

Rynek mieszkaniowy 4q21: Boom się kończy

- W nadchodzących kwartałach ceny mieszkań pozostaną w słabnącym trendzie wzrostowym – dotychczasowy silny popyt na mieszkania będzie osłabiany kolejnymi podwyżkami stóp procentowych NBP. Wysokie ceny, zwłaszcza w krótkim okresie, będzie podtrzymywać wciąż wolno rosnąca podaż, istotnie warunkowana czynnikami strukturalnymi (ograniczoną dostępnością działek budowlanych i wysokimi kosztami budowy).
- Według danych z bazy CBN PKO Banku Polskiego w 3q21 ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym silnie rosły r/r w Warszawie i 6 największych aglomeracjach (ok. 14% r/r). W 9 mniejszych stolicach wojewódzkich wzrost cen zwolnił (do ok. 11% r/r vs 16% r/r w 2q21). Na rynku wtórnym ceny mieszkań w analizowanych grupach miast wojewódzkich utrzymywały się w trendzie wzrostowym (w granicach 10-12% r/r).
- Na rynku wynajmu, po kilku kwartałach spadkowych tendencji stawek wynajmu, związanych z dużą podażą mieszkań i ograniczonym popytem podczas pandemii, w 3q21 nastąpiła zmiana trendu na rosnący. Niemniej, stawki wynajmu nie osiągnęły jeszcze poziomu z 1q20, tj. sprzed wybuchu epidemii COVID-19 w Polsce.
- W dalszym ciągu relatywnie niskie, realnie ujemne, stopy procentowe przekierowują inwestycje na rynek nieruchomości postrzegany jako bezpieczny – w warunkach wysokiej i rosnącej inflacji – ochrona oszczędności. Nabywcy mieszkań wydają się akceptować niższe stopy zwrotu z wynajmu. Warto jednak zaznaczyć, że wobec wyższych stóp procentowych alternatywne, bezpieczne lokaty kapitału zyskają na atrakcyjności względem rynku nieruchomości.
- Bardzo dobre wyniki akcji kredytowej w 3q21 – wg Związku Banków Polskich wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 23,1 mld zł (4,9% q/q; 64,3% r/r). Według Biura Informacji Kredytowej w październiku miesięczna akcja kredytowa wyniosła 8,5 mld zł (8. miesiąc z rzędu ze sprzedażą powyżej 7,5 mld zł). Pod względem wolumenu akcja kredytowa przekroczyła poziom sprzed pandemii o prawie 12%. Nadal wzrasta liczba dużych kredytów – ponad połowa wartości (56,1%) kredytów udzielonych do października to kredyty powyżej 350 tys. zł, w tym 27,5% to kredyty powyżej 500 tys. zł.
- Według monitoringu JLL rynków mieszkaniowych, w 3q21 w największych aglomeracjach deweloperzy sprzedali 15 tys. mieszkań, o 23% mniej w porównaniu z 2q21. Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w aglomeracjach monitorowanych przez JLL wyniosła 13,8 tys. (-13% q/q i +6% r/r). W ofercie było 36,6 tys. mieszkań (-3,2% q/q; -25,7% r/r), jest to najniższy poziom od 3q10. Przytoczone statystyki sygnalizują ograniczenia w podaży mieszkań, co przy wysokim popycie tłumaczy wysokie ceny mieszkań.
- Zapisy księgowe dużych firm deweloperskich (pow. 49 osób) na koniec 3q21 pokazują wysoki wolumen projektów w toku, choć mniejszy 7% r/r. Towarzystwo mu spadek banku ziemi o 35% r/r, który ilustruje rozpoczynanie nowych projektów, ale i istotne ograniczenia podaży – problem z dostępnością działek budowlanych. W tej sytuacji znaczący wzrost (o 18% r/r) przedpłat klientów pozwala na utrzymanie wysokich stóp zwrotu z projektów deweloperskich.

Departament Analiz Ekonomicznych

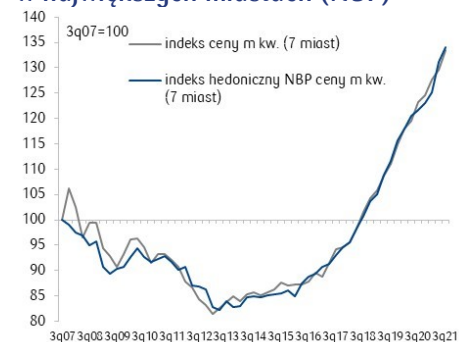
Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl
(22) 521 51 80

@PKO_Research

www.pkobp.pl/centrum-analiz

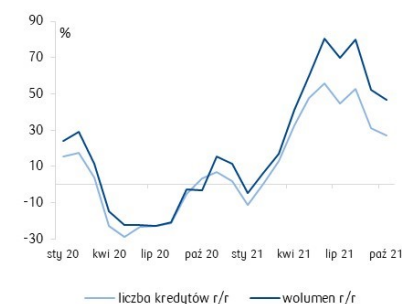
Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
Piotr Krzysztofik
Wojciech Matysiak

Cena m kw. mieszkania w największych miastach (NBP)

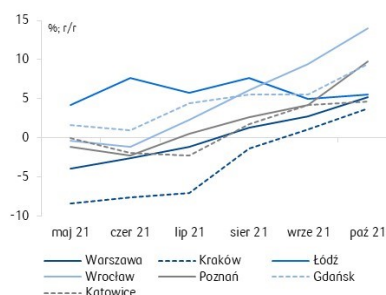


* lista miast por. str. 6

Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych (BIK)

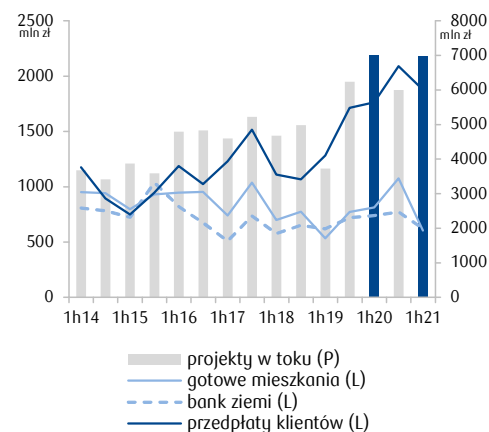


Zmiana stawek ofertowych wynajmu r/r (portale ogłoszeniowe)

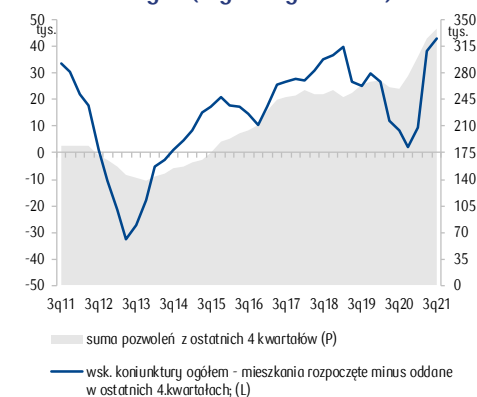


- **Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego ogółem** (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4 kwartałach, czyli projekty mieszkaniowe w toku) w 3q21 nadal rósł, co sugeruje nadal optymistyczną ocenę średniej perspektywy przez inwestorów. Na podobną ocenę sytuacji wskazuje wzrost liczby pozwoleń na budowę.
- **Koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w 3q21 silnie wzrosły** - w granicach 6,6-12,7% r/r, zależnie od obiektu (3,2-4,4% r/r w 2q21). Firmy budowlane spodziewają się dalszego silnego wzrostu kosztów budowy, choć perspektywa globalnego spowolnienia gospodarczego może wpłynąć pozytywnie na stronę kosztową w ciągu kilku najbliższych kwartałów.
- **Dostępność mieszkania**, wyrażona liczbą metrów do nabycia za przeciętne wynagrodzenie, w 3q21 zmalała r/r w 8 miastach wojewódzkich - pogorszenie dostępności jest konsekwencją szybszego wzrostu cen mieszkań niż wzrost wynagrodzeń w tych miastach. W 4 stolicach województw dostępność była podobna jak w 3q20, w 4 stolicach lekko wzrosła.
- Dwa projekty mieszkaniowe zapowiedziane w Polskim Ładzie (określane jako gwarantowany kredyt mieszkaniowy - GKM oraz dom do 70 m kw.) wchodzić w życie - GKM w maju'22, a dom do 70 m kw. w grudniu '21.
- **W scenariuszu bazowym zakładamy osłabienie wzrostu cen mieszkań w kolejnych kwartałach 2022. Oceniamy, że w ciągu roku ceny mieszkań wzrosną o ok. 5%. Czynniki, które będą hamować wzrostowy trend cen są:** (1) kolejne podwyżki stóp procentowych, przekładające się na wzrost ceny kredytu; (2) prawdopodobne zaostrzenie polityki kredytowej banków; (3) pogorszenie dostępności mieszkań przy szybszym wzroście cen mieszkań niż dochodów ludności; (4) duży portfel mieszkań w budowie z terminem oddania do użytku w 2022 i później. **Z kolei przesłankami dalszego wzrostu cen są:** (1) ujemne realne stopy procentowe nadal motywujące do lokowania oszczędności na rynku nieruchomości; (2) wciąż niska podaż mieszkań i strukturalne czynniki wzrostu kosztów budowy - wysokie ceny działek, wysokie koszty materiałów, presja płacowa; (3) czynniki regulacyjne: - zaostrzone od 2021 normy efektywności energetycznej; - DFG, którego koszty deweloperzy uwzględnią w cenach mieszkań; - gwarantowany kredyt mieszkaniowy (inicjatywa Polskiego Ładu), który wzmocni popyt na mieszkania.
- **Scenariusz pesymistyczny wiąże się z szokową reakcją na kolejne podwyżki stóp procentowych. Zahamowanie popytu na mieszkania zbiegłoby się z rosnącą podażą mieszkań (projekty rozpoczynane w 2021 podczas boju mieszkaniowego) i skutkowałoby znacznym spadkiem cen mieszkań.** Elementem pesymistycznego scenariusza jest też niepewność co do dalszego przebiegu pandemii, a także niekorzystne zmiany w makroekonomicznym otoczeniu zewnętrznym.

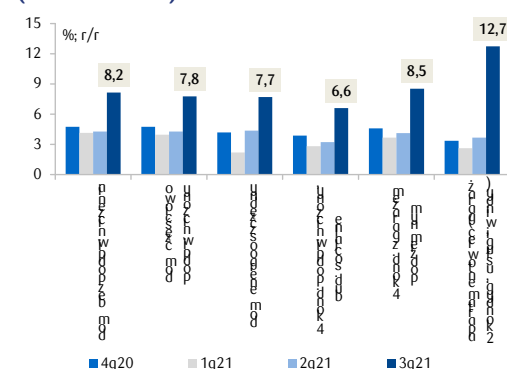
Aktywność deweloperów (PKD 41.1) wg zapisów księgowych (GUS; PONT info)



Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym (wg danych GUS)



Dynamika kosztów budowy wybranych obiektów mieszkaniowych (Sekocenbud)



Spis treści

Rynek mieszkaniowy 4q21: Boom słabnie	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: Koszty budowy wybranych obiektów budownictwa jedno- i wielorodzinnego w 3q21	16
4. Trendy demograficzne	20
5. Otoczenie regulacyjne	24
6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie	26
7. Regionalne rynki mieszkaniowe	28
Mazowieckie – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie	31
Małopolskie – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie	35
Łódzkie – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie	39
Dolnośląskie – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie	43
Wielkopolskie – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie	47
Pomorskie – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie	51
Zachodniopomorskie – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie	55
Kujawsko-pomorskie – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie	58
Lubelskie – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie	62
Śląskie – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie	66
Podlaskie – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie	70
Świętokrzyskie – Kielce i powiaty ziemskie	73
Podkarpackie – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie	76
Warmińsko-mazurskie – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie	80
Opolskie – Opole i powiaty ziemskie	84
Lubuskie - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie	87
8. Aneks metodologiczny	90

1. Uwarunkowania makroekonomiczne

W 2h21 wzrost gospodarczy ustabilizował się na wysokim poziomie, powyżej 5% r/r. W 3q21 konsumpcja prywatna była pod coraz silniejszym, negatywnym wpływem podwyższonej inflacji, ale i tak wzrosła o blisko 5% (+4,7% r/r). W prawie dwucyfrowym tempie rosły natomiast inwestycje (+9,3% r/r). Spodziewamy się, że w 2022 wzrost PKB spowolni do 4,6% (z 5,3% w 2021). Konsumpcja prywatna będzie głównym motorem wzrostu PKB, a sprzyjać jej będą Polski Ład (stymuluje dochody do dyspozycji, zwłaszcza mniej zamożnych gospodarstw domowych) oraz coraz bardziej napięta sytuacja na rynku pracy, która podbija dynamikę płac. Uruchomienie Krajowego Planu Odbudowy powinno sprzyjać ożywieniu inwestycji.

Sytuacja na rynku pracy w 4q21 systematycznie się poprawia z punktu widzenia pracownika, czego odzwierciedleniem jest spadek bezrobocia (w listopadzie, wg wstępnych danych, do 5,4%). W 2022 oczekujemy kontynuacji tego trendu. Sytuacja na rynku pracy będzie coraz bardziej napięta (pogłębiająca się dysproporcja pomiędzy wysokim popytem na pracowników a ich ograniczoną podażą), więc pracodawcy będą, naszym zdaniem, coraz bardziej skłonni do zaspokajania żądań płacowych pracowników. Istotny wpływ na oczekiwane przez pracowników podwyżki wynagrodzeń ma bieżąca, podwyższona inflacja. W konsekwencji zakładamy, że żądania płacowe prawdopodobnie nasilą się w pierwszej połowie 2022, a nominalne tempo wzrostu wynagrodzeń w gospodarce narodowej przejściowo przekroczy 10% r/r, co przy obniżającej się w trakcie 2022 inflacji oznacza utrzymanie solidnego, realnego wzrostu płac (3-5% r/r).

Polityka monetarna na świecie powoli wraca do normalności. Fed ogłosił tapering i zamierza podnosić stopy procentowe (zakładamy dwie podwyżki stóp procentowych w 2022 po 25 pb, w czerwcu i w grudniu). EBC skończy pandemiczne QE w marcu 2022, ale nadal działać będzie „standardowy” program APP. Banki centralne w naszym regionie (Czechy, Węgry) agresywnie zacieśniają politykę pieniężną.

Od października RPP sukcesywnie podnosi stopy procentowe. Po podwyżce w grudniu'21 stopa bazowa znalazła się powyżej poziomu sprzed pandemii (1,75% vs 0,1% przed rozpoczęciem podwyżek i 1,50% przed pandemią). Choć RPP unika nazwania swoich działań cyklem, oczekujemy dalszych podwyżek, docelowo do 2-2,5%. Zmiany w składzie RPP, które będą miały miejsce w 1h22 powodują, że niepewność co do funkcji reakcji nowej RPP jest wysoka, przez co nie można wykluczyć większej skali zacieśnienia monetarnego.

W 3q21 tempo wzrostu kredytów mieszkaniowych złotych dla osób prywatnych wyniosło 11,9% r/r vs 10,4% w 2q21. Prognozujemy, że na koniec 2021 dynamika wolumenu złotych kredytów hipotecznych wyniesie 11,9% r/r.

Wzrost gospodarczy stabilizuje się na wysokim poziomie, około 5% r/r.

Silny wzrost płac z naddatkiem neutralizuje niekorzystne oddziaływanie podwyższonej inflacji na sytuację finansową gospodarstw domowych.

Podwyżki stóp procentowych NBP nie dobiegły jeszcze końca.

2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów

Rynek mieszkaniowy w 3q21 charakteryzowały silne tendencje wzrostowe cen mieszkań i domów, spowodowane wysokim popytem wspieranym przez niskie stopy procentowe przy wolniej rosnącej podaży mieszkań, ograniczanej problemami z dostępnością gruntów budowlanych oraz wysokimi kosztami materiałów i pracy.

Według danych z CBN w 3q21 na rynku pierwotnym silnie rosły r/r ceny transakcyjne mieszkań w 6 największych aglomeracjach oraz w Warszawie (ok. 14% r/r). W mniejszych stolicach wojewódzkich wzrost cen zwolnił (ok. 11% vs 16% r/r w 2q21). Na rynku wtórnym ceny mieszkań w analizowanych grupach miast wojewódzkich utrzymywały się w trendzie wzrostowym w granicach 10-12% r/r (Wykres 1-2).

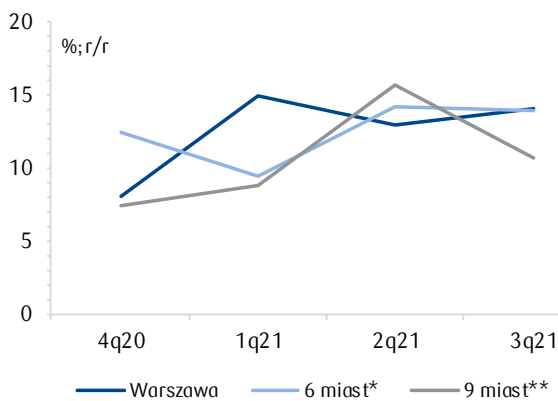
W 3q21 w odniesieniu do poprzedniego kwartału na rynku pierwotnym ceny silnie rosły w Warszawie, w pozostałych stolicach wojewódzkich wzrost q/q był niewielki. Na rynku wtórnym znacząco wzrosły ceny transakcyjne w 9 mniejszych stolicach wojewódzkich oraz w Warszawie; w 6 największych stolicach wojewódzkich (bez Warszawy) wzrost cen był umiarkowany (Wykres 3-4).

W 3q21 na rynku mieszkaniowym nadal boom.

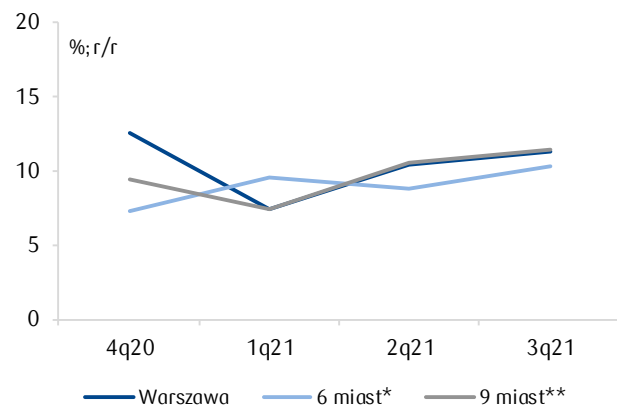
W 3q21 kontynuacja tendencji wzrostowych cen mieszkań r/r, w 9 mniejszych stolicach wojewódzkich wzrost cen był wolniejszy.

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

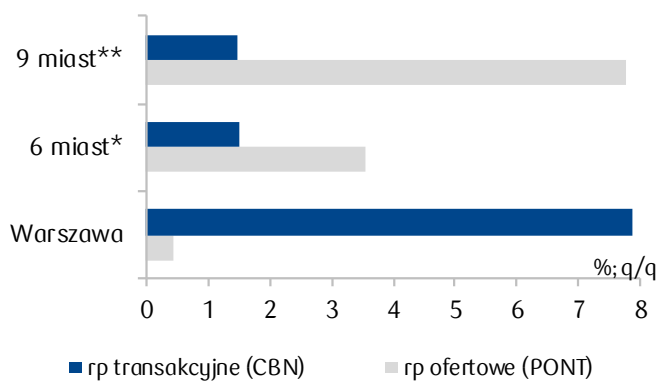
Wyk. 1 Zmiana ceny transakcyjnej metra mieszkania (CBN) – rynek pierwotny



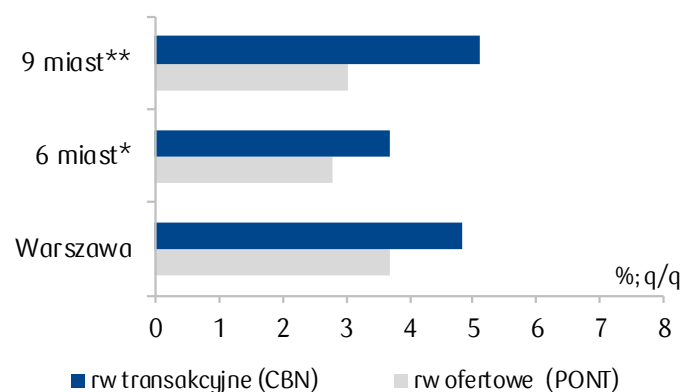
Wyk. 2 Zmiana ceny transakcyjnej metra mieszkania (CBN) – rynek wtórny



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

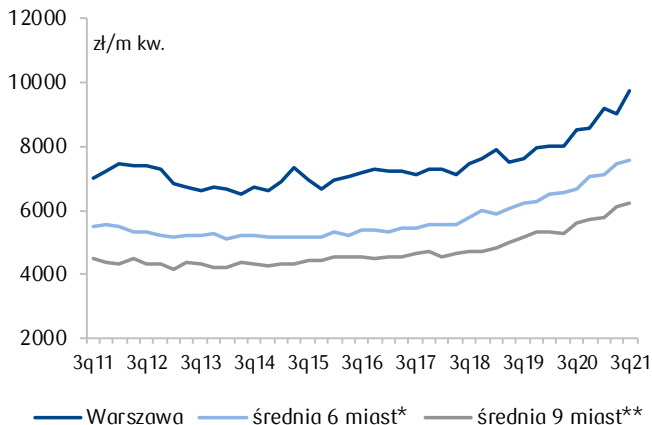


Wyk. 4 Zmiana ceny metra mieszkania w 3q21 na rynku wtórnym (%; q/q)

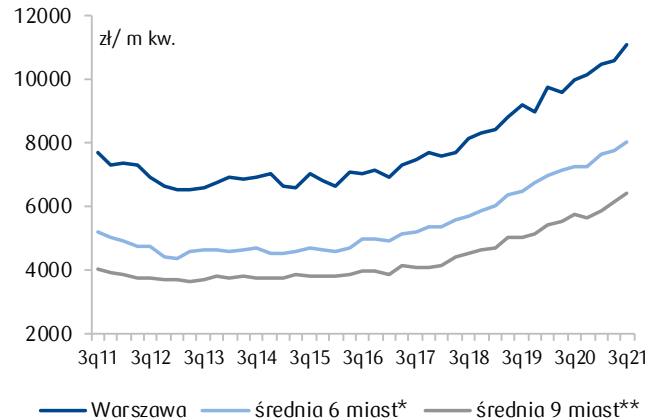


*Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ** Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

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

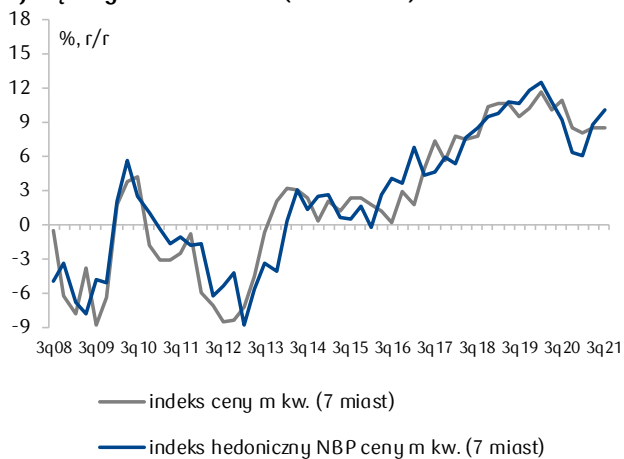


Wyk. 6 Ceny transakcyjne mieszkań (CBN)-rynek wtórny



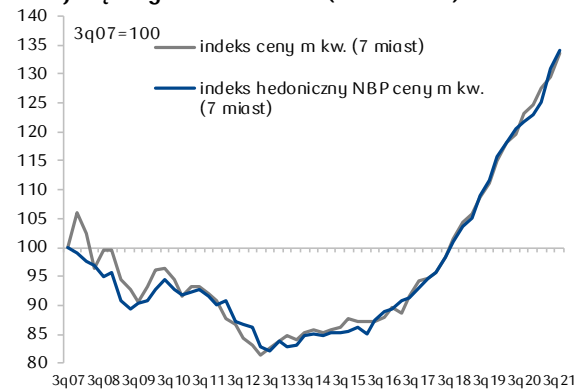
*Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ** Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

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

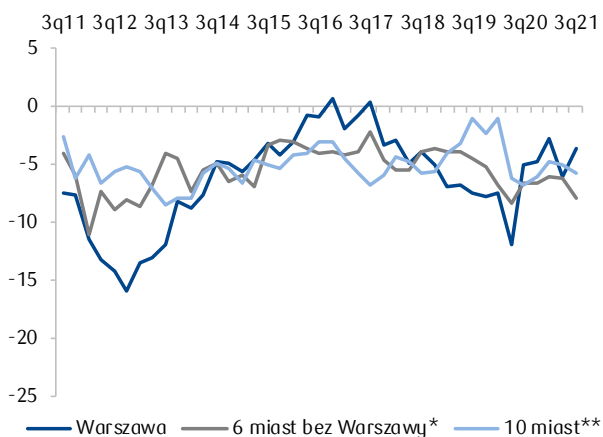


* Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia

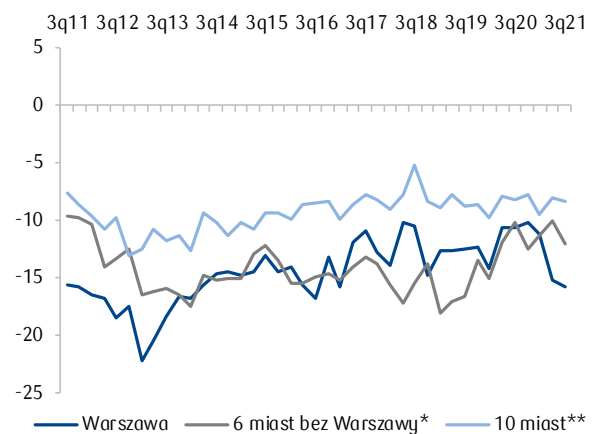
Wyk. 8 Cena m kw. mieszkania w największych miastach* (dane NBP)



Wyk. 9 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku pierwotnym w największych miastach w okresie 3q11-3q21



Wyk. 10 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku wtórnym w największych miastach w okresie 3q11-3q21



* 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

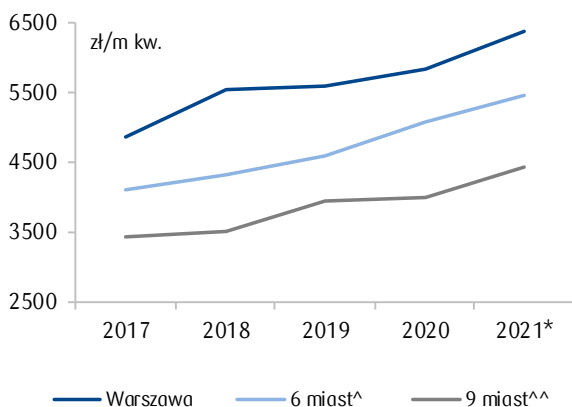
Indeks hedoniczny NBP¹, ilustrujący zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości, dla grupy 7 największych miast (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia) w 3q21 sygnalizuje jednoznacznie kontynuację wzrostu cen r/r na rynku wtórnym (Wykres 8). Dynamika przeciętnej ceny mieszkania (7 miast łącznie) była podobna.

Na rynku pierwotnym w 3q21 w stolicach województw (bez Warszawy) cena transakcyjna mieszkania była niższa od ceny ofertowej o ok. 6-8%, rozpiętość ta wzrosła w porównaniu z 2q21, zwiększając nieco możliwość negocjacji. W Warszawie rozpiętość ponownie zmalała, zmniejszając pole manewru kupującego (Wykres 9). Na rynku wtórnym cena transakcyjna mieszkania generalnie bardziej odbiega od ofertowej (o 8-16%), najbardziej w Warszawie, co wiąże się z naturalnie większym zróżnicowaniem oferty (Wykres 10). Taka wysoka rozpiętość w trzech analizowanych grupach miast oznacza 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.

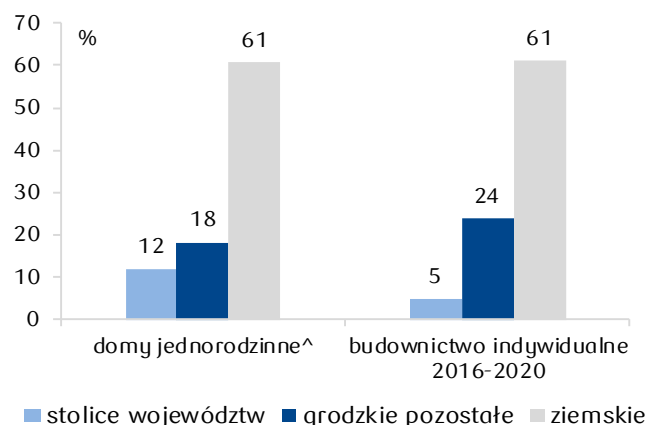
Domy jednorodzinne są podstawową formą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w mniejszych miastach i na obszarach wiejskich. Mieszkania w domach jednorodzinnych, przy zdefiniowaniu domu jednorodzinnego jako budynku o liczbie od 1 do 3 mieszkań, stanowiły wg NSP 2011: 12% ogółu mieszkań w miastach wojewódzkich;

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



*ostatnie cztery kwartały; [^] 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

Indeks hedoniczny NBP dla rynku wtórnego w 7 największych miastach (łącznie) sygnalizuje kontynuację wzrostu cen r/r w 3q21.

Ograniczone możliwości negocjacji ceny przy zakupie mieszkania na rynku pierwotnym.

Ograniczenia porównywania cen domów.

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 2016-2020 budownictwo indywidualne stanowiło 61% mieszkań wybudowanych w powiatach ziemskich, 24% mieszkań wybudowanych w powiatach grodzkich (bez stolic województw) i 5% w stolicach województw.

Dla powiatów ziemskich i mniejszych grodzkich charakterystyczny jest wysoki udział zabudowy jednorodzinnej i jednocześnie wysoki udział budownictwa indywidualnego (por. Roz. 7, Wykres 8 dla każdego województwa); przykładowo, najwyższy udział budownictwa indywidualnego w latach 2016-2020 cechował powiaty ziemskie i grodzkie województwa podkarpackiego (86% i 41%), śląskiego (83% i 37%), małopolskiego (79% i 41%) i świętokrzyskiego (92%).

Ceny transakcyjne domów jednorodzinnych (CBN) w największych miastach, przy wcześniejszych zastrzeżeniach co do ich ograniczonej wartości dla porównań, **w okresie 4q20-3q21² wzrosły istotnie we wszystkich grupach największych miast** - średnia cena m kw. to odpowiednio ok 6,4 tys. zł (11,5% r/r) w Warszawie i ok. 4,9 tys. zł w pozostałych największych aglomeracjach (10,5% r/r). W mniejszych stolicach wojewódzkich cena wzrosła do ok. 4,4 tys. (9,5% r/r). Zwraca uwagę zwykle wyższy poziom cen domów w powiatach grodzkich niż w powiatach ziemskich (por. Roz. 7, Wykresy 6 i 7 dla każdego regionu), przy 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 3q21 decydował wysoki popyt na mieszkania na potrzeby własne jak i o charakterze inwestycyjnym, czemu towarzyszyła wolniej rosnąca podaż mieszkań deweloperskich (m.in. w efekcie mniejszej liczby rozpoczętych mieszkań w poprzednim roku oraz ograniczonej dostępności gruntów budowlanych).

Popyt na mieszkania w dalszym ciągu silnie wspierało niskie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych przy stopie procentowej NBP na ultra niskim poziomie - decyzja o wzroście stóp procentowych (pierwsza od 2015, do 0,5% dla podstawowej stopy NBP) została podjęta przez RPP w październiku i nie miała wpływu na trendy w 3q21.

W ostatnich latach wg szacunków opartych o badania ankietowe klientów mieszkania kupowane w celach konsumpcyjnych są zazwyczaj finansowane kredytem w ok. 70-80%, a w celach inwestycyjnych głównie własnymi środkami (kredyt jako uzupeł-

Domy jednorodzinne dominującą formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w powiatach ziemskich; 61% ogółu mieszkań wybudowanych w latach 2016-2020 to budownictwo indywidualne.

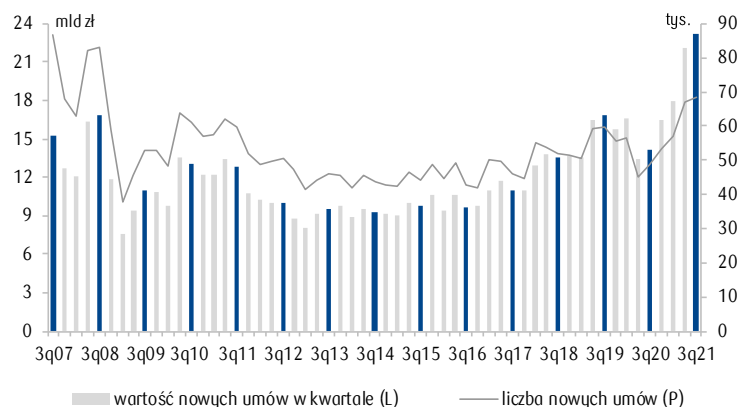
W ostatnich czterech kwartałach cena metra domu w miastach wojewódzkich wzrosła o ok. 10% r/r.

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 jest przesłanką wzrostu cen mieszkań w 3q21.

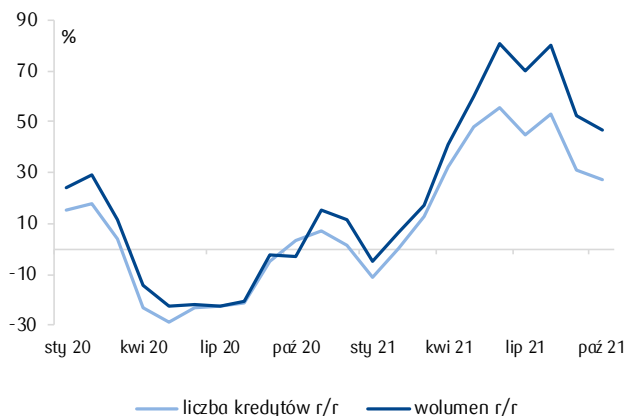
² Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q20-3q21: Warszawa - 144; 6 miast - 358; 9 miast - 278.

Wyk. 13 Kwartalna sprzedaż kredytów mieszkaniowych



Źródło: ZBP, AMRON

Wyk. 14 Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych



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

nienie); w sytuacji coraz częstszych zakupów inwestycyjnych mieszkań w 2021 wykorzystanie kredytu rosło.

