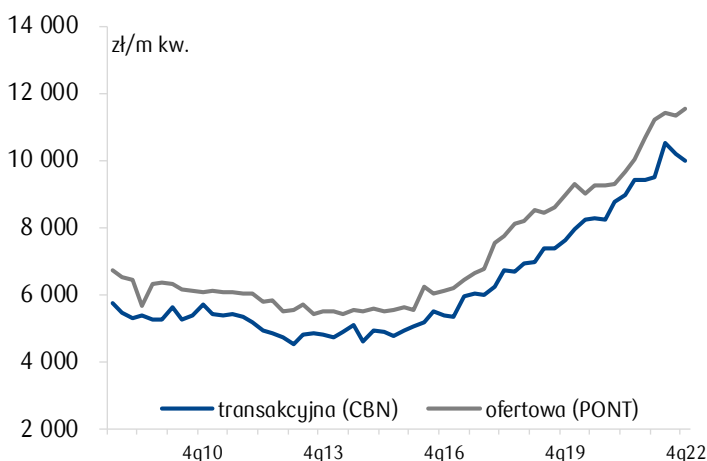
\*indeks dla Trójmiasta

Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q22: mieszkania rw - 42; mieszkania rp - 48; domy rw - 3.

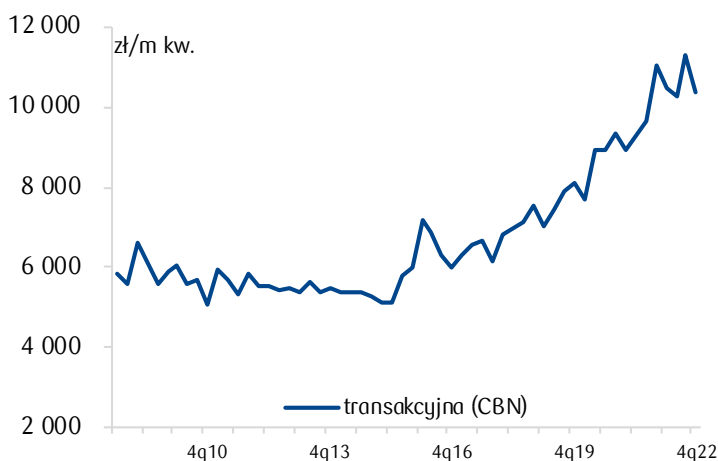
Tab.1a Ceny transakcyjne i ofertowe w Trójmieście (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	4q 22	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	8 240	8 763	8 972	9 425	9 451	9 519	10 418	10 190	10 011	-1.8	5.9
cena ofertowa (PONT)	9 251	9 290	9 690	10 059	10 713	11 235	11 431	11 361	11 569	1.8	8.0
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	9 344	8 955	9 297	9 635	11 072	10 463	10 291	11 312	10 359	-8.4	-6.4

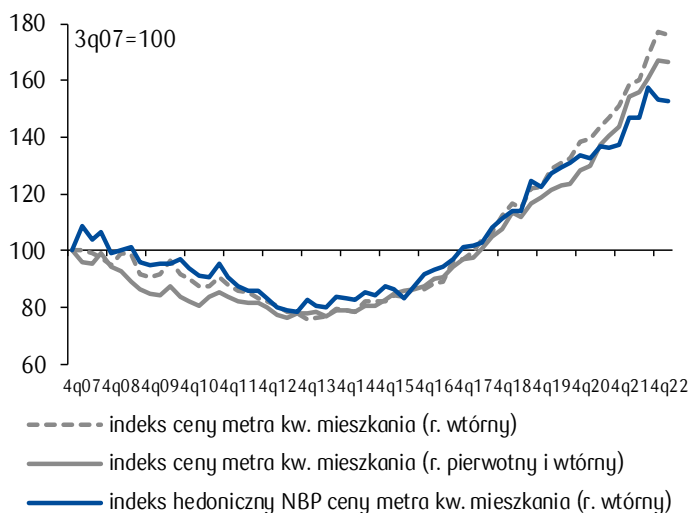
Wyk.5 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Trójmieście



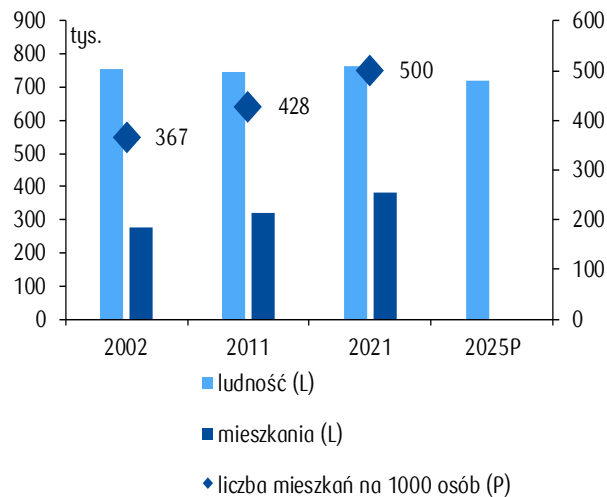
Wyk.6 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście



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

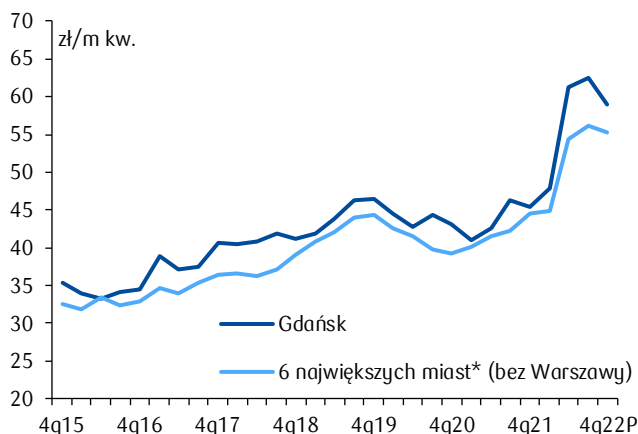


Wyk.8 Ludność i mieszkania w Trójmieście (GUS)

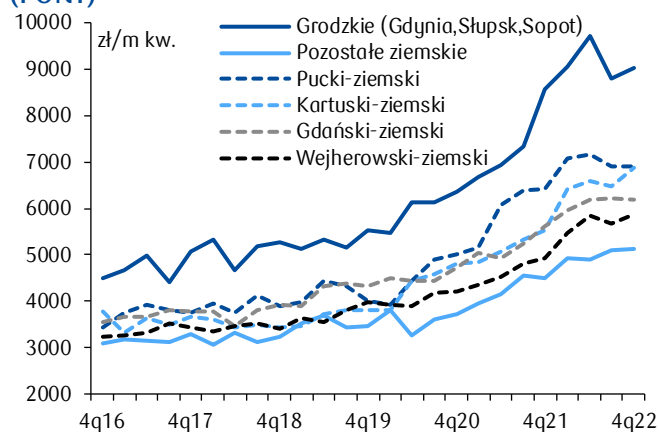


Uwaga do Tab.1a: liczba transakcji w 4q22: mieszkania rw - 61; mieszkania rp - 56.

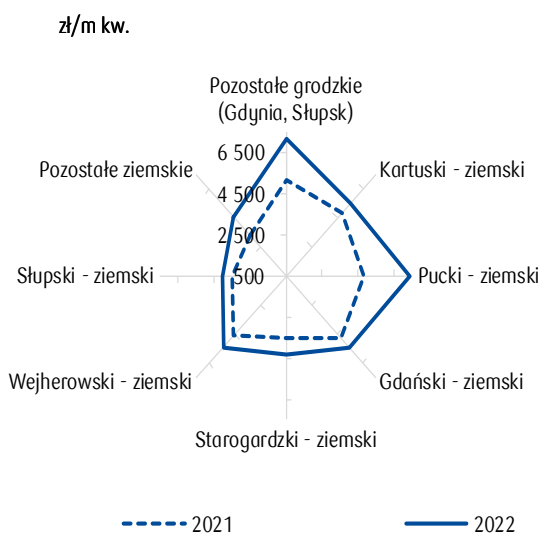
**Wyk.9 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Gdańsku (NBP, PONT)**



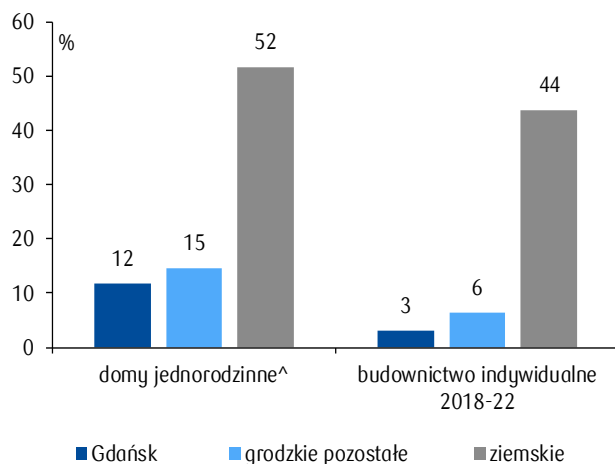
**Wyk.10 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)**



**Wyk.11 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)**



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022
Gdańsk	4 101	4 966	5 275	6 495	8 191
Pozostałe grodzkie (Gdynia, Słupsk)	4 045	4 905	4 994	5 177	7 155
Kartuski - ziemski	3 500	3 735	3 826	4 858	5 524
Pucki - ziemski	3 976	4 371	4 301	4 817	7 371
Gdański - ziemski	3 696	3 974	4 240	4 799	5 453
Starogardzki - ziemski	2 907	2 559	3 264	3 500	4 305
Wejherowski - ziemski	3 121	3 662	3 857	4 574	5 411
Słupski - ziemski	2 794	3 101	3 195	3 474	4 025
Pozostałe ziemskie	2 688	3 018	3 226	3 275	4 575

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2022: Gdańsk - 34; pozostałe powiaty grodzkie - 27; powiaty ziemskie - 253.



Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie pomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem	
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2018-2022	2018-2022	2022	
GRODZKIE										
Gdańsk	244 540	14	12	30,3	514	66	14,4	3	7 100	
Gdynia	118 219	11	16	30,1	489	31	6,8	7	1 006	
Słupsk	40 779	24	12	28,0	471	74	5,1	5	350	
Sopot	19 391	35	13	37,1	596	66	2,6	7	28	
ZIEMSKIE										
bytowski	24 751	27	55	26,9	324	18	3,6	63	323	
chojnicki	31 592	19	57	28,3	333	5	5,8	59	678	
człuchowski	18 817	28	44	27,0	350	8	3,1	67	155	
gdański	45 098	8	54	31,8	357	61	12,4	28	1 984	
kartuski	43 648	8	82	32,6	296	26	9,3	52	1 511	
kościerski	22 567	14	65	28,7	315	38	4,7	67	468	
kwidzyński	27 244	30	39	24,6	338	9	3,0	55	260	
łęborski	23 787	28	39	29,2	375	13	5,1	55	440	
malborski	22 757	27	34	25,7	373	24	4,2	37	352	
nowodworski	13 308	25	55	32,7	395	44	7,4	50	377	
pucki	33 173	11	64	37,6	377	21	14,1	36	1 540	
słupski	35 016	30	50	29,7	368	15	6,3	42	712	
starogardzki	41 833	20	57	27,8	337	11	5,1	57	792	
sztumski	13 269	31	46	24,7	341	21	1,5	89	69	
tczewski	39 875	21	32	24,9	359	23	4,3	34	466	
wejherowski	78 006	10	50	28,5	350	30	7,3	35	2 002	

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 20.02.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie pomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopy bezrobocia (%)	
	1h22	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021 Polska=100	grudzień 22	
GRODZKIE									
Gdańsk	486,2	193,9	59,9	14,9	-2,2	-0,4	7 084	118	2,3
Gdynia	243,8	95,9	58,5	14,9	-5,0	-4,3	6 299	105	1,9
Słupsk	86,7	35,0	58,6	14,8	-7,5	-10,5	5 376	90	3,5
Sopot	32,5	14,0	65,0	13,3	-10,0	-10,7	7 331	122	1,5
ZIEMSKIE									
bytowski	76,8	21,5	36,7	18,0	-1,4	-5,4	5 374	90	9,5
chojnicki	96,3	26,4	36,4	18,0	-0,3	-1,2	4 805	80	8,5
człuchowski	53,7	16,4	42,1	17,2	-4,9	-8,0	5 003	83	10,2
gdański	129,3	37,9	39,1	17,7	2,3	17,5	5 485	91	3,8
kartuski	151,0	37,3	29,8	19,2	6,3	16,9	4 934	82	3,3
kościerski	72,2	18,9	34,9	18,2	-0,8	-1,7	4 810	80	7,7
kwidzyński	80,8	24,2	40,9	17,7	-3,8	-5,1	5 205	87	6,0
łęborski	64,0	20,4	44,6	17,2	-2,6	-3,2	5 316	89	10,5
malborski	61,2	20,1	47,3	17,3	-5,6	-8,0	4 874	81	8,8
nowodworski	34,0	9,9	39,4	17,2	-4,8	-6,3	5 078	85	12,8
pucki	90,6	24,7	35,6	17,9	0,3	9,1	5 206	87	6,2
słupski	96,2	29,4	41,8	17,0	-4,6	-0,7	5 106	85	7,9
starogardzki	125,5	35,7	38,4	17,8	-2,4	-3,2	5 636	94	5,8
sztumski	38,9	11,4	40,4	17,5	-4,6	-11,5	4 985	83	6,1
tczewski	112,1	34,7	43,5	17,1	-3,7	-3,7	5 456	91	5,7
wejherowski	226,7	65,8	40,0	17,9	0,9	6,5	5 056	84	5,4

Uwaga: \* Prognoza GUS z 2016

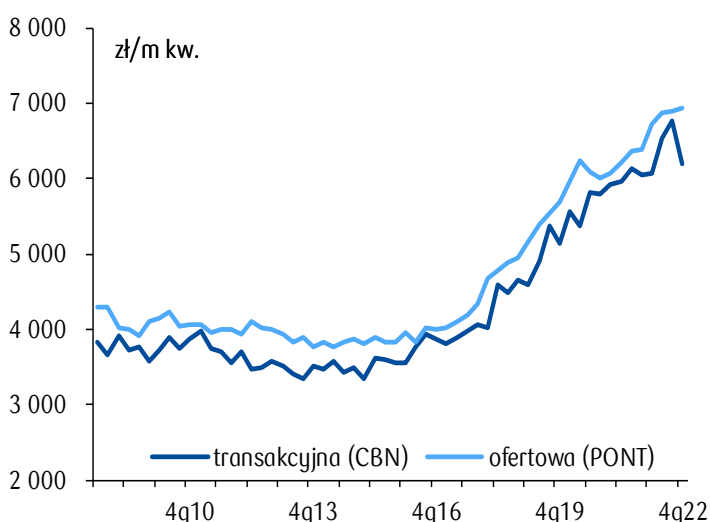
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 26.01.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

## KUJAWSKO-POMORSKIE – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie

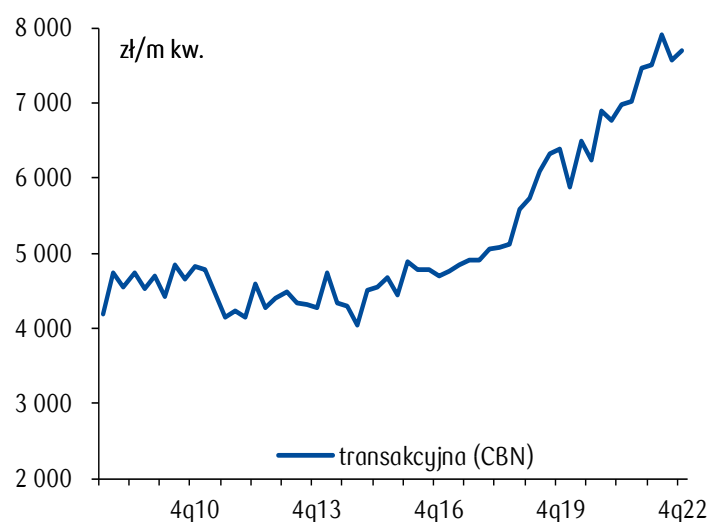
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Bydgoszczy (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	4q 22	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	5 806	5 917	5 977	6 134	6 044	6 074	6 536	6 777	6 207	-8,4	2,7
cena ofertowa (PONT)	6 000	6 066	6 224	6 364	6 398	6 721	6 869	6 892	6 935	0,6	8,4
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	6 900	6 765	6 977	7 022	7 467	7 516	7 910	7 573	7 710	1,8	3,2
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	3 869	4 050	5 171	4 320	5 882	4 724	7 259	5 357	8 158	x	x

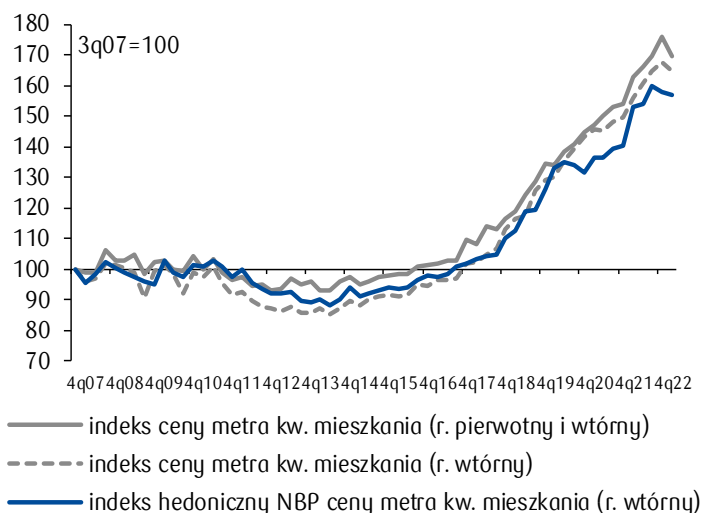
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Bydgoszczy



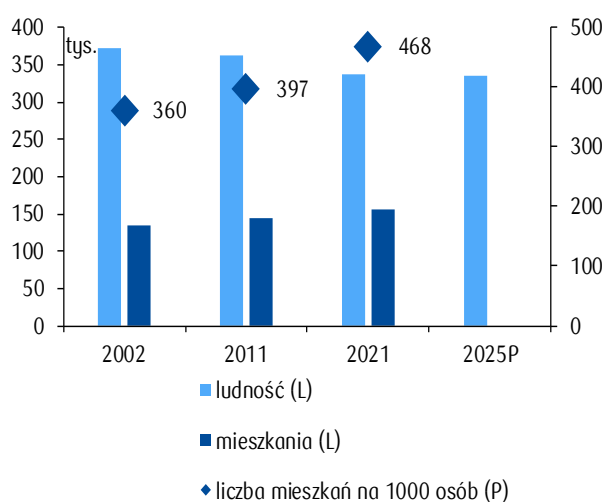
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Bydgoszczy



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

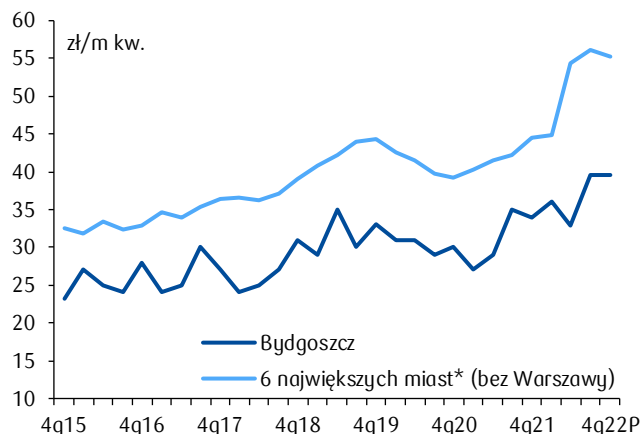


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Bydgoszczy (GUS)

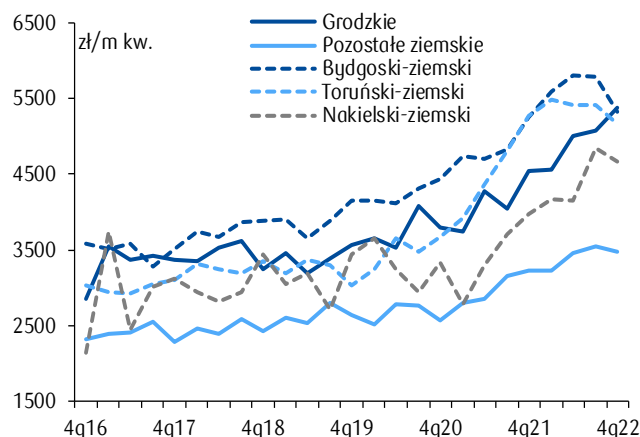


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q22: mieszkania rw - 22; mieszkania rp - 9; domy rw - 4.

