

Rynek mieszkaniowy 1q22: Wyraźny spadek popytu, niepewność po stronie podaży

- Oceniamy, że wzrostowy trend cen przyhamuje w 2022 za sprawą obniżenia popytu na mieszkania w warunkach wyższych stóp procentowych. Z drugiej strony, wysokie koszty budowy mieszkań oraz ceny gruntów mogą ograniczać nową podaż, co będzie powstrzymywało ceny przed spadkiem. Prognoza dla rynku mieszkaniowego na 2022 jest obecnie obciążona dużą dozą niepewności w związku z wybuchem wojny w Ukrainie.
- Według danych z bazy CBN PKO Banku Polskiego, w 4q21 na rynku pierwotnym wzrost cen transakcyjnych mieszkań w Warszawie i w 6 największych aglomeracjach był wolniejszy, niemniej utrzymywał się na dwucyfrowym poziomie (10-13% r/r). W mniejszych stolicach wojewódzkich wzrost cen przyspieszył. Na rynku wtórnym ceny mieszkań we wszystkich stolicach wojewódzkich, z wyjątkiem Warszawy, utrzymywały się w trendzie wzrostowym w granicach 13-16% r/r.
- Na rynku wynajmu w 4q21 stawki wyraźnie kształtowały się powyżej poziomu z 1q20, tj. przed wybuchem epidemii COVID-19 w Polsce. Powrót do sytuacji sprzed epidemii potwierdzają też notowania stawek ofertowych wynajmu. Od sierpnia 2021 we wszystkich analizowanych miastach stawki rosną. Wzrost stóp procentowych i olbrzymi napływ uchodźców z Ukrainy po wybuchu wojny w lutym 2022 (docelowo szacowany na ok. 3 mln osób) wzmacnia perspektywę rynku na wynajem i zapowiada dalszy wzrost stawek.
- W 4q21 odnotowano nadal wysoką sprzedaż kredytów mieszkaniowych - wg Związku Banków Polskich wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 22,6 mld zł (-3,3% q/q; +36,6% r/r). Wyniki całego roku były rekordowe - wartość sprzedanych kredytów wyniosła 85,7 mln zł - najwięcej w historii rynku hipotecznego w Polsce. Rekordowa była również liczba udzielonych kredytów - 256,5 tys., najwięcej po 2008 (wówczas było to 286,8 tys.). Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem w 4q21 wzrosła do 350,5 tys. zł (14,9% r/r; 3,4% q/q).
- Według Biura Informacji Kredytowej od września 2021 dynamika wartości i liczby kredytów mieszkaniowych stopniowo słabnie. Spadek liczby udzielonych kredytów (-2,4% r/r) w styczniu 2022 zapowiada zmianę trendu, związaną prawdopodobnie ze zmianami nastrojów konsumentów, jak i zaostrzeniem polityki kredytowej banków. W lutym 2022 wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe zmalała aż o 29,2% r/r (-21,1% r/r w styczniu 2022), a liczba zapytań zmalała o 36,3% r/r (-25,9% r/r w styczniu 2022).
- Według monitoringu JLL rynków mieszkaniowych, w 4q21 w największych aglomeracjach deweloperzy sprzedali 15 tys. mieszkań - podobnie jak w 3q21, o 7,7% więcej r/r. Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w tych aglomeracjach wyniosła 14,7 tys. (+7% q/q; +21% r/r). Łącznie w 2021 sprzedano 69 tys. mieszkań (nieco poniżej rekordu z 2017); wprowadzono do sprzedaży 58,1 tys. mieszkań (znacząco mniej w porównaniu z rekordowymi prawie 70 tys. w 2017). W ofercie na koniec 2021 było 37,4 tys. mieszkań (+2,2% q/q; -23% r/r). Przytoczone statystyki sygnalizują ograniczenia podaży, co tłumaczy wysokie ceny mieszkań nawet przy słabnącym popycie.

Departament Analiz Ekonomicznych

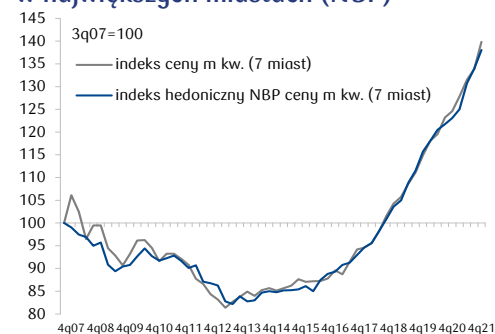
Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl
 (22) 521 51 80

@PKO_Research

www.pkobp.pl/centrum-analiz

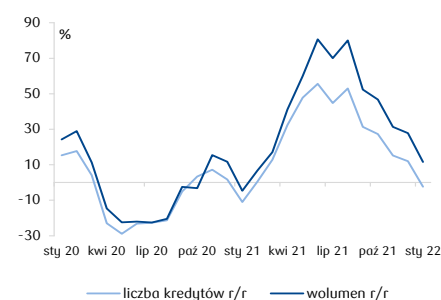
Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
 Piotr Krzysztofik
 Wojciech Matysiak

Cena m kw. mieszkania w największych miastach (NBP)

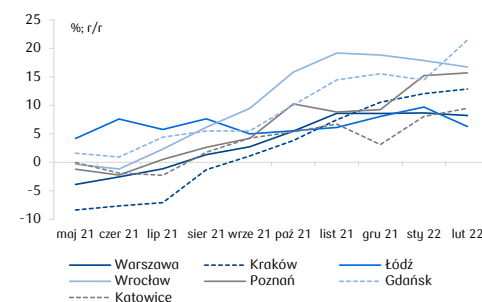


* lista miast por. str. 6

Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych (BIK)

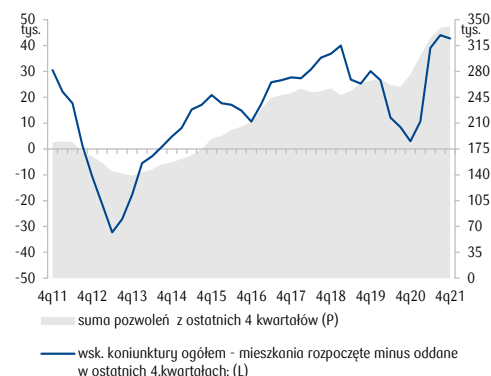


Zmiana stawek ofertowych wynajmu r/r (portale ogłoszeniowe)

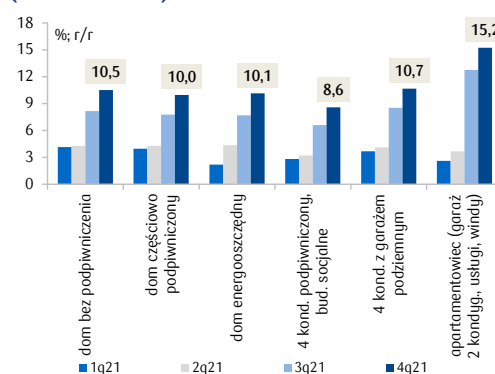


- **Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego ogółem** (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4 kwartałach) w 4q21 utrzymywał się na wysokim poziomie, niemniej nieco niższym w porównaniu z 3q21. Wysoka liczba mieszkań w toku budowy i zapas pozwoleń na budowę wypełniają portfel wykonawców na najbliższe kwartały.
- **Koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów wg bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w 4q21 silnie wzrosły** - o 8,6-15,2% r/r zależnie od obiektu (6,6-12,7% r/r w 3q21). Zaburzenia na rynkach wielu surowców wykorzystywanych w budownictwie oraz problemy z siłą roboczą (powroty Ukraińców do ojczyzny) po inwazji Rosji na Ukrainę prawdopodobnie wzmocnią tendencje wzrostowe kosztów budowy.
- **Dostępność mieszkania** wyrażona liczbą metrów do nabycia za przeciętne wynagrodzenie w 4q21 zmalała r/r w 8 stolicach wojewódzkich, w pozostałych była podobna jak rok temu. Pogorszenie dostępności jest konsekwencją szybszego wzrostu cen mieszkań niż wzrostu wynagrodzeń.
- **UKNF zaleca bankom zastrzeżenie kryteriów badania zdolności kredytowej** nie później niż do końca marca. W szczególności, przy wyliczaniu zdolności kredytowej banki mają uwzględniać wyższe koszty utrzymania gospodarstwa domowego, a do liczenia zdolności kredytowej przyjmować oprocentowanie powiększone o 5pp (a nie 2,5pp jak dotychczas). Zastrzeżone warunki zmniejszą dostępność kredytów mieszkaniowych dla części potencjalnych kredytobiorców.
- **Pierwsze wyniki NSP 2021 pokazują umiarkowany spadek liczby ludności (do 38,1 mln) i istotny wzrost liczby mieszkań (do 15,2 mln).** Zasoby mieszkaniowe wzrosły w porównaniu z 2011 o prawie 13%. Jest to skutek kilku ostatnich lat intensywnego budownictwa. Wzrosła też przeciętna powierzchnia mieszkania - do 73,8 m kw. (70,1 m kw. w 2011). Konsekwencją tych zmian jest **znacząca poprawa wskaźnika nasycenia, do 398 mieszkań na 1000 osób.** Polska jest jednak nadal znacznie poniżej średniej unijnej (493 mieszkania).
- **W scenariuszu bazowym zakładamy wzrost cen mieszkań o 3% w 2022, a więc poniżej prognozowanego poziomu inflacji.** Na prognozę składają się: (1) wolno rosnąca podaż mieszkań z uwagi na wysokie koszty budowy (wysokie ceny działek, wysokie koszty materiałów i pracy; dwa ostatnie czynniki wzmocniają konflikt w Ukrainie, którego skutkiem są zaburzenia na rynkach pracy i materiałów budowlanych), jak i być może wstrzymywanie się deweloperów z wchodzeniem w warunkach niepewności w nowe, wieloletnie projekty; (2) zastrzeżone normy efektywności energetycznej budynków i koszty DFG, które deweloperzy uwzględnią w cenach mieszkań; (3) wyraźny spadek popytu na mieszkania w warunkach szybkich podwyżek stóp procentowych oraz powściągliwości nabywców związanej z wojną w Ukrainie; (4) spadek dostępności cenowej mieszkań; (5) spadek zdolności kredytowej w wyniku podwyżek stóp procentowych oraz ostatnich zaleceń KNF dla banków.
- **W warunkach trudnej przewidywalności otoczenia nie można wykluczyć scenariusza szybszego wzrostu cen mieszkań** powodowanego przez: (1) silny negatywny szok podaży-kosztowy związany z wojną, (2) silny wzrost popytu na mieszkania w związku z potrzebą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych uchodźców, (3) łagodniejszy cykl podwyżek stóp procentowych lub szybkie zakończenie tego cyklu w związku z obniżeniem się prognoz wzrostu gospodarczego, ale bez pogorszenia sytuacji na rynku pracy.

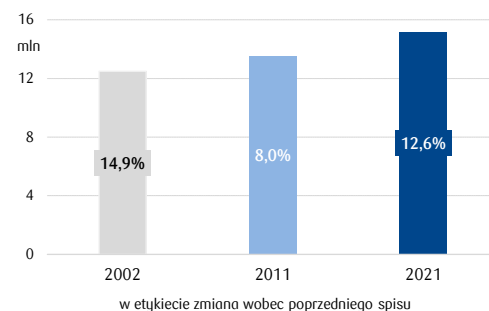
Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym (wg danych GUS)



Dynamika kosztów budowy wybranych obiektów mieszkaniowych (Sekocenbud)



Liczba mieszkań na podstawie spisów powszechnych (GUS)



Spis treści

Rynek mieszkaniowy 1q22: Wyraźny spadek popytu, niepewność po stronie podaży.....	1
Spis treści.....	3
1. Uwarunkowania makroekonomiczne.....	4
2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów.....	5
3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań	8
Ramka 1. Koszty budowy wybranych obiektów budownictwa jedno- i wielorodzinnego w 4q21.....	16
Ramka 2. Pierwsze wyniki NSP 2021 – od NSP 2011 liczba ludności lekko zmalała, silnie wzrosła liczba mieszkań	20
4. Trendy demograficzne.....	21
5. Otoczenie regulacyjne.....	24
6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie.....	26
7. Regionalne rynki mieszkaniowe.....	29
Mazowieckie – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie.....	31
Małopolskie – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie	35
Łódzkie – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie.....	39
Dolnośląskie – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie.....	43
Wielkopolskie – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie.....	47
Pomorskie – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie.....	51
Zachodniopomorskie – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie	55
Kujawsko-pomorskie – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie	58
Lubelskie – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie.....	62
Śląskie – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie	66
Podlaskie – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie.....	70
Świętokrzyskie – Kielce i powiaty ziemskie.....	73
Podkarpackie – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie.....	76
Warmińsko-mazurskie – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie.....	80
Opolskie – Opole i powiaty ziemskie.....	84
Lubuskie - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie.....	87
8. Aneks metodologiczny	90

1. Uwarunkowania makroekonomiczne

Krajowa gospodarka zakończyła 2021 z dużym impetem – w 4q21 PKB wzrósł o 7,3% r/r, a solidne wyniki konsumpcji prywatnej (7,9% r/r) pokazały, że pomimo podwyższonej inflacji popyt ze strony gospodarstw domowych nie słabnie. Miesięczne wskaźniki aktywności gospodarczej wskazują, że w 1q22 wzrost gospodarczy mógł jeszcze przyspieszyć, m.in. za sprawą kontynuacji silnego ożywienia w przetwórstwie przemysłowym, wzrostu aktywności w budownictwie i przy utrzymaniu silnego popytu konsumpcyjnego. **Silnemu wzrostowi gospodarczemu towarzyszy dalsza poprawa sytuacji na rynku pracy** – stopa bezrobocia i zatrudnienie powróciły do poziomu sprzed pandemii, płace rosną w tempie około 10% r/r. **Rysą na pozytywnym obrazie gospodarki na przełomie roku pozostawała inflacja**, która w styczniu 2022, przed wejściem w życie kompletu rozwiązań Tarcz Antyinflacyjnych, wzrosła do 9,2% r/r i była najwyższa od 22 lat.

Wybuch wojny w Ukrainie znacząco zwiększa niepewność co do przyszłych trendów gospodarczych. Główny kanał oddziaływania konfliktu na gospodarkę będzie się materializował przez rynki finansowe i obserwowany już silny wzrost cen surowców oraz gwałtowny wzrost zmienności na rynku walutowym i giełdowym. **Wzrost cen surowców i presja osłabiająca krajową walutę będzie podbijać inflację CPI**, która pomimo prawdopodobnego przedłużenia Tarcz Antyinflacyjnych poza lipiec, przez większość roku może być zbliżona lub nawet przejściowo przekraczać odnotowany w styczniu szczyt. Zmienność na rynku finansowym prawdopodobnie będzie potęgować niepewność wśród konsumentów i podmiotów gospodarczych związanych z wybuchem wojny. To prawdopodobnie obniży skłonność do konsumpcji (zwłaszcza w obszarze dóbr i usług ponad podstawowych) i inwestycji (także na rynku mieszkaniowym). Łączny negatywny wpływ konfliktu na PKB powinna zredukować zwiększona aktywność sektora publicznego (wydatki na działania humanitarne, bezpieczeństwo). **Szacujemy, że głównie dzięki bardzo wysokiej aktywności gospodarki na przełomie 2021/22 wzrost PKB w 2022 wyniesie około 4%.**

Wybuch konfliktu nie odwróci trendu normalizacji polityki pieniężnej na świecie. Podtrzymujemy, że Fed podniesie stopy procentowe w tym roku pięciokrotnie w łącznej skali 125 pb. EBC skończy pandemiczne QE w marcu 2022, a przed końcem roku wygasi aktywne zakupy w ramach APP. Banki centralne w naszym regionie (Czechy, Węgry) agresywnie zacieśniają politykę pieniężną.

Cykl podwyżek kontynuuje także krajowa RPP. Stopa referencyjna wzrosła już o 240 pb, do 3,50%, a docelowy zakres podwyżek to naszym zdaniem 4,00-4,25%. Duża niepewność i obawy o skalę spowolnienia gospodarczego mogą skłonić RPP do spowolnienia/ograniczenia cyklu podwyżek. Z drugiej strony, w przypadku nasilonej presji na złotego, RPP mogłaby reagować zwiększeniem skali podwyżek stóp.

W 4q21 tempo wzrostu kredytów mieszkaniowych złotych dla osób prywatnych wyniosło 12,5% r/r vs 11,9%r/r w 3q21.

Wyniki gospodarki na przełomie 2021/22 pozytywnie zaskakiwały – silnie rosła konsumpcja, poprawiała się sytuacja na rynku pracy.

Wybuch wojny znacząco podnosi niepewność i może prowadzić do nasilenia trendów inflacyjnych oraz osłabienia wzrostu gospodarczego.

Wojna zwiększa niepewność co do ścieżki stóp procentowych. Bazowy scenariusz to wzrost stopy referencyjnej do 4,00-4,25%

2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów

Rynek mieszkaniowy w 4q21 charakteryzowały w dalszym ciągu tendencje wzrostowe cen nieruchomości mieszkaniowych, szczególnie na rynku wtórnym. Był to skutek wysokiego popytu przy ograniczeniach podaży, wynikających z małej dostępności gruntów budowlanych oraz wysokich kosztów budowy.

Według danych z CBN w 4q21 na rynku pierwotnym wzrost ceny transakcyjnych mieszkań w Warszawie i w 6 największych aglomeracjach był wolniejszy, niemniej utrzymywał się na dwucyfrowym poziomie (10-13% r/r). W mniejszych stolicach wojewódzkich wzrost cen przyspieszył (12% vs 11% r/r w 3q21). Na rynku wtórnym ceny mieszkań we wszystkich stolicach wojewódzkich, z wyjątkiem Warszawy, utrzymywały się w trendzie wzrostowym w granicach 13-16% r/r (Wykres 1-2).

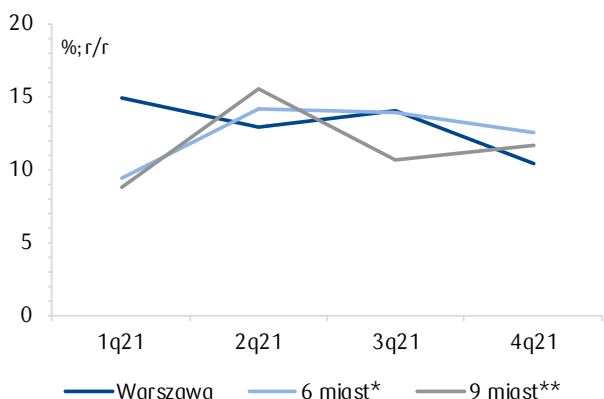
W 4q21 w odniesieniu do 3q21 w Warszawie ceny na rynku pierwotnym jak i wtórnym nie zmieniły się znacząco. W pozostałych stolicach wojewódzkich na rynku pierwotnym ceny transakcyjne wzrosły umiarkowanie (w granicach 3-5% q/q), na rynku wtórnym wzrost był niewielki – nie przekraczał 2% q/q (Wykres 3-4).

W 4q21 kontynuacja tendencji wzrostowych cen mieszkań.

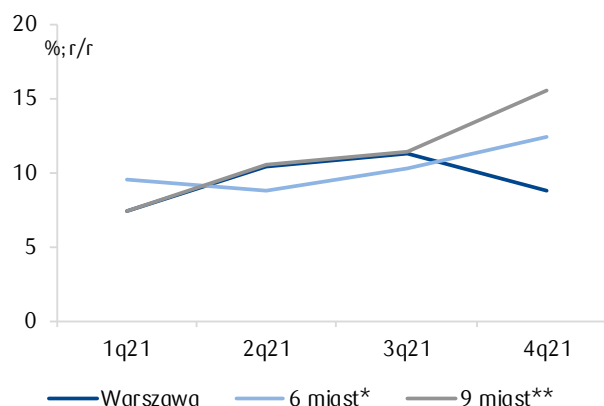
W 4q21 na rynku pierwotnym wolniejszy, ale nadal dwucyfrowy, wzrost cen mieszkań r/r w największych aglomeracjach, w 9 mniejszych stolicach wojewódzkich wzrost cen przyspieszył,

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

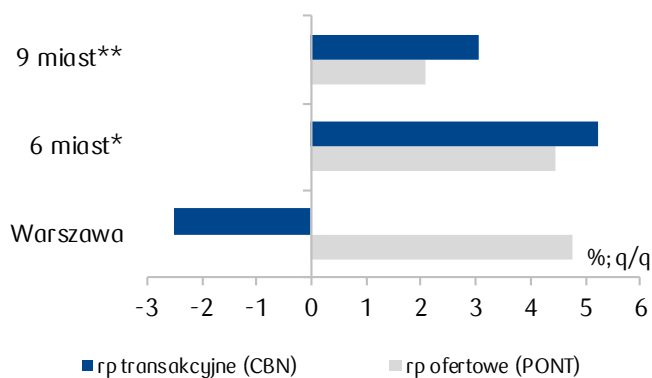
Wyk. 1 Zmiana ceny transakcyjnej metra mieszkania (CBN) – rynek pierwotny



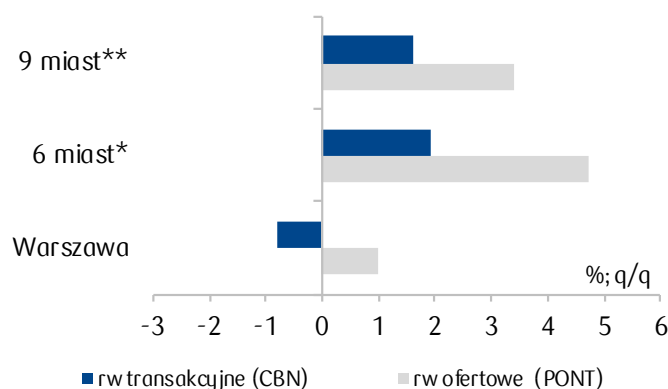
Wyk. 2 Zmiana ceny transakcyjnej metra mieszkania (CBN) – rynek wtórny



Wyk. 3 Zmiana ceny metra mieszkania w 4q21 na rynku pierwotnym (% q/q)

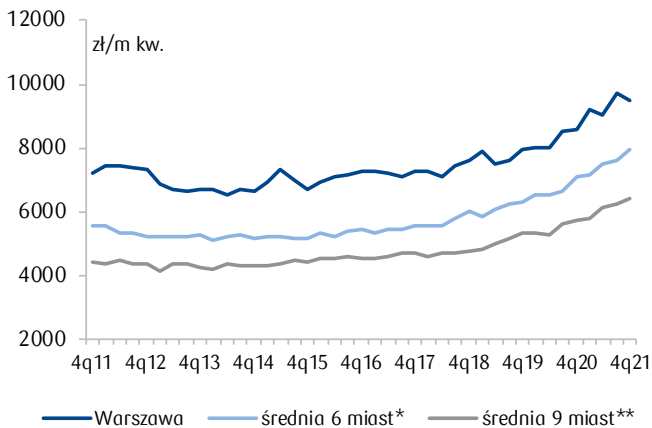


Wyk. 4 Zmiana ceny metra mieszkania w 4q21 na rynku wtórnym (% q/q)

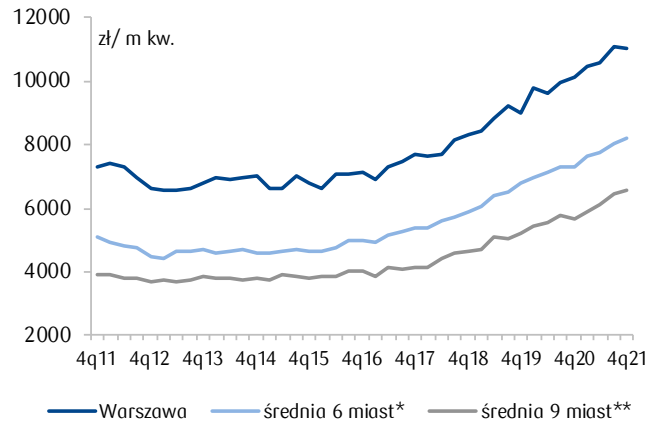


*Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ** Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

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

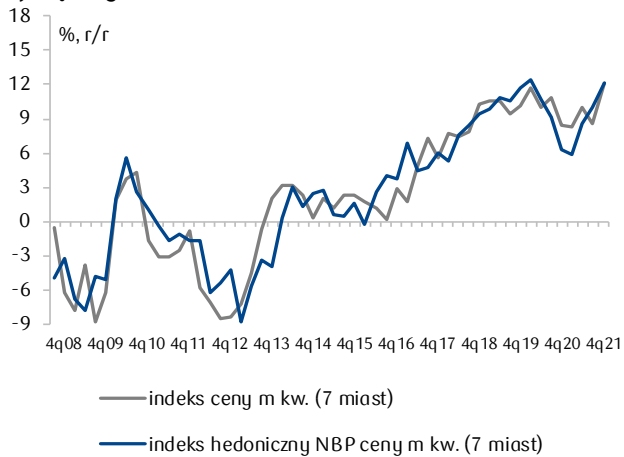


Wyk. 6 Ceny transakcyjne mieszkań (CBN)-rynek wtórny



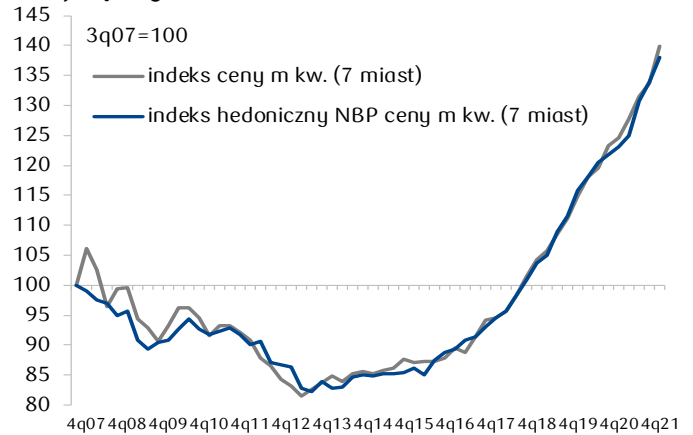
*Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ** Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

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

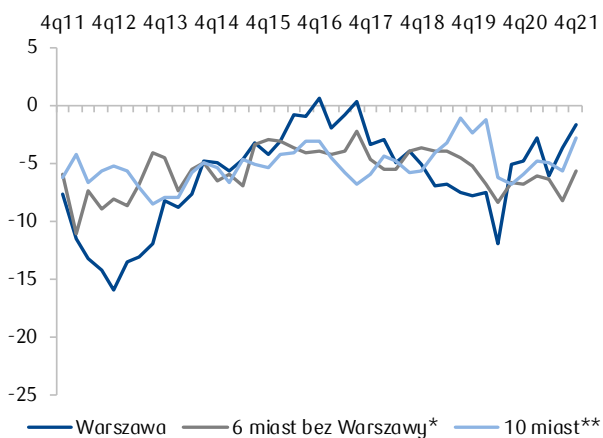


* Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia

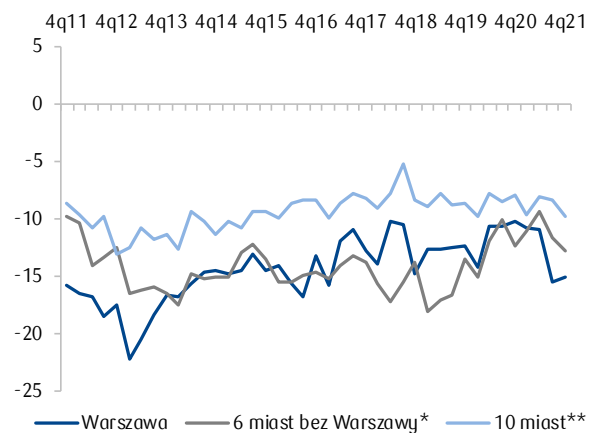
Wyk. 8 Cena m kw. mieszkania w największych miastach* (dane NBP)



Wyk. 9 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku pierwotnym w największych miastach w okresie 4q11-4q21



Wyk. 10 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku wtórnym w największych miastach w okresie 4q11-4q21



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

Źródło: obliczenia własne na podstawie BaRN NBP

Indeks hedoniczny NBP¹, ilustrujący zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości, dla grupy 7 największych miast (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia) w 4q21 wskazał kontynuację wzrostu cen r/r na rynku wtórnym (Wykres 8). Dynamika przeciętnej ceny mieszkania (7 miast łącznie) była podobna jak indeksu hedonicznego.

Na rynku pierwotnym w 4q21 w Warszawie i 6 największych miastach w porównaniu z 3q21 rozpiętość ceny transakcyjnej i ofertowej mieszkania zmalała, przy różnicy ok. 1,5-2% oznacza nieduże pole do negocjacji. W podobnym kierunku zmieniła się rozpiętość w pozostałych, mniejszych stolicach województw, przy nieco większym polu manewru kupującego (Wykres 9). Na rynku wtórnym cena transakcyjna mieszkania generalnie bardziej odbiega od ofertowej (o 10-15%), najbardziej w Warszawie, co wynika z naturalnie większego zróżnicowania oferty (Wykres 10). Taka wysoka rozpiętość w analizowanych grupach miast tworzy przestrzeń do negocjacji.

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

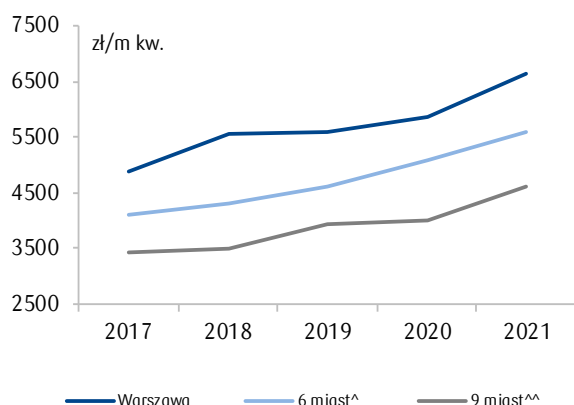
Domy jednorodzinne są podstawową formą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w mniejszych miastach i na obszarach wiejskich. Mieszkania w domach jednorodzinnych, przy zdefiniowaniu domu jednorodzinnego jako budynku o liczbie od 1 do 3 mieszkań, stanowiły wg NSP 2011: 12% ogółu mieszkań w miastach wojewódzkich;

Indeks hedoniczny NBP dla rynku wtórnego w 7 największych miastach (łącznie) sygnalizuje kontynuację wzrostu cen r/r w 4q21.

Małe możliwości negocjacji ceny przy zakupie mieszkania na rynku pierwotnym.

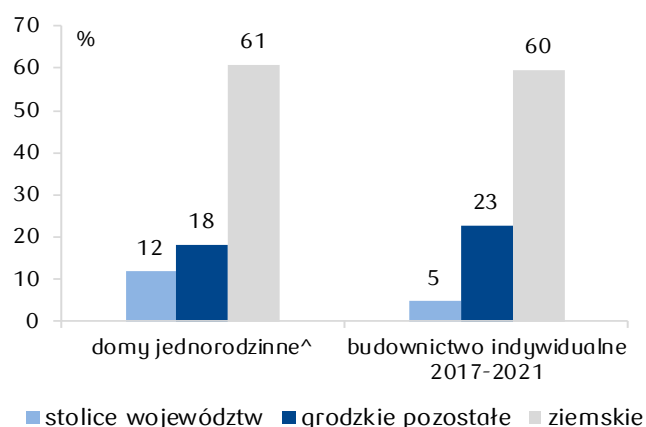
Ograniczenia porównywania cen domów.

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



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

Wyk. 12 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

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

18% w pozostałych miastach (powiaty grodzkie bez stolic województw); 61% w powiatach ziemskich. Budownictwo indywidualne jest dominującą formą budowy w powiatach ziemskich. Jest to budowa systemem gospodarczym - od 2018 GUS kwalifikuje mieszkania wybudowane w zabudowie jednorodzinnej przez deweloperów jako mieszkania z segmentu na sprzedaż lub wynajem. Przeliczone dane historyczne wskazują, że w latach 2017-2021 budownictwo indywidualne stanowiło 60% mieszkań wybudowanych w powiatach ziemskich, 23% mieszkań wybudowanych w powiatach grodzkich (bez stolic województw) i 5% w stolicach województw. Dla powiatów ziemskich i mniejszych grodzkich charakterystyczny jest wysoki udział zabudowy jednorodzinnej i jednocześnie wysoki udział budownictwa indywidualnego (por. Roz. 7, Wykres 8 dla każdego województwa); przykładowo, najwyższy udział budownictwa indywidualnego w latach 2017-2021 cechował powiaty ziemskie województwa świętokrzyskiego (89%), a także powiaty ziemskie i grodzkie województwa podkarpackiego (odpowiednio 83% i 39%), śląskiego (82% i 36%) i małopolskiego (78% i 38%).

Ceny transakcyjne domów jednorodzinnych (CBN) w największych miastach, przy wcześniejszych zastrzeżeniach co do ich ograniczonej wartości dla porównań, w 2021 wzrosły znacząco r/r we wszystkich grupach największych miast - średnia cena m kw. to odpowiednio ok 6,6 tys. zł (13,3% r/r) w Warszawie i ok. 5,6 tys. zł w pozostałych największych aglomeracjach (10,1% r/r). W mniejszych stolicach wojewódzkich cena wzrosła do ok. 4,6 tys. (15% r/r). Zwraca uwagę zwykle wyższy poziom cen domów w powiatach grodzkich niż w powiatach ziemskich (por. Roz. 7, Wykresy 6 i 7 dla każdego regionu), przy wyraźnym oddziaływaniu lokalizacji w dobrze skomunikowanych powiatach otaczających duże aglomeracje, atrakcyjności rynku pracy czy walorów turystycznych miasta/regionu. Utrzymuje się tendencja wzrostu udziału transakcji dotyczących domów w powiatach otaczających metropolię w transakcjach w aglomeracji (transakcje w mieście oraz sąsiadujących powiatach).

3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań

O poziomie cen mieszkań w 4q21 decydował wysoki popyt na mieszkania na potrzeby własne, jak i o charakterze inwestycyjnym, czemu towarzyszyła wolniej rosnąca podaż mieszkań deweloperskich (m.in. z uwagi na mniej rozpoczętych mieszkań w poprzednim roku oraz ograniczoną dostępność gruntów budowlanych w wielu największych miastach).

W ostatnich latach, wg szacunków na podstawie badań ankietowych klientów, mieszkania kupowane w celach konsumpcyjnych są zazwyczaj finansowane kredytem w ok. 70-80%, a w celach inwestycyjnych głównie własnymi środkami.

W 4q21 nastąpiła zmiana istotna dla popytu kredytowego - po kilku latach niskich stóp procentowych Rada Polityki Pieniężnej rozpoczęła, w reakcji na rosnącą inflację, serię podwyżek stóp procentowych, stopy wzrosły z 0,1% we wrześniu'21 do 1,75% w grudniu'21; w kolejnych miesiącach 1q22 proces jest kontynuowany. Wyższe stopy procentowe wpływają na rynek z opóźnieniem kilku miesięcy i w 4q21 nie wpłynęły istotnie na sytuację. Niemniej hamująca od grudnia'21 liczba zapytań o nowe kredyty sugeruje zmianę nastrojów konsumentów oraz wstrzemięźliwość

Domy jednorodzinne dominującą formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w powiatach ziemskich; 60% ogółu mieszkań wybudowanych w latach 2017-2021 to budownictwo indywidualne.

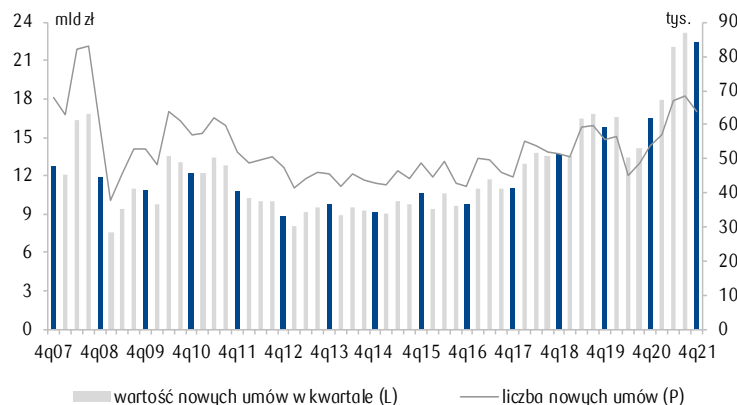
W 2021 cena metra domu w miastach wojewódzkich wzrosła o ok. 10-15% r/r.

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

Wysoki popyt na mieszkania na własne potrzeby jak i o charakterze inwestycyjnym, przy wolniej rosnącej podaży powodował wzrost cen mieszkań w 4q21.

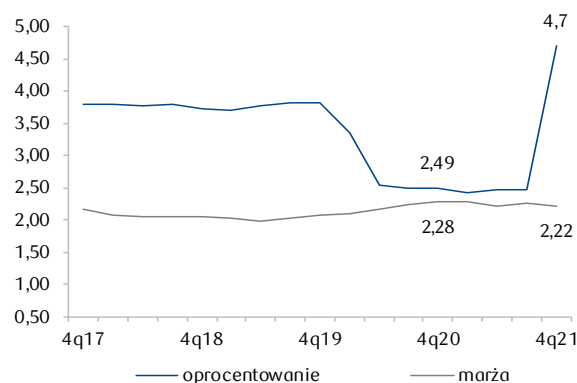
Wzrost stóp procentowych NBP od października'21 - trzy podwyżki w 4q21 (stopy wzrosły z 0,1% we wrześniu'21 do 1,75% w grudniu'21).

Wyk. 13 Kwartalna sprzedaż kredytów mieszkaniowych



Źródło: ZBP, AMRON

Wyk. 14 Średnie oprocentowanie i marża kredytu hipotecznego*



* kredyt 300 tys. zł na 25 lat przy LTV 75% Źródło: AMRON na podstawie ofert banków; Raport AMRON-SARFIN 4/2021

potencjalnych kredytobiorców. Według Biura Informacji Kredytowej w lutym'22 wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe spadła o 29,2% r/r (vs -21,1% r/r w styczniu'22 i +2,8% r/r w grudniu'21). Liczba zapytań zmalała o 36,3% r/r (vs -25,9% r/r w styczniu'22 i -9,7% r/r w grudniu'21).

Na koniec 4q21 oprocentowanie kredytów mieszkaniowych (wg szacunków AMRON dla kredytu 300 tys. zł na 25 lat o LTV 75%) wynosiło 4,7% (+2,24 pp q/q; +2,21 pp r/r), po trzykrotnym wzroście stóp procentowych (październik - listopad - grudzień). Średnia marża ofertowa kredytu hipotecznego minimalnie zmalała do 2,16% (-0,06 pp q/q; -0,12 pp r/r).

Sprzedaż nowych kredytów mieszkaniowych w 4q21 utrzymywała się na wysokim poziomie - wg danych Związku Banków Polskich² wartość nowo udzielonych kredytów wyniosła 22,6 mld zł (-3,3% q/q; +36,6% r/r). W 4q21 banki udzieliły 63,9 tys. nowych kredytów (-6,5% q/q; +18,9% r/r). Wyniki całego roku były rekordowe - wartość sprzedanych kredytów wyniosła 85,7 mln zł - najwięcej w historii rynku hipotecznego w Polsce. Rekordowa była również liczba udzielonych kredytów - 256,5 tys., najwięcej po 2008 (wówczas było to 286,8 tys.) Na koniec 4q21 liczba czynnych umów kredytowych wynosiła 2,549 mln (0,4% q/q oraz 3,1% r/r).

Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem w 4q21 wzrosła do 350,5 tys. zł (14,9% r/r; 3,4% q/q). Przeciętny kredyt denominowany w walutach obcych wynosił 308,1 tys. zł (12,4% r/r; 7,3% q/q), a udzielony w złotych 350,9 tys. zł (15,9% r/r; 3,4% q/q). W strukturze wg wysokości kredytu najwyższy jest udział kredytów od 200 tys. do 300 tys. zł (24,1% zł (-2,9 pp r/r), jednocześnie wyraźnie wzrasta udział kredytów powyżej 400 tys. zł (+7,5 pp r/r), w tym powyżej 500 tys. zł (+5,9 pp r/r). W 4q21 kredyty o średniej wartości LTV powyżej 80% stanowiły 31,3% nowo udzielonych kredytów (vs 34,6% w 4q20). W ujęciu rocznym udział tych kredytów zmalał do 30,6% (-7,6 pp r/r) i był najniższy od 2009, kiedy wynosił 26,3%.

Liczba zapytań o kredyty mieszkaniowe maleje od grudnia'21; od stycznia'22 maleje wartość zapytań.

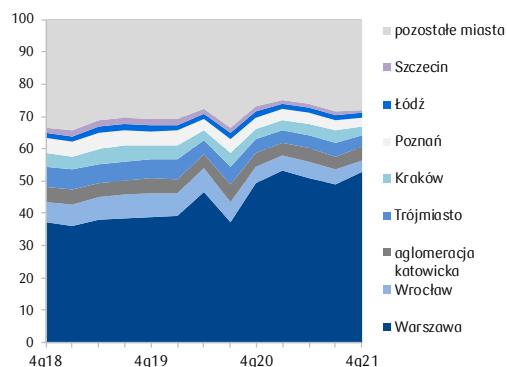
W 4q21 wysoka sprzedaż nowych kredytów na poziomie 22,6 mld zł (-3,3% q/q; +36,6% r/r). Rekordowa sprzedaż w całym 2021 roku - 85,7 mln zł (41,3% r/r).

Według danych AMRON średnia wartość udzielonego kredytu ogółem wzrosła w 4q21 do prawie 351 tys. zł (14,9% r/r; 3,4% q/q).

Wzrasta udziału dużych kredytów (powyżej 400 tys. zł) w liczbie i wartości udzielonych ogółem.

² Bazy AMRON- SARFIN

Wyk. 15 Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach



Źródło: Raport AMRON-SARFIN 4/2021

W strukturze udzielania kredytów mieszkaniowych wg miast w 4q21 największy udział miały Warszawa (52,8%; +3,3 pp r/r), aglomeracja katowicka (4,4%; +0,2 pp r/r) i Wrocław (3,5%; -1,7 pp r/r); w tych trzech aglomeracjach sprzedano prawie 61% kredytów.

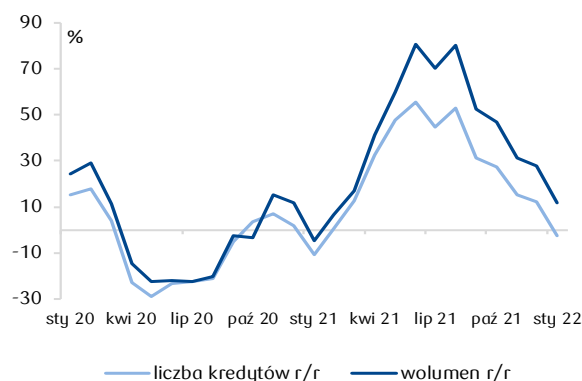
Statystyki Biura Informacji Kredytowej (BIK)³ również dokumentują historycznie rekordowe wyniki kredytów mieszkaniowych w 2021, zaciągniętych na kwotę 88,7 mld zł (40,1% r/r). Jest to efekt niskiego kosztu kredytu w 2021 przy stopie procentowej na poziomie 0,1%, i wzrostu średniej kwoty udzielanego kredytu mieszkaniowego (14,1% r/r), co wiązało się z wysokimi cenami mieszkań.

Według BIK od września'21 dynamika wartości i liczby udzielonych kredytów mieszkaniowych stopniowo słabnie. Spadek liczby udzielonych kredytów (-2,4% r/r) w styczniu'22 zapowiada zmianę trendu, związaną prawdopodobnie ze zmianami nastrojów konsumentów, jak i zaostrzeniem polityki kredytowej banków. Dynamika wolumenu była nadal dodatnia (11,6%). Średnia wartość udzielonego kredytu mieszkaniowego w styczniu'22 wyniosła 349,8 tys. zł (14,4% r/r), dynamika wzrostu kształtowała się na poziomie średniej z ostatnich 12 miesięcy. Sytuacja w poszczególnych przedziałach kwotowych była zróżnicowana – rosły jedynie duże kredyty z dwóch przedziałów tj.: od 350 do 500 tys. zł i powyżej 500 tys. zł, odpowiednio w ujęciu liczbowym (7,8% r/r) i (52,9% r/r) oraz wartościowym (9,5% r/r) i (59,2% r/r).

Na koniec grudnia'21 wg NBP zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosło 514,4 mld zł (skorygowane o kurs walutowy); udział kredytów walutowych w ogółem wynosił 21,7% (-3,0 pp wobec grudnia'20).

Zakupy mieszkań są w znaczącym stopniu finansowane gotówką - wg szacunków NBP w kilku ostatnich latach udział zakupów mieszkań z udziałem środków własnych na rynku pierwotnym w 7 największych miastach kształtował się na poziomie ok. 50-65% zakupów.

Wyk. 16 Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych



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

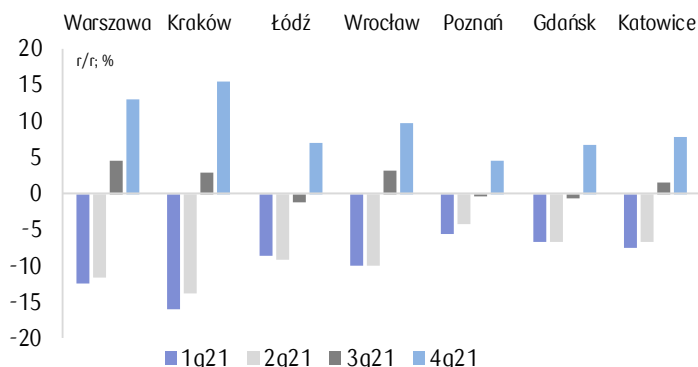
W 4q21 w Warszawie, aglomeracji katowickiej i Wrocławiu sprzedano prawie 61% kredytów ogółem.

Statystyki BIK wykazują w styczniu'22 spadek liczby udzielonych kredytów (-2,4% r/r), który zapowiada zmianę trendu, związaną prawdopodobnie ze zmianami nastrojów konsumentów, jak i zaostrzeniem polityki kredytowej banków. Dynamika wolumenu była nadal dodatnia (11,6%).

Na koniec grudnia'21 kredyty walutowe stanowiły 21,7% zadłużenia ogółem z tytułu kredytów mieszkaniowych (-3,0 pp r/r).