Na koniec 3q21 oprocentowanie kredytów mieszkaniowych (wg szacunków AMRON dla kredytu 300 tys. zł na 25 lat o LTV 75%) wynosiło 2,46% (-0,02 pp q/q; -0,04 pp r/r), przy stopie procentowej NBP na poziomie historycznego minimum 0,1% (od maja 2020 do października 2021). Zmalała też średnia marża ofertowa kredytu hipotecznego do 2,22% (-0,05 pp q/q; -0,06 pp r/r).

Sprzedaż nowych kredytów mieszkaniowych w 3q21 utrzymywała się na rekordowym poziomie - wg danych Związku Banków Polskich³ wartość nowo udzielonych kredytów wyniosła 23,2 mld zł (4,9% q/q; 64,3% r/r). W 3q21 banki udzieliły 68,4 tys. nowych kredytów (2% q/q; 40,1% r/r). Na koniec 3q21 liczba czynnych umów kredytowych wynosiła 2,539 mln (1,1% q/q oraz 2,9% r/r).

Wyniki akcji kredytowej wskazują na kontynuację popytu konsumpcyjnego na mieszkania, generalnie finansowanego kredytem. Prawdopodobnie również zakupy inwestycyjne mieszkań były częściej wspierane kredytem (opłacalnym przy niskich stopach procentowych w 3q21).

Statystyki Biura Informacji Kredytowej⁴ sygnalizują w dalszym ciągu wysoką akcję kredytową - w październiku'21 miesięczna sprzedaż kredytów mieszkaniowych przekroczyła 8,5 mld zł. Jest to kolejny historyczny rekord - 8. miesiąc z rzędu sprzedaż przekraczała 7,5 mld zł miesięcznie. W październiku'21 wartość kredytów mieszkaniowych wzrosła o 46,8% r/r, a ich liczba o 27,3% r/r. Akcja kredytowa przekroczyła poziom sprzed pandemii - o 11,8% r/r pod względem wartości kredytów i o 4,1% pod względem ich liczby. **Nadal rośnie liczba dużych kredytów** - od stycznia do października'21 ponad połowa wartości (56,6%) udzielonych kredytów to kredyty powyżej 350 tys. zł, w tym 27,5% to kredyty powyżej 500 tys. zł. Wzrost dużych kredytów odzwierciedla wysokie ceny mieszkań, a także wiąże się z poluzowaniem polityki kredytowej

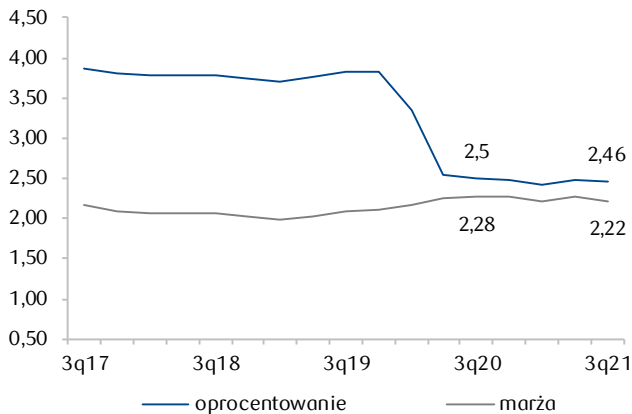
W 3q21 kontynuacja rekordowej sprzedaży nowych kredytów na poziomie 23,2 mld zł (22,1 mld zł w 2q21).

Kontynuacja tendencji wzrostu udziału dużych kredytów (powyżej 350 tys. zł) w liczbie i wartości udzielonych ogółem.

³ Bazy AMRON- SARFIN

⁴ Newsletter kredytowy BIK, luty 2020 - październik 2021

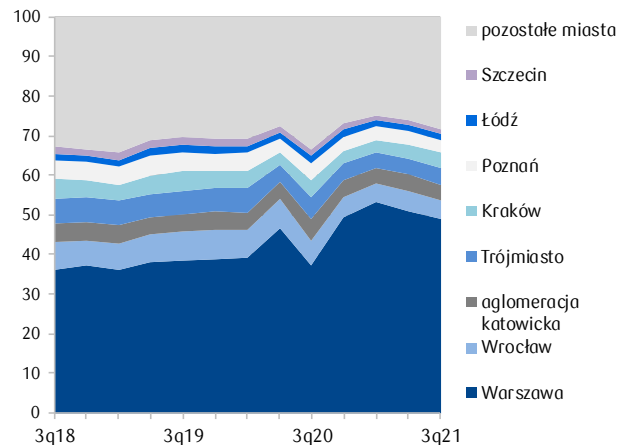
Wyk. 15 Średnie oprocentowanie i marża kredytu hipotecznego*



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

Źródło: AMRON na podstawie ofert banków; Raport AMRON-SARFiN 3/2021

Wyk. 16 Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach



Źródło: Raport AMRON-SARFiN 3/2021

banków (m.in. w zakresie wkładu własnego) przy perspektywnym rynku i dużej konkurencji między bankami. Istotny może być też wzrost zainteresowania większymi mieszkaniami na skutek doświadczeń organizacji życia podczas pandemii.

Dane z bazy AMRON również wskazują na wzrost udziału dużych kredytów. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem w 3q21 wzrosła do 339,1 tys. zł (17,2% r/r; 2,9% q/q). Przeciętny kredyt denominowany w walutach obcych wynosił 287 tys. zł (18,7% r/r; 1,1% q/q), a udzielony w złotych 339,6 tys. zł (18,2% r/r; 2,9% q/q). W strukturze wg wysokości kredytu najwyższy jest udział kredytów od 200 tys. do 300 tys. zł (24,3%) oraz od 300 tys. do 400 tys. zł (21,4%). Maleje udział kredytów poniżej 300 tys. zł (-7 pp r/r), jednocześnie wyraźnie wzrasta udział kredytów powyżej 400 tys. zł (+8,6 pp r/r), w tym powyżej 500 tys. zł (+6 pp r/r). Kredyty o średniej wartości LTV powyżej 80% stanowiły 30,1% nowo udzielonych kredytów (vs 38,3% w 2q20).

W strukturze udzielania kredytów mieszkaniowych wg miast w 3q21 największy udział miały Warszawa (48,8%; +11,5 pp r/r), Wrocław (4,8%; -1,5 pp r/r) oraz Trójmiasto (4,4%; -0,9 pp r/r); w tych trzech aglomeracjach sprzedano prawie 58% kredytów.

Na koniec września'21 wg NBP zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosło 503,4 mld zł (skorygowane o kurs walutowy); udział kredytów walutowych w ogółem wynosił 22,3% (-3,8 pp wobec września'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. 68% zakupów, w 2q21 zmalał do 62% - ta zmiana proporcji finansowania jest prawdopodobnie efektem wzrostu zakupów inwestycyjnych finansowanych kredytem. W poprzednim okresie zakupy inwestycyjne finansowane były głównie gotówką.

W przypadku inwestycji często jest to inwestycja w mieszkanie przeznaczone na wynajem, która w sytuacji niskich od kilku lat stóp procentowych pozostaje

Według danych AMRON średnia wartość udzielonego kredytu ogółem wzrosła w 3q21 do prawie 340 tys. zł (17,2% r/r; 2,9% q/q).

W 3q21 w Warszawie, Wrocławiu i Trójmieście sprzedano prawie 58% kredytów ogółem.

Na koniec września'21 kredyty walutowe stanowiły 22,3% zadłużenia ogółem z tytułu kredytów mieszkaniowych (-3,8 pp r/r).

konkurencyjna⁵ wobec alternatywnych inwestycji – lokaty bankowej czy obligacji skarbowych. **Wzrost stóp procentowych przy prognozowanym spadku inflacji osłabi motyw inwestycyjnego zakupu mieszkania w celu ochrony zgromadzonych oszczędności przez bezpieczne lokowanie kapitału.**

Na rynku wynajmu, po kilku kwartałach spadkowych tendencji stawek wynajmu, związanych z dużą podażą mieszkań i popytem ograniczonym przez warunki pandemii (duży zakres pracy i nauki zdalnej, ograniczenia ruchu turystycznego) w 3q21 nastąpiła zmiana trendu na rosnący. Niemniej stawki wynajmu nie osiągnęły jeszcze 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 3q21 wzrosły stawki w Warszawie (+4,6% r/r vs -11,8% r/r w 2q21), Krakowie (+3,1% r/r vs -13,9% r/r w 2q21) oraz Wrocławiu (+3,3% r/r vs -10% r/r w 2q21); w pozostałych analizowanych największych miastach były bliskie poziomu z 3q20.

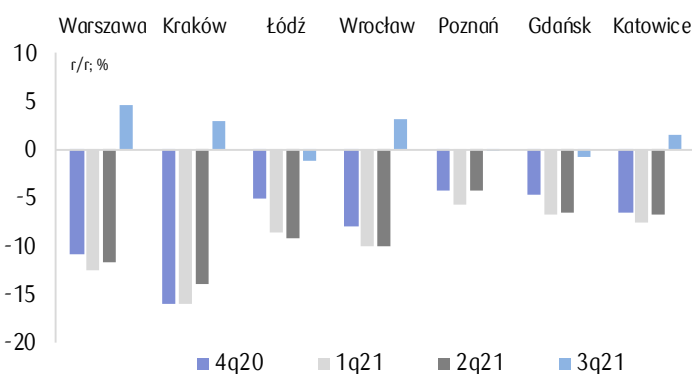
Jest to wynik stopniowego dostosowywania do nauki i pracy zawodowej w warunkach falującej pandemii - powrotu stacjonarnej nauki studentów w obecnym roku akademickim, lepszych nastrojów konsumenckich wraz z rosnącą powoli liczbą osób zaszczepionych w Polsce, a także przejściowych (gdy zagrożenie epidemiczne słabnie) wzrostów popytu na wynajem krótkoterminowy w okresie wydłużonego sezonu letniego czy 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: kawalarki, mieszkania jedno- i dwupokojowe). Średni czynsz za wynajem mieszkania (niezależnie od liczby pokoi) jest najwyższy w Warszawie, następnie w Gdańsku i Wrocławiu; najniższy jest w Katowicach.

Wobec prognoz spadku inflacji oraz wzrostu stóp procentowych coraz słabszy będzie motyw ochrony oszczędności poprzez inwestycje w mieszkanie.

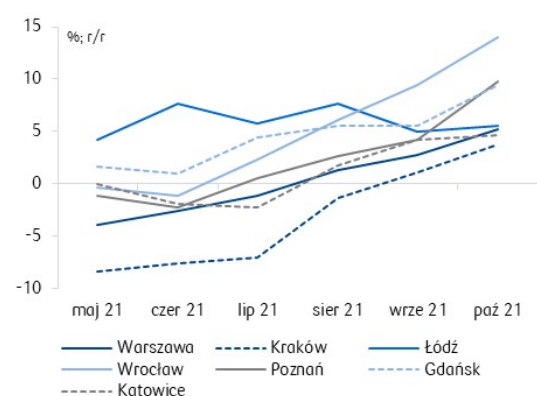
Na rynku wynajmu, po kilku kwartałach spadkowych tendencji stawek wynajmu w 3q21 nastąpiła zmiana trendu na rosnący; niemniej stawki nie osiągnęły jeszcze poziomu z 1q20, tj. sprzed pandemii.

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

⁵ Szacunki opłacalności najmu wymagają uwzględnienia zastrzeżenia małej płynności mieszkania (długi okres wychodzenia z inwestycji), ryzyka spadku cen, kosztów transakcyjnych (opłat sądowych, notarialnych i podatkowych, czy przygotowania mieszkania do wynajmu), a także ryzyka kosztów ew. eksmisji czy zmian regulacyjnych (np. zmiany podatku od nieruchomości). Wszystkie te czynniki długookresowo zmniejszają realizowany zysk z wynajmu.

Zmianę sytuacji na rynku sugerują też notowania stawek ofertowych wynajmu w portalach ogłoszeniowych – widać odbicie stawek od sierpnia'21 we wszystkich analizowanych miastach (Wykres 18).

Rynek wynajmu jest ważny dla dalszego kształtowania się cen na rynku mieszkaniowym. Pomimo malejącej opłacalności wynajmu, w dalszym ciągu niskie, realnie ujemne, stopy procentowe i wysoka inflacja przekierowują inwestycje na rynek nieruchomości jako inwestycję, która zazwyczaj dobrze chroni oszczędności.

Na potencjał rynku wynajmu mieszkań wskazuje też 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 mieszkania wobec własności (zakupu na kredyt) mieszkania. **Rozwój segmentu PRS (Private Rented Sector) w Polsce znacząco wzmacniają konsekwencje pandemii dla rynków nieruchomości** – zagraniczni inwestorzy szukają względnie bezpiecznych aktywów (a do takich są zaliczane aktywa mieszkaniowe) w sytuacji problemów strukturalnych innych segmentów nieruchomości – w szczególności nieruchomości handlowych i biurowych.

Według szacunków JLL i Fundacji Rynku Najmu (współpraca z ThinkCo⁶ - firmą dorczą specjalizującą się w zmianach zachodzących na rynku nieruchomości) w 1h21 inwestycje PRS w Polsce wyniosły 2210 mln zł (vs 870 mln zł w 2020).

Na dobrą ocenę perspektyw tego rynku w Polsce przez inwestorów wskazuje wysoka dynamika projektów przeznaczonych do wynajmu. ThinkCo szacuje 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.

Niemniej 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 mln mieszkań ogółem w Polsce) ilustruje w dalszym ciągu uzupełniający charakter tej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Po stronie podażowej do najistotniejszych czynników kształtujących ceny należą:

- **Stabilizacja liczby mieszkań oddanych do użytku ogółem:** w 3q21 oddano 59 tys. mieszkań (-0,9% r/r vs 9,8% r/r w 2q21); liczba oddanych mieszkań deweloperskich zmalała o 5,6% r/r, podobnie jak w 2q21; jednocześnie wzrosła liczba

Odbicie stawek ofertowych wynajmu od sierpnia'21 w największych miastach.

Niska skala wynajmu rynkowego w Polsce na tle średniej UE.

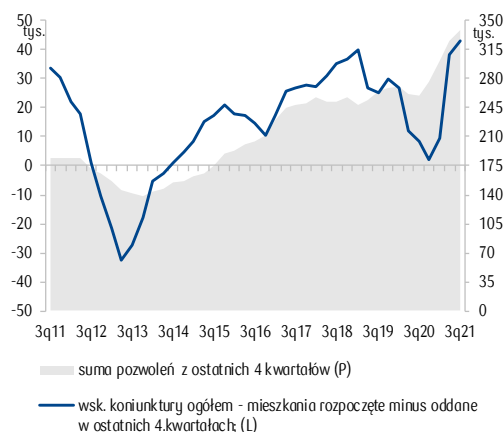
Rozwojowi wynajmu instytucjonalnego w Polsce sprzyja – w warunkach pandemii – poszukiwanie przez inwestorów względnie bezpiecznych aktywów (a do takich zalicza się aktywa mieszkaniowe).

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

Stabilizacja liczby mieszkań oddanych do użytku. 62% mieszkań oddanych do użytku w 3q21 to mieszkania deweloperskie.

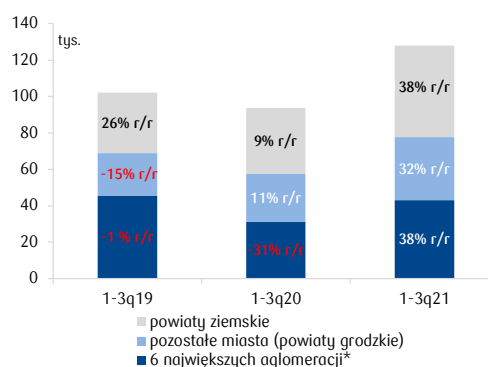
⁶ Bojć Tomasz, Chimczak-Bratkowski Przemysław, Różewicz Dominik, Przewodnik po PRS, ThinkCo, real estate research lab, wrzesień 2021

Wyk. 19 Wsk. koniunktury w budownictwie mieszkaniowym



Źródło: GUS; PKO Bank Polski

Wyk. 20 Rozpocznane 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

mieszkań oddanych w budownictwie indywidualnym (22,3% r/r w 3q21 i 31,5% r/r w 2q21). Deweloperzy oddali do użytku 62,3% mieszkań ogółem.

W 10 największych miastach (o liczbie mieszkańców pow. 300 tys.) w 3q21 łącznie oddano do użytku 18,9 tys. mieszkań (20,5 tys. w 3q20). Liczba mieszkań oddanych do użytku zmalała w 4 miastach (Katowice, Warszawa, Lublin, Gdańsk), w pozostałych największych wzrosła, w tym znacząco w Łodzi, Szczecinie i Poznaniu (Tabela 2).

- **Kontynuacja wzrostu liczby rozpoczynanych mieszkań w 3q21** (6,6% r/r i 70,6% r/r w 2q21), rozpoczęto 71,9 tys. mieszkań (w tym 40,3 tys. to mieszkania deweloperskie, ich liczba była podobna jak rok temu).

- **Nadal wysoki wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań** (19,8% r/r i 37,8% r/r w 2q21); liczba pozwoleń dla deweloperów wyniosła 48,5 tys. i zwolniła (20,2% r/r vs 41% r/r w 2q21).

Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego ogółem (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4. kwartałach, czyli projekty mieszkaniowe w toku), w 3q21 w dalszym ciągu rósł. Większa liczba mieszkań w toku budowy (dzięki większej liczbie rozpoczynanych mieszkań) i wzrost liczby pozwoleń na budowę (Wykres 19) sugerują optymistyczną ocenę średniej perspektywy przez inwestorów.

Analiza struktury i dynamiki rozpoczynanych mieszkań deweloperskich w ujęciu regionalnym w ostatnich latach pokazuje **rosnącą aktywność poza największymi aglomeracjami** (Wykres 20). O ile w 1-3q19 mieszkania rozpoczynane w 6 największych aglomeracjach stanowiły 44% mieszkań rozpoczynanych ogółem, to w 1-3q21 jest to 34%. Wzrasta udział średnich i mniejszych miast (z 23% do 27%) oraz powiatów ziemskich (odpowiednio z 33% do 39%). Liczba mieszkań rozpoczynanych przez deweloperów w powiatach ziemskich wzrosła o 39% r/r (9% r/r w 1-3q20), w powiatach grodzkich o 35% r/r (-16,7% r/r w 1-3q20). 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. Może też być to efekt zmiany preferencji konsumenckich

Łącznie w 10 największych miastach w 3q21 mniej (-8% r/r) mieszkań oddanych do użytku.

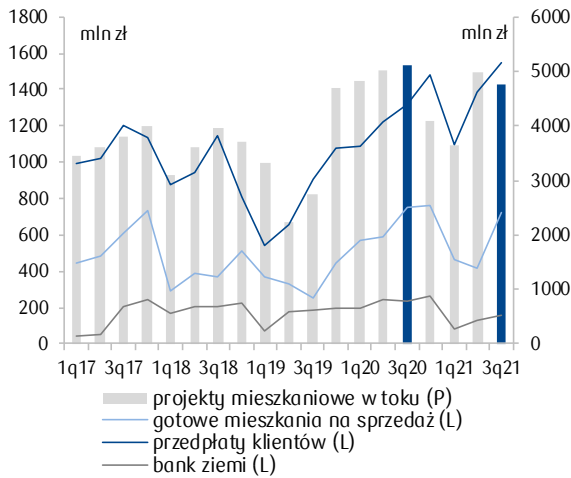
Kontynuacja wzrostu liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem (6,6% r/r).

W dalszym ciągu wysoki wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę.

Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego utrzymuje się w tendencji wzrostowej – jest więcej mieszkań rozpoczynanych i pozwoleń na budowę mieszkań.

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

Wyk. 21 Aktywność dużych deweloperów (PKD 41.1) wg zapisów księgowych



Źródło: PONT Info, GUS; firmy powyżej 49 osób

wzrost zainteresowania zamieszkaniem w miejscowościach o mniejszej gęstości zaludnienia, dużej ilości zieleni, czystszy powietrze. Istotna jest też obserwowana poprawa infrastruktury komunikacyjnej, która skraca czas dojazdu do pracy czy szkoły.

Zapisy księgowe dużych firm deweloperskich (o zatrudnieniu pow. 49 osób) na koniec 3q21 pokazują wysoki wolumen projektów mieszkaniowych w toku, choć mniejszy r/r (o 7%). Towarzyszy mu spadek banku ziemi o 35% r/r, który ilustruje rozpoczynanie nowych projektów, ale i istotne ograniczenia podaży – problem z dostępnością do działek budowlanych o akceptowalnej cenie. W tej sytuacji znaczący wzrost (o 18% r/r) przedpłat klientów pozwala na utrzymanie wysokich stóp zwrotu z projektów deweloperskich.

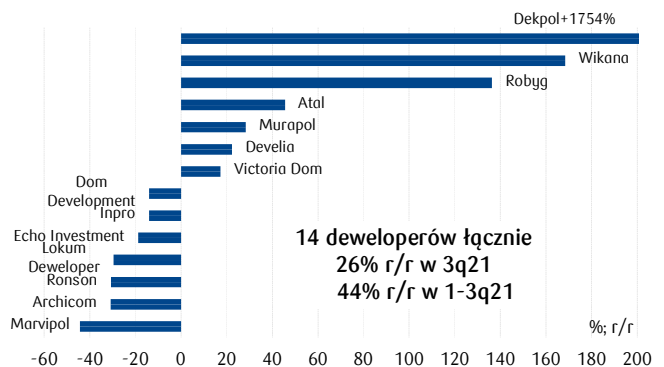
W 3q21 połowa spośród 14 deweloperów mieszkaniowych notowanych na giełdzie utrzymała dobre wyniki sprzedaży, ze spektakularną dynamiką w przypadku Dekpolu, a także Wikany i Robyga. Sprzedaż 7 deweloperów była mniejsza r/r, w tym znacząco w przypadku Marvipolu (-44% r/r), Archicomu (-31% r/r) i Ronsona (-31% r/r). Łącznie w 3q21 sprzedaż 14 deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW wzrosła o 26% r/r, a w okresie 1-3q21 o 44% r/r (vs spadek o 10% r/r w 1-3q20).

Według monitoringu JLL rynku pierwotnego w 6 największych aglomeracjach⁷ deweloperzy w 3q21 sprzedali 15 tys. mieszkań, o 23% mniej w porównaniu z 2q21. Dane te są zbieżne ze słabszą sprzedażą w 3q21 kilku znaczących deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW. Łącznie w ostatnich czterech kwartałach sprzedano 67,9 tys. mieszkań, nieco poniżej (-7%) rekordu z 2017.

Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w aglomeracjach monitorowanych przez JLL w 3q21 wyniosła 13,8 tys. (-13% q/q i +6% r/r). W ostatnich 4 kwartałach łącznie wprowadzono do sprzedaży 55,5 tys. mieszkań – znacząco mniej w porównaniu z rekordowym poziomem prawie 70 tys. lokali w 2017 czy 64 tys. w 2019.

⁷ Rynek mieszkaniowy w Polsce, III kwartał 2021, JLL, październik 2021

Wyk. 22 Zmiana (r/r) sprzedaży mieszkań przez wybranych deweloperów w 1-3q21



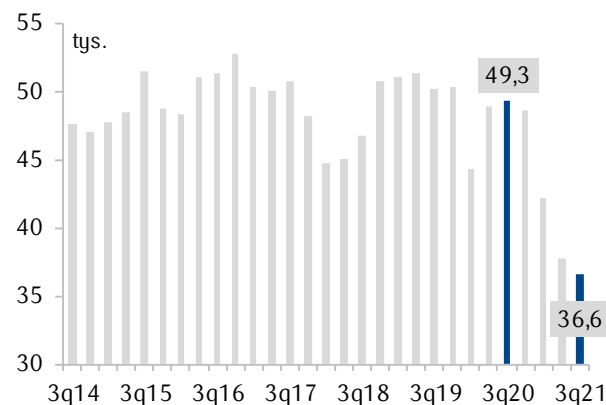
Źródło: GPW; raporty spółek; PKO Bank Polski

Rosnące (o 18% r/r) przedpłaty klientów widoczne w zapisach księgowych dużych firm deweloperskich przy ograniczeniach podaży (mniej rozpoczętych projektów w toku o 7% r/r) sprzyjają utrzymaniu wysokich cen mieszkań.

Dobre wyniki sprzedaży mieszkań deweloperów giełdowych na koniec 3q21.

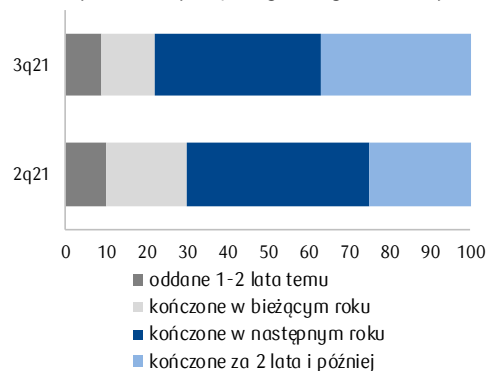
Monitoring JLL w 6 największych aglomeracjach sygnalizuje kontynuację rekordowej sprzedaży mieszkań przy wolniej rosnącej liczbie ofert wprowadzanych do sprzedaży.

Wyk. 23 Oferta mieszkań deweloperskich w 6 największych aglomeracjach (monitoring JLL)



Źródło: JLL; PKO Bank Polski

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



Źródło: JLL; PKO Bank Polski

Jeśli uwzględnić silny popyt na rynku, jest to sygnał istotnych ograniczeń uniemożliwiających wzrost podaży mieszkań.

Oferta deweloperska w 6 miastach na koniec 3q21 zmalała do 36,6 tys. mieszkań (-3,2% q/q; -25,7% r/r), jest to najniższy poziom od 3q10.

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

Na koniec 3q21 w strukturze oferty wg daty oddania projektu deklarowanej przez dewelopera (Wykres 24) zmalała liczba gotowych mieszkań i kończonych w 2021 (21% vs 30% w 1q21). Udział mieszkań kończonych w 2022 jest zbliżony, wzrósł (o 12 pp q/q) udziału mieszkań oddawanych do użytku w 2023 i później, co oznacza więcej rozpoczętych nowych projektów.

Koszty budowy mieszkań (bez kosztu gruntu) w 3q21 wg statystyk GUS wzrosły o 3,4-3,8% r/r (wobec 2,8-3,2% r/r w 3q20; Wyk. 25). Należy przy tym zaznaczyć, że statystyki te dotyczą mieszkań już oddanych do użytku, czyli wybudowanych w okresie silnej presji płacowej, z wykorzystaniem materiałów z cenami jeszcze sprzed kilku kwartałów. Według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów silnie wzrosły (por. Ramka) w przypadku monitorowanych 8 obiektów mieszkaniowych w granicach 6,6-12,7% r/r (vs 3,2-4,4% r/r w 2q21). Dane te ilustrują silny wzrost cen materiałów budowlanych obserwowany od połowy lutego'21.

Według prognozy stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w perspektywie roku ceny budowy (bez kosztów gruntu) wzrosną szczególnie w przypadku domów jednorodzinnych (o ok.17%), co wynika z dużego popytu na te obiekty i relatywnie większego udziału kosztów robocizny, której stawki również silnie rosną (Wykres 26). Relatywnie wolniejszy wzrost jest oczekiwany w odniesieniu do już wysokich cen budynków wielorodzinnych.

Oferta mieszkań do sprzedaży na koniec 3q21 jest najniższa od lat.

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 6,6-12,7% r/r.

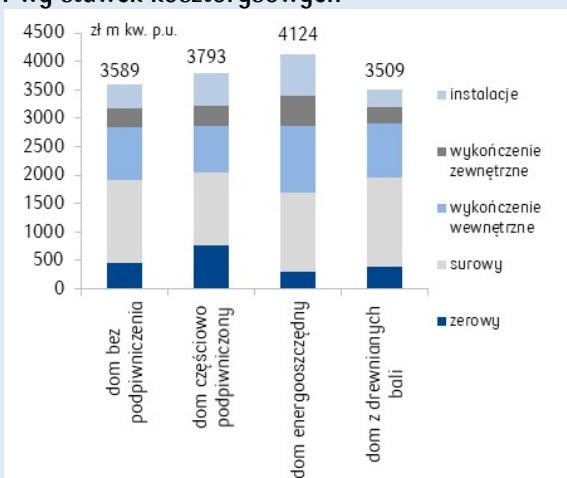
Oczekiwany silny wzrost płac, relatywnie wolniejszy wzrost cen materiałów i stawek wynajmu sprzętu.

Ramka: Koszty budowy wybranych obiektów budownictwa jedno- i wielorodzinnego w 3q21

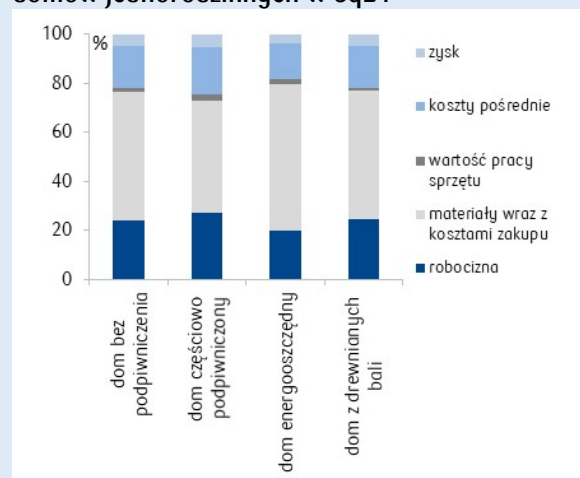
Średni koszt budowy domu jednorodzinnego w 3q21 wynosił wg danych SEKOCENBUD ok. 3,5-4,1 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej; dane SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT oraz nie zawierają kosztu działki budowlanej. Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych domów jednorodzinnych, czynnikiem różnicującym jest podpiwniczenie, energooszczędność, materiał ścian (więcej informacji o obiektach w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 82-91% kosztu budowy domu jednorodzinnego, pozostała część to koszt instalacji – z najwyższym udziałem (18%) w przypadku domu energooszczędnego.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (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: 14,5-19,5%; szacowany zysk wykonawcy: 3,8-5,2%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. domu jednorodzinnego w 3q21 wg stawek kosztorysowych*



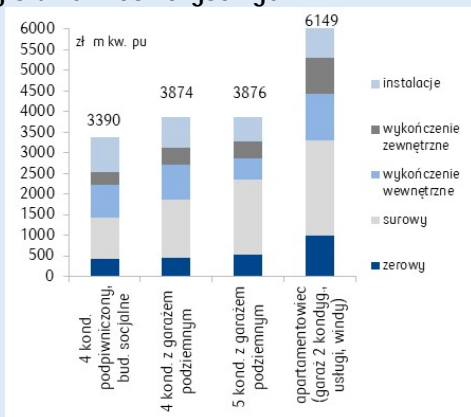
Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów domów jednorodzinnych w 3q21



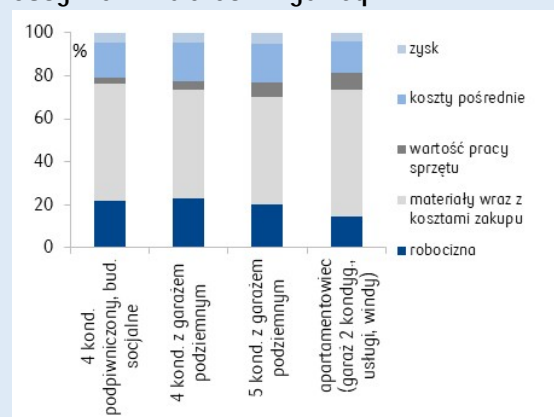
Średni koszt budowy budynku wielorodzinnego wynosił w 3q21 wg danych SEKOCENBUD ok. 3,4-6,1 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i kosztu działki budowlanej; stan deweloperski w przypadku większych obiektów, wersja z pełnym wykończeniem jest o 10-14% droższa). Prezentowane zestawienie 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; 15-23%: robocizna; wynajem sprzętu wynosił 3-7,6% (większy przy większych budynkach), koszty pośrednie: 16-18%; zysk wykonawcy szacowany na ok. 3,9-4,8%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. budynku wielorodzinnego w 3q21 wg stawek kosztorysowych*



Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów budynków wielorodzinnych 3q21



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

Dane SEKOCENBUD dot. kosztów budowy nie obejmują kosztu działki budowlanej. W praktyce deweloperzy tak projektują obiekty, by koszt ziemi stanowił ok. 12-20% kosztu budowy obiektu, przy silnym uzależnieniu od atrakcyjności położenia, stanu uzbrojenia działki, jak i liczba kondygnacji wznoszonego obiektu. Według monitoringu redNet consulting średni udział ceny gruntu w koszcie budowy w największych aglomeracjach wynosił w 3q21 od 13% 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 3q21

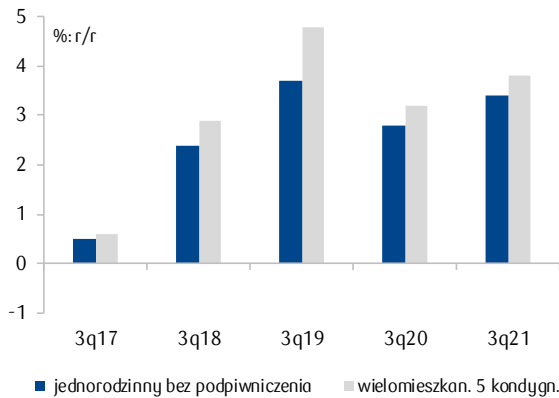
Region	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia z blozków betonu komórkowego	Dom jednorodzinny wolno stojący z podpiwniczeniem z blozków betonu komórkowego	Dom jednorodzinny wolno stojący energooszczędny bez podpiwniczenia z pustaków silka E24	Dom jednorodzinny wolno stojący letni bez podpiwniczenia z bali drewnianych
	213,5 m kw. p.u.	142 m kw. p.u.	151,7 m kw. p.u.	128,6 m kw. p.u.
Mazowieckie	3 578	3 782	4 112	3 498
Warszawa	4 070	4 301	4 677	3 979
Małopolskie	3 650	3 857	4 194	3 569
Łódzkie	3 485	3 683	4 004	3 407
Dolnośląskie	3 485	3 683	4 004	3 407
Wielkopolskie	3 890	4 112	4 470	3 804
Pomorskie	3 542	3 744	4 070	3 463
Zachodnio-pomorskie	3 869	4 089	4 446	3 783
Kujawsko-pomorskie	3 359	3 550	3 860	3 284
Lubelskie	3 467	3 664	3 984	3 390
Śląskie	3 557	3 759	4 087	3 477
Podlaskie	3 567	3 770	4 099	3 488
Świętokrzyskie	3 481	3 679	4 000	3 404
Podkarpackie	3 453	3 649	3 967	3 376
Warmińsko-mazurskie	3 481	3 679	4 000	3 404
Opolskie	3 639	3 846	4 182	3 558
Lubuskie	3 521	3 721	4 046	3 442

Tab.2 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych budynków wielorodzinnych w 3q21

Region	Budynek mieszkalny wielorodzinny 4 kondygnacje podpiwniczony budownictwo socjalne	Budynek mieszkalny wielorodzinny, 4 kondygnacje garaż podziemny	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5 kondygnacji 2 segmenty z łącznikiem garaż podziemny stan deweloperski	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5/10 kondygnacji garaż podziemny (2 kodygn.) apartamentowiec stan deweloperski
	2058,3 m kw. p.u. 56 mieszkań	1195 m kw. p.u. mieszkania dla 1-2-3 osob.	6873,9 m kw. p.u. 146 mieszkań	16328,65 m kw. p.u. 258 mieszkań lokal usługowy 283 miejsca garażowe
Mazowieckie	3 380	3 862	3 864	6 131
Warszawa	3 844	4 393	4 395	6 973
Małopolskie	3 448	3 940	3 942	6 254
Łódzkie	3 292	3 762	3 764	5 971
Dolnośląskie	3 292	3 762	3 764	5 971
Wielkopolskie	3 675	4 199	4 202	6 666
Pomorskie	3 346	3 824	3 826	6 069
Zachodnio-pomorskie	3 654	4 176	4 178	6 629
Kujawsko-pomorskie	3 173	3 626	3 628	5 755
Lubelskie	3 275	3 742	3 744	5 940
Śląskie	3 359	3 839	3 841	6 094
Podlaskie	3 370	3 851	3 853	6 112
Świętokrzyskie	3 288	3 758	3 760	5 965
Podkarpackie	3 261	3 727	3 729	5 915
Warmińsko-mazurskie	3 288	3 758	3 760	5 965
Opolskie	3 437	3 928	3 930	6 235
Lubuskie	3 326	3 800	3 802	6 032

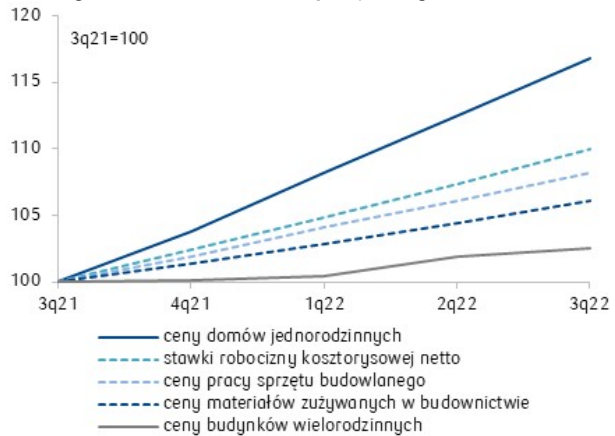
uwaga: * ceny SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT; źródło: Biuletyn Cen ... op.cit.