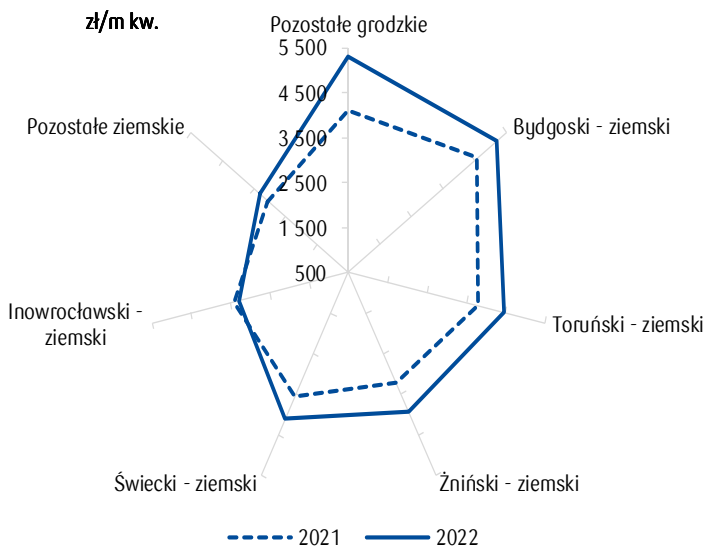
**Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Bydgoszczy (NBP, PONT)**



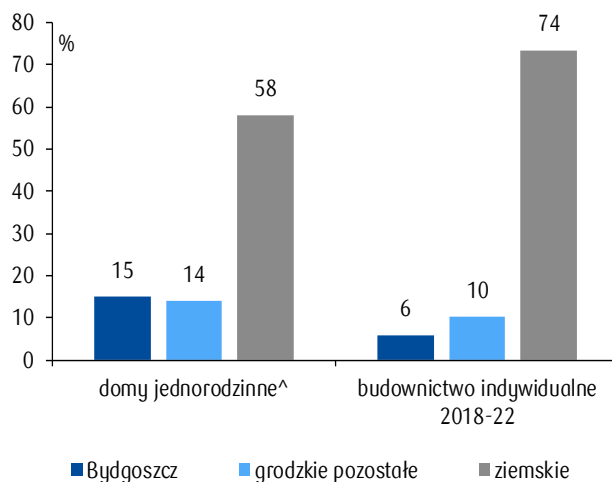
**Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)**



**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	2018	2019	2020	2021	2022
Bydgoszcz	3 462	4 110	4 342	5 046	5 859
Pozostałe grodzkie	3 265	3 487	3 802	4 105	5 306
Bydgoski - ziemski	3 524	3 481	4 219	4 592	5 203
Toruński - ziemski	3 004	3 527	3 643	3 786	4 450
Żniński - ziemski	2 406	2 795	3 419	3 230	3 914
Świecki - ziemski	2 186	2 259	2 951	3 545	4 103
Inowrocławski - ziemski	2 639	2 641	3 312	3 420	3 275
Pozostałe ziemskie	2 322	2 447	2 813	3 053	3 321

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2022: Bydgoszcz - 20; pozostałe powiaty grodzkie - 23; powiaty ziemskie - 202.

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

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2018-2022	2018-2022	2022
<b>GRODZKIE</b>									
Bydgoszcz	155 698	16	15	27,2	468	39	4,3	6	1 642
Grudziądz	40 420	23	12	26,5	450	66	3,8	21	429
Toruń	96 021	14	14	28,8	491	57	7,4	7	1 811
Włocławek	46 862	11	16	25,9	455	37	2,6	14	438
<b>ZIEMSKIE</b>									
aleksandrowski	20 347	12	65	31,0	379	3	4,2	62	348
brodnicki	27 406	18	61	28,6	355	11	6,0	50	473
bydgoski	40 733	14	68	33,7	335	5	9,7	77	1 604
chełmiński	16 635	30	47	25,2	335	9	2,5	90	154
golubsko-dobrzyński	14 586	20	62	26,7	335	4	2,7	86	145
grudziądzki	12 660	24	67	28,0	325	12	4,4	87	252
inowrocławski	59 440	20	30	26,0	390	9	2,3	61	436
lipnowski	20 467	13	75	25,7	324	3	3,1	75	236
mogileński	14 964	29	58	27,4	342	3	2,8	83	196
nakielski	27 533	26	50	25,4	332	3	4,2	78	492
radziejowski	12 389	16	79	28,4	322	1	1,9	91	111
rypiński	14 355	11	60	27,0	348	11	4,1	61	213
sępoleński	12 445	27	57	25,0	317	10	3,7	71	149
świecki	32 799	27	55	26,9	344	6	3,6	68	568
toruński	35 348	16	69	30,1	319	7	7,4	78	936
tucholski	15 410	26	70	27,6	329	1	3,7	81	208
wąbrzeski	11 544	32	52	26,2	351	19	2,5	71	94
włocławski	27 163	16	81	28,7	330	5	3,1	95	305
żniński	23 100	24	52	26,7	341	13	4,4	69	325

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 20.02.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

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

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h22	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021	Polska=100	grudzień 22
<b>GRODZKIE</b>									
Bydgoszcz	331,9	129,8	57,3	15,2	-6,8	-14,6	5 848	98	2,2
Grudziądz	89,8	34,1	55,7	15,2	-9,2	-10,8	4 825	80	9,9
Toruń	196,3	77,2	58,2	15,8	-5,0	-8,5	5 842	97	3,5
Włocławek	102,7	40,1	57,1	15,0	-9,2	-15,0	5 294	88	8,1
<b>ZIEMSKIE</b>									
aleksandrowski	53,9	16,4	42,7	16,4	-7,4	-6,2	4 652	78	12,1
brodnicki	78,1	23,0	38,7	18,1	-1,8	-3,0	4 666	78	7,1
bydgoski	124,7	34,9	35,0	17,6	-2,3	13,7	5 168	86	3,4
chełmiński	49,7	14,7	40,8	17,6	-5,2	-7,9	4 902	82	12,9
golubsko-dobrzyński	43,6	12,1	36,4	18,3	-4,7	-8,9	5 272	88	11,3
grudziądzki	39,2	10,9	35,8	18,1	-5,2	-1,9	5 009	84	12,1
inowrocławski	152,3	51,8	47,5	16,1	-7,4	-10,5	4 988	83	10,5
lipnowski	63,2	17,1	35,1	18,7	-4,9	-7,3	4 456	74	13,9
mogileński	43,9	13,0	39,2	17,3	-5,9	-8,8	4 704	78	10,1
nakielski	83,2	24,0	37,9	17,8	-3,4	-5,8	4 823	80	10,9
radziejowski	38,4	11,0	36,4	17,0	-7,3	-11,2	4 800	80	17,3
rypiński	41,5	12,4	40,3	17,1	-6,8	-9,4	4 669	78	9,5
sępoleński	39,3	11,1	36,9	17,3	-4,2	-4,6	4 703	78	11,1
świecki	95,5	28,1	40,6	17,3	-5,0	-6,1	5 211	87	6,5
toruński	113,2	30,2	32,5	18,1	-2,0	10,3	4 738	79	9,2
tucholski	47,2	13,1	35,9	18,0	-3,1	-5,1	4 640	77	10,1
wąbrzeski	32,9	9,9	42,4	17,6	-6,2	-5,9	5 092	85	11,6
włocławski	82,8	22,9	35,4	17,5	-7,1	-6,7	4 808	80	14,8
żniński	68,2	20,0	39,0	17,1	-6,1	-4,1	4 601	77	9,0

Uwaga: \* Prognoza GUS z 2016

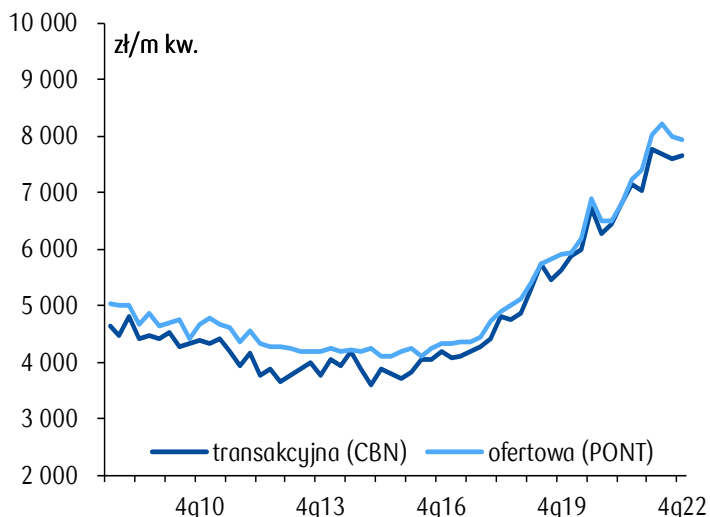
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 26.01.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

ZACHODNIOPOMORSKIE – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie

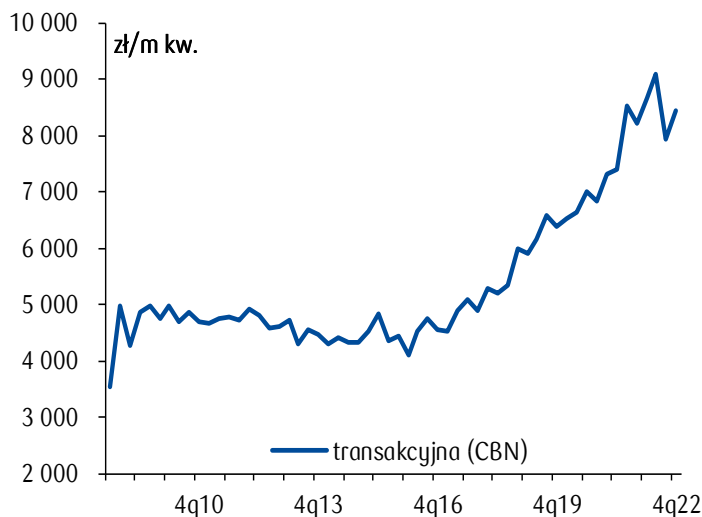
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Szczecinie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	4q 22	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	6 274	6 441	6 800	7 158	7 029	7 770	7 687	7 604	7 660	0,7	9,0
cena ofertowa (PONT)	6 500	6 500	6 818	7 232	7 388	8 023	8 214	7 998	7 929	-0,9	7,3
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	6 832	7 328	7 400	8 525	8 228	8 680	9 100	7 945	8 447	6,3	2,7
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	5 218	4 741	5 853	7 073	4 859	6 031	5 924	5 757	7 034	x	x

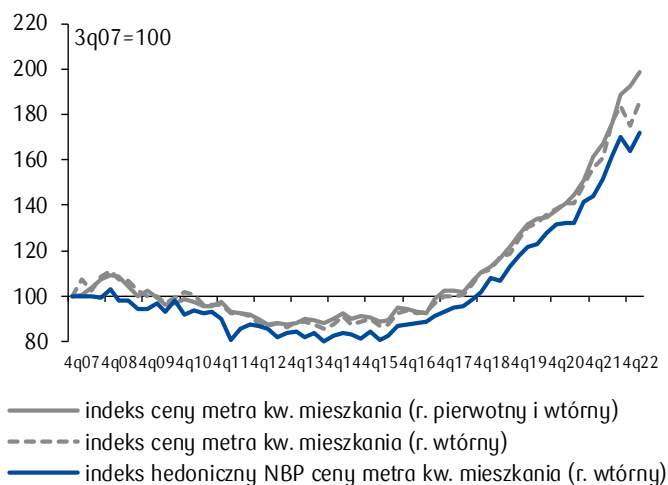
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie



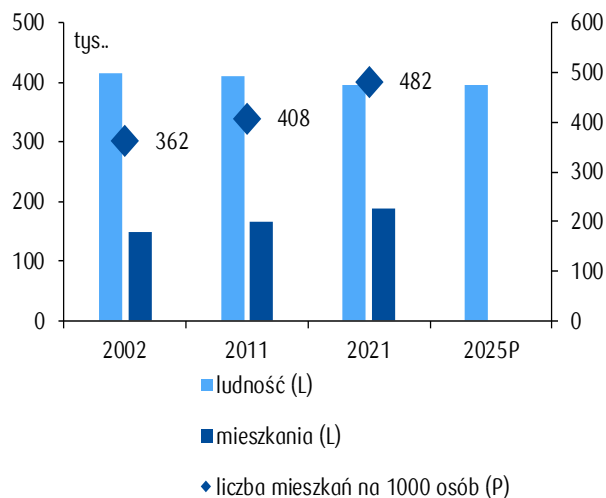
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie



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

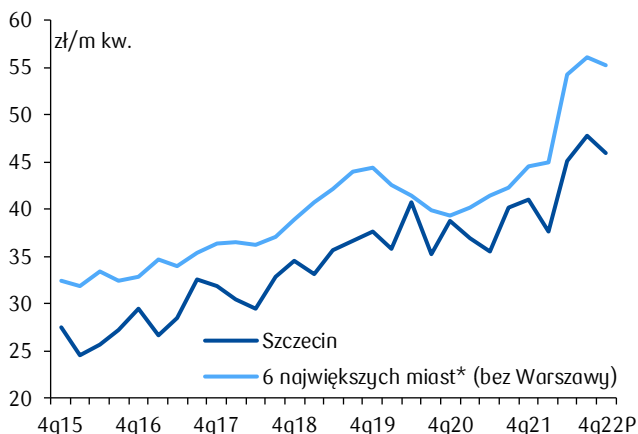


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Szczecinie (GUS)

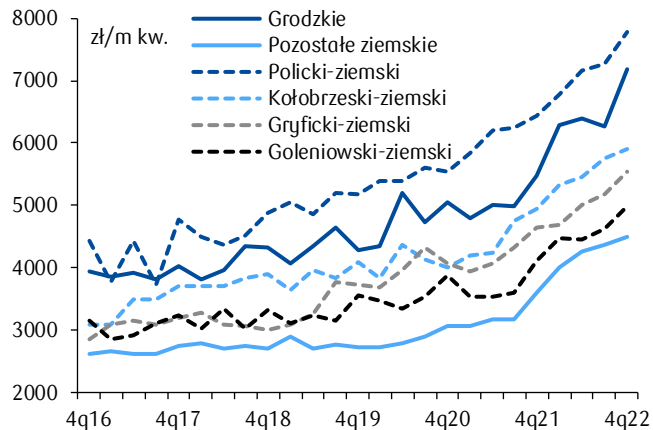


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q22: mieszkania rw - 22; mieszkania rp - 8; domy rw - 4.

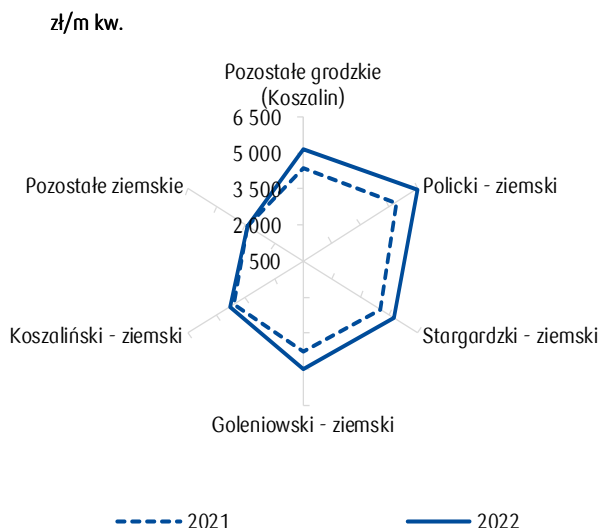
**Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Szczecinie (NBP, PONT)**



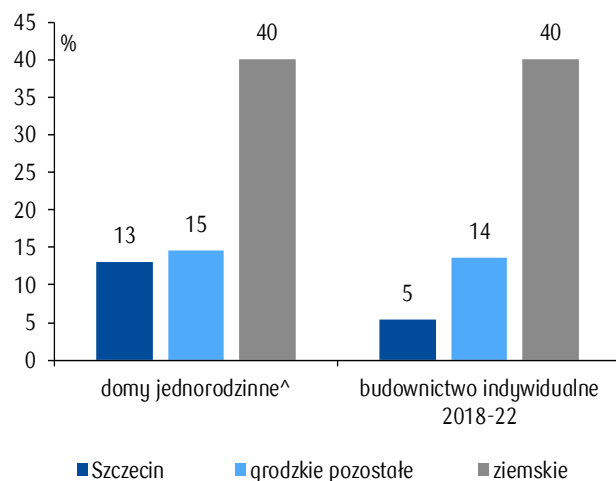
**Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)**



**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**



<sup>^</sup>budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniami wg NSP 2011

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022
Szczecin	4 053	4 678	5 010	5 748	6 587
Pozostałe grodzkie (Koszalin)	3 453	3 714	4 252	4 367	5 138
Policki - ziemski	3 955	4 253	4 572	5 360	6 464
Stargardzki - ziemski	3 213	3 869	3 620	4 571	5 245
Goleniowski - ziemski	2 867	3 701	3 589	4 245	5 003
Koszaliński - ziemski	3 112	3 370	3 566	4 094	4 326
Pozostałe ziemskie	2 534	2 502	2 845	3 414	3 389

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2022: Szczecin - 33; pozostałe powiaty grodzkie - 7; powiaty ziemskie - 140.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2018-2022	2018-2022	2022
<b>GRODZKIE</b>									
Koszalin	47 943	12	16	29,1	462	43	4,9	16	538
Szczecin	188 412	22	13	29,7	482	60	6,9	5	2 521
Świnoujście	22 379	11	12	33,5	565	48	7,9	11	357
<b>ZIEMSKIE</b>									
białogardzki	17 269	38	37	27,0	384	21	2,5	64	97
choszczeński	17 110	35	45	27,0	379	2	1,9	77	108
drawski	20 519	34	42	27,1	378	26	1,9	79	122
goleniowski	29 753	27	45	29,0	368	5	4,2	80	346
gryficki	21 816	37	44	28,9	381	9	1,6	77	80
gryfiński	28 340	32	44	27,1	363	9	2,7	66	303
kamieński	22 904	27	44	37,9	517	8	14,6	15	949
kołobrzeski	39 030	16	27	37,2	515	35	14,3	15	1 029
koszaliński	24 968	29	57	34,0	382	20	8,3	56	500
łobeski	12 979	40	44	26,6	382	5	1,4	71	41
mysliborski	23 292	33	42	26,9	369	10	2,6	68	176
policki	30 496	14	35	33,1	370	43	8,7	36	1 109
pyrzycki	13 186	33	48	26,2	357	9	2,3	77	98
stawieński	19 858	39	55	30,4	376	77	5,2	42	309
stargardzki	45 442	25	32	27,0	383	9	4,2	28	835
szczecinecki	29 381	32	31	27,1	400	58	3,8	35	346
świdwiński	16 851	39	37	26,8	383	18	1,2	77	41
wątecki	19 548	31	37	27,6	387	4	3,0	53	148