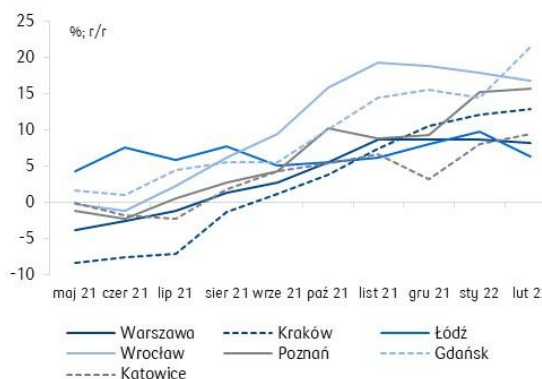
³ Newsletter kredytowy BIK, luty 2020-luty 2022

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

Na rynku wynajmu w 4q21 stawki wyraźnie kształtowały się powyżej poziomu notowanego w 1q20, tj. przed wybuchem epidemii COVID-19 w Polsce. Według monitoringu firmy Mzuri (zarządca ok. 7 tys. lokali w 64 miastach) w 4q21 najbardziej wzrosły r/r stawki w Krakowie (15,5% vs 3,1% r/r w 3q21), Warszawie (13,2% vs 4,4% r/r w 3q21) oraz Wrocławiu (9,8% vs 3,3% r/r w 3q21); w pozostałych analizowanych największych miastach były powyżej poziomu z 4q20.

Jest to wynik stopniowego dostosowywania do nauki i pracy zawodowej w warunkach falującej pandemii - powrotu stacjonarnej nauki obecnym roku akademickim, powrotu z pracy zdalnej do stacjonarnej większej liczby osób wynajmujących mieszkania przed epidemią, a także przejściowych (gdy zagrożenie epidemiczne słabnie) wzrostów popytu na wynajem krótkoterminowy podczas weekendowych wyjazdów. 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: kawalerki, 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 2020 (3,3% vs 21,1% w UE) przy wzmocnieniu preferencji części gospodarstw domowych dla takiego sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

W obszarze wynajmu rynkowego sytuuje się najem instytucjonalny - oferta kompleksowej obsługi najemcy przez profesjonalnie zajmującego się tym operatora, adresowana do osób, których nie stać na zakup mieszkania (i które jednocześnie nie kwalifikują się na mieszkanie socjalne), jak również do osób, które preferują wynajem mieszkań wobec własności (zakupu na kredyt) mieszkania. **Rozwój segmentu PRS (Private Rented Sector) w Polsce znacząco wzmocniły konsekwencje pandemii dla rynków nieruchomości - zagraniczni inwestorzy szukają względnie bezpiecznych aktywów (a do takich są zaliczane aktywa mieszkaniowe) w sytuacji problemów**

W 4q21 stawki wynajmu kształtowały się powyżej poziomu notowanego w 1q20, tj. przed wybuchem epidemii COVID-19.

Niska skala wynajmu rynkowego w Polsce na tle średniej UE.

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

strukturalnych innych segmentów nieruchomości – w szczególności nieruchomości handlowych i biurowych.

Inwazja Rosji na Ukrainę pod koniec lutego'22 może w krótkim okresie osłabić aktywność inwestorów w tym zakresie z uwagi na ryzyka inwestycji w kraju położonym blisko rejonu, gdzie są prowadzone działania wojenne. Z drugiej jednak strony w długim okresie duży potencjał rynku wynajmu z ofertą dla Ukraińców, którzy zdecydują się pozostać na dłużej w Polsce, może skłaniać do kontynuacji inwestycji.

W ostatnich latach dynamika projektów przeznaczonych do wynajmu była wysoka. ThinkCO⁴ (firma doradcza specjalizująca się w zmianach zachodzących na rynku nieruchomości) szacowała w 1h21 skalę segmentu PRS na prawie 93 tys. mieszkań do 2028; 7,3 tys. to lokale istniejące (ok. 80% w 7 największych aglomeracjach z największym udziałem Warszawy - 34% i Wrocławia -14%); 25,6 tys. to lokale w budowie; 60 tys. to zapowiedzi inwestycyjne do 2028.

W 2021 fundusze z rynku PRS kupiły 5,9 tys. lokali, tj. 17% ogólnej sprzedaży deweloperów powiązanych z rynkiem kapitałowym (w 2020 było to odpowiednio 0,9 tys. i 4%). Ryzyko słabszego popytu ze strony indywidualnych klientów w warunkach rosnącej inflacji i stóp procentowych skłania deweloperów do sprzedaży całych projektów funduszom - jest to atrakcyjne z punktu widzenia zarządzania płynnością i ograniczania ryzyka, pozwala też na utrzymanie zakładanych poziomów sprzedaży.

W 2022 rozpoczęcie działalności w segmencie PRS zapowiada Ronson - zabezpieczył bank ziemi na ok. 5 tys. mieszkań na wynajem w Warszawie, Wrocławiu i Poznaniu. Na rynek najmu instytucjonalnego wchodzi też Develia - w najbliższych latach zamierza budować w tej formule co najmniej 300-400 mieszkań rocznie, a także Grupa Antczak (w 3q22 rozpoczyna budowę 204 mieszkań w Warszawie).

Wspomniane blisko 93 tys. mieszkań w wynajmie instytucjonalnym w perspektywie najbliższych 7 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.

Po stronie podażowej do najistotniejszych czynników kształtujących ceny należą:

- **Wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku ogółem:** w 4q21 oddano 70,4 tys. mieszkań (+9,1% r/r vs -0,8% r/r w 3q21), jest to rekordowy kwartalny poziom nieotowany od kilkudziesięciu lat. Wyniki całego 2021 roku są również rekordowe - do użytku oddano 234,7 tys. mieszkań (6,3% r/r) - najwięcej od końca lat 70. Średnie nasilenie budownictwa (liczba nowych mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób) w 2021 wyniosło 6,2, a w latach 2017-2021 - 4,1. Zwraca uwagę silne regionalne zróżnicowanie intensywności budownictwa - przy średniej krajowej w ostatnich 5 latach na poziomie 4,1, w połowie powiatów poziom ten nie przekraczał 3,3.

Położenie blisko rejonu z działaniami wojennymi może w krótkim okresie osłabić aktywność inwestorów w Polsce; niemniej długookresowo duży potencjał rynku wynajmu dla tych Ukraińców, którzy pozostaną w Polsce na dłużej, może skłaniać do kontynuacji inwestycji.

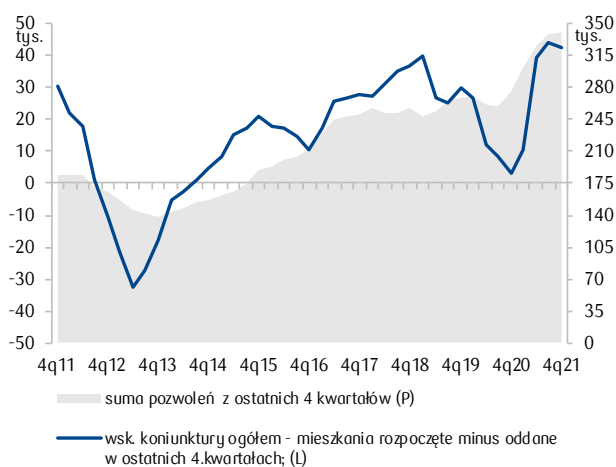
Według szacunków ThinkCO do 2028 PRS wzrośnie do prawie 93 tys. mieszkań.

Kolejni deweloperzy wchodzi na rynek PRS

Rekordowa kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytku w 4q21.

⁴ Bojć Tomasz, Chimczak-Bratkowski Przemysław, Różewicz Dominik, Przewodnik po PRS, ThinkCo, real estate research lab, wrzesień 2021

Wyk. 19 Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym



Źródło: GUS; PKO Bank Polski

Tab. 1 Powiaty o najwyższym nasileniu budownictwa (liczba mieszkań oddawanych do użytku na 1000 osób)

Powiat	Nasilenie 2017-2021
Polska - średnia	4,1
Polska - mediana	3,3
wrocławski	18,2
Wrocław	16,1
Rzeszów	14,8
Gdańsk	14,6
Kraków	13,8
kołobrzeski	13,5
pucki	12,7
poznański	12,4
legionowski	12,1
Warszawa	12,0
warszawski zachodni	11,9
gdański	11,8
kamieński	11,4
piaseczyński	11,1
wołomiński	9,9

Źródło: BDL, GUS; PKO Bank Polski

Jednocześnie w 32 powiatach budowano powyżej 8 i więcej mieszkań na 1000 osób – najwięcej we Wrocławiu, Rzeszowie, Gdańsku, Krakowie i Warszawie, a także powiatach w strefie oddziaływania największych aglomeracji (m.in. wrocławski, poznański, legionowski, warszawski zachodni, gdański, piaseczyński, wołomiński). Mieszkania budowane z intencją wynajmu wakacyjnego wpłynęły najpewniej na wysoki wskaźnik w powiecie kołobrzeskim, puckim i kamieńskim (por. Tablica 1).

W 4q21 liczba oddanych mieszkań deweloperskich wzrosła o 6,9% r/r (vs -4,9% r/r w 3q21). W 2021 silnie rosła dynamika mieszkań oddawanych do użytku przez indywidualnych inwestorów (budowa systemem gospodarczym). W 4q21 liczba takich mieszkań wzrosła o 15,4% r/r, w całym roku o 19,4% (vs 6,9% r/r w 2020). Ich udział w 2021 wzrósł do 37,6% (+4,1 pp r/r). Deweloperzy w 2021 oddali do użytku 60,4% mieszkań ogółem (-4,2 pp r/r).

W 10 największych miastach (o liczbie mieszkańców pow. 300 tys.) w 4q21 łącznie oddano do użytku 19,7 tys. mieszkań (21,5 tys. w 4q20), jest to drugi kwartał widocznego spadku. Liczba mieszkań oddanych do użytku zmalała w 7 miastach (znacząco w Katowicach, Łodzi, Bydgoszczy i Lublinie), natomiast wzrosła istotnie w Szczecinie, Gdańsku i Krakowie (Tabela 2).

- Kontynuacja wzrostu liczby rozpoczynanych mieszkań w 4q21 (8% r/r i 6,6% r/r w 3q21), rozpoczęto 61 tys. mieszkań (w tym 38,3 tys. to mieszkania deweloperskie, o 5,1% więcej niż w 4q20).
- Niewielki wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań po kilku kwartałach dwucyfrowych wzrostów (2,1% r/r vs 19,8% r/r w 3q21, 37,8% r/r w 2q21 i 42,7% r/r w 4q21); liczba pozwoleń dla deweloperów wyniosła 55,5 tys. (-2,9% r/r vs +20,2% r/r vs +41,2% r/r w 2q21).

Silne regionalne zróżnicowanie intensywności budownictwa.

Znaczący wzrost udziału mieszkań budowanych indywidualnie systemem gospodarczym (37,6%; +4,1 pp r/r).

Łącznie w 10 największych miastach w 4q21 mniej (-8% r/r) mieszkań oddanych do użytku.

Kontynuacja wzrostu liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem (8% r/r).

Niewielki wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę.

Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego ogółem (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4. kwartałach, czyli projekty mieszkaniowe w toku) w 4q21 utrzymywał się na wysokim poziomie, niemniej nieco niższym w porównaniu z 3q21. Wysoka liczba mieszkań w toku budowy (dzięki dużej liczbie rozpoczętych mieszkań) i zgromadzony zapas liczby pozwoleń na budowę (Wykres 19) wypełniają portfel wykonawców na najbliższe kwartały.

Analiza struktury i dynamiki rozpoczynanych mieszkań deweloperskich w ujęciu regionalnym w ostatnich latach pokazuje rosnącą aktywność poza największymi aglomeracjami (Wykres 20). O ile w 2019 mieszkania rozpoczynane w 6 największych aglomeracjach stanowiły 43% mieszkań rozpoczynanych ogółem, to w 2021 jest to 34%. Wzrasta udział średnich i mniejszych miast (z 24% do 27%) oraz powiatów ziemskich (odpowiednio z 33% do 40%). Liczba mieszkań rozpoczynanych przez deweloperów w powiatach ziemskich wzrosła o 34% r/r (4% r/r w 2020), w powiatach grodzkich o 26% r/r (5% r/r w 2020). Przyczynami takiej sytuacji są m.in. ograniczona dostępność terenów budowlanych w największych aglomeracjach w rozsądnej cenie oraz względnie tańsze mieszkania w strefie podmiejskiej czy mniejszych miejscowościach. W pewnej mierze jest to też efekt zmiany preferencji konsumenckich - wzrost zainteresowania zamieszkaniem w miejscowościach o mniejszej gęstości zaludnienia, dużej ilości zieleni, czystym powietrzu. Przestanką takich decyzji jest też poprawa infrastruktury komunikacyjnej, która skraca czas dojazdu do pracy czy szkoły.

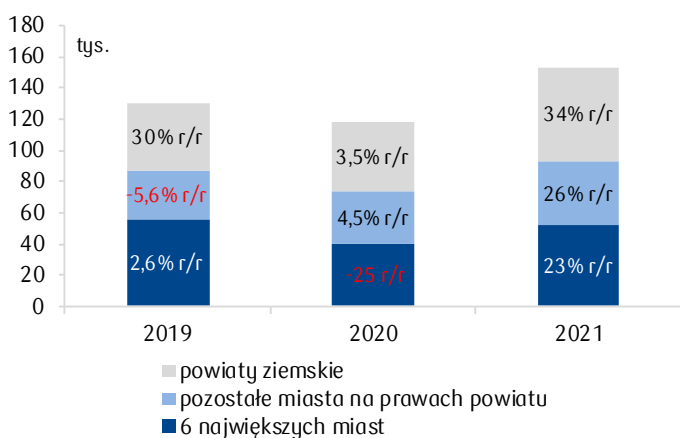
W 4q21 spośród 14 deweloperów mieszkaniowych notowanych na giełdzie 5 uzyskało dobre wyniki sprzedaży, z wysoką dynamiką w przypadku Wikany, Murapolu i Robyga. Sprzedaż 8 deweloperów była mniejsza r/r, w tym znacząco w przypadku Marvipolu (-81% r/r) i Ronsona (-57% r/r). Łącznie w 4q21 sprzedaż 14 deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW zmalała o 7,9% r/r; w całym 2021 wzrosła o 29,6% (vs spadek o 2,9% r/r w 2020).

Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego utrzymuje się na wysokim poziomie, choć nieco niższym w porównaniu z 4q21.

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

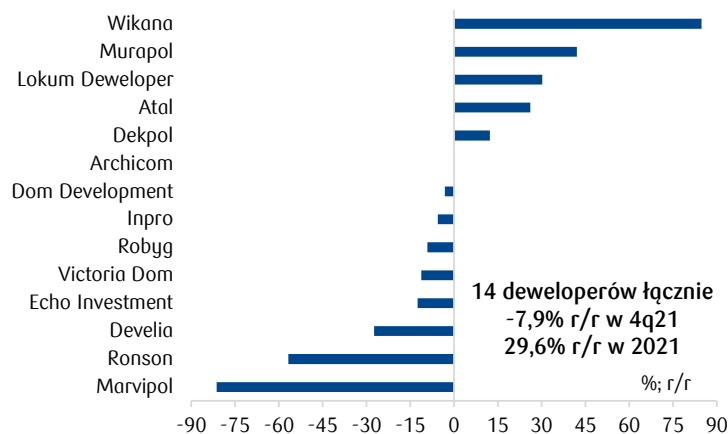
W 4q21 mniejsza łączna sprzedaż 14 deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW (-7,9% r/r), w całym 2021 roku wzrost o 29,6% r/r.

Wyk. 20 Rozpoczynane mieszkania deweloperskie wg lokalizacji



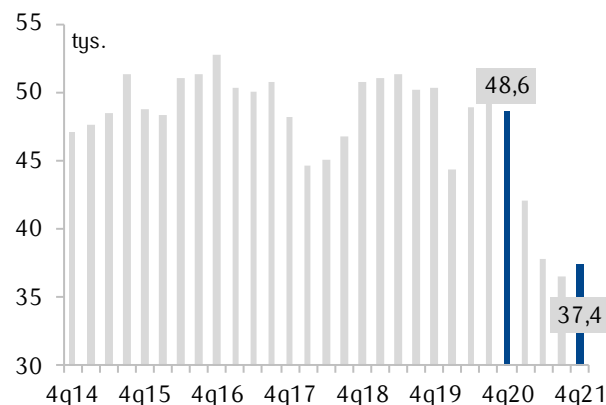
Uwaga: w etykietach przedstawiona zmiana % r/r
*Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk-Gdynia-Sopot
Źródło: BDL, GUS; PKO Bank Polski

Wyk. 21 Zmiana (r/r) sprzedaży mieszkań przez wybranych deweloperów w 4q21



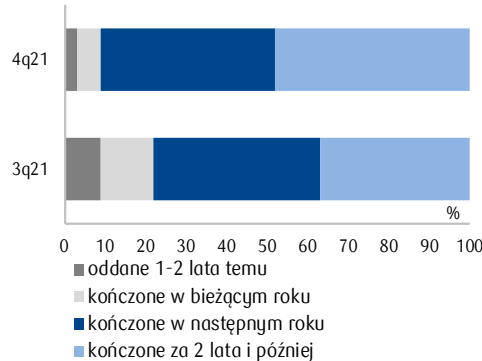
Źródło: GPW; raporty spółek; PKO Bank Polski

Wyk. 22 Oferta mieszkań deweloperskich w 6 największych aglomeracjach (monitoring JLL)



Źródło: JLL; PKO Bank Polski

Wyk. 23 Oferta mieszkań deweloperskich wg terminu realizacji w 6 największych aglomeracjach



Źródło: JLL; PKO Bank Polski

Według monitoringu JLL rynku pierwotnego w 6 największych aglomeracjach⁵ deweloperzy w 4q21 sprzedali 15 tys. mieszkań - podobnie jak w 3q21, o 7,7% więcej r/r. Łącznie w 2021 na 6 największych rynkach sprzedano 69 tys. mieszkań, nieco poniżej rekordu z 2017. Dobre wyniki sprzedaży zostały wypracowane w 1h21, w 2h21 w większości miast liczba transakcji była mniejsza. Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w aglomeracjach monitorowanych przez JLL w 4q21 wyniosła 14,7 tys. (7% q/q i 21% r/r). W 2021 łącznie wprowadzono do sprzedaży 58,1 tys. mieszkań - znacząco mniej w porównaniu z rekordowym poziomem prawie 70 tys. lokali w 2017 czy 64 tys. w 2019.

Oferta deweloperska w 6 miastach na koniec 4q21 wynosiła 37,4 tys. mieszkań (+2,2% q/q; -23% r/r), po czterech kwartałach spadków oferta w 4q21 była zbliżona do 3q21. Jest to najniższy poziom od 2010.

Przytoczone statystyki sygnalizują ograniczenia w podaży mieszkań (przy mniejszej liczbie mieszkań wprowadzanych do sprzedaży), co przy wysokim popycie tłumaczy wysokie ceny mieszkań. Na wysoki poziom cen mieszkań wpływają też wysokie koszty budowy (ceny działek i materiałów, wynagrodzenia pracowników).

Na koniec 4q21 w strukturze oferty wg daty oddania projektu deklarowanej przez dewelopera (Wykres 23) zmalała liczba gotowych mieszkań i kończonych w 2022 (9% vs 21% w 3q21). Udział mieszkań kończonych w 2023 jest zbliżony, wzrósł natomiast (o 11 pp q/q) udział mieszkań oddawanych do użytku w 2024 i później, co oznacza więcej rozpoczętych nowych projektów.

Koszty budowy mieszkań (bez kosztu gruntu) w 4q21 wg statystyk GUS wzrosły o 4,2-4,6% r/r (wobec 2,6-3,0% r/r w 4q20; Wyk. 25). Należy przy tym zaznaczyć, że statystyki te dotyczą mieszkań już oddanych do użytku. Według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów silnie wzrosły (por. Ramka 1) w przypadku monitorowanych 8 obiektów mieszkaniowych w granicach 8,6-15,2% r/r (vs 6,6-12,7% r/r w 3q21).

Monitoring JLL w 6 największych aglomeracjach sygnalizuje w 4q21 kontynuację wysokiej sprzedaży mieszkań przy wolniej rosnącej liczbie mieszkań wprowadzanych do sprzedaży.

Oferta mieszkań do sprzedaży na koniec 4q21 jest najniższa od 2010.

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

Według bieżących stawek kosztorysowych koszty budowy (bez kosztu gruntu) silnie wzrosły, w przypadku monitorowanych 8 obiektów mieszkaniowych w granicach 8,6-15,2% r/r.

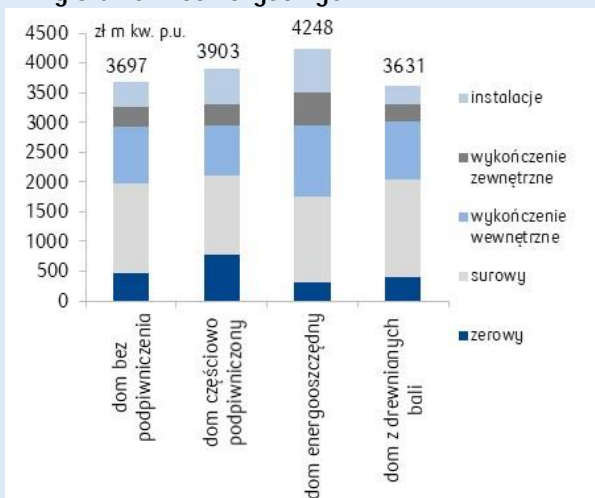
⁵ Rynek mieszkaniowy w Polsce, IV kwartał 2021, JLL, styczeń 2022

Ramka 1. Koszty budowy wybranych obiektów budownictwa jedno- i wielorodzinnego w 4q21

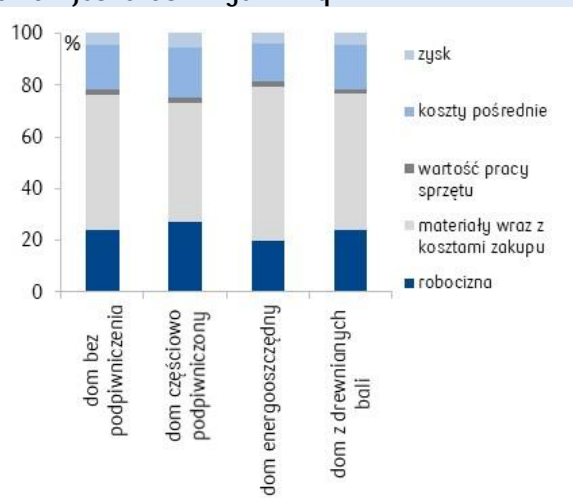
Średni koszt budowy domu jednorodzinnego w 4q21 wynosił wg danych SEKOCENBUD ok. 3,6-4,2 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej; dane SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT oraz nie zawierają kosztu działki budowlanej. Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych domów jednorodzinnych, czynnikiem różnicującym jest podpiwniczenie, energooszczędność, materiał ścian (więcej informacji o obiektach w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 82-91% kosztu budowy domu jednorodzinnego, pozostała część to koszt instalacji – z najwyższym udziałem (18%) w przypadku domu energooszczędnego.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (34-45%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (22-29%).
- W strukturze ceny obiektu 46–60% to koszty materiałów (najwyższe przy domu energooszczędnym); 20-27% - koszty robocizny; wynajem sprzętu nie przekraczał 2,2%; koszty pośrednie: 14,5-19,6%; szacowany zysk wykonawcy: 3,9-5,3%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. domu jednorodzinnego w 4q21 wg stawek kosztorysowych*



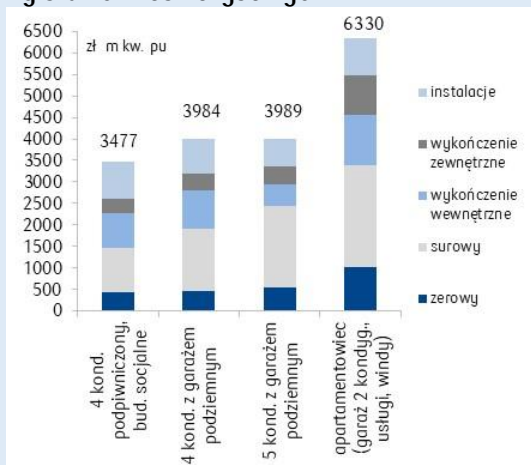
Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów domów jednorodzinnych w 4q21



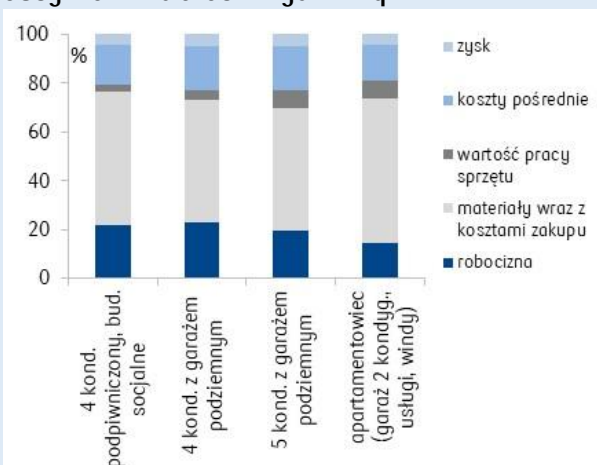
Średni koszt budowy budynku wielorodzinnego wynosił w 4q21 wg danych SEKOCENBUD ok. 3,5–6,3 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i kosztu działki budowlanej; stan deweloperski w przypadku większych obiektów, wersja z pełnym wykończeniem jest o 10-14% droższa). Prezentowane zestawienie 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. 75-86% kosztu budynku, pozostałe to koszty instalacji – z najniższym udziałem (14%) w przypadku apartamentowca.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (30-47%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (13-23%).
- W strukturze ceny obiektu 50-59% to koszty materiałów; 14-23%: robocizna; wynajem sprzętu wynosił 3-7,6% (większy przy większych budynkach), koszty pośrednie: 16-18%; zysk wykonawcy szacowany na ok. 4-4,9%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. budynku wielorodzinnego w 4q21 wg stawek kosztorysowych*



Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów budynków wielorodzinnych w 4q21



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

Dane SEKOCENBUD dot. kosztów budowy nie obejmują kosztu działki budowlanej. W praktyce deweloperzy tak projektują obiekty, by koszt ziemi stanowił ok. 15-20% 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 4q21 od 14% do 24%. Renta lokalnego położenia może powodować przypadki wzrostu tego udziału ponad 24%.

Tab. 1 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych domów jednorodzinnych w 4q21

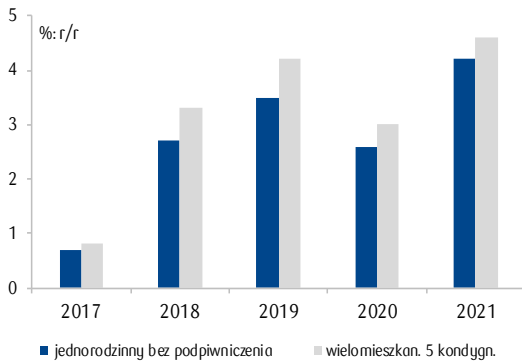
Region	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia z blozków betonu komórkowego 213,5 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący z podpiwniczeniem z blozków betonu komórkowego 142 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący energooszczędny bez podpiwniczenia z pustaków silka E24 151,7 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący letni bez podpiwniczenia z bali drewnianych 128,6 m kw. p.u.
Mazowieckie	3 686	3 891	4 235	3 620
Warszawa	4 192	4 426	4 817	4 118
Małopolskie	3 760	3 969	4 320	3 693
Łódzkie	3 590	3 790	4 125	3 526
Dolnośląskie	3 590	3 790	4 125	3 526
Wielkopolskie	4 008	4 231	4 605	3 936
Pomorskie	3 649	3 852	4 193	3 584
Zachodnio-pomorskie	3 985	4 207	4 579	3 914
Kujawsko-pomorskie	3 460	3 653	3 976	3 399
Lubelskie	3 571	3 770	4 104	3 508
Śląskie	3 664	3 868	4 210	3 598
Podlaskie	3 675	3 880	4 223	3 609
Świętokrzyskie	3 586	3 786	4 121	3 522
Podkarpackie	3 557	3 755	4 087	3 493
Warmińsko-mazurskie	3 586	3 786	4 121	3 522
Opolskie	3 749	3 958	4 307	3 682
Lubuskie	3 627	3 829	4 167	3 562

Tab.2 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych budynków wielorodzinnych w 4q21

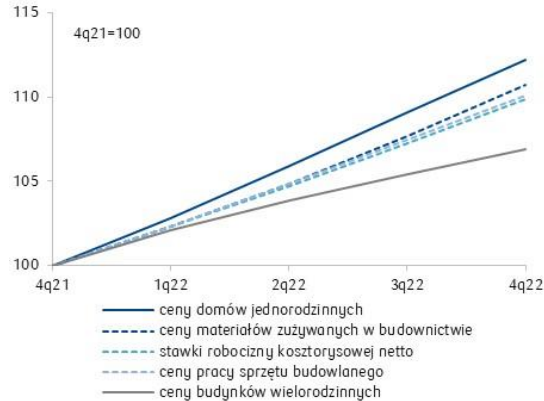
Region	Budynek mieszkalny wielorodzinny 4 kondygnacje podpiwniczony budownictwo socjalne 2058,3 m kw. p.u. 56 mieszkań	Budynek mieszkalny wielorodzinny, 4 kondygnacje garaż podziemny 1195 m kw. p.u. mieszkania dla 1-2-3 osob.	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5 kondygnacji 2 segmenty z łącznikiem garaż podziemny stan deweloperski 6873,9 m kw. p.u. 146 mieszkań	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5/10 kondygnacji garaż podziemny (2 kodygn.) apartamentowiec stan deweloperski 16328,65 m kw. p.u. 258 mieszkań lokal usługowy 283 miejsca garażowe
Mazowieckie	3 467	3 972	3 977	6 311
Warszawa	3 943	4 518	4 524	7 178
Małopolskie	3 536	4 052	4 057	6 438
Łódzkie	3 376	3 868	3 873	6 146
Dolnośląskie	3 376	3 868	3 873	6 146
Wielkopolskie	3 769	4 319	4 324	6 862
Pomorskie	3 432	3 932	3 937	6 248
Zachodnio-pomorskie	3 748	4 295	4 300	6 824
Kujawsko-pomorskie	3 254	3 729	3 734	5 925
Lubelskie	3 359	3 849	3 853	6 115
Śląskie	3 446	3 948	3 953	6 273
Podlaskie	3 456	3 960	3 965	6 292
Świętokrzyskie	3 373	3 864	3 869	6 140
Podkarpackie	3 345	3 833	3 837	6 089
Warmińsko-mazurskie	3 373	3 864	3 869	6 140
Opolskie	3 526	4 040	4 045	6 419
Lubuskie	3 411	3 908	3 913	6 210

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

Wyk. 24 Zmiana (r/r) ceny budowy domów jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych



Wyk. 25 Prognoza cen obiektów mieszkaniowych, stawek robocizny, cen materiałów i sprzętu wg SEKOCENBUD



Źródło: Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych (grudzień), GUS, 2021 (publikacja 22.02.2022) oraz analogiczna publikacja z lat 2017-2020

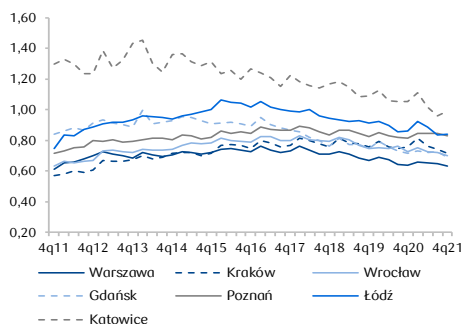
Źródło: Zagregowane wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne, IV kwartał 2021, zeszyt 74/2021 (2066), SEKOCENBUD

Według prognozy stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w perspektywie roku koszty budowy (bez kosztów gruntu) wzrosną najbardziej w przypadku domów jednorodzinnych (o ok.12%), co wynika z dużego popytu na te obiekty i relatywnie większego udziału kosztów robocizny, której stawki również silnie rosną (Wykres 25). Wybuch konfliktu militarnego w Ukrainie powoduje zaburzenia na rynkach wielu surowców wykorzystywanych w budownictwie oraz problemy z siłą roboczą (powroty Ukraińców do kraju) i najpewniej wzmocni tendencje wzrostowe kosztów budowy.

Średnia dostępność mieszkania (liczba metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie) w 4q21 zmalała w analizowanych największych miastach. Znacząco zmalała r/r w Katowicach, Krakowie i Gdańsku, blisko 4q20 kształtowała się w przypadku Warszawy i Poznania (Wykres 26). Pogorszenie dostępności wynika ze wzrostu cen mieszkań zwykle szybszego niż wzrost wynagrodzeń w 4q21, jedynie w Poznaniu ceny mieszkań rosły nieco wolniej niż wynagrodzenia. Relatywnie większa dostępność cechuje Katowice (0,99) i Łódź (0,84), najmniejsza jest w Warszawie (0,63) i Gdańsku (0,69).

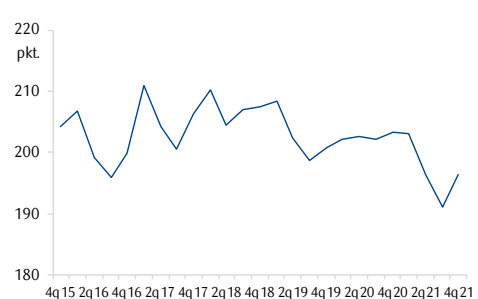
Indeks Dostępności Mieszkaniowej (IDM) M3 prezentowany w raportach AMRON_SARFIN utrzymuje się poniżej 200 pkt. Indeks, obliczany dla przykładowej rodziny (2 osoby pracujące i dziecko, uwzględnia zmiany ceny mieszkania z segmentu 45-55 m kw. w 8 największych miastach, oprocentowanie kredytu, średnie dochody rodziny oraz koszty utrzymania (wg minimum socjalnego).

Wyk. 26 Dostępność mieszkań w największych miastach



Źródło: GUS, WUS

Wyk. 27 Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 (AMRON)



Źródło: Raporty AMRON-SARFIN z lat 2015-2021

Oczekiwana kontynuacja wzrostu kosztów budowy, silniejsza domów jednorodzinnych.

Średnia dostępność mieszkania w 4q21 znacząco zmalała r/r w Katowicach, Krakowie i Gdańsku.

Indeks Dostępności Mieszkaniowej (AMRON) utrzymuje się poniżej 200 pkt.

Tab. 2 Rynek pracy w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Stopa bezrobocia (%; na koniec okresu)		Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sektorze przedsiębiorstw	
	4q20	4q21	4q21	4q20=100
Warszawa	1,8	1,8	7227	108
Kraków	3,1	2,9	7158	113
Łódź	5,9	5,8	5649	110
Wrocław	2,4	2,0	6443	110
Poznań	2,0	1,6	6469	108
Gdańsk	3,5	3,0	7192	109
Szczecin	3,9	3,3	5931	107
Bydgoszcz	3,5	2,5	5623	109
Lublin	5,6	5,2	5402	109
Katowice	1,7	1,8	6749	105
Białystok	6,9	6,2	4882	109
Kielce	5,6	5,2	4882	108
Toruń	4,6	4,0	5758	112
Rzeszów	5,7	4,9	5723	108
Olsztyn	3,4	2,3	5452	111
Gorzów Wlp.	3,8	2,6	4912	112
Opole	3,7	3,2	5656	110
Zielona Góra	4,0	3,6	5199	111

Źródło: BDL GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 01-04 kwartał 2021, US Wrocław, 01.03.2022

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

Miasta wg liczby ludności	Mieszkania	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami*	Średnie nasilenie budownictwa [^]	% pow. objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Przeciętna pow. mieszkań oddawanych do użytku		Mieszkania oddane do użytku ogółem	
						2021	2021	4q21	4q20=100
Warszawa	997 054	32,8	549	10,4	39	63,1	6 097	-6	
Kraków	402 538	29,8	505	13,0	65	59,9	3 437	26	
Łódź	363 171	29,1	524	7,4	24	66,6	650	-66	
Wrocław	340 384	36,4	514	17,2	58	59,2	2 398	-21	
Poznań	266 686	32,1	488	12,3	48	60,7	1 422	-6	
Gdańsk	236 119	29,7	491	15,6	66	60,5	3 666	36	
Szczecin	183 237	29,1	447	7,5	55	60,7	970	38	
Bydgoszcz	152 586	25,4	432	4,2	38	56,9	287	-51	
Lublin	157 147	27,8	456	8,6	54	60,6	556	-35	
Katowice	146 387	30,1	493	8,0	27	65,4	232	-76	
Białystok	134 359	26,0	444	10,8	55	63,8	1 419	19	
Toruń	92 168	26,9	449	6,1	57	63,1	238	-62	
Kielce	86 491	26,1	435	6,1	18	67,1	245	-22	
Rzeszów	85 592	29,1	426	13,6	17	75,0	685	-61	
Olsztyn	79 461	27	454	4,7	56	66,1	130	-74	
Gorzów Wlp.	53 588	28	429	7,4	56	59,1	247	-3	
Opole	57 864	31,1	443	8,0	35	73,4	313	-13	
Zielona Góra	62 422	31	437	8,6	18	76,7	462	-35	

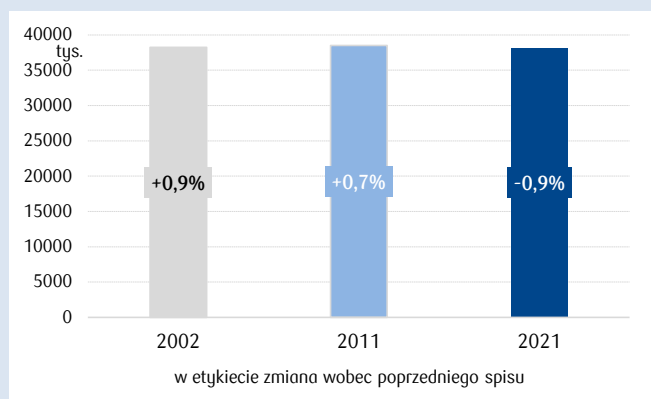
uwaga: * liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób w ostatnich 4 kwartałach

Źródło: Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 01-04 kwartał 2021, US Wrocław, 01.03.2022

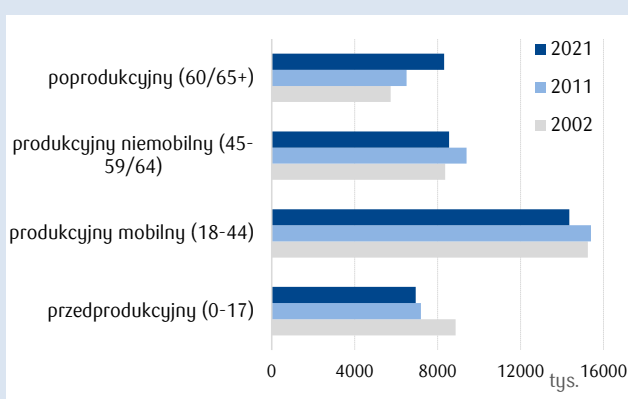
Ramka 2. Pierwsze wyniki NSP 2021 – od NSP 2011 liczba ludności lekko zmalała, silnie wzrosła liczba mieszkań

W styczniu'22 GUS opublikował pierwsze wyniki spisu powszechnego ludności i mieszkań przeprowadzonego w 2021. Są to podstawowe informacje dotyczące liczby ludności i mieszkań, kolejne dane będą sukcesywnie publikowane do września'23. Najbliższa publikacja z informacjami nt województw ukaże się w kwietniu, w czerwcu'22 mają pojawić się dane o wyposażeniu mieszkań. Na koniec marca'21 w Polsce mieszkało 38,1 mln osób, o 332 tys. mniej niż w 2011. Jest to umiarkowany spadek, który wynika przede wszystkim ze struktury demograficznej ukształtowanej w II połowie XX wieku. Polskie społeczeństwo starzeje się – obecnie 20% mieszkańców ma 60 lat i więcej. Te zmiany są też widoczne w strukturze ludności wg ekonomicznych grup wieku – maleje udział grupy w wieku przedprodukcyjnym (18,2% vs 18,7% w 2011), wzrasta w wieku poprodukcyjnym (21,8% vs 16,9% w 2011).

Liczba ludności na podstawie spisów powszechnych



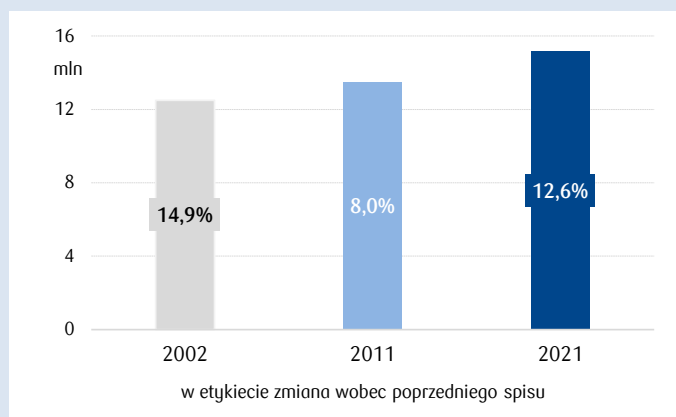
Ludność wg ekonomicznych grup wieku



Źródło: GUS

Ostatnia dekada przyniosła znaczący wzrost liczby mieszkań do 15,2 mln. Zasoby mieszkaniowe powiększyły się w porównaniu z 2011 o 12,6% (vs 8% w przypadku NSP 2011), jest to skutek kilku ostatnich lat z intensywnym budownictwem mieszkaniowym. Wzrosła też wyraźnie przeciętna powierzchnia mieszkania – o 3,7 m kw. (wobec wzrostu o 1,6 m kw. w przypadku NSP 2011), co wynika z budowy większych mieszkań, jak i rosnącego udziału budownictwa indywidualnego, zwykle o większej powierzchni użytkowej.

Liczba mieszkań na podstawie spisów powszechnych



Źródło: GUS

Naturalną konsekwencją wzrostu liczby i powierzchni mieszkań przy mniejszej liczbie ludności jest poprawa wskaźników ilościowych sytuacji mieszkaniowej, widoczna w poniższym zestawieniu.

Wybrane wskaźniki sytuacji mieszkaniowej	2002	2011	2021
Liczba mieszkań na 1000 osób	328	351	398
Powierzchnia użytkowa na osobę (m kw.)	20,8	24,6	29,4

Źródło: GUS

Poprawa nasycenia mieszkaniem jest znacząca, niemniej w dalszym ciągu Polska sytuuje się daleko od średniej unijnej (493 mieszkania na 1000 osób w 2020). Osiągnięcie takiego poziomu w Polsce byłoby możliwe w horyzoncie ok. 20 lat – przy założeniu kontynuacji wysokiej produkcji mieszkań (co najmniej 180 tys. rocznie), obecnej skali ubytków mieszkań (ok. 3 tys. rocznie) i niewielkiego spadku liczby ludności – nie więcej niż 2% w ciągu 20 lat.

Wskaźnik powierzchni użytkowej na osobę zbliżył się do zadowalającego poziomu 30 m kw., od których zaczyna się dyskusja socjologów mieszkania o optymalnym poziomie z punktu widzenia międzyludzkich więzi i kontaktów.

4. Trendy demograficzne

Czynniki demograficzne należą do fundamentalnych przesłanek kształtowania się popytu mieszkaniowego (i pośrednio cen mieszkań). **Prognoza ludności Polski do 2030⁶ sygnalizuje stopniowy spadek liczby ludności w efekcie zmian intensywności urodzeń i zgonów oraz migracji ludności. Pierwsze wstępne wyniki NSP 2021 potwierdzają tendencje sygnalizowane w prognozie (por. Ramka 2).**

Według prognozy 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).

W 2025 ubytek ludności w miastach wobec 2016 wyniesie ok. 585 tys., w grupie wiekowej potencjalnych kandydatów na pierwsze mieszkanie spadek ludności w tym okresie wyniesie 2,3 mln (tj. mniej o 27,5%).

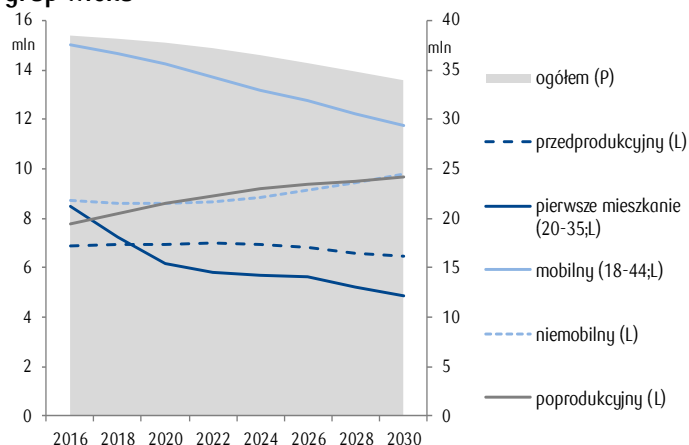
Zmiany liczby ludności przebiegają z różnym nasileniem regionalnym. Do 2025 prognozowany jest spadek liczby ludności w 12 województwach – największy w woj. śląskim, łódzkim i lubelskim. **Wzrost liczby ludności jest prognozowany w 4 województwach:** mazowieckim, małopolskim, pomorskim i wielkopolskim; w województwach tych są zlokalizowane największe aglomeracje.

W perspektywie 2030 pogłębią się tendencje spadku liczby ludności z województw odpływowych, wzrośnie natomiast liczba ludności w województwach z największymi aglomeracjami.

Stopniowy spadek liczby ludności Polski na skutek zmian intensywności urodzeń i zgonów oraz migracji. Wstępne wyniki NSP 2021 potwierdzają te tendencje (por. Ramka 2).

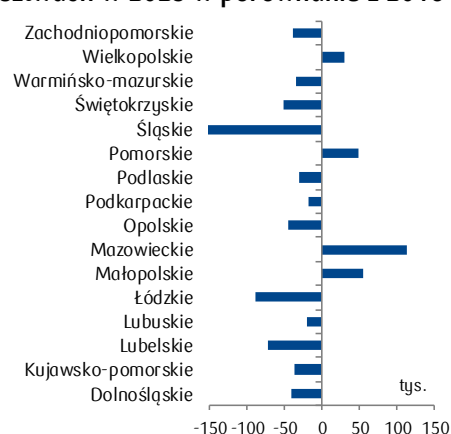
Do 2025 wzrost ludności przewidywany jedynie w 4 województwach: mazowieckim, małopolskim, pomorskim i wielkopolskim.