Wyk. 25 Zmiana (r/r) ceny budowy domów jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych w 3q lat 2017-2021



Źródło: Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych (wrzesień), GUS, 2021 (publikacja 22.11.2021) oraz analogiczna publikacja z lat 2017-2020

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



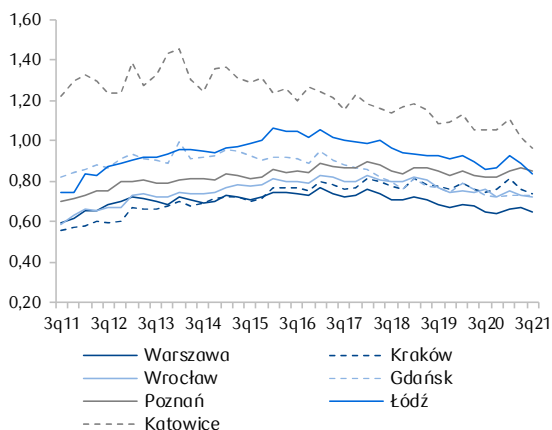
Źródło: Zagregowane wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne, III kwartał 2021, zeszyt 55/2021 (2047), SEKOCENBUD GUS, WUS

Średnia dostępność mieszkania (liczba metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie) w 3q21 **zmaląa lub nie zmieniła się znacząco w analizowanych największych miastach. Najbardziej zmaląa r/r w Katowicach i Wrocławiu, blisko 3q20 kształtowała się w przypadku Gdańska, Krakowa i Warszawy, lekko wzrosła w Poznaniu** (Wykres 27). Pogorszenie dostępności wynika ze wzrostu cen mieszkań często szybszego niż wzrost wynagrodzeń w 3q21. Relatywnie większa dostępność cechuje Katowice (0,96) i Łódź (0,84), najmniejsza jest w Warszawie (0,65) i Wrocławiu (0,72). Również prezentowany w raportach AMRON_SARFIN Indeks Dostępności Mieszkaniowej (IDM) M3 sygnalizuje pogorszenie dostępności mieszkania w 3q21 (Wykres 28) dla przykładowej rodziny (2 osoby pracujące i dziecko). Indeks 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). W 3q21 IDM zmalął do 191,06 pkt (-2,3 pkt w 2q21).

Średnia dostępność mieszkania w 3q21 zmaląa r/r w Katowicach i Wrocławiu.

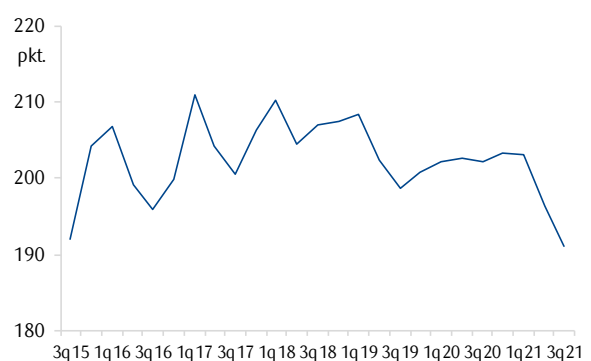
Maleje Indeks Dostępności Mieszkaniowej (AMRON).

Wyk. 27 Dostępność mieszkań w największych miastach



Źródło: GUS, WUS

Wyk. 28 Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 (AMRON)



Źródło: Raporty AMRON-SARFIN z lat 2015-2021

Tab. 1 Rynek pracy w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Stopa bezrobocia (%; na koniec okresu)		Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sektorze przedsiębiorstw	
	3q20	3q21	3q21	3q20=100
	Warszawa	1,8	1,9	7119
Kraków	2,8	3,1	7053	112
Łódź	5,9	6,1	5543	109
Wrocław	2,4	2,3	6270	108
Poznań	1,9	1,9	6374	106
Gdańsk	3,3	3,4	7099	108
Szczecin	3,8	3,6	5832	106
Bydgoszcz	3,5	3,1	5572	110
Lublin	5,7	5,4	5298	107
Katowice	1,6	1,8	6516	104
Białystok	6,6	6,7	4781	109
Kielce	5,7	5,5	4781	110
Toruń	4,4	4,0	5588	108
Rzeszów	5,7	5,3	5547	108
Olsztyn	3,5	2,7	5370	113
Gorzów Wlp.	4,1	3,0	4797	111
Opole	3,7	3,4	5528	108
Zielona Góra	3,9	3,8	5096	111

Źródło: BDL GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza za III kw. 2021, US Wrocław, 29.11.2021

Tab. 2 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	
						2020	3q21	3q21	3q20=100
Warszawa	997 054	32,8	549	10,7	39	65,1	5 069	-37	
Kraków	402 538	29,8	505	12,2	65	58,9	2 697	14	
Łódź	363 171	29,1	524	9,3	24	64,8	1 877	68	
Wrocław	340 384	36,4	514	18,2	58	58,8	3 137	12	
Poznań	266 686	32,1	488	12,5	48	59,2	2 213	31	
Gdańsk	236 119	29,7	491	13,7	66	62,1	1 270	-9	
Szczecin	183 237	29,1	447	6,9	55	62,0	916	46	
Bydgoszcz	152 586	25,4	432	5,1	38	57,3	251	21	
Lublin	157 147	27,8	456	9,5	54	59,2	814	-21	
Katowice	146 387	30,1	493	10,0	27	62,9	635	-50	
Białystok	134 359	26,0	444	10,0	55	63,9	328	-39	
Toruń	92 168	26,9	449	8,0	57	60,1	333	-24	
Kielce	86 491	26,1	435	6,4	18	65,5	151	-57	
Rzeszów	85 592	29,1	426	18,9	17	75,3	623	-39	
Olsztyn	79 461	27	454	6,9	56	64,7	225	37	
Gorzów Wlp.	53 588	28	429	7,5	56	60,9	190	38	
Opole	57 864	31,1	443	8,4	35	74,7	281	12	
Zielona Góra	62 422	31	437	10,5	18	79,4	345	7	

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 za III kw. 2021, US Wrocław, 29.11.2021

4. Trendy demograficzne

Czynniki demograficzne należą do fundamentalnych przesłanek kształtowania się popytu mieszkaniowego (i pośrednio cen mieszkań). **Prognoza ludności Polski do 2030⁸ sygnalizuje stopniowy spadek liczby ludności w efekcie zmian intensywności urodzeń i zgonów oraz migracji ludności.** Spośród ok. 2,5 tys. gmin w Polsce spadek ludności do 2030 będzie miał miejsce w ok. 1,7 tys. (w ok. 1 tys. gmin ubytek ludności wyniesie powyżej 5%, a w 322 powyżej 10%).

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

Roczny spadek ludności miejskiej po 2020 spadek będzie wynosił ok. 65 tys. rocznie. **W 2025 ubytek ludności w miastach wobec 2016 wyniesie ok. 585 tys., w grupie wiekowej potencjalnych kandydatów na pierwsze mieszkanie spadek ludności w tym okresie wyniesie 2,3 mln (tj. mniej o 27,5%).**

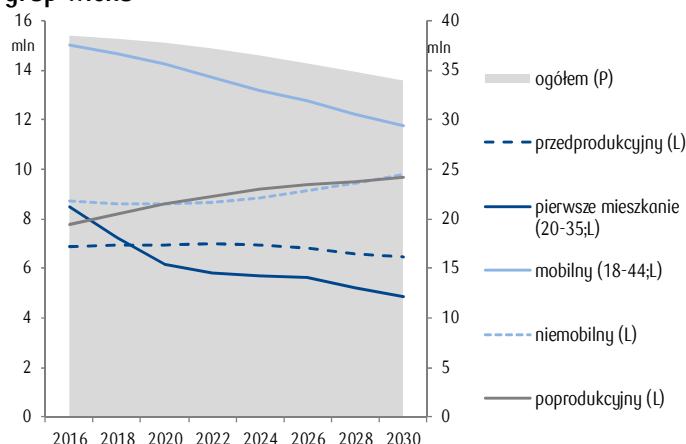
Zmiany liczby ludności przebiegają z różnym nasileniem regionalnym. **Do 2025 prognozowany jest spadek liczby ludności w 12 województwach – największy w woj. śląskim, łódzkim i lubelskim. Wzrost liczby ludności jest prognozowany w 4 województwach: mazowieckim, małopolskim, pomorskim i wielkopolskim;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

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

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

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

Wyk. 29 Prognoza ludności ogółem wg funkcjonalnych grup wieku



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

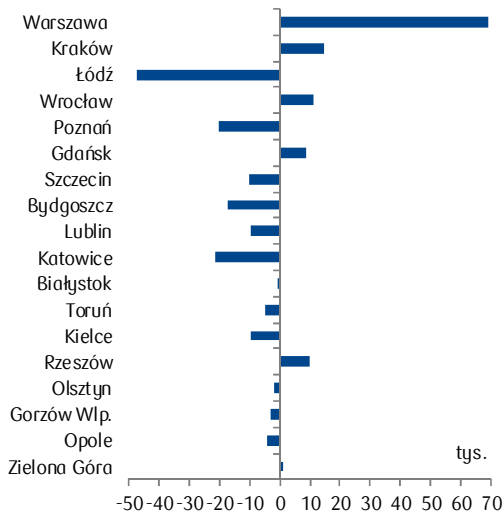
Wyk. 30 Prognoza zmiany liczby ludności w województwach w 2025 w porównaniu z 2016



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

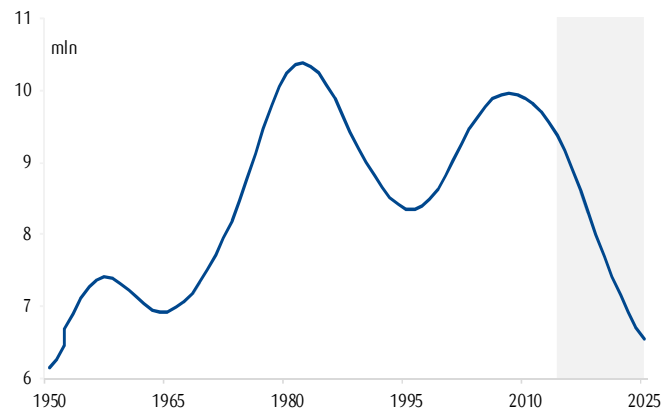
⁸ Wg uwag metodologicznych do Prognozy ludności gmin na lata 2017-2030, GUS, sierpień 2017, rozbieżności między rzeczywistymi a prognozowanymi wielkościami obserwowane w ciągu kolejnych lat wymagały dokonania korekty danych wejściowych i aktualizacji założeń na poziomie kraju. Nowa prognoza, jako punkt 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. 31 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. 32 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.

poziom powyżej 10% jest fazą zaawansowanej starości społeczeństwa. W Polsce w perspektywie 2025 liczebność grupy 65+ wzrośnie o 2,5 mln osób, udział osób starszych zbliży się do 24% w miastach i 19% na obszarach wiejskich. Zdecydowany wzrost grupy 65+ występuje już w pierwszych latach prognozy, zasilają ją roczniki wyższe niż 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 3).

Polska weszła w fazę starzenia się społeczeństwa.

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

Tab. 3 Wpływ tendencji demograficznych na sytuację mieszkaniową

Uwarunkowania demograficzne	Skutki dla sytuacji mieszkaniowej
Malejąca liczba ludności (przede wszystkim miejskiej) na skutek naturalnych procesów starzenia się społeczeństwa oraz migracji	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ poprawa ilościowa sytuacji mieszkaniowej, syntetycznie widoczna w poprawie nasycenia zasobem ⇒ mniejsza grupa potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (grupa wiekowa 20-35 lat) ⇒ popyt na mieszkania w istotnej mierze określony przez potrzeby wymiany mieszkań ⇒ zaspokajanie popytu mieszkaniowego realizowane z udziałem środków z pracy za granicą
Wzrost liczby i udziału małych gospodarstw (1- i 2-osobowych) w liczbie gospodarstw ogółem w efekcie starzenia się społeczeństwa, jak i zmian kulturowych (wcześniejsze decyzje o usamodzielnianiu się, późniejsze macierzyństwo, wzrost liczby osób pozostających w związkach partnerskich)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ zmiana struktury popytu na mieszkania w kierunku wzrostu popytu na małe mieszkania, jak i mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku
Rosnąca liczba starszych pełnych 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, silniej odczuwany od 2015; wzrost popytu na mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku, szczególnie potrzeb osób w wieku powyżej 70 lat na mieszkania 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 coraz częstszym dążeniu do samodzielnego zamieszkania przez coraz młodsze osoby
Migracja do niektórych większych miast, w tym także „rozlewanie się” aglomeracji, jak i za granicę (skala migracji zagranicznych obciążona ryzykiem nieprzewidywalności zmian sytuacji geopolitycznej)	<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

Generalnie oznaczają poprawę wskaźników ilościowych sytuacji mieszkaniowej i jednocześnie zmiany jakościowe struktury popytu na mieszkania.

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); najstabilniej negatywne procesy demograficzne dotyczą Kraków (-0,9) i Rzeszów (-1,1).

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

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

Tab. 4 Wybrane wskaźniki sytuacji demograficznej w miastach wojewódzkich

	Ludność (tys.)	Zmiana (%)		Gospodarstwa domowe (tys.)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)		Przyrost naturalny na 1000 ludności wg stanu na koniec		Saldo migracji na 1000 ludności
		liczby ludności wg prognozy na 2025	2014=100		NSP 2011	2015	2025	1h21	
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 za III kw. 2021, US Wrocław, 29.11.2021

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.
- **1 kwietnia 2021 weszła w życie tzw. Ustawa "lokal za grunt" (Ustawa o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości z 16 grudnia 2021, przygotowana przez Ministerstwo Rozwoju),** której celem jest szersze wykorzystanie gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Inwestorzy mogą nabywać grunty od gmin w zamian za przekazanie części mieszkań lub innych lokali służącym wspólnotom samorządowym. Nowe przepisy mają na celu wsparcie gmin w powiększaniu własnego zasobu mieszkaniowego - mieszkań komunalnych, czynszowych i społecznych. Adresatem tych rozwiązań są głównie małe gminy.
- **8 czerwca 2021 Prezydent podpisał Ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, jest to nowelizacja tzw. Ustawy deweloperskiej z inicjatywą UOKiK.** Zapisy Ustawy przewidują objęcie środków wpłacanych przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy obowiązkiem odprowadzenia przez dewelopera składki (1% w przypadku otwartego rachunku powierniczego i 0,1% przy zamkniętym rachunku) na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG). Wprowadzenie DFG wzmacnia bezpieczeństwo klientów; jednocześnie powoduje wzrost kosztów deweloperów. Ustawa wchodzi w życie po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem przepisów dotyczących utworzenia DFG, które wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia.
- **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**, przy czym z oferty ze stałym oprocentowaniem mają mieć możliwość skorzystania również kredytobiorcy, którzy zaciągnęli kredyt hipoteczny jeszcze przed wejściem w życie rekomendacji.

Zaostrzone kryteria dotyczące energooszczędności budynków obowiązują od stycznia 2021.

Tzw. Ustawa „lokal za grunt” weszła w życie 1 kwietnia 2021.

Podpisanie 08.06.21 nowelizacji tzw. Ustawy deweloperskiej przez Prezydenta.

Nowelizacja Rekomendacji S weszła w życie 01.07.21 – zdolność kredytowa klienta ma być liczona maksymalnie do 25 lat.

- 30 września 2021 zakończył się Narodowy Spis Powszechny (przeprowadzany na podstawie Ustawy o Narodowym Spisie Powszechnym Ludności i Mieszkań 2021 r. z sierpnia 2019). NSP jest przeprowadzany co 10 lat, jest to fundamentalne źródło informacji o zasobach i warunkach mieszkaniowych ludności, informacje spisowe są podstawą weryfikacji danych GUS z bilansu ludności i mieszkań. Zakończony spis został zrealizowany w całości z wykorzystaniem internetowej aplikacji do zbierania danych, digitalizacja skraca okres opracowywania danych. GUS zapowiada publikację pierwszych wstępnych wyników NSP 2021 pod koniec stycznia'22. Informacja sygnałowa ma zawierać dane wstępne ogółem dla Polski dotyczące m.in.: liczby ludności wg płci i wieku, liczby budynków, liczby i powierzchni użytkowej mieszkań. W kwietniu'22 mają być opublikowane dane wstępne zagregowane do poziomu województw. Na jesieni 2022 nastąpi sukcesywne ładowanie baz z danymi ostatecznymi, a w 2023 zaczną ukazywać się spisowe publikacje analityczne⁹.
- **Proces legislacyjny związany z inicjatywami dotyczącymi rynku mieszkaniowego zapowiedzianymi w Polskim Ładzie dobiegł końca:**
 - 29 października 2021 Prezydent podpisał Ustawę z 17 września 2021 o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawa wchodzi w życie 2 miesiące od ogłoszenia. Wprowadzone zmiany umożliwią wdrożenie uproszczonej procedury budowy domu do 70 m kw.
 - 15 listopada 2021 Prezydent podpisał Ustawę 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). Ustawa wchodzi w życie po 6 miesiącach od ogłoszenia.
 - 16 listopada 2021 Prezydent podpisał Ustawę z 29 października 2021 o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw. Wśród znowelizowanych przepisów podatkowych dla rynku wynajmu istotne są: - wprowadzenie obowiązku dla osób fizycznych rozliczenia wynajmu wyłącznie ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych; - wyłączenie z podatkowych kosztów odpisów amortyzacyjnych od budynków i lokali mieszkalnych.
- W resorcie rozwoju i technologii w opracowaniu są regulacje dotyczące flippingu, pustostanów i najmu krótkoterminowego. Regulacje mają zachęcać właścicieli mieszkań zakupionych w celach inwestycyjnych do wynajmowania mieszkań (rozważane opodatkowanie drugiego lub trzeciego mieszkania, które nie jest wynajmowane; dodatkowe opłaty związane ze sprzedażą niedawno kupionego mieszkania; brak więcej szczegółów). Jednocześnie w listopadzie'21 resort finansów dementował informacje o planach wprowadzenia podatku katastralnego (czyli podatku opartego na wartości nieruchomości).

Pierwsze wstępne wyniki NSP 2021 GUS opublikuje w styczniu'22.

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

Ustawa o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym wchodzi w życie w maju'22.

Prace legislacyjne resortu rozwoju związane z opodatkowaniem pustostanów i mieszkań nabywanych spekulacyjnie.

⁹ Szczegółowy, ramowy harmonogram udostępniania informacji wynikowych z Narodowego Spisu Ludności i Mieszkań 2021 dostępny pod adresem: <https://stat.gov.pl/spisy-powszechnie/nsp-2021/harmonogram-publicacji-wynikow-nsp-2021/>

6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie

W nadchodzących kwartałach ceny mieszkań prawdopodobnie pozostaną w słabnącym trendzie wzrostowym – dotychczasowy silny popyt na mieszkania będzie osłabiany kolejnymi podwyżkami stóp procentowych NBP. Wysokie ceny będzie podtrzymywać nadal wolno rosnąca podaż, istotnie warunkowana czynnikami strukturalnymi (ograniczoną dostępnością działek budowlanych, wysokimi kosztami materiałów, presją płacową).

W scenariuszu bazowym zakładamy słabnący wzrost cen mieszkań w kolejnych kwartałach 2022 roku wraz z prawdopodobnym osłabieniem popytu mieszkaniowego w konsekwencji wzrostu stóp procentowych i jednoczesnym wystawianiem na rynek projektów rozpoczętych w 1h21. Oceniamy, że w ciągu roku ceny mieszkań wzrosną o około 5%. Kluczową kwestią jest długość trwania okresu wysokiej inflacji.

Czynnikami, które będą stabilizować tendencje wzrostowe cen mieszkań są: (1) kolejne podwyżki stóp procentowych NBP, przekładające się na wzrost ceny kredytu; (2) zaostrzenie polityki kredytowej banków; (3) pogorszenie dostępności mieszkań przy szybszym wzroście cen mieszkań niż dochodów ludności; (4) duży portfel mieszkań w budowie z terminem oddania do użytku w 2022 i następnych, o ile będzie szybciej wystawiany przez deweloperów; (5) powolna odbudowa rynku najmu mieszkań – choć stawki wynajmu stopniowo powracają do poziomu sprzed pandemii, to biznes plan dla wynajmu krótkoterminowego musi uwzględniać ryzyka kolejnych fali epidemii, a upowszechnienie hybrydowego modelu pracy i nauki prawdopodobnie osłabi popyt na mieszkania na wynajem długoterminowy. Dodatkowo pojawiają się ryzyka regulacyjne dla wynajmu – zapowiedź resortu rozwoju opodatkowania kolejnych (drugiego lub trzeciego i dalszych) mieszkań oraz pustostanów (na razie brak szczegółów), które zmniejszą opłacalność wynajmu.

Przesłankami kontynuacji wzrostu cen mieszkań są: (1) ujemne realne stopy procentowe wciąż motywujące do lokowania oszczędności na rynku nieruchomości; (2) wciąż wolno rosnąca podaż mieszkań, zwłaszcza w największych miastach i strukturalne czynniki wzrostu kosztów budowy – wysokie ceny działek, wysokie koszty materiałów, presja płacowa w sektorze budownictwa; (3) czynniki regulacyjne: - normy efektywności energetycznej budynków, zaostrzone od 2021; - DFG, którego koszty deweloperzy uwzględnią w cenach mieszkań; - regulacje mieszkaniowe Polskiego Ładu, w szczególności gwarantowany kredyt mieszkaniowy (wchodzi w życie od 26 maja 2022), który wygeneruje dodatkowy popyt mieszkaniowy; (4) możliwe dalsze pakietowe zakupy mieszkań przez fundusze inwestycyjne, ograniczające podaż na lokalnym rynku.

W scenariuszu optymistycznym rynek mieszkaniowy łagodnie wchodzi w kolejny cykl, z krótką fazą spowolnienia, bez gwałtownych szoków. Epidemia stopniowo wygasa przy wyszczepieniu większości populacji.

Scenariusz bazowy zakłada słabnący wzrost cen mieszkań w kolejnych kwartałach 2022 roku wraz z prawdopodobnym osłabieniem popytu mieszkaniowego w konsekwencji wzrostu stóp procentowych i jednoczesnym pojawieniem się na rynku projektów rozpoczętych w 1h21.

Wzrostowe tendencje cen mieszkań będą stabilizowane przez kolejne podwyżki stóp procentowych (droższy kredyt) i duży portfel mieszkań w budowie z terminem oddania do użytku w 2022 i później.

Kluczowe przesłanki kontynuacji wzrostu cen mieszkań to ujemne realne stopy procentowe wciąż motywujące do lokowania oszczędności na rynku nieruchomości, wolniej rosnąca podaż mieszkań i fundamentalne czynniki wzrostu kosztów budowy.

Scenariusz optymistyczny oznacza łagodne wejście w kolejny cykl.

Tab.5 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 2,0-2,5%. Realna stopa procentowa pozostanie więc ujemna, co sprzyja popytowi na nieruchomości.	Zmiana składu RPP, szybka odbudowa aktywności gospodarczej oraz utrzymująca się wysoka inflacja mogą prowadzić do większej skali podwyżek stóp procentowych.
Koniunktura gospodarcza	↗ Kontynuacja ożywienia gospodarki w tempie przekraczającym 4% będzie dalej sprzyjać dalszemu wzrostowi popytu na nieruchomości.	Opóźnienie KPO, recesja w gospodarce Niemiec mogą wyraźnie schłodzić koniunkturę krajową.
Dochody i sytuacja na rynku pracy	↑ Realny wzrost dochodów ludności utrzyma się na poziomie 3-5%, co będzie sprzyjać relacji dochody/ceny nieruchomości. Redystrybucja w ramach Polskiego Ładu dodatkowo będzie premiować dochody osób z mniejszych miejscowości.	Oslabienie sytuacji na rynku pracy (efekty wtórne nieco słabszej koniunktury) może ograniczać tempo wzrostu dochodów ludności. Czynnikiem ryzyka jest też dalsze narastanie inflacji.
Otoczenie regulacyjne		
Kredyt bankowy	↓ Wzrost stóp procentowych NBP w październiku, listopadzie i grudniu'21 (łącznie z 0,1% we wrześniu'21 do 1,75% w grudniu'21) przełoży się na wzrost ceny kredytu i osłabienie popytu na mieszkania. Także perspektywa problemów ze spłatą rat kredytów może skłaniać banki do zaostrzania polityki kredytowej.	Presja konkurencji w sektorze może spowalniać podnoszenie oprocentowania kredytów.
Projekty regulacji dot. rynku mieszkaniowego w Polskim Ładzie	↗ Inicjatywy regulacyjne dotyczące rynku mieszkaniowego, wprowadzone przez Polski Ład generalnie wzmacniają popyt na mieszkania (już wysoki), przy już istotnych napięciach strony podażowej, mogą wzmacniać tendencje wzrostowe cen mieszkań.	Wdrożenie regulacji Polskiego Ładu dotyczących rynku mieszkaniowego w 2h22, gdyby zbiegło się z osłabieniem popytu (efekt wzrostu stóp procentowych) i większą podażą mieszkań (projekty rozpoczęte w 2021) byłoby 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 spowoduje wzrost cen mieszkań.	Wydłużający się okres wysokiej inflacji powodowałby kontynuację wzrostu cen mieszkań, skłaniając do zakupu nieruchomości jako inwestycji relatywnie dobrze chroniącej oszczędności.
Podaż	↑ Niedostateczna podaź (efekt mniejszej liczby rozpoczętych projektów do połowy 2021) w stosunku do wysokiego popytu sprzyja wzrostowi cen mieszkań. Utrzymujące się problemy z dostępnością działek, wysokie ceny materiałów (także z uwagi na wymogi energooszczędności) i konkurencja o pracowników są strukturalnymi czynnikami wzrostu cen mieszkań.	Problemy ze sprzedażą dużej liczby nowych mieszkań, które pojawią się na rynku pod koniec 2022 i duża podaź mieszkań na rynku wynajmu (efekt upowszechniania hybrydowego modelu pracy i nauki) tworzą przesłanki spadkowych tendencji cen mieszkań.
Wynajem mieszkań	→ Wolno odbudowujący się wynajem krótkoterminowy na cele turystyczne, osłabiony popyt na wynajem długoterminowy z uwagi na niepewność co do trwałości powrotu do nauki stacjonarnej (ryzyko kolejnych fal pandemii) oraz upowszechnianie hybrydowego modelu pracy, przy dużej podaży mieszkań na wynajem stabilizuje stawki na poziomie sprzed pandemii.	Atut utrzymującej się (słabszej niż przed pandemią) opłacalności wynajmu także przy słabszym popycie i pomimo wysokich kosztów stałych utrzymania lokalu. Rosnące znaczenie motywu ochrony oszczędności przez zakup mieszkania na wynajem, przy akceptacji jego mniejszej opłacalności.

Źródło: zestawienie własne

Scenariusz pesymistyczny wiąże się z szokową reakcją na kolejne podwyżki stóp procentowych w odpowiedzi na szybko rosnącą inflację. Zahamowanie popytu na mieszkania zbiegłoby się ze stopniowo rosnącą dużą podażą mieszkań wystawianych na rynek (projekty rozpoczynane w 2021 w warunkach boomu mieszkaniowego) i skutkowałoby gwałtownymi spadkami cen mieszkań. Pesymistyczny scenariusz wzmocniłoby też silne pogorszenie sytuacji gospodarczej na skutek kolejnej fali epidemii ze zmodyfikowanym wirusem (jednocześnie przy ograniczonym stopniu zaszczepienia populacji), a także niekorzystne zmiany w makroekonomicznym otoczeniu zewnętrznym.

Analiza wyników ankiety NBP do przewodniczących Komitetów Kredytowych¹⁰ wskazuje, że w 3q21 większość ankietowanych banków zaostrzyła kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych. Głównym czynnikiem skłaniającym je do zaostrzenia polityki kredytowej było wdrożenie znowelizowanej od 1 lipca br. Rekomendacji S (w szczególności skrócenie maksymalnego okresu, dla którego badana jest zdolność kredytowa kredytobiorcy). Restrykcyjność polityki łagodziły jednak pozytywne prognozy sytuacji gospodarczej i presja konkurencji. Popyt na kredyt był wzmocniany prognozami sytuacji na rynku mieszkaniowym i poprawą sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych. Niemniej banki odczuwały również negatywny wpływ na popyt na kredyty wykorzystywania alternatywnych źródeł finansowania.

Przewidywania na 4q21 zakładają zaostrzenie polityki kredytowej i spadek popytu na kredyty mieszkaniowe, wiązany z decyzjami NBP odnośnie polityki pieniężnej.

W krótkim okresie przejściowa poprawa demografii w niektórych dużych miastach może wzmocnić popyt na mieszkania. Te zmiany mają charakter przejściowy, z roku na rok coraz silniej będą widoczne prognozowane trendy demograficzne na najbliższe kilka dekad – spadek liczby ludności Polski i starzenie się społeczeństwa. Czynnikiem, który mógłby osłabić negatywne trendy demograficzne, jest większa skala kontrolowanej imigracji do Polski.

Konsekwencją epidemii jest m.in. okresowe usztywnienie ruchu granicznego, które ograniczyło przyjazdy cudzoziemców do pracy, powodując osłabienie popytu na wynajem, jak i zakup mieszkań.

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 3q21 ceny transakcyjne (CBN) na rynku wtórnym (rw) w większości miast wojewódzkich były zbliżone do poprzedniego kwartału, w 6 miastach wzrosły o 5-12% q/q (Tabela 6). W **przypadku rynku pierwotnego (rp)** ceny transakcyjne w 12 miastach wojewódzkich były zbliżone do poprzedniego kwartału, w 4 wzrosły. Obserwowane zmiany w okresie tylko jednego kwartału mogą być skutkiem różnej liczby transakcji w bazie w porównywanych kwartałach, jak i zestawiania transakcji

Scenariusz pesymistyczny wiąże się z szokową reakcją na kolejne podwyżki stóp procentowych w odpowiedzi na szybko rosnącą inflację.

W 4q21 banki przewidują zaostrzenie polityki kredytowej i spadek popytu na kredyty mieszkaniowe.

Oczekiwane zmiany demograficzne oznaczają poprawę ilościowych wskaźników mieszkaniowych i zmianę struktury popytu mieszkaniowego (dostosowanie do potrzeb starszego się społeczeństwa).

W 3q21 ceny transakcyjne (CBN) na rynku wtórnym w większości miast wojewódzkich były zbliżone do poprzedniego kwartału, w 6 miastach wzrosły q/q; na rynku pierwotnym w 12 miastach nie zmieniły się istotnie, w 4 wzrosły q/q.

¹⁰ Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących Komitetów Kredytowych IV kwartał 2021, NBP październik 2021

dotyczących wyraźnie różnych jakościowo mieszkań. W 3q21 na rynku wtórnym w porównaniu z 3q20 ceny transakcyjne (CBN) wzrosły we wszystkich stolicach województw (w tym w 9 stolicach dwucyfrowo w granicach 11-22%). Na rynku pierwotnym w skali roku w 12 analizowanych miastach wystąpił wzrost cen transakcyjnych mieszkań (w 9 miastach na poziomie dwucyfrowym), w 4 ceny utrzymały się na poziomie z 3q20 (Tabela 7).

Indeks hedoniczny NBP, ilustrujący zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości, w 3q21 sygnalizował kontynuację wzrostu cen na rynku wtórnym (por. Roz. 7, Wykres 3) w większości stolic województw – szczególnie silny wzrost wystąpił w 3q21 w Krakowie, Poznaniu, Lublinie, Białymstoku, Opolu i Katowicach.

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

Według monitoringu JLL rynku pierwotnego w 6 największych aglomeracjach deweloperzy w 3q21 sprzedali 15 tys. mieszkań (-23% q/q). Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w aglomeracjach monitorowanych przez JLL w 3q21 wyniosła 13,8 tys. (-13% q/q i +6% r/r). Oferta deweloperska w 6 miastach na koniec 3q21 zmalała do 36,6 tys. mieszkań (-3,2% q/q; -25,7% r/r), jest to najniższy poziom od

W skali roku w większości miast w 3q21 wzrost cen na rynku pierwotnym i wtórnym, w wielu przypadkach dwucyfrowy.