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 20.02.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)	
	1h22	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021 Polska=100	grudzień 22	
<b>GRODZKIE</b>									
Koszalin	104,6	41,5	57,6	15,2	-5,6	-11,7	5 496	92	4,9
Szczecin	393,0	156,1	58,6	15,1	-6,7	-6,9	6 245	104	3,0
Świnoujście	39,6	15,9	58,5	14,3	-9,1	-11,8	5 564	93	3,9
<b>ZIEMSKIE</b>									
białogardzki	45,0	15,0	47,3	17,0	-7,7	-10,9	5 147	86	16,5
choszczeński	45,1	14,7	44,9	17,1	-5,7	-10,8	4 981	83	16,3
drawski	54,2	18,0	46,1	16,5	-6,9	-8,9	4 789	80	11,6
goleniowski	81,6	25,9	44,0	17,2	-4,1	-3,4	5 440	91	3,4
gryficki	57,1	18,1	44,8	16,5	-6,9	-10,5	4 745	79	7,1
gryfiński	78,0	24,6	43,9	16,9	-5,6	-8,0	5 298	88	7,1
kamieński	44,7	14,7	48,3	15,7	-8,0	-8,4	4 624	77	13,9
kołobrzeski	77,2	27,0	51,1	16,1	-7,8	-6,0	5 001	83	1,8
koszaliński	66,4	19,6	39,3	17,5	-5,3	-0,8	5 100	85	13,1
łobeski	33,9	11,3	46,9	16,4	-7,4	-13,4	4 962	83	15,8
mysliborski	63,0	20,2	44,6	16,6	-7,9	-9,9	4 927	82	6,4
policki	84,4	26,9	42,4	16,7	-0,2	15,3	5 844	97	3,5
pyrzycki	37,0	11,5	42,6	16,7	-6,8	-10,1	5 265	88	12,0
stawieński	53,5	16,1	41,6	17,4	-6,7	-10,6	4 748	79	14,0
stargardzki	119,1	39,7	46,6	16,4	-4,8	-0,6	5 126	85	7,4
szczecinecki	73,5	25,3	50,2	16,9	-6,6	-9,4	5 256	88	15,1
świdwiński	43,8	14,6	47,3	16,4	-7,4	-11,4	4 705	78	13,1
wątecki	50,5	16,8	46,4	17,1	-6,6	-8,3	5 225	87	9,0

Uwaga: \* Prognoza GUS z 2016

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 26.01.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

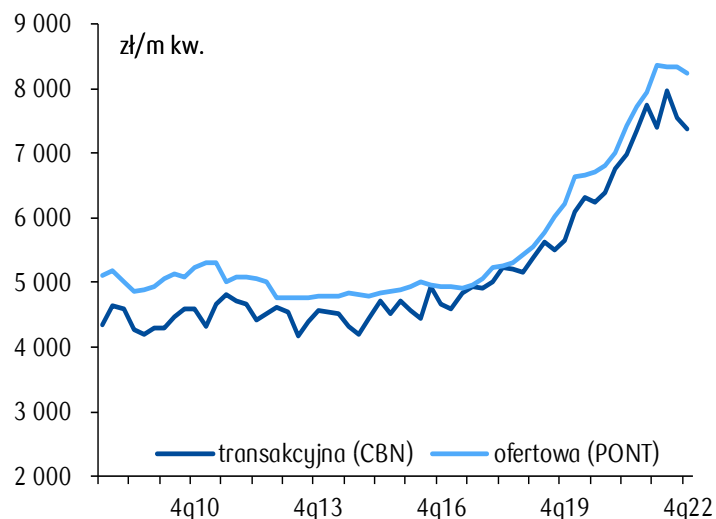


LUBELSKIE – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie

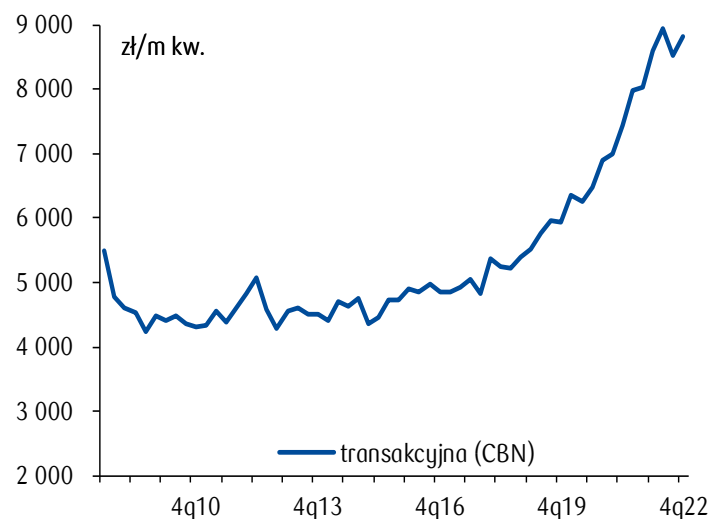
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Lublinie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	4q 22	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	6 402	6 754	6 989	7 355	7 740	7 416	7 975	7 549	7 376	-2,3	-4,7
cena ofertowa (PONT)	6 824	7 000	7 424	7 714	7 960	8 364	8 347	8 333	8 250	-1,0	3,6
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	6 899	6 999	7 446	7 991	8 031	8 599	8 945	8 540	8 812	3,2	9,7
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	4 723	4 271	3 350	5 494	5 174	4 874	4 846	5 507	5 979	x	x

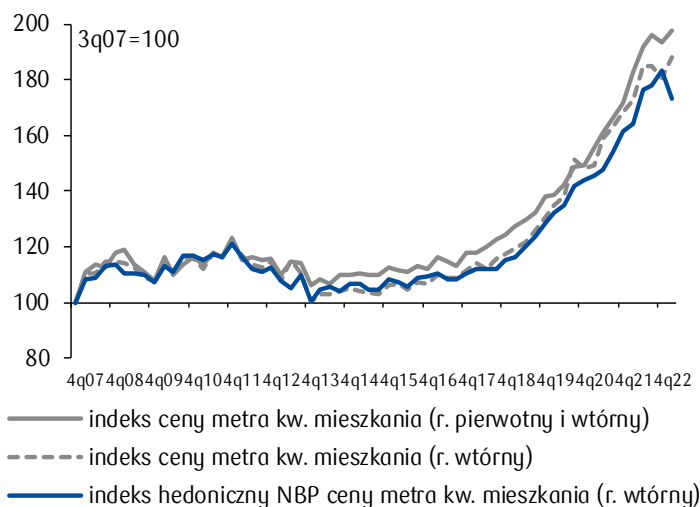
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie



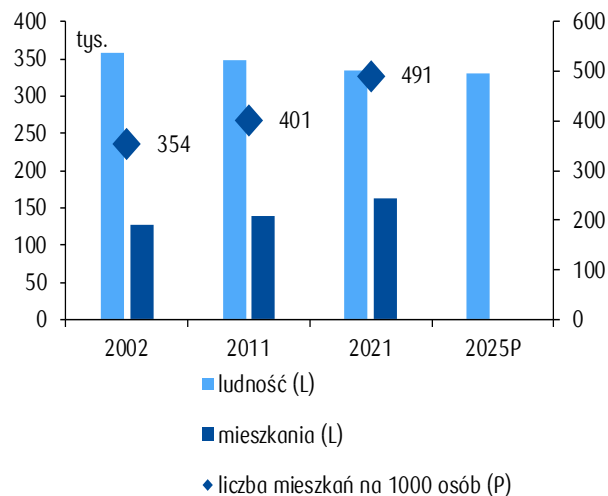
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie



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

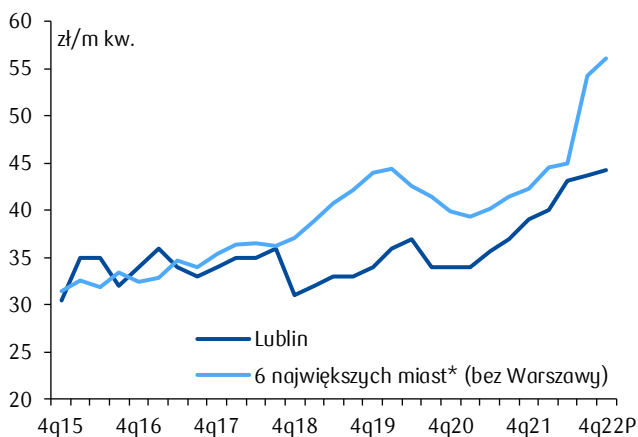


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Lublinie (GUS)

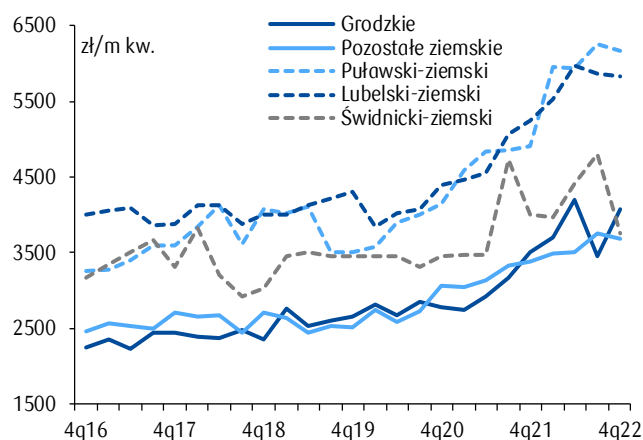


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q22: mieszkania rw - 41; mieszkania rp - 26; domy rw - 2.

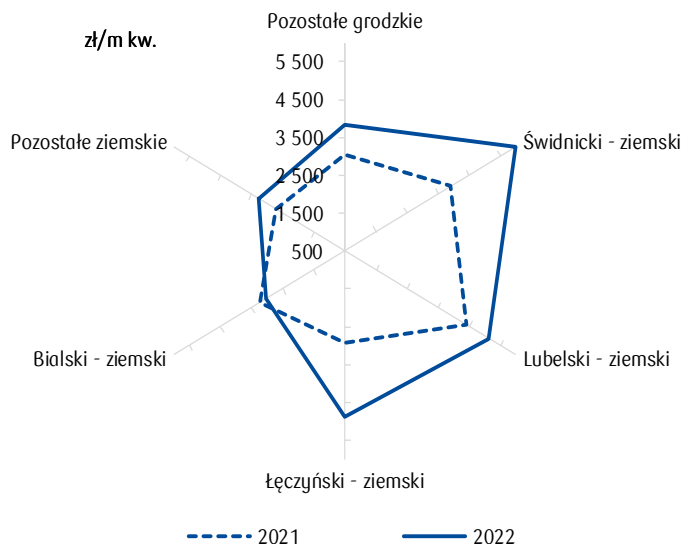
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Lublinie (NBP, PONT)



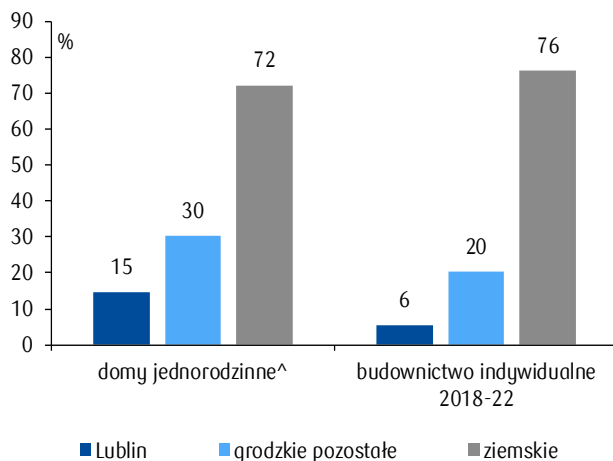
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022
Lublin	3 957	4 425	3 919	4 945	5 426
Pozostałe grodzkie	2 392	2 593	3 154	3 057	3 828
Świdnicki - ziemski	3 327	3 200	3 830	3 909	5 974
Lubelski - ziemski	3 594	3 789	4 035	4 409	5 121
Łęczyński - ziemski	2 715	3 322	3 054	2 943	4 889
Bialski - ziemski	2 345	2 603	1 942	3 226	3 043
Pozostałe ziemskie	2 193	2 354	2 317	2 711	3 273

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2022: Lublin - 18; pozostałe powiaty grodzkie - 12; powiaty ziemskie - 136.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubelskim

Powiaty	Mieszkania NSP 2021	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem NSP 2021	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę NSP 2021	Nasylenie mieszka- niami** NSP 2021	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2021	Średnie nasylenie budownic- twa^ 2018-2022	% budownic- twa indywi- dualnego w ogółem 2018-2022	Mieszkania oddane do użytku ogółem 2022
GRODZKIE									
Biała Podlaska	24 007	6	38	30,7	440	64	7,6	12	551
Chełm	25 835	10	24	28,2	440	100	2,1	38	127
<b>Lublin</b>	<b>162 062</b>	<b>8</b>	<b>15</b>	<b>29,6</b>	<b>491</b>	<b>54</b>	<b>8,4</b>	<b>6</b>	<b>3 050</b>
Zamość	24 870	6	25	28,3	419	100	3,9	25	432
ZIEMSKIE									
bialski	38 991	11	83	32,6	370	23	3,8	70	525
biłgorajski	32 086	5	80	30,2	330	66	2,8	73	267
chełmski	27 664	11	86	30,0	371	72	2,8	100	274
hrubieszowski	22 487	8	68	30,2	384	60	0,9	94	60
janowski	13 395	6	86	29,3	308	40	1,5	80	84
krasnostawski	23 792	10	77	32,3	396	53	1,7	94	139
kraśnicki	31 735	7	65	29,4	350	73	1,8	84	215
lubartowski	30 954	7	79	31,5	366	52	3,5	81	361
lubelski	53 402	6	90	34,8	334	75	6,8	77	1 425
łęczyński	19 480	5	59	29,5	349	100	3,7	88	249
łukowski	34 703	7	76	29,8	341	41	3,3	78	472
opolski	20 668	8	72	29,6	365	87	2,1	98	148
parczewski	12 860	9	73	31,6	391	63	2,4	77	101
puławski	43 769	5	52	30,8	404	84	3,7	51	415
radzyński	19 630	8	80	31,3	354	65	3,3	58	260
rycki	19 846	9	68	30,6	379	95	2,4	84	174
świdnicki	27 535	5	45	29,1	396	61	4,3	50	424
tomaszowski	27 891	4	79	31,1	354	59	1,4	73	176
włodawski	14 180	11	64	31,1	393	2	2,5	90	90
zamojski	35 971	8	93	33,3	354	53	2,6	99	313

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 20.02.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubelskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h22	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021	Polska=100	grudzień 22
<b>GRODZKIE</b>									
Biała Podlaska	54,9	19,5	50,8	16,0	-3,5	-7,8	4 985	83	7,7
Chełm	58,4	22,1	54,3	14,9	-7,6	-14,8	4 946	82	9,2
<b>Lublin</b>	<b>332,0</b>	<b>127,8</b>	<b>57,3</b>	<b>15,1</b>	<b>-4,4</b>	<b>-6,6</b>	<b>5 834</b>	<b>97</b>	<b>4,9</b>
Zamość	59,3	21,4	50,9	15,9	-6,4	-12,2	5 406	90	7,8
<b>ZIEMSKIE</b>									
białski	105,8	31,3	39,9	18,4	-7,2	-7,7	4 594	77	10,3
biłgorajski	97,4	26,6	33,5	17,7	-7,2	-10,7	4 781	80	6,3
chełmski	74,6	22,6	40,7	17,6	-7,6	-8,1	4 637	77	15,5
hrubieszowski	58,1	18,8	44,7	16,8	-11,6	-16,8	5 020	84	16,5
janowski	43,4	11,5	32,2	18,0	-7,6	-11,7	5 062	84	12,9
krasnostawski	59,9	19,0	44,2	16,5	-12,2	-15,4	4 843	81	15,1
kraśnicki	90,5	26,6	39,5	17,0	-8,5	-12,1	4 683	78	11,3
lubartowski	84,8	24,8	37,9	17,4	-7,8	-9,3	4 825	80	12,6
lubelski	162,7	44,0	32,7	17,9	-3,6	4,2	4 616	77	5,8
łęczyński	56,0	16,7	38,3	17,8	-3,9	-5,1	7 166	119	5,8
łukowski	101,8	28,5	36,8	18,4	-2,5	-6,6	4 562	76	4,3
opolski	56,4	16,8	39,9	17,0	-8,5	-11,3	4 547	76	8,7
parczewski	32,7	10,2	43,1	16,8	-10,5	-16,4	4 882	81	8,7
puławski	108,3	36,0	47,8	16,6	-8,4	-10,9	5 680	95	5,5
radzyński	55,7	16,4	39,6	18,0	-6,8	-12,3	4 776	80	8,2
rycki	52,2	16,4	43,9	17,4	-6,1	-12,2	4 786	80	6,8
świdnicki	69,8	23,3	46,8	15,7	-6,7	-9,1	5 538	92	8,2
tomaszowski	78,3	23,5	40,4	17,3	-8,3	-13,6	4 557	76	9,8
włodawski	36,0	11,7	47,0	16,4	-9,6	-13,3	4 724	79	15,8
zamojski	101,8	29,0	36,9	18,2	-9,1	-9,8	4 374	73	11,6

Uwaga: \* Prognoza GUS z 2016

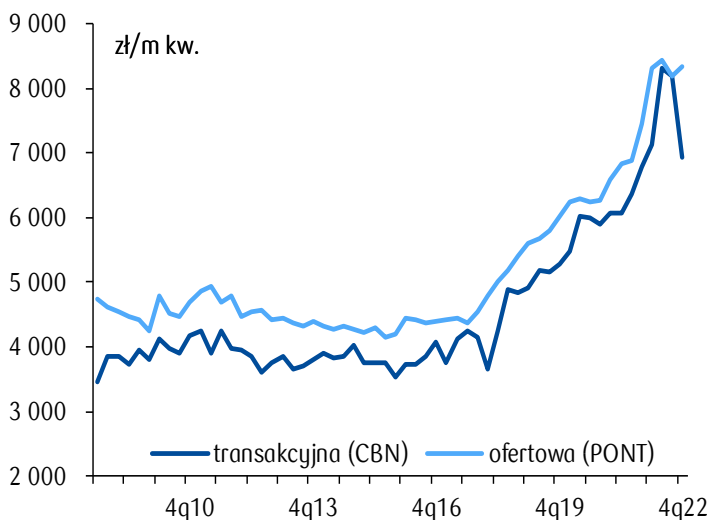
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 26.01.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

PODLASKIE – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie

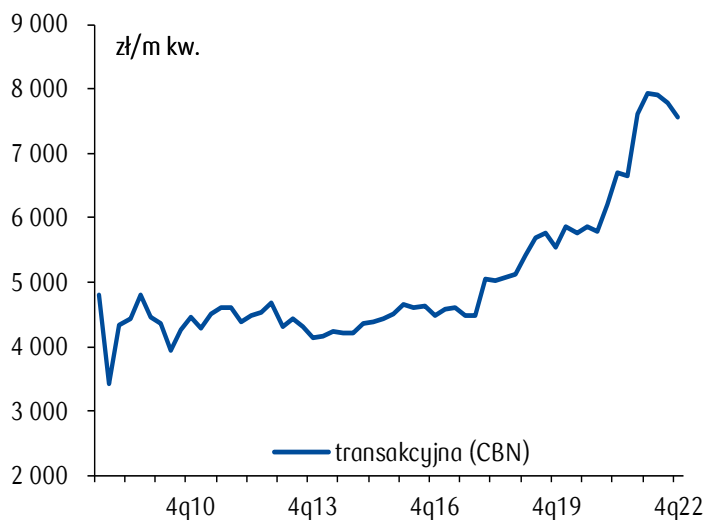
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Białymstoku (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	4q 22	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	5 901	6 080	6 062	6 379	6 781	7 133	8 325	8 185	6 926	-15,4	2,1
cena ofertowa (PONT)	6 259	6 583	6 833	6 898	7 455	8 313	8 444	8 206	8 333	1,6	11,8
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	5 793	6 197	6 700	6 650	7 624	7 936	7 901	7 794	7 573	-2,8	-0,7
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	4 788	4 588	2 770	4 713	5 566	.	5 924	5 311	5 792	x	x