Wyk. 28 Prognoza ludności ogółem wg funkcjonalnych grup wieku



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

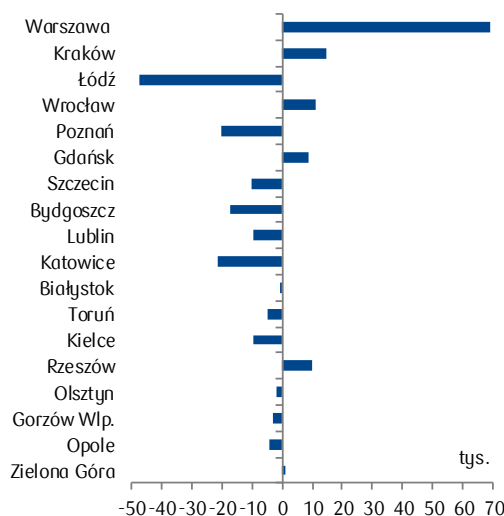
Wyk. 29 Prognoza zmiany liczby ludności w województwach w 2025 w porównaniu z 2016



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

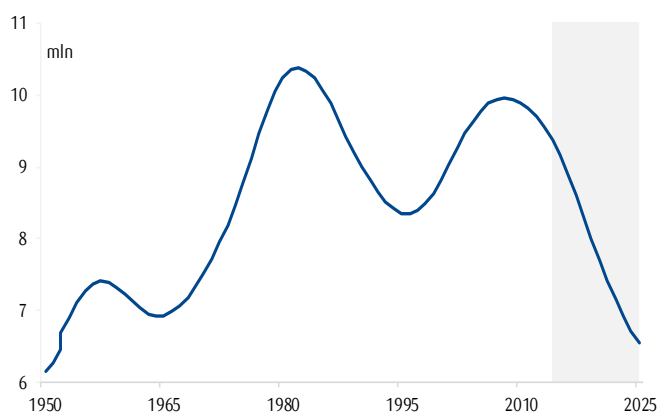
⁶ Wg uwag metodologicznych do Prognozy ludności gmin na lata 2017-2030, GUS, sierpień 2017, rozbieżności między rzeczywistymi a prognozowanymi wielkościami obserwowane w ciągu kolejnych lat wymagały dokonania korekty danych wejściowych i aktualizacji założeń na poziomie kraju. Nowa prognoza, jako punkt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

Wyk. 30 Prognoza zmiany liczby ludności (tys.) w miastach wojewódzkich w 2025 w porównaniu z 2016



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

Wyk. 31 Liczba ludności w wieku 20-35 lat (potencjalni nabywcy pierwszego mieszkania)



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

Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030 wskazuje na kontynuację procesu suburbanizacji, który będzie prowadził do powiększania się obszarów poszczególnych aglomeracji i znaczącego wzrostu ludności w gminach przyległych do wielkich miast.

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

Polska weszła w fazę starzenia się społeczeństwa, które oznacza zwiększenie odsetka osób starszych przy jednoczesnym zmniejszaniu się odsetka dzieci. Wg kryterium ONZ za starą uważa się populację, w której udział ludności 65+ przekracza 7%,

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

Polska weszła w fazę starzenia się społeczeństwa.

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 dziećmi i osobami starszymi). Te **tendencje demograficzne** niosą zasadnicze konsekwencje dla sytuacji mieszkaniowej (Tablica 4). Generalnie **oznacza poprawę wskaźników ilościowych sytuacji mieszkaniowej** i jednocześnie **zmiany jakościowe struktury popytu na mieszkania**.

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

Tab. 4 Wpływ tendencji demograficznych na sytuację mieszkaniową

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

Źródło: zestawienie własne

Tab. 5 Wybrane wskaźniki sytuacji demograficznej w miastach wojewódzkich

	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025		Gospodarstwa domowe (tys.) NSP 2011	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)		Przyrost naturalny na 1000 ludności wg stanu na koniec	Saldo migracji na 1000 ludności
		1h21	2014=100		2015	2025		
Warszawa	1 792,7	1,2	774,6	20,9	13,4	-3,0	1,4	
Kraków	780,8	-0,7	320,9	23,5	14,9	-0,9	3,0	
Łódź	667,9	-9,6	324,9	19,8	13,8	-10,9	-1,8	
Wrocław	641,2	-2,3	273,0	23,5	14,2	-3,0	0,7	
Poznań	530,5	-6,8	232,6	23,4	14,7	-4,0	-1,9	
Gdańsk	470,6	-1,7	189,2	22,1	14,9	-3,2	2,5	
Szczecin	396,5	-4,1	170,3	21,4	15,1	-7,5	-1,5	
Bydgoszcz	341,7	-7,3	145,8	21,7	15,2	-8,2	-5,8	
Lublin	337,8	-4,8	144,4	22,6	15,1	-3,5	-1,2	
Katowice	289,2	-9,0	134,2	21,4	14,4	-9,2	-0,4	
Białystok	296,4	-1,5	118,8	23,5	15,6	-1,7	-2,1	
Kielce	192,5	-8,9	79,6	21,3	14,2	-7,8	-2,1	
Toruń	197,8	-5,4	84,5	23,0	15,8	-5,8	-2,3	
Rzeszów	198,5	2,7	69,2	24,9	16,1	-1,1	7,3	
Olsztyn	170,6	-2,2	75,4	23,6	16,0	-5,3	-2,0	
Gorzów Wlp.	121,7	-4,1	50,3	21,1	14,8	-10,1	-4,2	
Opole	127,6	-6,2	51,5	21,7	14,5	-4,8	0,4	
Zielona Góra	140,7	-2,3	49,3	21,2	14,8	-4,8	2,2	

Źródło: GUS, dane NSP, Prognoza demograficzna; Bank Danych Lokalnych, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 01-04 kwartał 2021, US Wrocław, 01.03.2022

Analiza poziomu salda migracji netto na 1000 ludności w 1h21 w porównaniu z 1h20 zwraca uwagę na zmniejszenie wskaźnika migracji w przypadku Katowic, Poznania, Krakowa, Wrocławia i Warszawy. Może to być konsekwencja większego udziału zdalnej pracy podczas pandemii. Wysokie ujemne saldo migracji cechuje Bydgoszcz (-5,8), Białystok (-2,1), Kielce (-2,1) i Olsztyn (-2); natomiast miastami napływowymi pozostają Rzeszów (7,3), Kraków (3,0), Gdańsk (2,5) i Warszawa (1,4).

W 1h21 sygnalizowane tendencje demograficzne zarysowują się wyraźniej – o ile w 1h20 ujemny przyrost naturalny wystąpił w 8 stolicach województw (na 16) to w 1h21 we wszystkich stolicach. Najmniejszy wskaźnik przyrostu naturalnego wystąpił w Łodzi (-10,9), Katowicach (-9,2) i Bydgoszczy (-8,2); najslabiej negatywne procesy demograficzne dotyczą Kraków (-0,9) i Rzeszów (-1,1).

5. Otoczenie regulacyjne

1 stycznia 2021 weszły w życie nowe Warunki Techniczne, które modyfikują m.in. wymagania cieplne względem dachów i ścian zewnętrznych budynków. Zmiany zostały zapoczątkowane w 2014 – stopniowo wprowadzano nowe, znacznie zastrzone kryteria dotyczące energooszczędności budynków. Pozwolenia na budowę uzyskane do końca 2020 są realizowane wg starych zasad. Projekty, na budowę których inwestorzy występują o pozwolenie w 2021, muszą spełniać nowe wymagania, dzięki którym zapotrzebowanie na energię będzie niższe. Specjaliści szacują wzrost kosztu budowy z tego tytułu o 3-5% przy późniejszych korzyściach obniżonych kosztów eksploatacji.

W 1h21 ujemny przyrost naturalny we wszystkich stolicach wojewódzkich; najniższy wskaźnik przyrostu naturalnego w Łodzi, najslabiej negatywne procesy dotyczą Kraków i Rzeszów.

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

Zastrzone kryteria dotyczące energooszczędności budynków obowiązują od stycznia 2021.

- **1 lipca 2021 weszła w życie nowelizacja Rekomendacji S** dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Banki, oceniając **zdolność kredytową klienta ubiegającego się o kredyt hipoteczny muszą ją liczyć dla maksymalnie 25 lat**, nawet jeśli kredytobiorca zamierza zaciągnąć kredyt na okres dłuższy, czyli np. 30 bądź 35 lat. Zgodnie z nowelizacją wydłużenie okresu kredytowania do 30 czy 35 lat nie spowoduje już dalszego wzrostu zdolności kredytowej – pozostanie ona na poziomie jak dla kredytu na okres 25 lat. Nowelizacja wprowadza też **dalsze ograniczenia przy kredycie walutowym** - w przypadku dochodu kredytobiorcy uzyskiwanego w walucie obcej przy kalkulacji zdolności kredytowej musi on ulec sztucznej deprecjacji/obniżeniu o 50% na okoliczność ryzyka kursowego (niekorzystna zmiana kursu). Kolejne zalecenie KNF to **wprowadzenie od 1 lipca 2021 do oferty każdego banku (z wyjątkiem spółdzielczych) kredytu ze stałym oprocentowaniem**.

- **Urząd Komisji Nadzoru Finansowego zaleca bankom zaostrenie kryteriów badania zdolności kredytowej**. KNF 8 marca'22 poinformował o skierowaniu do banków zaleceń, których celem jest ograniczenie poziomu ryzyka kredytowego w sytuacji rosnących w ostatnich miesiącach kosztów obsługi zadłużenia przez kredytobiorców. W szczególności KNF zaleca bankom: (1) przy wyliczaniu zdolności kredytowej uwzględnianie wyższych kosztów utrzymania gospodarstwa domowego; (2) do liczenia zdolności kredytowej przyjmowanie oprocentowania powiększonego o 5 pp (a nie 2,5 pp jak dotychczas); (3) wskaźnik DSTI (koszty miesięcznej obsługi długu do dochodu rozporządzalnego) ma nie przekraczać 40% przy niższych i 50% przy wyższych dochodach kredytobiorcy. Zalecenia mają być wdrożone nie później niż do końca marca'22.

- **Do 30 czerwca 2022 właściciele domów, zarządy budynków (również niemieszkalnych), w których są zainstalowane źródła ciepła lub spalania paliw o mocy do 1 MW, mają złożyć deklarację dotycząca źródeł ogrzewania budynku**. Dotyczy to źródeł ciepła, które pracowały przed wejściem w życie nowelizacji ustawy termomodernizacyjnej – obowiązuje ona od 1 lipca 2021. W przypadku nowych źródeł ogrzewania, zainstalowanych i uruchomionych po 1 lipca'21 zgłoszenia należy dokonać w ciągu 14 dni. Za niedopełnienie obowiązku grozi kara grzywny. Deklarację można złożyć w dwóch formach – elektronicznej (za pośrednictwem strony zone.gunb.gov.pl, trzeba mieć profil zaufany bądź elektroniczny dowód osobisty) i papierowej (wniosek składa się w gminie – tam gdzie jest zlokalizowany budynek, urzędnik wprowadza informacje do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków - CEEB). CEEB, wprowadzona w znowelizowanej ustawie termomodernizacyjnej, ma pomóc w identyfikowaniu źródeł niskiej emisji z budynków w Polsce. Będzie narzędziem dla samorządów i administracji rządowej do działań na rzecz poprawy jakości powietrza. Zgromadzone dane mają m.in. stanowić podstawę do realizacji programów wymiany starych kotłów grzewczych, polityki niskoemisyjnej oraz przyznawania funduszy na działania wpływające na poprawę jakości powietrza.

- **W lipcu 2022 wchodzi w życie Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwa-**

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

Urząd Komisji Nadzoru Finansowego zalecił bankom zaostrenie kryteriów badania zdolności kredytowej nie później niż do końca marca'22.

Obowiązek złożenia deklaracji dotyczącej źródeł ogrzewania budynku do 30 czerwca'22.

rancyjnym, 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.

▪ **Proces legislacyjny związany z inicjatywami dotyczącymi rynku mieszkaniowego zapowiedzianymi w Polskim Ładzie dobiegł końca:**

- 2 stycznia 2022 weszła w życie Ustawa z 17 września 2021 o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wprowadzone zmiany umożliwiają wdrożenie uproszczonej procedury budowy domu do 70 m kw.
- 27 maja 2022 wejdzie w życie Ustawa z 1 października 2021 o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego (gwarancja kredytu przy braku środków na wkład własny).
- 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 znolizowanych 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 zaczną obowiązywać od 1 stycznia 2023.

6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie

W scenariuszu bazowym zakładamy wzrost cen mieszkań o 3% w 2022, a więc poniżej prognozowanego poziomu inflacji. Na prognozę składają się: (1) wolno rosnąca podaż mieszkań z uwagi na wysokie koszty budowy (wysokie ceny działek, wysokie koszty materiałów i pracy; dwa ostatnie czynniki wzmacnia konflikt w Ukrainie, którego skutkiem są zaburzenia na rynkach pracy i materiałów budowlanych), jak i być może wstrzymywanie się deweloperów z wchodzeniem w warunkach niepewności w nowe, wieloletnie projekty; (2) zaostrzone normy efektywności energetycznej budynków i koszty DFG, które deweloperzy uwzględnią w cenach mieszkań; (3) wyraźny spadek popytu na mieszkania w warunkach szybkich podwyżek stóp procentowych oraz powściągliwości konsumentów związanej z wojną na wschodzie Europy; (4) spadek dostępności cenowej mieszkań; (5) spadek zdolności kredytowej w wyniku podwyżek stóp procentowych oraz ostatnich zaleceń KNF dla banków.

W ocenie tendencji cenowych na rynku mieszkaniowym po inwazji Rosji na Ukrainę w końcu lutego nastąpił duży wzrost znaczenia czynnika niepewności. Trudne do przewidzenia zmiany po stronie popytu (zachowania gospodarstw domowych w słabo przewidywalnym otoczeniu ekonomicznym, potrzeby mieszkaniowe uchodźców

Znowelizowana Ustawa deweloperska wchodzi w życie – Deweloperski Fundusz Gwarancyjny zaczyna działać.

Uproszczona procedura budowy domu do 70 m kw. weszła w życie pod koniec grudnia 2021.

Ustawa o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym wejdzie w życie 27 maja 2022.

W scenariuszu bazowym zakładamy wzrost cen o 3% w 2022.

Duży obszar niepewności utrudnia ocenę przyszłych tendencji cenowych na rynku mieszkaniowym.

Tab.6 Kluczowe czynniki wpływające na ceny nieruchomości w perspektywie roku

Kluczowe czynniki	Skutki dla zmian cen w perspektywie roku	Ryzyka zmiany tendencji
Otoczenie makroekonomiczne		
Stopy procentowe	↓ Oczekujemy, że docelowy zasięg podwyżek to 4,00-4,25%, przy dużej niepewności i wysokim prawdopodobieństwie zarówno większej jak i mniejszej skali podwyżek. Przy nasileniu procesów inflacyjnych oznacza to, że realna stopa procentowa pozostanie ujemna, co sprzyja popytowi na nieruchomości.	Duża niepewność i ryzyko spowolnienia wzrostu gospodarczego ze względu na wybuch wojny w Ukrainie może skutkować mniejszą skalą podwyżek. Silna presja deprecyjna mogłaby skłonić NBP by obok interwencji walutowych zwiększyć skalę wzrostu stóp procentowych.
Koniunktura gospodarcza	↓ Radikalny wzrost niepewności w związku z wybuchem wojny zwiększa awersję do ryzyka i preferencję do posiadania płynnych aktywów. To może zmniejszyć popyt inwestycyjny na rynku nieruchomości i skutkować opóźnieniem decyzji o zakupie nieruchomości na własne potrzeby.	Dalsza eskalacja konfliktu, głęboka przece- na na rynku finansowym.
Dochody i sytuacja na rynku pracy	↓ Realny wzrost dochodów znajdzie się w stagnacji. Redystrybucja w ramach Polskiego Ładu premiuje dochody osób z mniejszych miejscowości.	Po stronie realnych dochodów głównym czynnikiem ryzyka jest też dalsze narastanie inflacji.
Otoczenie regulacyjne		
Kredyt bankowy	↓ Wzrost stóp procentowych NBP od października'21, (łącznie z 0,1% we wrześniu'21 do 3,50% w marcu'22) przekłada się na wzrost ceny kredytu i osłabienie popytu na mieszkania. Także perspektywa problemów ze spłatą rat kredytów skłania banki do zaostrzenia polityki kredytowej.	Presja konkurencji w sektorze może spowalniać podnoszenie oprocentowania kredytów.
Regulacje dot. rynku mieszkaniowego w Polskim Ładzie	→ Wdrożenie regulacji Polskiego Ładu (dotyczących rynku mieszkaniowego w 2h22) zbiega się z osłabieniem popytu (efekt wzrostu stóp procentowych) i większą podażą mieszkań (projekty rozpoczynane w 2021) i będzie neutralne dla poziomu cen mieszkań.	
Rynek mieszkaniowy		
Popyt	↪ Rozpoczęta w 4q21 seria podwyżek stóp procentowych NBP (w reakcji na wysoką, szybko rosnącą inflację) istotnie osłabia popyt na mieszkania i prawdopodobnie spowolni wzrost cen mieszkań.	
Podaż	↑ Wolno rosnąca podaż z uwagi na wysokie koszty budowy i mniej projektów rozpoczynanych do połowy 2021 sprzyja utrzymaniu umiarkowanego wzrostu cen mieszkań.	Problemy ze sprzedażą dużej liczby nowych mieszkań, które pojawią się na rynku pod koniec 2022 tworzą przesłanki spadkowych tendencji cen mieszkań.
Wynajem mieszkań	↑ Stawki wynajmu wróciły do poziomu sprzed pandemii, do lutego'22 utrzymywały się w umiarkowanej tendencji wzrostowej z perspektywą dalszego wzrostu m.in. z uwagi na zmiany w opodatkowaniu właścicieli mieszkań na wynajem (obowiązkowy ryczałt od przychodów z wynajmu). Olbrzymi napływ uchodźców wojennych z Ukrainy (szacowany docelowo na ok. 2-3 mln osób) wzmacnia perspektywę rynku na wynajem.	Duża migracja bardziej zaradnych, z potencjałem kwalifikacji zawodowych, Ukraińców do innych krajów UE może osłabiać presję na komercyjny zasób na wynajem w Polsce i spowalniać tym samym presję na czynsze.

Źródło: zestawienie własne

wojennych), jak i podaży (duża presja kosztów budowy) utrudniają ocenę przyszłych tendencji cen mieszkań.

W warunkach trudnej przewidywalności otoczenia nie można wykluczyć scenariusza szybszego wzrostu cen mieszkań powodowanego przez: (1) silny negatywny szok podażowy związany z konfliktem militarnym w Ukrainie, (2) silny wzrost popytu na mieszkania w związku z potrzebą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych uchodźców, (3) łagodniejszy cykl podwyżek stóp procentowych lub szybkie zakończenie tego cyklu w związku z obniżeniem się prognoz wzrostu gospodarczego.

Od strony popytowej ważnym czynnikiem niepewności jest szybko materializująca się duża fala uchodźców wojennych szacowana przez KE na ok. 5 mln osób, z których według szacunków docelowo ok. 3 mln prawdopodobnie zostanie na dłużej w Polsce – podejmie pracę i będzie potrzebowało mieszkania. Wielu uchodźców zatrzyma się u mieszkających w Polsce Ukraińców (na koniec 2021 ich liczba szacowana na ok. 1,2 mln osób), część skorzysta z obiektów zbiorowego zamieszkania organizowanych przez samorządy, organizacje pozarządowe i resort administracji. Zapewnienie uchodźcom mieszkania stanie się olbrzymim wyzwaniem, ale i impulsem dla rynku mieszkaniowego. W pierwszym okresie będzie generowało popyt na mieszkania w tańszym segmencie rynku wtórnego i rynku wynajmu, a w dalszej perspektywie prawdopodobnie część pracujących uchodźców o wyższych dochodach zgłosi popyt na kredyty mieszkaniowe i mieszkania deweloperskie.

Od strony podażowej wciąż widzimy ryzyko silniejszego spowolnienia odbudowy podaży mieszkań z uwagi na wysokie koszty budowy (wysokie ceny działek, wysokie koszty materiałów i pracy; dwa ostatnie czynniki wzmacnia konflikt w Ukrainie, którego skutkiem są zaburzenia na rynku materiałów budowlanych i już widoczny odpływ Ukraińców (wg szacunków w ostatnich latach to ok. 30-40% zatrudnionych w budownictwie) powracających do Ukrainy z pobudek patriotycznych. Można się spodziewać, że zależnie od rozwoju sytuacji, część z nich powróci do pracy w Polsce. Spowolnienie podaży może też wynikać z niechęci firm deweloperskich do wchodzenia w warunkach niepewności w nowe, wieloletnie projekty mieszkaniowe.

Analiza wyników ankiety NBP do przewodniczących Komitetów Kredytowych⁷ wskazuje, że w 4q21 większość ankietowanych banków zaostrzyła kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych z uwagi na podniesienie stóp procentowych NBP, pogorszenie prognoz gospodarczych oraz wdrożenie znowelizowanej od 1 lipca 2021. Rekomendacji S (w szczególności skrócenie maksymalnego okresu, dla którego badana jest zdolność kredytowa kredytobiorcy). Restrykcyjność polityki była łagodzona przez presję konkurencji i spadek popytu na kredyty mieszkaniowe – w 4q21 nastąpiło po trzech kwartałach wzrostu wyraźne odwrócenie trendu wiązane z pogorszeniem sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych, ostrzejszymi warunkami udzielania kredytów, a także korzystaniem z alternatywnych źródeł finansowania.

Przewidywania na 1q22 zakładają zaostrzenie polityki kredytowej i spadek popytu na kredyty mieszkaniowe w konsekwencji oczekiwanej polityki pieniężnej NBP.

Nie można wykluczyć scenariusza szybszego wzrostu cen mieszkań powodowanego przez: (1) silny negatywny szok podażowy, (2) silny wzrost popytu generowany przez potrzeby mieszkaniowe uchodźców, (3) łagodniejszy cykl podwyżek stóp procentowych.

Silne ograniczenia podaży z uwagi na wysokie koszty budowy wzmacniane zaburzeniami na rynku pracy i rynku materiałów budowlanych po wybuchu wojny w Ukrainie.

Banki przewidują zaostrzenie polityki kredytowej i spadek popytu na kredyty mieszkaniowe w 1q22.

⁷ Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących Komitetów Kredytowych I kwartał 2022, NBP styczeń 2022

Pierwsze 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 rozpoczęta po inwazji Rosji na Ukrainę olbrzymia migracja uchodźców wojennych z Ukrainy, z których część może chcieć pozostać na dłużej w Polsce.

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 4q21 ceny transakcyjne (CBN) na rynku wtórnym (rw) w większości miast wojewódzkich były zbliżone do poprzedniego kwartału, w 3 miastach wzrosły o 5-6% q/q (Tabela 6). **W przypadku rynku pierwotnego (rp)** ceny transakcyjne w 10 miastach wojewódzkich były zbliżone do poprzedniego kwartału, w pozostałych 6 wzrosły w granicach 5-11%. Obserwowane zmiany w okresie tylko jednego kwartału mogą być skutkiem różnej liczby transakcji w bazie w porównywanych kwartałach, jak i zestawiania transakcji dotyczących wyraźnie różnych jakościowo mieszkań.

W 4q21 na rynku wtórnym w porównaniu z 4q20 ceny transakcyjne (CBN) wzrosły w znacząco w 15 stolicach województw, jedynie w Bydgoszczy wzrost nie przekroczył 5% r/r. W 10 stolicach wojewódzkich wzrost był dwucyfrowy (w granicach 10-30%).

Na rynku pierwotnym w skali roku w 14 analizowanych miastach wystąpił wzrost cen transakcyjnych mieszkań, w 10 miastach na poziomie dwucyfrowym (Tabela 7).

Indeks hedoniczny NBP, ilustrujący zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości, **w 4q21 sygnalizował kontynuację wzrostu cen na rynku wtórnym** (por. Roz. 7, Wykres 3) w większości stolic województw – szczególnie silny wzrost wystąpił w 4q21 w Poznaniu, Bydgoszczy, Warszawie, Kielcach, Rzeszowie, Szczecinie i Zielonej Górze.

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, Gdańsku, Wrocławiu, Lublinie, Szczecinie, Kielcach i Rzeszowie. Z kolei indeks hedoniczny powyżej indeksu ceny metra kw. w Krakowie i Katowicach sugeruje istotny udział tańszych mieszkań z rynku wtórnego w próbie. Wyższy poziom indeksu ceny m kw. na rynku ogółem niż na rynku wtórnym w Olsztynie, Wrocławiu, Poznaniu i Warszawie oznacza wyższe ceny transakcyjne na rynku pierwotnym w tych miastach.

Według monitoringu JLL rynku pierwotnego w 6 największych aglomeracjach deweloperzy w 4q21 sprzedali 15 tys. mieszkań, podobnie jak w 3q21. Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w aglomeracjach monitorowanych przez JLL w 4q21 wyniosła 14,7 tys. (7% q/q i 21% r/r). **Oferta deweloperska w 6 miastach na koniec 4q21 zmalała do 37,4 tys. mieszkań (+2,2% q/q; -23% r/r)**, jest to najniższy poziom od 2010. **Sytuacja była zróżnicowana w poszczególnych aglomeracjach** - wobec poprzedniego kwartału oferta silnie zmalała w Poznaniu (-17,1%), wzrosła

Pierwsze wyniki NSP 2021 potwierdzają obserwowane od 2015 negatywne tendencje demograficzne; migracja uchodźców wojennych z Ukrainy, z których część może pozostać na dłużej w Polsce, może osłabić te negatywne zjawiska demograficzne.

W 4q21 ceny transakcyjne (CBN) na rynku wtórnym w większości miast wojewódzkich były zbliżone do poprzedniego kwartału, w 3 miastach wzrosły q/q; **na rynku pierwotnym w 10 miastach nie zmieniły się istotnie**, w 6 wzrosły q/q. **W ujęciu rocznym dominował duży wzrost cen.**

Indeks hedoniczny NBP sygnalizuje w 4q21 kontynuację wzrostu cen mieszkań na rynku wtórnym w większości stolic wojewódzkich

Według monitoringu JLL rynku pierwotnego w 6 największych aglomeracjach oferta deweloperska na koniec 4q21 zmalała do 37,4 tys. mieszkań, był to najniższy poziom od 2010. **Sytuacja była zróżnicowana w poszczególnych aglomeracjach.**

Tab. 7 Tendencje zmian cen transakcyjnych (CBN) w 4q21 wobec 3q21 oraz 4q20 na rynku pierwotnym i wtórnym

Rw 4q21/3q21	Rp	Miasta wg liczby ludności	Rw 4q21/4q20	Rp
↔	↔	Warszawa	↑	↑
↑	↑	Kraków	↑	↑
↔	↔	Łódź	↑	↑
↔	↔	Wrocław	↑	↑
↔	↔	Poznań	↑	↑
↔	↑	Gdańsk	↑	↑
↔	↑	Szczecin	↑	↑
↔	↔	Bydgoszcz	↔	↑
↑	↑	Lublin	↑	↑
↔	↑	Katowice	↑	↑
↑	↔	Białystok	↑	↑
↔	↔	Kielce	↑	↔
↔	↔	Rzeszów	↑	↑
↔	↑	Olsztyn	↑	↑
↔	↔	Opole	↑	↓
↔	↔	Zielona Góra	↑	↑

Źródło: zestawienie własne PKO Bank Polski

Tab. 8 Tendencje zmian dostępności mieszkania w 4q21 wobec 4q20

Miasta wg liczby ludności	4q21 vs 4q20
Warszawa	0,63 ↔
Kraków	0,72 ↓
Łódź	0,84 ↔
Wrocław	0,70 ↔
Poznań	0,83 ↔
Gdańsk	0,69 ↓
Szczecin	0,76 ↓
Bydgoszcz	0,84 ↔
Lublin	0,70 ↓
Katowice	0,99 ↓
Białystok	0,70 ↓
Kielce	0,80 ↓
Rzeszów	0,78 ↓
Olsztyn	0,83 ↔
Opole	0,90 ↔
Zielona Góra	0,88 ↓

Źródło: zestawienie własne PKO Bank Polski

w Krakowie (+8,6%), Wrocławiu (+5,6%) i Łodzi (+4,8%). a w Warszawie i Gdańsku oferta była zbliżona do poprzedniego kwartału. Przytoczone statystyki sygnalizują ograniczenia podaży, co przy wysokim popycie przekłada się na wysokie ceny mieszkań. Na wysoki poziom cen wpływają też wysokie i dalej rosnące koszty budowy.

Na rynku wynajmu w 4q21 stawki już wyraźnie kształtowały się powyżej poziomu przed wybuchem epidemii COVID-19 w Polsce. Według monitoringu firmy Mzuri w 4q21 najbardziej wzrosły r/r stawki w Krakowie (15,5% vs 3,1% r/r w 3q21), Warszawie (13,2% vs 4,4% r/r w 3q21) oraz Wrocławiu (9,8% vs 3,3% r/r w 3q21); w pozostałych analizowanych największych miastach były powyżej poziomu z 4q20.

W 1h21 sygnalizowane od dawna negatywne tendencje demograficzne zarysowują się wyraźniej – o ile w 1h20 ujemny przyrost naturalny wystąpił w 8 stolicach województw (na 16), to w 1h21 wystąpił we wszystkich stolicach. Najmniejszy wskaźnik przyrostu naturalnego wystąpił w Łodzi (-10,9) i Katowicach (-9,2); najślabiej negatywne procesy demograficzne dotyczą Kraków (-0,9) i Rzeszów (-1,1). Saldo migracji netto na 1000 ludności w 1h21 sygnalizuje zmniejszenie wskaźnika migracji w przypadku Katowic, Poznania, Krakowa, Wrocławia i Warszawy. Może to być konsekwencja większego udziału zdalnej pracy podczas pandemii. Wysokie ujemne saldo migracji cechuje Bydgoszcz (-5,8), Białystok (-2,1) i Kielce (-2,1); natomiast miastami napływowymi pozostają Rzeszów (7,3), Kraków (3,0) i Gdańsk (2,5).

Dostępność mieszkania, wyrażona liczbą metrów do nabycia za przeciętne wynagrodzenie w 4q21 (Tab. 8) w 7 miastach wojewódzkich zmalała wobec 4q20, w pozostałych była podobna jak rok temu. Pogorszenie dostępności jest konsekwencją szybszego wzrostu cen mieszkań niż wzrost wynagrodzeń.

Poziom stawek na rynku wynajmu wrócił do poziomu sprzed epidemii.

W 1h21 ujemny przyrost naturalny we wszystkich stolicach wojewódzkich; regionalne różnice w poziomie salda migracji.

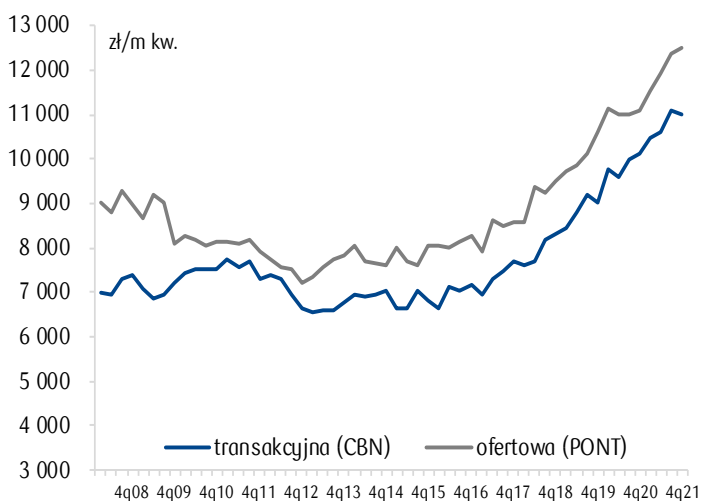
Średnia dostępność mieszkania w 3q21 w 8 miastach wojewódzkich zmalała r/r, w 4 nie zmieniła się, w 4 lekko wzrosła.

Mazowieckie – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie

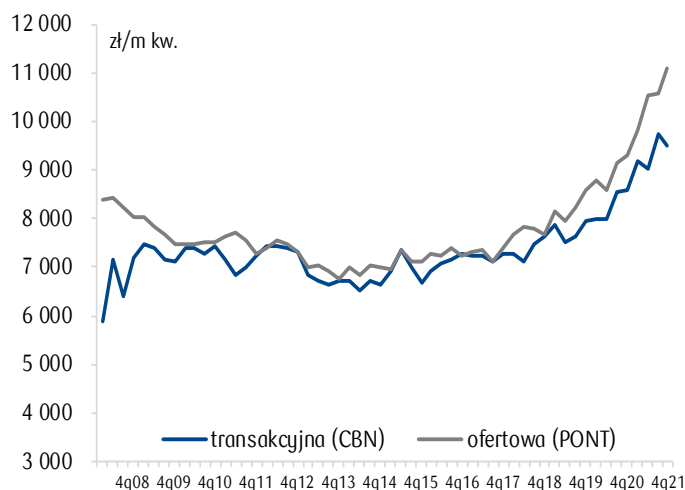
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Warszawie

Segment rynku	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	4q 21	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	9 000	9 763	9 596	9 975	10 133	10 490	10 599	11 110	11 023	-0,8	8,8
cena ofertowa (PONT)	10 613	11 113	10 991	11 014	11 098	11 548	11 935	12 375	12 500	1,0	12,6
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 962	7 999	8 000	8 543	8 600	9 195	9 031	9 742	9 498	-2,5	10,4
cena ofertowa (PONT)	8 584	8 802	8 612	9 169	9 331	9 835	10 558	10 604	11 111	4,8	19,1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 435	6 146	6 341	5 529	6 527	6 487	7 703	7 979	7 190	x	x

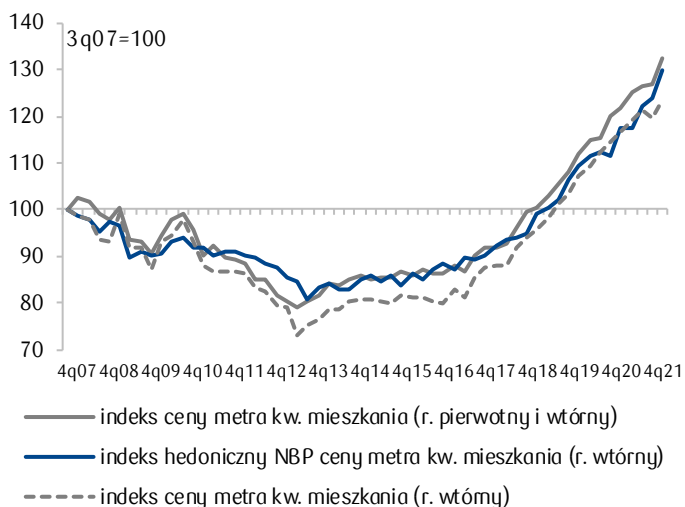
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie



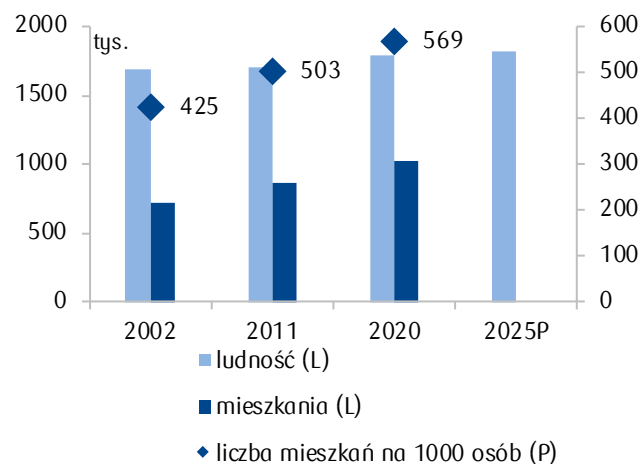
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



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

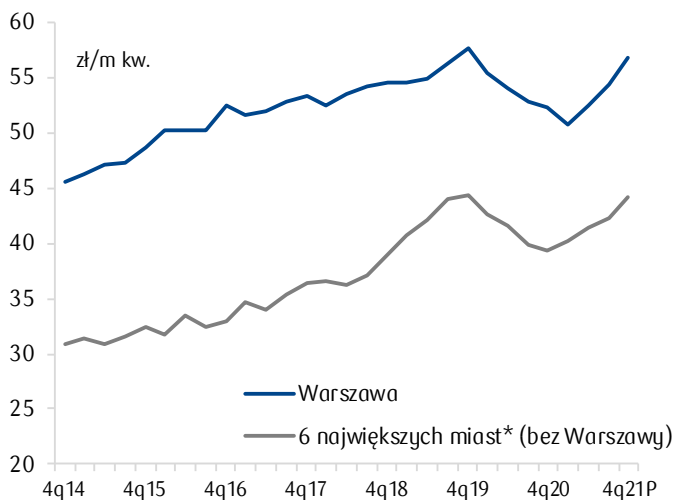


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Warszawie (GUS)

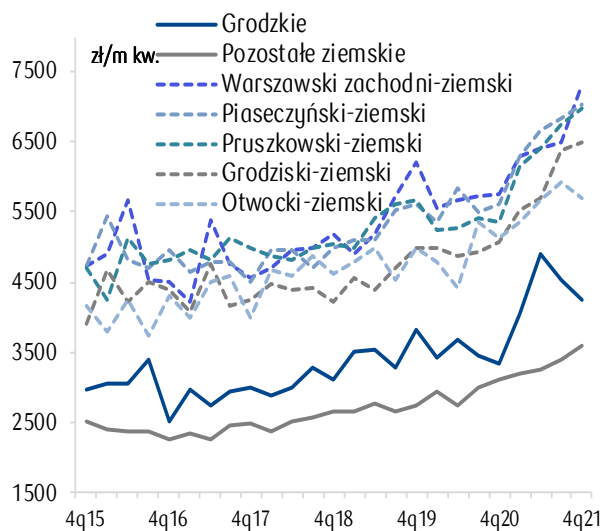


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q21: mieszkania rw - 341; mieszkania rp - 289; domy rw - 23.

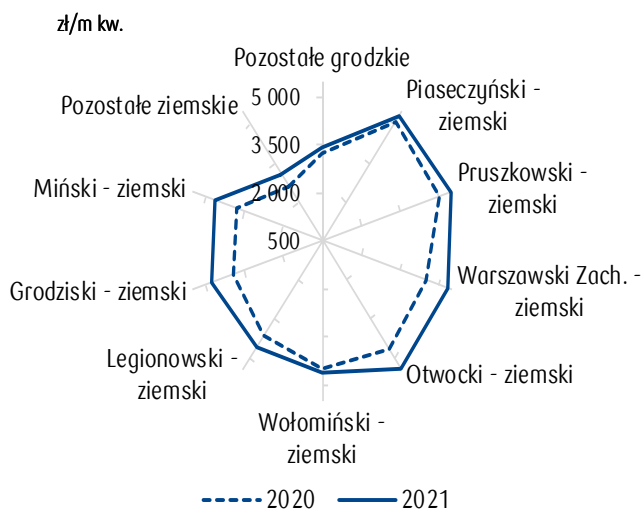
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Warszawie (NBP, PONT)



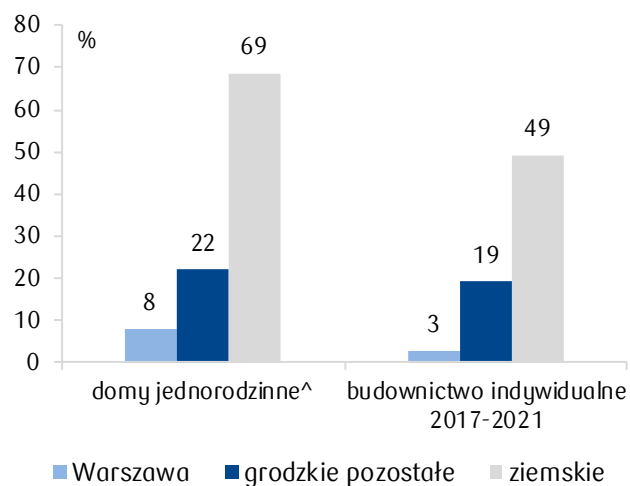
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2017	2018	2019	2020	2021
Warszawa	4 869	5 548	5 603	5 852	6 628
Pozostałe grodzkie	2 724	3 029	2 942	3 239	3 453
Piaseczyński - ziemski	4 123	4 324	4 653	5 136	5 410
Pruszkowski - ziemski	4 066	4 496	4 699	5 168	5 600
Warszawski Zachodni - ziemski	3 966	4 233	4 320	4 718	5 512
Otwocki - ziemski	3 622	4 093	4 434	4 699	5 473
Wołomiński - ziemski	3 801	3 928	4 333	4 311	4 794
Legionowski - ziemski	3 524	3 777	3 888	4 195	4 715
Grodziski - ziemski	3 549	3 672	3 894	3 990	4 729
Miński - ziemski	2 996	3 731	3 625	4 217	4 486
Pozostałe ziemskie	2 368	2 466	2 653	2 747	3 122

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2021: Warszawa - 164; pozostałe powiaty grodzkie - 46; powiaty ziemskie - 1419.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie mazowieckim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem		% mieszkań w domach jednorodzinnych*		Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2020	2020	2020	2017-21	2017-21	1-4q21
GRODZKIE											
Ostrołęka	20 036	3	26	27,6	388	74	4,9	17	253		
Płock	52 620	6	17	26,5	445	43	4,2	10	284		
Radom	85 380	11	24	25,1	408	16	3,6	33	525		
Siedlce	34 515	9	23	28,0	444	59	7,4	11	423		
Warszawa	1 020 433	11	8	33,5	569	40	12,0	3	12 567		
ZIEMSKIE											
białobrzeski	12 235	8	84	30,8	367	55	3,8	82	99		
ciechanowski	32 715	11	57	28,3	368	8	4,8	36	277		
garwoliński	36 570	10	84	30,5	337	24	4,5	68	452		
gostyniński	16 632	12	61	28,1	373	6	2,8	72	102		
grodziski	38 564	11	65	37,6	396	54	9,6	50	843		
grójecki	38 225	10	68	32,0	390	28	5,0	43	355		
kozienicki	22 817	5	69	30,5	383	8	3,4	97	147		
legionowski	49 398	5	49	36,8	412	68	12,1	32	1 270		
lipski	13 466	6	88	32,6	401	38	2,0	99	48		
łosicki	11 743	13	85	32,7	384	73	2,6	62	57		
makowski	15 569	6	77	29,4	350	42	2,5	81	66		
miński	58 231	9	73	30,7	376	41	6,4	53	928		
mławski	26 343	10	67	28,2	365	57	6,0	30	506		
nowodworski	31 526	9	57	30,0	398	49	6,4	44	389		
ostrołęcki	25 533	9	98	29,6	289	53	3,9	98	321		
ostrowski	25 177	10	74	28,6	351	54	2,9	72	115		
otwocki	48 113	15	62	32,9	387	37	3,7	72	467		
piaseczyński	82 498	6	55	41,3	433	72	11,1	30	1 418		
płocki	36 208	11	90	30,8	327	22	3,8	92	357		
płoński	31 253	10	69	28,3	361	16	3,9	67	331		
pruszkowski	66 850	12	49	35,8	401	70	8,1	36	827		
przasnyski	16 571	8	71	26,4	318	50	2,5	65	109		
przysuski	15 033	7	87	28,6	366	22	2,6	99	122		
pułtuski	19 090	9	66	31,0	369	16	4,2	59	241		
radomski	47 592	7	80	26,6	313	8	4,2	99	660		
siedlecki	26 933	11	97	30,4	331	24	3,3	98	263		
sierpecki	17 417	11	69	26,8	338	5	3,3	63	84		
sochaczewski	30 278	8	63	28,7	357	9	3,2	79	184		
sokołowski	21 658	12	77	33,3	406	10	3,5	41	104		
sztybowiecki	13 732	11	80	27,4	349	14	3,9	94	112		
warszawski zachodni	48 929	7	72	44,2	407	46	11,9	39	1 119		
węgrowski	25 058	11	84	31,5	383	13	3,0	88	174		
wołomiński	91 663	8	64	31,0	363	41	9,9	24	2 526		
wyszkowski	24 394	5	71	28,4	329	76	5,3	67	354		
zwoleński	12 610	4	86	29,6	352	28	3,3	92	103		
żuromiński	12 389	9	81	28,2	324	47	2,0	70	46		
żyrardowski	32 166	17	43	29,4	427	35	5,7	53	288		