Indeks hedoniczny NBP sygnalizuje w 3q21 kontynuację wzrostu cen mieszkań na rynku wtórnym w większości stolic wojewódzkich.

Oferta deweloperska w 6 miastach na koniec 3q21 zmalała do 36,6 tys. mieszkań, jest to najniższy poziom od 3q10.

Tab. 6 Tendencje zmian cen transakcyjnych (CBN) w 2q21 wobec 1q21 oraz 2q20 na rynku pierwotnym i wtórnym

Rw 3q21/2q21	Rp 3q21/2q21	Miasta wg liczby ludności	Rw 3q21/3q20	Rp 3q21/3q20
↔	↑	Warszawa	↑	↑
↔	↔	Kraków	↑	↑
↑	↔	Łódź	↑	↑
↔	↑	Wrocław	↑	↑
↑	↔	Poznań	↑	↔
↔	↑	Gdańsk	↑	↑
↔	↔	Szczecin	↑	↑
↔	↔	Bydgoszcz	↑	↑
↑	↔	Lublin	↑	↑
↑	↑	Katowice	↑	↑
↑	↔	Białystok	↑	↑
↑	↔	Kielce	↑	↔
↔	↔	Rzeszów	↑	↔
↔	↔	Olsztyn	↑	↑
↔	↔	Opole	↑	↔
↔	↔	Zielona Góra	↑	↑

Źródło: zestawienie własne PKO Bank Polski

Tab. 7 Tendencje zmian dostępności mieszkania w 3q21 wobec 3q20

Miasta wg liczby ludności	3q21 vs 3q20
Warszawa	0,65 ↔
Kraków	0,74 ↔
Łódź	0,84 ↓
Wrocław	0,72 ↓
Poznań	0,85 ↑
Gdańsk	0,73 ↔
Szczecin	0,77 ↓
Bydgoszcz	0,88 ↑
Lublin	0,73 ↓
Katowice	0,96 ↓
Białystok	0,74 ↓
Kielce	0,83 ↓
Rzeszów	0,80 ↔
Olsztyn	0,84 ↑
Opole	0,96 ↑
Zielona Góra	0,90 ↓

Źródło: zestawienie własne PKO Bank Polski

3q10. Sytuacja była zróżnicowana w poszczególnych aglomeracjach - wobec poprzedniego kwartału oferta silnie zmalała we Wrocławiu (-19,5% q/q), Krakowie (-9,1% q/q) i Trójmieście (-5,4% q/q); w Łodzi wzrosła (+20,5% q/q), a w Warszawie i Poznaniu oferta była zbliżona do poprzedniego kwartału. Przytoczone statystyki sygnalizują ograniczenia w podaży mieszkań (i mniejszą liczbę mieszkań wprowadzanych do sprzedaży), co przy wysokim popycie przekłada się na wysokie ceny mieszkań. Na wysoki poziom cen mieszkań wpływają też rosnące koszty budowy.

Na rynku wynajmu po kilku kwartałach spadkowych tendencji stawek wynajmu, związanych z dużą podażą mieszkań i popytem ograniczonym przez warunki pandemii, w 3q21 nastąpiła zmiana trendu na rosnący. Niemniej stawki wynajmu nie osiągnęły jeszcze poziomu notowanego w 1q20, tj. przed wybuchem epidemii COVID-19 w Polsce. Według monitoringu firmy Mzuri w 3q21 wzrosły stawki w Warszawie (+4,6% r/r vs -11,8% r/r w 2q21), Krakowie (+3,1% r/r vs -13,9% r/r w 2q21) oraz Wrocławiu (+3,3% r/r vs -10% r/r w 2q21); w pozostałych analizowanych największych miastach były bliskie poziomowi z 3q20. Zmianę sytuacji na rynku sugerują też notowania stawek ofertowych wynajmu w portalach ogłoszeniowych, które wskazują na odbicie stawek od sierpnia'21 we wszystkich analizowanych miastach (por. Roz. 3, Wykres 18).

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); najslabiej 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 3q21 (Tab. 7) w 8 miastach wojewódzkich zmalała wobec 3q20 - pogorszenie dostępności jest konsekwencją szybszego wzrostu cen mieszkań niż wzrost wynagrodzeń w tych miastach. W Warszawie, Krakowie, Gdańsku i Rzeszowie dostępność mieszkań była podobna jak rok temu, w 4 stolicach województw lekko wzrosła.

Na rynku wynajmu po kilku kwartałach spadkowych tendencji stawek w 3q21 nastąpiła zmiana trendu na rosnący. Niemniej stawki wynajmu nie osiągnęły jeszcze poziomu notowanego przed wybuchem COVID-19.

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

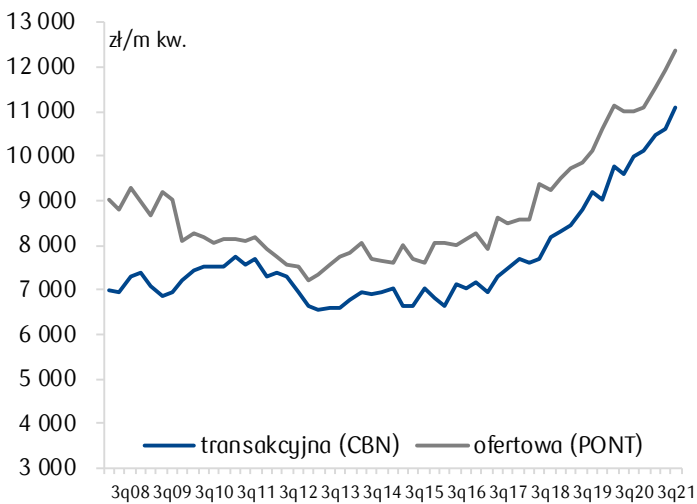
Średnia dostępność mieszkania w 3q21 w 8 miastach wojewódzkich zmalała r/r, w 4 nie zmieniła się, w 4 lekko wzrosła.

Mazowieckie – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie

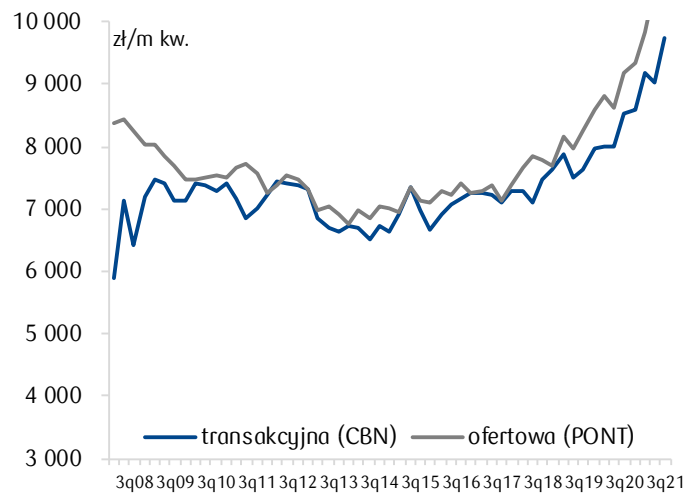
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Warszawie

Segment rynku	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	3q 21	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	9 206	9 000	9 763	9 596	9 975	10 133	10 490	10 599	11 110	4,8	11,4
cena ofertowa (PONT)	10 115	10 613	11 113	10 991	11 014	11 098	11 548	11 935	12 375	3,7	12,4
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 621	7 962	7 999	8 000	8 543	8 600	9 195	9 031	9 742	7,9	14,0
cena ofertowa (PONT)	8 246	8 584	8 802	8 612	9 169	9 331	9 835	10 558	10 604	0,4	15,7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 018	5 435	6 146	6 341	5 529	6 527	6 487	7 703	7 979	x	x

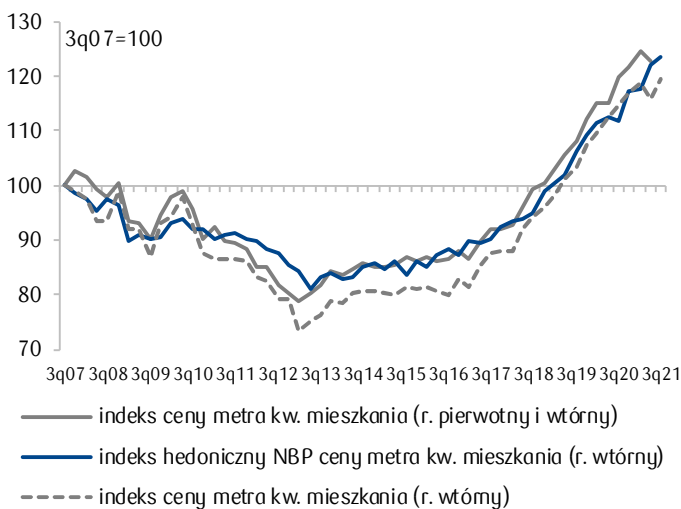
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie



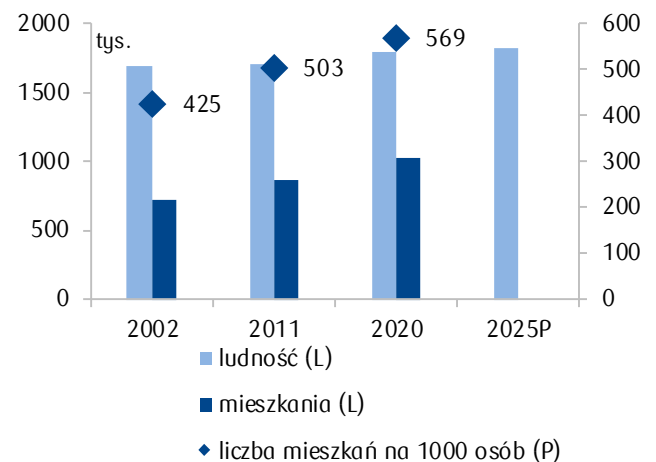
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



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

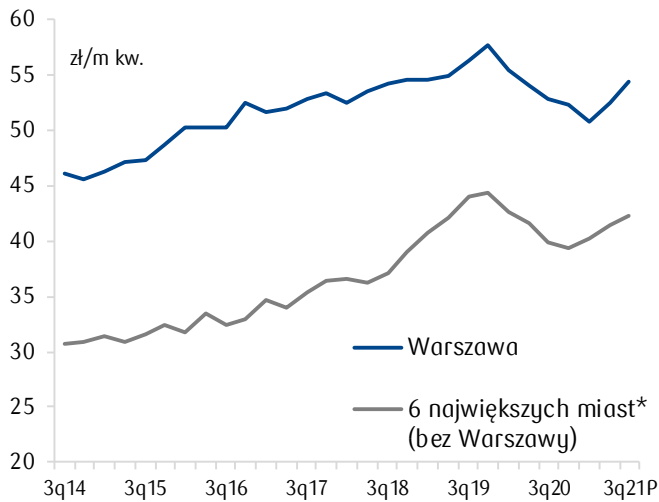


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Warszawie (GUS)

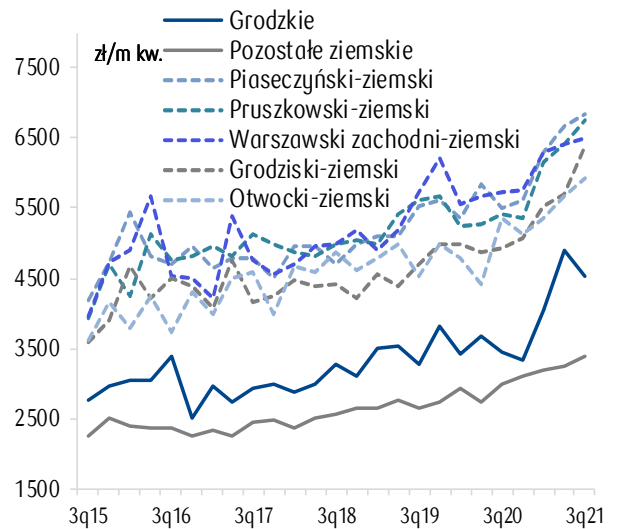


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q21: mieszkania rw - 454; mieszkania rp - 311; domy rw - 23.

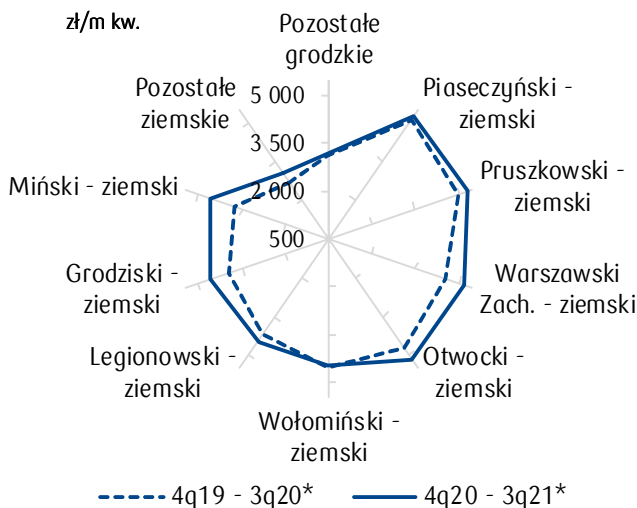
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Warszawie (NBP, PONT)



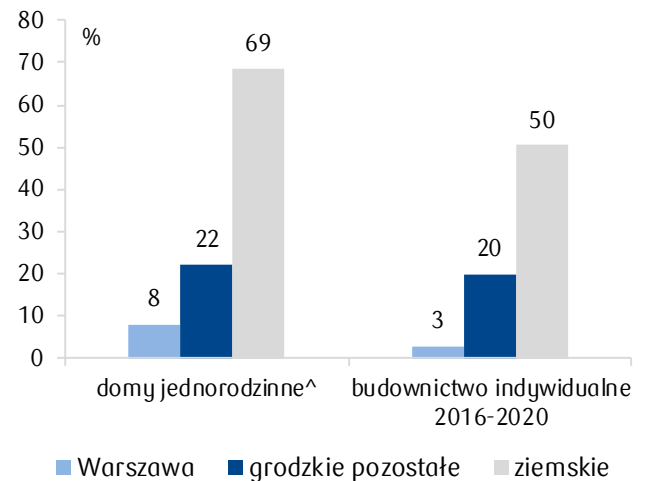
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2016	2017	2018	2019	2020	4q20 - 3q21*
Warszawa	5 256	4 869	5 548	5 603	5 852	6 389
Pozostałe grodzkie	2 650	2 724	3 029	2 942	3 239	3 155
Piaseczyński - ziemski	3 925	4 123	4 324	4 653	5 136	5 245
Pruszkowski - ziemski	3 967	4 066	4 496	4 699	5 168	5 300
Warszawski Zachodni - ziemski	3 771	3 966	4 233	4 320	4 718	5 198
Otwocki - ziemski	4 395	3 622	4 093	4 434	4 699	5 192
Wołomiński - ziemski	3 563	3 801	3 928	4 333	4 311	4 429
Legionowski - ziemski	3 433	3 524	3 777	3 888	4 195	4 462
Grodziski - ziemski	3 428	3 549	3 672	3 894	3 990	4 631
Miński - ziemski	3 044	2 996	3 731	3 625	4 217	4 579
Pozostałe ziemskie	2 215	2 342	2 461	2 658	2 802	3 011

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q20 - 3q21: Warszawa - 144; pozostałe powiaty grodzkie - 48; powiaty ziemskie - 1094.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie mazowieckim

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^ 2016-20	% budownic- twa indywi- dualnego w ogółem 2016-20	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-3q21
GRODZKIE									
Ostrołęka	20 036	3	26	27,6	388	74	3,8	23	253
Płock	52 620	6	17	26,5	445	43	4,0	10	284
Radom	85 380	11	24	25,1	408	16	3,0	35	525
Siedlce	34 515	9	23	28,0	444	59	7,4	10	423
Warszawa	1 020 433	11	8	33,5	569	40	12,2	3	12 567
ZIEMSKIE									
białobrzeski	12 235	8	84	30,8	367	55	3,5	84	99
ciechanowski	32 715	11	57	28,3	368	8	4,2	36	277
garwoliński	36 570	10	84	30,5	337	24	4,3	70	452
gostyniński	16 632	12	61	28,1	373	6	2,6	70	102
grodziski	38 564	11	65	37,6	396	54	8,6	52	843
grójcecki	38 225	10	68	32,0	390	28	4,6	45	355
kozienicki	22 817	5	69	30,5	383	8	3,2	97	147
legionowski	49 398	5	49	36,8	412	68	10,9	33	1 270
lipski	13 466	6	88	32,6	401	38	2,0	99	48
łosicki	11 743	13	85	32,7	384	73	2,3	62	57
makowski	15 569	6	77	29,4	350	42	2,5	78	66
miński	58 231	9	73	30,7	376	41	5,4	56	928
mławski	26 343	10	67	28,2	365	57	4,6	35	506
nowodworski	31 526	9	57	30,0	398	49	6,3	42	389
ostrołęcki	25 533	9	98	29,6	289	53	3,6	99	321
ostrowski	25 177	10	74	28,6	351	54	2,5	78	115
otwocki	48 113	15	62	32,9	387	37	3,7	65	467
piaseczyński	82 498	6	55	41,3	433	72	10,7	28	1 418
płocki	36 208	11	90	30,8	327	22	3,6	93	357
płoński	31 253	10	69	28,3	361	16	3,5	67	331
pruszkowski	66 850	12	49	35,8	401	70	7,1	38	827
przasnyski	16 571	8	71	26,4	318	50	2,5	64	109
przysuski	15 033	7	87	28,6	366	22	2,2	100	122
pułtuski	19 090	9	66	31,0	369	16	3,9	60	241
radomski	47 592	7	80	26,6	313	8	3,7	99	660
siedlecki	26 933	11	97	30,4	331	24	3,0	97	263
sierpecki	17 417	11	69	26,8	338	5	3,2	60	84
sochaczewski	30 278	8	63	28,7	357	9	3,0	82	184
sokołowski	21 658	12	77	33,3	406	10	3,2	41	104
szymbarkowski	13 732	11	80	27,4	349	14	3,7	94	112
warszawski zachodni	48 929	7	72	44,2	407	46	10,6	42	1 119
węgorzowski	25 058	11	84	31,5	383	13	2,8	85	174
wołomiński	91 663	8	64	31,0	363	41	8,8	23	2 526
wyszkowski	24 394	5	71	28,4	329	76	4,8	70	354
zwoleniński	12 610	4	86	29,6	352	28	3,1	96	103
żuromiński	12 389	9	81	28,2	324	47	2,2	57	46
żyrardowski	32 166	17	43	29,4	427	35	4,9	58	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 02.12.21

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	wrzesień 21
GRODZKIE									
Ostrołęka	51,4	-5,5	20,1	15,8	-1,3	-7,7	5 713	103	7,9
Płock	117,6	-5,1	48,3	15,3	-5,9	-9,7	6 526	118	6,3
Radom	208,1	-5,5	81,0	15,7	-5,3	-9,8	5 033	91	10,6
Siedlce	77,6	-1,4	29,0	15,8	-0,2	-4,8	5 188	94	4,3
Warszawa	1792,7	1,2	774,6	13,4	-0,8	2,0	7 147	129	1,9
ZIEMSKIE									
białobrzeski	33,2	-2,0	10,2	18,6	-1,6	-2,4	4 410	80	7,4
ciechanowski	88,5	-3,4	29,3	16,7	-4,5	-6,0	4 968	90	8,4
garwoliński	108,4	0,4	31,6	18,7	-1,1	-3,2	4 708	85	9,3
gostyniński	44,4	-4,3	15,7	16,6	-7,5	-7,1	4 637	84	11,8
grodziski	98,1	9,3	29,5	15,8	-0,3	15,6	5 762	104	3,6
grójecki	97,7	0,1	31,7	16,6	-4,2	-3,4	5 088	92	2,4
kozienicki	59,4	-3,6	20,2	16,9	-5,1	-6,8	5 467	99	10,0
legionowski	120,7	9,8	37,4	15,8	-1,2	10,9	5 060	92	7,7
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	16,0
miński	155,0	4,6	46,7	16,8	-1,0	2,8	4 717	85	4,9
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	6,6
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	8,8
otwocki	124,2	3,6	39,9	15,7	-2,7	-0,6	5 281	96	4,4
piaseczyński	191,9	11,9	57,1	16,1	0,7	12,4	5 165	94	3,5
płocki	110,5	1,7	32,2	18,0	-3,8	-1,9	4 632	84	10,4
płoński	86,4	-1,4	28,1	17,7	-4,0	-4,4	4 827	87	10,4
pruszkowski	167,1	5,4	56,1	15,3	-0,6	4,6	6 295	114	3,3
przasnyski	51,9	-3,5	16,5	18,0	-3,5	-7,8	4 639	84	8,3
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	12,8
radomski	151,9	1,9	43,5	18,6	-1,7	-0,7	4 362	79	15,7
siedlecki	81,3	0,2	23,4	19,0	-3,3	0,3	4 504	82	4,6
sierpecki	51,3	-3,6	16,0	18,1	-5,4	-8,1	4 614	84	12,2
sochaczewski	84,6	-0,5	27,5	16,9	-2,4	-2,8	5 742	104	4,4
sokołowski	53,0	-6,1	18,5	17,0	-5,9	-9,5	4 793	87	5,2
szydłowiecki	39,2	-3,4	12,7	18,1	-5,6	-8,4	4 158	75	22,6
warszawski zachodni	120,9	7,9	35,3	15,8	-1,6	12,9	5 991	109	2,1
węgrowski	65,1	-2,9	21,4	17,5	-3,5	-6,3	4 590	83	5,8
wołomiński	253,9	11,0	71,6	16,7	2,8	12,5	4 997	91	7,6
wyszkowski	74,1	0,6	21,8	18,0	-1,5	-0,1	4 405	80	3,5
zwoleński	35,7	-3,3	11,8	18,3	-5,4	-8,1	4 509	82	10,6
żuromiński	37,9	-5,5	12,1	17,6	-5,8	-8,1	4 384	79	13,3
żyrardowski	75,1	-0,4	27,8	15,8	-5,3	-5,0	5 113	93	9,6

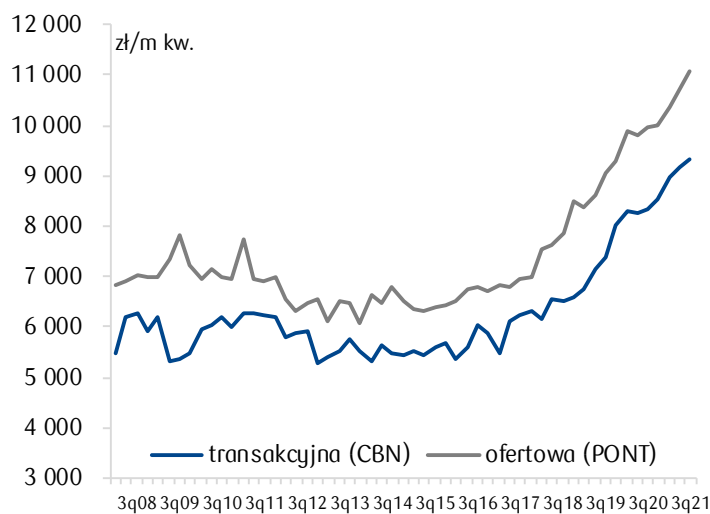
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.11.21

Małopolskie – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie

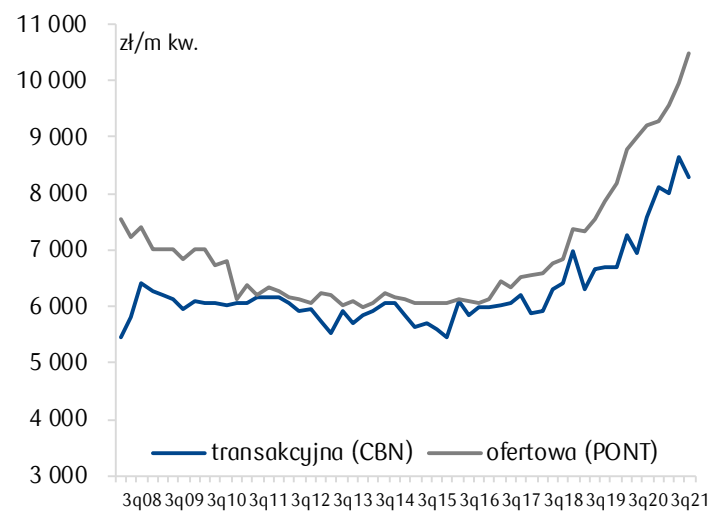
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Krakowie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	3q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 393	8 013	8 297	8 275	8 333	8 551	8 967	9 156	9 328	1,9	11,9
cena ofertowa (PONT)	9 038	9 300	9 891	9 820	9 967	10 000	10 358	10 727	11 067	3,2	11,0
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 689	6 700	7 279	6 936	7 579	8 125	8 022	8 628	8 298	-3,8	9,5
cena ofertowa (PONT)	7 862	8 183	8 799	8 995	9 217	9 290	9 553	9 942	10 482	5,4	13,7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 955	3 317	6 814	5 261	4 761	4 825	4 998	5 302	7 360	x	x

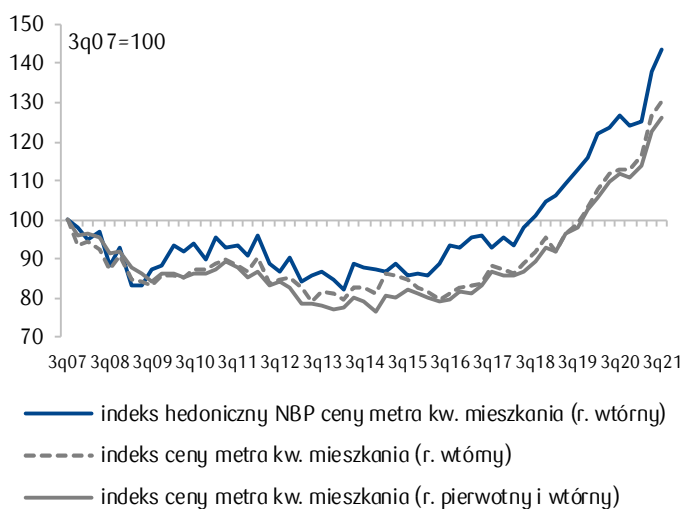
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie



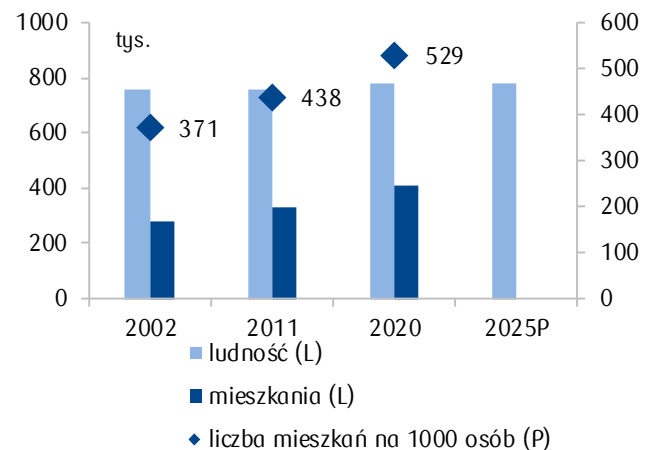
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie



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

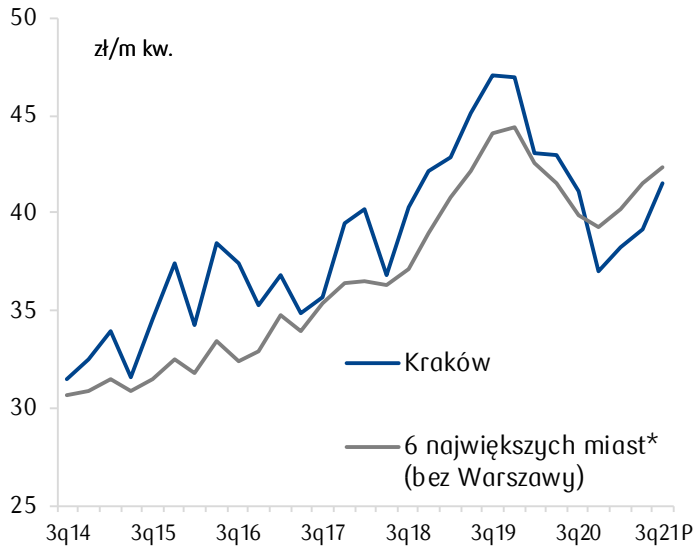


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Krakowie (GUS)

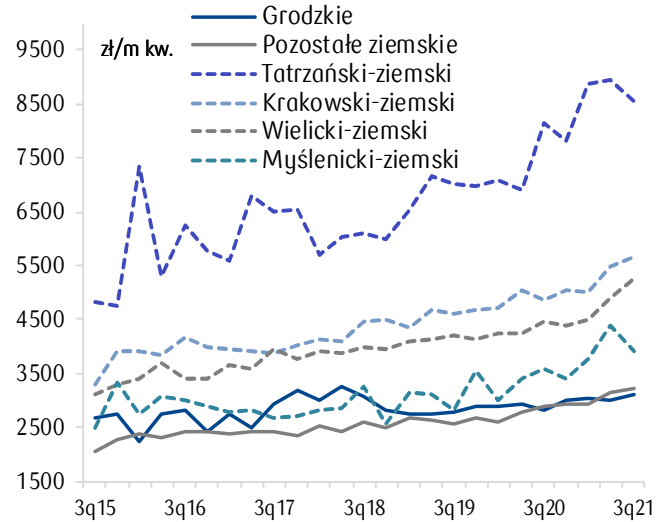


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q21: mieszkania rw - 144; mieszkania rp - 83; domy rw - 5.

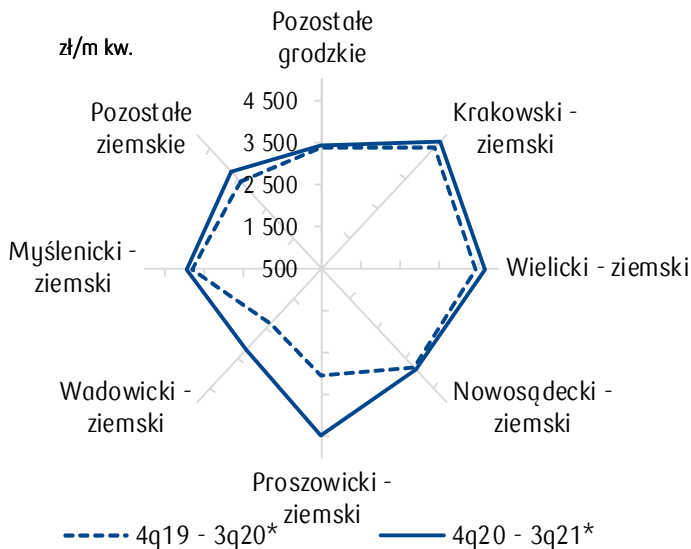
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Krakowie (NBP, PONT)



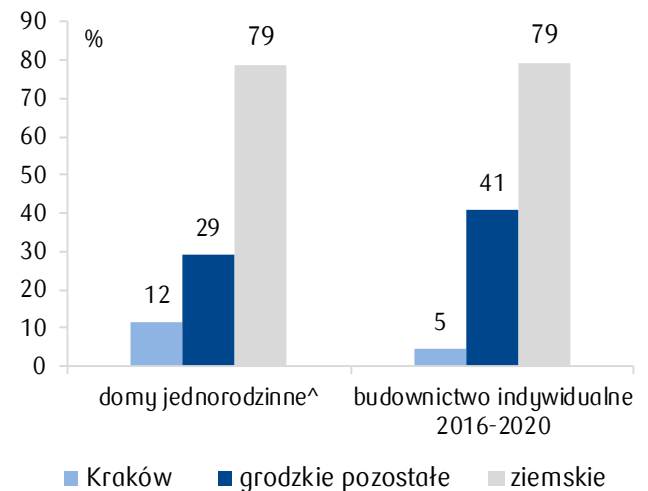
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2016	2017	2018	2019	2020	4q20 - 3q21*
Kraków	4 139	4 243	4 728	4 841	5 337	5 870
Pozostałe grodzkie	2 830	3 092	3 083	3 166	3 044	3 424
Krakowski - ziemski	3 721	3 998	4 160	4 361	4 587	4 775
Wielicki - ziemski	3 582	3 687	3 786	4 212	4 360	4 648
Nowosądecki - ziemski	2 424	2 618	2 399	2 813	3 938	3 877
Proszowicki - ziemski	1 757	2 561	2 305	1 789	4 732	4 476
Wadowicki - ziemski	2 104	2 183	2 666	2 754	2 735	3 247
Myślenicki - ziemski	2 982	3 394	3 406	3 339	3 870	3 952
Pozostałe ziemskie	2 460	2 800	2 655	2 675	3 430	3 732

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q20 - 3q21: Kraków - 51; pozostałe powiaty grodzkie - 24; powiaty ziemskie - 367.