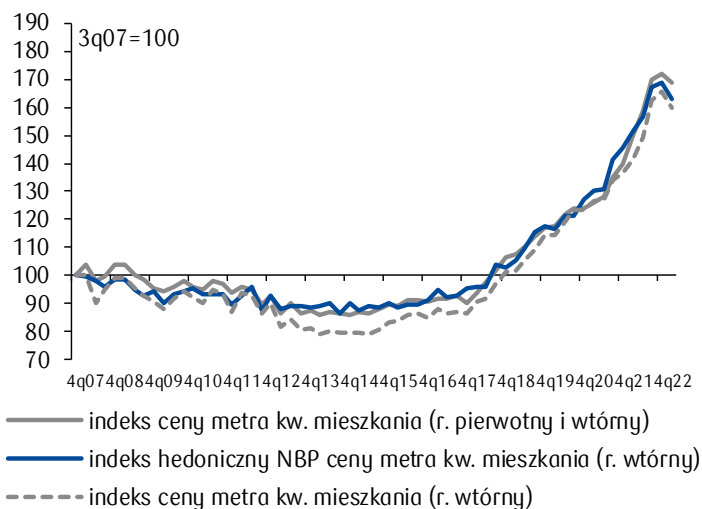
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Białymstoku



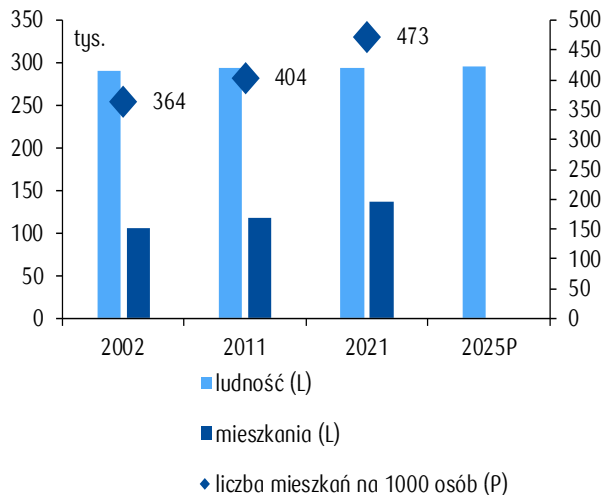
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Białymstoku



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

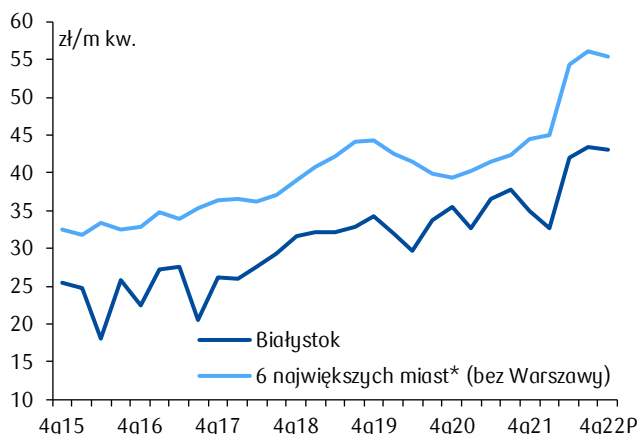


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Białymstoku (GUS)

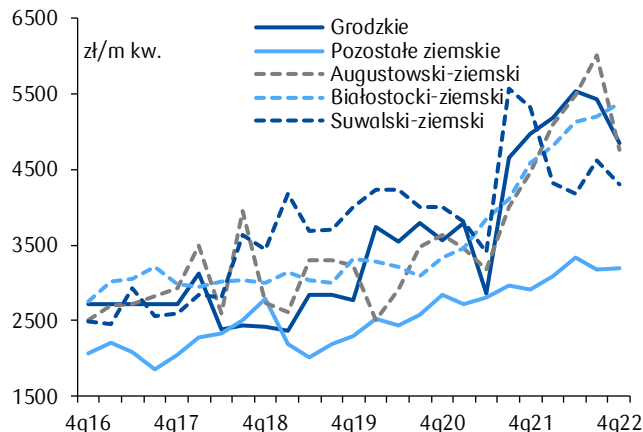


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q22: mieszkania rw - 25; mieszkania rp - 20; domy rw - 3.

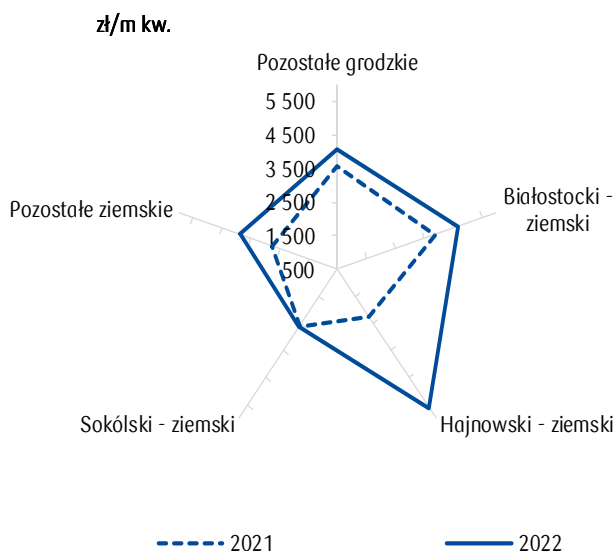
**Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Białymstoku (NBP, PONT)**



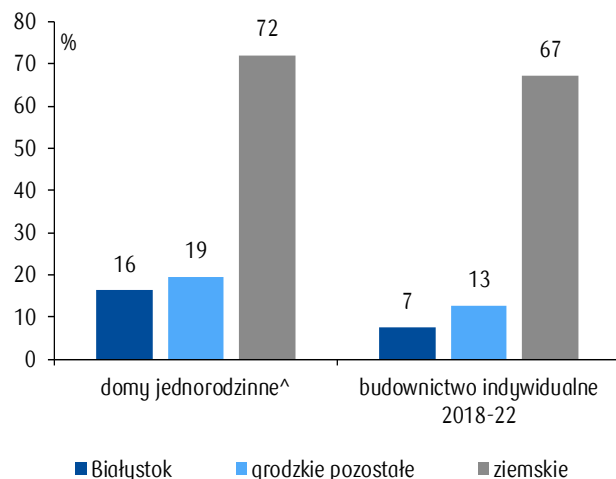
**Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)**



**Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)**



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022
Białystok	3 281	3 412	3 741	4 203	5 471
Pozostałe grodzkie	2 785	2 622	3 073	3 565	4 075
Białostocki - ziemski	3 119	3 282	3 455	3 857	4 661
Hajnowski - ziemski	2 220	1 918	2 228	2 250	5 610
Sokólski - ziemski	2 539	2 539	2 592	2 602	2 635
Pozostałe ziemskie	2 538	2 363	2 872	2 758	3 862

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2022: Białystok - 15; pozostałe powiaty grodzkie - 4; powiaty ziemskie - 112.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podlaskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem	
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2018-2022	2018-2022	2022	
GRODZKIE										
Białystok	137 350	3	16	29,1	473	55	8,4	7	1 984	
Łomża	24 628	2	20	27,4	412	27	5,1	14	361	
Suwałki	27 499	6	19	26,0	403	76	6,9	12	672	
ZIEMSKIE										
augustowski	20 117	9	60	30,4	367	26	3,7	66	264	
białostocki	57 804	11	73	35,7	379	12	8,8	59	1 716	
bielski	23 613	8	69	37,1	457	21	3,2	74	243	
grajewski	15 665	10	57	27,2	347	9	2,3	45	54	
hajnowski	21 662	12	68	40,0	543	3	2,6	84	96	
kolneński	10 833	10	72	27,1	301	4	2,8	63	101	
łomżyński	15 220	6	95	32,6	307	5	3,8	92	185	
moniecki	13 372	7	79	31,9	352	52	2,5	67	53	
sejneński	7 015	10	76	34,4	371	28	3,3	80	80	
siemiatycki	17 495	9	77	36,6	421	39	1,9	75	62	
sokólski	24 455	15	75	32,1	391	4	2,0	89	123	
suwalski	11 451	8	86	33,6	332	9	4,1	100	168	
wysokomazowiecki	17 978	8	83	33,8	332	12	3,2	68	205	
zambrowski	14 773	7	48	29,8	355	2	3,4	49	158	

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 20.02.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podlaskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)	
	1h22	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021	Polska=100	grudzień 22	
GRODZKIE										
Białystok	293,0	111,7	55,1	15,6	-1,9	-4,3	5 651	94	5,2	
Łomża	60,3	21,0	49,0	16,5	-3,3	-8,9	5 352	89	6,5	
Suwałki	68,8	23,8	48,3	17,2	-1,6	-6,2	4 967	83	5,3	
ZIEMSKIE										
augustowski	55,1	16,6	41,0	17,6	-7,5	-11,0	5 453	91	10,3	
białostocki	155,8	46,0	38,9	17,1	-4,5	7,8	4 979	83	8,0	
bielski	51,5	17,6	48,9	16,0	-11,8	-16,0	6 293	105	4,2	
grajewski	44,9	13,1	38,9	17,5	-5,8	-9,8	5 526	92	12,5	
hajnowski	39,7	15,4	57,8	14,2	-16,0	-15,7	5 821	97	8,1	
kolneński	36,0	9,3	32,3	18,7	-4,4	-9,5	4 826	80	17,8	
łomżyński	49,8	12,7	29,9	18,5	-5,4	-3,6	5 432	91	5,9	
moniecki	37,9	10,4	37,5	17,7	-9,2	-13,0	4 979	83	8,3	
sejneński	18,9	5,7	40,4	17,6	-10,7	-14,0	4 537	76	11,3	
siemiatycki	41,3	13,0	45,4	17,3	-11,7	-15,8	4 834	81	6,4	
sokólski	62,4	19,4	43,3	16,7	-11,1	-14,9	4 968	83	11,3	
suwalski	34,8	9,3	34,4	19,4	-5,7	-7,0	4 724	79	5,7	
wysokomazowiecki	54,0	14,7	35,4	17,7	-7,4	-12,5	5 395	90	7,5	
zambrowski	41,7	12,5	40,8	17,5	-4,8	-8,5	5 085	85	7,3	

Uwaga: \* Prognoza GUS z 2016

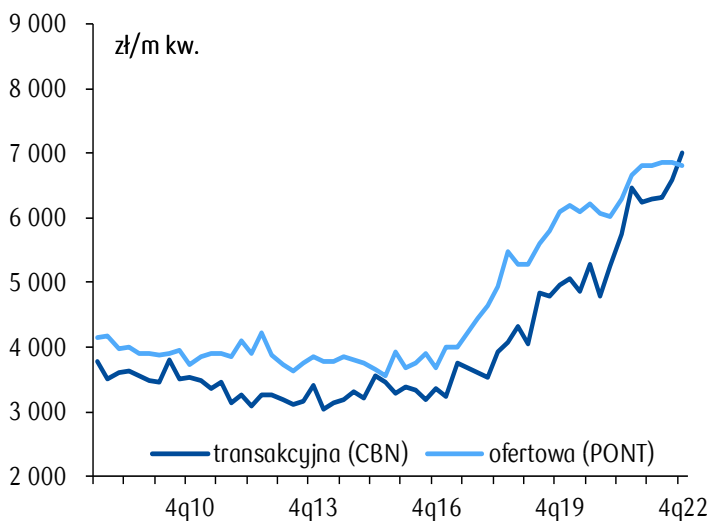
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 26.01.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

ŚLĄSKIE – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie

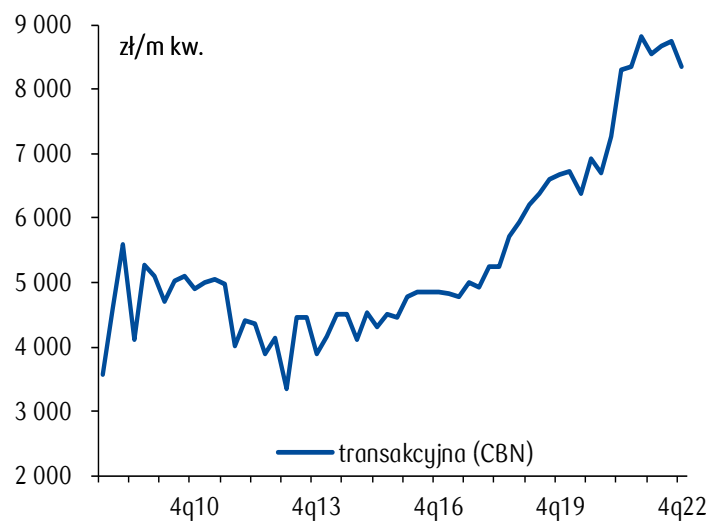
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Katowicach (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	4q 22	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	4 802	5 251	5 755	6 463	6 239	6 294	6 311	6 595	7 014	6,4	12,4
cena ofertowa (PONT)	6 069	6 032	6 306	6 667	6 805	6 818	6 857	6 853	6 809	-0,6	0,1
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	6 711	7 272	8 304	8 353	8 814	8 540	8 666	8 745	8 348	-4,5	-5,3
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	4 685	4 932	5 239	5 306	5 118	6 463	4 756	4 769	5 773	x	x

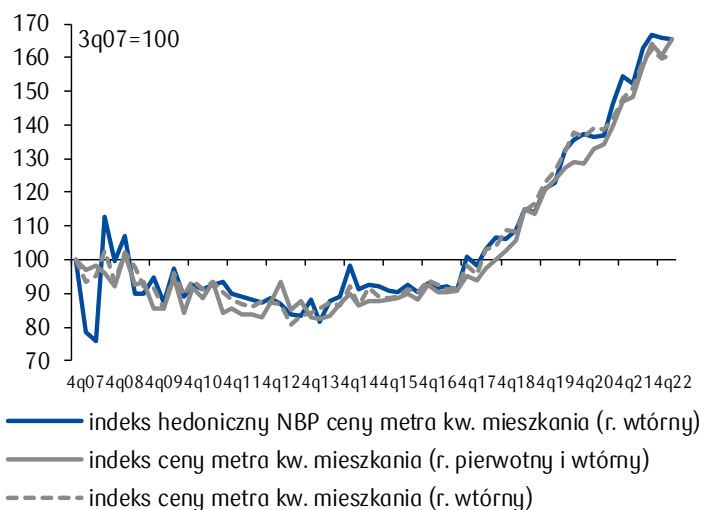
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach



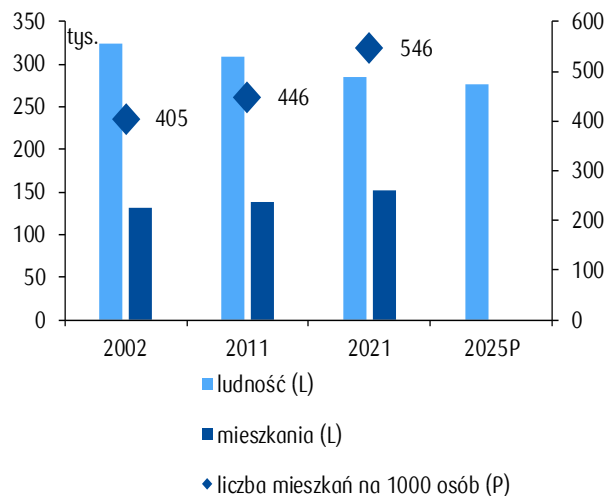
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach



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



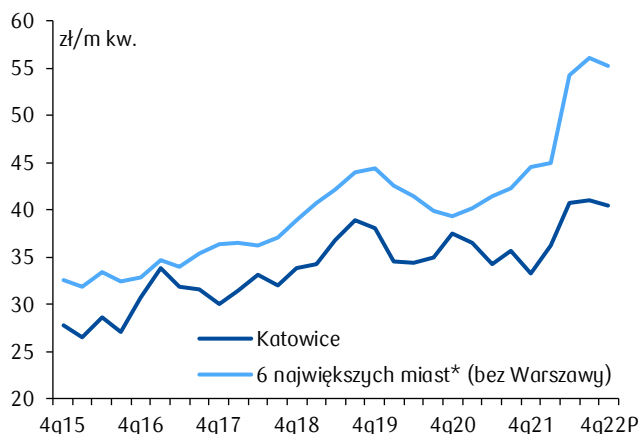
Wyk.4 Ludność i mieszkania w Katowicach (GUS)



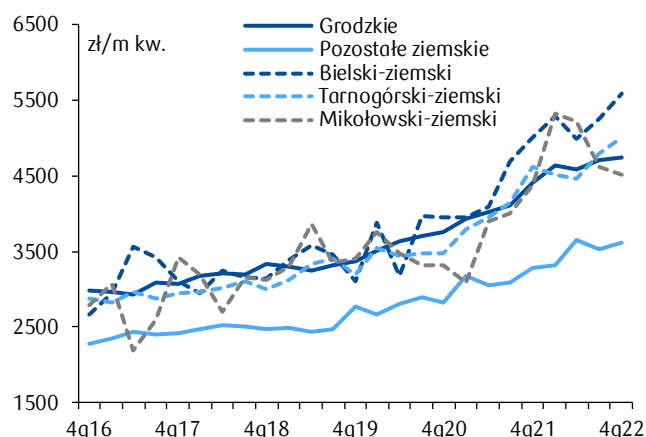
Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q22: mieszkania rw - 18; mieszkania rp - 23; domy rw - 5.