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 24.01.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie mazowieckim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h21	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020	Polska=100	grudzień 21
GRODZKIE									
Ostrołęka	51,4	-5,5	20,1	15,8	-1,3	-7,7	5 713	103	8,0
Płock	117,6	-5,1	48,3	15,3	-5,9	-9,7	6 526	118	6,0
Radom	208,1	-5,5	81,0	15,7	-5,3	-9,8	5 033	91	10,3
Siedlce	77,6	-1,4	29,0	15,8	-0,2	-4,8	5 188	94	4,2
Warszawa	1792,7	1,2	774,6	13,4	-0,8	2,0	7 147	129	1,8
ZIEMSKIE									
białobrzegi	33,2	-2,0	10,2	18,6	-1,6	-2,4	4 410	80	7,5
ciechanowski	88,5	-3,4	29,3	16,7	-4,5	-6,0	4 968	90	8,3
garwoliński	108,4	0,4	31,6	18,7	-1,1	-3,2	4 708	85	9,0
gostyniński	44,4	-4,3	15,7	16,6	-7,5	-7,1	4 637	84	12,0
grodziski	98,1	9,3	29,5	15,8	-0,3	15,6	5 762	104	3,4
grójecki	97,7	0,1	31,7	16,6	-4,2	-3,4	5 088	92	2,1
kozienicki	59,4	-3,6	20,2	16,9	-5,1	-6,8	5 467	99	9,8
legionowski	120,7	9,8	37,4	15,8	-1,2	10,9	5 060	92	7,3
lipski	33,4	-7,3	12,2	16,1	-6,9	-8,2	4 565	83	9,6
łosicki	30,3	-5,0	10,1	17,5	-4,7	-7,1	4 486	81	4,8
makowski	44,2	-4,6	15,1	17,9	-6,8	-10,1	4 461	81	15,8
miński	155,0	4,6	46,7	16,8	-1,0	2,8	4 717	85	4,5
mławski	72,0	-2,7	23,2	17,9	-3,9	-4,9	4 636	84	5,4
nowodworski	79,0	1,1	25,6	16,5	-2,8	-1,4	6 096	110	6,0
ostrołęcki	88,4	1,2	23,7	19,7	-1,3	-1,8	4 565	83	9,0
ostrowski	71,5	-4,6	24,5	17,9	-4,1	-7,4	4 650	84	8,3
otwocki	124,2	3,6	39,9	15,7	-2,7	-0,6	5 281	96	4,1
piaseczyński	191,9	11,9	57,1	16,1	0,7	12,4	5 165	94	3,1
płocki	110,5	1,7	32,2	18,0	-3,8	-1,9	4 632	84	10,5
płoński	86,4	-1,4	28,1	17,7	-4,0	-4,4	4 827	87	9,3
pruszkowski	167,1	5,4	56,1	15,3	-0,6	4,6	6 295	114	2,9
przasnyski	51,9	-3,5	16,5	18,0	-3,5	-7,8	4 639	84	8,0
przysuski	40,9	-5,8	13,8	17,9	-5,3	-7,9	4 654	84	15,3
pułtuski	51,6	-0,7	16,7	17,8	-2,7	-1,6	4 645	84	12,6
radomski	151,9	1,9	43,5	18,6	-1,7	-0,7	4 362	79	15,4
siedlecki	81,3	0,2	23,4	19,0	-3,3	0,3	4 504	82	4,5
sierpecki	51,3	-3,6	16,0	18,1	-5,4	-8,1	4 614	84	12,6
sochaczewski	84,6	-0,5	27,5	16,9	-2,4	-2,8	5 742	104	3,8
sokołowski	53,0	-6,1	18,5	17,0	-5,9	-9,5	4 793	87	5,1
szydłowiecki	39,2	-3,4	12,7	18,1	-5,6	-8,4	4 158	75	22,3
warszawski zachodni	120,9	7,9	35,3	15,8	-1,6	12,9	5 991	109	1,9
węgrowski	65,1	-2,9	21,4	17,5	-3,5	-6,3	4 590	83	5,6
wołomiński	253,9	11,0	71,6	16,7	2,8	12,5	4 997	91	7,3
wyszkowski	74,1	0,6	21,8	18,0	-1,5	-0,1	4 405	80	3,2
zwoleński	35,7	-3,3	11,8	18,3	-5,4	-8,1	4 509	82	10,8
żuromiński	37,9	-5,5	12,1	17,6	-5,8	-8,1	4 384	79	13,1
żyrardowski	75,1	-0,4	27,8	15,8	-5,3	-5,0	5 113	93	9,3

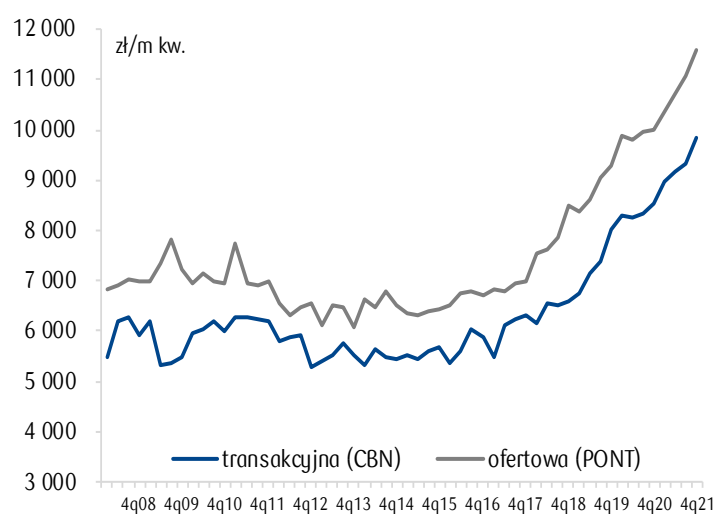
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.22

Małopolskie – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie

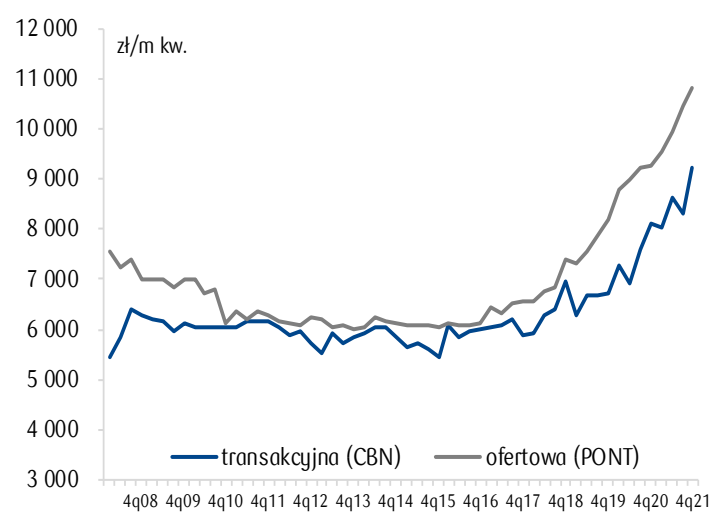
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Krakowie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	4q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	8 013	8 297	8 275	8 333	8 551	8 967	9 156	9 328	9 852	5,6	15,2
cena ofertowa (PONT)	9 300	9 891	9 820	9 967	10 000	10 358	10 727	11 067	11 579	4,6	15,8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 700	7 279	6 936	7 579	8 125	8 022	8 628	8 298	9 235	11,3	13,7
cena ofertowa (PONT)	8 183	8 799	8 995	9 217	9 290	9 553	9 942	10 482	10 811	3,1	16,4
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 317	6 814	5 261	4 761	4 825	4 998	5 302	7 360	8 333	x	x

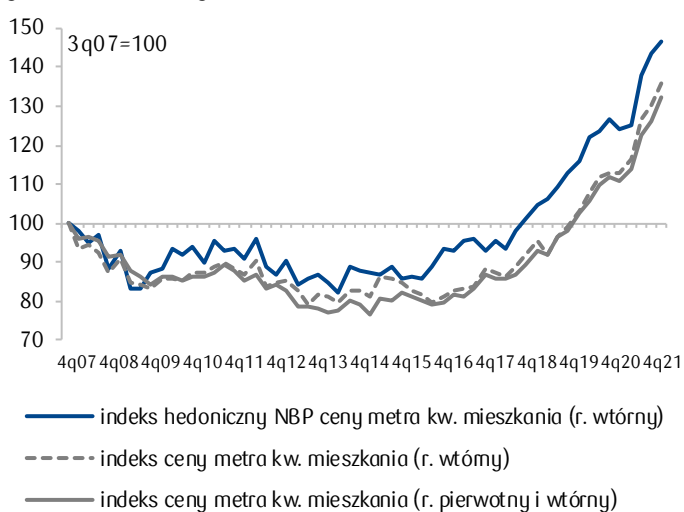
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie



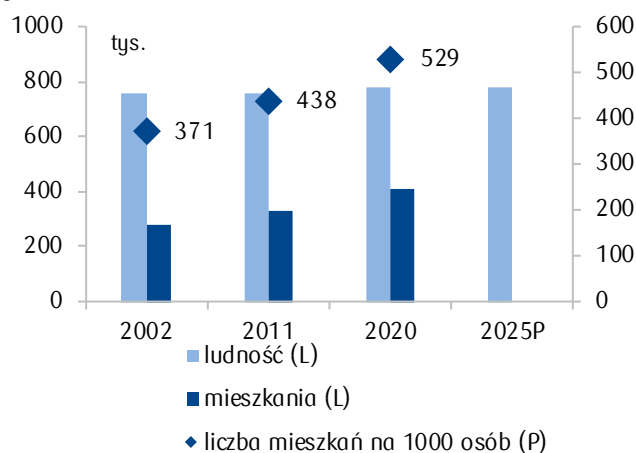
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie



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

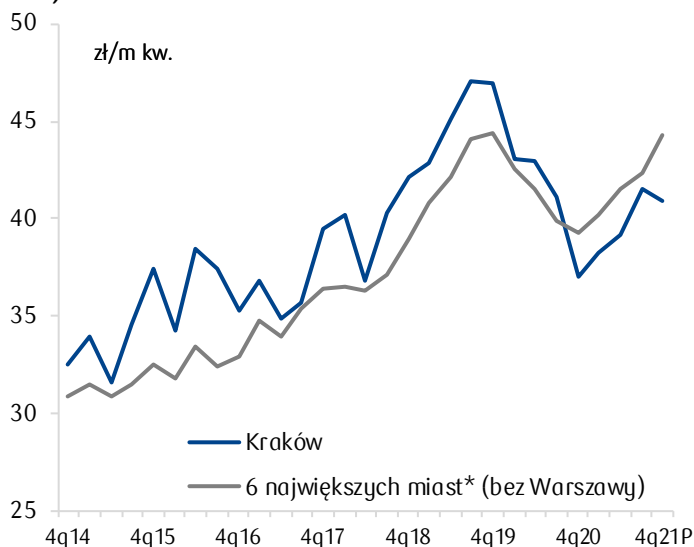


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Krakowie (GUS)

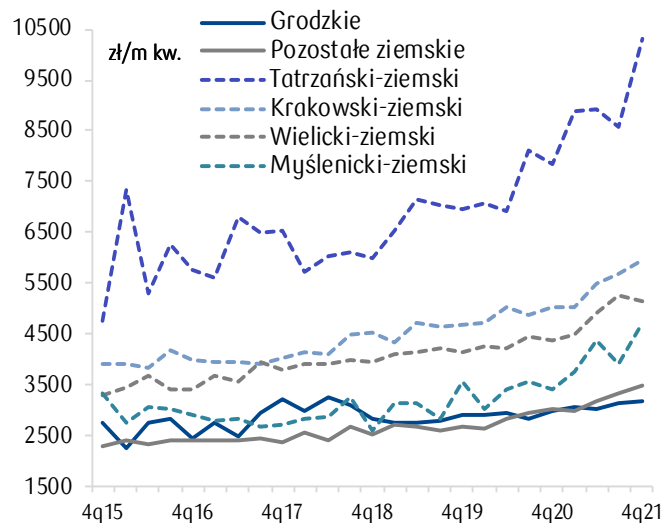


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q21: mieszkania rw - 81; mieszkania rp - 68; domy rw - 4.

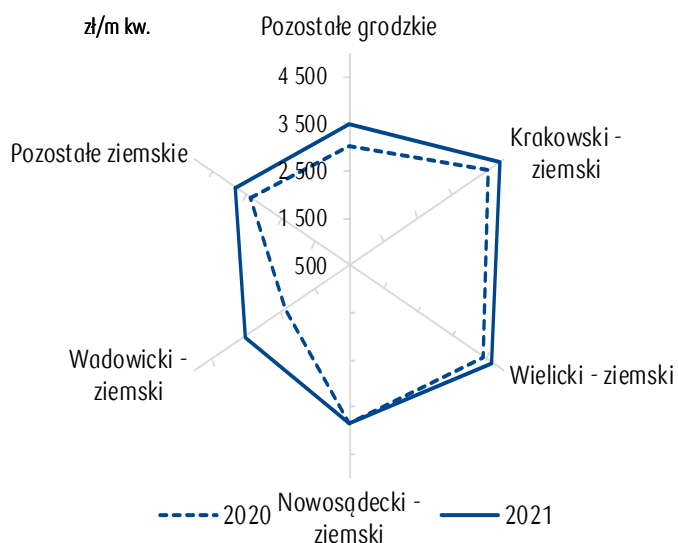
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Krakowie (NBP, PONT)



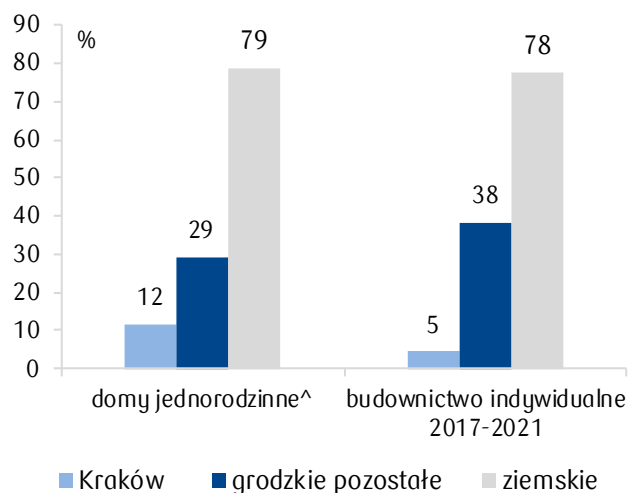
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2017	2018	2019	2020	2021
Kraków	4 243	4 728	4 841	5 337	5 970
Pozostałe grodzkie	3 092	3 083	3 166	3 044	3 500
Krakowski - ziemski	3 998	4 160	4 361	4 587	5 071
Wielicki - ziemski	3 687	3 786	4 212	4 360	4 685
Nowosądecki - ziemski	2 618	2 399	2 813	3 938	3 369
Wadowicki - ziemski	2 183	2 666	2 754	2 735	3 590
Pozostałe ziemskie	2 800	2 655	2 675	3 430	3 879

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2021: Kraków - 51; pozostałe powiaty grodzkie - 23; powiaty ziemskie - 489.

Tab.5 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie małopolskim

Powiaty	Mieszkania 2020	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem		Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2020	Nasylenie mieszkaniami** 2020	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2020	Średnie nasilenie budownictwa^ 2017-21	% budownictwa indywidualnego w ogółem 2017-21	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-4q21
		NSP 2011	NSP 2011						
GRODZKIE									
Kraków	412 512	14	12	30,5	529	69	13,8	5	6 686
Nowy Sącz	30 908	13	38	27,9	370	52	3,4	44	290
Tarnów	44 396	15	24	26,6	413	46	2,5	33	224
ZIEMSKIE									
bocheński	33 361	13	80	28,6	312	97	4,4	78	384
brzeski	28 544	14	86	28,4	307	32	3,2	88	235
chrzanowski	44 995	14	54	27,4	364	28	2,0	77	164
dąbrowski	17 214	11	88	26,9	292	1	2,7	96	141
gorlicki	33 343	16	75	26,0	307	79	3,4	92	256
krakowski	90 319	11	86	32,4	321	92	5,2	65	1 166
limanowski	35 547	13	91	25,6	269	79	3,2	97	337
miechowski	17 420	12	80	29,7	359	39	1,6	87	42
myślenicki	35 915	9	88	27,6	281	86	4,6	84	489
nowosądecki	54 196	14	88	22,9	250	78	1,6	100	493
nowotarski	55 313	12	82	27,4	289	70	3,4	84	484
olkuski	38 710	8	59	28,0	350	101	1,9	84	229
oświęcimski	53 053	11	55	28,0	348	79	3,4	73	444
proszowicki	13 368	9	87	31,4	311	1	2,6	97	87
suski	26 278	16	90	29,9	314	100	4,0	100	236
tarnowski	56 802	13	97	27,2	282	43	3,3	95	636
tatrzański	25 656	21	69	35,2	377	32	4,1	74	238
wadowicki	49 179	12	74	27,9	308	99	3,7	82	399
wielicki	41 982	15	86	31,8	321	100	9,0	45	1 039

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 24.01.2022

Tab.6 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie małopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h21	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020	Polska=100	grudzień 21
GRODZKIE									
Kraków	780,8	-0,4	320,9	14,9	-0,1	1,1	6 482	117	2,9
Nowy Sącz	83,3	-3,3	28,5	16,5	-1,6	-2,8	4 469	81	3,0
Tarnów	106,7	-7,6	42,4	15,3	-4,9	-9,0	5 630	102	4,2
ZIEMSKIE									
bocheński	106,8	2,5	29,3	18,1	0,0	0,8	4 524	82	3,7
brzeski	92,8	0,6	25,9	18,6	-1,8	-1,8	4 245	77	4,6
chrzanowski	123,1	-3,0	45,6	15,1	-5,8	-7,0	4 913	89	6,7
dąbrowski	58,9	-1,4	17,1	18,4	-2,8	-3,3	4 425	80	9,1
gorlicki	108,2	-1,5	31,4	17,6	-1,8	-3,7	4 159	75	5,2
krakowski	282,7	6,7	77,7	17,1	-0,7	7,9	5 789	105	5,0
limanowski	132,2	3,3	31,2	20,1	3,5	2,9	4 163	75	6,1
miechowski	48,3	-3,3	15,8	16,6	-5,3	-7,3	4 415	80	4,1
myślenicki	128,1	4,2	31,3	18,7	1,3	2,9	4 525	82	2,6
nowosądecki	217,1	3,7	52,8	20,0	1,7	1,3	4 161	75	7,7
nowotarski	191,4	0,9	52,8	19,2	0,1	-0,7	4 335	79	6,0
olkuski	109,9	-4,1	37,6	15,5	-5,3	-6,7	4 921	89	6,7
oświęcimski	152,1	-1,7	52,1	16,1	-4,4	-5,2	4 912	89	5,5
proszowicki	42,9	-1,2	12,1	17,7	-2,9	-3,8	4 636	84	4,7
suski	83,6	0,5	22,8	18,7	-2,5	-5,6	4 483	81	4,4
tarnowski	200,9	1,6	51,4	18,9	-1,2	-1,3	4 149	75	5,9
tatrzański	67,9	1,4	22,0	17,8	-1,1	-0,3	4 655	84	7,1
wadowicki	159,3	0,3	44,9	17,6	-2,1	-2,2	4 457	81	4,9
wielicki	131,5	10,1	34,4	17,3	1,8	11,7	5 048	91	4,3

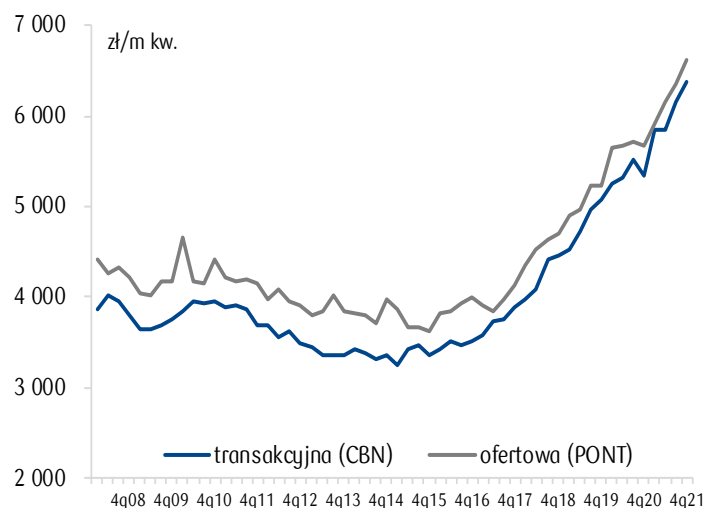
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.22

Łódzkie – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie

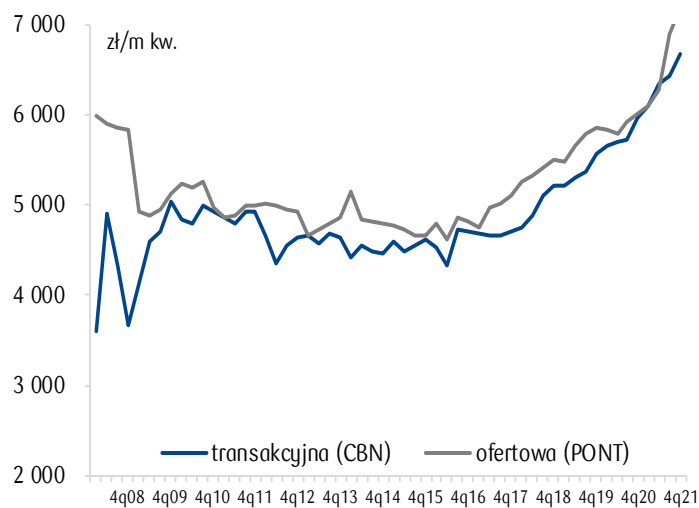
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Łodzi

Segment rynku	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	4q 21	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 068	5 257	5 317	5 518	5 343	5 840	5 837	6 150	6 367	3,5	19,2
cena ofertowa (PONT)	5 227	5 658	5 667	5 714	5 676	5 921	6 163	6 356	6 620	4,2	16,6
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 566	5 663	5 707	5 732	5 976	6 097	6 350	6 426	6 679	3,9	11,8
cena ofertowa (PONT)	5 856	5 836	5 798	5 932	6 007	6 104	6 281	6 903	7 186	4,1	19,6
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 806	4 249	5 175	3 685	3 764	4 694	4 751	4 421	5 466	x	x

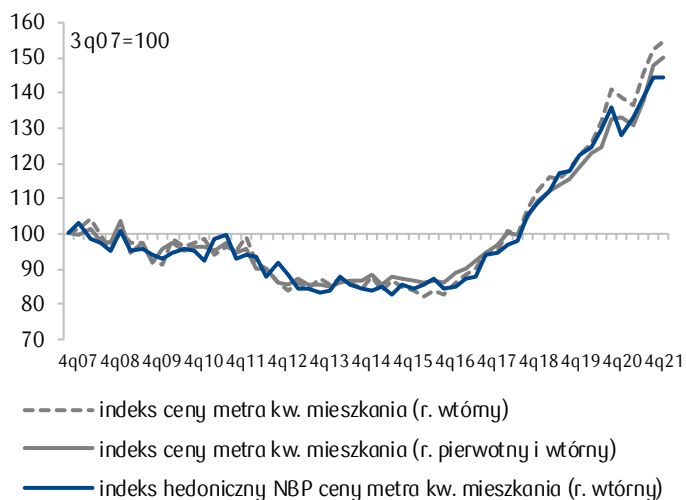
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Łodzi



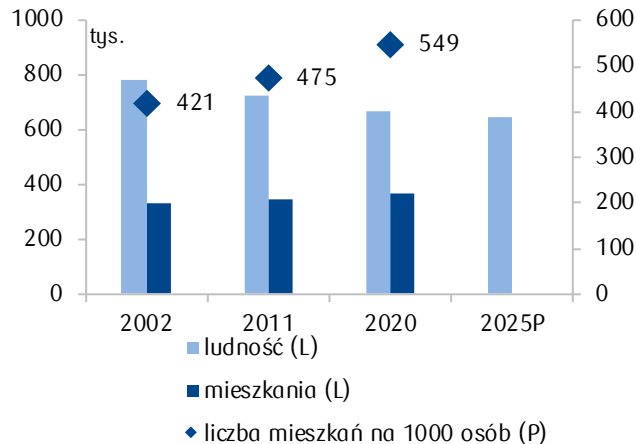
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi



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

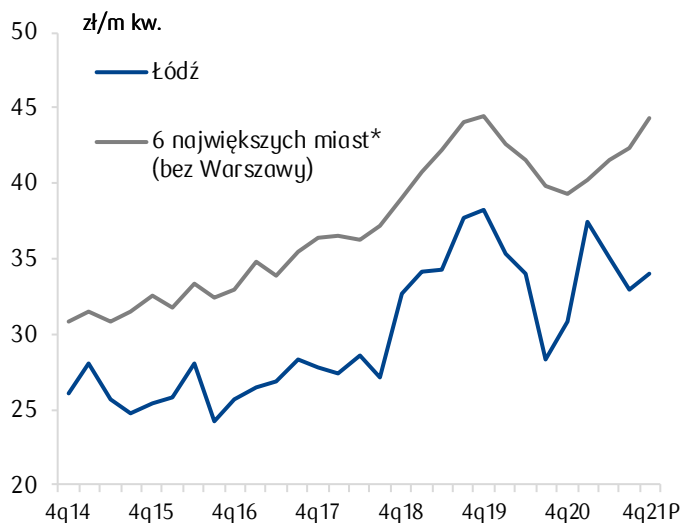


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Łodzi (GUS)

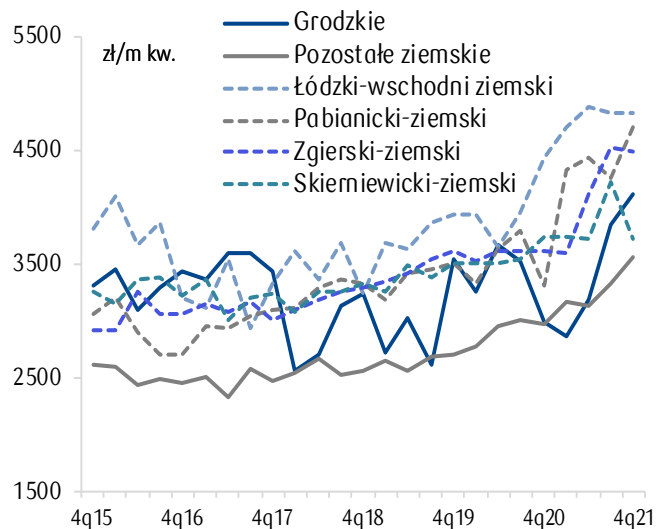


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q21: mieszkania rw - 162; mieszkania rp - 73; domy rw - 14.

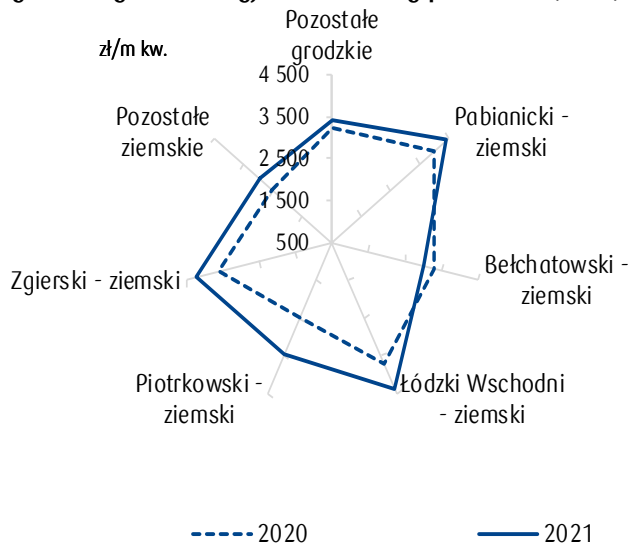
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Łodzi (NBP, PONT)



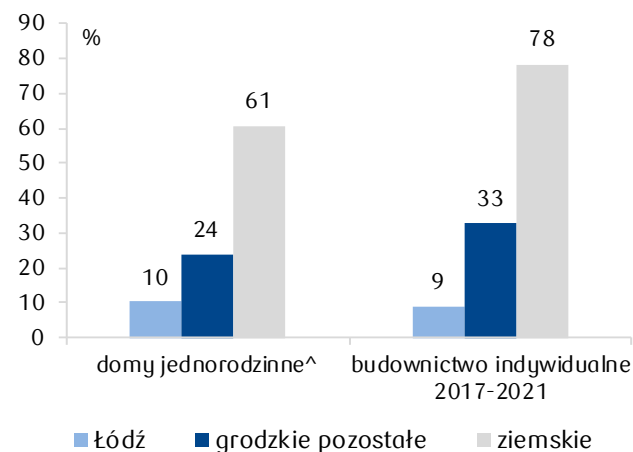
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2017	2018	2019	2020	2021
Łódź	3 577	3 880	4 114	4 640	4 820
Pozostałe grodzkie	2 792	2 518	2 651	3 243	3 416
Pabianicki - ziemski	3 473	3 518	3 687	4 010	4 538
Bełchatowski - ziemski	3 006	2 098	2 931	3 553	3 011
Łódzki Wschodni - ziemski	3 107	3 255	3 479	3 739	4 811
Piotrkowski - ziemski	2 367	2 034	2 614	3 417	3 255
Zgierski - ziemski	2 978	3 093	3 494	3 760	4 474
Pozostałe ziemskie	2 357	2 590	2 423	2 651	3 035

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2021: Łódź - 116; pozostałe powiaty grodzkie - 21; powiaty ziemskie - 402.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie łódzkim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2020	2017-21	2017-21	1-4q21
GRODZKIE									
Łódź	368 909	26	10	30,0	549	26	6,1	9	4 270
Piotrków Trybunalski	32 249	17	20	27,7	446	26	3,4	30	281
Skierniewice	20 245	8	30	28,9	425	64	3,6	37	64
ZIEMSKIE									
bełchatowski	41 703	7	52	30,0	371	47	2,8	93	224
brzeziński	11 867	17	66	31,7	387	52	4,1	74	59
kutnowski	38 753	17	43	27,0	406	58	2,7	51	267
łaski	19 798	13	67	31,4	398	20	3,4	89	139
łęczycki	17 464	16	62	28,5	354	50	1,2	100	53
łowicki	28 131	11	67	31,3	362	39	2,0	72	85
łódzki wschodni	25 467	15	80	34,3	351	61	5,1	87	386
opoczyński	26 754	7	74	28,4	354	23	2,3	92	155
pabianicki	52 422	21	38	30,9	441	60	3,9	71	473
pajęczański	17 319	7	86	29,6	340	72	3,0	100	112
piotrkowski	31 272	12	92	30,9	343	3	3,7	96	330
poddębicki	15 936	15	79	32,2	390	6	4,8	70	107
radomszczański	44 353	13	68	30,7	397	5	3,5	69	214
rawski	16 849	8	64	27,7	348	68	2,4	79	105
sieradzki	40 235	10	60	28,1	344	4	2,5	77	329
skierniewicki	12 704	10	96	30,9	333	44	3,1	100	98
tomaszowski	46 692	15	50	28,8	403	27	2,6	67	422
wieluński	26 086	10	68	30,4	344	52	2,7	76	125
wieruszowski	14 070	16	83	32,1	335	12	4,6	49	152
zduńskowolski	24 982	15	47	27,6	378	6	2,9	95	154
zgierski	68 596	17	48	30,4	414	72	4,3	78	616

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 24.01.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie łódzkim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h21	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020	Polska=100	grudzień 21
GRODZKIE									
Łódź	667,9	-7,9	324,9	13,8	-7,7	-11,4	5 511	100	5,8
Piotrków Trybunalski	71,7	-6,3	29,8	15,4	-7,6	-11,5	4 423	80	5,5
Skierniewice	47,5	-3,8	18,1	15,2	-3,4	-9,0	4 692	85	5,2
ZIEMSKIE									
bełchatowski	112,1	-2,0	38,4	16,0	-1,8	-3,0	7 003	127	4,7
brzeziński	30,6	-1,4	10,8	16,1	-6,8	-6,0	4 114	75	6,6
kutnowski	94,9	-6,9	37,3	15,3	-8,6	-10,9	4 786	87	7,5
łaski	49,6	-1,6	17,1	16,5	-6,0	-3,7	4 162	75	6,9
łęczycki	49,0	-5,5	17,1	16,2	-6,9	-9,3	4 822	87	5,5
łowicki	77,2	-3,5	26,9	16,5	-5,7	-6,2	4 460	81	4,5
łódzki wschodni	72,7	5,4	21,9	15,9	-3,9	5,4	4 424	80	5,7
opoczyński	75,1	-3,3	25,0	17,7	-5,9	-7,7	4 343	79	6,3
pabianicki	118,7	-2,0	46,7	14,9	-7,0	-2,9	4 675	85	6,2
pajęczański	50,7	-4,9	15,8	17,0	-5,4	-5,2	4 573	83	7,2
piotrkowski	90,9	0,5	29,2	17,9	-4,7	-1,6	4 256	77	5,3
poddębicki	40,7	-3,3	14,0	16,0	-6,0	-4,9	5 688	103	6,0
radomszczański	111,1	-5,1	39,3	16,8	-7,0	-8,4	4 369	79	4,6
rawski	48,2	-3,1	16,4	16,6	-2,7	-4,3	4 510	82	3,0
sieradzki	116,5	-3,9	38,9	17,2	-4,4	-6,4	4 742	86	4,7
skierniewicki	38,1	-0,5	10,8	17,5	-4,4	0,0	4 451	81	3,5
tomaszowski	115,1	-5,2	42,9	16,3	-6,9	-6,7	4 474	81	7,0
wieluński	75,5	-4,0	24,6	16,7	-5,0	-6,8	4 343	79	5,2
wieruszowski	41,8	-1,6	13,0	17,7	-3,8	-2,9	4 165	75	4,4
zduńskowolski	65,8	-3,3	24,0	16,4	-3,5	-4,8	4 383	79	6,2
zgierski	165,4	0,0	60,7	15,5	-5,7	-1,6	5 082	92	5,3

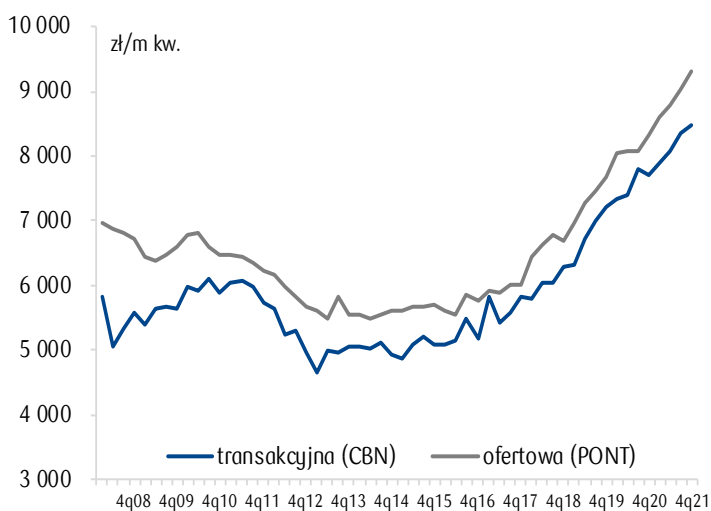
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.22

Dolnośląskie – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie

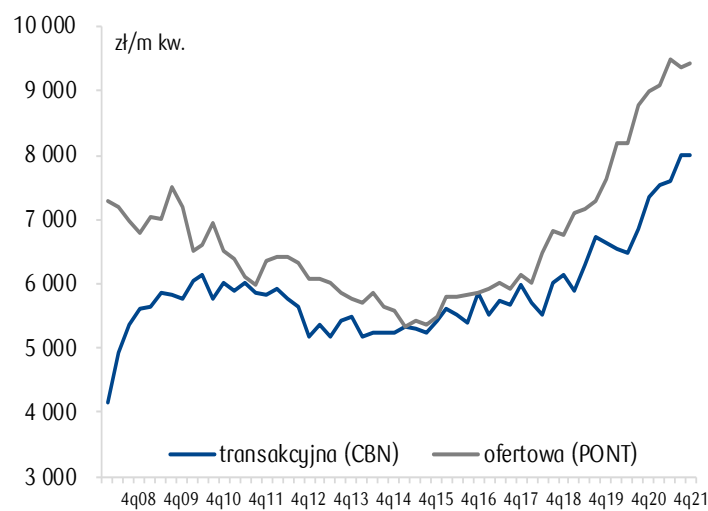
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	4q 21	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 207	7 327	7 383	7 808	7 721	7 904	8 081	8 343	8 468	1,5	9,7
cena ofertowa (PONT)	7 670	8 039	8 077	8 082	8 316	8 597	8 796	9 022	9 322	3,3	12,1
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 640	6 545	6 480	6 862	7 349	7 524	7 606	8 016	7 993	-0,3	8,8
cena ofertowa (PONT)	7 631	8 179	8 197	8 765	9 000	9 095	9 500	9 380	9 417	0,4	4,6
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 505	3 707	4 914	6 436	6 133	5 391	7 268	6 536	6 819	x	x

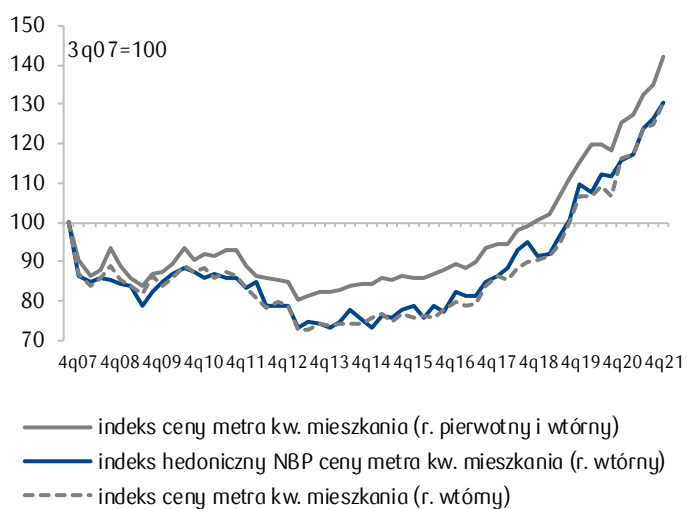
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym we Wrocławiu



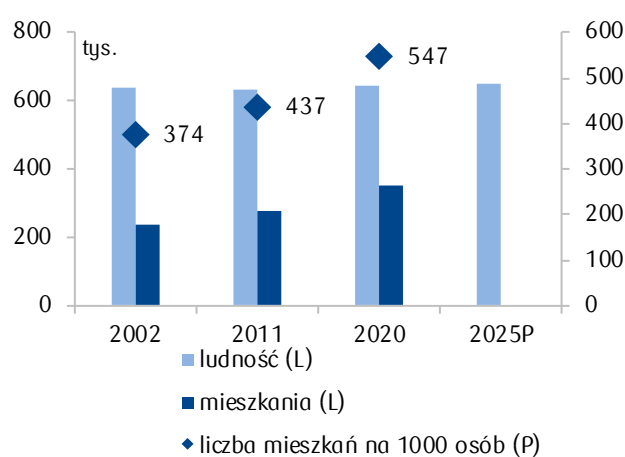
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu



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

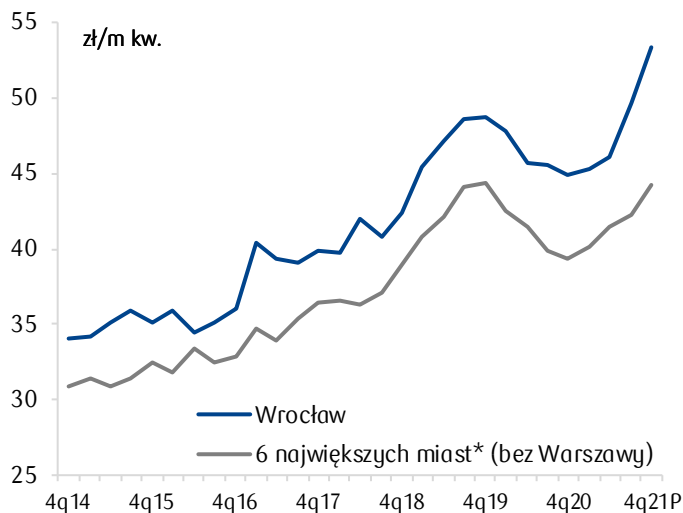


Wyk.4 Ludność i mieszkania we Wrocławiu (GUS)

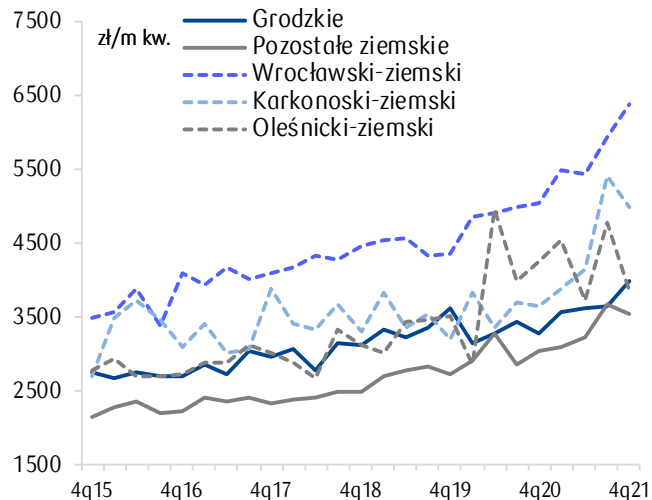


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q21: mieszkania rw - 101; mieszkania rp - 142; domy rw - 11.