Tab.5 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie małopolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem		Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		NSP 2011	NSP 2011						
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2020	2016-20	2016-20	1-3q21
GRODZKIE									
Kraków	412 512	14	12	30,5	529	69	13,6	5	6 686
Nowy Sącz	30 908	13	38	27,9	370	52	3,1	49	290
Tarnów	44 396	15	24	26,6	413	46	2,4	33	224
ZIEMSKIE									
bocheński	33 361	13	80	28,6	312	97	3,9	85	384
brzeski	28 544	14	86	28,4	307	32	3,0	87	235
chrzanowski	44 995	14	54	27,4	364	28	1,7	86	164
dąbrowski	17 214	11	88	26,9	292	1	2,4	99	141
gorlicki	33 343	16	75	26,0	307	79	3,3	93	256
krakowski	90 319	11	86	32,4	321	92	5,0	67	1 166
limanowski	35 547	13	91	25,6	269	79	3,1	96	337
miechowski	17 420	12	80	29,7	359	39	1,6	89	42
myślenicki	35 915	9	88	27,6	281	86	4,1	84	489
nowosądecki	54 196	14	88	22,9	250	78	1,3	99	493
nowotarski	55 313	12	82	27,4	289	70	3,2	82	484
olkuski	38 710	8	59	28,0	350	101	1,7	88	229
oświęcimski	53 053	11	55	28,0	348	79	2,9	76	444
proszowicki	13 368	9	87	31,4	311	1	2,5	97	87
suski	26 278	16	90	29,9	314	100	3,6	100	236
tarnowski	56 802	13	97	27,2	282	43	3,1	97	636
tatrzański	25 656	21	69	35,2	377	32	4,1	66	238
wadowicki	49 179	12	74	27,9	308	99	3,6	82	399
wielicki	41 982	15	86	31,8	321	100	7,7	48	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 02.12.21

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	wrzesień 21
GRODZKIE									
Kraków	780,8	-0,4	320,9	14,9	-0,1	1,1	6 482	117	3,1
Nowy Sącz	83,3	-3,3	28,5	16,5	-1,6	-2,8	4 469	81	3,2
Tarnów	106,7	-7,6	42,4	15,3	-4,9	-9,0	5 630	102	4,5
ZIEMSKIE									
bocheński	106,8	2,5	29,3	18,1	0,0	0,8	4 524	82	3,9
brzeski	92,8	0,6	25,9	18,6	-1,8	-1,8	4 245	77	4,8
chrzanowski	123,1	-3,0	45,6	15,1	-5,8	-7,0	4 913	89	7,1
dąbrowski	58,9	-1,4	17,1	18,4	-2,8	-3,3	4 425	80	9,3
gorlicki	108,2	-1,5	31,4	17,6	-1,8	-3,7	4 159	75	5,3
krakowski	282,7	6,7	77,7	17,1	-0,7	7,9	5 789	105	4,9
limanowski	132,2	3,3	31,2	20,1	3,5	2,9	4 163	75	6,3
miechowski	48,3	-3,3	15,8	16,6	-5,3	-7,3	4 415	80	4,2
myślenicki	128,1	4,2	31,3	18,7	1,3	2,9	4 525	82	3,2
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	6,7
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	6,0
proszowicki	42,9	-1,2	12,1	17,7	-2,9	-3,8	4 636	84	4,9
suski	83,6	0,5	22,8	18,7	-2,5	-5,6	4 483	81	4,7
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	7,4
wadowicki	159,3	0,3	44,9	17,6	-2,1	-2,2	4 457	81	5,4
wielicki	131,5	10,1	34,4	17,3	1,8	11,7	5 048	91	4,6

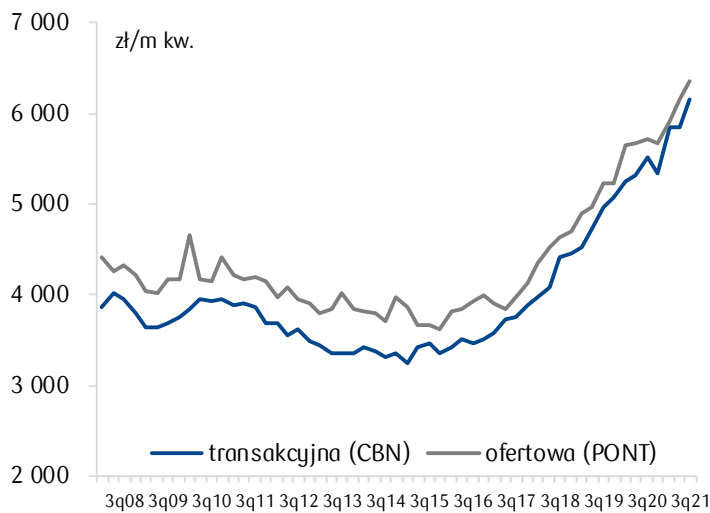
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.11.21

Łódzkie – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie

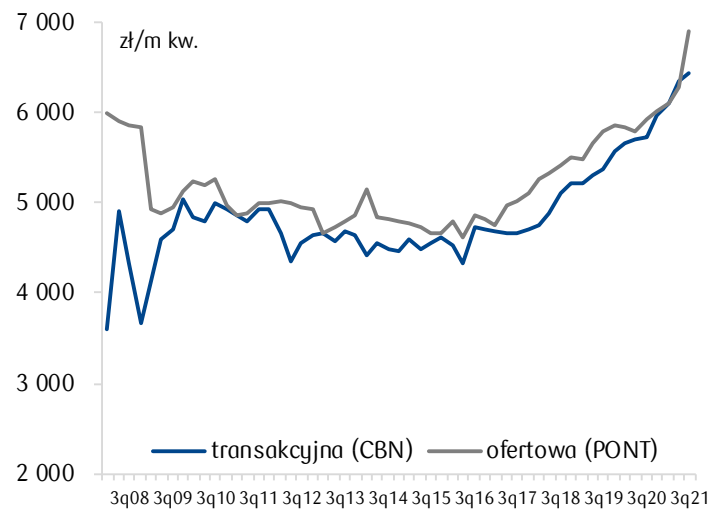
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Łodzi

Segment rynku	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	3q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 971	5 068	5 257	5 317	5 518	5 343	5 840	5 837	6 150	5,4	11,5
cena ofertowa (PONT)	5 233	5 227	5 658	5 667	5 714	5 676	5 921	6 163	6 356	3,1	11,2
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 376	5 566	5 663	5 707	5 732	5 976	6 097	6 350	6 426	1,2	12,1
cena ofertowa (PONT)	5 805	5 856	5 836	5 798	5 932	6 007	6 104	6 281	6 903	9,9	16,4
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 348	3 806	4 249	5 175	3 685	3 764	4 694	4 751	4 421	x	x

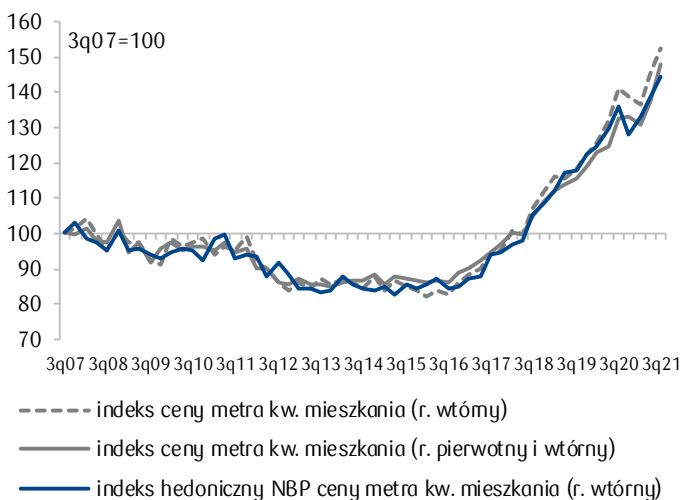
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Łodzi



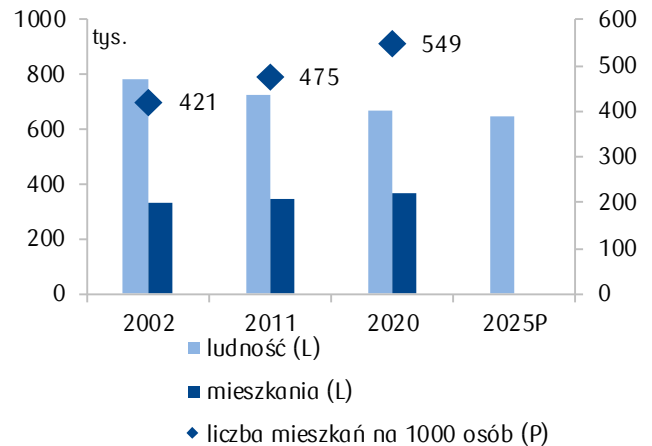
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi



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



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Łodzi (GUS)

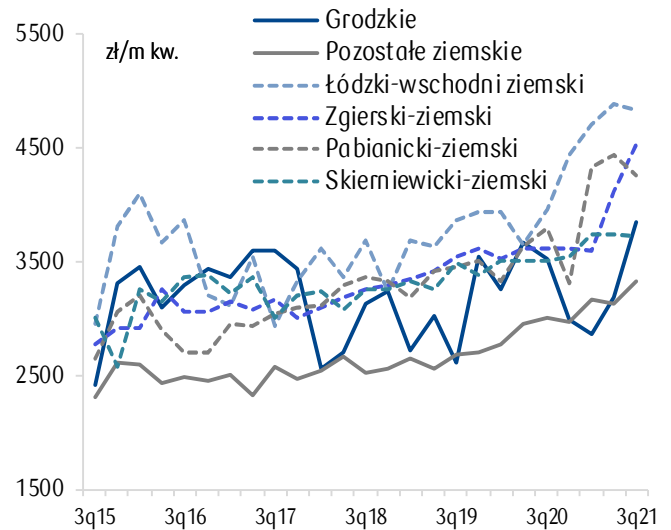


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q21: mieszkania rw - 197; mieszkania rp - 73; domy rw - 19.

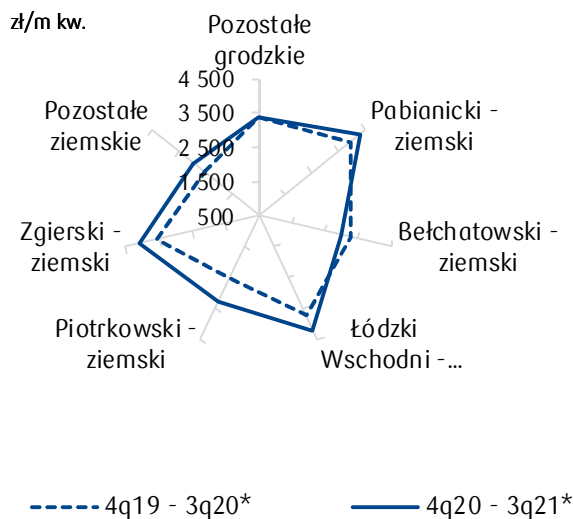
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Łodzi (NBP, PONT)



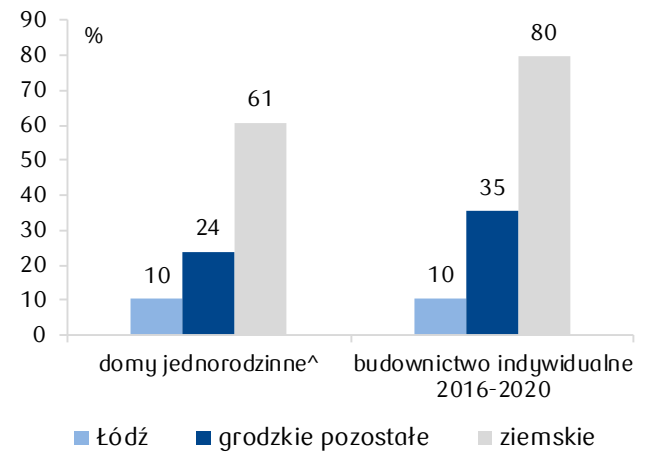
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2016	2017	2018	2019	2020	4q20 - 3q21*
Łódź	3 204	3 577	3 880	4 114	4 640	4 817
Pozostałe grodzkie	2 747	2 792	2 518	2 651	3 243	3 376
Pabianicki - ziemski	2 654	3 473	3 518	3 687	4 010	4 329
Bełchatowski - ziemski	2 690	3 006	2 098	2 931	3 553	2 961
Łódzki Wschodni - ziemski	2 615	3 107	3 255	3 479	3 739	4 183
Piotrkowski - ziemski	2 344	2 367	2 034	2 614	3 417	3 255
Zgierski - ziemski	2 909	2 978	3 093	3 494	3 760	4 109
Pozostałe ziemskie	2 114	2 357	2 590	2 423	2 651	2 970

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q20 - 3q21: Łódź - 101; pozostałe powiaty grodzkie - 25; powiaty ziemskie - 295.

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	Srednie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2020	2016-20	2016-20	1-3q21
GRODZKIE									
Łódź	368 909	26	10	30,0	549	26	5,1	10	4 270
Piotrków Trybunalski	32 249	17	20	27,7	446	26	2,7	34	281
Skierniewice	20 245	8	30	28,9	425	64	3,3	37	64
ZIEMSKIE									
bełchatowski	41 703	7	52	30,0	371	47	2,7	94	224
brzeziński	11 867	17	66	31,7	387	52	4,3	76	59
kutnowski	38 753	17	43	27,0	406	58	2,3	54	267
łaski	19 798	13	67	31,4	398	20	3,2	87	139
łęczycki	17 464	16	62	28,5	354	50	1,1	100	53
łowicki	28 131	11	67	31,3	362	39	1,8	79	85
łódzki wschodni	25 467	15	80	34,3	351	61	4,3	89	386
opoczyński	26 754	7	74	28,4	354	23	2,2	100	155
pabianicki	52 422	21	38	30,9	441	60	3,6	68	473
pajęczański	17 319	7	86	29,6	340	72	2,9	100	112
piotrkowski	31 272	12	92	30,9	343	3	3,4	99	330
poddębicki	15 936	15	79	32,2	390	6	3,6	85	107
radomszczański	44 353	13	68	30,7	397	5	3,3	70	214
rawski	16 849	8	64	27,7	348	68	2,4	80	105
sieradzki	40 235	10	60	28,1	344	4	2,2	77	329
skierniewicki	12 704	10	96	30,9	333	44	3,0	100	98
tomaszowski	46 692	15	50	28,8	403	27	2,4	68	422
wieluński	26 086	10	68	30,4	344	52	2,7	76	125
wieruszowski	14 070	16	83	32,1	335	12	4,2	52	152
zduńskowolski	24 982	15	47	27,6	378	6	2,7	96	154
zgierski	68 596	17	48	30,4	414	72	4,1	75	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 02.12.21

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	wrzesień 21
GRODZKIE									
Łódź	667,9	-7,9	324,9	13,8	-7,7	-11,4	5 511	100	6,1
Piotrków Trybunalski	71,7	-6,3	29,8	15,4	-7,6	-11,5	4 423	80	5,9
Skierniewice	47,5	-3,8	18,1	15,2	-3,4	-9,0	4 692	85	5,7
ZIEMSKIE									
bełchatowski	112,1	-2,0	38,4	16,0	-1,8	-3,0	7 003	127	5,0
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	7,6
łaski	49,6	-1,6	17,1	16,5	-6,0	-3,7	4 162	75	7,3
łęczycki	49,0	-5,5	17,1	16,2	-6,9	-9,3	4 822	87	5,6
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	6,1
opoczyński	75,1	-3,3	25,0	17,7	-5,9	-7,7	4 343	79	6,7
pabianicki	118,7	-2,0	46,7	14,9	-7,0	-2,9	4 675	85	6,4
pajęczański	50,7	-4,9	15,8	17,0	-5,4	-5,2	4 573	83	6,9
piotrkowski	90,9	0,5	29,2	17,9	-4,7	-1,6	4 256	77	5,5
poddębicki	40,7	-3,3	14,0	16,0	-6,0	-4,9	5 688	103	5,8
radomszczański	111,1	-5,1	39,3	16,8	-7,0	-8,4	4 369	79	4,8
rawski	48,2	-3,1	16,4	16,6	-2,7	-4,3	4 510	82	3,4
sieradzki	116,5	-3,9	38,9	17,2	-4,4	-6,4	4 742	86	4,8
skierniewicki	38,1	-0,5	10,8	17,5	-4,4	0,0	4 451	81	3,7
tomaszowski	115,1	-5,2	42,9	16,3	-6,9	-6,7	4 474	81	7,5
wieluński	75,5	-4,0	24,6	16,7	-5,0	-6,8	4 343	79	5,1
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	6,6
zgierski	165,4	0,0	60,7	15,5	-5,7	-1,6	5 082	92	5,8

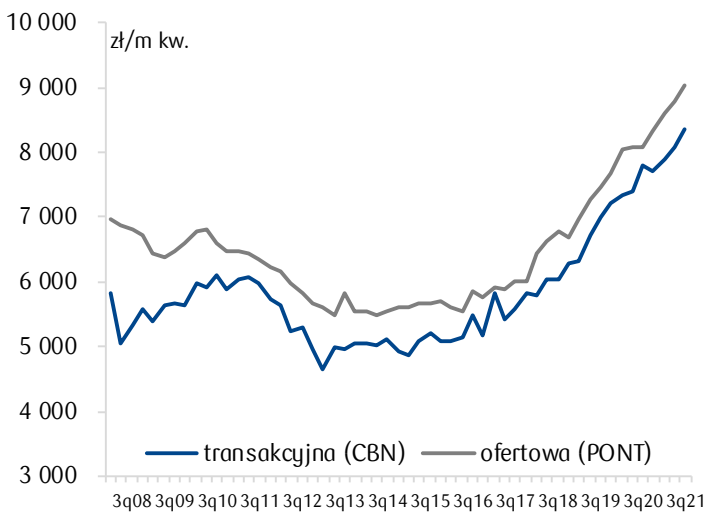
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.11.21

Dolnośląskie – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie

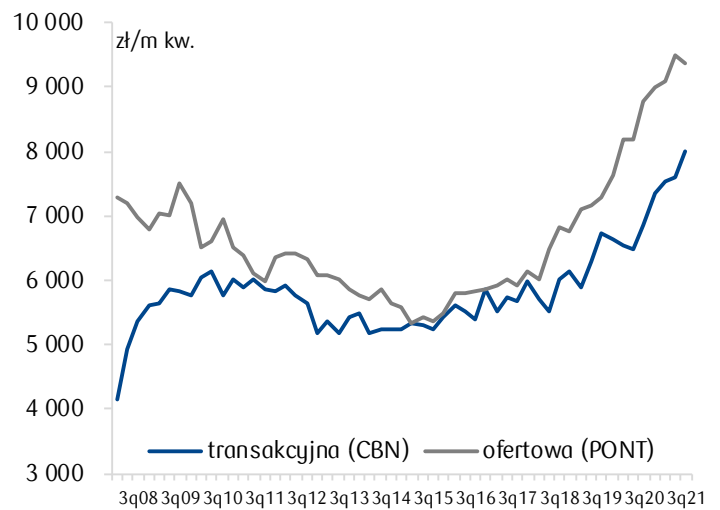
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	3q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania – rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 998	7 207	7 327	7 383	7 808	7 721	7 904	8 081	8 343	3,2	6,9
cena ofertowa (PONT)	7 461	7 670	8 039	8 077	8 082	8 316	8 597	8 796	9 022	2,6	11,6
Mieszkania – rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 722	6 640	6 545	6 480	6 862	7 349	7 524	7 606	8 016	5,4	16,8
cena ofertowa (PONT)	7 283	7 631	8 179	8 197	8 765	9 000	9 095	9 500	9 380	-1,3	7,0
Domy jednorodzinne – rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 956	6 505	3 707	4 914	6 436	6 133	5 391	7 268	6 536	x	x

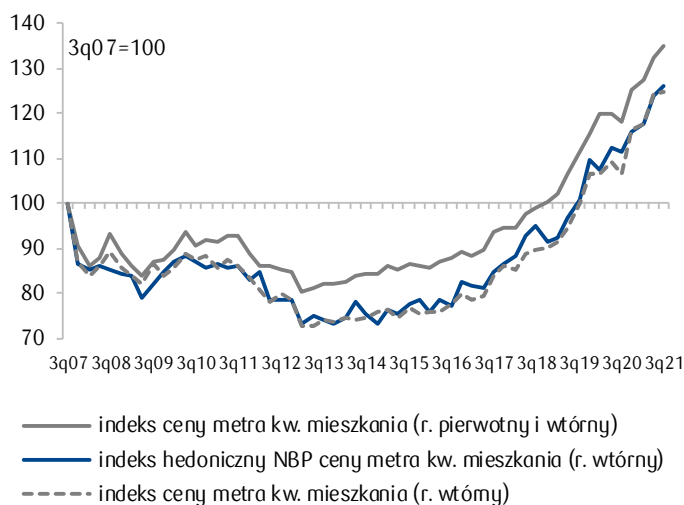
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym we Wrocławiu



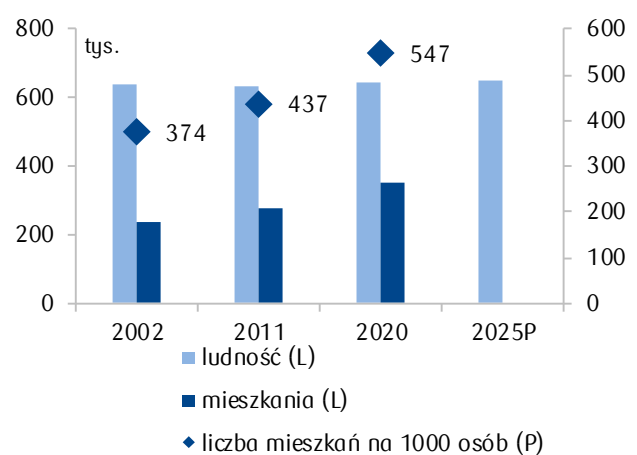
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu



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

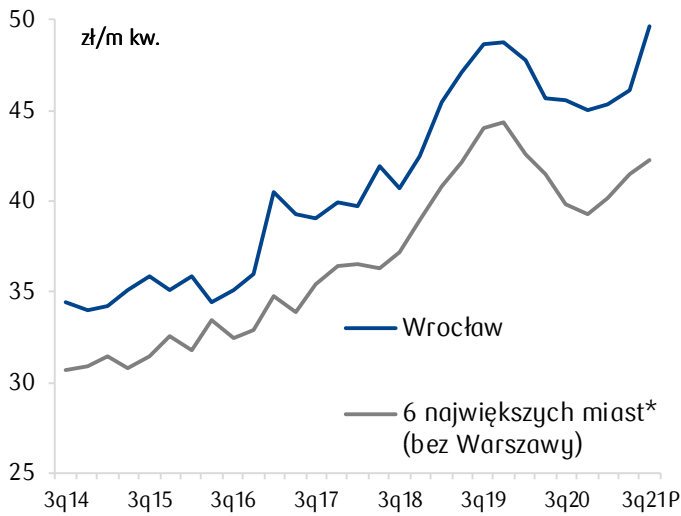


Wyk.4 Ludność i mieszkania we Wrocławiu (GUS)

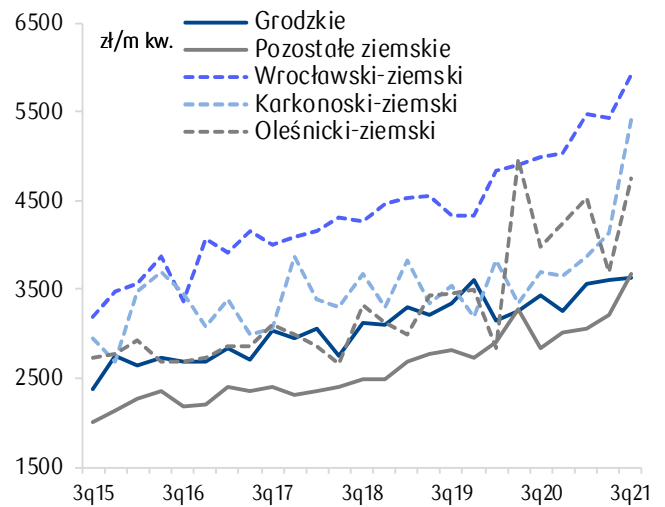


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q21: mieszkania rw - 158; mieszkania rp - 114; domy rw - 5.

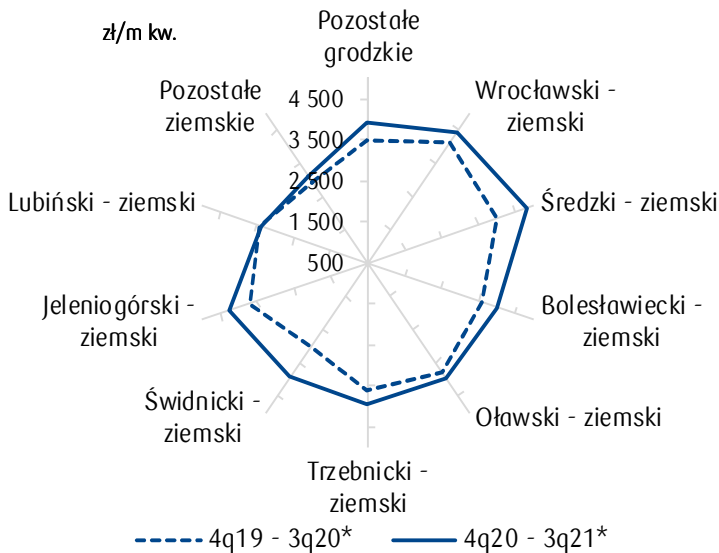
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania we Wrocławiu (NBP, PONT)



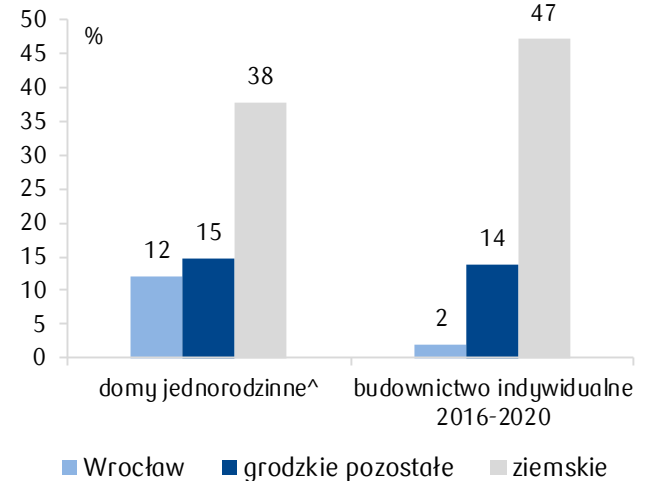
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2016	2017	2018	2019	2020	4q20 - 3q21*
Wrocław	4 041	4 357	4 718	4 828	5 280	5 677
Pozostałe grodzkie	2 603	2 981	2 967	3 224	3 559	3 920
Wrocławski - ziemski	3 310	3 501	3 675	3 933	4 259	4 415
Średzki - ziemski	3 432	3 963	2 941	3 994	4 719	4 829
Bolesławiecki - ziemski	2 458	2 715	2 477	3 222	3 825	4 012
Oławski - ziemski	2 456	3 133	3 260	3 028	3 828	3 949
Trzebnicki - ziemski	2 729	3 117	3 386	3 617	3 639	3 959
Świdnicki - ziemski	2 784	3 514	2 595	2 846	3 201	3 918
Jeleniogórski - ziemski	2 543	3 688	3 148	3 100	3 994	4 267
Lubiński - ziemski	2 428	2 151	2 679	3 260	3 236	3 374
Pozostałe ziemskie	2 135	2 449	2 479	2 445	2 978	3 093

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q20 - 3q21: Wrocław - 62; pozostałe powiaty grodzkie - 46; powiaty ziemskie - 623.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie dolnośląskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2020	2016-20	2016-20	1-3q21
GRODZKIE									
Jelenia Góra	36 026	38	19	29,9	460	99	2,5	21	232
Legnica	43 752	37	11	28,3	445	45	3,9	10	513
Wałbrzych	50 775	bd.	bd.	25,1	462	22	0,9	17	186
Wrocław	351 110	28	12	37,4	547	60	15,3	2	8 615
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	33 000	34	45	29,5	368	99	4,8	46	497
dzierżonowski	40 035	49	28	25,6	401	52	1,3	62	330
gólgowski	33 548	14	25	25,3	379	39	3,6	40	604
górowski	12 091	52	55	27,5	350	57	1,8	76	41
jaworski	18 233	57	42	27,6	367	92	1,8	82	169
karkonoski	26 304	60	50	34,0	415	64	5,4	43	235
kamiennogórski	16 892	60	33	25,6	395	51	1,2	86	55
kłódzki	65 174	55	37	28,9	417	58	2,0	63	242
legnicki	18 882	37	11	29,6	343	52	3,5	87	259
lubański	20 631	57	44	27,9	383	89	2,0	62	88
lubiński	41 622	14	25	27,0	393	81	3,6	55	374
lwówecki	16 932	55	54	29,0	371	28	1,2	91	50
milicki	11 997	48	62	27,8	326	59	3,2	63	93
oleśnicki	37 809	34	45	28,4	353	65	5,0	57	573
oławski	29 667	27	40	29,4	387	55	7,6	33	441
polkowicki	22 362	31	40	26,5	355	49	4,0	69	220
strzeliński	15 709	58	56	29,4	364	79	3,5	72	93
średzki	19 465	54	63	31,6	351	86	8,4	45	483
świdnicki	61 734	49	26	27,5	396	92	2,9	41	393
trzebnicki	28 646	40	64	30,9	336	44	5,3	58	620
wałbrzyski	22 397	62	16	26,9	406	49	1,1	78	62
wołowski	17 601	37	46	27,5	378	65	3,4	46	167
wrocławski	61 245	35	67	40,9	392	83	17,2	31	2 553
ząbkowicki	24 314	65	52	29,5	379	54	1,7	72	132
zgorzelecki	34 584	46	39	27,8	391	95	1,6	75	163
złotoryjski	15 828	52	44	27,5	368	45	1,4	87	99

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 02.12.21

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	wrzesień 21
GRODZKIE									
Jelenia Góra	77,8	-8,0	35,0	13,7	-8,6	-9,2	5 183	94	3,9
Legnica	98,0	-5,4	42,0	15,4	-4,8	-9,2	4 952	90	5,5
Wałbrzych	108,9	-8,6	bd	14,2	-10,0	-12,4	5 565	101	4,8
Wrocław	641,2	-1,5	273,0	14,2	-1,0	-1,5	6 141	111	2,3
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	89,6	-3,0	31,5	16,5	-3,5	-3,8	4 888	89	5,0
dzierżoniowski	99,3	-5,7	41,0	15,1	-7,7	-8,7	4 690	85	5,5
gólgowski	88,2	-3,9	32,4	15,7	-3,7	-7,4	4 763	86	7,6
górowski	34,4	-4,8	12,0	17,6	-5,2	-9,1	4 432	80	14,8
jaworski	49,5	-5,0	18,0	16,2	-5,5	-7,6	4 933	89	10,3
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	6,1
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	8,1
lubański	53,5	-5,6	21,3	16,2	-6,5	-7,4	4 508	82	7,7
lubiński	105,6	-4,1	40,4	15,3	-2,9	-2,4	8 920	162	4,0
lwówecki	45,4	-4,8	16,7	16,8	-6,9	-7,1	4 622	84	9,3
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	6,0
oławski	76,7	1,6	26,0	16,1	-1,9	-0,3	4 988	90	4,1
polkowicki	62,9	-0,4	21,4	17,3	-2,4	-1,1	5 606	102	4,3
strzeliński	43,0	-3,1	15,1	16,5	-5,2	-8,0	5 162	94	10,7
średzki	55,8	3,5	17,1	16,6	-2,3	7,8	5 261	95	5,6
świdnicki	155,3	-3,6	59,0	15,6	-6,0	-5,8	5 054	92	6,1
trzebnicki	85,2	3,9	26,1	16,8	-2,5	-0,3	4 611	84	4,8
wałbrzyski	54,8	-6,7	72,7	15,8	-8,4	-9,1	4 385	79	13,6
wołowski	46,5	-2,4	16,8	15,8	-4,6	-4,2	5 907	107	11,2
wrocławski	158,8	16,8	38,2	16,4	4,7	32,6	5 868	106	2,1
ząbkowicki	63,6	-6,2	23,6	15,9	-8,9	-11,1	4 557	83	9,3
zgorzelecki	87,9	-6,4	35,0	15,7	-8,0	-9,0	4 882	88	5,6
złotoryjski	42,8	-4,6	15,9	16,0	-6,1	-10,4	5 119	93	12,2

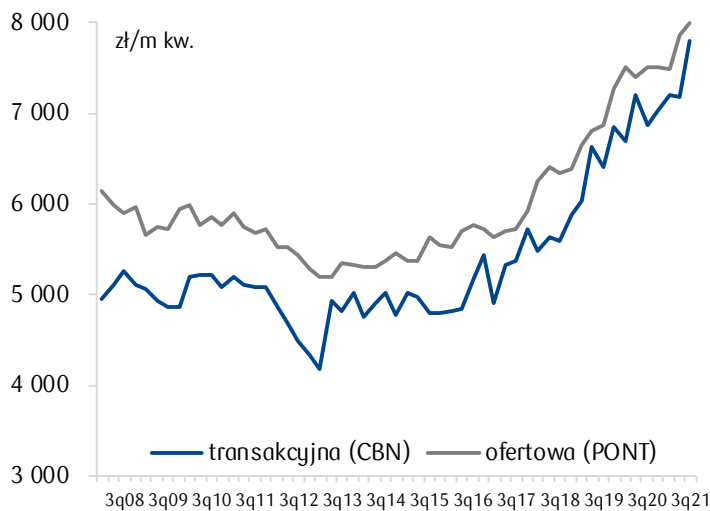
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.11.21

Wielkopolskie – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie

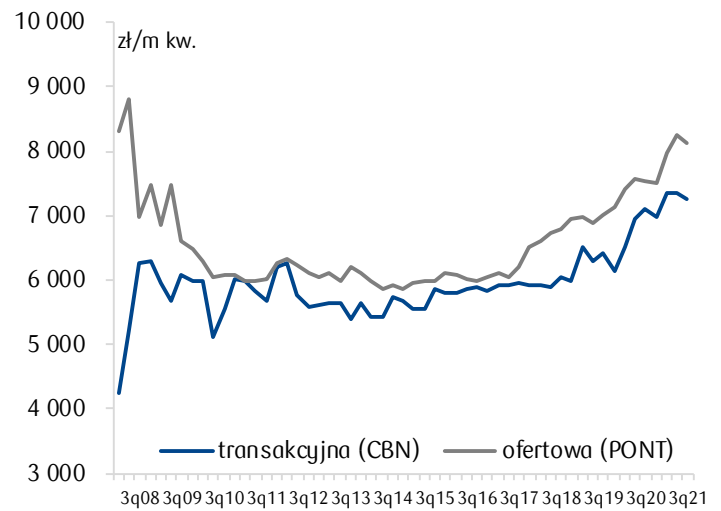
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Poznaniu

Segment rynku	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	3q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 412	6 855	6 687	7 209	6 878	7 026	7 200	7 168	7 784	8,6	13,2
cena ofertowa (PONT)	6 877	7 264	7 516	7 389	7 500	7 500	7 477	7 868	8 000	1,7	6,7
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 411	6 150	6 505	6 942	7 105	6 990	7 351	7 364	7 260	-1,4	2,2
cena ofertowa (PONT)	7 019	7 142	7 411	7 562	7 532	7 500	7 979	8 250	8 134	-1,4	8,0
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 482	4 057	4 246	5 391	4 775	5 013	5 126	5 975	6 242	x	x

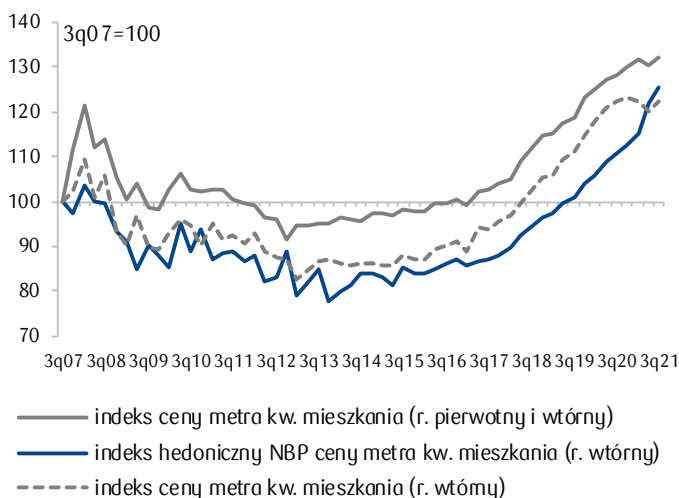
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu



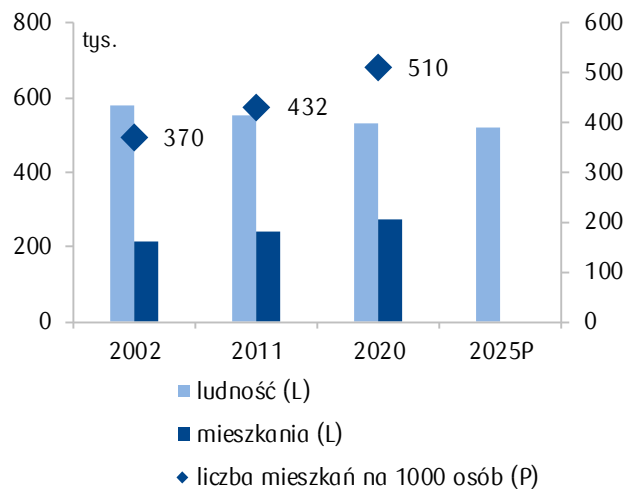
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



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

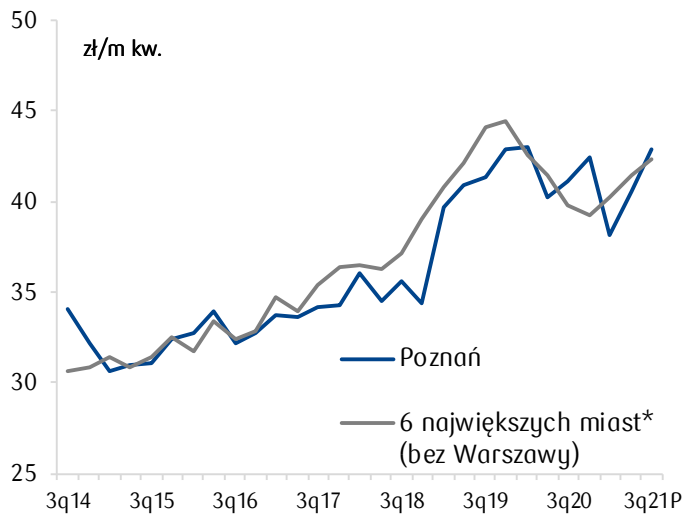


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Poznaniu (GUS)

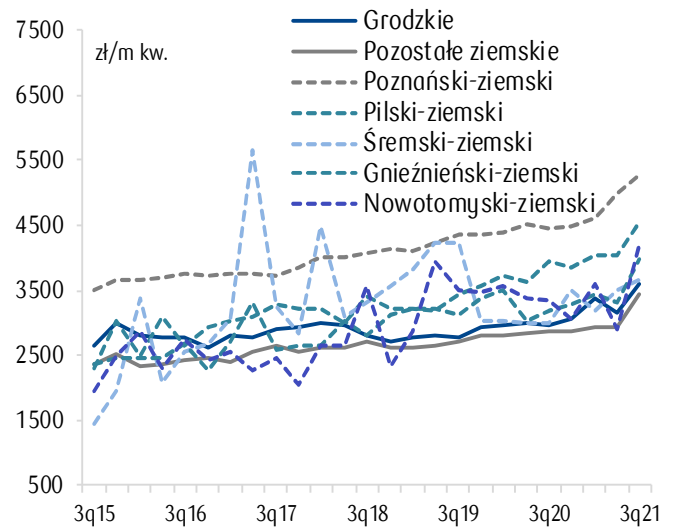


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q21: mieszkania rw - 105; mieszkania rp - 91; domy rw - 4.