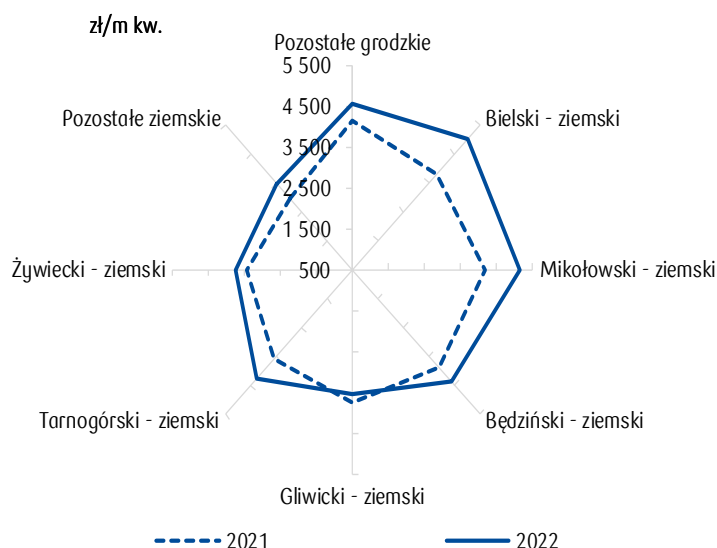
**Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Katowicach (NBP, PONT)**



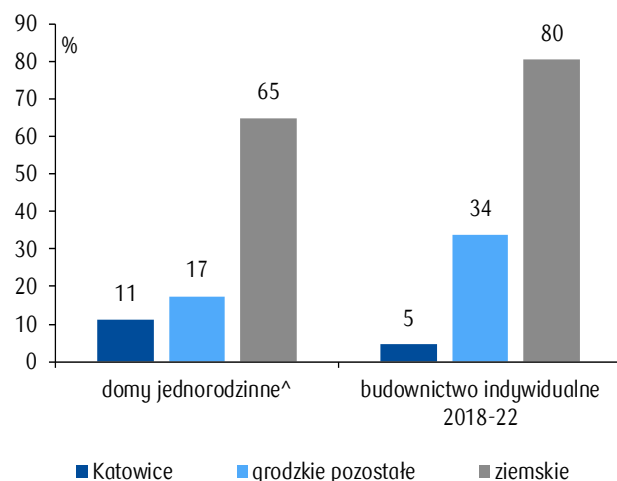
**Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)**



**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	2018	2019	2020	2021	2022
Katowice	3 491	3 937	4 394	4 916	5 867
Pozostałe grodzkie	3 136	3 356	3 686	4 124	4 545
Bielski - ziemski	3 191	3 273	3 574	3 811	5 001
Mikołowski - ziemski	2 942	3 228	3 628	4 177	5 144
Będziński - ziemski	3 068	2 916	3 920	3 888	4 392
Gliwicki - ziemski	2 274	3 388	3 543	3 750	3 540
Tarnogórski - ziemski	2 857	3 376	3 369	3 597	4 290
Żywiecki - ziemski	2 130	2 361	3 094	3 438	3 765
Pozostałe ziemskie	2 266	2 406	2 674	2 952	3 476

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2022: Katowice - 30; pozostałe powiaty grodzkie - 213; powiaty ziemskie - 340.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie śląskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2018-2022	2018-2022	2022
<b>GRODZKIE</b>									
Bielsko-Biała	74 699	16	31	31,2	447	40	5,0	25	1 093
Bytom	74 146	36	6	27,1	489	47	0,9	42	181
Chorzów	53 884	38	4	27,6	524	100	2,7	11	280
Częstochowa	99 867	13	22	30,5	476	26	3,3	36	1 116
Dąbrowa Górnicza	51 182	9	23	27,9	443	51	3,0	50	363
Gliwice	81 175	32	15	29,7	473	92	5,3	12	1 178
Jastrzębie-Zdrój	32 693	2	20	27,5	390	100	1,6	80	154
Jaworzno	36 293	11	37	28,5	413	68	3,6	48	355
<b>Katowice</b>	<b>152 564</b>	<b>23</b>	<b>11</b>	<b>32,6</b>	<b>546</b>	<b>28</b>	<b>6,9</b>	<b>5</b>	<b>1 873</b>
Mysłowice	30 021	20	27	29,3	420	38	4,1	42	153
Piekary Śląskie	22 706	21	23	26,8	433	98	1,7	41	52
Ruda Śląska	60 661	23	11	26,1	458	100	1,7	89	256
Rybnik	51 732	13	41	29,9	391	100	3,4	52	529
Siemianowice Śląskie	31 393	26	7	26,9	492	100	3,4	11	304
Sosnowiec	93 323	16	11	27,3	488	49	2,6	21	783
Świętochłowice	22 862	37	5	26,1	500	91	2,8	7	212
Tychy	52 472	2	14	27,5	424	33	4,7	29	544
Zabrze	71 052	39	11	25,9	454	32	1,8	39	313
Żory	22 369	3	28	27,8	365	100	7,3	47	528
<b>ZIEMSKIE</b>									
będziński	62 592	18	41	31,7	430	62	3,0	70	590
bielski	54 135	14	82	31,2	329	87	3,7	86	756
bieruńsko-lędziński	18 856	13	69	30,9	320	41	4,0	88	266
cieszyński	64 517	14	67	34,2	369	92	3,9	71	732
częstochowski	47 334	8	88	34,0	359	76	4,1	97	651
gliwicki	40 433	20	45	29,3	358	93	3,8	77	510
kłobucki	27 267	7	90	32,7	331	58	2,7	93	302
lubliniecki	25 346	18	71	31,5	338	33	3,3	75	312
mikołowski	36 160	14	56	32,5	366	74	5,8	69	639
myszkowski	26 250	7	74	34,0	384	90	2,7	87	202
pszczyński	34 129	10	68	31,6	310	63	4,1	79	475
raciborski	36 729	24	49	31,6	365	66	1,7	72	186
rybnicki	24 548	15	72	29,3	322	100	3,3	97	282
tarnogórski	51 132	20	53	32,0	371	75	6,0	65	1 027
wodzisławski	50 032	13	60	30,9	320	41	2,5	89	457
zawierciański	48 130	12	58	30,3	331	82	2,3	93	284
żywiecki	53 025	15	86	32,4	357	97	4,1	91	831

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 20.02.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie śląskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h22	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021	Polska=100	grudzień 22
<b>GRODZKIE</b>									
Bielsko-Biała	167,5	60,2	53,0	14,6	-5,4	-8,5	5 790	97	1,7
Bytom	150,6	62,5	60,6	15,2	-9,1	-13,0	5 562	93	8,0
Chorzów	102,6	44,5	63,6	15,8	-9,0	-11,4	5 282	88	3,3
Częstochowa	209,4	82,2	57,2	14,5	-10,1	-14,7	5 307	88	3,1
Dąbrowa Górnicza	115,3	44,3	55,1	13,5	-9,8	-11,1	6 361	106	4,4
Gliwice	171,9	69,4	59,1	15,1	-7,0	-11,0	6 698	112	2,2
Jastrzębie-Zdrój	83,5	30,2	50,7	16,4	-8,6	-16,0	8 988	150	3,2
Jaworzno	87,8	31,2	49,0	14,8	-9,2	-11,3	6 436	107	4,0
<b>Katowice</b>	<b>281,4</b>	<b>121,1</b>	<b>63,7</b>	<b>14,4</b>	<b>-8,2</b>	<b>-12,4</b>	<b>6 925</b>	<b>115</b>	<b>1,4</b>
Mysłowice	71,8	26,0	51,5	14,9	-5,0	-6,4	5 217	87	5,0
Piekary Śląskie	52,4	19,8	55,6	14,9	-8,2	-8,7	5 733	96	6,7
Ruda Śląska	132,0	52,4	56,9	15,5	-7,0	-10,4	5 318	89	2,5
Rybnik	132,3	43,0	44,7	15,3	-5,6	-8,3	5 447	91	2,7
Siemianowice Śląskie	64,1	27,1	62,4	14,8	-9,2	-8,8	5 389	90	4,0
Sosnowiec	190,4	80,2	61,3	13,5	-10,7	-14,0	5 552	93	5,0
Świętochłowice	46,0	19,4	61,3	15,1	-6,8	-10,8	4 817	80	4,7
Tychy	123,6	47,0	54,3	14,1	-6,1	-8,6	5 586	93	1,7
Zabrze	156,1	60,8	56,6	15,4	-6,8	-11,6	5 825	97	4,4
Żory	61,8	20,1	43,8	15,0	-3,7	0,1	5 196	87	3,4
<b>ZIEMSKIE</b>									
będziński	145,9	52,8	51,1	14,1	-9,8	-8,2	5 088	85	6,2
bielski	165,7	44,5	32,4	16,8	-3,4	0,9	5 205	87	3,2
bieruńsko-lędziński	59,5	16,4	31,7	16,5	-2,1	2,8	5 055	84	1,7
cieszyński	175,8	58,6	39,0	16,3	-6,0	-4,9	5 109	85	5,0
częstochowski	132,2	44,8	35,7	16,7	-8,4	-6,3	5 016	84	6,9
gliwicki	113,2	66,0	43,2	15,7	-5,0	-3,4	5 063	84	3,7
kłobucki	82,5	24,8	32,5	16,9	-6,6	-7,0	4 436	74	7,6
lubliniecki	75,2	49,1	35,5	16,5	-4,7	-5,1	5 039	84	5,6
mikołowski	99,6	73,6	40,2	16,0	-3,7	1,2	5 294	88	2,6
myszkowski	68,3	22,9	42,7	15,1	-8,7	-10,5	5 007	83	6,6
pszczyński	110,9	43,0	32,5	16,6	-1,2	-0,7	5 270	88	3,2
raciborski	100,4	25,4	44,1	15,9	-6,6	-8,8	5 908	98	3,8
rybnicki	76,8	24,8	31,6	16,4	-4,0	-1,8	5 079	85	5,1
tarnogórski	139,2	94,2	42,9	15,6	-5,6	1,1	5 321	89	4,4
wodzisławski	151,4	45,4	38,1	15,9	-7,0	2,8	4 709	79	5,1
zawierciański	113,2	38,2	47,6	14,8	-10,2	-6,9	5 807	97	5,5
żywiecki	149,4	39,9	33,3	17,4	-5,9	-5,5	5 438	91	5,2

Uwaga: \* Prognoza GUS z 2016

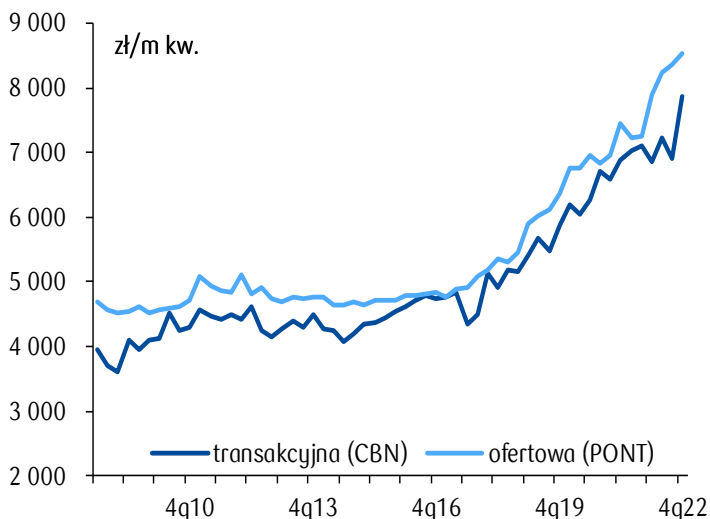
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 26.01.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

PODKARPACKIE – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie

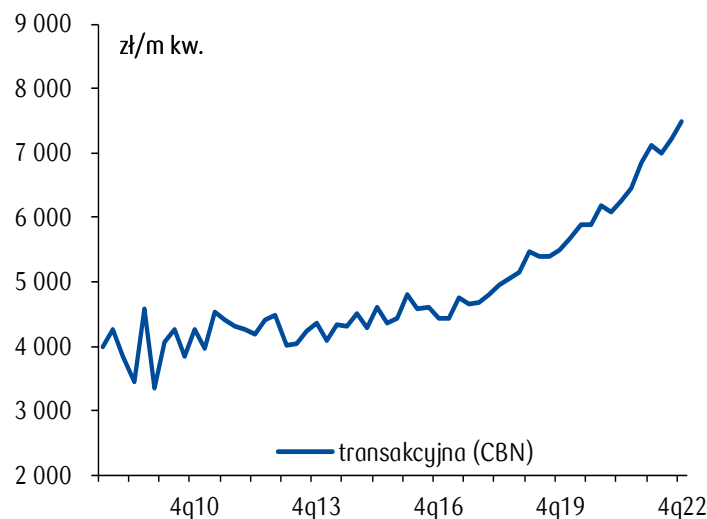
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Rzeszowie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	4q 22	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	6 709	6 579	6 881	7 032	7 112	6 860	7 232	6 922	7 867	13,6	10,6
cena ofertowa (PONT)	6 825	6 949	7 453	7 242	7 250	7 895	8 254	8 377	8 532	1,8	17,7
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	6 196	6 075	6 255	6 465	6 850	7 117	6 990	7 219	7 493	3,8	9,4
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	2 399	3 404	3 826	5 754	4 751	4 861	5 985	4 037	4 786	x	x

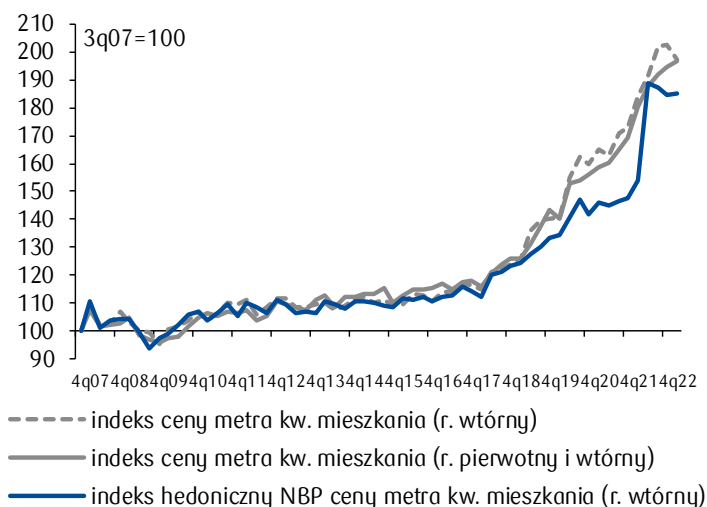
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Rzeszowie



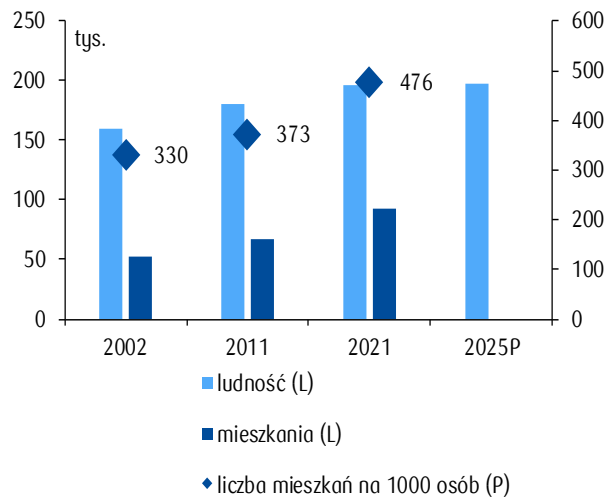
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Rzeszowie



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

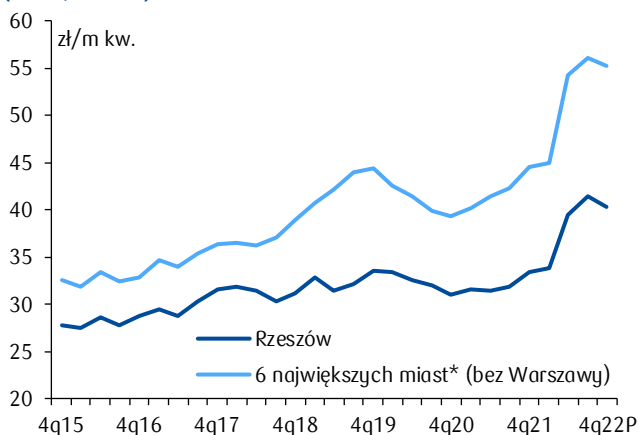


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Rzeszowie (GUS)

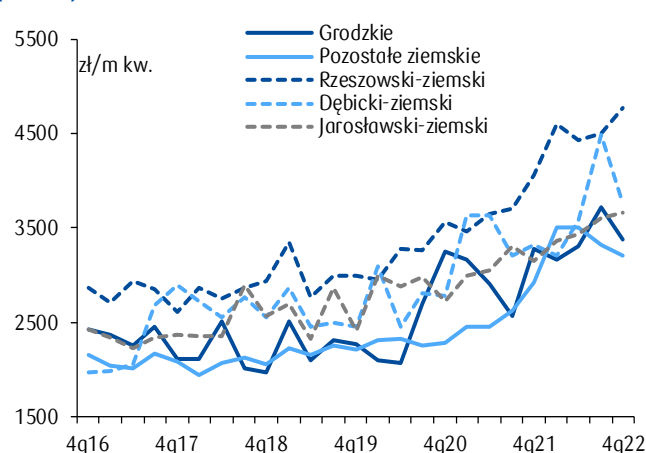


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q22: mieszkania rw - 10; mieszkania rp - 26; domy rw - 4.

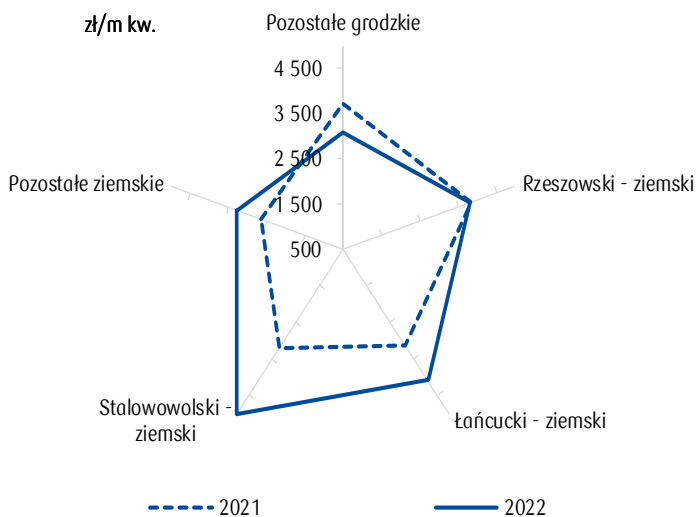
**Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Rzeszowie (NBP, PONT)**



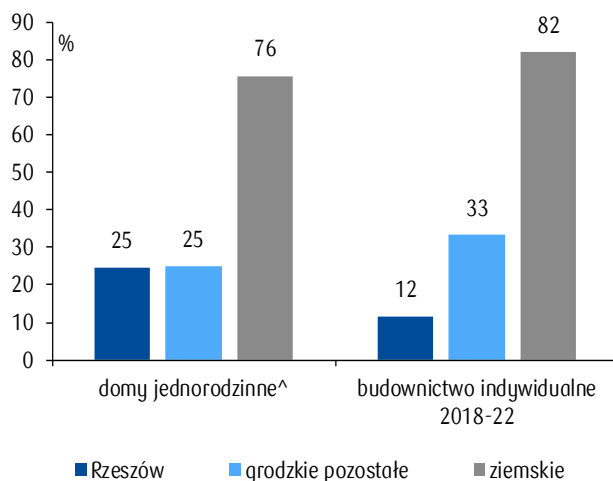
**Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)**



**Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)**



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022
Rzeszów	3 199	3 214	3 591	4 204	5 250
Pozostałe grodzkie	2 172	2 975	2 801	3 725	3 082
Rzeszowski - ziemski	2 655	2 703	3 074	3 844	3 803
Łańcucki - ziemski	2 283	2 421	2 743	3 121	4 089
Stalowowolski - ziemski	2 872	2 075	2 411	3 213	5 006
Pozostałe ziemskie	2 196	2 080	2 421	2 650	3 273

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2022: Rzeszów - 32; pozostałe powiaty grodzkie - 4; powiaty ziemskie - 94.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podkarpackim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2018-2022	2018-2022	2022
<b>GRODZKIE</b>									
Krosno	18 286	9	39	29,8	411	62	4,4	28	369
Przemysł	25 114	30	17	27,4	439	39	3,3	23	244
<b>Rzeszów</b>	<b>92 214</b>	<b>4</b>	<b>25</b>	<b>32,6</b>	<b>476</b>	<b>16</b>	<b>15,6</b>	<b>12</b>	<b>3 135</b>
Tarnobrzeg	17 980	2	23	27,2	407	37	3,1	54	139
<b>ZIEMSKIE</b>									
bieszczadzki	7 332	10	53	26,3	352	2	2,6	82	55
brzozowski	18 823	12	92	26,4	296	2	2,7	89	229
dębicki	40 015	5	69	27,2	305	4	4,9	65	888
jarosławski	36 660	11	68	27,5	316	5	3,1	77	371
jasielski	34 124	7	75	26,6	311	28	1,7	100	190
kolbuszowski	17 954	5	91	27,1	293	1	2,9	86	235
krośnieński	32 553	14	94	28,4	299	46	2,6	96	327
leski	8 520	7	73	30,6	335	3	4,6	82	149
leżajski	20 509	8	76	26,8	305	27	2,3	99	177
lubaczowski	17 288	6	75	28,7	325	3	2,5	100	172
łańcucki	24 945	11	87	29,0	312	6	4,3	71	481
mielecki	43 922	7	59	27,6	331	3	4,2	74	664
niżański	20 496	8	87	29,8	320	1	2,8	96	229
przemyski	21 216	10	91	28,3	298	1	3,2	92	241
przeworski	24 099	14	82	28,3	317	3	2,6	98	226
ropczycko-sędziszowski	21 563	6	83	26,4	294	14	4,2	84	377
rzeszowski	52 060	8	94	30,2	303	6	6,1	75	1 202
sanocki	29 979	10	61	27,6	332	2	2,7	85	288
stalowowolski	37 521	6	42	27,9	368	4	2,9	82	427
strzyżowski	18 090	11	91	28,6	304	25	2,9	93	233
tarnobrzegi	16 608	6	68	27,7	324	17	2,8	92	175