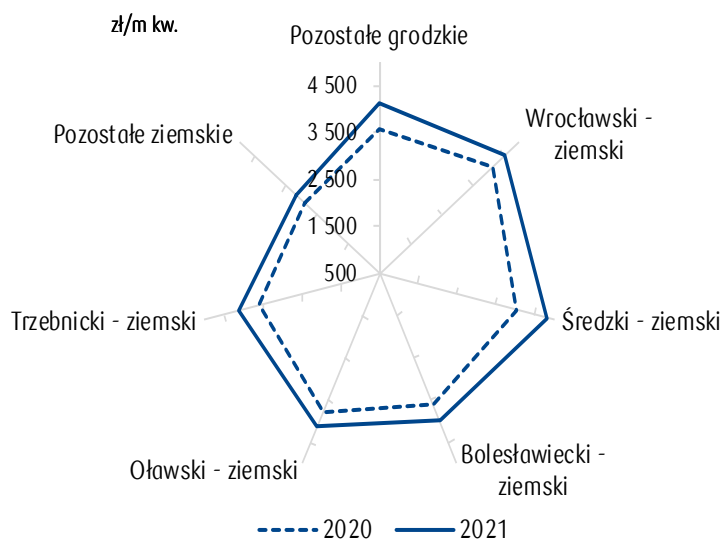
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania we Wrocławiu (NBP, PONT)



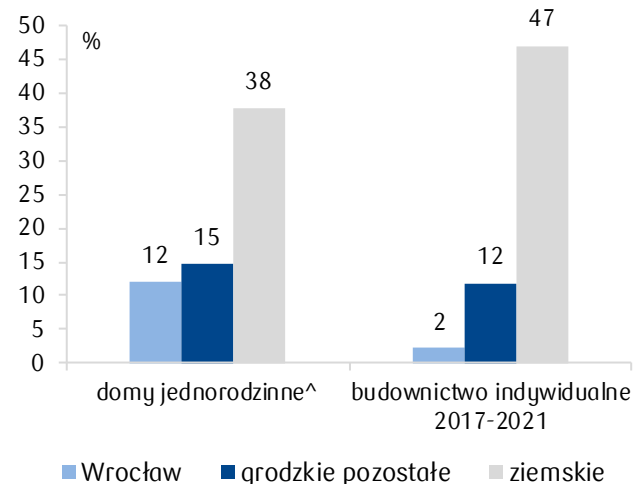
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2017	2018	2019	2020	2021
Wrocław	4 357	4 718	4 828	5 280	5 606
Pozostałe grodzkie	2 981	2 967	3 224	3 559	4 113
Wrocławski - ziemski	3 501	3 675	3 933	4 259	4 543
Średzki - ziemski	3 963	2 941	3 994	4 719	4 807
Bolesławiecki - ziemski	2 715	2 477	3 222	3 825	3 980
Oławski - ziemski	3 133	3 260	3 028	3 828	4 182
Trzebnicki - ziemski	3 117	3 386	3 617	3 639	4 216
Pozostałe ziemskie	2 473	2 486	2 429	3 039	3 260

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2021: Wrocław - 69; pozostałe powiaty grodzkie - 62; powiaty ziemskie - 823.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie dolnośląskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2020	2017-21	2017-21	1-4q21
GRODZKIE									
Jelenia Góra	36 026	38	19	29,9	460	99	3,1	17	232
Legnica	43 752	37	11	28,3	445	45	4,8	9	513
Wałbrzych	50 775	bd.	bd.	25,1	462	22	1,1	15	186
Wrocław	351 110	28	12	37,4	547	60	16,1	2	8 615
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	33 000	34	45	29,5	368	99	5,2	47	497
dzierżonowski	40 035	49	28	25,6	401	52	1,7	52	330
gólgowski	33 548	14	25	25,3	379	39	4,4	37	604
górowski	12 091	52	55	27,5	350	57	1,9	80	41
jaworski	18 233	57	42	27,6	367	92	2,3	65	169
karkonoski	26 304	60	50	34,0	415	64	5,5	49	235
kamiennogórski	16 892	60	33	25,6	395	51	1,5	83	55
kłodzki	65 174	55	37	28,9	417	58	2,3	64	242
legnicki	18 882	37	11	29,6	343	52	4,1	83	259
lubański	20 631	57	44	27,9	383	89	2,3	60	88
lubiński	41 622	14	25	27,0	393	81	3,9	57	374
lwówecki	16 932	55	54	29,0	371	28	1,2	93	50
milicki	11 997	48	62	27,8	326	59	3,5	59	93
oleśnicki	37 809	34	45	28,4	353	65	5,8	57	573
oławski	29 667	27	40	29,4	387	55	8,4	34	441
polkowicki	22 362	31	40	26,5	355	49	4,5	66	220
strzeliński	15 709	58	56	29,4	364	79	3,6	73	93
średzki	19 465	54	63	31,6	351	86	9,4	46	483
świdnicki	61 734	49	26	27,5	396	92	3,2	42	393
trzebnicki	28 646	40	64	30,9	336	44	6,4	55	620
wałbrzyski	22 397	62	16	26,9	406	49	1,2	75	62
wołowski	17 601	37	46	27,5	378	65	3,6	49	167
wrocławski	61 245	35	67	40,9	392	83	18,2	31	2 553
ząbkowicki	24 314	65	52	29,5	379	54	2,0	64	132
zgorzelecki	34 584	46	39	27,8	391	95	2,1	66	163
złotoryjski	15 828	52	44	27,5	368	45	1,9	70	99

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 24.01.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie dolnośląskim

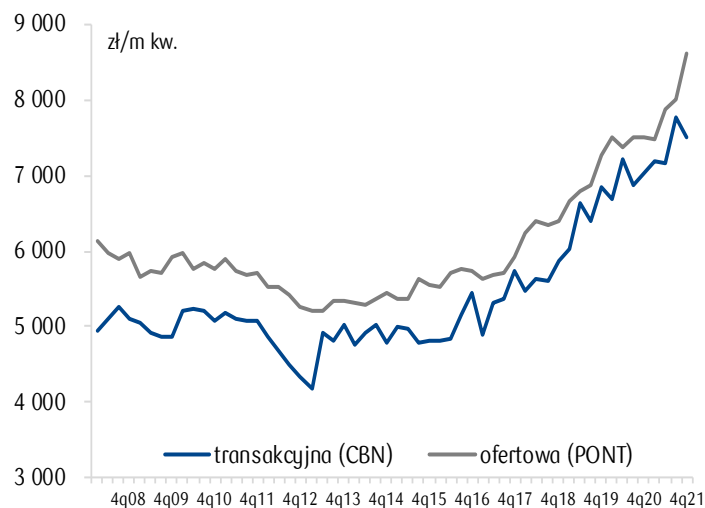
Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h21	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020	Polska=100	grudzień 21
GRODZKIE									
Jelenia Góra	77,8	-8,0	35,0	13,7	-8,6	-9,2	5 183	94	3,7
Legnica	98,0	-5,4	42,0	15,4	-4,8	-9,2	4 952	90	5,2
Wałbrzych	108,9	-8,6	bd	14,2	-10,0	-12,4	5 565	101	4,6
Wrocław	641,2	-1,5	273,0	14,2	-1,0	-1,5	6 141	111	2,0
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	89,6	-3,0	31,5	16,5	-3,5	-3,8	4 888	89	4,7
dzierzoniowski	99,3	-5,7	41,0	15,1	-7,7	-8,7	4 690	85	5,3
gólgowski	88,2	-3,9	32,4	15,7	-3,7	-7,4	4 763	86	7,3
górowski	34,4	-4,8	12,0	17,6	-5,2	-9,1	4 432	80	14,2
jaworski	49,5	-5,0	18,0	16,2	-5,5	-7,6	4 933	89	9,9
karkonoski	63,0	-2,0	24,2	15,8	-7,6	-4,1	4 526	82	10,0
kamiennogórski	42,5	-7,1	16,7	16,6	-6,5	-9,6	4 532	82	6,0
kłodzki	155,1	-6,4	63,9	15,2	-8,9	-10,8	4 748	86	11,7
legnicki	55,0	-5,4	42,0	15,4	-4,5	-1,0	4 877	88	7,8
lubański	53,5	-5,6	21,3	16,2	-6,5	-7,4	4 508	82	7,1
lubiński	105,6	-4,1	40,4	15,3	-2,9	-2,4	8 920	162	3,8
lwówecki	45,4	-4,8	16,7	16,8	-6,9	-7,1	4 622	84	8,5
milicki	36,7	-1,9	11,6	17,7	-4,7	-5,4	4 339	79	5,5
oleśnicki	107,2	0,2	34,7	16,7	-2,3	0,0	4 774	86	5,6
oławski	76,7	1,6	26,0	16,1	-1,9	-0,3	4 988	90	3,7
polkowicki	62,9	-0,4	21,4	17,3	-2,4	-1,1	5 606	102	4,6
strzeliński	43,0	-3,1	15,1	16,5	-5,2	-8,0	5 162	94	10,5
średzki	55,8	3,5	17,1	16,6	-2,3	7,8	5 261	95	5,3
świdnicki	155,3	-3,6	59,0	15,6	-6,0	-5,8	5 054	92	5,6
trzebnicki	85,2	3,9	26,1	16,8	-2,5	-0,3	4 611	84	4,7
wałbrzyski	54,8	-6,7	72,7	15,8	-8,4	-9,1	4 385	79	13,2
wołowski	46,5	-2,4	16,8	15,8	-4,6	-4,2	5 907	107	11,1
wrocławski	158,8	16,8	38,2	16,4	4,7	32,6	5 868	106	1,8
ząbkowicki	63,6	-6,2	23,6	15,9	-8,9	-11,1	4 557	83	8,5
zgorzelecki	87,9	-6,4	35,0	15,7	-8,0	-9,0	4 882	88	5,3
złotoryjski	42,8	-4,6	15,9	16,0	-6,1	-10,4	5 119	93	12,6

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.22

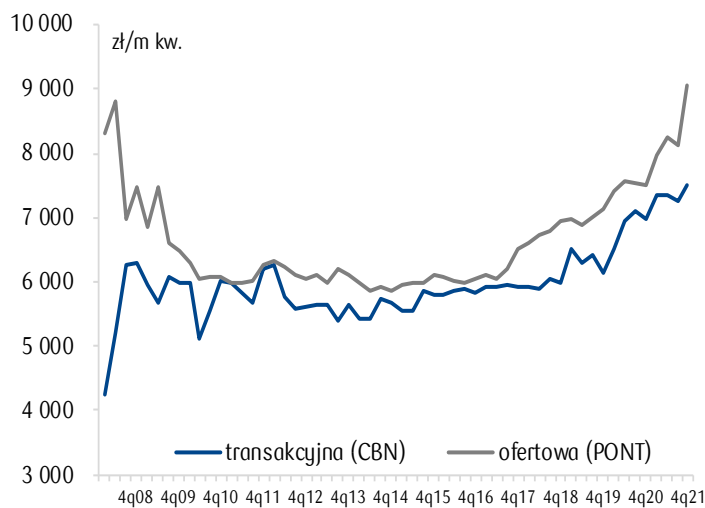
Wielkopolskie – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Poznaniu

Segment rynku	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	4q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 855	6 687	7 209	6 878	7 026	7 200	7 168	7 784	7 503	-3,6	6,8
cena ofertowa (PONT)	7 264	7 516	7 389	7 500	7 500	7 477	7 868	8 000	8 609	7,6	14,8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 150	6 505	6 942	7 105	6 990	7 351	7 364	7 260	7 493	3,2	7,2
cena ofertowa (PONT)	7 142	7 411	7 562	7 532	7 500	7 979	8 250	8 134	9 068	11,5	20,9
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 057	4 246	5 391	4 775	5 013	5 126	5 975	6 242	4 945	x	x

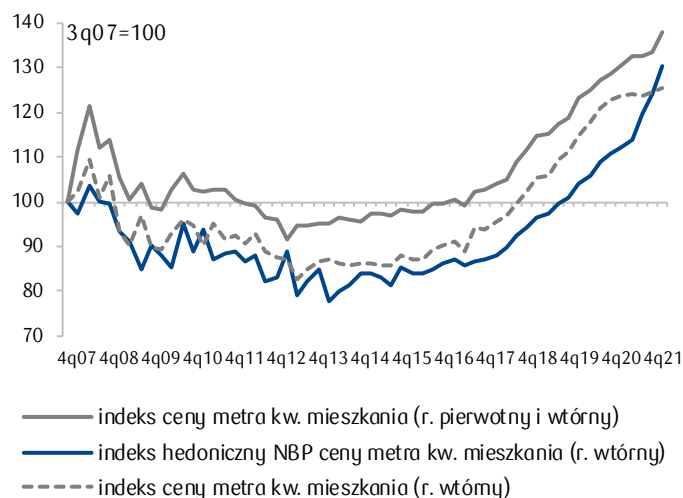
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu



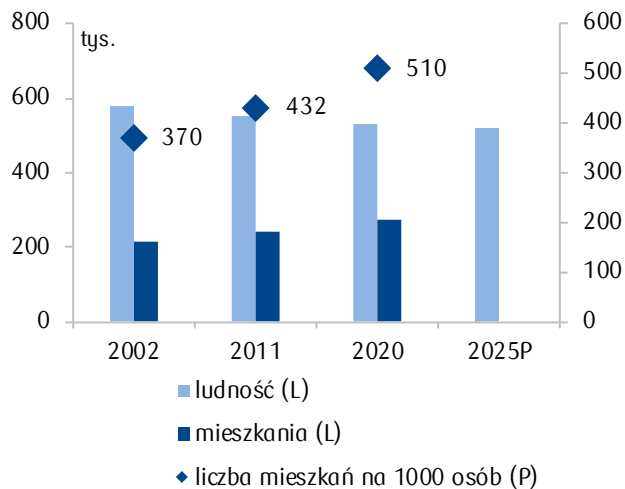
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



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

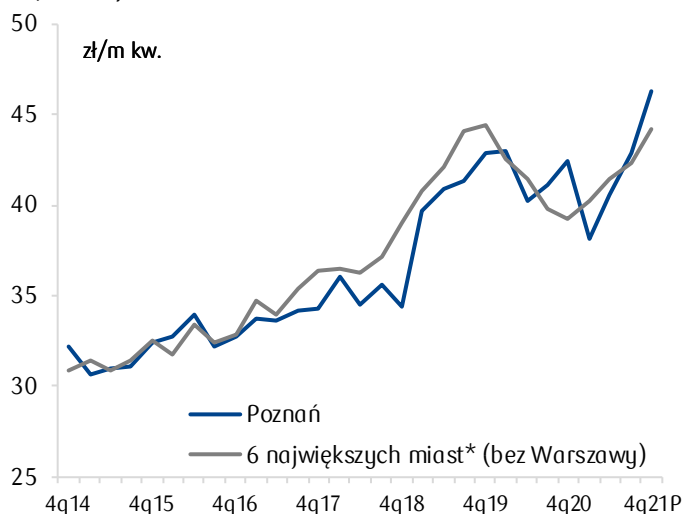


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Poznaniu (GUS)

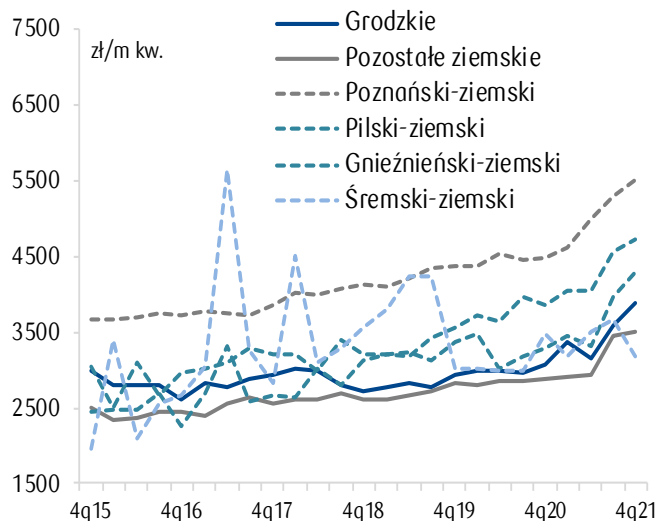


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q21: mieszkania rw - 94; mieszkania rp - 62; domy rw - 6.

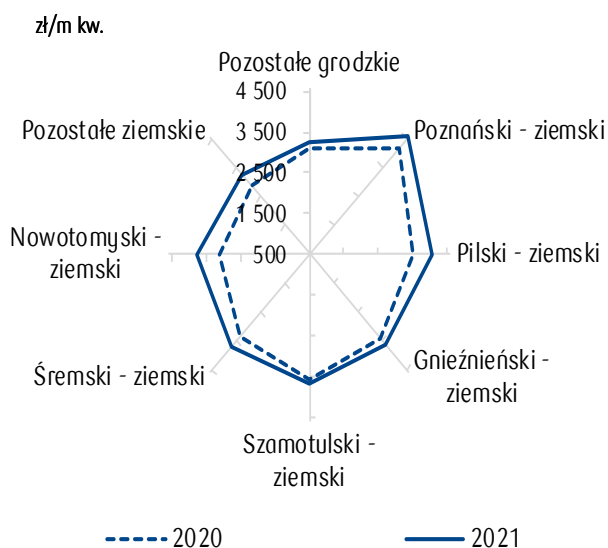
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Poznaniu (NBP, PONT)



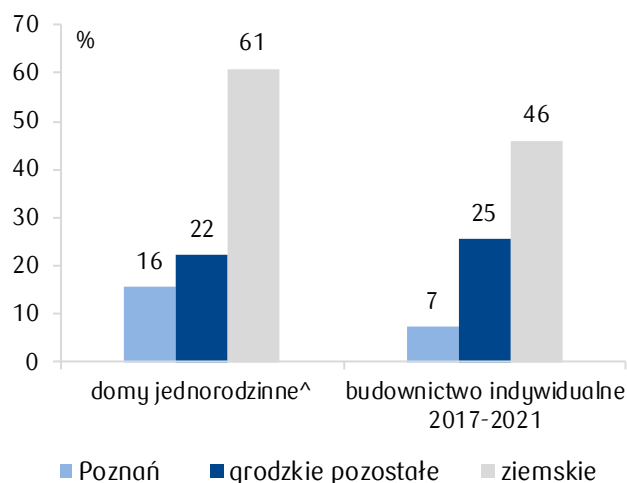
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2017	2018	2019	2020	2021
Poznań	4 230	4 171	4 297	4 937	5 197
Pozostałe grodzkie	2 645	2 674	2 832	3 094	3 242
Poznański - ziemski	3 752	3 899	4 104	4 225	4 608
Piłski - ziemski	2 606	3 061	3 264	3 858	4 087
Gnieźnieński - ziemski	2 703	3 167	3 219	3 626	3 648
Szamotulski - ziemski	2 816	3 191	3 460	3 569	3 656
Śremski - ziemski	3 127	3 059	3 348	3 489	3 712
Nowotomyski - ziemski	2 709	3 188	2 874	3 290	3 637
Pozostałe ziemskie	2 431	2 407	2 704	2 907	3 307

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2021: Poznań - 43; pozostałe powiaty grodzkie - 34; powiaty ziemskie - 984.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie wielkopolskim

Powiaty	Mieszkania 2020	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2020	Nasylenie mieszka- niami** 2020	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2020	Średnie nasylenie budownic- twa^ 2017-21	% budownic- twa indywi- dualnego w ogółem 2017-21	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-4q21
GRODZKIE									
Kalisz	44 848	24	19	28,4	453	26	4,0	17	267
Konin	30 127	5	21	26,6	415	95	2,4	25	159
Leszno	25 443	20	29	29,9	405	81	5,7	36	303
Poznań	271 316	19	16	32,8	510	48	9,3	7	5 097
ZIEMSKIE									
chodzieski	15 174	29	55	27,4	324	35	3,2	66	111
czarnkowsko-trzeciecki	28 010	42	58	26,9	324	36	2,9	74	199
gnieźnieński	51 902	30	40	26,6	358	7	5,9	54	784
gostyński	22 716	27	64	27,7	300	11	4,1	48	266
grodziski	15 535	32	71	28,2	299	4	6,3	46	303
jarociński	22 592	23	63	27,2	316	4	5,8	29	387
kaliski	23 670	14	89	29,7	286	2	2,7	98	223
kępiński	18 069	27	68	30,5	321	45	6,0	50	353
kolski	29 675	15	66	28,0	345	43	2,3	86	180
koniński	38 135	14	92	29,1	294	23	4,2	85	470
kościański	25 862	29	61	28,5	328	16	5,0	48	291
krotoszyński	24 380	30	64	29,2	317	7	3,7	49	183
leszczyński	17 267	29	81	33,0	298	17	9,4	60	443
międzychodzki	12 858	24	51	29,2	351	10	3,9	70	131
nowotomyski	24 904	34	63	29,3	330	15	5,3	58	357
obornicki	20 165	26	49	27,4	337	4	5,7	43	211
ostrowski	54 054	23	60	29,9	335	18	5,1	42	760
ostrzeszowski	17 538	22	79	31,4	317	32	4,1	70	143
pilski	47 045	26	38	25,7	347	30	3,3	45	640
pleszewski	19 254	24	67	29,1	307	29	3,8	57	272
poznański	142 918	13	64	34,9	352	41	12,4	31	4 341
rawicki	19 964	34	56	28,8	332	11	4,2	53	187
ślupecki	19 053	20	71	28,3	323	38	3,1	82	157
szamotulski	31 034	28	58	28,9	338	8	6,6	47	608
średzki	19 986	25	53	28,2	338	21	8,8	36	508
śremski	20 773	19	41	26,5	338	17	5,9	41	215
turecki	26 701	10	65	27,0	319	42	1,6	98	86
wągrowiecki	23 440	28	55	27,2	334	7	6,1	48	334
wolsztyński	16 807	29	71	28,7	293	2	4,7	59	267
wrzesiński	28 418	21	55	29,0	364	7	9,3	27	370
złotowski	22 706	39	53	26,1	328	18	3,4	53	187

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 24.01.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie wielkopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h21	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020	Polska=100	grudzień 21
GRODZKIE									
Kalisz	98,4	-5,3	41,3	15,3	-6,9	-11,4	4 718	85	3,1
Konin	71,9	-8,9	29,5	15,3	-5,9	-13,4	4 858	88	6,1
Leszno	62,4	-2,9	23,7	15,8	-2,8	-10,3	4 824	87	2,8
Poznań	530,5	-5,6	232,6	14,7	-1,5	-5,2	6 105	111	1,6
ZIEMSKIE									
chodzieski	46,7	-1,5	15,4	17,2	-3,6	-4,9	4 551	82	7,1
czarnkowsko-trzcianecki	86,1	-1,7	27,3	17,4	-2,4	-4,6	4 869	88	3,4
gnieźniński	144,7	0,5	46,4	16,5	-2,2	-2,4	4 659	84	4,1
gostyński	75,5	-1,7	21,4	17,5	-1,0	-2,3	4 699	85	4,9
grodziski	51,8	1,7	13,8	18,1	1,3	0,7	4 433	80	3,9
jarociński	71,1	-0,3	20,6	17,0	-2,1	-1,9	4 193	76	4,6
kaliski	82,8	1,5	22,9	17,6	-1,7	-1,4	4 195	76	2,5
kępiński	56,2	-1,1	15,8	17,4	-1,2	-2,7	3 872	70	1,6
kolski	85,7	-3,5	29,0	16,9	-5,0	-7,1	4 896	89	3,0
koniński	129,8	2,4	35,8	19,0	-2,2	-1,2	4 185	76	8,3
kościański	78,6	-0,8	23,6	17,0	-1,7	-4,0	4 583	83	2,7
krotoszyński	76,8	-0,9	22,3	17,4	-2,2	-3,6	4 021	73	2,8
leszczyński	58,3	5,6	14,1	18,0	2,1	12,4	4 953	90	2,0
międzychodzki	36,5	-0,1	11,6	17,0	-2,4	-3,2	4 520	82	5,5
nowotomyski	75,5	2,2	22,5	17,2	-0,2	0,4	4 807	87	2,2
obornicki	59,7	2,2	18,2	17,3	-0,3	-0,1	4 854	88	3,5
ostrowski	161,0	-0,4	48,5	16,8	-2,2	-1,4	4 542	82	2,7
ostrzeszowski	55,2	-0,1	15,7	17,7	-2,1	-4,2	4 489	81	3,0
pilski	134,9	-2,2	46,9	17,0	-2,9	-4,7	4 929	89	4,5
pleszewski	62,6	-1,4	17,3	17,6	-2,4	-4,0	4 471	81	3,8
poznański	410,0	15,1	105,8	16,4	4,0	18,3	4 776	87	1,6
rawicki	60,0	-0,7	18,2	17,4	-1,4	-1,2	4 358	79	3,4
słupecki	58,8	-3,1	17,7	17,4	-1,7	-2,0	4 690	85	6,7
szamotulski	91,7	2,0	26,5	16,8	-0,8	0,9	5 275	96	3,3
średzki	59,2	2,5	17,1	17,0	1,1	4,6	5 004	91	5,3
śremski	61,4	0,5	18,3	16,9	0,4	1,1	4 480	81	2,2
turecki	83,3	-1,4	26,0	17,3	-3,0	-3,5	4 266	77	3,4
wągrowiecki	70,0	0,5	21,5	17,6	-0,8	-2,0	4 491	81	4,7
wolsztyński	57,4	1,6	15,6	17,9	1,7	-0,3	4 490	81	2,0
wrzesiński	77,9	-0,6	23,7	16,8	-0,6	0,6	4 780	87	3,9
złotowski	69,0	-1,9	22,6	18,1	-1,9	-3,9	4 041	73	4,7

*2019

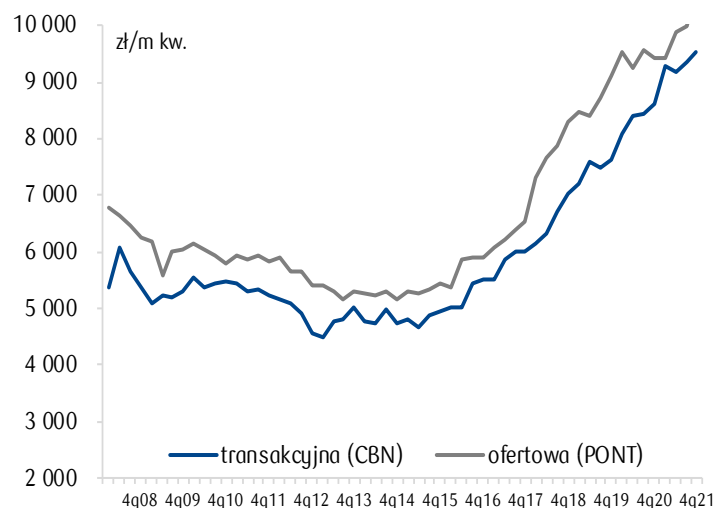
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.22

Pomorskie – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie

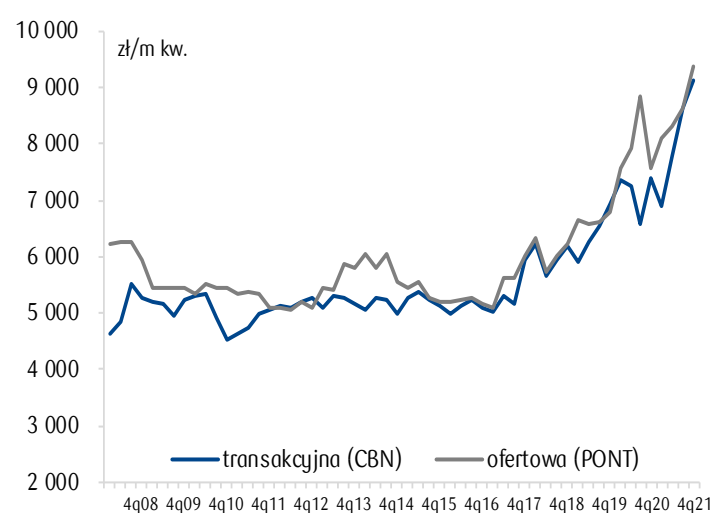
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Gdańsku (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	4q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 618	8 097	8 410	8 420	8 620	9 300	9 186	9 348	9 543	2,1	10,7
cena ofertowa (PONT)	9 121	9 536	9 231	9 574	9 435	9 426	9 868	10 000	10 617	6,2	12,5
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 937	7 353	7 242	6 599	7 411	6 908	7 789	8 621	9 144	6,1	23,4
cena ofertowa (PONT)	6 784	7 558	7 927	8 847	7 589	8 101	8 312	8 630	9 395	8,9	23,8
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 676	5 575	5 352	6 567	7 180	7 994	5 677	6 950	9 597	x	x

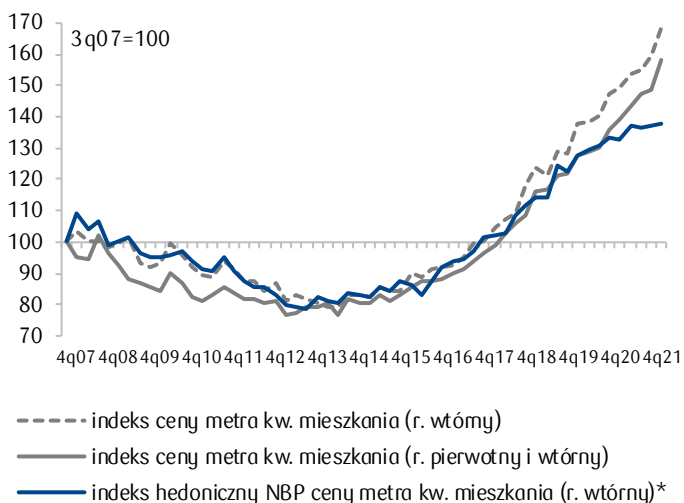
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Gdańsku



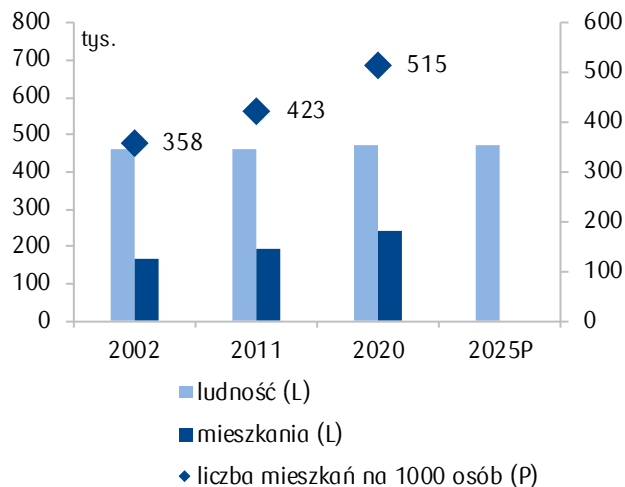
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku



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



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Gdańsku (GUS)



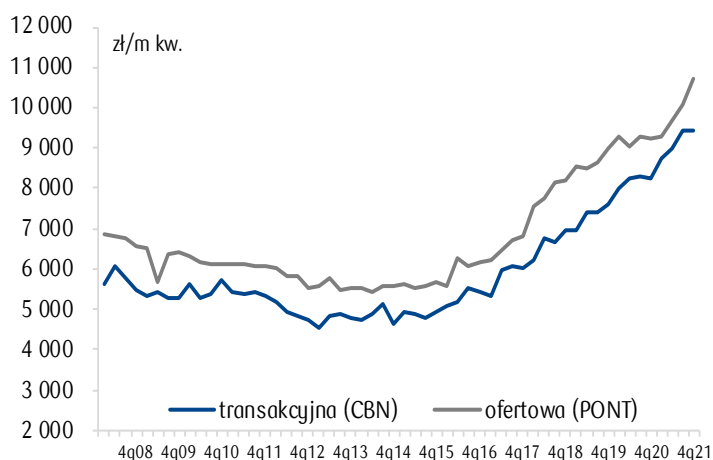
*indeks dla Trójmiasta

Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q21: mieszkania rw - 87; mieszkania rp - 66; domy rw - 10.

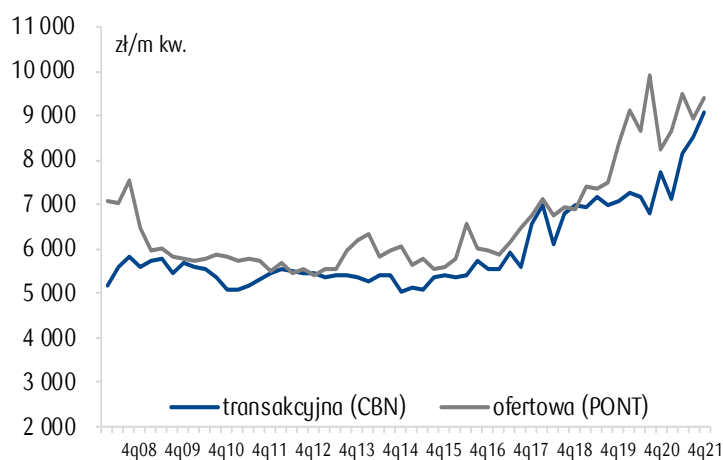
Tab.1a Ceny transakcyjne i ofertowe w Trójmieście (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	4q 21	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 622	7 974	8 249	8 280	8 240	8 763	8 972	9 425	9 451	0,3	14,7
cena ofertowa (PONT)	8 986	9 284	9 037	9 279	9 251	9 290	9 690	10 059	10 713	6,5	15,8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 072	7 275	7 172	6 806	7 743	7 114	8 156	8 530	9 070	6,3	17,1
cena ofertowa (PONT)	8 397	9 144	8 637	9 932	8 219	8 680	9 506	8 930	9 417	5,4	14,6

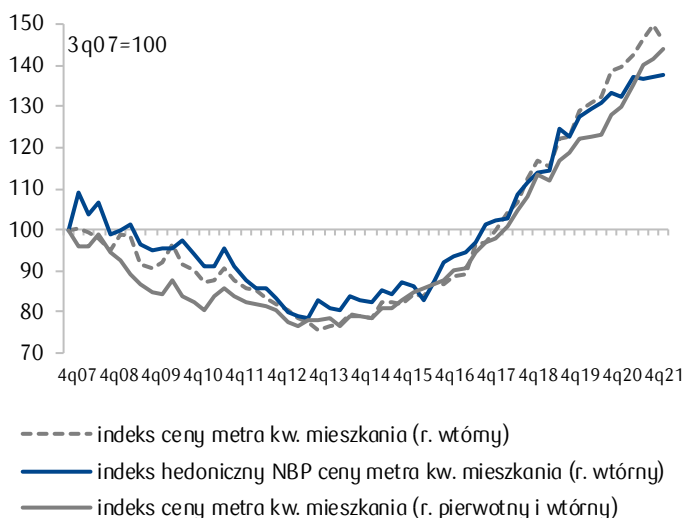
Wyk.5 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Trójmieście



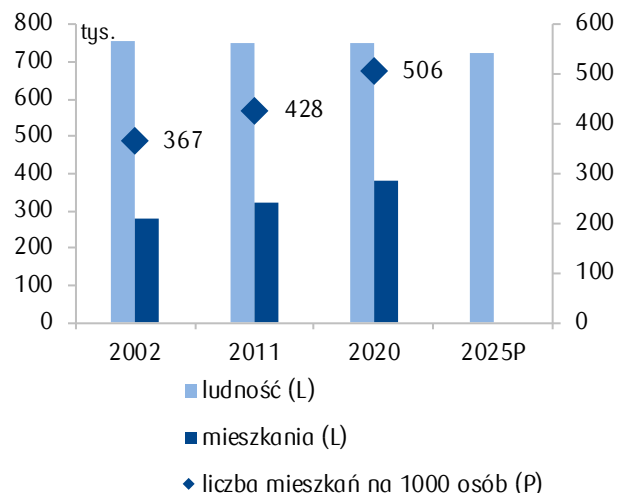
Wyk.6 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście



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

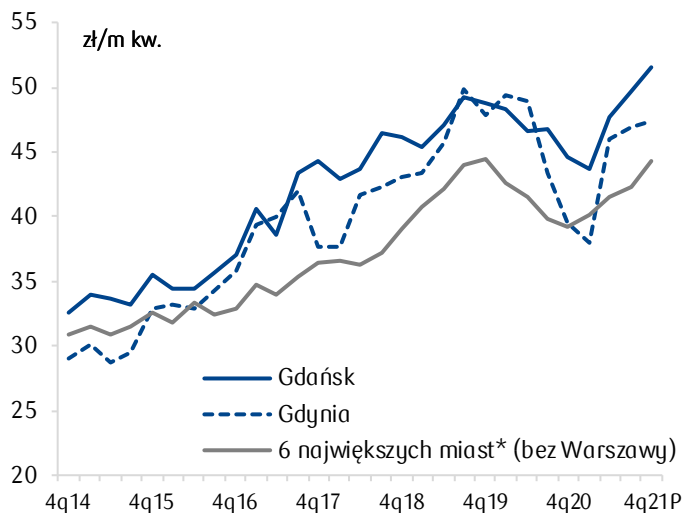


Wyk.8 Ludność i mieszkania w Trójmieście (GUS)

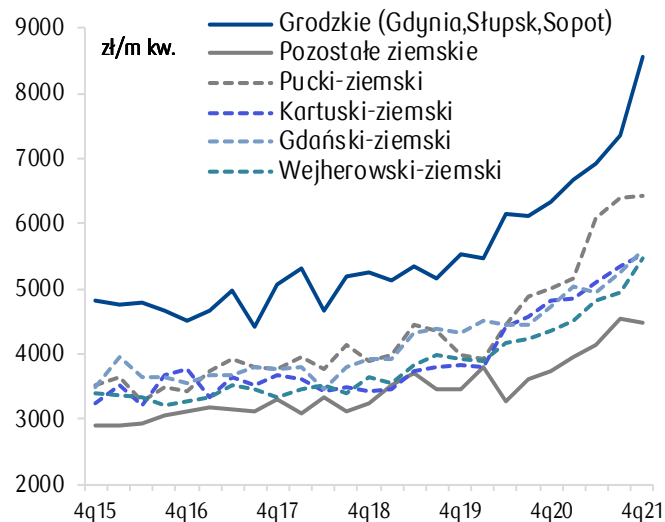


Uwaga do Tab.1a: liczba transakcji w 4q21: mieszkania rw - 128; mieszkania rp - 90.

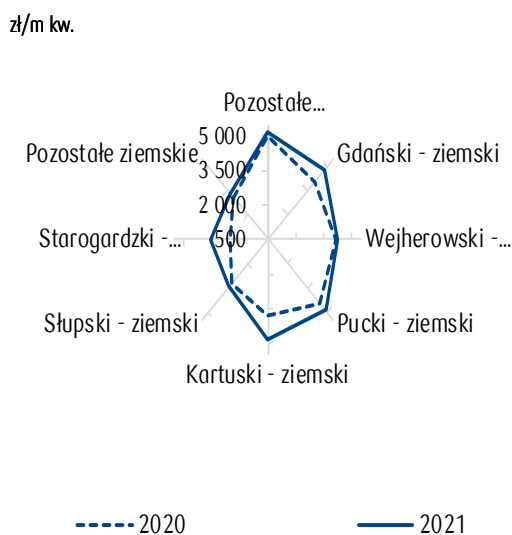
Wyk.9 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Gdańsku i Gdyni (NBP, PONT)



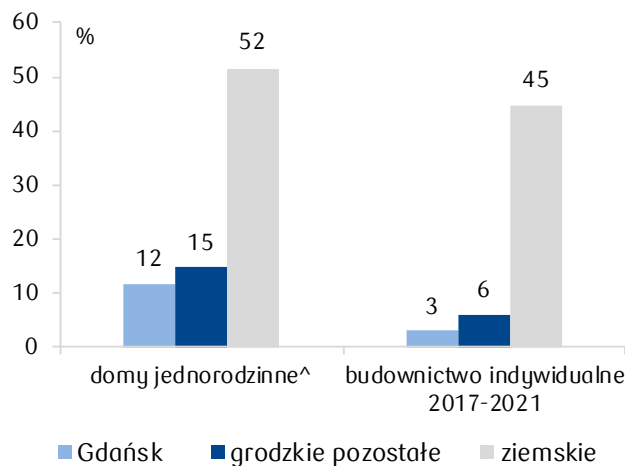
Wyk.10 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.11 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2017	2018	2019	2020	2021
Gdańsk	4 316	4 101	4 966	5 275	6 495
Pozostałe grodzkie (Gdynia, Słupsk)	3 684	4 045	4 905	4 994	5 177
Gdański - ziemski	3 445	3 696	3 974	4 240	4 799
Wejherowski - ziemski	2 993	3 121	3 662	3 857	4 574
Pucki - ziemski	4 100	3 976	4 371	4 301	4 817
Kartuski - ziemski	3 386	3 500	3 735	3 826	4 858
Słupski - ziemski	3 181	2 794	3 101	3 195	3 474
Starogardzki - ziemski	2 807	2 907	2 559	3 264	3 500
Pozostałe ziemskie	2 336	2 688	3 018	3 226	3 275

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2021: Gdańsk - 57; pozostałe powiaty grodzkie - 43; powiaty ziemskie - 489.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie pomorskim

Powiaty	Mieszkania 2020	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorod- zinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2020	Nasycenie mieszka- niami** 2020	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2020	Średnie nasilenie budownic- twa^ 2017-21	% budownic- twa indywi- dualnego w ogółem 2017-21	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-4q21
GRODZKIE									
Gdańsk	242 579	19	12	30,4	515	66	14,6	3	3 664
Gdynia	117 659	12	16	29,7	480	31	6,9	6	1 893
Słupsk	40 706	28	12	27,0	453	74	5,5	4	329
Sopot	19 489	40	13	35,1	552	66	3,0	7	122
ZIEMSKIE									
bytowski	23 369	33	55	24,0	295	18	3,2	65	221
chojnicki	30 739	25	57	26,5	315	5	5,4	58	416
człuchowski	18 342	33	44	25,1	329	8	2,8	68	210
gdański	41 998	13	54	30,7	349	61	11,8	30	997
kartuski	39 395	13	82	29,5	278	26	8,9	52	934
kościerski	22 190	18	65	27,4	304	38	4,1	66	250
kwidzyński	26 486	34	39	23,1	319	9	2,6	55	244
łęborski	22 848	33	39	26,7	346	13	4,2	61	259
malborski	22 506	32	34	24,2	356	24	3,5	38	198
nowodworski	13 740	31	55	32,1	388	44	6,4	47	179
pucki	31 926	16	64	37,6	365	21	12,7	39	1 076
słupski	34 162	39	50	27,4	346	15	5,8	41	521
starogardzki	41 198	23	57	26,2	321	11	4,4	58	528
sztumski	13 045	34	46	23,1	317	21	1,3	88	39
tczewski	38 814	25	32	23,1	337	23	4,0	34	488
wejherowski	72 911	13	50	26,5	332	30	6,8	36	1 224

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 24.01.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie pomorskim

Powiaty	Ludność (tys.) 1h21	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025 2014=100	Gospodar- stwa do- mowe (tys.) NSP 2011	% ludności w wieku 20-35 2025	Przyrost naturalny na 1000 ludności 2020	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców 2020	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%) grudzień 21
							2020	Polska=100	
GRODZKIE									
Gdańsk	470,6	-1,4	189,2	14,9	-0,8	-0,2	6 491	118	3,0
Gdynia	244,1	-4,5	102,9	14,9	-3,6	-5,6	5 849	106	2,4
Słupsk	89,2	-6,5	39,4	14,8	-5,4	-9,9	4 842	88	5,4
Sopot	35,0	-7,9	18,3	13,3	-8,0	-12,1	6 529	118	1,7
ZIEMSKIE									
bytowski	78,9	-0,5	24,1	18,0	0,2	-1,1	4 906	89	8,7
chojnicki	97,5	0,3	29,5	18,0	0,5	0,2	4 396	80	7,9
człuchowski	55,6	-3,4	19,0	17,2	-3,4	-4,5	4 569	83	10,7
gdański	121,4	15,9	32,1	17,7	3,9	15,5	5 015	91	4,7
kartuski	143,1	11,4	33,4	19,2	7,0	17,9	4 508	82	3,5
kościerski	73,0	1,4	21,1	18,2	1,1	3,2	4 329	78	6,6
kwidzyński	82,8	-0,5	27,8	17,7	-2,0	-2,5	4 824	87	6,6
łęborski	66,0	-0,7	22,4	17,2	-1,2	-0,5	4 801	87	10,3
malborski	63,0	-2,7	23,3	17,3	-3,5	-4,2	4 560	83	8,9
nowodworski	35,3	-2,5	12,2	17,2	-4,3	-4,0	4 735	86	12,8
pucki	88,0	6,6	24,2	17,9	1,0	10,2	4 741	86	6,3
słupski	98,8	0,8	32,0	17,0	-2,4	1,5	4 697	85	9,5
starogardzki	127,9	0,7	39,9	17,8	0,1	0,2	4 970	90	5,7
sztumski	40,9	-2,8	13,8	17,5	-3,0	-4,8	4 719	85	7,1
tczewski	114,8	-0,6	38,1	17,1	-1,7	-4,4	5 032	91	6,2
wejherowski	220,1	8,6	63,5	17,9	2,4	7,4	4 621	84	5,5

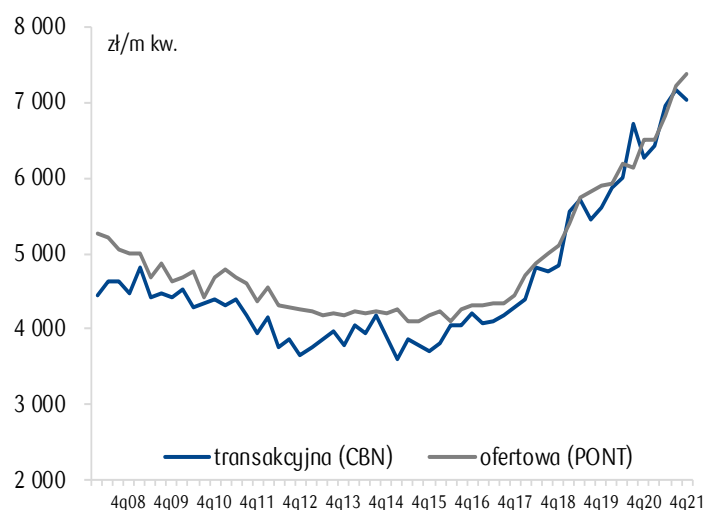
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.22

Zachodniopomorskie – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie

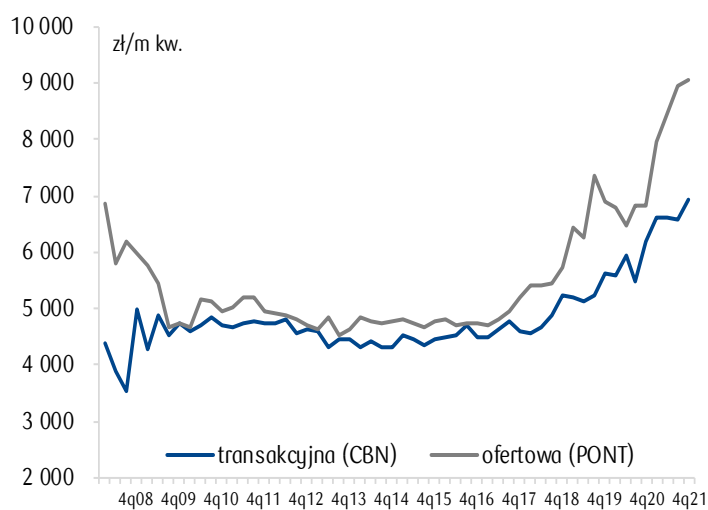
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Szczecinie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	4q 21	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 618	5 875	5 998	6 729	6 274	6 441	6 959	7 158	7 029	-1,8	12,0
cena ofertowa (PONT)	5 908	5 938	6 203	6 141	6 500	6 500	6 818	7 232	7 388	2,2	13,7
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 624	5 576	5 941	5 482	6 200	6 600	6 600	6 590	6 940	5,3	11,9
cena ofertowa (PONT)	6 895	6 809	6 477	6 827	6 813	7 963	8 448	8 950	9 080	1,5	33,3
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 267	4 559	4 027	5 039	5 218	4 741	5 853	7 073	4 859	x	x

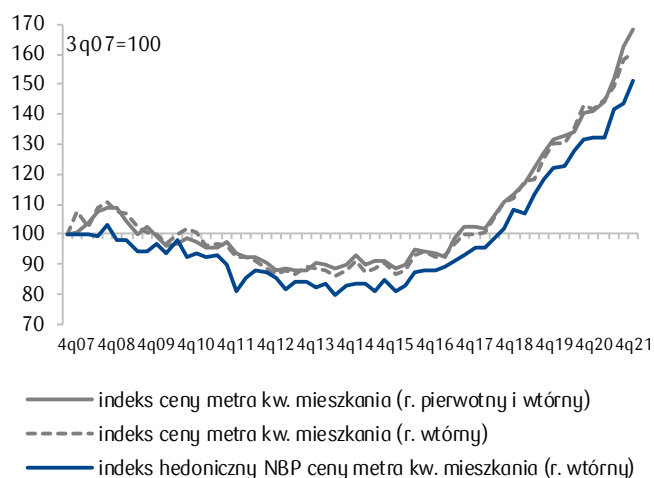
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie



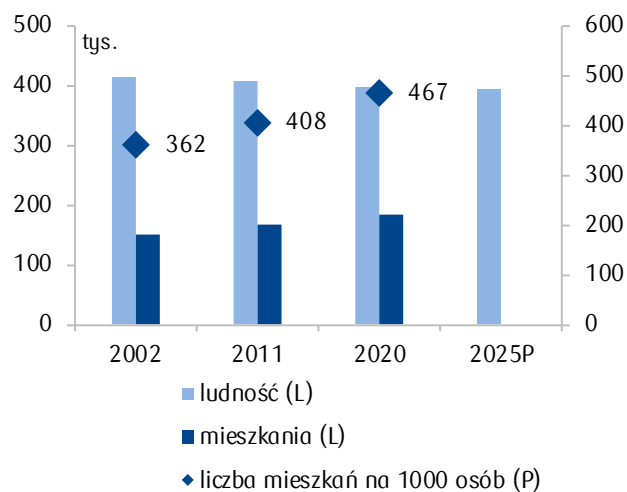
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie



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

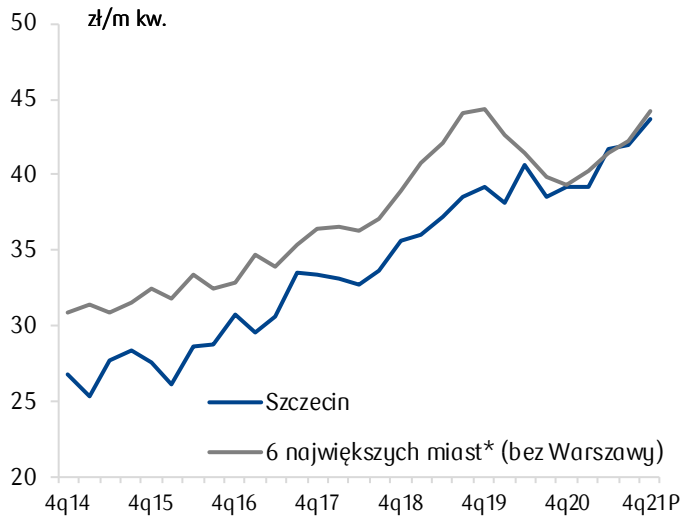


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Szczecinie (GUS)

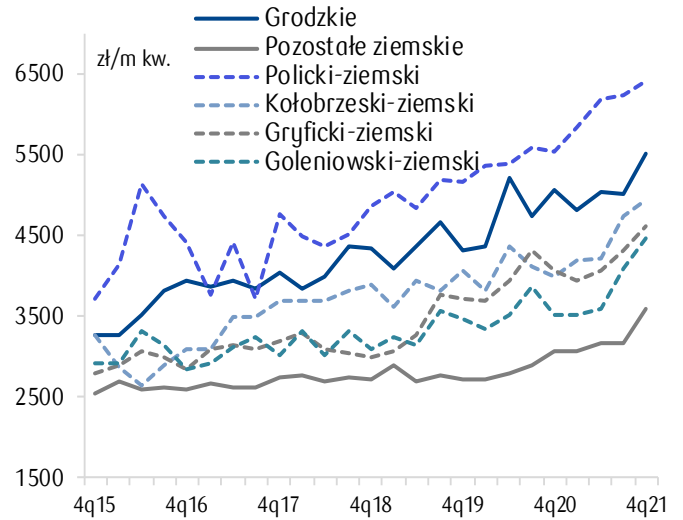


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q21: mieszkania rw - 78; mieszkania rp - 25; domy rw - 1.