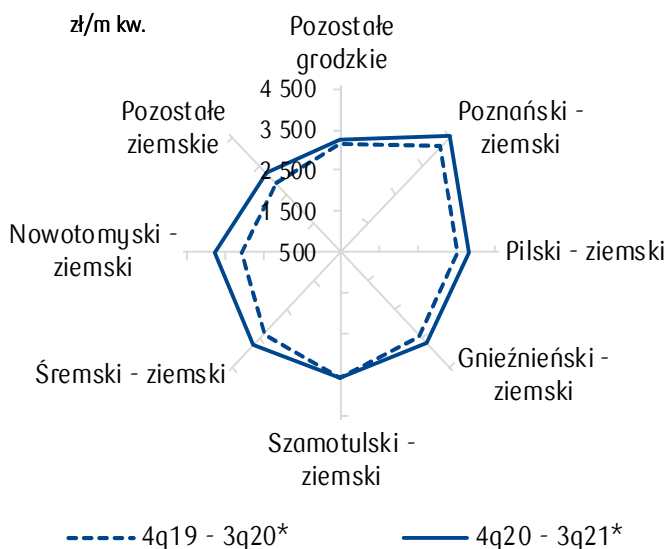
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Poznaniu (NBP, PONT)



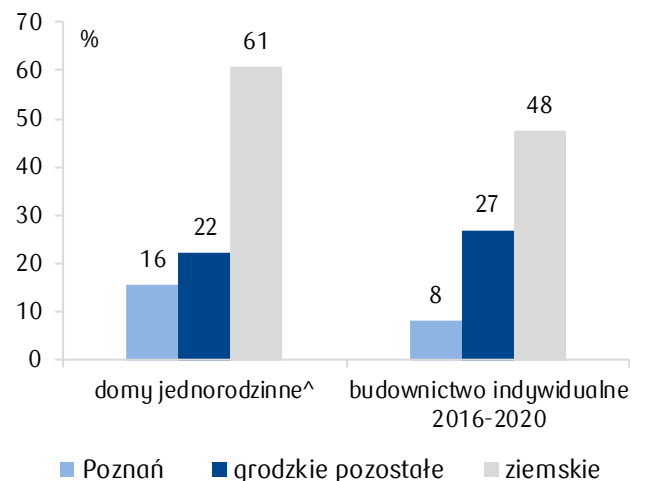
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2016	2017	2018	2019	2020	4q20 - 3q21*
Poznań	3 907	4 230	4 171	4 297	4 937	5 090
Pozostałe grodzkie	2 389	2 645	2 674	2 832	3 094	3 230
Poznański - ziemski	3 638	3 752	3 899	4 104	4 225	4 540
Piłski - ziemski	2 637	2 606	3 061	3 264	3 858	3 850
Gnieźnieński - ziemski	2 637	2 703	3 167	3 219	3 626	3 648
Szamotulski - ziemski	2 867	2 816	3 191	3 460	3 569	3 583
Śremski - ziemski	2 999	3 127	3 059	3 348	3 489	3 737
Nowotomyski - ziemski	2 872	2 709	3 188	2 874	3 290	3 785
Pozostałe ziemskie	2 353	2 431	2 407	2 704	2 907	3 238

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q20 - 3q21: Poznań - 47; pozostałe powiaty grodzkie - 34; powiaty ziemskie - 704.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie wielkopolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2020	2016-20	2016-20	1-3q21
GRODZKIE									
Kalisz	44 848	24	19	28,4	453	26	3,4	20	267
Konin	30 127	5	21	26,6	415	95	2,3	25	159
Leszno	25 443	20	29	29,9	405	81	5,2	35	303
Poznań	271 316	19	16	32,8	510	48	8,0	8	5 097
ZIEMSKIE									
chodzieski	15 174	29	55	27,4	324	35	2,8	72	111
czarnkowsko-trzcianecki	28 010	42	58	26,9	324	36	2,5	76	199
gnieźnieński	51 902	30	40	26,6	358	7	5,3	57	784
gostyński	22 716	27	64	27,7	300	11	3,8	48	266
grodziski	15 535	32	71	28,2	299	4	5,1	55	303
jarociński	22 592	23	63	27,2	316	4	4,8	32	387
kaliski	23 670	14	89	29,7	286	2	2,5	98	223
kępiński	18 069	27	68	30,5	321	45	5,1	55	353
kolski	29 675	15	66	28,0	345	43	2,1	88	180
koniński	38 135	14	92	29,1	294	23	3,8	86	470
kościański	25 862	29	61	28,5	328	16	4,6	48	291
krotoszyński	24 380	30	64	29,2	317	7	3,6	47	183
leszczyński	17 267	29	81	33,0	298	17	8,6	64	443
międzychodzki	12 858	24	51	29,2	351	10	3,7	72	131
nowotomyski	24 904	34	63	29,3	330	15	5,1	59	357
obornicki	20 165	26	49	27,4	337	4	5,5	42	211
ostrowski	54 054	23	60	29,9	335	18	4,5	43	760
ostrzeszowski	17 538	22	79	31,4	317	32	3,9	70	143
pilski	47 045	26	38	25,7	347	30	2,6	48	640
pleszewski	19 254	24	67	29,1	307	29	3,2	62	272
poznański	142 918	13	64	34,9	352	41	11,5	32	4 341
rawicki	19 964	34	56	28,8	332	11	4,0	55	187
słupecki	19 053	20	71	28,3	323	38	2,8	83	157
szamotulski	31 034	28	58	28,9	338	8	6,1	48	608
średzki	19 986	25	53	28,2	338	21	8,1	37	508
śremski	20 773	19	41	26,5	338	17	6,0	41	215
turecki	26 701	10	65	27,0	319	42	1,6	98	86
wągorzewiecki	23 440	28	55	27,2	334	7	5,4	49	334
wolsztyński	16 807	29	71	28,7	293	2	4,1	66	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	54	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 02.12.21

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	wrzesień 21
GRODZKIE									
Kalisz	98,4	-5,3	41,3	15,3	-6,9	-11,4	4 718	85	3,4
Konin	71,9	-8,9	29,5	15,3	-5,9	-13,4	4 858	88	6,7
Leszno	62,4	-2,9	23,7	15,8	-2,8	-10,3	4 824	87	2,9
Poznań	530,5	-5,6	232,6	14,7	-1,5	-5,2	6 105	111	1,9
ZIEMSKIE									
chodzieski	46,7	-1,5	15,4	17,2	-3,6	-4,9	4 551	82	7,5
czarnkowsko-trzcianecki	86,1	-1,7	27,3	17,4	-2,4	-4,6	4 869	88	3,8
gnieźniński	144,7	0,5	46,4	16,5	-2,2	-2,4	4 659	84	4,4
gostyński	75,5	-1,7	21,4	17,5	-1,0	-2,3	4 699	85	5,1
grodziski	51,8	1,7	13,8	18,1	1,3	0,7	4 433	80	4,1
jarociński	71,1	-0,3	20,6	17,0	-2,1	-1,9	4 193	76	4,8
kaliski	82,8	1,5	22,9	17,6	-1,7	-1,4	4 195	76	2,8
kępiński	56,2	-1,1	15,8	17,4	-1,2	-2,7	3 872	70	1,7
kolski	85,7	-3,5	29,0	16,9	-5,0	-7,1	4 896	89	2,6
koniński	129,8	2,4	35,8	19,0	-2,2	-1,2	4 185	76	8,8
kościański	78,6	-0,8	23,6	17,0	-1,7	-4,0	4 583	83	3,1
krotoszyński	76,8	-0,9	22,3	17,4	-2,2	-3,6	4 021	73	2,9
leszczyński	58,3	5,6	14,1	18,0	2,1	12,4	4 953	90	2,2
międzychodzki	36,5	-0,1	11,6	17,0	-2,4	-3,2	4 520	82	5,7
nowotomyski	75,5	2,2	22,5	17,2	-0,2	0,4	4 807	87	2,4
obornicki	59,7	2,2	18,2	17,3	-0,3	-0,1	4 854	88	3,6
ostrowski	161,0	-0,4	48,5	16,8	-2,2	-1,4	4 542	82	2,9
ostrzeszowski	55,2	-0,1	15,7	17,7	-2,1	-4,2	4 489	81	3,1
pilski	134,9	-2,2	46,9	17,0	-2,9	-4,7	4 929	89	5,1
pleszewski	62,6	-1,4	17,3	17,6	-2,4	-4,0	4 471	81	4,3
poznański	410,0	15,1	105,8	16,4	4,0	18,3	4 776	87	1,9
rawicki	60,0	-0,7	18,2	17,4	-1,4	-1,2	4 358	79	3,3
słupecki	58,8	-3,1	17,7	17,4	-1,7	-2,0	4 690	85	6,9
szamotulski	91,7	2,0	26,5	16,8	-0,8	0,9	5 275	96	3,6
średzki	59,2	2,5	17,1	17,0	1,1	4,6	5 004	91	5,9
śremski	61,4	0,5	18,3	16,9	0,4	1,1	4 480	81	2,4
turecki	83,3	-1,4	26,0	17,3	-3,0	-3,5	4 266	77	3,5
wągrowiecki	70,0	0,5	21,5	17,6	-0,8	-2,0	4 491	81	4,9
wolsztyński	57,4	1,6	15,6	17,9	1,7	-0,3	4 490	81	2,2
wrzesiński	77,9	-0,6	23,7	16,8	-0,6	0,6	4 780	87	4,1
złotowski	69,0	-1,9	22,6	18,1	-1,9	-3,9	4 041	73	4,5

*2019

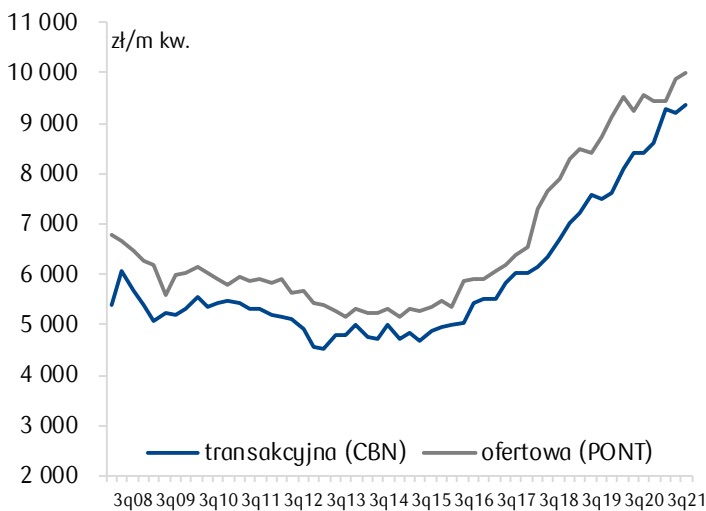
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.11.21

Pomorskie – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie

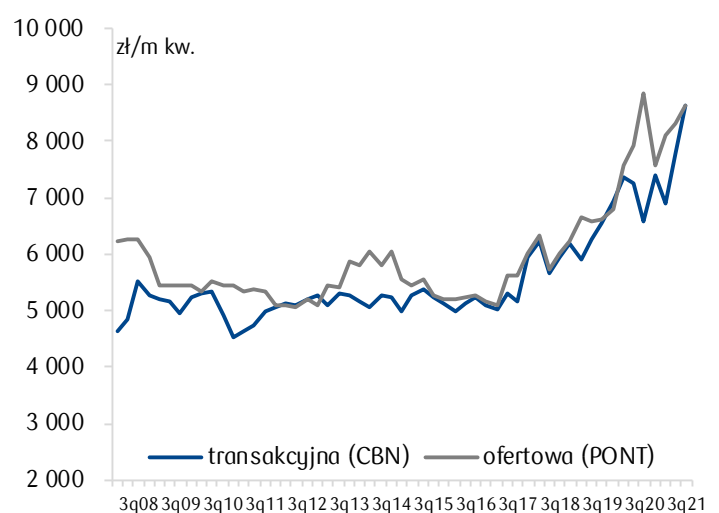
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Gdańsku (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	3q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 500	7 618	8 097	8 410	8 420	8 620	9 300	9 186	9 348	1,8	11,0
cena ofertowa (PONT)	8 707	9 121	9 536	9 231	9 574	9 435	9 426	9 868	10 000	1,3	4,4
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 533	6 937	7 353	7 242	6 599	7 411	6 908	7 789	8 621	10,7	30,6
cena ofertowa (PONT)	6 627	6 784	7 558	7 927	8 847	7 589	8 101	8 312	8 630	3,8	-2,5
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 411	4 676	5 575	5 352	6 567	7 180	7 994	5 677	6 950	x	x

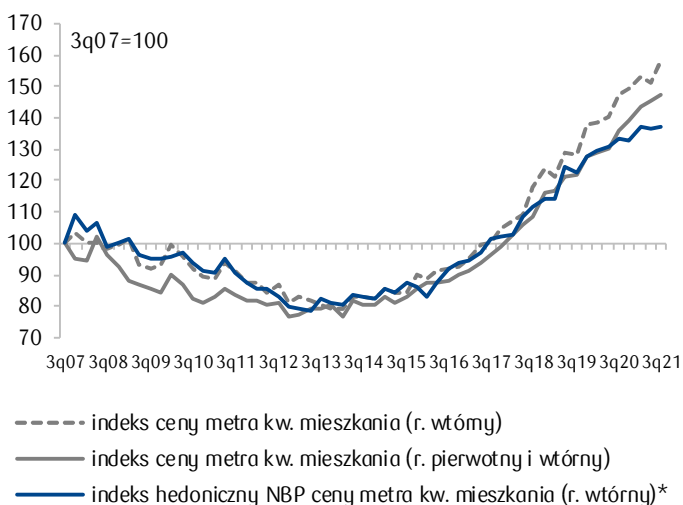
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Gdańsku



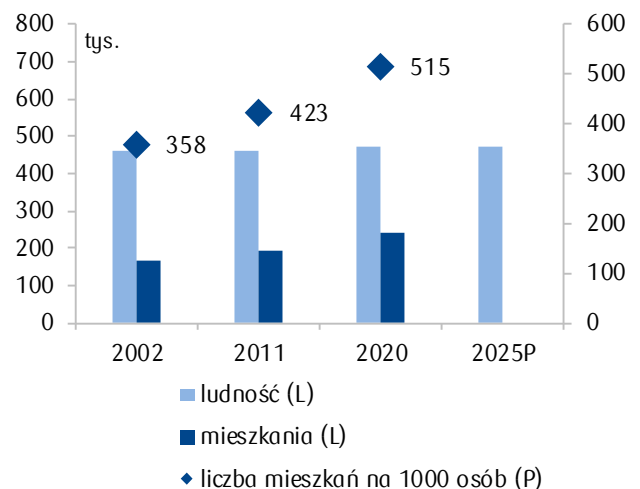
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku



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



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Gdańsku (GUS)



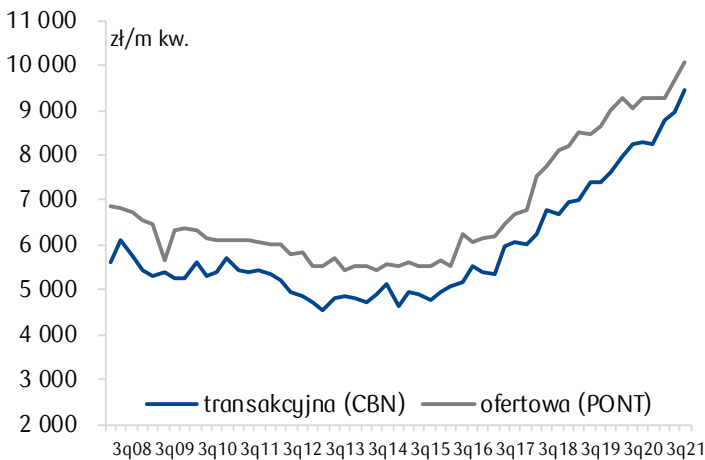
*indeks dla Trójmiasta

Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q21: mieszkania rw - 141; mieszkania rp - 46; domy rw - 5.

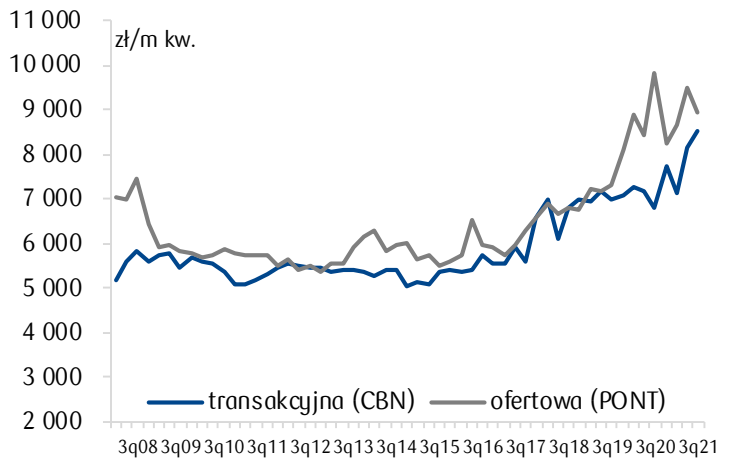
Tab.1a Ceny transakcyjne i ofertowe w Trójmieście (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	3q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 386	7 622	7 974	8 249	8 280	8 240	8 763	8 972	9 425	5,0	13,8
cena ofertowa (PONT)	8 625	8 985	9 290	9 039	9 279	9 251	9 290	9 690	10 059	3,8	8,4
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 983	7 072	7 275	7 172	6 806	7 743	7 114	8 156	8 530	4,6	25,3
cena ofertowa (PONT)	7 290	8 112	8 909	8 442	9 807	8 219	8 680	9 506	8 930	-6,1	-8,9

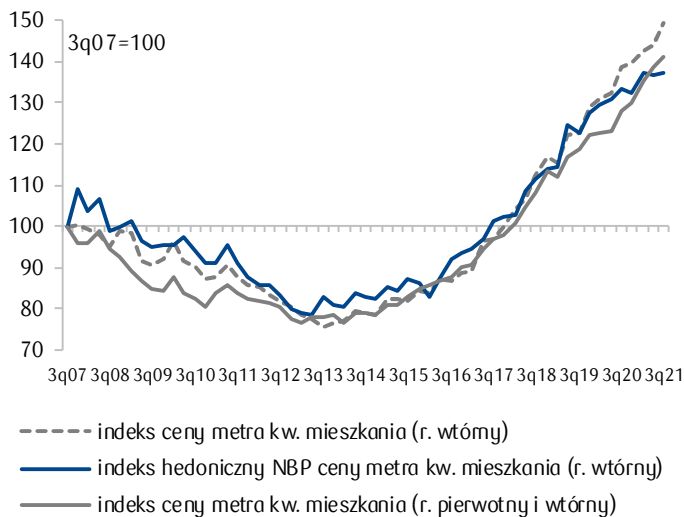
Wyk.5 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Trójmieście



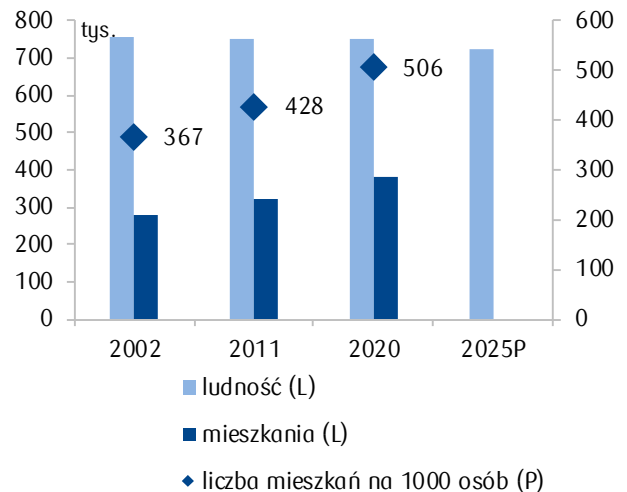
Wyk.6 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście



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

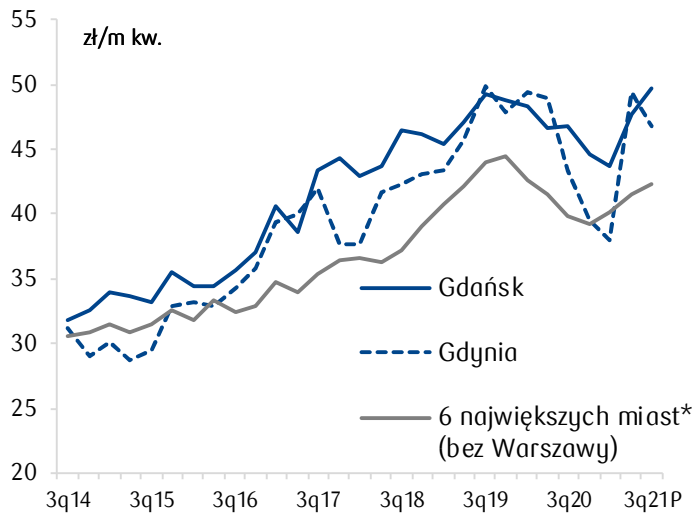


Wyk.8 Ludność i mieszkania w Trójmieście (GUS)

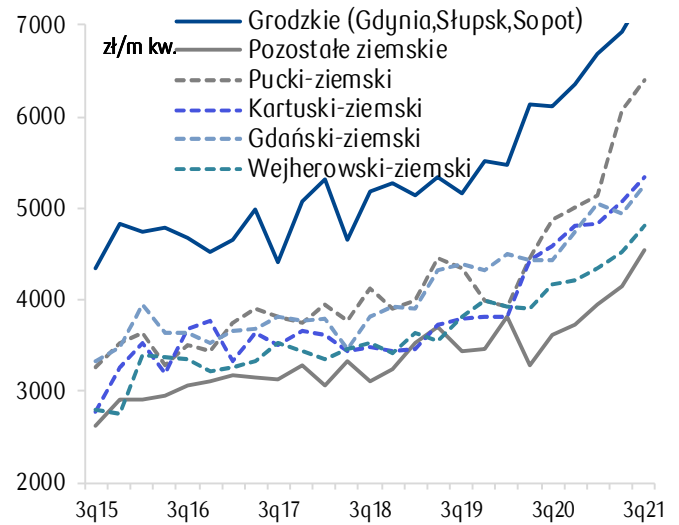


Uwaga do Tab.1a: liczba transakcji w 3q21: mieszkania rw - 199; mieszkania rp - 65.

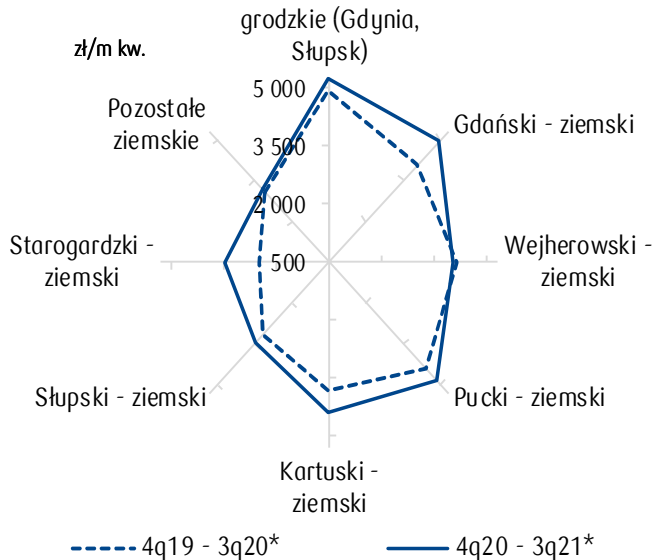
Wyk.9 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Gdańsku i Gdyni (NBP, PONT)



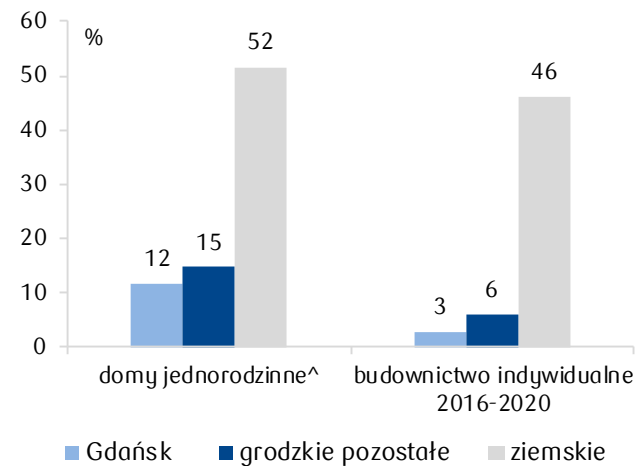
Wyk.10 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2016	2017	2018	2019	2020	4q20 - 3q21*
Gdańsk	3 942	4 316	4 101	4 966	5 275	5 879
Pozostałe grodzkie (Gdynia, Słupsk)	3 405	3 684	4 045	4 905	4 994	5 232
Gdański - ziemski	3 324	3 445	3 696	3 974	4 240	4 960
Wejherowski - ziemski	2 953	2 993	3 121	3 662	3 857	4 038
Pucki - ziemski	3 645	4 100	3 976	4 371	4 301	4 871
Kartuski - ziemski	3 258	3 386	3 500	3 735	3 826	4 401
Słupski - ziemski	2 490	3 181	2 794	3 101	3 195	3 439
Starogardzki - ziemski	2 314	2 807	2 907	2 559	3 264	3 484
Pozostałe ziemskie	2 334	2 336	2 688	3 018	3 226	3 208

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q20 - 3q21: Gdańsk - 48; pozostałe powiaty grodzkie - 39; powiaty ziemskie - 383.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie pomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2020	2016-20	2016-20	1-3q21
GRODZKIE									
Gdańsk	242 579	19	12	30,4	515	66	13,7	3	3 664
Gdynia	117 659	12	16	29,7	480	31	5,9	6	1 893
Słupsk	40 706	28	12	27,0	453	74	5,0	5	329
Sopot	19 489	40	13	35,1	552	66	2,6	9	122
ZIEMSKIE									
bytowski	23 369	33	55	24,0	295	18	2,8	62	221
chojnicki	30 739	25	57	26,5	315	5	4,7	64	416
człuchowski	18 342	33	44	25,1	329	8	2,3	80	210
gdański	41 998	13	54	30,7	349	61	11,0	30	997
kartuski	39 395	13	82	29,5	278	26	8,6	51	934
kościerski	22 190	18	65	27,4	304	38	3,8	64	250
kwidzyński	26 486	34	39	23,1	319	9	2,2	57	244
łęborski	22 848	33	39	26,7	346	13	3,9	61	259
malborski	22 506	32	34	24,2	356	24	3,1	36	198
nowodworski	13 740	31	55	32,1	388	44	5,7	50	179
pucki	31 926	16	64	37,6	365	21	10,9	41	1 076
słupski	34 162	39	50	27,4	346	15	5,5	42	521
starogardzki	41 198	23	57	26,2	321	11	3,9	61	528
sztumski	13 045	34	46	23,1	317	21	1,3	87	39
tczewski	38 814	25	32	23,1	337	23	3,4	36	488
wejherowski	72 911	13	50	26,5	332	30	5,9	41	1 224

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 02.12.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie pomorskim

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

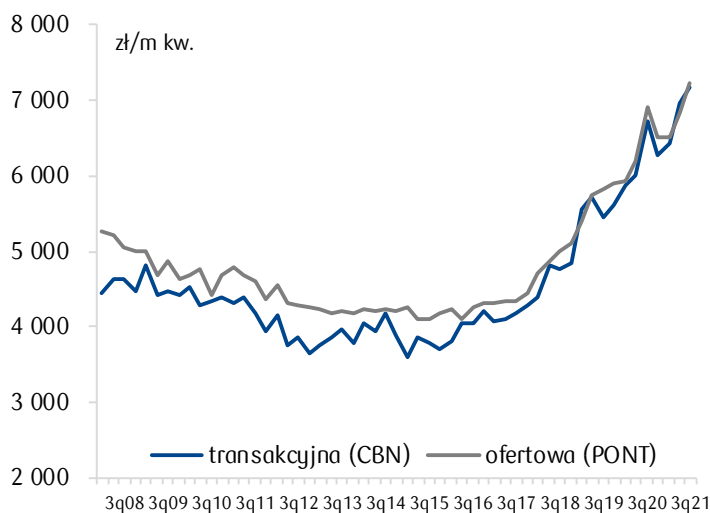
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.11.21

Zachodniopomorskie – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie

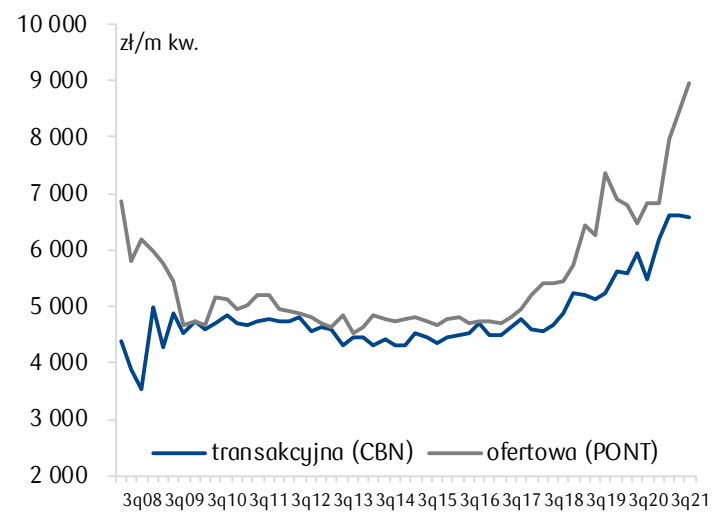
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Szczecinie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	3q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 449	5 618	5 875	5 998	6 729	6 274	6 441	6 959	7 158	2,9	6,4
cena ofertowa (PONT)	5 820	5 908	5 938	6 203	6 898	6 500	6 500	6 818	7 232	6,1	4,8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 250	5 624	5 576	5 941	5 482	6 200	6 600	6 600	6 590	-0,1	20,2
cena ofertowa (PONT)	7 354	6 895	6 809	6 477	6 827	6 813	7 963	8 448	8 950	5,9	31,1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 628	4 267	4 559	4 027	5 039	5 218	4 741	5 853	7 073	x	x

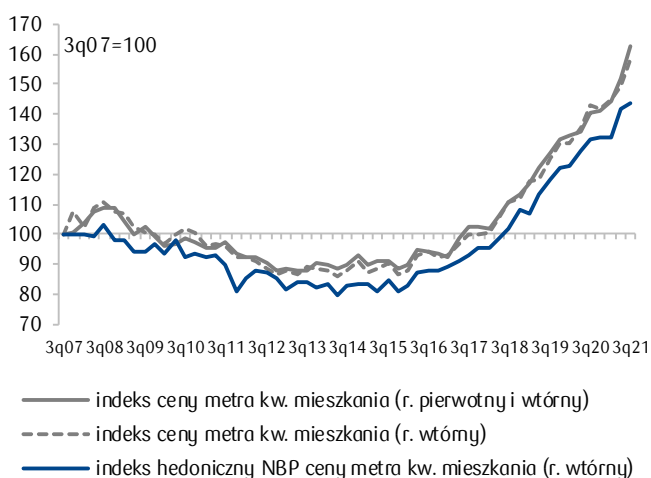
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie



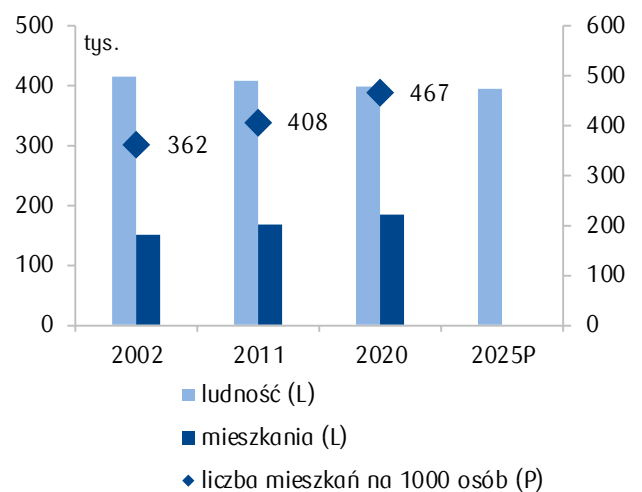
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie



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

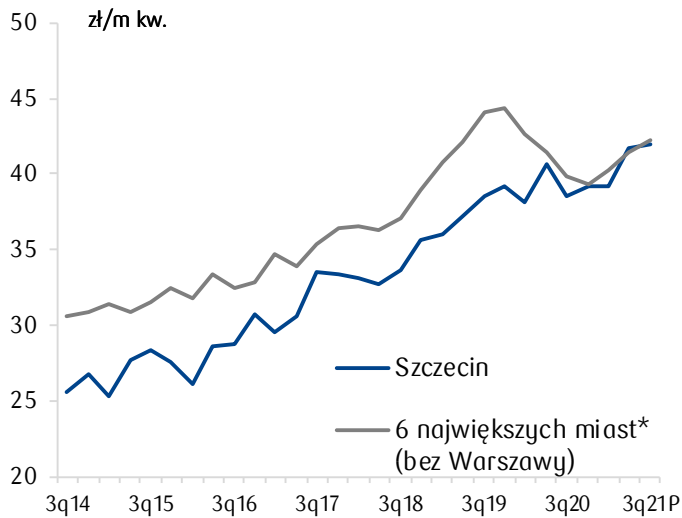


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Szczecinie (GUS)

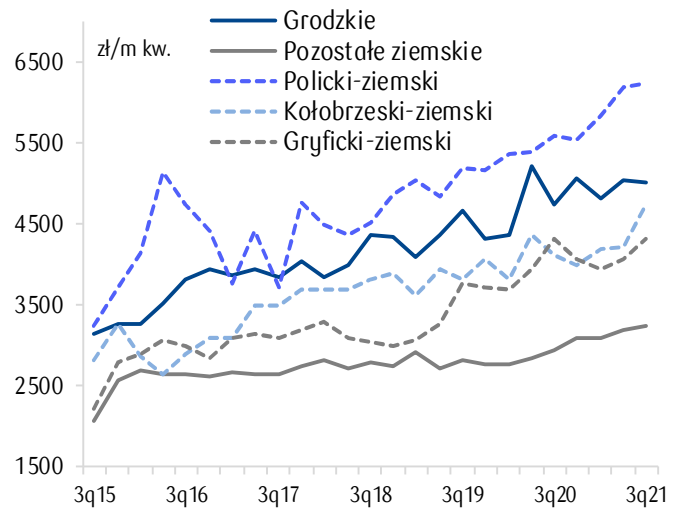


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q21: mieszkania rw - 85; mieszkania rp - 29; domy rw - 5.