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 20.02.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podkarpackim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h22	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021	Polska=100	grudzień 22
<b>GRODZKIE</b>									
Krosno	44,5	15,5	49,0	14,8	-6,1	-10,5	4 981	83	2,5
Przemyśl	57,2	21,2	53,8	15,3	-9,9	-17,7	5 100	85	9,4
<b>Rzeszów</b>	<b>196,7</b>	<b>71,5</b>	<b>52,7</b>	<b>16,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>10,0</b>	<b>6 073</b>	<b>101</b>	<b>4,2</b>
Tarnobrzeg	44,3	16,2	51,9	15,2	-7,5	-11,5	5 062	84	6,8
<b>ZIEMSKIE</b>									
bieszczadzki	20,9	6,2	40,3	17,2	-5,7	-6,8	5 298	88	16,3
brzozowski	63,8	16,6	29,5	18,5	-3,3	-5,8	4 619	77	21,1
dębicki	133,1	35,5	31,8	17,8	-3,1	-4,4	5 047	84	4,8
jarosławski	116,7	32,3	35,0	17,9	-4,6	-6,9	4 927	82	11,6
jasielski	109,8	30,7	34,2	17,8	-6,0	-7,7	4 953	83	12,9
kolbuszowski	61,5	15,3	27,5	19,2	-4,1	-5,9	4 624	77	8,5
krośnieński	109,3	28,7	30,0	18,1	-4,1	-5,1	4 433	74	7,8
leski	25,6	7,2	36,1	16,9	-5,8	-10,5	5 247	87	19,4
leżajski	67,2	17,9	32,4	18,3	-4,6	-6,8	4 829	81	15,4
lubaczowski	53,2	14,9	34,9	17,7	-6,3	-9,9	4 601	77	11,1
łańcucki	80,8	21,3	31,5	18,1	-3,2	-2,9	4 736	79	10,0
mielecki	133,5	38,7	37,0	17,5	-2,9	-4,6	5 234	87	4,4
nizański	64,3	17,4	33,3	18,5	-5,5	-8,1	4 530	76	17,5
przemyski	71,6	18,7	31,0	18,9	-3,4	-4,9	4 472	75	17,5
przeworski	76,2	20,8	33,2	18,3	-4,0	-5,0	4 698	78	15,0
ropczycko-sędziszowski	74,0	18,9	28,6	18,6	-0,3	0,3	4 730	79	11,5
rzeszowski	174,2	45,0	28,9	18,4	-1,3	-1,6	4 995	83	8,6
sanocki	90,6	26,4	37,5	16,8	-6,2	-9,8	4 904	82	7,7
stałowowlowski	101,9	32,9	44,1	16,6	-6,5	-11,1	5 263	88	4,7
strzyżowski	59,6	15,7	30,6	18,5	-5,7	-8,4	4 406	73	18,0
tarnobrzegi	51,4	14,9	34,9	17,6	-5,1	-8,0	5 182	86	7,3

Uwaga: \* Prognoza GUS z 2016

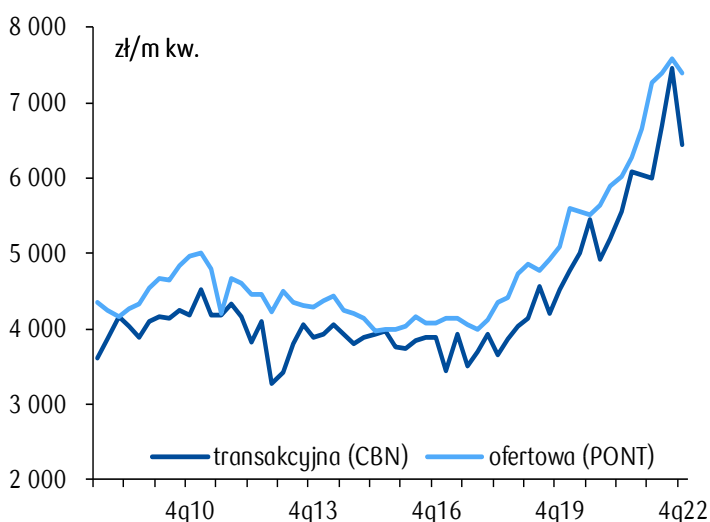
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 26.01.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

ŚWIĘTOKRZYSKIE - Kielce i powiaty ziemskie

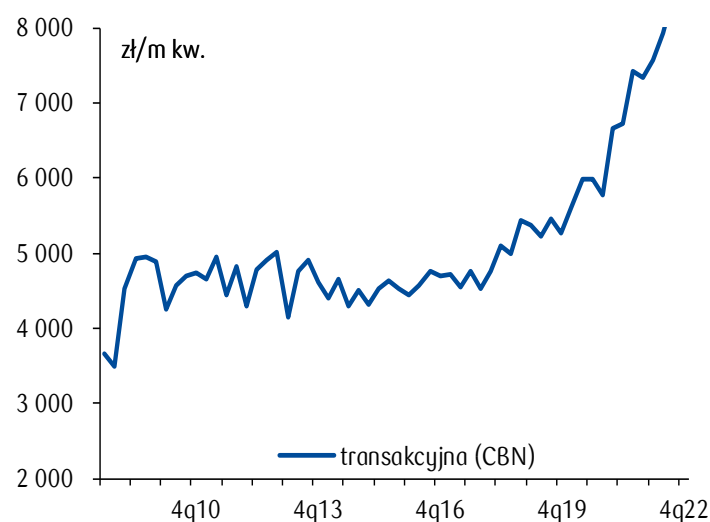
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Kielcach (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	4q 22	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	4 928	5 193	5 563	6 085	6 049	5 992	6 695	7 452	6 435	-13,6	6,4
cena ofertowa (PONT)	5 635	5 893	6 029	6 263	6 652	7 271	7 385	7 587	7 400	-2,5	11,3
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	5 770	6 665	6 729	7 422	7 338	7 579	7 933	x	8 922	x	21,6
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	.	.	3 308	4 967	.	.	4 081	3 798	6 262	x	x

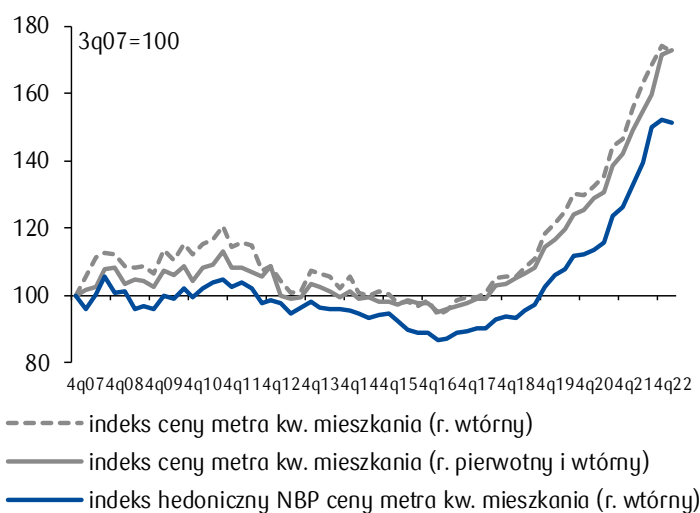
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Kielcach



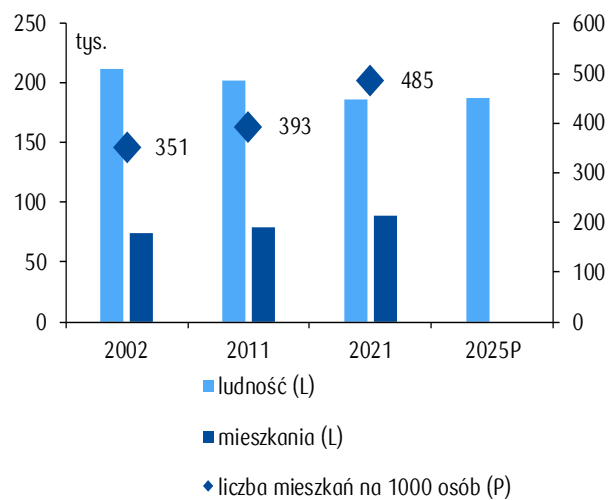
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Kielcach



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



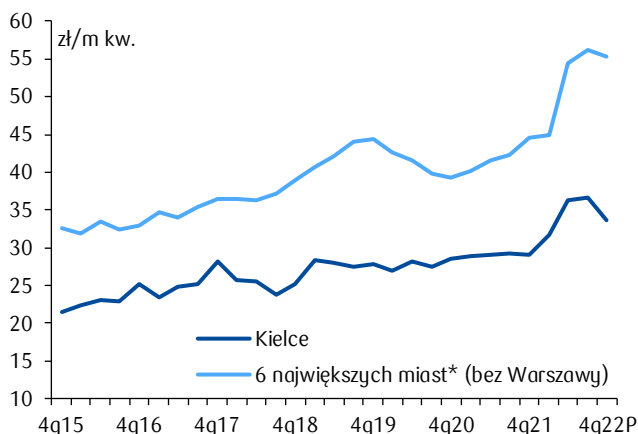
Wyk.4 Ludność i mieszkania w Kielcach (GUS)



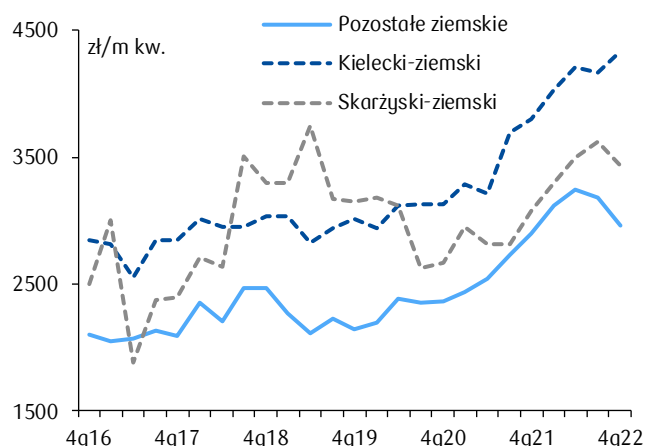
Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q22: mieszkania rw - 8; mieszkania rp - 2; domy rw - 1.



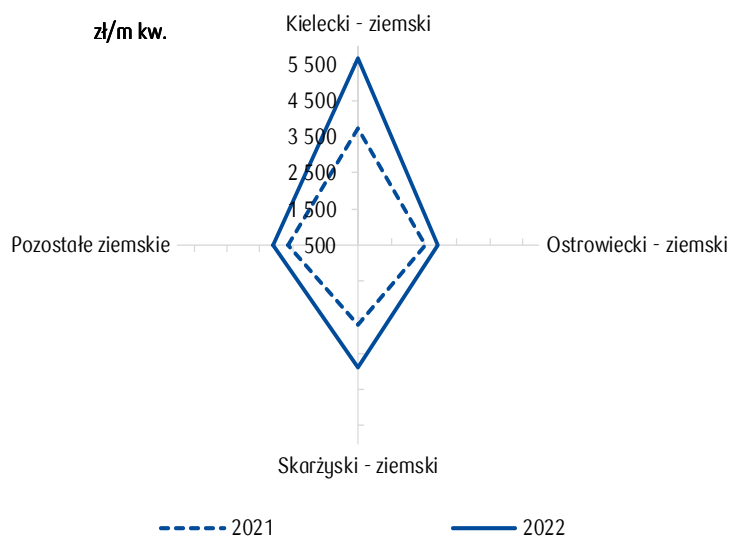
**Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Kielcach (NBP, PONT)**



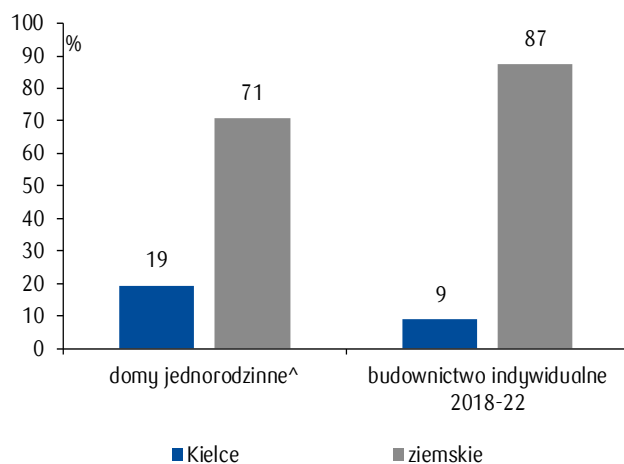
**Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)**



**Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)**



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022
Kielce	3 092	4 263	4 019	4 118	5 395
Kielecki - ziemski	3 024	3 112	3 250	3 739	5 653
Ostrowiecki - ziemski	1 503	2 448	2 549	2 552	2 917
Skarżyski - ziemski	2 082	2 509	2 500	2 691	3 894
Pozostałe ziemskie	2 029	2 261	2 400	2 650	3 077

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2022: Kielce - 7; powiaty ziemskie - 50.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem	
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2018-2022	2018-2022	2022	
GRODZKIE										
Kielce	89 546	5	19	28,9	485	18	6,5	9	1 087	
ZIEMSKIE										
buski	25 266	5	79	32,5	369	10	3,4	75	294	
jędrzejowski	30 329	8	76	30,7	369	61	3,2	84	345	
kazimierski	10 889	7	86	31,8	339	6	1,5	100	55	
kielecki	63 201	6	93	28,9	301	52	4,3	96	1 130	
konecki	29 885	9	73	30,1	398	3	2,2	93	219	
opatowski	18 409	7	80	29,5	373	27	1,7	86	90	
ostrowiecki	41 162	8	48	28,2	402	23	1,7	79	173	
pińczowski	14 630	8	71	32,1	393	24	2,0	97	84	
sandomierski	25 972	4	72	30,1	355	28	2,1	70	188	
skarżyski	30 093	15	46	28,6	431	29	1,9	71	149	
starachowicki	32 809	10	56	27,3	385	36	2,1	82	205	
staszowski	24 245	5	73	30,3	350	20	2,9	88	201	
włoszczowski	16 629	9	81	32,7	383	37	3,2	94	179	

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 20.02.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)	
	1h22	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021	Polska=100	grudzień 22	
GRODZKIE										
Kielce	184,5	71,7	56,8	14,2	-6,6	-10,2	5 649	94	4,3	
ZIEMSKIE										
buski	68,6	20,5	40,5	16,4	-9,7	-12,0	4 913	82	4,5	
jędrzejowski	82,1	24,5	39,6	16,7	-8,2	-10,4	5 351	89	6,8	
kazimierski	32,1	9,0	35,6	16,2	-9,1	-10,1	4 617	77	10,4	
kielecki	211,7	53,0	28,9	18,4	-3,6	-1,5	4 789	80	7,7	
konecki	75,0	24,0	43,8	16,3	-9,5	-13,1	4 923	82	10,9	
opatowski	49,1	14,8	41,2	16,8	-10,5	-13,3	4 619	77	16,0	
ostrowiecki	101,8	35,5	49,9	15,3	-10,9	-13,8	4 912	82	9,6	
pińczowski	37,2	11,6	43,1	16,1	-9,3	-11,8	4 886	81	7,8	
sandomierski	73,0	21,8	39,9	17,1	-8,4	-11,2	5 414	90	7,6	
skarżyski	69,5	24,5	50,6	14,8	-12,5	-16,5	5 118	85	14,6	
starachowicki	84,9	27,4	45,3	15,9	-10,4	-12,3	5 500	92	9,4	
staszowski	69,2	20,3	38,4	17,4	-5,6	-8,0	5 168	86	6,3	
włoszczowski	43,4	12,6	38,1	17,4	-7,2	-7,3	5 239	87	7,1	

Uwaga: \* Prognoza GUS z 2016

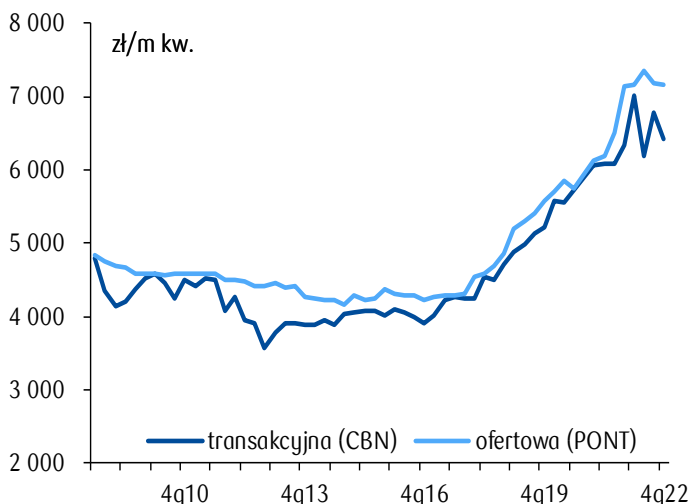
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 26.01.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

WARMIŃSKO-MAZURSKIE – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie

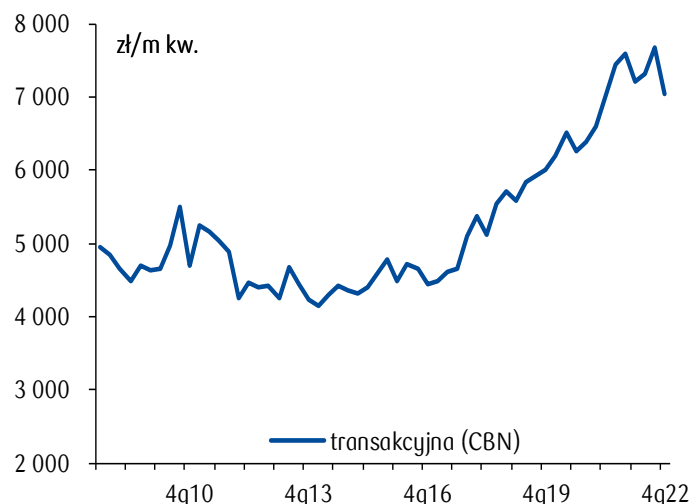
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Olsztynie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	4q 22	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	5 893	6 069	6 074	6 079	6 329	7 021	6 186	6 784	6 421	-5,3	1,5
cena ofertowa (PONT)	5 925	6 121	6 194	6 500	7 150	7 154	7 361	7 186	7 162	-0,3	0,2
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	6 394	6 605	7 026	7 437	7 600	7 224	7 317	7 682	7 049	-8,2	-7,2
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	.	3 363	2 352	4 568	4 321	3 765	3 979	6 648	4 974	x	x

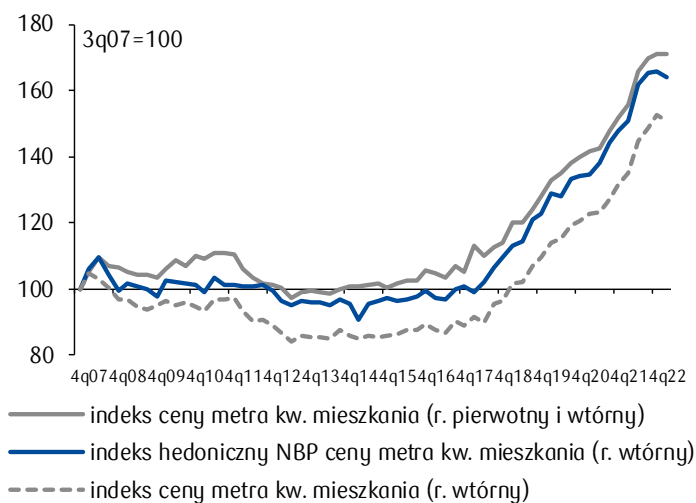
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Olsztynie