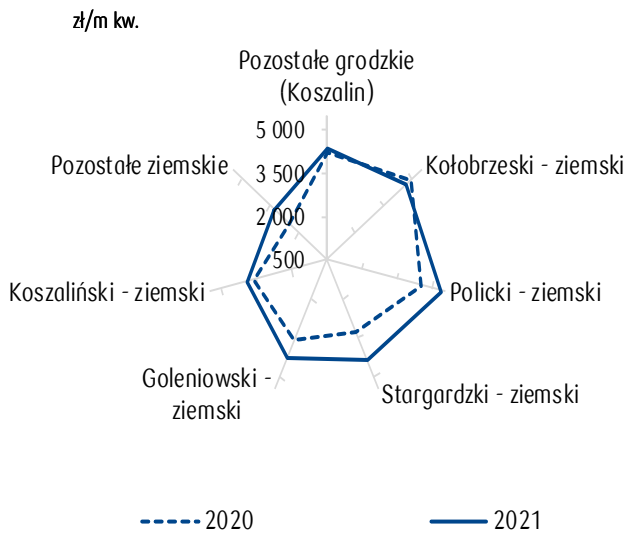
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Szczecinie (NBP, PONT)



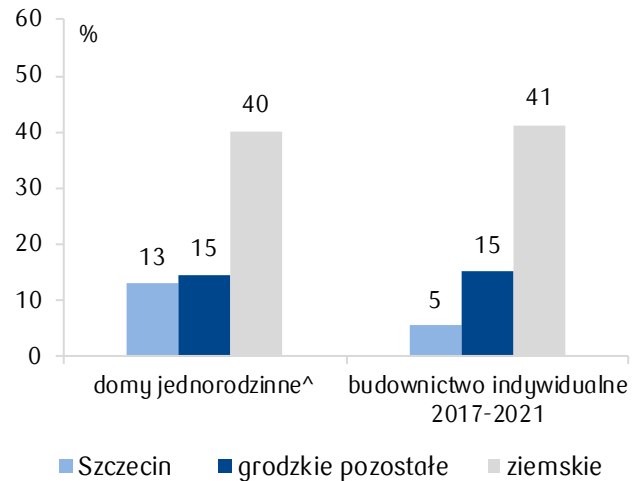
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2017	2018	2019	2020	2021
Szczecin	3 900	4 053	4 678	5 010	5 748
Pozostałe grodzkie (Koszalin)	2 900	3 453	3 714	4 252	4 367
Kołobrzeski - ziemski	3 425	3 318	3 584	5 111	3 872
Policki - ziemski	3 541	3 955	4 253	4 572	5 360
Stargardzki - ziemski	3 086	3 213	3 869	3 620	4 571
Goleniowski - ziemski	3 018	2 867	3 701	3 589	4 245
Koszaliński - ziemski	3 038	3 112	3 370	3 566	4 094
Pozostałe ziemskie	2 179	2 473	2 418	2 671	3 378

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2021: Szczecin - 36; pozostałe powiaty grodzkie - 28; powiaty ziemskie - 350.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2020	2017-21	2017-21	1-4q21
GRODZKIE									
Koszalin	47 654	14	16	28,9	449	43	4,8	16	429
Szczecin	185 868	29	13	29,8	467	60	7,0	5	2 013
Świnoujście	21 468	15	12	35,1	524	48	7,2	13	268
ZIEMSKIE									
białogardzki	17 154	42	37	25,5	363	21	2,6	54	65
choszczeński	16 813	38	45	24,6	351	2	1,7	73	79
drawski	20 533	39	42	25,9	364	26	1,9	79	79
goleniowski	28 269	33	45	26,6	343	5	3,9	78	256
gryficki	21 074	41	44	26,7	352	9	1,5	75	70
gryfiński	27 658	36	44	25,0	340	9	2,3	77	231
kamieński	22 547	36	44	36,6	483	8	11,4	17	379
kołobrzeski	37 998	22	27	36,4	479	35	13,5	13	1 171
koszaliński	24 390	40	57	32,7	367	20	8,8	52	381
łobeski	12 932	43	44	24,6	354	5	1,3	71	70
myśliborski	22 811	38	42	25,1	349	10	2,5	63	149
policki	29 626	20	35	33,4	363	43	7,4	39	650
pyrzycki	12 971	34	48	24,1	331	9	2,1	79	72
sławieński	19 603	47	55	28,7	352	77	4,7	44	246
stargardzki	42 477	29	32	24,0	354	9	3,2	33	496
szczecinecki	29 087	36	31	25,5	377	58	3,1	37	133
świdwiński	16 816	43	37	25,5	363	18	1,2	77	34
wałeczki	19 369	35	37	26,2	368	4	2,8	51	94

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 24.01.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstwach		Stopa bezrobocia (%)
	1h21	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020	Polska=100	grudzień 21
GRODZKIE									
Koszalin	105,8	-3,9	45,6	15,2	-4,1	-7,6	4 973	90	5,5
Szczecin	396,5	-3,3	170,3	15,1	-4,6	-9,1	5 696	103	3,3
Świnoujście	40,7	-3,1	18,1	14,3	-4,8	1,5	5 518	100	4,1
ZIEMSKIE									
białogardzki	47,1	-4,8	17,5	17,0	-5,0	-5,4	4 673	85	17,0
choszczeński	47,7	-5,0	16,9	17,1	-4,5	-5,7	4 600	83	16,4
drawski	56,2	-4,2	21,4	16,5	-4,6	-9,4	4 416	80	11,3
goleniowski	82,1	1,2	27,7	17,2	-2,8	-1,4	5 103	92	4,1
gryficki	59,6	-2,5	20,7	16,5	-6,1	-7,2	4 389	80	7,5
gryfiński	81,0	-2,1	27,8	16,9	-5,8	-7,2	4 898	89	7,2
kamieński	46,5	-4,9	17,4	15,7	-6,2	-6,5	4 305	78	15,0
kołobrzeski	79,0	-1,6	30,1	16,1	-4,6	-1,7	4 575	83	4,2
koszaliński	66,5	1,3	22,1	17,5	-4,5	0,4	4 617	84	13,0
łobeski	36,3	-5,5	13,3	16,4	-6,9	-5,7	4 713	85	15,2
myśliborski	65,1	-4,1	22,8	16,6	-4,3	-4,0	4 504	82	6,1
policki	82,2	10,7	25,5	16,7	1,2	11,6	5 535	100	4,5
pyrzycki	39,0	-3,7	13,0	16,7	-4,1	-3,4	4 429	80	10,3
sławieński	55,5	-2,7	19,6	17,4	-4,4	-6,4	4 351	79	13,0
stargardzki	119,9	-2,2	42,2	16,4	-2,7	-0,5	4 750	86	7,5
szczecinecki	77,0	-3,9	29,3	16,9	-5,3	-4,8	4 828	87	14,4
świdwiński	46,1	-5,9	17,6	16,4	-5,7	-7,1	4 340	79	11,7
wałeczki	52,4	-4,4	20,3	17,1	-4,8	-6,3	4 679	85	8,2

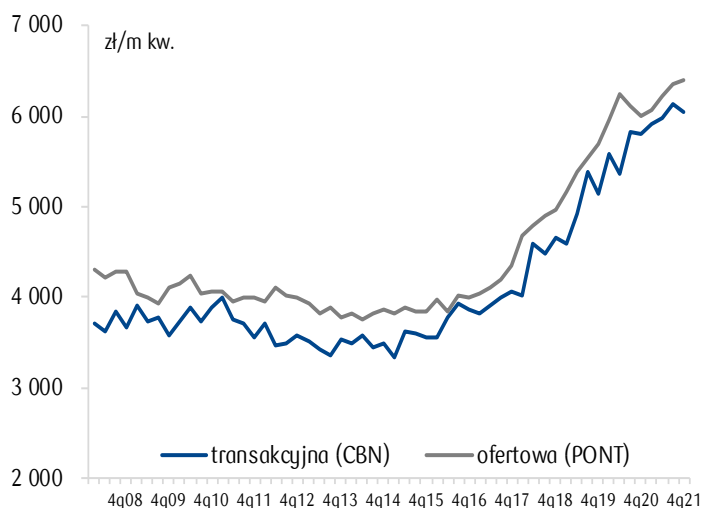
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.22

Kujawsko-pomorskie – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie

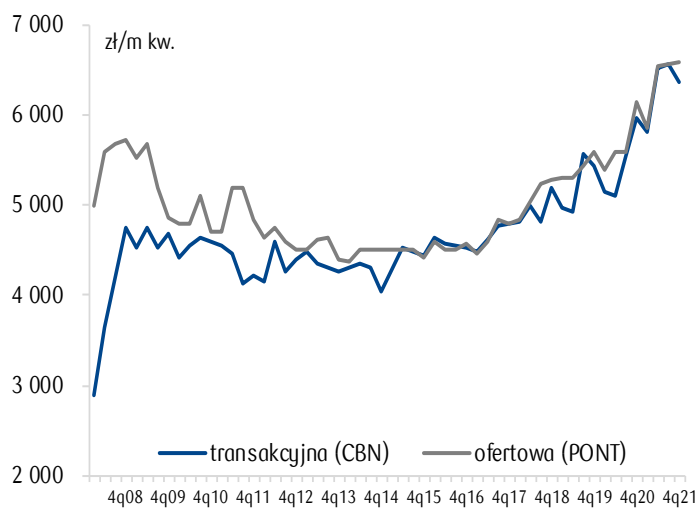
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Bydgoszczy (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	4q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 144	5 573	5 365	5 822	5 806	5 917	5 977	6 134	6 044	-1,5	4,1
cena ofertowa (PONT)	5 700	5 963	6 233	6 102	6 000	6 066	6 224	6 364	6 398	0,5	6,6
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 448	5 149	5 104	5 540	5 976	5 810	6 529	6 570	6 376	-3,0	6,7
cena ofertowa (PONT)	5 600	5 400	5 600	5 600	6 158	5 850	6 554	6 571	6 600	0,4	7,2
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 435	4 091	4 935	3 689	3 869	4 050	5 171	4 320	5 882	x	x

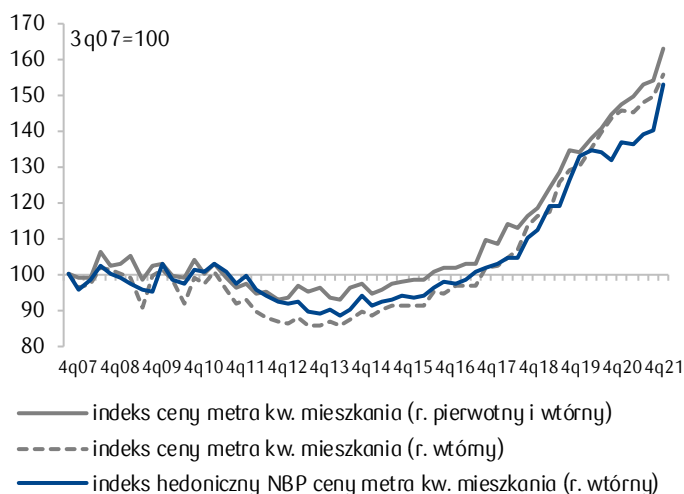
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Bydgoszczy



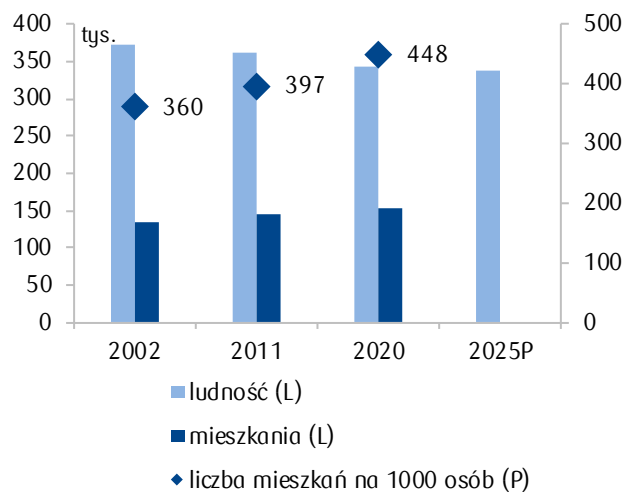
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Bydgoszczy



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

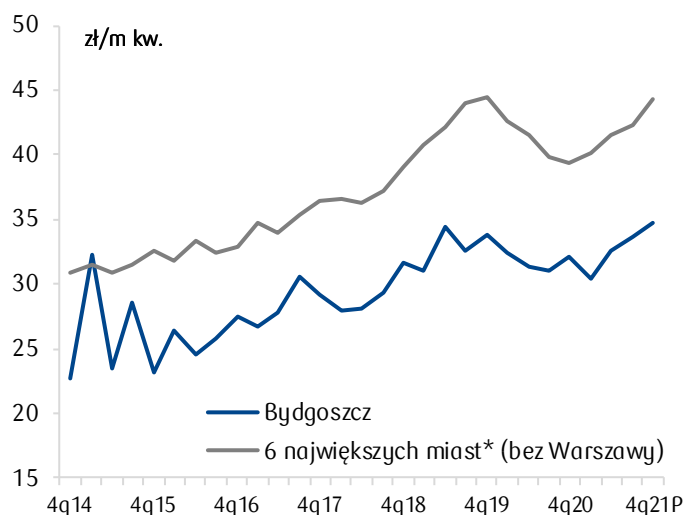


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Bydgoszczy (GUS)

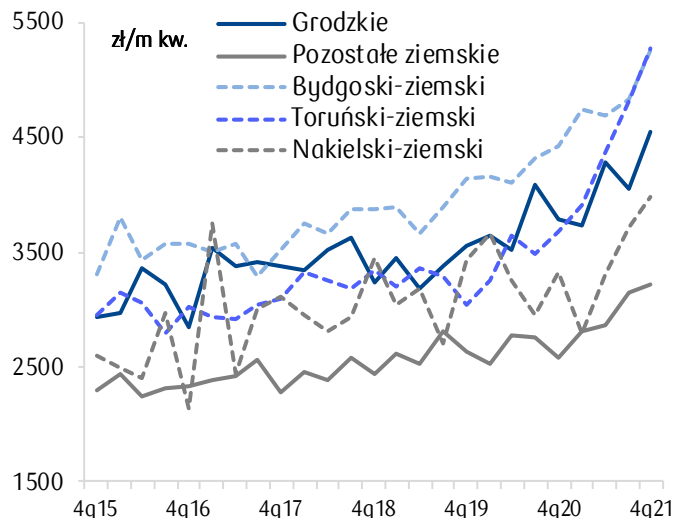


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q21: mieszkania rw - 78; mieszkania rp - 28; domy rw - 6.

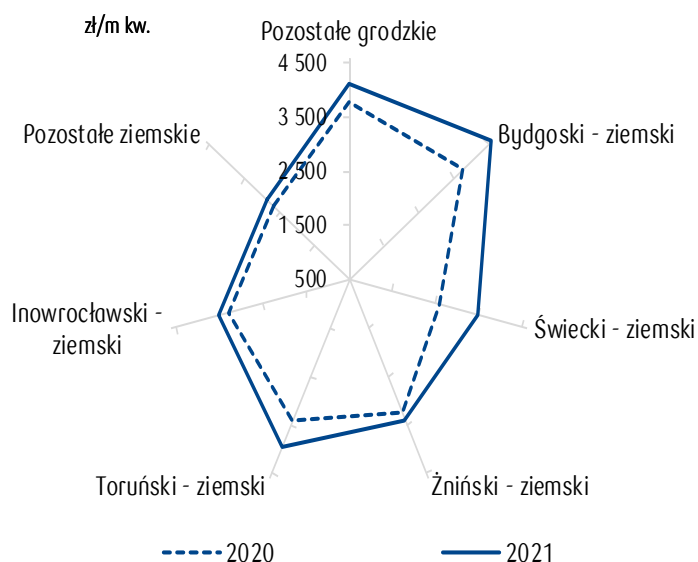
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Bydgoszczy (NBP, PONT)



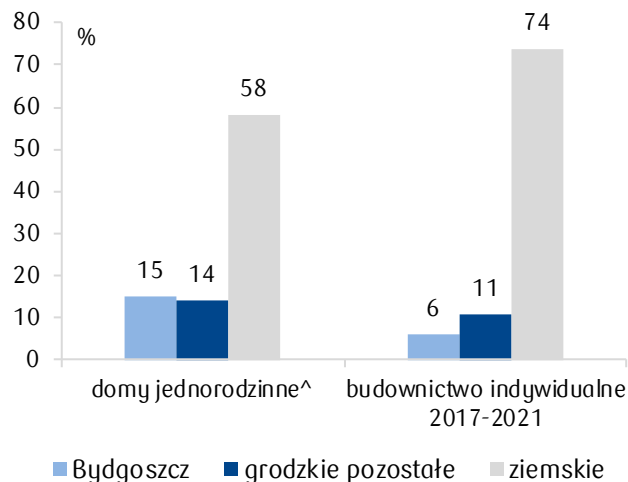
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2017	2018	2019	2020	2021
Bydgoszcz	3 450	3 462	4 110	4 342	5 046
Pozostałe grodzkie	3 048	3 265	3 487	3 802	4 105
Bydgoski - ziemski	2 998	3 524	3 481	4 219	4 592
Świecki - ziemski	2 218	2 186	2 259	2 951	3 545
Żniński - ziemski	1 841	2 406	2 795	3 419	3 230
Toruński - ziemski	3 017	3 004	3 527	3 643	3 786
Inowrocławski - ziemski	2 426	2 639	2 641	3 312	3 420
Pozostałe ziemskie	2 255	2 311	2 403	2 829	2 998

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2021: Bydgoszcz - 28; pozostałe powiaty grodzkie - 43; powiaty ziemskie - 435.

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

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2020	2017-21	2017-21	1-4q21
GRODZKIE									
Bydgoszcz	154 198	19	15	26,0	448	39	4,1	6	1 152
Grudziądz	39 702	24	12	24,7	424	66	3,5	23	172
Toruń	94 035	17	14	27,8	474	57	6,8	7	965
Włocławek	46 786	12	16	24,4	431	37	2,0	17	148
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	20 247	15	65	30,1	369	3	3,7	61	206
brodnicki	27 246	23	61	27,7	345	11	5,7	47	422
bydgoski	39 328	19	68	32,3	327	5	8,5	80	927
chełmiński	16 863	35	47	24,3	326	9	2,3	90	82
golubsko-dobrzyński	14 611	25	62	26,3	326	4	2,9	81	96
grudziądzki	12 524	28	67	26,7	311	12	3,6	90	125
inowrocławski	58 763	22	30	24,3	371	9	2,3	55	366
lipnowski	20 481	15	75	24,7	313	3	2,8	78	144
mogileński	14 664	31	58	25,7	322	3	2,4	86	92
nakielski	27 006	31	50	23,5	314	3	3,6	79	250
radziejowski	12 505	19	79	27,5	312	1	1,6	93	56
rypiński	14 352	14	60	25,8	331	11	3,4	65	167
sępoleński	12 611	32	57	24,1	309	10	3,3	74	127
świecki	32 099	31	55	25,4	325	6	2,9	76	308
toruński	33 681	22	69	28,4	307	7	7,0	75	622
tucholski	14 993	30	70	26,0	310	1	3,2	82	111
wąbrzeski	11 576	35	52	25,3	340	19	2,1	75	62
włocławski	27 607	21	81	27,7	322	5	2,8	94	190
żniński	22 430	29	52	24,8	321	13	4,0	68	208

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.01.2022

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

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h21	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020	Polska=100	grudzień 21
GRODZKIE									
Bydgoszcz	341,7	-6,0	145,8	15,2	-5,3	-11,8	5 252	95	2,5
Grudziądz	92,9	-5,3	38,6	15,2	-6,3	-8,5	4 414	80	11,1
Toruń	197,8	-4,3	84,5	15,8	-2,7	-14,1	5 332	97	4,0
Włocławek	107,7	-6,5	45,8	15,0	-7,4	-12,0	4 889	89	8,6
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	54,7	-2,3	18,5	16,4	-5,0	-3,2	4 139	75	11,9
brodnicki	78,9	0,9	24,2	18,1	-0,6	-0,9	4 291	78	6,2
bydgoski	121,1	9,8	33,3	17,6	0,5	14,7	4 753	86	3,8
chełmiński	51,4	-2,3	17,0	17,6	-3,4	-5,2	4 492	81	11,5
golubsko-dobrzyński	44,6	-0,2	14,1	18,3	-1,9	-3,6	4 975	90	10,5
grudziądzki	40,3	-1,6	12,2	18,1	-1,8	1,7	4 677	85	12,0
inowrocławski	157,5	-4,2	56,9	16,1	-5,8	-8,3	4 597	83	11,7
lipnowski	65,2	-1,8	20,7	18,7	-3,5	-4,6	4 107	74	13,0
mogileński	45,3	-3,6	14,9	17,3	-2,7	-3,0	4 263	77	9,5
nakielski	85,9	-0,8	26,2	17,8	-1,9	-2,2	4 423	80	10,9
radziejowski	39,8	-4,9	12,9	17,0	-5,0	-7,3	4 320	78	14,9
rypiński	43,2	-2,9	14,4	17,1	-3,2	-2,2	4 219	76	9,0
sępoleński	40,7	-2,0	12,8	17,3	-3,8	-5,6	4 309	78	11,0
świecki	98,3	-0,5	32,3	17,3	-2,2	-2,5	4 858	88	6,1
toruński	110,1	9,6	29,7	18,1	-0,3	11,3	4 395	80	9,6
tucholski	48,2	-0,7	14,4	18,0	-0,9	-1,3	4 209	76	9,9
wąbrzeski	33,8	-3,3	11,7	17,6	-4,6	-4,5	4 709	85	11,2
włocławski	85,4	-1,9	26,1	17,5	-5,3	-4,5	4 383	79	12,8
żniński	69,7	-2,2	22,2	17,1	-3,1	-4,3	4 285	78	9,0

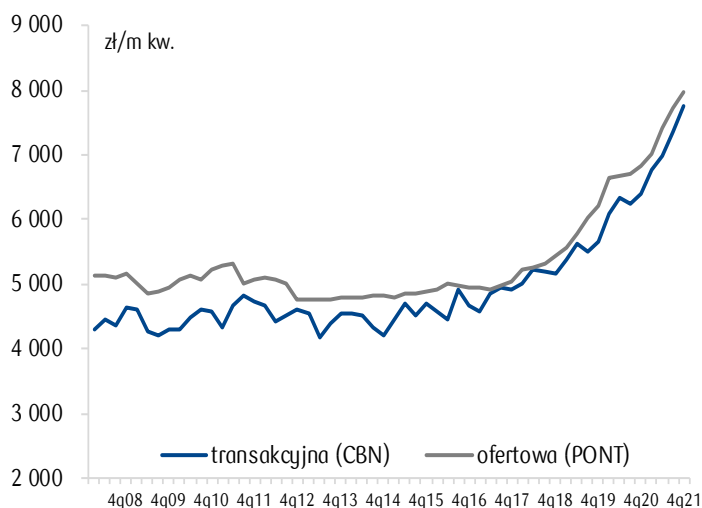
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.22

Lubelskie – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie

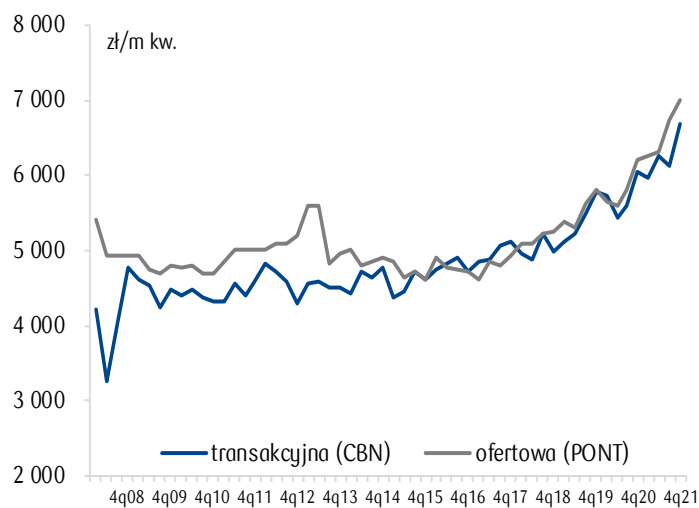
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Lublinie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	4q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 651	6 089	6 332	6 241	6 402	6 754	6 989	7 355	7 740	5,2	20,9
cena ofertowa (PONT)	6 222	6 649	6 667	6 714	6 824	7 000	7 424	7 714	7 960	3,2	16,6
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 773	5 723	5 439	5 589	6 060	5 957	6 249	6 122	6 677	9,1	10,2
cena ofertowa (PONT)	5 800	5 647	5 600	5 800	6 210	6 255	6 306	6 731	6 999	4,0	12,7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 012	3 926	3 620	3 950	4 723	4 271	3 350	5 494	5 174	x	x

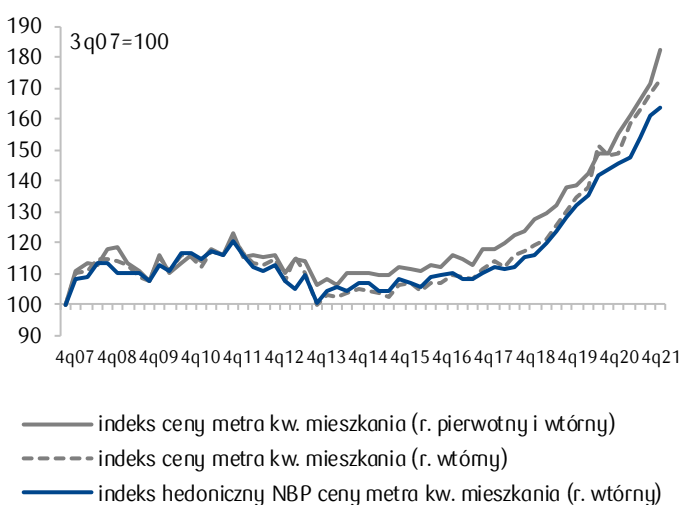
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie



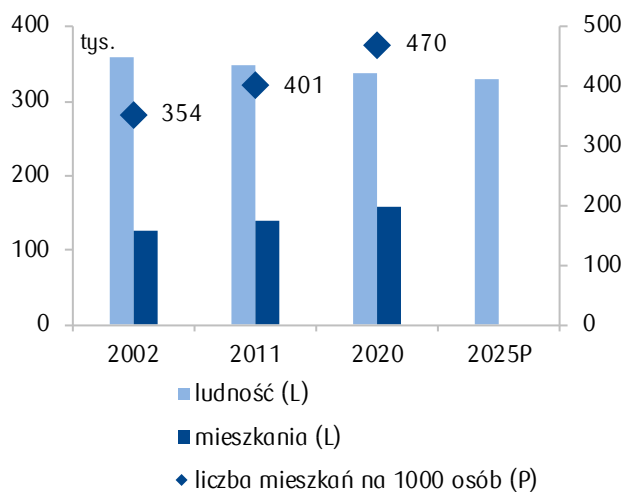
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie



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

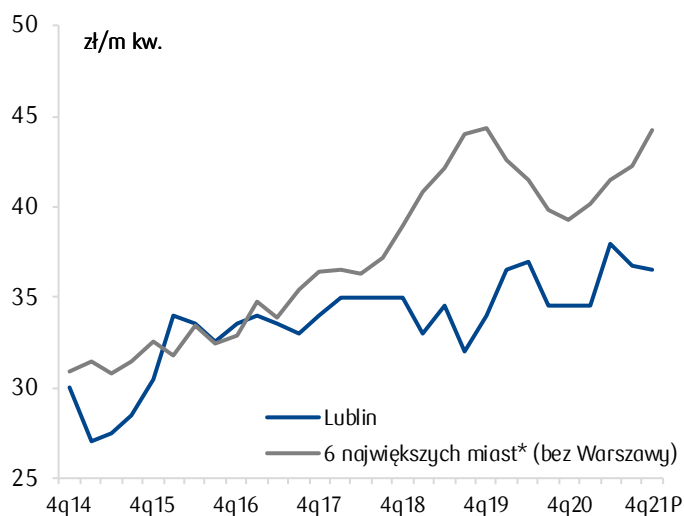


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Lublinie (GUS)

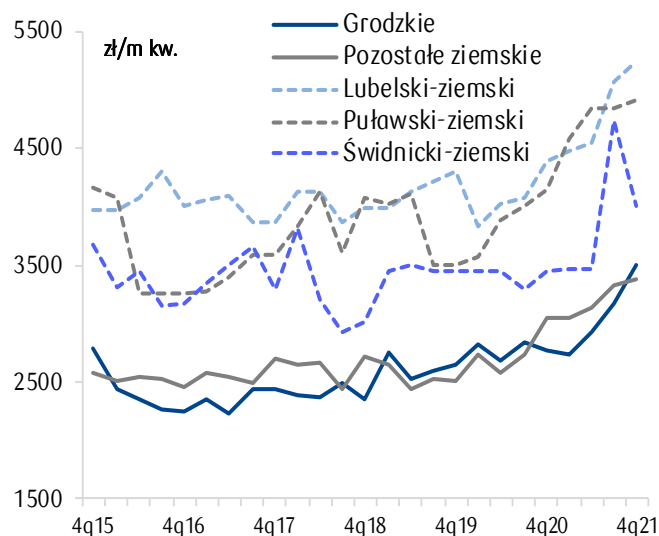


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q21: mieszkania rw - 71; mieszkania rp - 31; domy rw - 5.

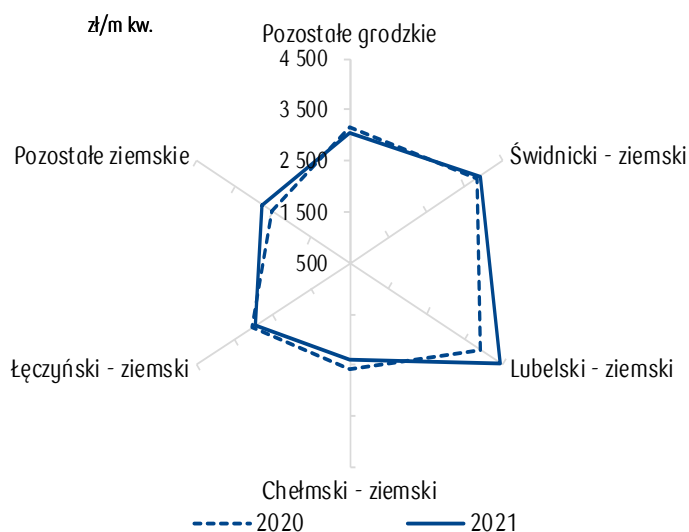
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Lublinie (NBP, PONT)



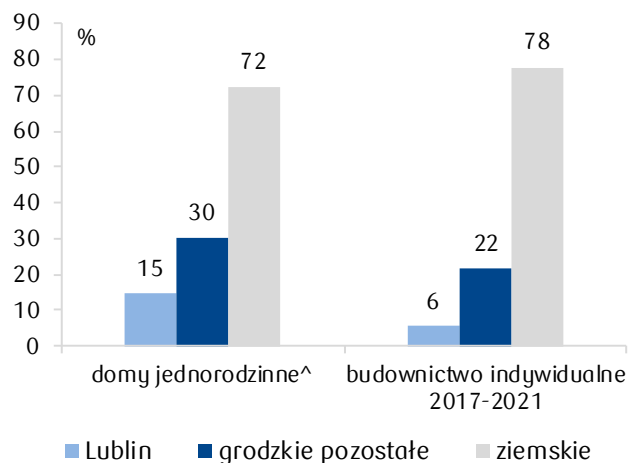
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2017	2018	2019	2020	2021
Lublin	3 590	3 957	4 425	3 919	4 945
Pozostałe grodzkie	2 496	2 392	2 593	3 154	3 057
Świdnicki - ziemski	2 673	3 327	3 200	3 830	3 909
Lubelski - ziemski	3 220	3 594	3 789	4 035	4 409
Chełmski - ziemski	2 007	2 427	3 107	2 218	2 465
Łęczyński - ziemski	2 229	2 715	3 322	3 054	2 943
Pozostałe ziemskie	2 063	2 197	2 367	2 353	2 818

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2021: Lublin - 31; pozostałe powiaty grodzkie - 22; powiaty ziemskie - 287.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubelskim

Powiaty	Mieszkania 2020	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2020	Nasylenie mieszka- niami** 2020	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2020	Średnie nasylenie budownic- twa^ 2017-21	% budownic- twa indywi- dualnego w ogółem 2017-21	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-4q21
GRODZKIE									
Biała Podlaska	23 506	8	38	28,9	413	64	7,0	12	303
Chełm	26 080	10	24	26,9	427	100	1,9	40	79
Lublin	159 187	9	15	28,3	470	54	8,1	6	2 357
Zamość	24 719	7	25	26,4	394	100	2,8	32	163
ZIEMSKIE									
bialski	40 476	14	83	31,7	368	23	3,3	73	245
biłgorajski	32 373	6	80	29,4	323	66	2,8	68	172
chełmski	29 032	13	86	29,1	375	72	2,5	100	153
hrubieszowski	23 052	9	68	28,9	372	60	1,0	85	41
janowski	13 743	7	86	28,3	304	40	1,6	85	39
krasnostawski	24 890	12	77	31,9	398	53	1,6	94	67
kraśnicki	32 275	9	65	28,1	341	73	1,6	86	150
lubartowski	31 206	9	79	29,8	355	52	3,0	82	267
lubelski	52 882	8	90	33,8	338	75	6,3	80	856
łęczyński	19 239	6	59	27,6	336	100	3,6	90	116
łukowski	34 244	8	76	27,5	322	41	2,7	81	290
opolski	21 062	9	72	28,3	359	87	1,8	100	76
parczewski	13 315	10	73	30,8	387	63	2,3	73	47
puławski	43 934	6	52	29,0	391	84	3,4	51	221
radzyński	20 244	10	80	30,1	347	65	2,9	60	92
rycki	20 399	11	68	28,9	367	95	2,1	85	140
świdnicki	27 649	6	45	27,7	387	61	3,6	54	257
tomaszowski	28 316	5	79	29,7	346	59	1,1	78	97
włodawski	14 591	13	64	29,8	384	2	2,4	89	58
zamojski	37 382	10	93	32,4	355	53	2,4	99	243

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 24.01.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubelskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h21	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020	Polska=100	grudzień 21
GRODZKIE									
Biała Podlaska	56,8	-2,8	20,9	16,0	-0,8	-4,0	4 504	82	8,8
Chełm	60,7	-6,9	26,1	14,9	-6,0	-12,9	4 582	83	9,7
Lublin	337,8	-4,2	144,4	15,1	-2,5	-3,5	5 412	98	5,2
Zamość	62,4	-6,4	24,2	15,9	-3,2	-10,3	5 013	91	8,7
ZIEMSKIE									
białski	109,5	-2,7	35,7	18,4	-5,2	-7,4	4 259	77	8,9
biłgorajski	99,8	-4,3	30,8	17,7	-4,3	-5,8	4 522	82	4,6
chełmski	77,2	-2,9	26,6	17,6	-5,3	-6,6	4 292	78	11,0
hrubieszowski	61,4	-8,8	22,6	16,8	-8,9	-13,3	4 519	82	12,5
janowski	44,9	-5,7	13,7	18,0	-6,4	-12,4	4 437	80	8,7
krasnostawski	62,2	-6,2	23,5	16,5	-8,7	-11,2	4 549	82	11,0
kraśnicki	94,0	-5,8	32,0	17,0	-6,1	-8,6	4 244	77	8,2
lubartowski	87,5	-2,3	29,5	17,4	-4,8	-5,7	4 369	79	10,6
lubelski	156,7	5,8	45,7	17,9	-0,9	6,0	4 253	77	4,5
łęczyński	57,1	-1,6	19,0	17,8	-0,8	-2,0	6 392	116	5,2
łukowski	105,9	-3,5	31,6	18,4	-1,3	-5,7	4 147	75	3,6
opolski	58,4	-6,0	20,8	17,0	-7,1	-8,5	4 252	77	7,5
parczewski	34,1	-5,9	12,1	16,8	-5,5	-9,8	4 479	81	6,6
puławski	111,8	-4,5	41,0	16,6	-5,8	-7,0	5 312	96	5,7
radzyński	58,0	-4,8	19,3	18,0	-5,6	-9,5	4 385	79	6,4
rycki	55,2	-6,5	19,0	17,4	-3,4	-8,2	4 387	79	6,5
świdnicki	71,2	-3,2	26,7	15,7	-3,8	-5,7	5 074	92	8,3
tomaszowski	81,4	-6,9	27,7	17,3	-6,7	-9,9	4 338	79	7,0
włodawski	37,8	-6,1	14,0	16,4	-6,1	-9,5	4 333	79	14,8
zamojski	104,8	-3,1	34,6	18,2	-7,3	-7,2	4 135	75	8,5

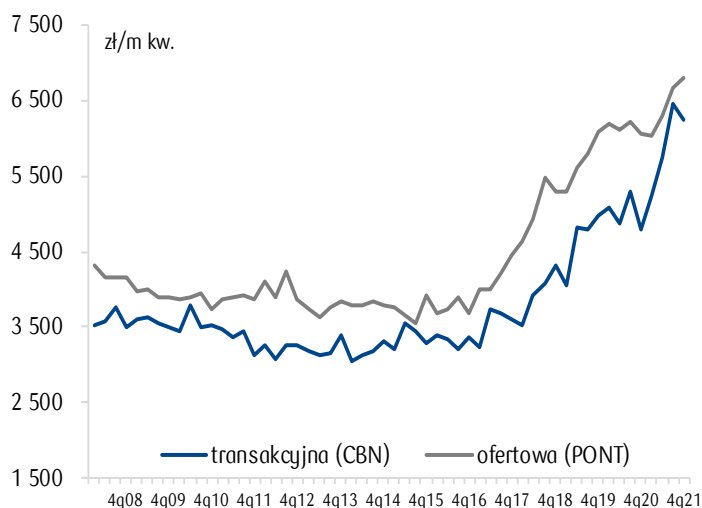
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.22

Śląskie – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie

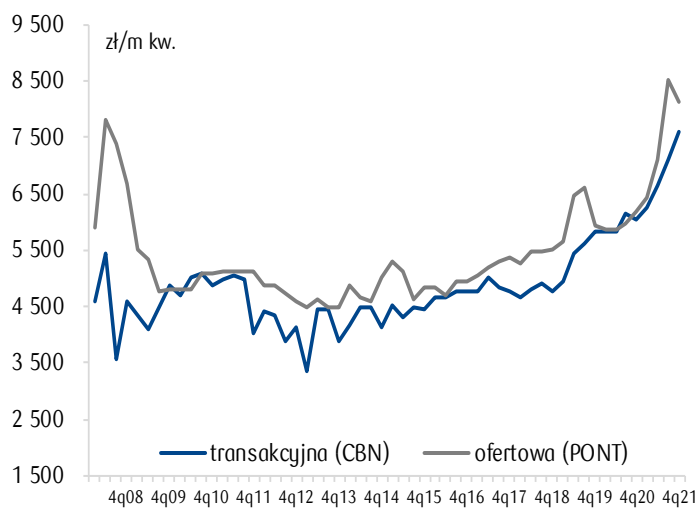
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Katowicach (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	4q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 971	5 073	4 861	5 295	4 802	5 251	5 755	6 463	6 239	-3,5	29,9
cena ofertowa (PONT)	6 102	6 186	6 106	6 210	6 069	6 032	6 306	6 667	6 805	2,1	12,1
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 837	5 824	5 844	6 158	6 062	6 260	6 632	7 092	7 619	7,4	25,7
cena ofertowa (PONT)	5 928	5 867	5 876	5 964	6 171	6 441	7 112	8 536	8 135	-4,7	31,8
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 242	4 035	4 031	4 814	4 685	4 932	5 239	5 306	5 118	x	x

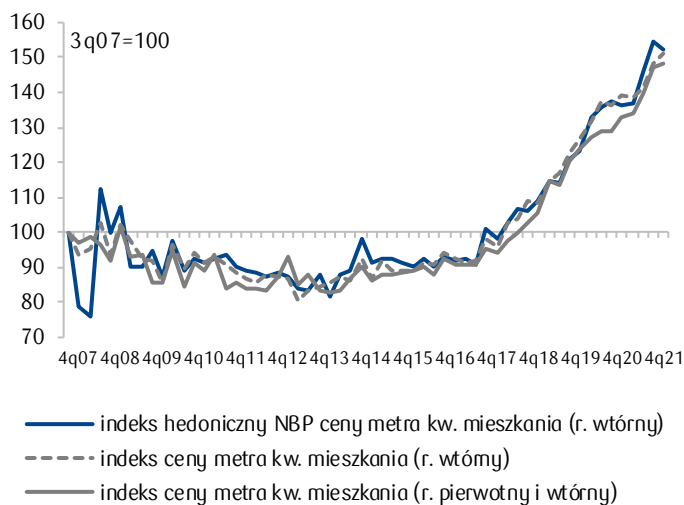
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach



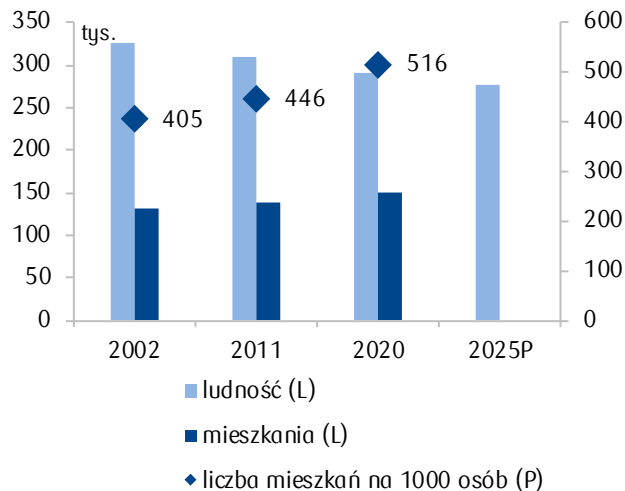
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach



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

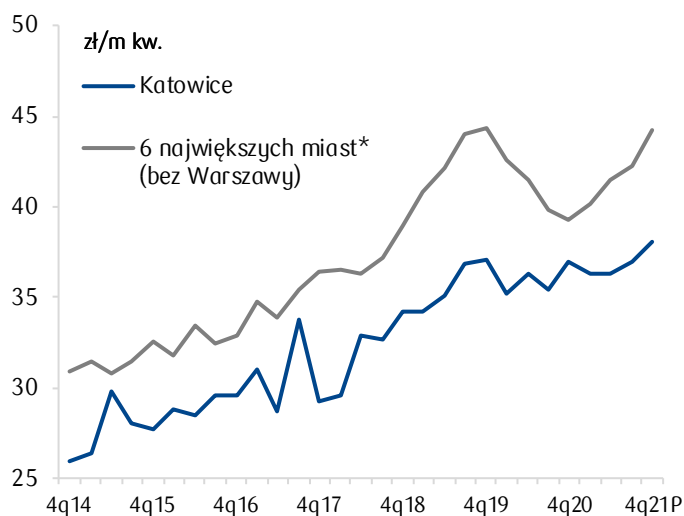


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Katowicach (GUS)

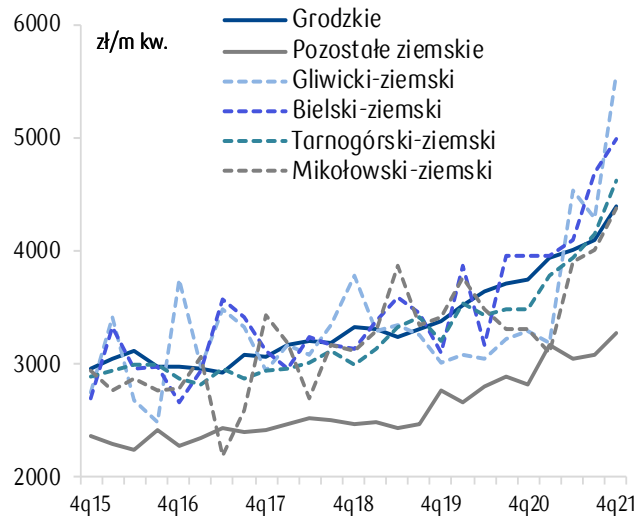


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q21: mieszkania rw - 53; mieszkania rp - 25; domy rw - 4.