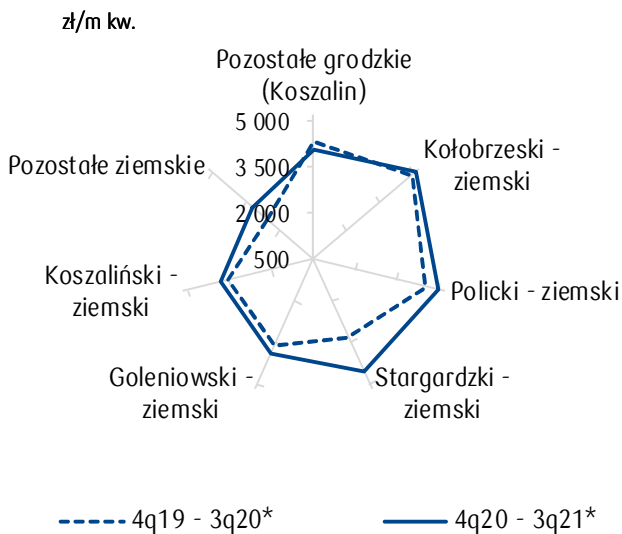
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Szczecinie (NBP, PONT)



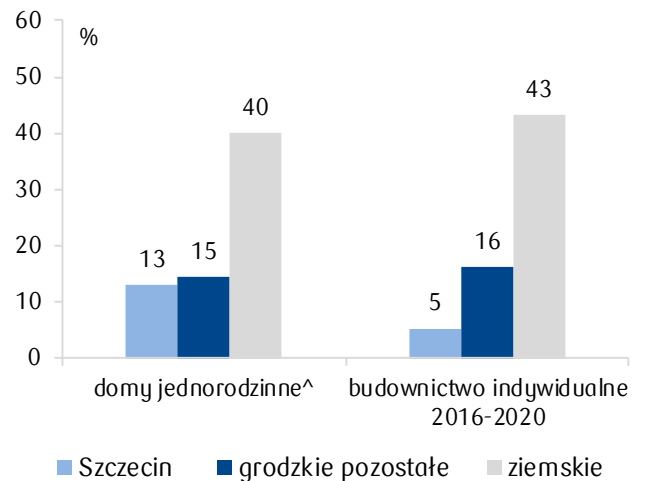
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2016	2017	2018	2019	2020	4q20 - 3q21*
Szczecin	3 576	3 900	4 053	4 678	5 010	5 326
Pozostałe grodzkie (Koszalin)	3 210	2 900	3 453	3 714	4 252	4 085
Kołobrzeski - ziemski	2 893	3 425	3 318	3 584	5 111	5 111
Policki - ziemski	3 589	3 541	3 955	4 253	4 572	4 986
Stargardzki - ziemski	2 589	3 086	3 213	3 869	3 620	4 571
Goleniowski - ziemski	2 489	3 018	2 867	3 701	3 589	3 925
Koszaliński - ziemski	3 051	3 038	3 112	3 370	3 566	3 841
Pozostałe ziemskie	2 429	2 179	2 473	2 418	2 671	3 261

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q20 - 3q21: Szczecin - 49; pozostałe powiaty grodzkie - 31; powiaty ziemskie - 246.

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	Srednie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2020	2016-20	2016-20	1-3q21
GRODZKIE									
Koszalin	47 654	14	16	28,9	449	43	4,3	18	429
Szczecin	185 868	29	13	29,8	467	60	6,9	5	2 013
Świnoujście	21 468	15	12	35,1	524	48	6,4	13	268
ZIEMSKIE									
białogardzki	17 154	42	37	25,5	363	21	2,2	53	65
choszczeński	16 813	38	45	24,6	351	2	1,8	77	79
drawski	20 533	39	42	25,9	364	26	2,1	69	79
goleniowski	28 269	33	45	26,6	343	5	3,4	80	256
gryficki	21 074	41	44	26,7	352	9	1,5	76	70
gryfiński	27 658	36	44	25,0	340	9	2,0	84	231
kamieński	22 547	36	44	36,6	483	8	10,1	19	379
kołobrzeski	37 998	22	27	36,4	479	35	11,5	13	1 171
koszaliński	24 390	40	57	32,7	367	20	8,4	53	381
łobeski	12 932	43	44	24,6	354	5	1,0	78	70
myśliborski	22 811	38	42	25,1	349	10	2,3	70	149
policki	29 626	20	35	33,4	363	43	6,6	41	650
pyrzycki	12 971	34	48	24,1	331	9	1,9	79	72
sławieński	19 603	47	55	28,7	352	77	3,9	47	246
stargardzki	42 477	29	32	24,0	354	9	2,6	36	496
szczecinecki	29 087	36	31	25,5	377	58	2,7	36	133
świdwiński	16 816	43	37	25,5	363	18	1,5	64	34
wałeczki	19 369	35	37	26,2	368	4	2,5	56	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 02.12.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h21	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020	Polska=100	wrzesień 21
GRODZKIE									
Koszalin	105,8	-3,9	45,6	15,2	-4,1	-7,6	4 973	90	5,8
Szczecin	396,5	-3,3	170,3	15,1	-4,6	-9,1	5 696	103	3,6
Świnoujście	40,7	-3,1	18,1	14,3	-4,8	1,5	5 518	100	3,8
ZIEMSKIE									
białogardzki	47,1	-4,8	17,5	17,0	-5,0	-5,4	4 673	85	17,6
choszczeński	47,7	-5,0	16,9	17,1	-4,5	-5,7	4 600	83	15,9
drawski	56,2	-4,2	21,4	16,5	-4,6	-9,4	4 416	80	12,1
goleniowski	82,1	1,2	27,7	17,2	-2,8	-1,4	5 103	92	5,2
gryficki	59,6	-2,5	20,7	16,5	-6,1	-7,2	4 389	80	6,5
gryfiński	81,0	-2,1	27,8	16,9	-5,8	-7,2	4 898	89	7,3
kamieński	46,5	-4,9	17,4	15,7	-6,2	-6,5	4 305	78	14,0
kołobrzeski	79,0	-1,6	30,1	16,1	-4,6	-1,7	4 575	83	4,6
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	14,7
myśliborski	65,1	-4,1	22,8	16,6	-4,3	-4,0	4 504	82	6,3
policki	82,2	10,7	25,5	16,7	1,2	11,6	5 535	100	4,7
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	12,7
stargardzki	119,9	-2,2	42,2	16,4	-2,7	-0,5	4 750	86	7,8
szczecinecki	77,0	-3,9	29,3	16,9	-5,3	-4,8	4 828	87	14,7
świdwiński	46,1	-5,9	17,6	16,4	-5,7	-7,1	4 340	79	12,2
wałeczki	52,4	-4,4	20,3	17,1	-4,8	-6,3	4 679	85	7,8

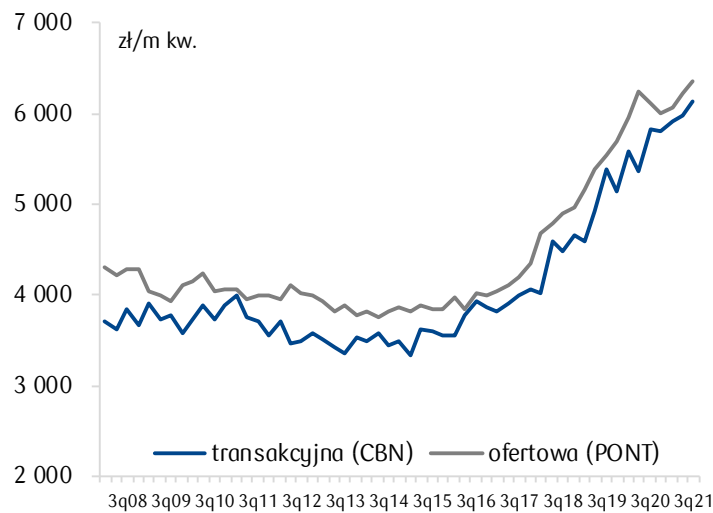
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.11.21

Kujawsko-pomorskie – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie

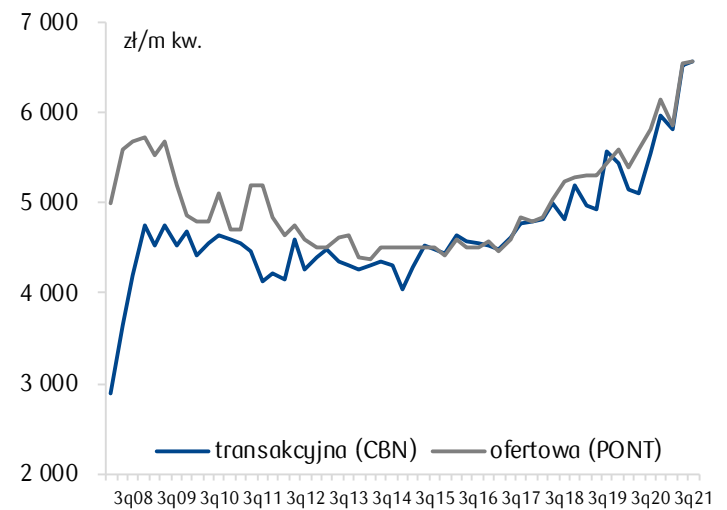
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Bydgoszczy (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	3q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 376	5 144	5 573	5 365	5 822	5 806	5 917	5 977	6 134	2,6	5,4
cena ofertowa (PONT)	5 536	5 700	5 963	6 233	6 102	6 000	6 066	6 224	6 364	2,2	4,3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 581	5 448	5 149	5 104	5 540	5 976	5 810	6 529	6 570	0,6	18,6
cena ofertowa (PONT)	5 430	5 600	5 400	5 600	5 817	6 158	5 850	6 554	6 571	0,3	13,0
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 929	4 435	4 091	4 935	3 689	3 869	4 050	5 171	4 320	x	x

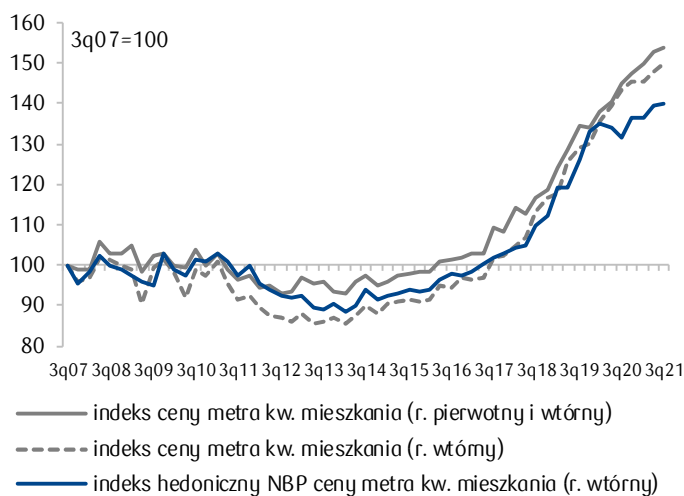
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Bydgoszczy



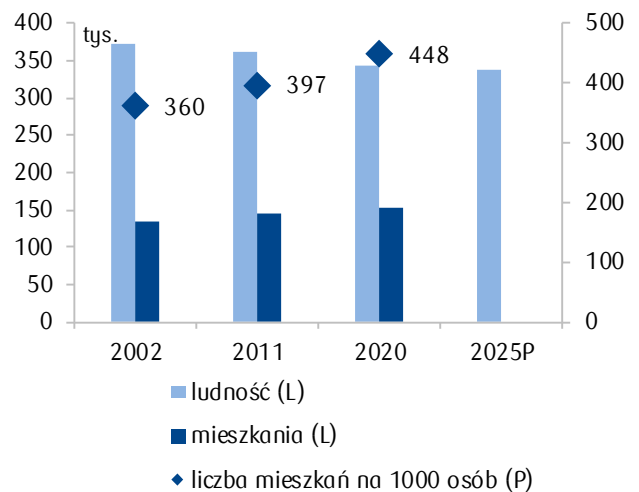
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Bydgoszczy



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

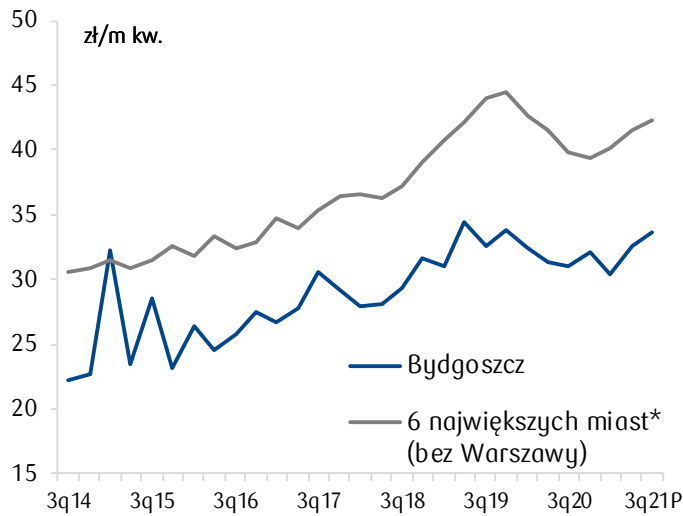


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Bydgoszczy (GUS)

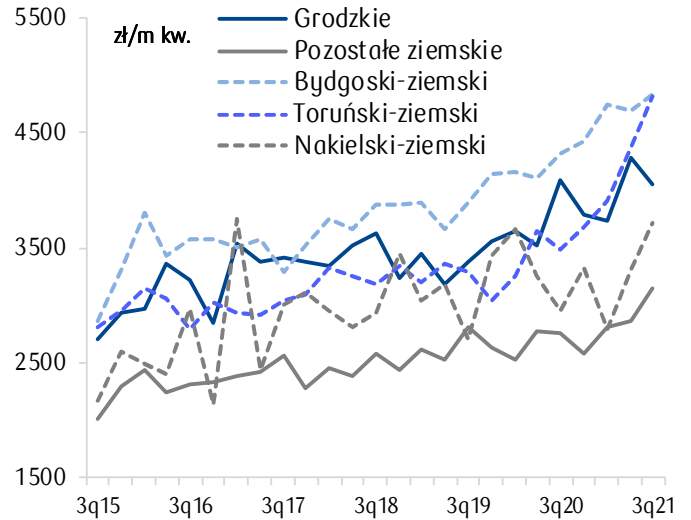


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q21: mieszkania rw - 98; mieszkania rp - 15; domy rw - 7.

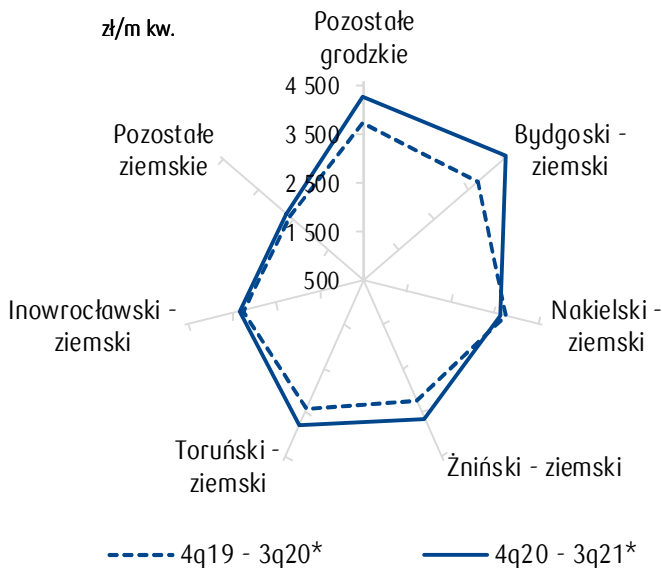
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Bydgoszczy (NBP, PONT)



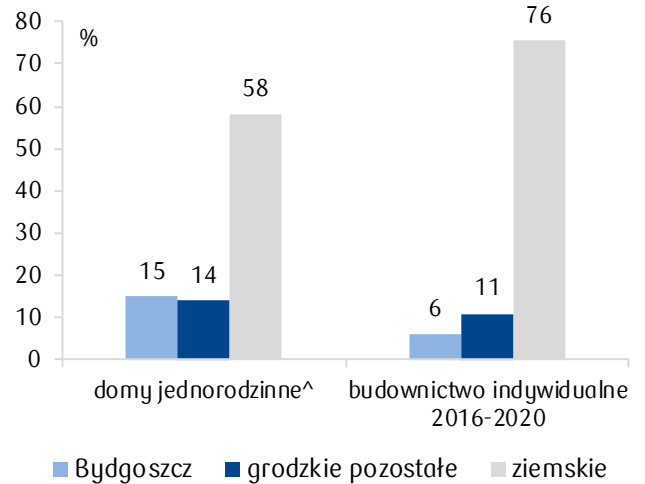
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2016	2017	2018	2019	2020	4q20 - 3q21*
Bydgoszcz	3 132	3 450	3 462	4 110	4 342	4 781
Pozostałe grodzkie	2 477	3 048	3 265	3 487	3 802	4 263
Bydgoski - ziemski	2 686	2 998	3 524	3 481	4 219	4 592
Nakielski - ziemski	2 607	2 567	2 293	2 841	4 147	3 647
Żniński - ziemski	1 572	1 841	2 406	2 795	3 419	3 646
Toruński - ziemski	2 667	3 017	3 004	3 527	3 643	3 786
Inowrocławski - ziemski	2 192	2 426	2 639	2 641	3 312	3 349
Pozostałe ziemskie	2 044	2 230	2 304	2 361	2 743	2 708

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q20 - 3q21: Bydgoszcz - 20; pozostałe powiaty grodzkie - 50; powiaty ziemskie - 326.

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	2016-20	2016-20	1-3q21
GRODZKIE									
Bydgoszcz	154 198	19	15	26,0	448	39	3,7	6	1 152
Grudziądz	39 702	24	12	24,7	424	66	2,8	25	172
Toruń	94 035	17	14	27,8	474	57	6,5	7	965
Włocławek	46 786	12	16	24,4	431	37	1,7	20	148
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	20 247	15	65	30,1	369	3	3,1	62	206
brodnicki	27 246	23	61	27,7	345	11	5,2	46	422
bydgoski	39 328	19	68	32,3	327	5	7,7	84	927
chełmiński	16 863	35	47	24,3	326	9	2,3	89	82
golubsko-dobrzyński	14 611	25	62	26,3	326	4	2,8	80	96
grudziądzki	12 524	28	67	26,7	311	12	3,3	93	125
inowrocławski	58 763	22	30	24,3	371	9	2,0	55	366
lipnowski	20 481	15	75	24,7	313	3	2,7	81	144
mogileński	14 664	31	58	25,7	322	3	2,2	92	92
nakielski	27 006	31	50	23,5	314	3	3,5	77	250
radziejowski	12 505	19	79	27,5	312	1	1,5	97	56
rypiński	14 352	14	60	25,8	331	11	2,8	70	167
sępoleński	12 611	32	57	24,1	309	10	3,1	74	127
świecki	32 099	31	55	25,4	325	6	2,4	82	308
toruński	33 681	22	69	28,4	307	7	6,7	73	622
tucholski	14 993	30	70	26,0	310	1	3,2	85	111
wąbrzeski	11 576	35	52	25,3	340	19	2,1	72	62
włocławski	27 607	21	81	27,7	322	5	2,5	97	190
żniński	22 430	29	52	24,8	321	13	3,6	75	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 02.12.21

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	wrzesień 21
GRODZKIE									
Bydgoszcz	341,7	-6,0	145,8	15,2	-5,3	-11,8	5 252	95	3,1
Grudziądz	92,9	-5,3	38,6	15,2	-6,3	-8,5	4 414	80	11,6
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	9,3
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	54,7	-2,3	18,5	16,4	-5,0	-3,2	4 139	75	12,0
brodnicki	78,9	0,9	24,2	18,1	-0,6	-0,9	4 291	78	6,5
bydgoski	121,1	9,8	33,3	17,6	0,5	14,7	4 753	86	4,7
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	10,7
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	13,4
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	11,1
radziejowski	39,8	-4,9	12,9	17,0	-5,0	-7,3	4 320	78	14,5
rypiński	43,2	-2,9	14,4	17,1	-3,2	-2,2	4 219	76	8,3
sępoleński	40,7	-2,0	12,8	17,3	-3,8	-5,6	4 309	78	10,2
świecki	98,3	-0,5	32,3	17,3	-2,2	-2,5	4 858	88	5,9
toruński	110,1	9,6	29,7	18,1	-0,3	11,3	4 395	80	10,0
tucholski	48,2	-0,7	14,4	18,0	-0,9	-1,3	4 209	76	9,6
wąbrzeski	33,8	-3,3	11,7	17,6	-4,6	-4,5	4 709	85	11,5
włocławski	85,4	-1,9	26,1	17,5	-5,3	-4,5	4 383	79	13,2
żniński	69,7	-2,2	22,2	17,1	-3,1	-4,3	4 285	78	8,9

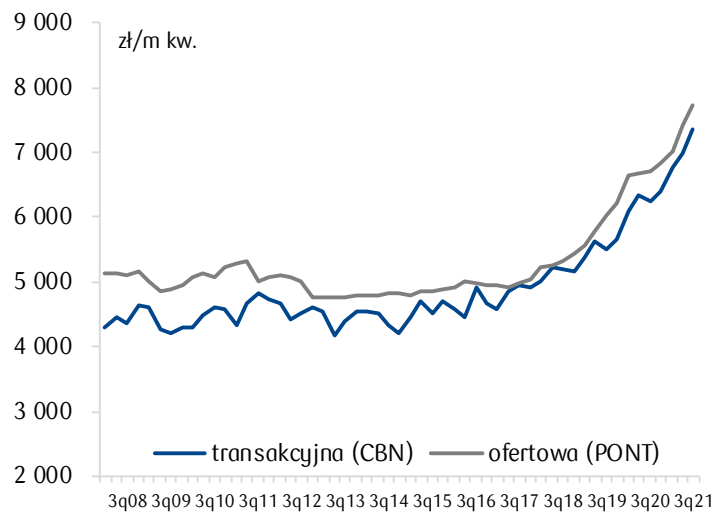
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.11.21

Lubelskie – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie

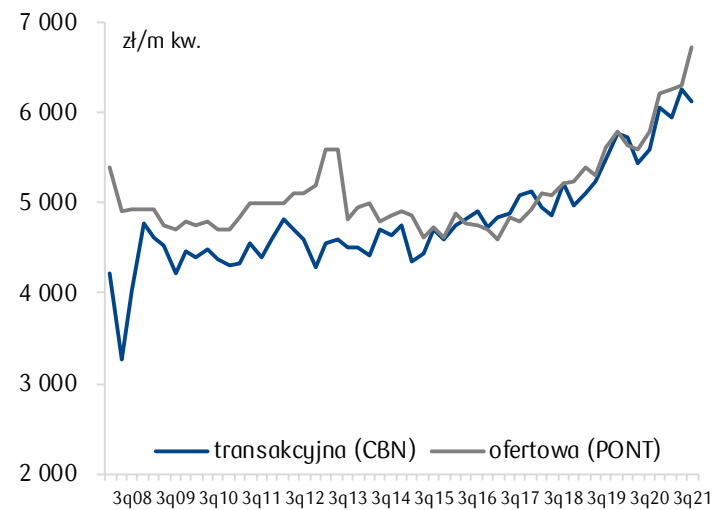
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Lublinie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	3q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 516	5 651	6 089	6 332	6 241	6 402	6 754	6 989	7 355	5,2	17,9
cena ofertowa (PONT)	6 017	6 222	6 649	6 667	6 714	6 824	7 000	7 424	7 714	3,9	14,9
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 486	5 773	5 723	5 439	5 589	6 060	5 957	6 249	6 122	-2,0	9,5
cena ofertowa (PONT)	5 610	5 800	5 647	5 600	5 800	6 210	6 255	6 306	6 731	6,8	16,1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 347	5 012	3 926	3 620	3 950	4 723	4 271	3 350	5 494	x	x

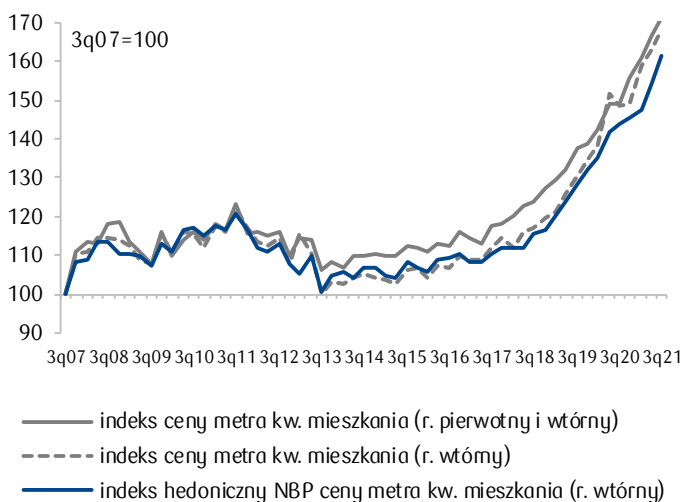
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie



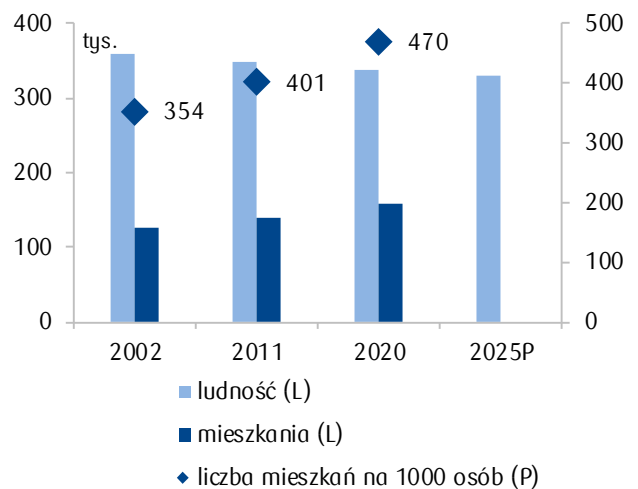
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie



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

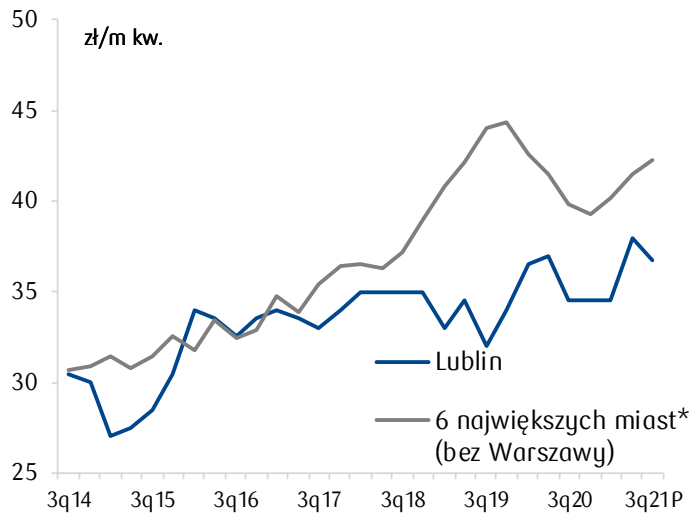


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Lublinie (GUS)

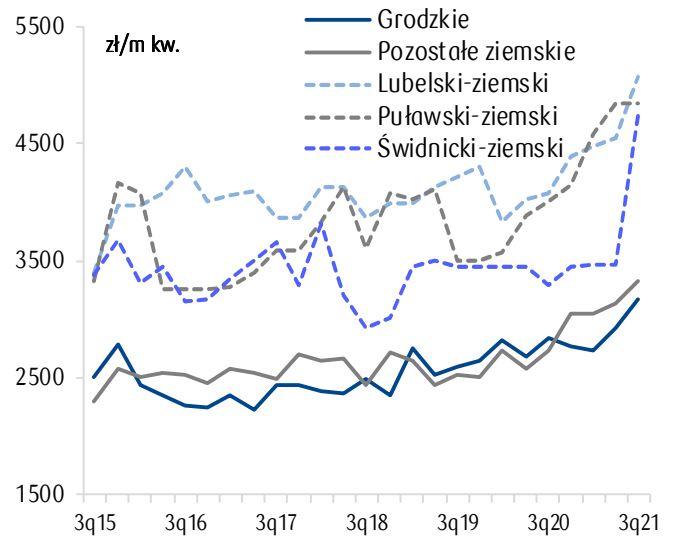


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q21: mieszkania rw - 75; mieszkania rp - 55; domy rw - 7.