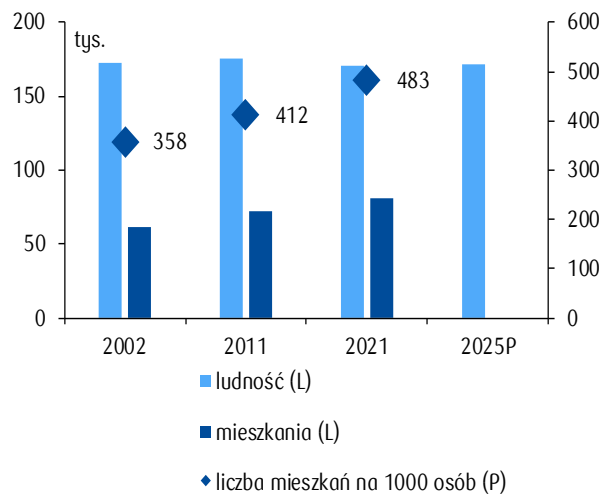
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Olsztynie



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

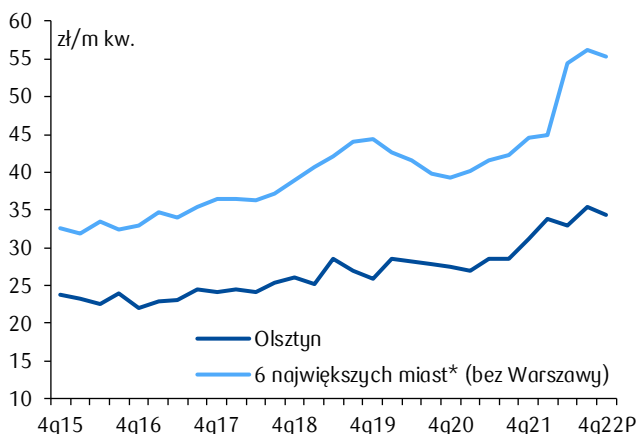


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Olsztynie (GUS)

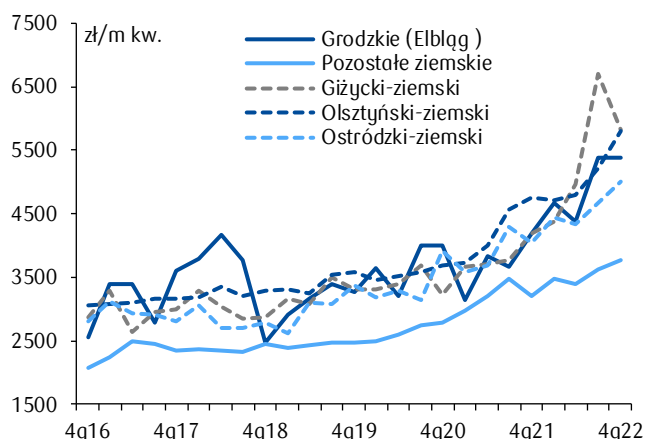


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q22: mieszkania rw - 18; mieszkania rp - 14; domy rw - 3.

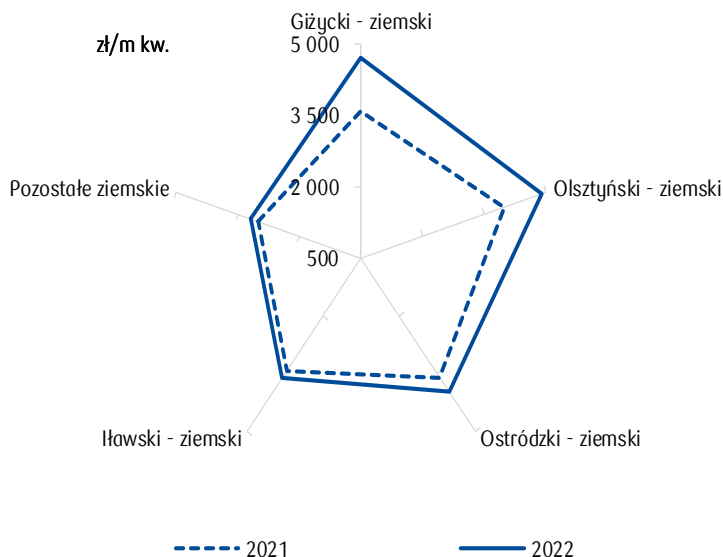
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Olsztynie (NBP, PONT)



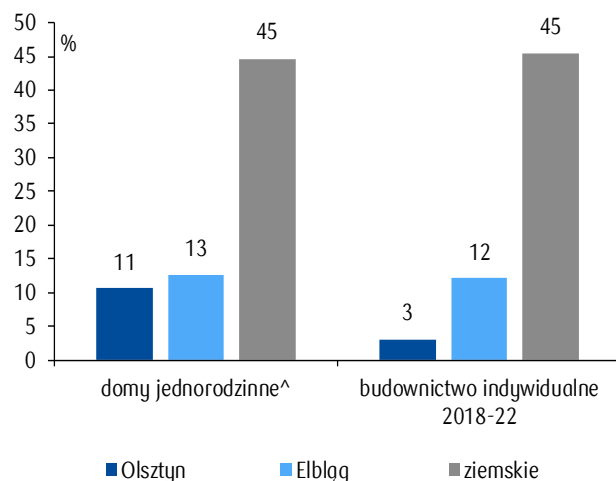
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022
Olsztyn	3 894	4 083	3 801	4 414	4 974
Pozostałe grodzkie (Elbląg)	3 705	4 114	3 602	4 149	6 288
Giżycki - ziemski	3 178	2 487	4 162	3 605	4 714
Olsztyński - ziemski	2 635	3 048	3 565	3 976	4 898
Ostródzki - ziemski	2 791	2 498	2 723	3 600	3 972
Iławski - ziemski	1 889	2 913	2 546	3 438	3 628
Pozostałe ziemskie	2 265	2 408	2 761	3 007	3 191

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2022: Olsztyn - 9; pozostałe powiaty grodzkie - 3; powiaty ziemskie - 128.

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

Powiaty	Mieszkania NSP 2021	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem		% mieszkań w domach jednorodzinnych*		Przeciętna pow. użytkowa na osobę NSP 2021	Nasylenie mieszkańiami** NSP 2021	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2021	Średnie nasilenie budownictwa^ 2018-2022	% budownictwa indywidualnego w ogółem 2018-2022	Mieszkania oddane do użytku ogółem 2022
		NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021						
<b>GRODZKIE</b>											
Elbląg	48 257	25	13	24,8	423	46	3,9	12	566		
Olsztyn	81 293	8	11	28,3	483	56	6,6	3	1 391		
<b>ZIEMSKIE</b>											
bartoszycki	20 784	35	37	25,4	388	2	1,5	59	64		
braniewski	14 421	34	39	25,3	378	2	1,6	59	87		
działdowski	22 052	18	60	27,0	357	43	4,2	39	357		
elbląski	18 526	38	58	26,4	339	48	2,5	85	163		
etcki	34 101	17	24	25,6	387	5	5,9	23	623		
giżycki	22 257	29	34	28,6	410	4	4,1	34	439		
gołdapski	9 314	30	42	26,2	368	3	1,9	67	60		
iławski	31 907	21	46	26,5	356	47	6,2	33	559		
kętrzyński	23 716	36	29	24,9	405	6	1,2	54	53		
lidzbarski	15 106	39	40	26,5	391	29	2,1	60	52		
mrągowski	18 326	29	42	28,4	382	4	3,2	54	219		
nidzicki	10 889	21	49	25,6	354	10	3,4	48	95		
nowomiejski	13 998	24	73	27,4	332	8	4,6	61	219		
olecki	12 065	29	40	27,1	375	3	3,4	34	167		
olsztyński	45 691	29	59	30,6	358	13	8,8	42	1 352		
ostródzki	37 152	29	40	25,9	371	8	3,7	49	619		
piski	19 325	25	40	26,6	367	7	2,4	78	154		
szczywieński	23 769	30	60	27,6	356	3	5,0	66	481		
węgorzewski	8 495	42	47	28,8	401	43	2,7	55	72		

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 20.02.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

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

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h22	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021	Polska=100	grudzień 22
GRODZKIE									
Elbląg	113,9	43,1	53,8	15,8	-8,4	-10,1	5 424	90	6,7
<b>Olsztyn</b>	<b>168,8</b>	<b>67,9</b>	<b>58,6</b>	<b>16,0</b>	<b>-4,0</b>	<b>-8,5</b>	<b>5 903</b>	<b>98</b>	<b>2,0</b>
ZIEMSKIE									
bartoszycki	53,5	18,2	47,8	16,3	-7,4	-13,5	4 954	83	18,9
braniewski	38,0	12,5	47,2	17,4	-7,1	-11,2	4 876	81	17,0
działdowski	62,1	18,6	39,8	17,6	-5,2	-8,8	4 658	78	13,0
elbląski	54,8	16,1	39,8	18,0	-6,2	-8,1	4 691	78	13,5
etcki	88,7	28,7	45,6	17,8	-4,0	-4,3	4 765	79	11,5
giżycki	54,2	18,5	48,6	16,6	-7,4	-9,9	4 901	82	9,0
gołdapski	25,3	8,1	44,4	17,2	-4,7	-6,7	4 684	78	9,8
iławski	90,3	27,1	41,7	17,7	-4,2	-5,9	4 557	76	4,4
kętrzyński	58,2	20,5	50,2	15,9	-7,8	-9,1	4 881	81	19,2
lidzbarski	38,7	12,9	48,1	16,9	-7,2	-5,7	4 701	78	11,3
mrągowski	48,1	15,5	45,8	16,9	-8,2	-4,0	4 715	79	9,3
nidzicki	30,8	9,5	43,2	17,7	-7,6	-6,0	4 658	78	6,3
nowomiejski	42,3	11,6	35,3	18,3	-5,3	3,5	4 342	72	11,3
olecki	32,4	10,3	45,6	17,9	-6,4	-4,5	4 920	82	10,9
olsztyński	129,1	38,6	40,4	17,4	-4,1	-2,2	5 206	87	7,2
ostródzki	100,1	31,7	44,8	16,9	-5,9	0,0	4 851	81	9,1
piski	52,7	16,5	43,6	18,3	-6,6	0,0	4 968	83	13,3
szczygieński	67,0	19,7	42,1	17,8	-6,0	0,0	4 946	82	8,6
węgorzewski	21,1	7,1	46,5	15,8	-8,0	-9,5	4 767	79	13,8

Uwaga: \* Prognoza GUS z 2016

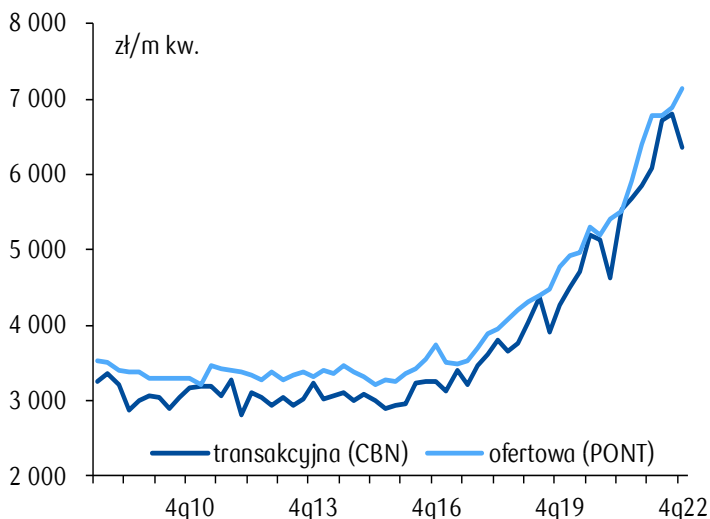
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 26.01.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

LUBUSKIE - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie

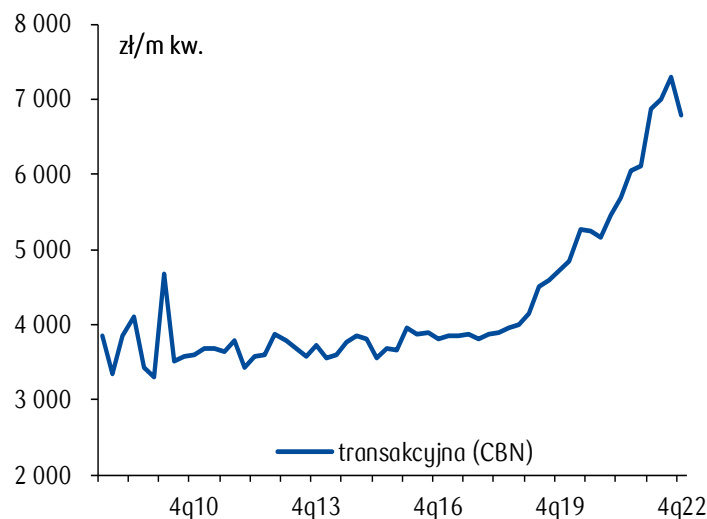
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Zielonej Górze (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	4q 22	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	5 123	4 615	5 525	5 687	5 843	6 074	6 712	6 806	6 362	-6,5	8,9
cena ofertowa (PONT)	5 200	5 408	5 508	5 923	6 398	6 786	6 782	6 885	7 143	3,7	11,6
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	5 169	5 450	5 700	6 046	6 119	6 885	7 010	7 289	6 790	-6,8	11,0
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	3 686	2 894	4 819	4 647	5 478	5 508	3 986	5 405	6 034	x	x

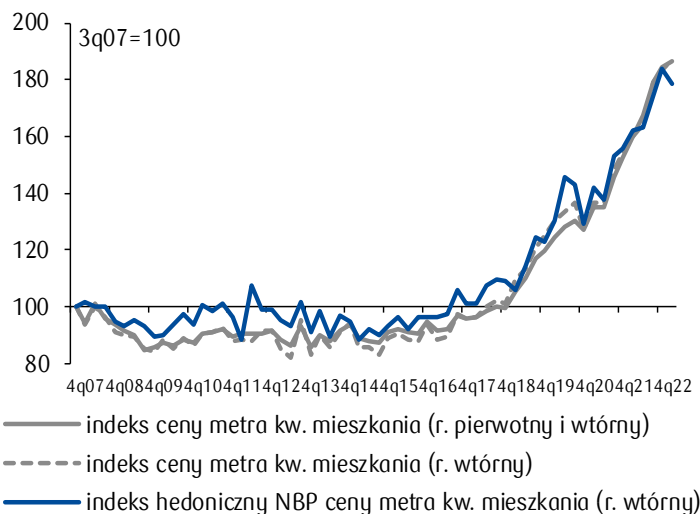
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Zielonej Górze



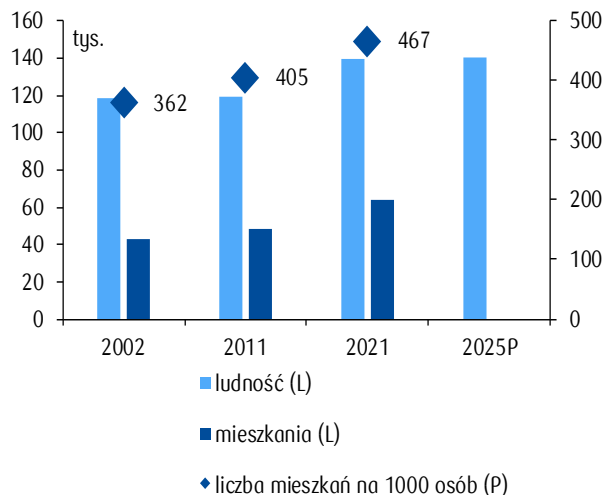
Wyk.2 Ceny mieszkań na r. pierwotnym w Zielonej Górze



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

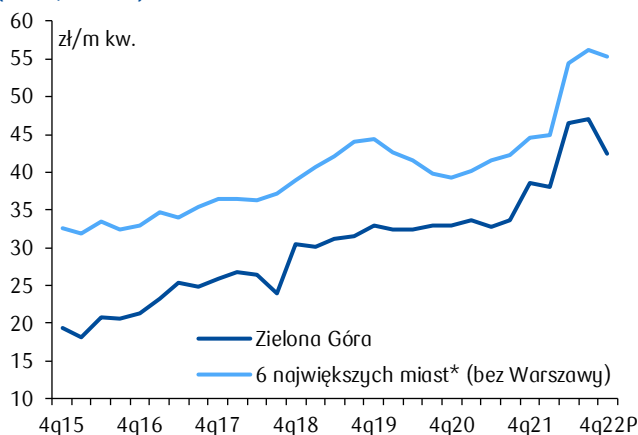


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Zielonej Górze (GUS)

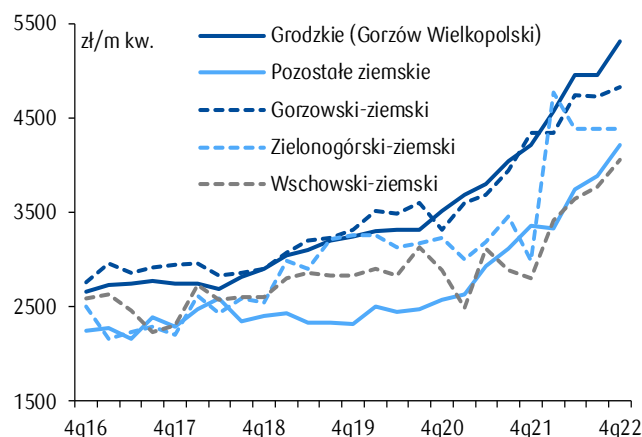


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q22: mieszkania rw - 15; mieszkania rp - 8; domy rw - 2.

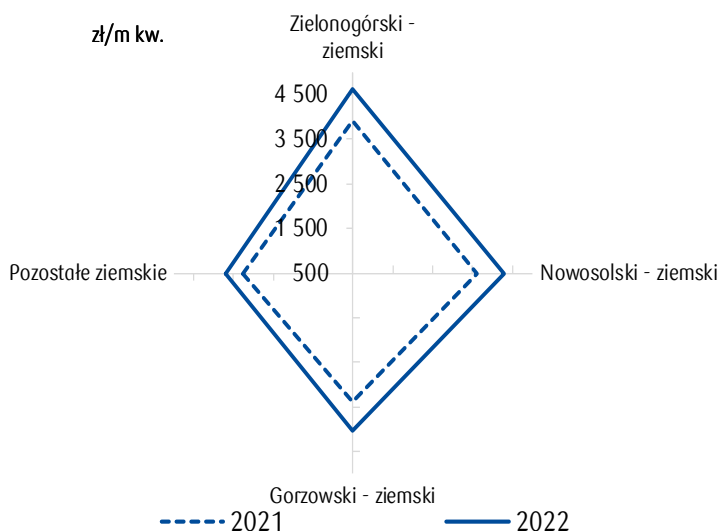
**Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Zielonej Górze (NBP, PONT)**



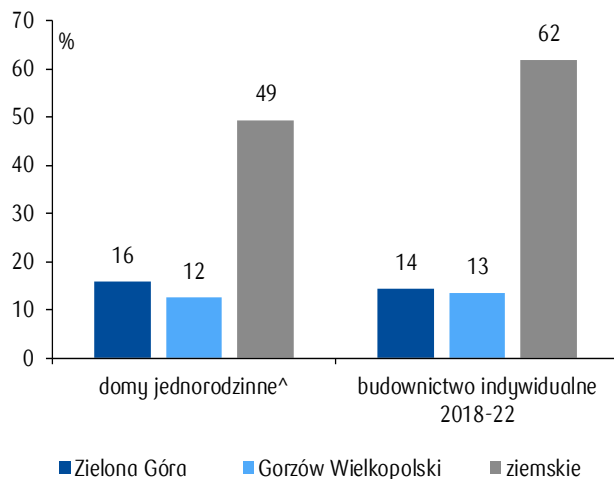
**Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)**



**Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)**



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022
Zielona Góra	3 519	3 786	3 861	4 337	5 230
Pozostałe grodzkie (Gorzów Wlkp.)	2 327	3 172	3 650	3 062	3 398
Zielonogórski - ziemski	2 649	3 086	3 297	3 919	4 633
Nowosolski - ziemski	2 736	2 941	3 312	3 598	4 287
Gorzowski - ziemski	3 380	3 124	2 802	3 372	4 041
Pozostałe ziemskie	2 311	2 860	2 759	3 262	3 698

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2022: Zielona Góra - 35; pozostałe powiaty grodzkie - 7; powiaty ziemskie - 87.



Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubuskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2018-2022	2018-2022	2022
<b>GRODZKIE</b>									
Gorzów Wielkopolski	55 556	16	12	28,6	475	56	5,6	13	523
Zielona Góra	64 204	12	16	31,7	467	18	9,6	14	1 806
<b>ZIEMSKIE</b>									
gorzowski	24 858	31	62	30,6	343	11	6,0	67	525
krośnieński	20 075	47	54	28,9	378	3	3,0	65	153
międzyrzecki	21 225	36	43	29,0	383	7	3,1	58	227
nowosolski	32 210	39	41	28,1	391	6	4,6	53	448
ślubicki	17 928	29	44	29,1	391	6	5,6	45	404
strzelecko-drezdenecki	17 348	42	51	27,4	368	4	3,4	51	272
sulęciński	12 883	41	54	30,6	381	2	3,3	74	131
świebodziński	20 644	39	44	28,5	380	6	3,7	46	239
wschowski	13 169	41	58	29,6	351	67	3,2	77	167
zielonogórski	26 312	35	64	30,2	356	9	5,8	69	436
żagański	29 938	45	40	28,3	399	8	2,0	87	200
żarski	35 406	47	45	28,3	383	7	2,8	64	324

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 20.02.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubuskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstwach	Stopa bezrobocia (%)	
	1h22	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021 Polska=100	grudzień 22	
<b>GRODZKIE</b>									
Gorzów Wielkopolski	117,4	46,9	56,9	14,8	-7,9	-20,4	5 242	87	2,2
Zielona Góra	139,5	53,6	55,8	14,8	-3,9	-3,5	5 698	95	2,5
<b>ZIEMSKIE</b>									
gorzowski	73,1	21,7	38,7	17,4	-3,7	5,8	5 419	90	3,1
krośnieński	53,2	17,3	44,5	16,5	-6,7	-8,6	5 127	85	6,3
międzyrzecki	55,5	18,1	44,8	16,0	-6,1	-9,5	5 086	85	7,3
nowosolski	82,8	27,6	47,1	16,4	-6,5	-6,9	5 133	86	5,2
ślubicki	46,0	15,2	46,1	16,9	-5,7	-7,0	4 733	79	2,2
strzelecko-drezdenecki	47,2	15,1	44,4	16,5	-6,1	-9,8	5 038	84	9,4
sulęciński	33,9	10,7	43,0	16,7	-7,4	-11,4	4 685	78	4,3
świebodziński	54,4	17,2	44,2	16,6	-4,6	-4,9	5 243	87	2,8
wschowski	37,5	11,3	40,7	17,4	-4,6	-7,6	4 866	81	7,7
zielonogórski	74,9	22,5	40,0	17,2	-3,9	-3,4	5 393	90	7,7
żagański	74,7	25,3	48,2	16,2	-7,8	-10,7	4 823	80	6,1
żarski	92,3	30,8	46,4	16,6	-7,5	-9,6	5 659	94	5,2

Uwaga: \* Prognoza GUS z 2016

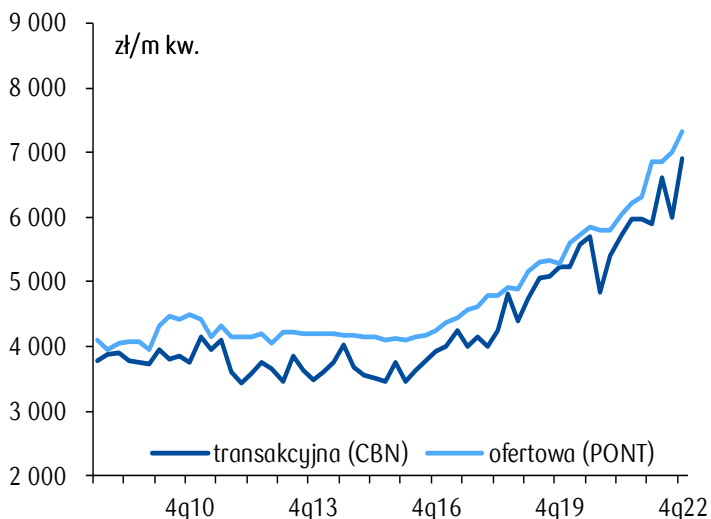
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 26.01.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

OPOLSKIE - Opole i powiaty ziemskie

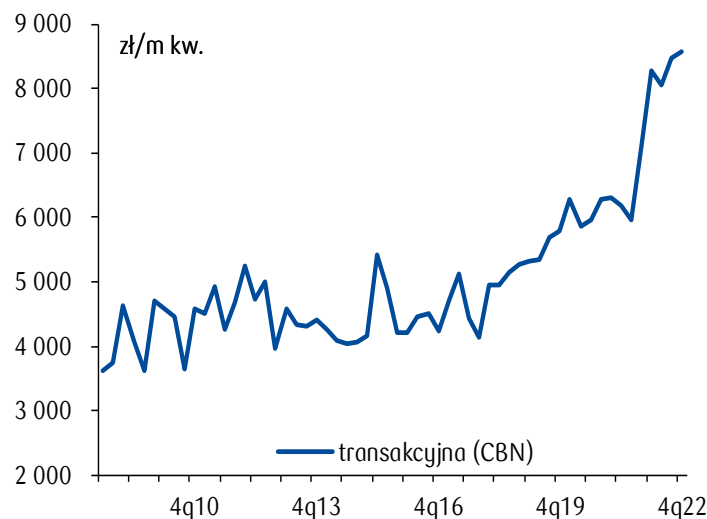
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Opolu (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	4q 22	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	4 848	5 415	5 727	5 981	5 979	5 893	6 617	5 991	6 923	15,6	15,8
cena ofertowa (PONT)	5 791	5 795	6 042	6 222	6 311	6 865	6 867	7 000	7 327	4,7	16,1
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	6 271	6 299	6 190	5 950	7 100	8 269	8 062	8 484	8 569	1,0	20,7
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	5 886	2 095	4 934	4 923	4 562	2 603	6 749	4 710	4 900	x	x

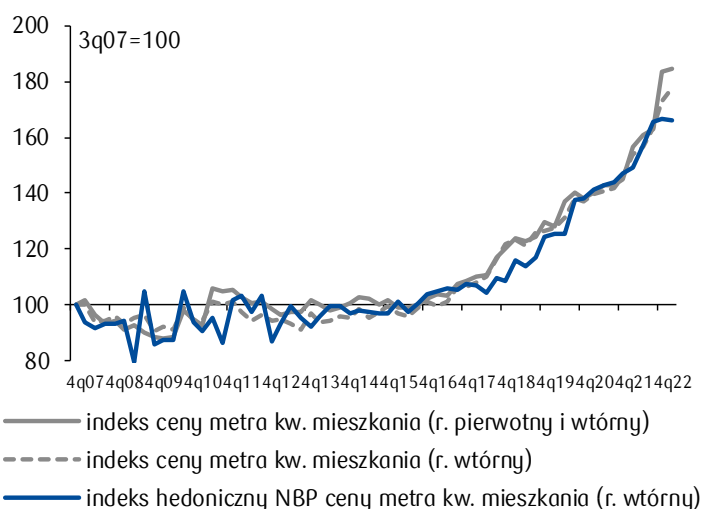
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Opolu



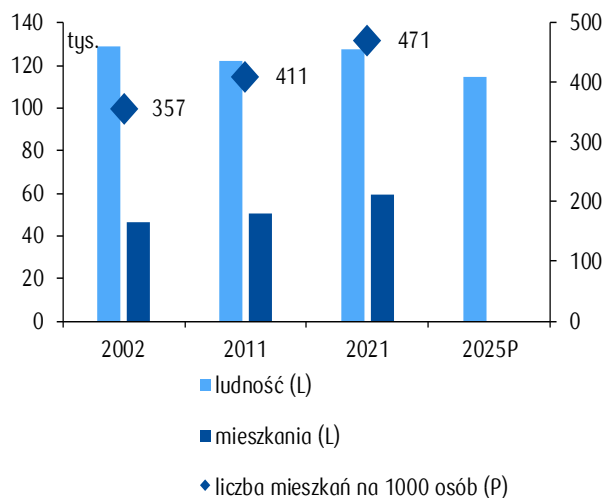
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Opolu



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

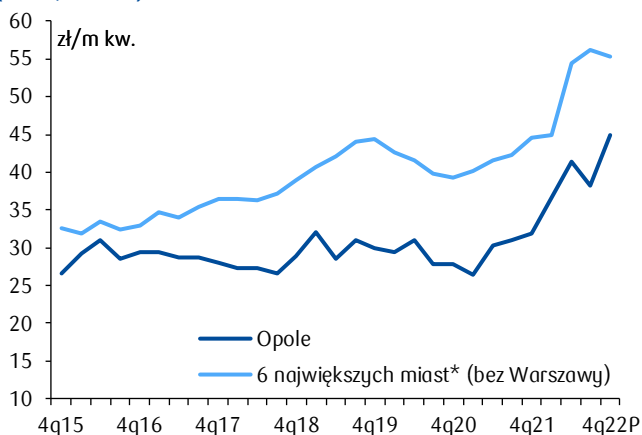


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Opolu (GUS)

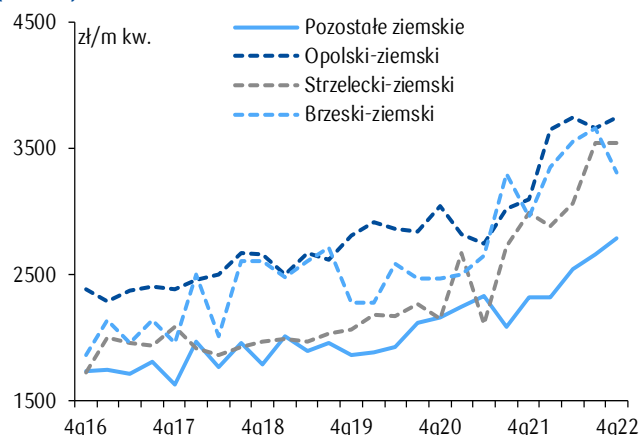


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q22: mieszkania rw - 8; mieszkania rp - 3; domy rw - 3.

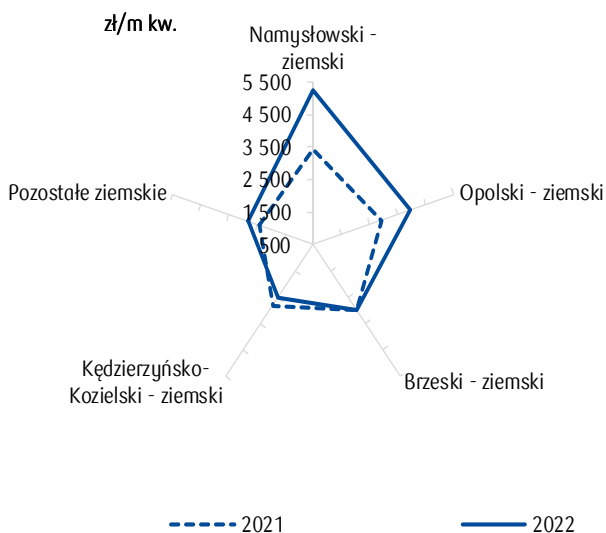
**Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Opolu (NBP, PONT)**



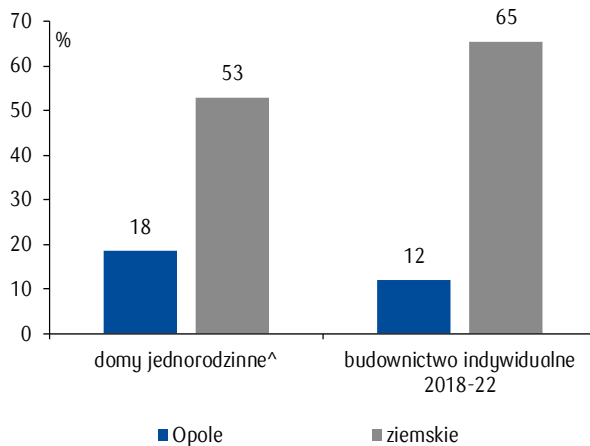
**Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)**



**Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)**



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022
Opole	3 537	4 011	4 037	4 558	5 361
Namysłowski - ziemski	2 123	3 080	3 176	3 443	5 258
Opolski - ziemski	2 145	2 885	2 683	2 932	3 974
Brzeski - ziemski	2 826	3 097	2 656	3 000	2 980
Kędzierzyńsko-Kozielski - ziemski	1 938	1 950	2 775	2 824	2 494
Pozostałe ziemskie	2 002	2 126	2 175	2 431	2 829

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2022: Opole - 11; powiaty ziemskie - 121.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie opolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2018-2022	2018-2022	2022
GRODZKIE									
Opole	59 059	19	18	32,0	471	36	7,5	12	883
ZIEMSKIE									
brzeski	33 645	40	36	28,9	388	69	3,3	47	340
głubczycki	16 885	44	51	30,7	388	15	1,0	70	67
kędzierzyńsko-kozielski	36 072	28	41	32,0	411	51	1,3	87	142
kluczborski	23 141	35	45	29,5	373	13	1,9	59	99
krapkowicki	21 288	28	56	32,0	355	51	2,5	64	210
namysłowski	16 249	33	55	30,8	386	77	5,8	28	197
nyski	49 046	36	44	30,0	378	34	2,4	69	524
oleski	21 041	25	68	31,4	341	5	1,7	77	107
opolski	40 265	33	77	33,9	335	49	2,9	84	506
prudnicki	20 125	49	51	33,3	384	27	1,0	87	57
strzelecki	24 156	28	61	30,0	335	74	1,5	90	152

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 20.02.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie opolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.p przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h22	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021	Polska=100	grudzień 22
GRODZKIE									
Opole	126,6	49,6	57,7	14,5	-4,7	-6,0	6 011	100	3,0
ZIEMSKIE									
brzeski	87,0	29,5	47,8	16,4	-7,0	-8,2	5 157	86	8,0
głubczycki	43,3	14,2	46,5	15,8	-8,6	-8,3	5 182	86	10,0
kędzierzyńsko-kozielski	87,5	31,2	50,6	15,3	-7,5	-14,9	6 015	100	7,5
kluczborski	62,0	20,2	45,5	16,6	-6,8	-8,8	5 108	85	7,3
krapkowicki	60,1	18,7	41,2	16,3	-4,5	-6,8	5 787	96	5,4
namysłowski	42,2	13,6	44,9	16,5	-3,3	-0,3	5 293	88	9,1
nyski	129,9	42,3	46,1	16,1	-8,9	-10,9	5 054	84	7,7
oleski	61,8	17,9	38,5	15,9	-5,3	-5,8	4 916	82	4,6
opolski	120,8	35,1	36,2	16,1	-3,8	-2,5	5 101	85	6,2
prudnicki	52,2	17,2	46,5	16,6	-8,3	-12,1	4 809	80	9,2
strzelecki	71,8	21,0	38,6	16,0	-3,9	-3,9	5 239	87	4,5

Uwaga: \* Prognoza GUS z 2016

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 26.01.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

## 8. Aneks metodologiczny

### PRZEDMIOT, CEL I METODA RAPORTU

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

Rynek nieruchomości ma charakter lokalny, analiza tych rynków pozwala na pewne uogólnienia dla oceny sytuacji w kraju, przy zastrzeżeniu regionalnych specyfik. Analiza koncentruje się na największych rynkach miejskich; na koniec 1h22 w 10 największych miastach (o liczbie ludności powyżej 300 tys. osób) w Polsce mieszkało 28,2% ludności miejskiej i występowało 46,8% nowego budownictwa w miastach. Przedmiotem analizy jest poziom decyla 5 (mediana), zastosowanie tej miary dla ilustracji średniego poziomu cen nieruchomości ogranicza wpływ skrajnych wartości.

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

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

### ŹRÓDŁA INFORMACJI O CENACH

- **Baza cen ofertowych PONT Info Nieruchomości**, która zawiera informacje dotyczące cen ofertowych na rynku pierwotnym i wtórnym wg powiatów i województw. Informacje są pozyskiwane z ofert biur pośrednictwa, od deweloperów, ze spółdzielni mieszkaniowych i od inwestorów, z ogłoszeń prasowych oraz z Internetu. Baza jest aktualizowana w cyklu kwartalnym. Liczba notowań w bazie w okresie ostatnich dwóch lat wynosiła średnio dla jednego okresu notowań ok. 68 tys. mieszkań oraz ok. 23,8 tys. domów; w przypadku mieszkań istotną część stanowią notowania z rynku pierwotnego (67% notowań), w przypadku domów podstawowa informacja pochodzi z rynku wtórnego – 86% notowań.
- **Centralna Baza Nieruchomości PKO BP (CBN PKO BP)**, która zawiera informacje dotyczące cen transakcyjnych na rynku pierwotnym i wtórnym; baza budowana od 2005 (na koniec 4q22 zawierała 490,4 tys. rekordów, w tym 74,8% dotyczyło lokali mieszkalnych, 18,9% domów jednorodzinnych i 6,3% działek budowlanych; 3,6 tys. rekordów było z 4q22, w tym 71,6% dotyczyło lokali mieszkalnych, 25,2% domów jednorodzinnych i 3,2% działek budowlanych).
- **Baza cen transakcyjnych i ofertowych BaRN NBP** dla 16 miast wojewódzkich, z danymi od 3q06, aktualizowana kwartalnie z rewizją danych historycznych, publikowana na portalu NBP. Badanie jest prowadzone w ramach programu badań statystyki publicznej. Łącznie BaRN NBP zawiera ok. 4,8 mln rekordów (25% dotyczy transakcji, 75% ofert), kwartalnie przybywa ok. 115-125 tys. rekordów.

### WERYFIKACJA DANYCH

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

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

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

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

Pozostałe źródła danych o charakterze statystycznym

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

## Departament Analiz Ekonomicznych

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

### Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

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

### Zespół Analiz Nieruchomości

	analizy.nieruchomosci@pkobp.pl	
Wojciech Matysiak (kierownik)	wojciech.matysiak@pkobp.pl	22 521 51 80
dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek	agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl	22 521 81 22
Aleksandra Majek	aleksandra.majek@pkobp.pl	22 521 80 84
Marcin Morawiecki	marcin.morawiecki@pkobp.pl	22 521 72 24
Katarzyna Piętka-Kosińska	katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl	22 521 65 15

Jesteś zainteresowany otrzymywaniem raportów analitycznych PKO Banku Polskiego? Napisz do nas: [DAE@pkobp.pl](mailto:DAE@pkobp.pl)

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

 @PKO\_Research



Centrum  
Analiz

**Materiał zatwierdził:** Piotr Bujak

### Informacje i zastrzeżenia:

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

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

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

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

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