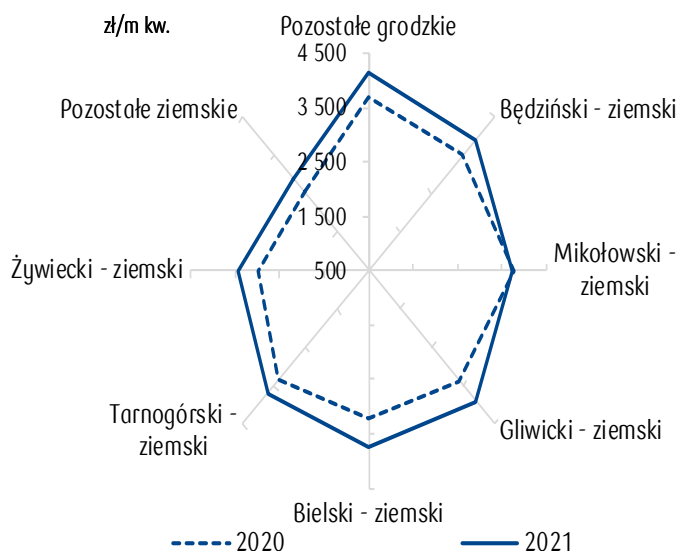
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Katowicach (NBP, PONT)



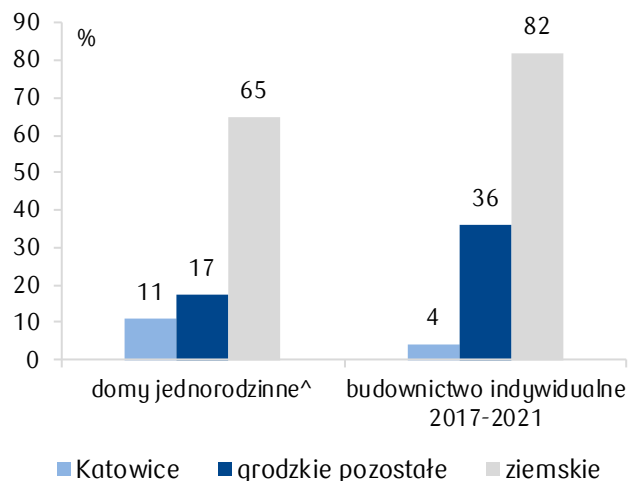
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2017	2018	2019	2020	2021
Katowice	3 618	3 491	3 937	4 394	4 916
Pozostałe grodzkie	2 869	3 136	3 356	3 686	4 126
Będziński - ziemski	2 662	3 068	2 916	3 920	3 888
Mikołowski - ziemski	2 952	2 942	3 228	3 628	4 177
Gliwicki - ziemski	3 209	2 274	3 388	3 543	3 750
Bielski - ziemski	2 352	3 191	3 273	3 574	3 811
Tarnogórski - ziemski	3 008	2 857	3 376	3 369	3 597
Żywiecki - ziemski	2 582	2 130	2 361	3 094	3 438
Pozostałe ziemskie	2 069	2 266	2 406	2 674	2 952

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2021: Katowice - 52; pozostałe powiaty grodzkie - 433; powiaty ziemskie - 859.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie śląskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2020	2017-21	2017-21	1-4q21
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	73 153	17	31	30,1	431	40	4,2	29	624
Bytom	73 780	38	6	24,9	452	47	0,8	43	71
Chorzów	53 951	41	4	26,6	505	100	2,8	11	135
Częstochowa	100 763	15	22	29,2	463	26	2,7	42	456
Dąbrowa Górnicza	51 089	11	23	26,6	432	51	2,8	48	321
Gliwice	81 172	36	15	28,6	459	92	4,3	15	293
Jastrzębie-Zdrój	32 516	2	20	25,9	369	100	1,6	82	92
Jaworzno	35 611	12	37	27,3	394	68	3,1	49	158
Katowice	149 812	26	11	31,0	516	28	6,7	4	2 093
Mysłowice	29 607	22	27	27,4	397	38	4,1	41	204
Piekary Śląskie	22 462	22	23	25,7	411	98	1,6	40	31
Ruda Śląska	58 875	23	11	24,0	432	100	1,6	75	204
Rybnik	49 362	15	41	27,4	360	100	3,1	53	331
Siemianowice Śląskie	31 500	27	7	26,0	475	100	2,7	12	138
Sosnowiec	93 158	17	11	26,2	472	49	2,0	28	450
Świętochłowice	22 914	39	5	24,1	467	91	2,1	9	66
Tychy	51 858	2	14	26,8	409	33	4,4	30	396
Zabrze	71 169	44	11	23,7	416	32	1,5	40	153
Żory	21 693	3	28	25,8	345	100	6,5	48	258
ZIEMSKIE									
będziński	62 432	19	41	31,0	424	62	2,6	78	273
bielski	51 811	17	82	29,5	312	87	3,4	88	495
bieruńsko-lędziański	19 088	14	69	30,6	319	41	3,7	90	213
cieszyński	63 277	17	67	33,1	356	92	3,7	72	627
częstochowski	48 219	10	88	32,7	360	76	3,7	98	440
gliwicki	39 858	23	45	27,8	345	93	3,6	78	266
kłobucki	27 393	9	90	31,3	325	58	2,5	100	170
lubliniecki	26 103	21	71	31,7	343	33	3,2	78	185
mikołowski	35 229	17	56	31,3	355	74	5,5	69	496
myszkowski	27 334	9	74	33,3	388	90	2,5	90	127
pszczyński	33 481	12	68	30,4	299	63	4,0	78	410
raciborski	36 354	26	49	29,1	339	66	1,5	75	160
rybnicki	25 251	17	72	28,9	323	100	3,1	96	222
tarnogórski	51 822	24	53	31,6	368	75	5,6	64	567
wodzisławski	50 393	15	60	30,6	319	41	2,4	89	290
zawierciański	48 405	13	58	29,2	322	82	2,1	93	219
żywiecki	52 864	17	86	31,0	347	97	3,7	96	453

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 24.01.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie śląskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h21	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020	Polska=100	grudzień 21
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	168,8	-5,3	66,0	14,6	-3,6	-5,3	5 322	96	2,2
Bytom	162,3	-7,6	73,6	15,2	-8,2	-12,2	5 117	93	8,4
Chorzów	106,3	-2,4	49,3	15,8	-7,4	-8,9	4 911	89	3,5
Częstochowa	215,9	-7,9	94,2	14,5	-8,0	-13,2	4 876	88	3,6
Dąbrowa Górnicza	117,5	-6,7	49,0	13,5	-7,1	-9,1	5 812	105	4,8
Gliwice	176,0	-6,2	77,8	15,1	-4,8	-8,7	6 164	112	3,0
Jastrzębie-Zdrój	87,3	-8,0	33,3	16,4	-3,5	-7,9	8 377	152	4,6
Jaworzno	89,8	-5,2	35,2	14,8	-6,8	-8,2	5 976	108	4,5
Katowice	289,2	-7,6	134,2	14,4	-6,1	-7,6	6 526	118	1,8
Mysłowice	74,4	-3,1	28,9	14,9	-3,6	-0,8	4 764	86	5,9
Piekary Śląskie	54,5	-6,1	22,9	14,9	-5,0	-6,0	5 375	97	6,8
Ruda Śląska	135,7	-4,8	55,9	15,5	-4,9	-6,8	4 816	87	2,6
Rybnik	136,5	-4,1	50,1	15,3	-3,0	-7,0	4 988	90	3,1
Siemianowice Śląskie	65,8	-7,9	30,0	14,8	-6,5	-8,5	5 006	91	4,3
Sosnowiec	196,0	-8,8	91,3	13,5	-7,7	-11,9	5 009	91	6,1
Świętochłowice	48,8	-8,1	22,2	15,1	-6,3	-9,1	4 609	83	5,2
Tychy	126,2	-5,1	50,8	14,1	-3,9	-5,6	5 269	95	2,1
Zabrze	169,8	-7,8	73,3	15,4	-4,1	-8,3	5 233	95	5,2
Żory	62,8	-4,8	21,6	15,0	-0,8	6,0	4 781	87	3,7
ZIEMSKIE									
będziński	146,5	-2,6	58,6	14,1	-7,8	-5,6	4 644	84	6,8
bielski	166,4	3,7	50,2	16,8	-1,5	2,3	4 820	87	3,5
bieruńsko-lędziński	59,9	1,8	18,6	16,5	-0,6	0,8	4 649	84	1,9
cieszyński	177,0	0,8	58,6	16,3	-3,9	-3,7	4 661	84	4,9
częstochowski	133,7	-0,1	43,0	16,7	-5,7	-3,3	4 604	83	7,0
gliwicki	115,2	-1,4	40,2	15,7	-3,0	-1,0	4 697	85	4,7
kłobucki	84,0	-1,8	25,4	16,9	-4,3	-3,1	4 087	74	7,1
lubliniecki	75,8	-2,9	24,8	16,5	-4,7	-4,5	4 660	84	5,2
mikołowski	99,3	2,4	32,7	16,0	-1,3	2,1	5 002	91	3,7
myszkowski	70,1	-2,1	24,8	15,1	-5,9	-5,6	4 532	82	6,4
pszczyński	111,7	1,4	32,8	16,6	0,7	2,5	4 674	85	3,2
raciborski	107,0	-4,2	38,9	15,9	-5,8	-7,4	5 199	94	4,8
rybnicki	78,1	1,3	26,0	16,4	-2,1	-0,6	4 687	85	5,2
tarnogórski	140,8	-2,7	49,1	15,6	-3,2	1,9	4 858	88	5,9
wodzisławski	156,0	-2,5	55,5	15,9	-3,7	0,8	4 323	78	5,6
zawierciański	116,0	-4,8	44,1	14,8	-8,1	-3,2	5 001	91	5,0
żywiecki	151,7	-1,0	44,8	17,4	-3,9	-3,7	5 012	91	6,0

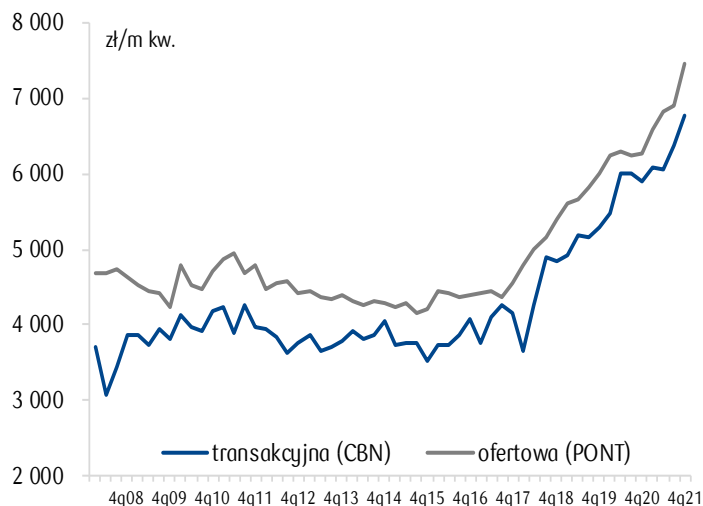
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.22

Podlaskie – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie

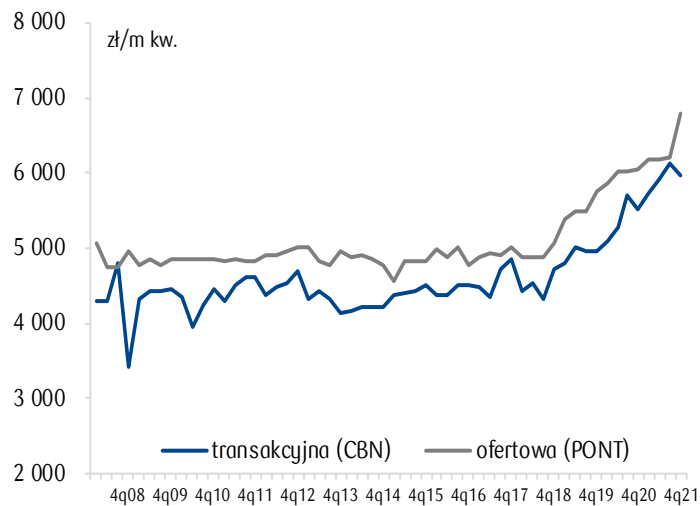
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Białymstoku (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	4q 21	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 294	5 487	6 014	6 009	5 901	6 080	6 062	6 379	6 781	6,3	14,9
cena ofertowa (PONT)	6 020	6 250	6 289	6 250	6 259	6 583	6 833	6 898	7 455	8,1	19,1
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 967	5 100	5 286	5 701	5 520	5 723	5 908	6 121	5 960	-2,6	8,0
cena ofertowa (PONT)	5 766	5 868	6 011	6 016	6 048	6 176	6 176	6 218	6 802	9,4	12,5
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 022	3 255	3 571	5 135	4 788	4 588	2 770	4 713	5 566	x	x

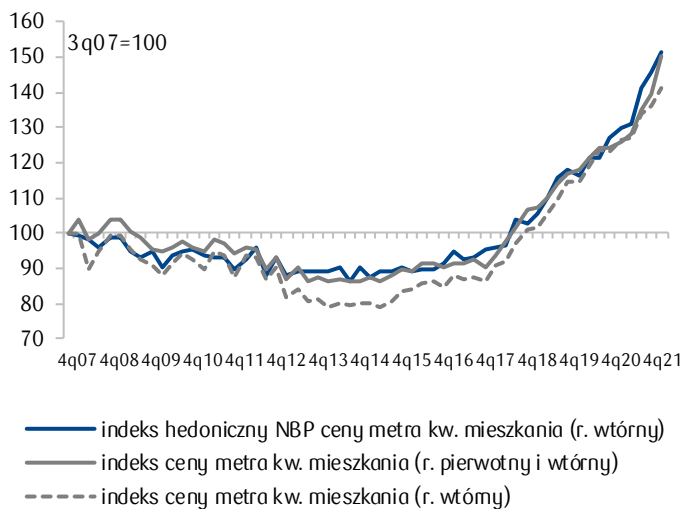
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Białymstoku



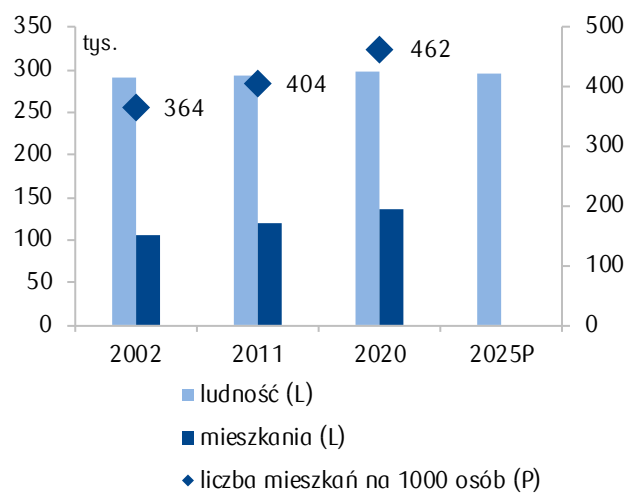
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Białymstoku



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

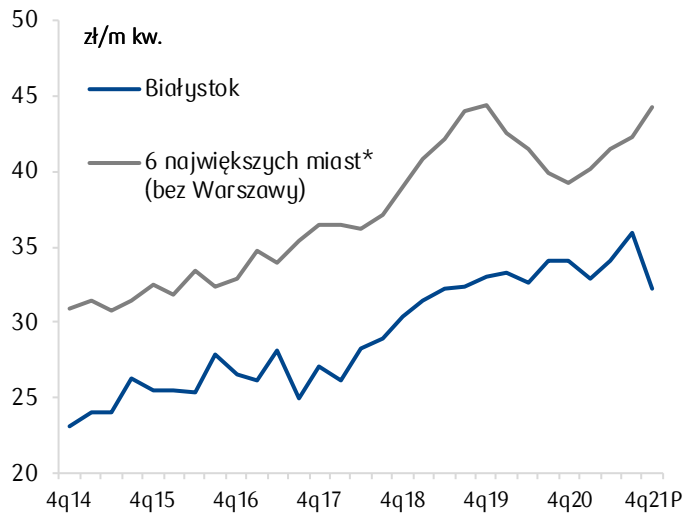


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Białymstoku (GUS)

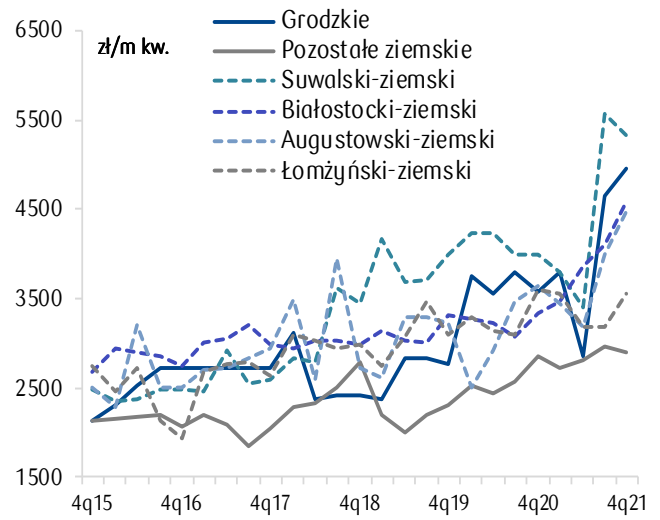


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q21: mieszkania rw - 62; mieszkania rp - 77; domy rw - 6.

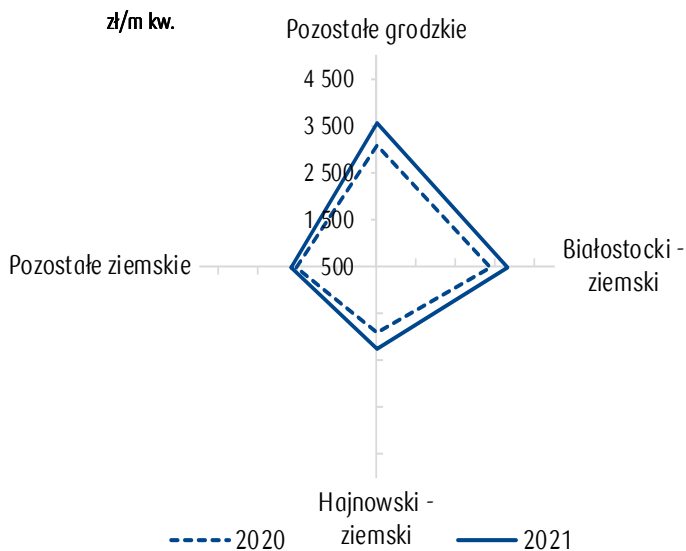
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Białymstoku (NBP, PONT)



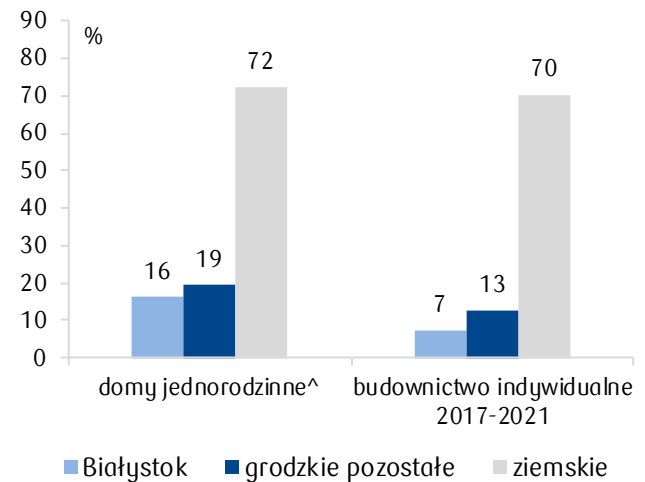
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2017	2018	2019	2020	2021
Białystok	3 384	3 281	3 412	3 741	4 203
Pozostałe grodzkie	2 343	2 785	2 622	3 073	3 565
Białostocki - ziemski	2 988	3 119	3 282	3 455	3 857
Hajnowski - ziemski	1 814	2 220	1 918	2 228	2 250
Pozostałe ziemskie	2 111	2 435	2 410	2 429	2 814

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2021: Białystok - 49; pozostałe powiaty grodzkie - 18; powiaty ziemskie - 197.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podlaskim

Powiaty	Mieszkania 2020	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem		Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2020	Nasylenie mieszkańiami** 2020	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2020	Średnie nasilenie budownictwa^ 2017-21	% budownictwa indywidualnego w ogółem 2017-21	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-4q21
		NSP 2011	NSP 2011						
GRODZKIE									
Białystok	137 118	4	16	28,4	462	55	8,4	7	1 780
Łomża	24 262	3	20	25,8	388	27	4,7	15	305
Suwałki	27 127	7	19	25,0	390	76	6,4	11	341
ZIEMSKIE									
augustowski	20 450	9	60	29,0	355	26	3,2	70	200
białostocki	58 239	14	73	35,2	386	12	8,0	63	1 214
bielski	24 168	8	69	35,6	450	21	2,6	80	99
grajewski	15 850	11	57	26,5	339	9	2,3	45	64
hajnowski	22 304	14	68	38,4	531	3	2,5	85	79
kolneński	11 110	12	72	26,1	293	4	2,5	68	62
łomżyński	15 555	8	95	31,9	306	5	3,6	91	148
moniecki	13 964	7	79	31,7	349	52	2,6	64	53
sejneński	7 280	12	76	34,3	370	28	2,8	89	34
siemiatycki	18 333	10	77	36,2	420	39	2,0	73	88
sokólski	25 935	17	75	32,1	394	4	2,0	86	90
suwalski	11 623	10	86	33,0	327	9	3,7	100	115
wysokomazowiecki	18 361	10	83	33,3	326	12	2,9	73	92
zambrowski	14 723	9	48	28,6	341	2	2,9	53	239

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 24.01.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podlaskim

Powiaty	Ludność (tys.) 1h21	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025 2014=100	Gospodarstwa domowe (tys.) NSP 2011	% ludności w wieku 20-35 2025	Przyrost naturalny na 1000 ludności 2020	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców 2020	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%) grudzień 21
							2020	Polska=100	
GRODZKIE									
Białystok	296,4	-1,3	118,8	15,6	0,3	-2,0	5 127	93	6,2
Łomża	62,3	-4,5	23,1	16,5	-0,8	-5,9	4 872	88	6,7
Suwałki	69,6	-1,8	25,1	17,2	-0,6	-1,7	4 563	83	5,0
ZIEMSKIE									
augustowski	57,3	-3,0	19,4	17,6	-5,9	-7,2	5 009	91	9,3
białostocki	151,5	3,6	47,8	17,1	-2,5	8,3	4 456	81	8,4
bielski	53,3	-7,6	21,1	16,0	-9,0	-12,1	5 548	100	3,6
grajewski	46,5	-4,9	15,6	17,5	-5,0	-8,9	4 970	90	11,0
hajnowski	41,6	-10,9	18,9	14,2	-12,6	-14,5	5 166	94	7,2
kolneński	37,7	-6,1	11,0	18,7	-2,3	-4,5	4 475	81	13,8
łomżyński	50,7	-0,7	15,0	18,5	-2,6	-2,4	5 175	94	4,5
moniecki	39,8	-5,9	13,2	17,7	-6,6	-8,5	4 602	83	6,1
sejneński	19,6	-6,1	6,8	17,6	-7,4	-11,3	4 486	81	11,8
siemiatycki	43,3	-8,8	15,8	17,3	-9,6	-13,0	4 474	81	5,6
sokólski	65,4	-7,1	23,7	16,7	-7,5	-12,0	4 529	82	9,9
suwalski	35,4	-2,1	10,3	19,4	-3,3	-2,7	4 201	76	3,9
wysokomazowiecki	56,1	-5,5	17,3	17,7	-4,8	-8,0	5 071	92	5,3
zambrowski	43,0	-5,1	14,4	17,5	-3,3	-7,2	4 775	87	6,1

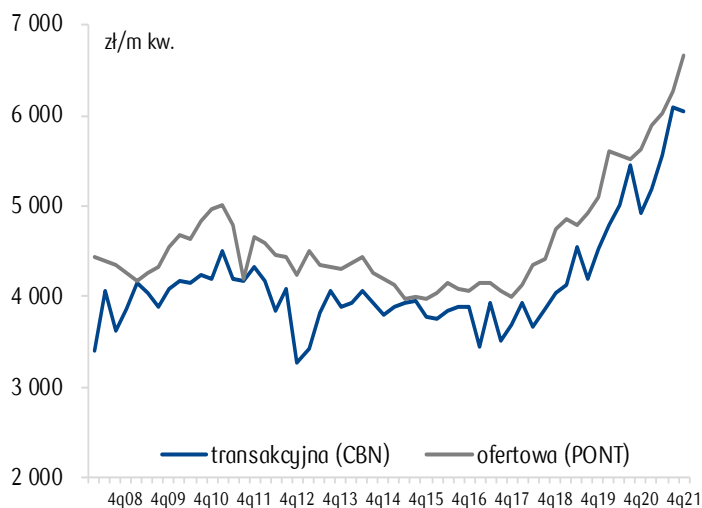
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.22

Świętokrzyskie – Kielce i powiaty ziemskie

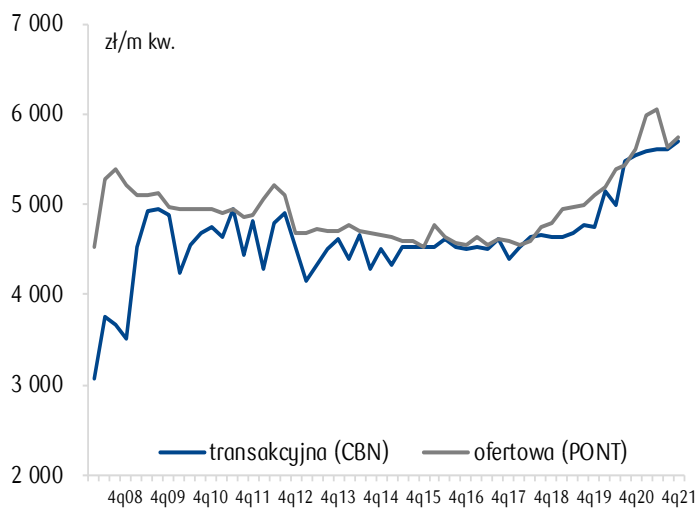
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Kielcach (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	4q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 526	4 778	4 999	5 453	4 928	5 193	5 563	6 085	6 049	-0,6	22,8
cena ofertowa (PONT)	5 094	5 597	5 554	5 510	5 635	5 893	6 029	6 263	6 652	6,2	18,0
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 752	5 146	4 990	5 473	5 558	5 586	5 628	5 628	5 704	1,4	2,6
cena ofertowa (PONT)	5 116	5 200	5 400	5 442	5 609	5 991	6 070	5 641	5 755	2,0	2,6
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 772	.	3 240	3 891	.	.	3 308	4 967	.	x	x

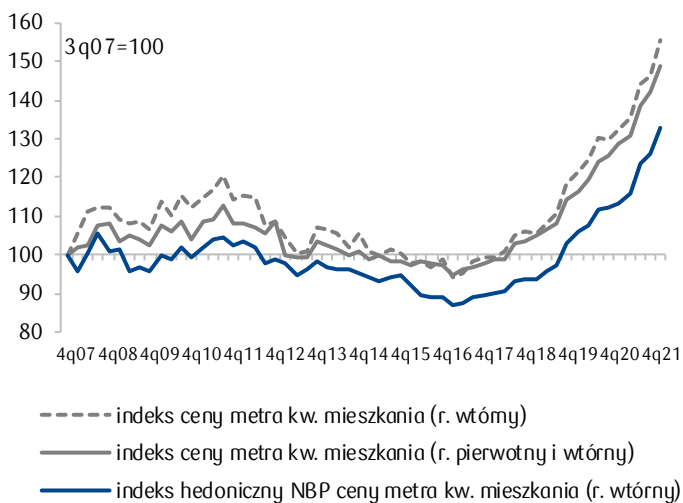
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Kielcach



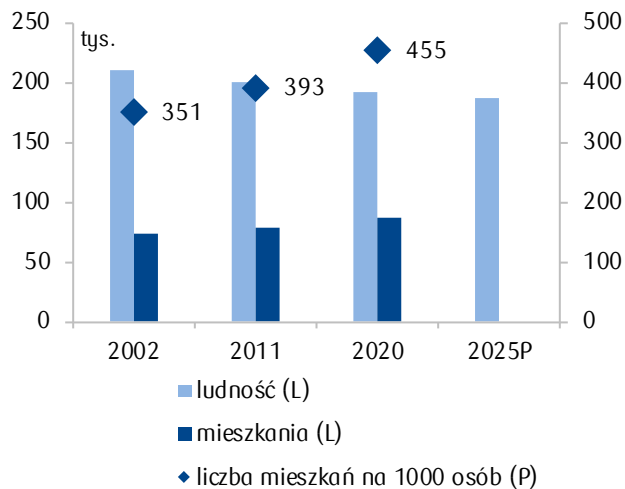
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Kielcach



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

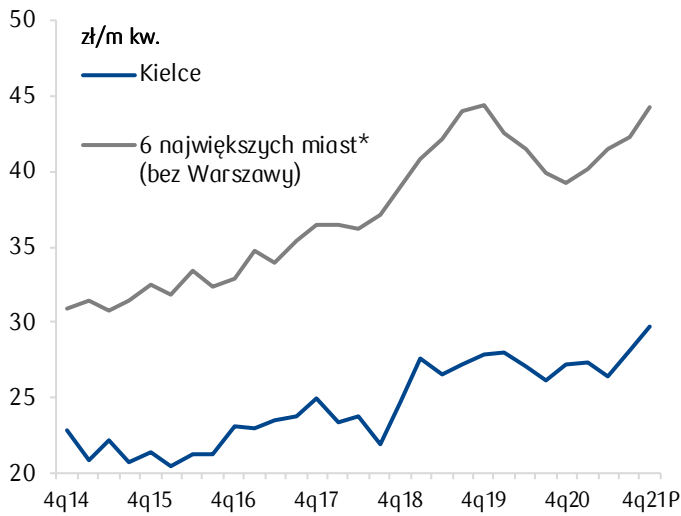


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Kielcach (GUS)

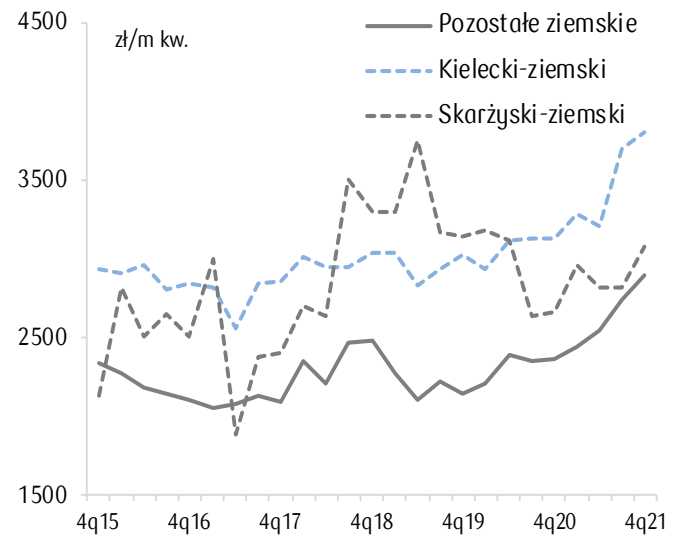


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q21: mieszkania rw - 29; mieszkania rp - 12; domy rw - 0.

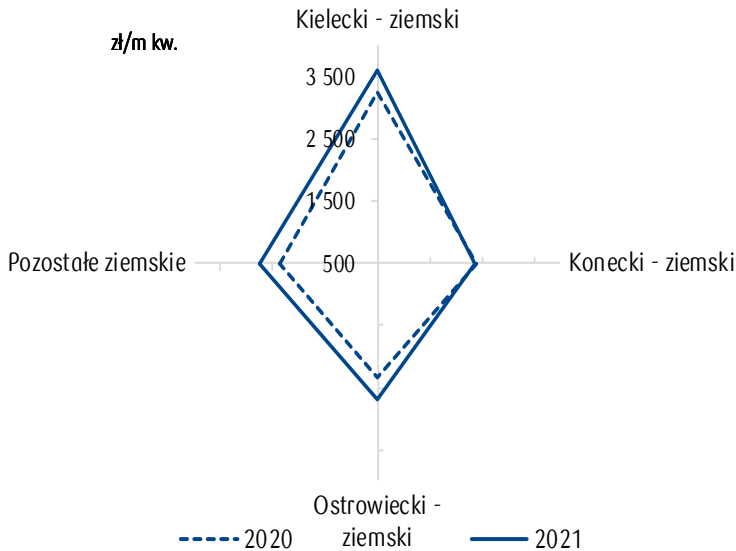
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Kielcach (NBP, PONT)



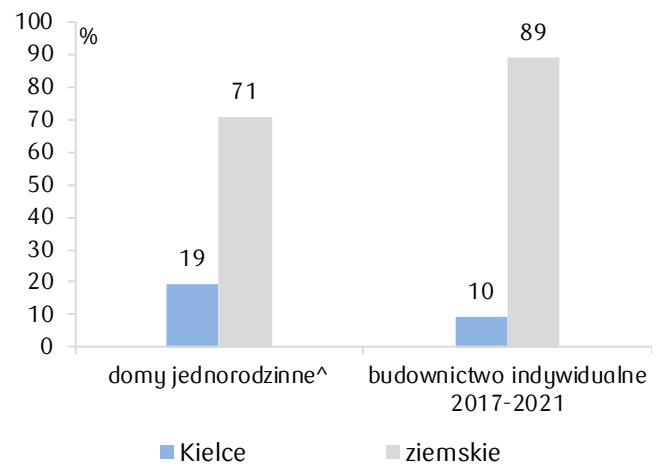
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2017	2018	2019	2020	2021
Kielce	3 355	3 092	4 263	4 019	4 118
Kielecki - ziemski	3 205	3 024	3 112	3 250	3 739
Konecki - ziemski	3 109	1 651	1 875	1 943	2 651
Ostrowiecki - ziemski	1 856	1 503	2 448	2 549	2 552
Pozostałe ziemskie	1 805	2 070	2 308	2 402	2 735

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2021: Kielce - 13; powiaty ziemskie - 121.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem		% mieszkań w domach jednorodzinnych*		Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2020	2020	2020	2017-21	2017-21	1-4q21
GRODZKIE											
Kielce	87 927	6	19	26,8	455	18	5,9	10	922		
ZIEMSKIE											
buski	25 546	6	79	30,9	359	10	3,1	79	183		
jędrzejowski	30 729	10	76	29,2	362	61	3,3	88	172		
kazimierski	11 098	8	86	31,2	333	6	1,3	100	46		
kielecki	62 656	7	93	26,7	297	52	4,0	97	747		
konecki	30 369	11	73	28,0	384	3	2,0	93	159		
opatowski	18 927	8	80	28,8	367	27	1,8	80	62		
ostrowiecki	41 471	9	48	26,4	385	23	1,5	77	209		
pińczowski	14 615	8	71	30,7	380	24	2,0	97	52		
sandomierski	26 094	5	72	28,3	342	28	1,9	78	149		
skarżyski	30 698	15	46	27,4	420	29	1,7	73	117		
starachowicki	32 862	11	56	26,0	371	36	1,9	83	235		
staszowski	24 347	6	73	28,8	342	20	2,8	89	188		
włoszczowski	16 787	10	81	31,3	375	37	3,1	98	110		

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 24.01.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)	
	1h21	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020 Polska=100	grudzień 21	
GRODZKIE									
Kielce	192,5	-6,7	79,6	14,2	-5,7	-7,4	5 219	95	5,2
ZIEMSKIE									
buski	70,7	-4,2	23,6	16,4	-6,8	-6,6	4 375	79	3,4
jędrzejowski	84,4	-4,3	28,0	16,7	-6,0	-5,5	4 969	90	5,8
kazimierski	33,2	-6,9	10,8	16,2	-7,9	-8,3	4 236	77	7,5
kielecki	210,7	2,3	58,1	18,4	-1,9	-1,3	4 356	79	7,5
konecki	78,5	-5,8	28,7	16,3	-7,9	-9,8	4 482	81	9,7
opatowski	51,1	-5,9	17,6	16,8	-8,3	-10,8	4 270	77	13,1
ostrowiecki	106,9	-6,5	42,8	15,3	-9,8	-11,5	4 448	81	9,0
pińczowski	38,2	-5,8	14,0	16,1	-9,0	-11,3	4 446	81	6,2
sandomierski	75,9	-6,3	25,1	17,1	-6,2	-8,7	4 966	90	6,6
skarżyski	72,5	-8,4	29,7	14,8	-10,1	-11,2	4 758	86	15,6
starachowicki	88,0	-5,9	32,8	15,9	-8,9	-11,5	4 691	85	8,6
staszowski	70,9	-4,6	23,5	17,4	-4,4	-7,3	4 826	87	5,6
włoszczowski	44,5	-4,5	14,1	17,4	-5,8	-7,0	4 722	86	6,2

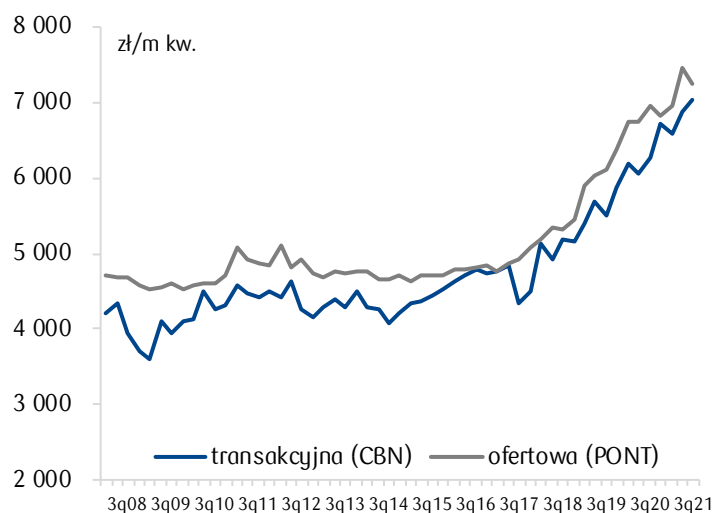
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.22

Podkarpackie – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie

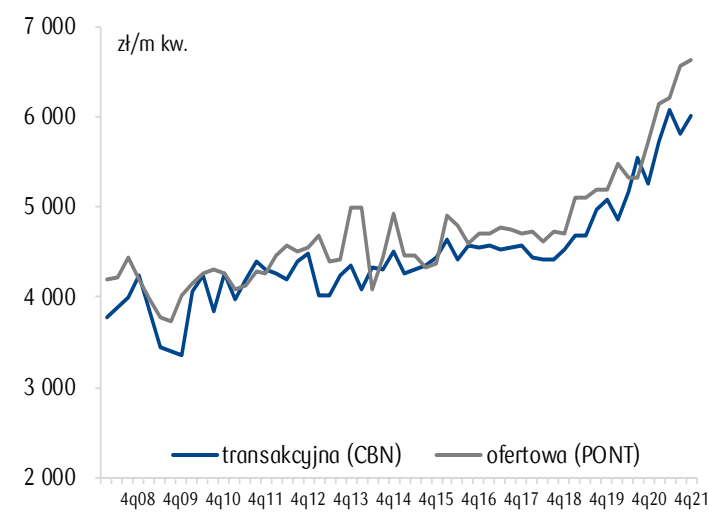
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Rzeszowie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	4q 21	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 876	6 188	6 056	6 281	6 709	6 579	6 881	7 032	7 112	1,1	6,0
cena ofertowa (PONT)	6 371	6 759	6 759	6 971	6 825	6 949	7 453	7 242	7 250	0,1	6,2
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 092	4 857	5 166	5 545	5 271	5 718	6 077	5 810	6 025	3,7	14,3
cena ofertowa (PONT)	5 200	5 491	5 321	5 323	5 730	6 155	6 207	6 568	6 641	1,1	15,9
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 572	3 416	3 737	3 644	2 399	3 404	3 826	5 754	4 751	x	x

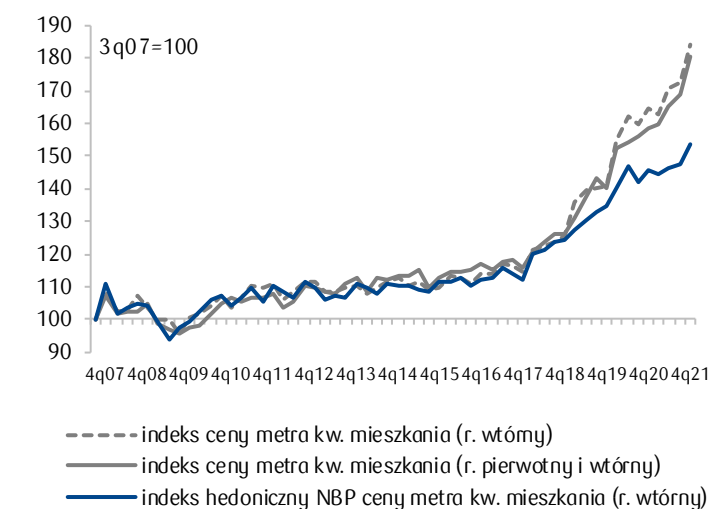
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Rzeszowie



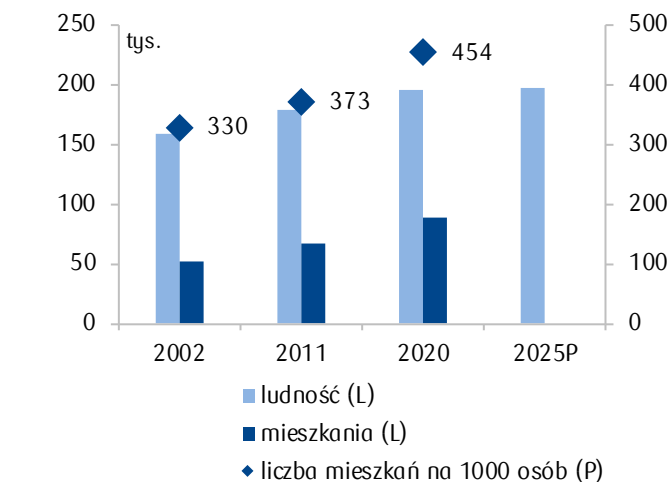
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Rzeszowie



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

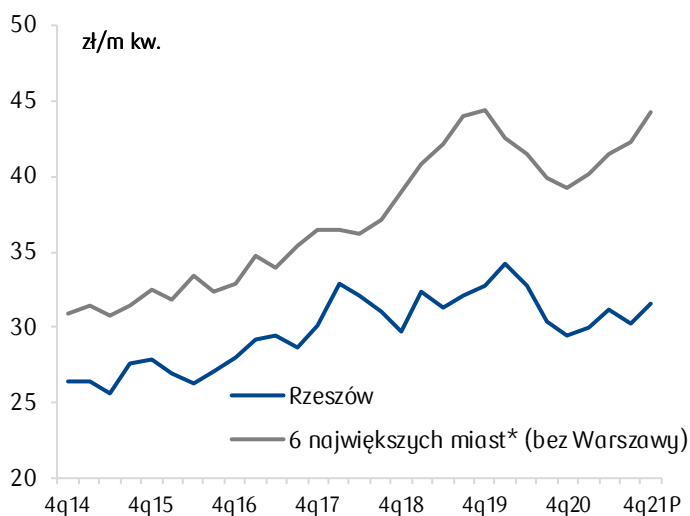


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Rzeszowie (GUS)

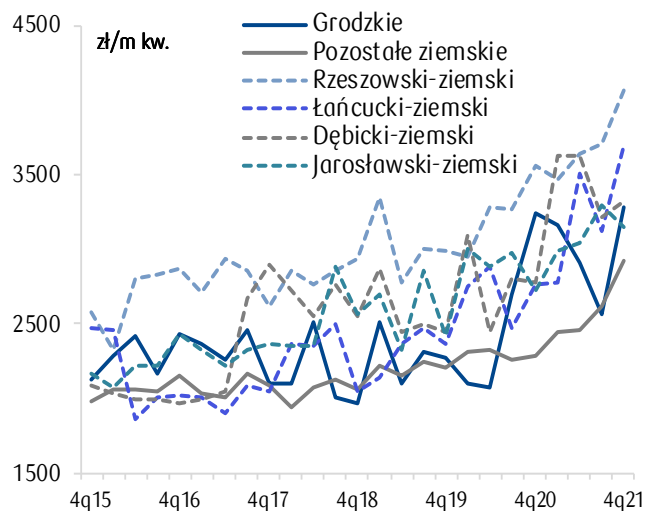


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q21: mieszkania rw - 39; mieszkania rp - 45; domy rw - 1.

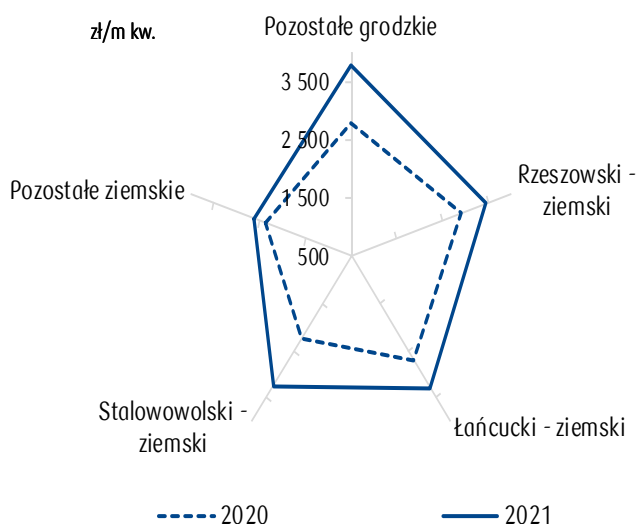
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Rzeszowie (NBP, PONT)



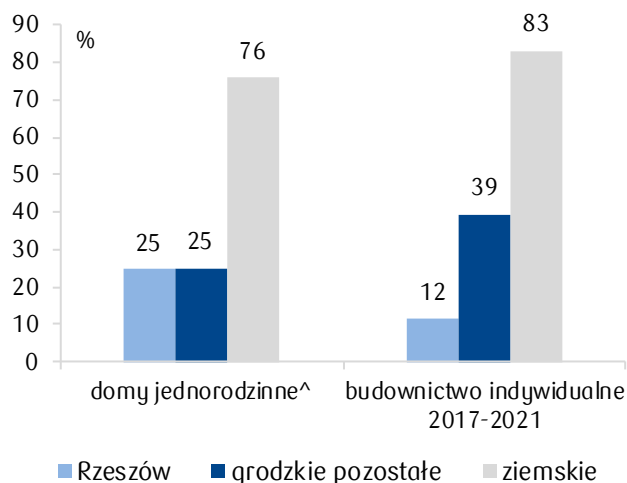
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2017	2018	2019	2020	2021
Rzeszów	3 325	3 199	3 214	3 591	4 204
Pozostałe grodzkie	3 579	2 172	2 975	2 801	3 775
Rzeszowski - ziemski	2 336	2 655	2 703	3 074	3 844
Łańcucki - ziemski	2 544	2 283	2 421	2 743	3 121
Stalowowolski - ziemski	2 245	2 872	2 075	2 411	3 213
Pozostałe ziemskie	2 095	2 042	1 960	2 394	2 621

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2021: Rzeszów - 51; pozostałe powiaty grodzkie - 20; powiaty ziemskie - 239.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podkarpackim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2020	2017-21	2017-21	1-4q21
GRODZKIE									
Krosno	18 197	10	39	28,6	396	62	3,5	36	104
Przemyśl	25 367	32	17	26,1	424	39	2,7	28	37
Rzeszów	89 350	6	25	30,3	454	16	14,8	12	2 009
Tarnobrzeg	17 901	3	23	25,4	386	37	2,7	59	142
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	7 018	13	53	24,5	327	2	2,6	72	37
brzozowski	19 091	15	92	25,2	292	2	2,3	94	91
dębicki	39 254	7	69	25,4	291	4	4,1	71	822
jarosławski	36 622	15	68	26,3	306	5	3,0	73	280
jasielski	33 862	9	75	24,5	300	28	1,7	100	154
kolbuszowski	17 390	6	91	25,4	280	1	2,9	90	102
krośnieński	32 505	17	94	27,0	291	46	2,5	94	199
leski	8 321	10	73	28,2	316	3	4,3	84	73
leżajski	20 164	10	76	25,3	292	27	2,1	100	107
lubaczowski	17 085	8	75	27,5	312	3	2,3	100	105
łańcucki	24 368	14	87	27,3	300	6	3,7	78	218
mielecki	42 803	8	59	25,4	314	3	3,9	73	418
niżański	20 261	11	87	28,1	306	1	2,5	96	145
przemyski	21 092	13	91	26,8	285	1	3,1	89	156
przeworski	24 229	17	82	27,4	311	3	2,6	98	145
ropczycko-sędziszowski	21 227	9	83	24,8	285	14	3,9	80	235
rzeszowski	50 803	11	94	28,7	298	6	5,6	77	764
sanocki	29 520	12	61	25,4	315	2	2,5	88	170
stalowowolski	36 847	8	42	26,0	350	4	2,5	88	222
strzyżowski	17 837	12	91	27,0	292	25	2,5	92	138
tarnobrzeski	16 296	7	68	26,0	309	17	2,6	96	109

uwaga: *budynek 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 24.01.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podkarpackim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h21	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020	Polska=100	grudzień 21
GRODZKIE									
Krosno	45,7	-5,3	17,5	14,8	-3,9	-7,5	4 425	80	2,4
Przemyśl	59,3	-6,9	24,7	15,3	-7,0	-15,0	4 523	82	10,8
Rzeszów	198,5	2,5	69,2	16,1	1,3	2,2	5 518	100	4,9
Tarnobrzeg	46,1	-7,6	18,0	15,2	-4,3	-8,2	4 578	83	8,2
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	21,4	-4,1	6,9	17,2	-4,0	-8,1	4 446	81	14,1
brzozowski	65,1	-2,0	17,8	18,5	-1,1	-3,0	4 207	76	15,2
dębicki	134,6	-1,4	37,7	17,8	-1,8	-2,3	4 631	84	4,4
jarosławski	119,2	-2,6	35,9	17,9	-2,7	-4,3	4 541	82	10,2
jasielski	112,4	-2,6	33,6	17,8	-3,5	-5,2	4 560	83	10,3
kolbuszowski	61,8	-1,7	17,2	19,2	-1,5	-3,3	4 221	76	7,2
krośnieński	111,6	0,0	31,8	18,1	-2,8	-3,4	4 050	73	5,5
leski	26,3	-3,0	8,6	16,9	-2,5	-2,5	4 833	88	15,2
leżajski	68,7	-2,1	20,7	18,3	-3,3	-5,4	4 436	80	13,4
lubaczowski	54,4	-4,6	16,7	17,7	-5,7	-9,2	4 215	76	8,7
łańcucki	81,1	0,9	22,4	18,1	-0,8	2,2	4 327	78	10,1
mielecki	136,1	-1,6	41,0	17,5	-1,0	-1,6	4 729	86	4,4
nizański	66,0	-2,6	19,6	18,5	-3,0	-5,5	4 197	76	14,7
przemyski	73,6	1,1	20,4	18,9	-2,9	-1,9	4 127	75	13,3
przeworski	77,7	-1,8	23,0	18,3	-3,1	-4,9	4 255	77	11,4
ropczycko-sędziszowski	74,5	0,6	20,0	18,6	-0,2	0,8	4 402	80	11,2
rzeszowski	169,8	4,0	45,1	18,4	0,1	6,6	4 614	84	7,5
sanocki	93,3	-2,6	30,0	16,8	-3,7	-6,0	4 431	80	6,1
stalowowolski	104,9	-4,8	37,1	16,6	-3,7	-5,7	4 777	87	5,0
strzyżowski	60,9	-2,6	17,4	18,5	-2,3	-3,7	4 053	73	13,3
tarnobrzeski	52,5	-3,3	16,3	17,6	-2,7	-4,6	4 724	86	7,0

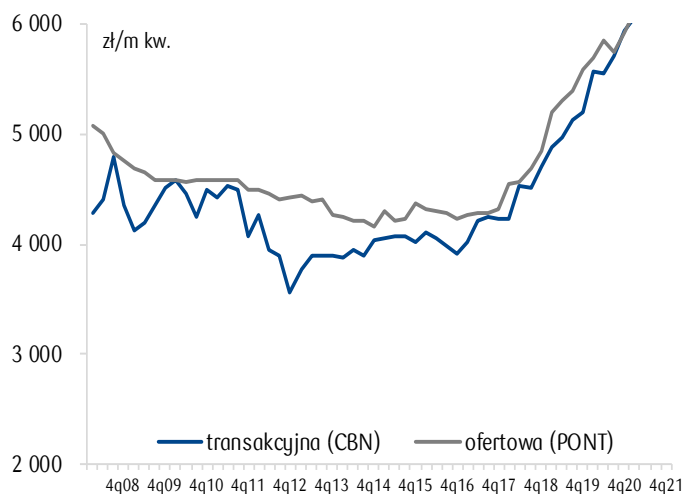
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.22

Warmińsko-mazurskie – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie

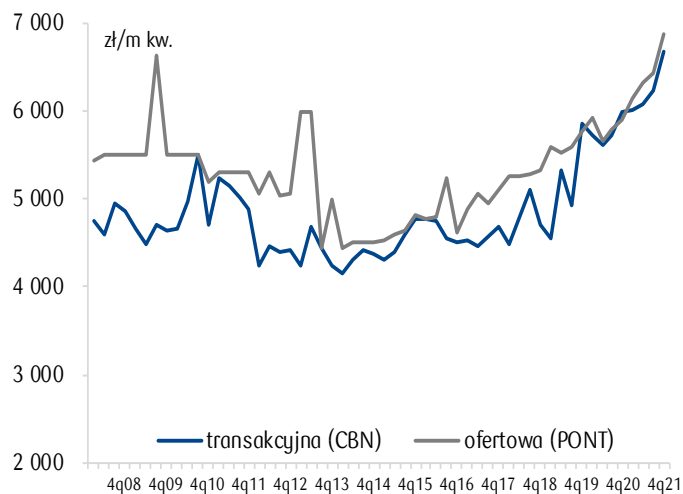
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Olsztynie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	4q 21	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 208	5 576	5 561	5 717	5 948	6 069	6 198	6 079	6 329	4,1	6,4
cena ofertowa (PONT)	5 580	5 694	5 857	5 750	5 925	6 121	6 194	6 500	7 150	10,0	20,7
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 850	5 733	5 616	5 724	5 999	6 022	6 073	6 232	6 675	7,1	11,3
cena ofertowa (PONT)	5 780	5 938	5 667	5 794	5 899	6 157	6 321	6 429	6 883	7,1	16,7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	.	4 653	3 749	4 103	.	3 363	2 352	4 568	4 321	x	x

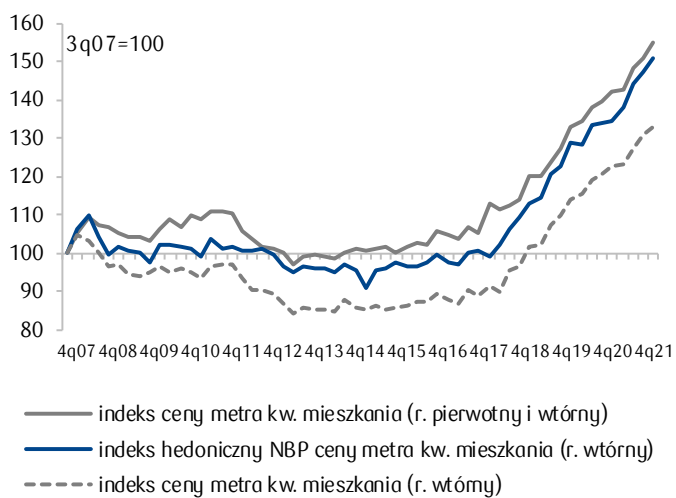
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Olsztynie



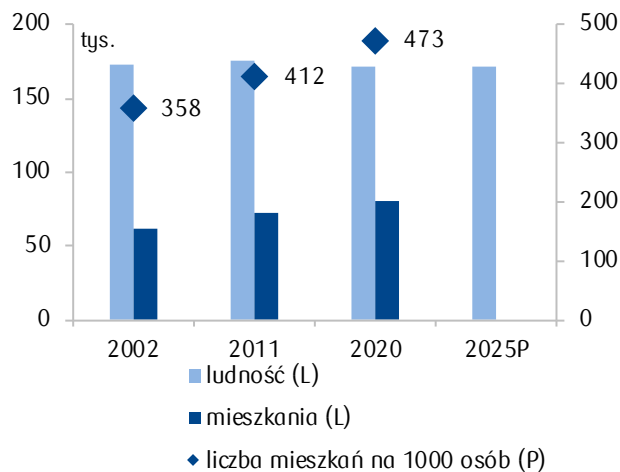
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Olsztynie



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

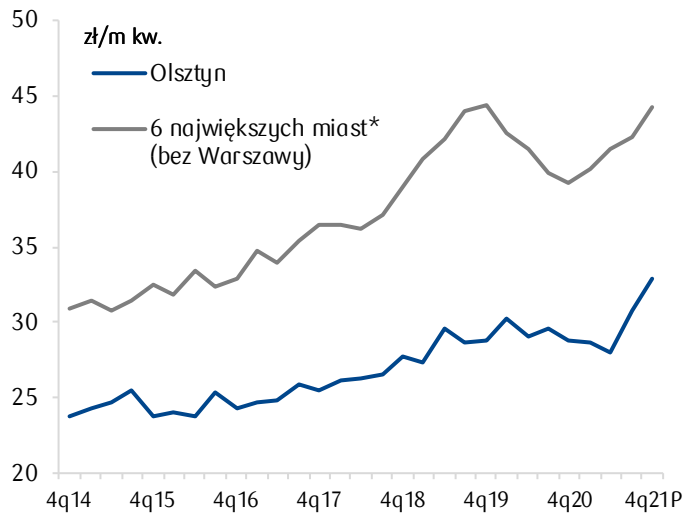


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Olsztynie (GUS)

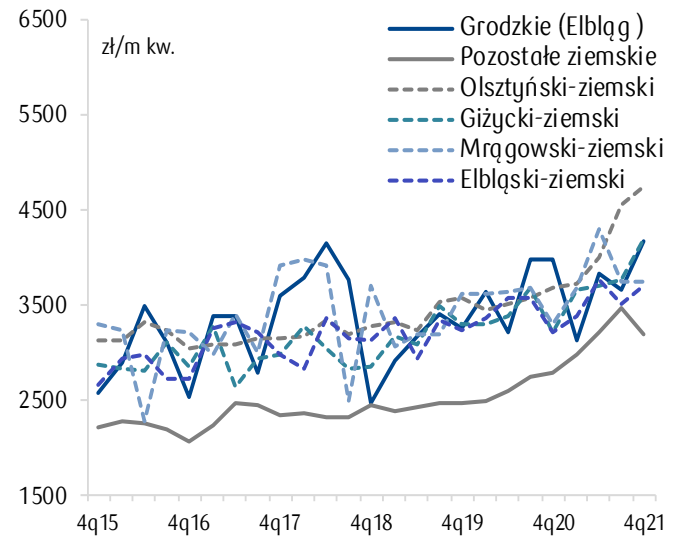


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q21: mieszkania rw - 42; mieszkania rp - 18; domy rw - 2.

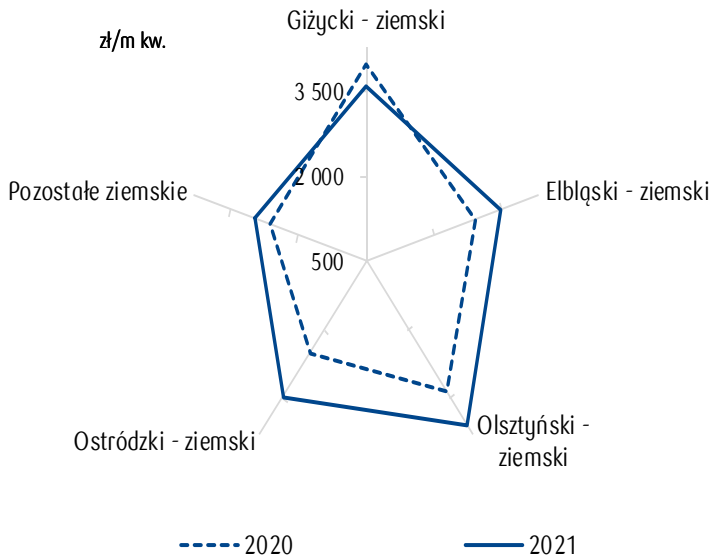
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Olsztynie (NBP, PONT)



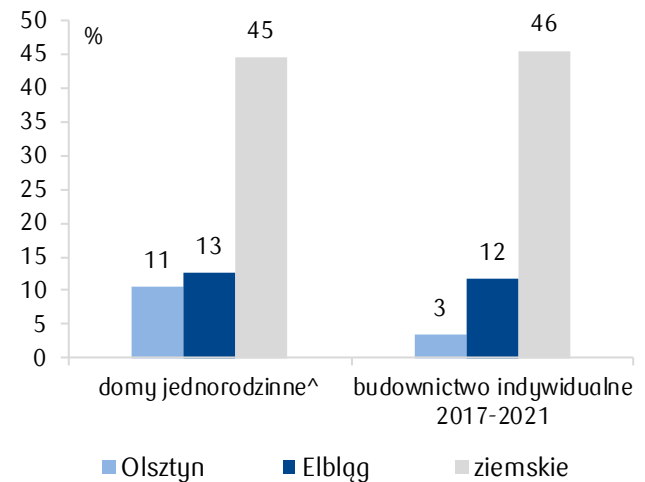
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2017	2018	2019	2020	2021
Olsztyn	3 426	3 894	4 083	3 801	4 414
Pozostałe grodzkie (Elbląg)	3 130	3 705	4 114	3 602	4 149
Giżycki - ziemski	2 429	3 178	2 487	4 162	3 605
Elbląski - ziemski	2 480	2 710	2 782	3 796	3 382
Olsztyński - ziemski	2 759	2 635	3 048	3 565	3 976
Ostródzki - ziemski	1 828	2 791	2 498	2 723	3 600
Pozostałe ziemskie	2 326	2 206	2 386	2 666	3 027

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2021: Olsztyn - 14; pozostałe powiaty grodzkie - 11; powiaty ziemskie - 283.

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

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2020	2017-21	2017-21	1-4q21
GRODZKIE									
Elbląg	47 934	29	13	23,7	404	46	3,6	12	94
Olsztyn	80 967	9	11	27,6	473	56	6,0	3	671
ZIEMSKIE									
bartoszycki	21 011	38	37	24,1	372	2	1,3	57	79
braniewski	14 517	36	39	24,0	356	2	1,6	55	41
działdowski	22 433	21	60	26,4	346	43	3,5	43	126
elbląski	18 600	43	58	25,0	326	48	2,4	86	107
etcki	34 011	21	24	24,5	372	5	5,5	22	486
giżycki	21 482	32	34	26,4	382	4	3,0	43	93
gołdapski	9 260	34	42	24,7	350	3	2,0	61	57
iławski	31 748	27	46	25,3	343	47	5,5	32	338
kętrzyński	23 828	39	29	23,7	386	6	1,3	49	70
lidzbarski	15 197	43	40	25,3	372	29	2,1	52	73
mrągowski	18 501	33	42	28,0	374	4	2,7	55	111
niedzicki	11 099	24	49	24,5	340	10	3,1	43	57
nowomiejski	14 111	28	73	26,3	323	8	3,9	64	144
olecki	12 097	33	40	25,4	356	3	2,7	41	87
olsztyński	45 141	39	59	29,9	354	13	8,0	40	861
ostródzki	37 398	34	40	25,3	361	8	3,0	54	189
piski	19 498	28	40	24,7	349	7	2,3	76	109
szczygieński	23 919	37	60	26,5	346	3	4,3	66	229
węgorzewski	8 599	47	47	27,6	383	43	2,2	64	23

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 24.01.2022

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

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h21	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020	Polska=100	grudzień 21
GRODZKIE									
Elbląg	118,0	-5,6	49,0	15,8	-5,6	-6,2	4 953	90	6,6
Olsztyn	170,6	-2,1	75,4	16,0	-1,3	-4,2	5 439	99	2,3
ZIEMSKIE									
bartoszycki	56,1	-7,6	21,6	16,3	-5,6	-11,7	4 589	83	16,4
braniewski	40,5	-7,3	14,8	17,4	-2,9	-6,3	4 460	81	16,8
działdowski	64,4	-2,1	21,2	17,6	-4,5	-5,7	4 146	75	11,6
elbląski	56,8	-0,5	19,3	18,0	-3,8	-3,9	4 268	77	13,6
ęcki	91,2	0,6	31,2	17,8	-1,2	-1,8	4 365	79	11,0
giżycki	55,9	-2,8	21,4	16,6	-4,8	-6,0	4 515	82	8,3
gołdapski	26,4	-3,6	9,5	17,2	-2,5	-7,5	4 228	77	7,9
iławski	92,3	-1,6	29,1	17,7	-2,0	-2,5	4 220	76	3,9
kętrzyński	61,4	-6,8	24,9	15,9	-5,5	-9,1	4 561	83	18,0
lidzbarski	40,6	-5,2	15,3	16,9	-5,8	-5,7	4 356	79	11,4
mrągowski	49,2	-4,1	18,3	16,9	-4,1	-4,0	4 311	78	9,1
nidzicki	32,4	-5,2	11,5	17,7	-4,0	-6,0	4 208	76	5,9
nowomiejski	43,6	-1,7	13,5	18,3	-1,1	3,5	3 972	72	9,3
olecki	33,8	-2,5	11,6	17,9	-4,1	-4,5	4 439	80	10,1
olsztyński	127,8	5,0	39,5	17,4	-1,5	-2,2	4 824	87	7,6
ostródzki	103,0	-3,3	37,0	16,9	-3,8	0,0	4 441	80	9,0
piski	55,5	-4,0	19,6	18,3	-2,9	0,0	4 633	84	13,4
szczywieński	68,8	-3,0	23,3	17,8	-2,6	0,0	4 523	82	8,8
węgorzewski	22,4	-5,3	8,8	15,8	-6,6	-8,6	4 315	78	13,9

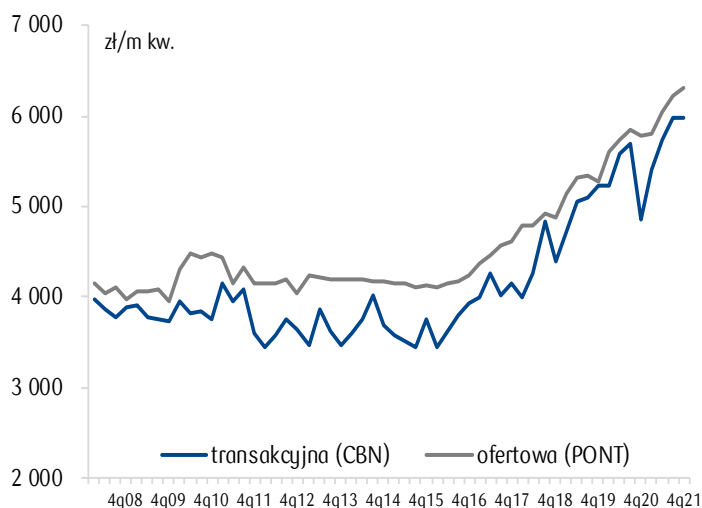
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.22

Opolskie – Opole i powiaty ziemskie

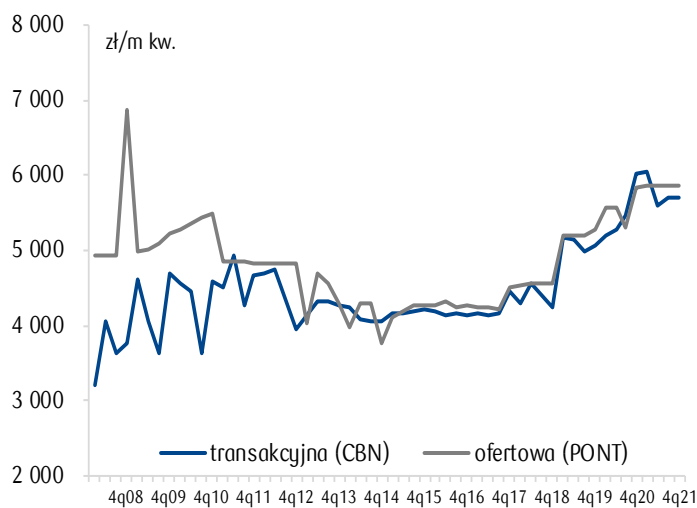
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Opolu (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	4q 21	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 224	5 230	5 589	5 698	4 848	5 415	5 727	5 981	5 979	0,0	23,3
cena ofertowa (PONT)	5 278	5 604	5 729	5 848	5 791	5 795	6 042	6 222	6 311	1,4	9,0
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 064	5 204	5 279	5 470	6 017	6 044	5 600	5 700	5 703	0,1	-5,2
cena ofertowa (PONT)	5 270	5 582	5 578	5 304	5 835	5 861	5 866	5 866	5 866	0,0	0,5
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 701	2 697	4 043	3 017	5 886	2 095	4 934	4 923	4 562	x	x

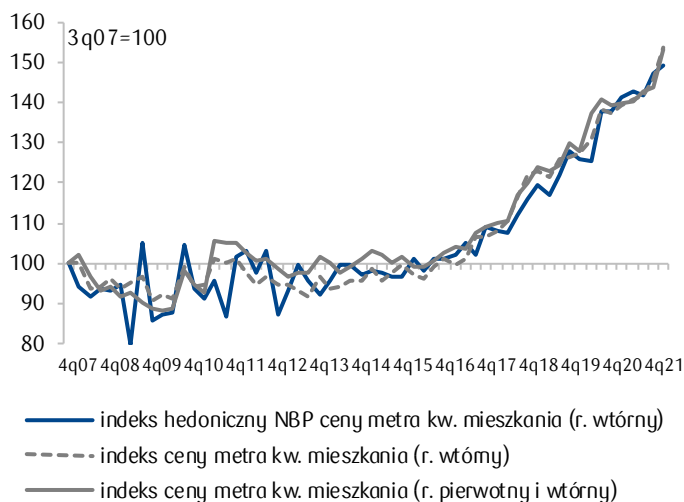
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Opolu



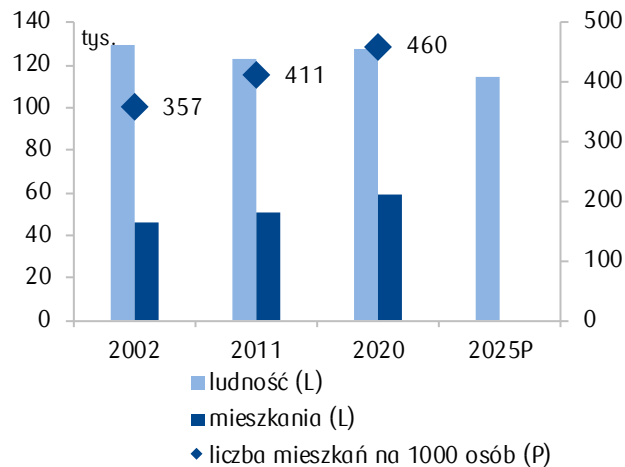
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Opolu



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

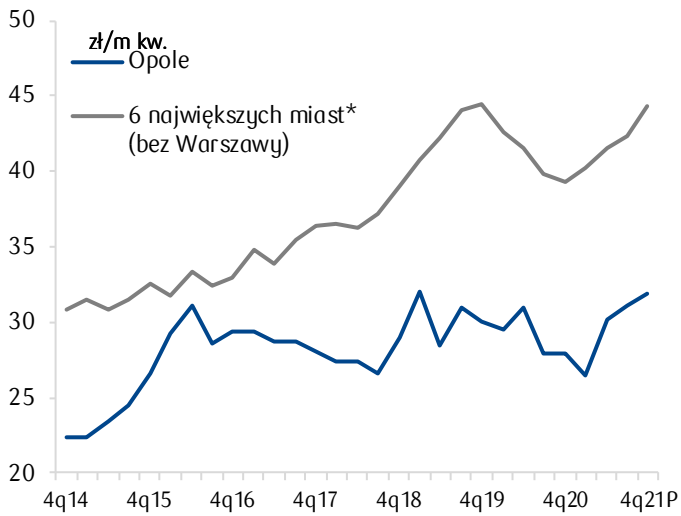


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Opolu (GUS)

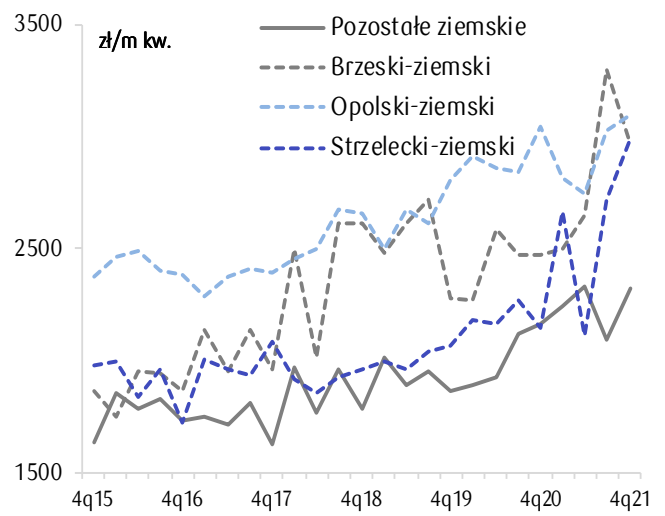


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q21: mieszkania rw - 18; mieszkania rp - 10; domy rw - 3.

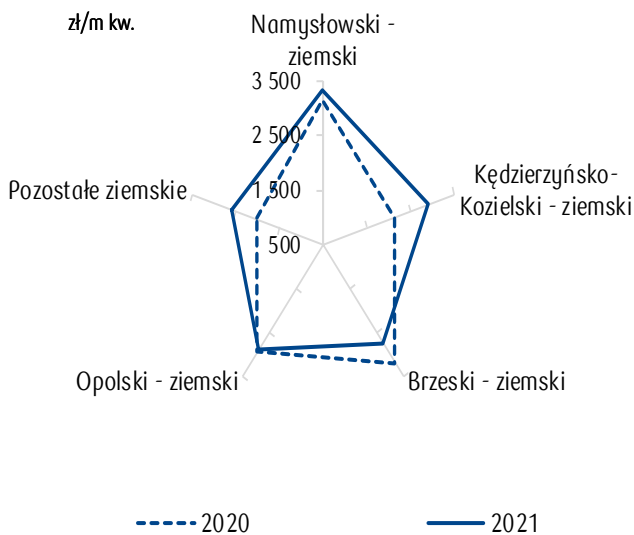
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Opolu (NBP, PONT)



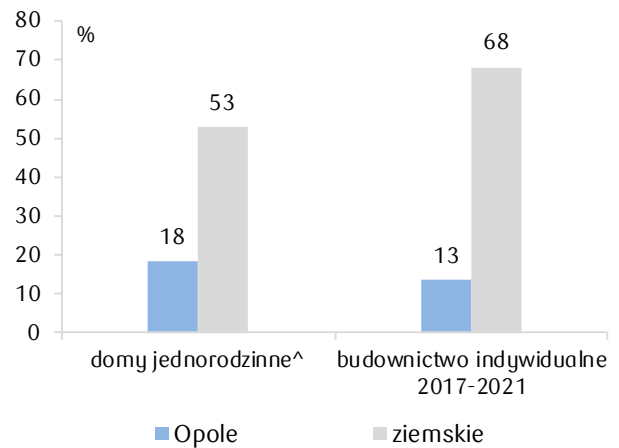
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2017	2018	2019	2020	2021
Opole	3 029	3 537	4 011	4 037	4 558
Namysłowski - ziemski	2 349	2 123	3 080	3 176	3 443
Kędzierzyńsko-Kozielski - ziemski	2 293	1 938	1 950	2 775	2 824
Brzeski - ziemski	1 937	2 826	3 097	2 656	3 000
Opolski - ziemski	2 222	2 145	2 885	2 683	2 932
Pozostałe ziemskie	1 827	2 002	2 126	2 175	2 431

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2021: Opole - 24; powiaty ziemskie - 244.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie opolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2020	2017-21	2017-21	1-4q21
GRODZKIE									
Opole	58 778	22	18	31,7	460	36	7,1	13	708
ZIEMSKIE									
brzeski	33 333	44	36	27,5	373	69	3,0	49	258
głubczycki	17 287	46	51	30,0	384	15	0,8	80	26
kędzierzyńsko-kozielski	36 370	30	41	30,1	391	51	1,1	92	82
kluczborski	23 270	38	45	28,1	358	13	1,8	57	102
krapkowicki	21 374	31	56	30,0	338	51	2,0	69	115
namysłowski	16 071	40	55	30,1	378	77	5,7	29	234
nyski	49 468	40	44	28,8	367	34	1,8	79	352
oleski	21 256	27	68	30,6	333	5	1,8	76	111
opolski	40 141	39	77	32,8	325	49	2,5	89	272
prudnicki	20 380	54	51	32,4	372	27	0,9	80	63
strzelecki	24 581	31	61	29,5	333	74	1,3	93	75

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 24.01.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie opolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h21	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020	Polska=100	grudzień 21
GRODZKIE									
Opole	127,6	-5,2	51,5	14,5	-1,4	-1,5	5 523	100	3,2
ZIEMSKIE									
brzeski	88,9	-4,1	31,6	16,4	-4,6	-5,8	4 825	87	8,3
głubczycki	44,7	-7,0	16,4	15,8	-9,1	-11,8	4 704	85	9,0
kędzierzyńsko-kozielski	92,5	-7,1	36,9	15,3	-6,9	-9,4	5 572	101	7,6
kluczborski	64,7	-5,9	23,2	16,6	-5,3	-6,8	4 778	87	7,4
krapkowicki	63,0	-6,2	22,6	16,3	-4,7	-8,6	5 549	101	5,3
namysłowski	42,5	-3,6	13,9	16,5	-3,4	-2,1	4 807	87	8,6
nyski	134,2	-6,5	48,6	16,1	-6,4	-8,0	4 638	84	7,6
oleski	63,6	-5,8	20,7	15,9	-5,6	-7,9	4 479	81	4,0
opolski	123,4	-2,4	43,0	16,1	-3,4	-1,6	4 720	86	6,1
prudnicki	54,5	-6,9	19,9	16,6	-6,9	-8,5	4 446	81	8,5
strzelecki	73,8	-5,5	25,3	16,0	-4,2	-5,1	4 855	88	4,2

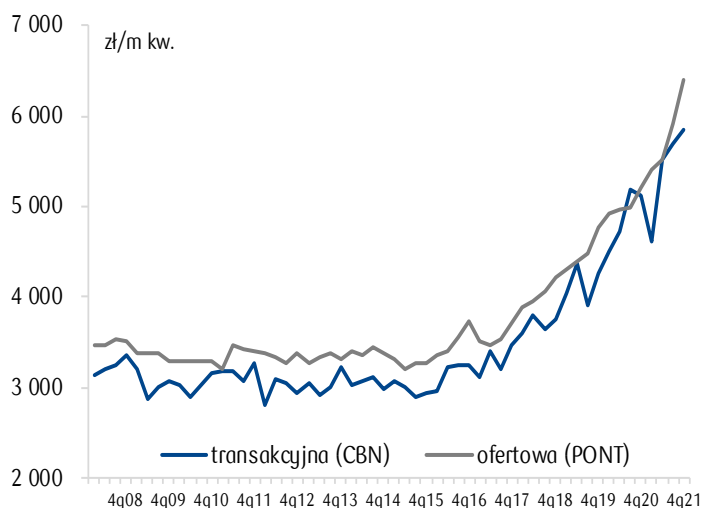
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.22

Lubuskie - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie

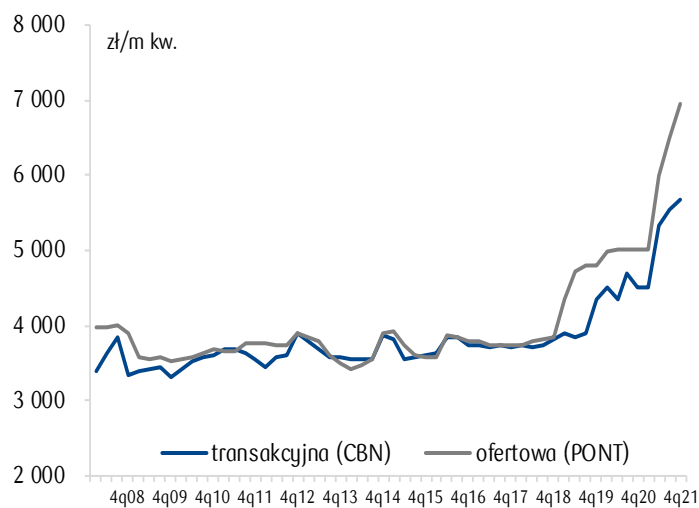
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Zielonej Górze (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	4q 21	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 264	4 491	4 718	5 191	5 123	4 615	5 525	5 687	5 843	2,7	14,0
cena ofertowa (PONT)	4 766	4 930	4 955	4 976	5 200	5 408	5 508	5 923	6 398	8,0	23,0
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 350	4 500	4 350	4 687	4 516	4 510	5 342	5 536	5 679	2,6	25,8
cena ofertowa (PONT)	4 786	4 985	5 006	5 006	5 006	5 006	6 000	6 500	6 961	7,1	39,1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 193	3 720	4 564	4 195	3 686	2 894	4 819	4 647	5 478	x	x

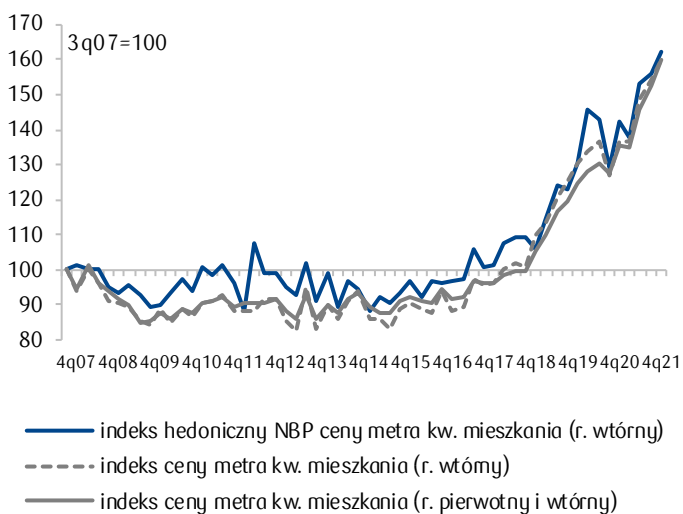
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Zielonej Górze



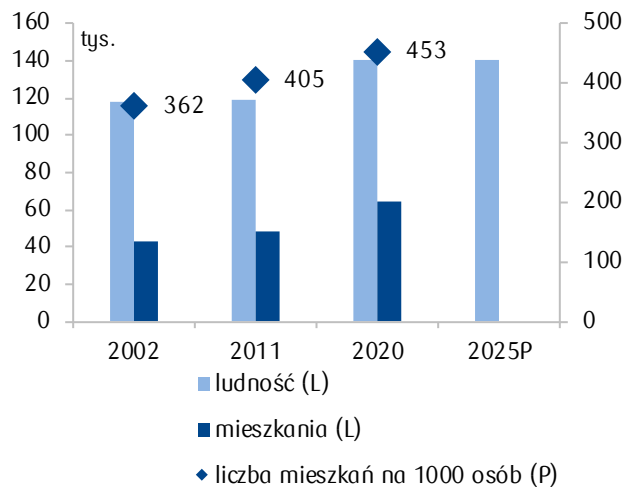
Wyk.2 Ceny mieszkań na r. pierwotnym w Zielonej Górze



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

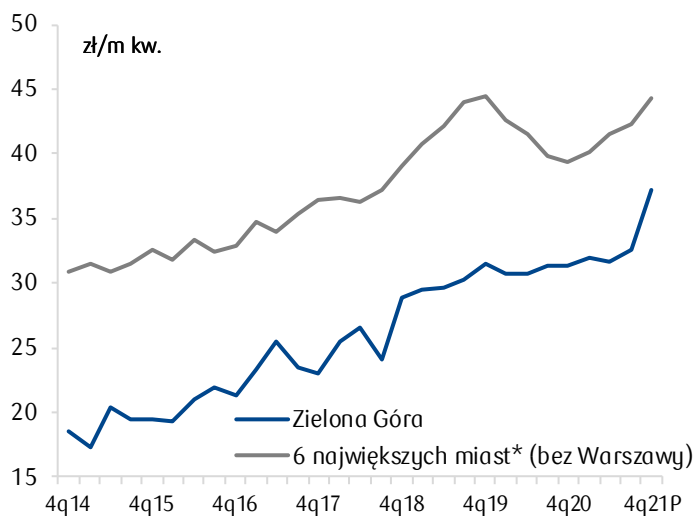


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Zielonej Górze (GUS)

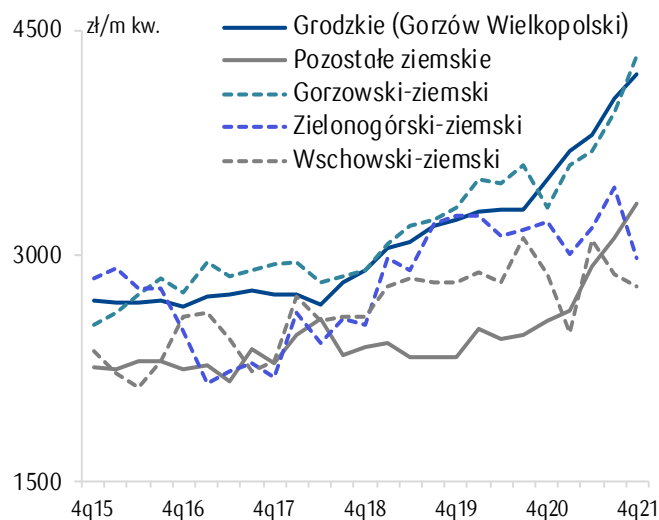


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q21: mieszkania rw - 36; mieszkania rp - 30; domy rw - 7.

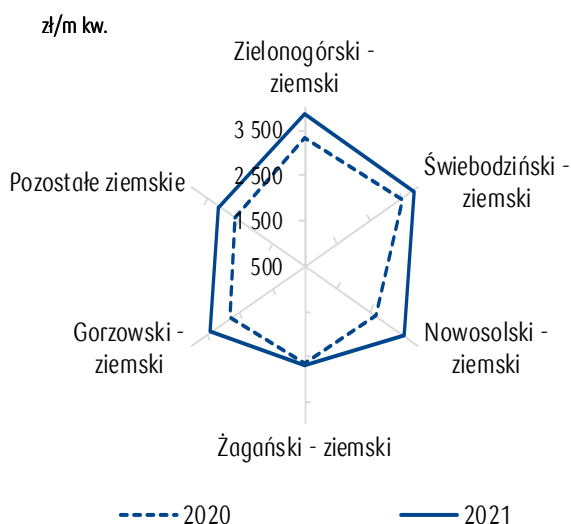
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Zielonej Górze (NBP, PONT)



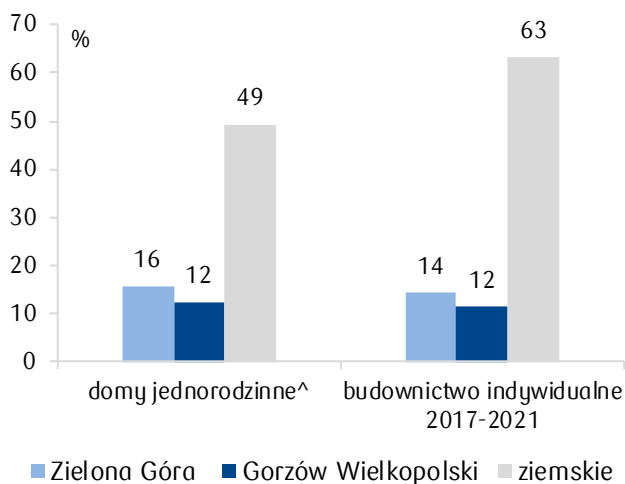
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2017	2018	2019	2020	2021
Zielona Góra	3 458	3 519	3 786	3 861	4 337
Pozostałe grodzkie (Gorzów Wlkp.)	2 773	2 327	3 172	3 650	3 062
Zielonogórski - ziemski	2 896	2 649	3 086	3 297	3 919
Świebodziński - ziemski	2 701	2 691	3 003	3 158	4 115
Nowosolski - ziemski	2 211	2 736	2 941	3 312	3 598
Żagański - ziemski	1 547	1 825	2 345	2 713	2 686
Gorzowski - ziemski	2 695	3 380	3 124	2 802	3 372
Pozostałe ziemskie	2 290	2 326	2 913	2 709	3 222

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2021: Zielona Góra - 50; pozostałe powiaty grodzkie - 6; powiaty ziemskie - 241.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubuskim

Powiaty	Mieszkania 2020	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszka- niami**	% powierzchni objętej miejsc- owymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownic- twa^	% budownic- twa indywi- dualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2020	2017-21	2017-21	1-4q21
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	54 381	20	12	28,5	444	56	5,5	12	659
Zielona Góra	63 848	14	16	31,8	453	18	9,1	14	755
ZIEMSKIE									
gorzowski	23 817	41	62	29,3	330	11	5,3	70	316
krośnieński	19 845	52	54	28,0	364	3	2,9	58	138
międzyrzecki	20 964	40	43	27,7	367	7	2,7	56	122
nowosolski	31 662	45	41	26,4	369	6	4,0	54	348
słubicki	17 265	34	44	27,1	368	6	4,7	47	143
strzelecko-drezdenecki	17 248	47	51	26,4	355	4	2,9	60	92
sulęciński	12 634	47	54	29,1	361	2	3,0	72	87
świebodziński	20 343	45	44	27,6	366	6	3,2	45	135
wschowski	12 983	48	58	28,5	336	67	3,0	82	85
zielonogórski	26 095	41	64	29,3	345	9	5,4	69	319
żagański	29 843	50	40	27,0	382	8	1,8	89	143
żarski	34 990	52	45	26,9	367	7	2,4	67	182

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 24.01.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubuskim

Powiaty	Ludność (tys.) 1h21	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.) NSP 2011	% ludności w wieku 20-35 2025	Przyrost naturalny na 1000 ludności 2020	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców 2020	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiebiorstw		Stopa bezrobocia (%) grudzień 21
		2014=100					2020	Polska=100	
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	121,7	-3,4	50,3	14,8	-4,6	-8,3	4 789	87	2,6
Zielona Góra	140,7	-1,6	49,3	14,8	-3,3	-2,3	5 213	94	3,6
ZIEMSKIE									
gorzowski	72,4	4,9	22,5	17,4	-2,2	6,3	5 013	91	3,7
krośnieński	54,4	-4,5	19,6	16,5	-3,8	-4,2	4 765	86	7,0
międzyrzecki	56,9	-4,3	20,2	16,0	-5,4	-8,1	4 570	83	7,3
nowosolski	85,3	-3,0	30,6	16,4	-4,6	-4,9	4 625	84	5,0
słubicki	46,8	-1,5	16,4	16,9	-3,3	0,3	4 481	81	2,4
strzelecko-drezdenecki	48,3	-3,1	17,0	16,5	-4,4	-7,9	4 560	83	9,3
sulęciński	34,8	-2,9	12,0	16,7	-4,1	-5,5	4 293	78	4,4
świebodziński	55,3	-2,2	18,9	16,6	-3,5	-4,8	4 659	84	3,3
wschowski	38,4	-0,9	12,9	17,4	-2,2	-5,6	4 471	81	7,9
zielonogórski	75,5	2,6	30,3	17,2	-1,8	1,5	5 038	91	7,9
żagański	77,7	-5,1	29,6	16,2	-6,4	-10,2	4 484	81	6,7
żarski	94,9	-3,7	35,2	16,6	-4,7	-7,2	5 047	91	5,5

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.22

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 1h21 w 10 największych miastach (o liczbie ludności powyżej 300 tys. osób) w Polsce mieszkało 27,2% ludności miejskiej i występowało 56% nowego budownictwa w miastach.

Przedmiotem analizy jest poziom decyla 5 (mediana), zastosowanie tej miary dla ilustracji średniego poziomu cen nieruchomości ogranicza wpływ skrajnych wartości.

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

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

Źródła informacji o cenach

- **Baza cen ofertowych PONT Info Nieruchomości**, która zawiera informacje dotyczące cen ofertowych na rynku pierwotnym i wtórnym wg powiatów i województw. Informacje są pozyskiwane z ofert biur pośrednictwa, deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych i inwestorów, ogłoszeń prasowych oraz z Internetu. Baza jest aktualizowana w cyklu kwartalnym. Liczba notowań w bazie w okresie ostatnich dwóch lat wynosiła średnio dla jednego okresu notowań ok. 66,7 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 2021 zawierała 478,3 tys. rekordów, w tym 70,5% dotyczyło lokali mieszkalnych, 22,1% domów jednorodzinnych i 6,6% działek budowlanych; 8,5 tys. rekordów było z 4q21, w tym 68,4% dotyczyło lokali mieszkalnych, 24,7% domów jednorodzinnych i 6,9% działek budowlanych).
- **Baza cen transakcyjnych i ofertowych BaRN NBP** dla 16 miast wojewódzkich, z danymi od 1q06, aktualizowana kwartalnie z rewizją danych historycznych, publikowana na portalu NBP). Badanie jest prowadzone w ramach programu badań statystyki publicznej. Łącznie BaRN NBP zawiera ok. 4,4 mln rekordów (25% dotyczy transakcji, 75% ofert), kwartalnie przybywa ok. 115 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 wniosku.

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 wniosku 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 małą liczebność transakcji dotyczących domów jednorodzinnych nie jest zasadna analiza dynamiki zmian cen tych nieruchomości q/q; zastosowano analizę zmian na podstawie danych za cały rok (ostatnie 12 miesięcy w przypadku raportu po 1, 2 i 3 kwartale roku), dodatkowo przy zastrzeżeniu problemów z porównywalnością tych obiektów.

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

Pozostałe źródła danych o charakterze statystycznym

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

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

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

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

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

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

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



Bank Polski

Centrum
Analiz

Materiał zatwierdził(a): Piotr Bujak

Informacje i zastrzeżenia:

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

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

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

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

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