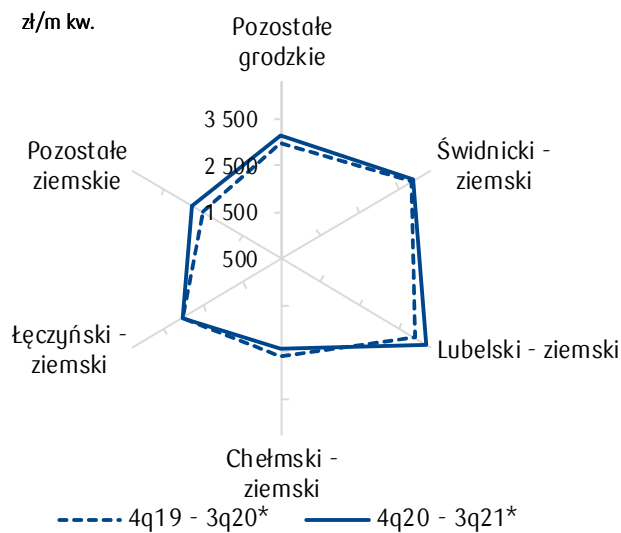
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Lublinie (NBP, PONT)



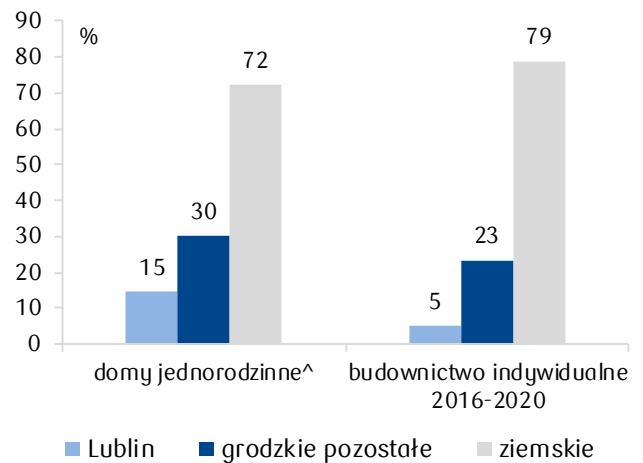
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2016	2017	2018	2019	2020	4q20 - 3q21*
Lublin	3 355	3 590	3 957	4 425	3 919	4 834
Pozostałe grodzkie	2 335	2 496	2 392	2 593	3 154	3 157
Świdnicki - ziemski	2 291	2 673	3 327	3 200	3 830	3 890
Lubelski - ziemski	2 652	3 220	3 594	3 789	4 035	4 220
Chełmski - ziemski	2 103	2 007	2 427	3 107	2 218	2 438
Łęczyński - ziemski	2 660	2 229	2 715	3 322	3 054	3 038
Pozostałe ziemskie	2 095	2 063	2 197	2 367	2 353	2 798

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q20 - 3q21: Lublin - 30; pozostałe powiaty grodzkie - 20; powiaty ziemskie - 217.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubelskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Srednie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2020	2016-20	2016-20	1-3q21
GRODZKIE									
Biała Podlaska	23 506	8	38	28,9	413	64	6,3	15	303
Chełm	26 080	10	24	26,9	427	100	2,0	39	79
Lublin	159 187	9	15	28,3	470	54	8,0	5	2 357
Zamość	24 719	7	25	26,4	394	100	2,6	30	163
ZIEMSKIE									
bialski	40 476	14	83	31,7	368	23	3,1	77	245
biłgorajski	32 373	6	80	29,4	323	66	2,7	71	172
chełmski	29 032	13	86	29,1	375	72	2,4	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	1,5	98	67
kraśnicki	32 275	9	65	28,1	341	73	1,6	81	150
lubartowski	31 206	9	79	29,8	355	52	2,8	83	267
lubelski	52 882	8	90	33,8	338	75	5,8	83	856
łęczyński	19 239	6	59	27,6	336	100	3,8	83	116
łukowski	34 244	8	76	27,5	322	41	2,6	85	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	72	47
puławski	43 934	6	52	29,0	391	84	3,5	47	221
radzyński	20 244	10	80	30,1	347	65	2,5	66	92
rycki	20 399	11	68	28,9	367	95	1,7	93	140
świdnicki	27 649	6	45	27,7	387	61	3,3	57	257
tomaszowski	28 316	5	79	29,7	346	59	1,0	77	97
włodawski	14 591	13	64	29,8	384	2	2,6	83	58
zamojski	37 382	10	93	32,4	355	53	2,1	100	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 02.12.21

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	wrzesień 21
GRODZKIE									
Biała Podlaska	56,8	-2,8	20,9	16,0	-0,8	-4,0	4 504	82	9,8
Chełm	60,7	-6,9	26,1	14,9	-6,0	-12,9	4 582	83	9,9
Lublin	337,8	-4,2	144,4	15,1	-2,5	-3,5	5 412	98	5,4
Zamość	62,4	-6,4	24,2	15,9	-3,2	-10,3	5 013	91	8,9
ZIEMSKIE									
białski	109,5	-2,7	35,7	18,4	-5,2	-7,4	4 259	77	9,3
biłgorajski	99,8	-4,3	30,8	17,7	-4,3	-5,8	4 522	82	4,4
chełmski	77,2	-2,9	26,6	17,6	-5,3	-6,6	4 292	78	10,8
hrubieszowski	61,4	-8,8	22,6	16,8	-8,9	-13,3	4 519	82	12,0
janowski	44,9	-5,7	13,7	18,0	-6,4	-12,4	4 437	80	8,5
krasnostawski	62,2	-6,2	23,5	16,5	-8,7	-11,2	4 549	82	11,1
kraśnicki	94,0	-5,8	32,0	17,0	-6,1	-8,6	4 244	77	8,7
lubartowski	87,5	-2,3	29,5	17,4	-4,8	-5,7	4 369	79	10,5
lubelski	156,7	5,8	45,7	17,9	-0,9	6,0	4 253	77	5,1
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	3,5
opolski	58,4	-6,0	20,8	17,0	-7,1	-8,5	4 252	77	7,6
parczewski	34,1	-5,9	12,1	16,8	-5,5	-9,8	4 479	81	6,2
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	6,5
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	8,4
tomaszowski	81,4	-6,9	27,7	17,3	-6,7	-9,9	4 338	79	6,7
włodawski	37,8	-6,1	14,0	16,4	-6,1	-9,5	4 333	79	14,3
zamojski	104,8	-3,1	34,6	18,2	-7,3	-7,2	4 135	75	8,3

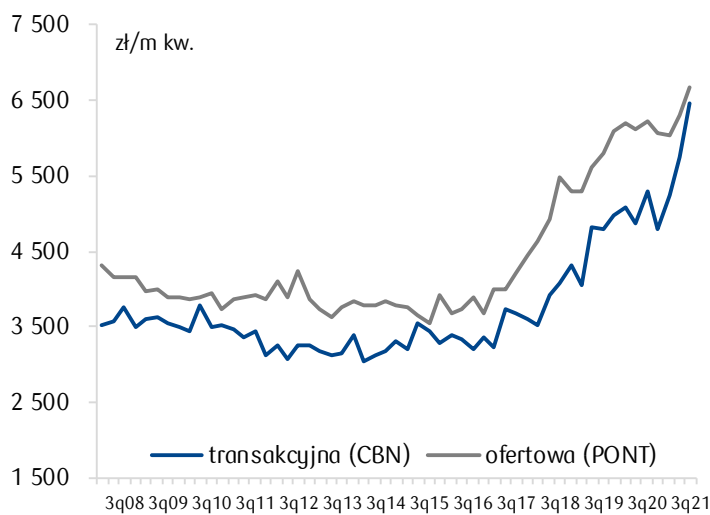
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.11.21

Śląskie – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie

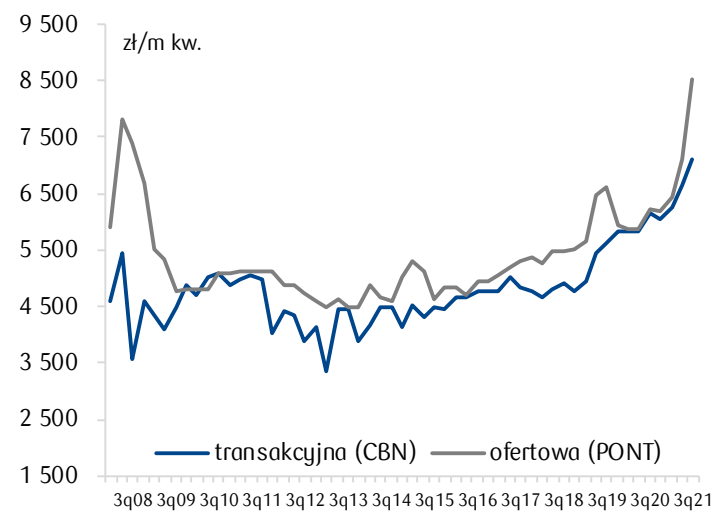
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Katowicach (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	3q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 780	4 971	5 073	4 861	5 295	4 802	5 251	5 755	6 463	12,3	22,1
cena ofertowa (PONT)	5 790	6 102	6 186	6 106	6 210	6 069	6 032	6 306	6 667	5,7	7,4
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 626	5 837	5 824	5 844	6 158	6 062	6 260	6 632	7 092	6,9	15,2
cena ofertowa (PONT)	6 622	5 928	5 867	5 876	6 227	6 171	6 441	7 112	8 536	20,0	37,1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 822	5 242	4 035	4 031	4 814	4 685	4 932	5 239	5 306	x	x

Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach



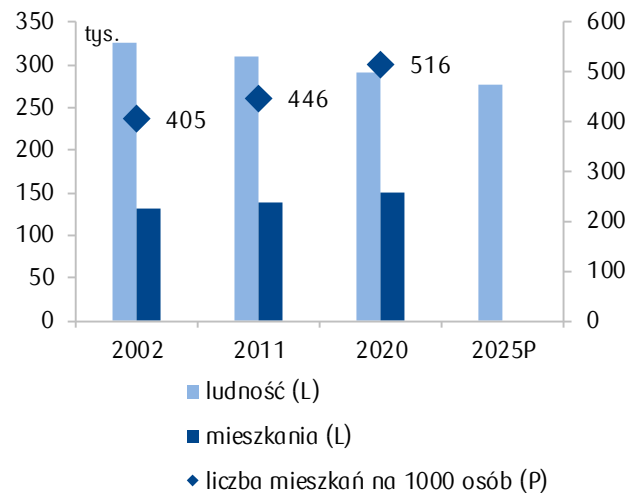
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach



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

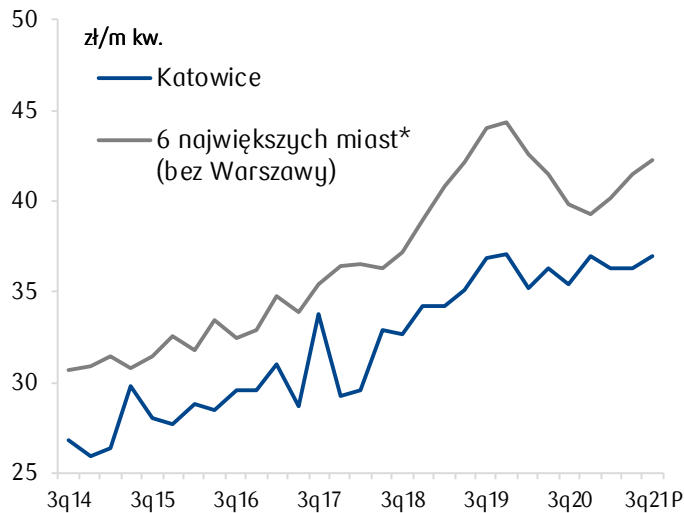


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Katowicach (GUS)

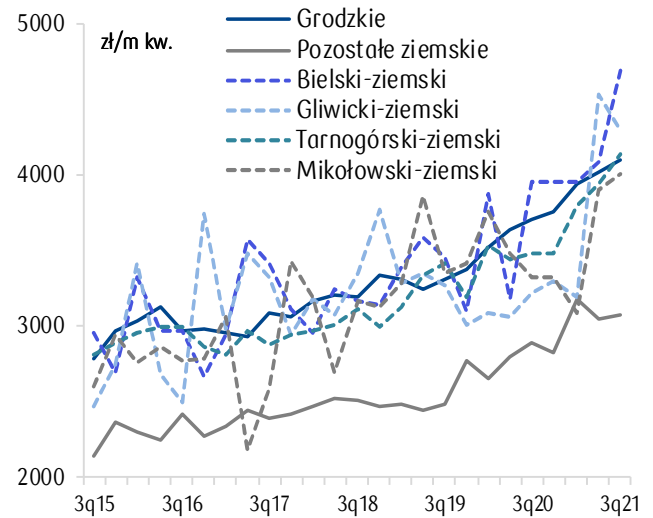


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q21: mieszkania rw - 79; mieszkania rp - 49; domy rw - 6.

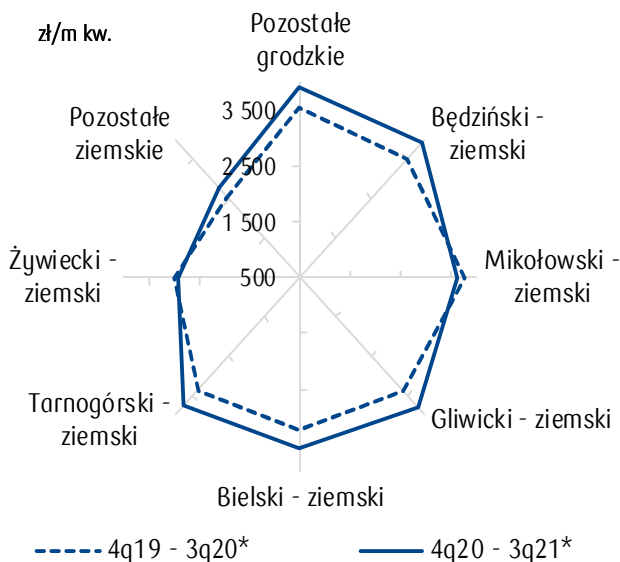
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Katowicach (NBP, PONT)



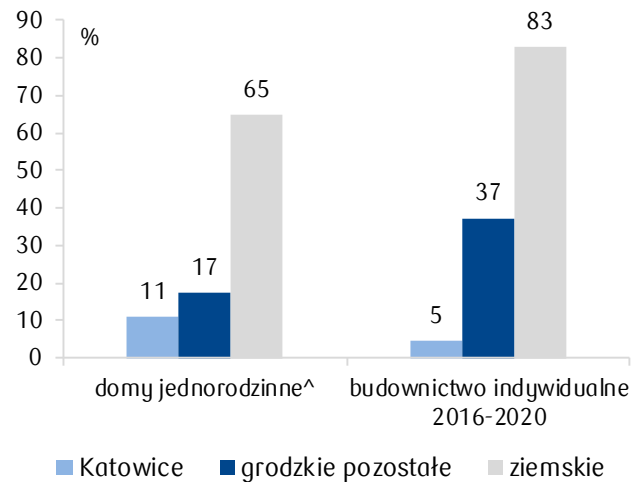
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2016	2017	2018	2019	2020	4q20 - 3q21*
Katowice	3 828	3 618	3 491	3 937	4 394	4 854
Pozostałe grodzkie	2 860	2 869	3 136	3 356	3 686	3 921
Będziński - ziemski	2 201	2 662	3 068	2 916	3 920	3 908
Mikołowski - ziemski	2 685	2 952	2 942	3 228	3 628	3 602
Gliwicki - ziemski	2 745	3 209	2 274	3 388	3 543	3 812
Bielski - ziemski	2 102	2 352	3 191	3 273	3 574	3 567
Tarnogórski - ziemski	3 077	3 008	2 857	3 376	3 369	3 760
Żywiecki - ziemski	1 875	2 582	2 130	2 361	3 094	2 920
Pozostałe ziemskie	1 988	2 069	2 266	2 406	2 674	2 779

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q20 - 3q21: Katowice - 47; pozostałe powiaty grodzkie - 388; powiaty ziemskie - 627.

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 mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Srednie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2020	2016-20	2016-20	1-3q21
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	73 153	17	31	30,1	431	40	3,9	31	624
Bytom	73 780	38	6	24,9	452	47	0,7	44	71
Chorzów	53 951	41	4	26,6	505	100	2,5	12	135
Częstochowa	100 763	15	22	29,2	463	26	2,4	42	456
Dąbrowa Górnicza	51 089	11	23	26,6	432	51	2,5	49	321
Gliwice	81 172	36	15	28,6	459	92	3,9	16	293
Jastrzębie-Zdrój	32 516	2	20	25,9	369	100	1,6	79	92
Jaworzno	35 611	12	37	27,3	394	68	2,9	46	158
Katowice	149 812	26	11	31,0	516	28	6,2	5	2 093
Mysłowice	29 607	22	27	27,4	397	38	3,7	42	204
Piekary Śląskie	22 462	22	23	25,7	411	98	1,3	43	31
Ruda Śląska	58 875	23	11	24,0	432	100	1,5	70	204
Rybnik	49 362	15	41	27,4	360	100	3,0	56	331
Siemianowice Śląskie	31 500	27	7	26,0	475	100	1,7	15	138
Sosnowiec	93 158	17	11	26,2	472	49	1,6	33	450
Świętochłowice	22 914	39	5	24,1	467	91	1,6	13	66
Tychy	51 858	2	14	26,8	409	33	4,1	30	396
Zabrze	71 169	44	11	23,7	416	32	1,4	38	153
Żory	21 693	3	28	25,8	345	100	6,1	49	258
ZIEMSKIE									
będziński	62 432	19	41	31,0	424	62	2,2	81	273
bielski	51 811	17	82	29,5	312	87	3,2	89	495
bieruńsko-lędzki	19 088	14	69	30,6	319	41	3,5	91	213
cieszyński	63 277	17	67	33,1	356	92	3,4	73	627
częstochowski	48 219	10	88	32,7	360	76	3,4	98	440
gliwicki	39 858	23	45	27,8	345	93	3,6	75	266
kłobucki	27 393	9	90	31,3	325	58	2,4	98	170
lubliniecki	26 103	21	71	31,7	343	33	2,9	79	185
mikołowski	35 229	17	56	31,3	355	74	5,0	72	496
myszkowski	27 334	9	74	33,3	388	90	2,3	89	127
pszczyński	33 481	12	68	30,4	299	63	3,6	79	410
raciborski	36 354	26	49	29,1	339	66	1,2	82	160
rybnicki	25 251	17	72	28,9	323	100	2,9	96	222
tarnogórski	51 822	24	53	31,6	368	75	5,1	64	567
wodzisławski	50 393	15	60	30,6	319	41	2,2	91	290
zawierciański	48 405	13	58	29,2	322	82	1,8	93	219
żywiecki	52 864	17	86	31,0	347	97	3,4	97	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 02.12.21

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	wrzesień 21
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	168,8	-5,3	66,0	14,6	-3,6	-5,3	5 322	96	2,5
Bytom	162,3	-7,6	73,6	15,2	-8,2	-12,2	5 117	93	9,0
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	3,9
Dąbrowa Górnicza	117,5	-6,7	49,0	13,5	-7,1	-9,1	5 812	105	5,0
Gliwice	176,0	-6,2	77,8	15,1	-4,8	-8,7	6 164	112	3,2
Jastrzębie-Zdrój	87,3	-8,0	33,3	16,4	-3,5	-7,9	8 377	152	5,4
Jaworzno	89,8	-5,2	35,2	14,8	-6,8	-8,2	5 976	108	4,6
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	6,1
Piekary Śląskie	54,5	-6,1	22,9	14,9	-5,0	-6,0	5 375	97	7,5
Ruda Śląska	135,7	-4,8	55,9	15,5	-4,9	-6,8	4 816	87	3,3
Rybnik	136,5	-4,1	50,1	15,3	-3,0	-7,0	4 988	90	3,4
Siemianowice Śląskie	65,8	-7,9	30,0	14,8	-6,5	-8,5	5 006	91	4,8
Sosnowiec	196,0	-8,8	91,3	13,5	-7,7	-11,9	5 009	91	6,9
Świętochłowice	48,8	-8,1	22,2	15,1	-6,3	-9,1	4 609	83	5,6
Tychy	126,2	-5,1	50,8	14,1	-3,9	-5,6	5 269	95	2,6
Zabrze	169,8	-7,8	73,3	15,4	-4,1	-8,3	5 233	95	6,0
Żory	62,8	-4,8	21,6	15,0	-0,8	6,0	4 781	87	4,5
ZIEMSKIE									
będziński	146,5	-2,6	58,6	14,1	-7,8	-5,6	4 644	84	7,8
bielski	166,4	3,7	50,2	16,8	-1,5	2,3	4 820	87	4,1
bieruńsko-lędziński	59,9	1,8	18,6	16,5	-0,6	0,8	4 649	84	2,3
cieszyński	177,0	0,8	58,6	16,3	-3,9	-3,7	4 661	84	5,1
częstochowski	133,7	-0,1	43,0	16,7	-5,7	-3,3	4 604	83	7,3
gliwicki	115,2	-1,4	40,2	15,7	-3,0	-1,0	4 697	85	4,8
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	4,3
myszkowski	70,1	-2,1	24,8	15,1	-5,9	-5,6	4 532	82	6,3
pszczyński	111,7	1,4	32,8	16,6	0,7	2,5	4 674	85	3,5
raciborski	107,0	-4,2	38,9	15,9	-5,8	-7,4	5 199	94	5,1
rybnicki	78,1	1,3	26,0	16,4	-2,1	-0,6	4 687	85	5,6
tarnogórski	140,8	-2,7	49,1	15,6	-3,2	1,9	4 858	88	6,1
wodzisławski	156,0	-2,5	55,5	15,9	-3,7	0,8	4 323	78	6,4
zawierciański	116,0	-4,8	44,1	14,8	-8,1	-3,2	5 001	91	5,5
żywiecki	151,7	-1,0	44,8	17,4	-3,9	-3,7	5 012	91	6,6

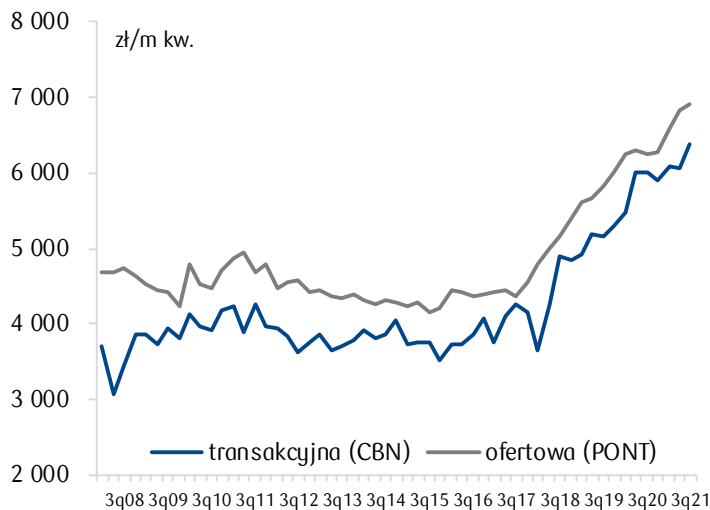
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.11.21

Podlaskie – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie

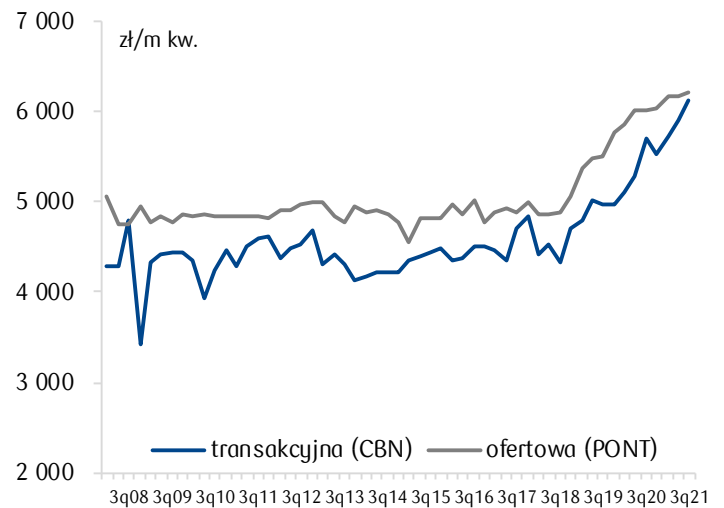
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Białymstoku (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	3q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania – rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 163	5 294	5 487	6 014	6 009	5 901	6 080	6 062	6 379	5,2	6,2
cena ofertowa (PONT)	5 809	6 020	6 250	6 289	6 250	6 259	6 583	6 833	6 898	0,9	10,4
Mieszkania – rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 968	4 967	5 100	5 286	5 701	5 520	5 723	5 908	6 121	3,6	7,4
cena ofertowa (PONT)	5 500	5 766	5 868	6 011	6 016	6 048	6 176	6 176	6 218	0,7	3,3
Domy jednorodzinne – rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 412	4 022	3 255	3 571	5 135	4 788	4 588	2 770	4 713	x	x

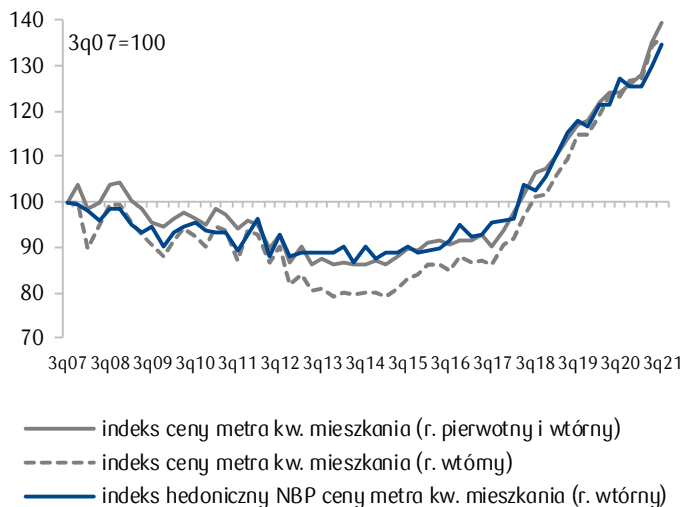
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Białymstoku



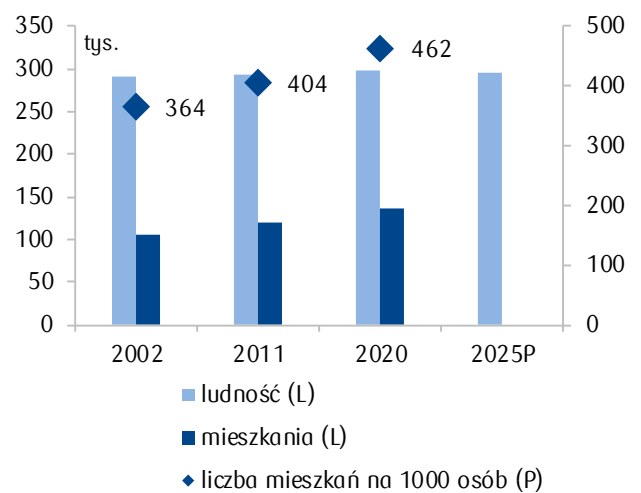
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Białymstoku



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

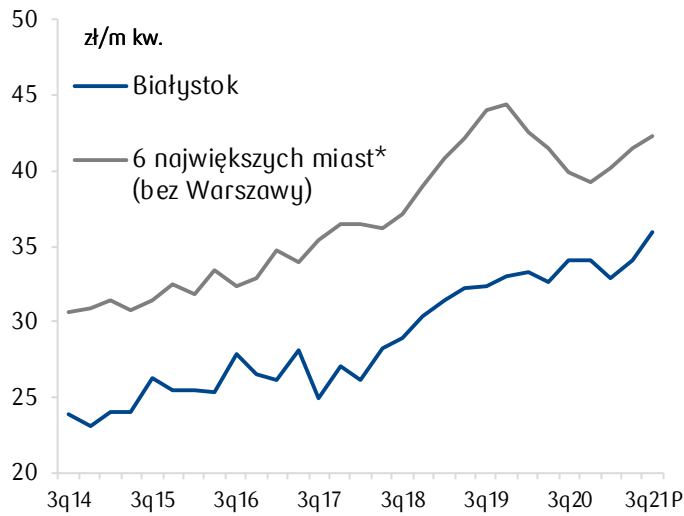


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Białymstoku (GUS)

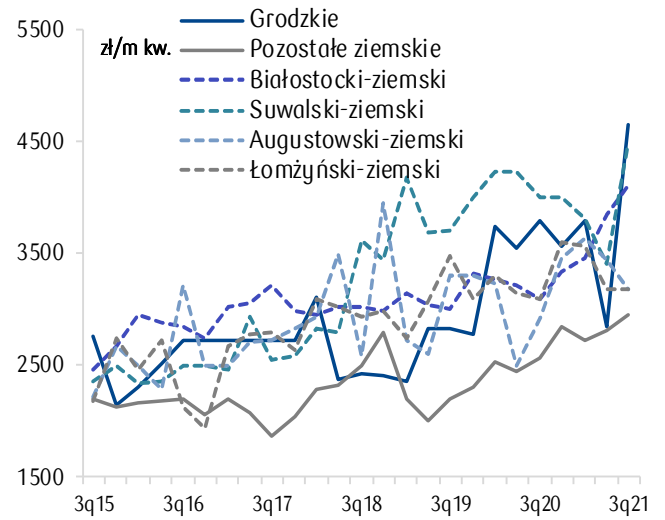


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q21: mieszkania rw - 66; mieszkania rp - 34; domy rw - 5.

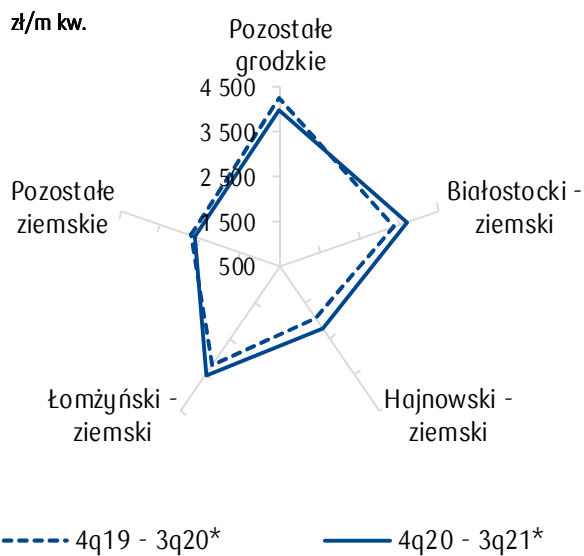
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Białymstoku (NBP, PONT)



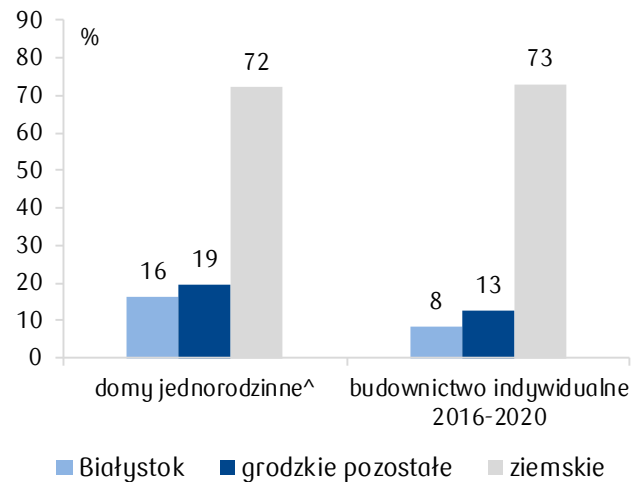
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2016	2017	2018	2019	2020	4q20 - 3q21*
Białystok	3 253	3 384	3 281	3 412	3 741	3 939
Pozostałe grodzkie	2 282	2 343	2 785	2 622	3 073	4 003
Białostocki - ziemski	2 728	2 988	3 119	3 282	3 455	3 684
Hajnowski - ziemski	1 372	1 814	2 220	1 918	2 228	2 239
Łomżyński - ziemski	2 336	2 561	2 206	2 671	3 302	3 490
Pozostałe ziemskie	1 932	2 079	2 499	2 470	2 643	2 651

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q20 - 3q21: Białystok - 36; pozostałe powiaty grodzkie - 17; powiaty ziemskie - 144.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podlaskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie 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	2016-20	2016-20	1-3q21
GRODZKIE									
Białystok	137 118	4	16	28,4	462	55	7,4	8	1 780
Łomża	24 262	3	20	25,8	388	27	4,0	17	305
Suwałki	27 127	7	19	25,0	390	76	6,1	10	341
ZIEMSKIE									
augustowski	20 450	9	60	29,0	355	26	2,6	77	200
białostocki	58 239	14	73	35,2	386	12	7,0	67	1 214
bielski	24 168	8	69	35,6	450	21	2,5	81	99
grajewski	15 850	11	57	26,5	339	9	2,6	37	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	72	62
łomżyński	15 555	8	95	31,9	306	5	3,2	93	148
moniecki	13 964	7	79	31,7	349	52	2,4	62	53
sejneński	7 280	12	76	34,3	370	28	2,9	83	34
siemiatycki	18 333	10	77	36,2	420	39	2,0	79	88
sokółski	25 935	17	75	32,1	394	4	2,0	85	90
suwalski	11 623	10	86	33,0	327	9	3,3	100	115
wysokomazowiecki	18 361	10	83	33,3	326	12	2,7	77	92
zambrowski	14 723	9	48	28,6	341	2	2,1	74	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 02.12.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podlaskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h21	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020	Polska=100	wrzesień 21
GRODZKIE									
Białystok	296,4	-1,3	118,8	15,6	0,3	-2,0	5 127	93	6,7
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	5,3
ZIEMSKIE									
augustowski	57,3	-3,0	19,4	17,6	-5,9	-7,2	5 009	91	9,5
białostocki	151,5	3,6	47,8	17,1	-2,5	8,3	4 456	81	8,9
bielski	53,3	-7,6	21,1	16,0	-9,0	-12,1	5 548	100	3,9
grajewski	46,5	-4,9	15,6	17,5	-5,0	-8,9	4 970	90	11,1
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	13,3
łomżyński	50,7	-0,7	15,0	18,5	-2,6	-2,4	5 175	94	4,4
moniecki	39,8	-5,9	13,2	17,7	-6,6	-8,5	4 602	83	6,0
sejneński	19,6	-6,1	6,8	17,6	-7,4	-11,3	4 486	81	11,5
siemiatycki	43,3	-8,8	15,8	17,3	-9,6	-13,0	4 474	81	5,6
sokółski	65,4	-7,1	23,7	16,7	-7,5	-12,0	4 529	82	10,0
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	5,8

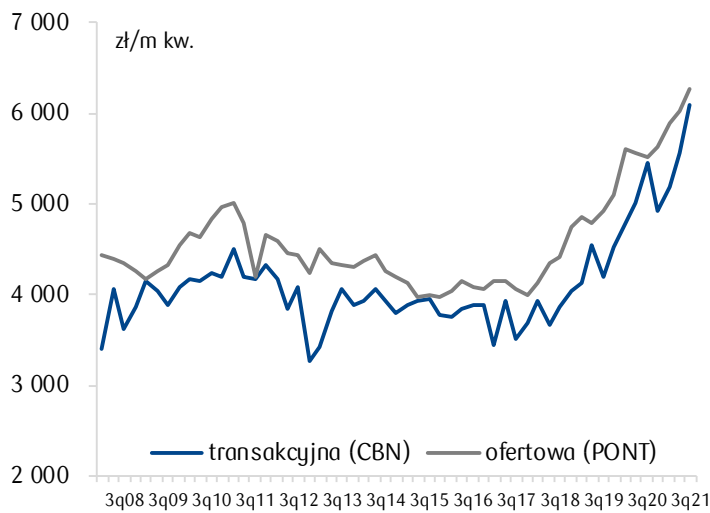
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.11.21

Świętokrzyskie – Kielce i powiaty ziemskie

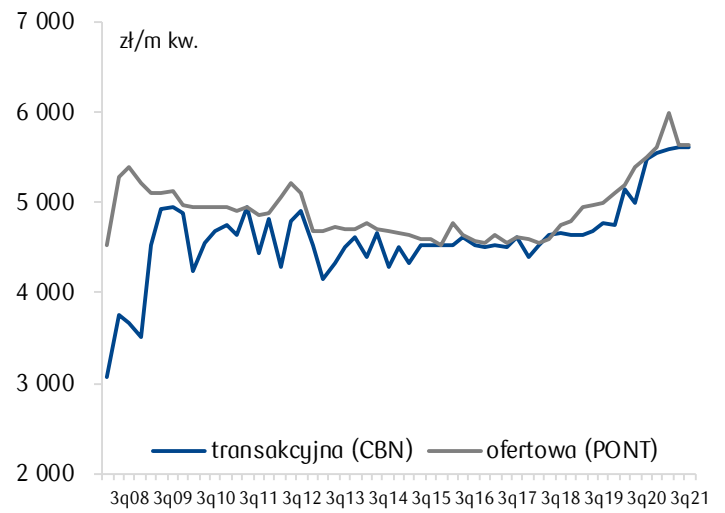
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Kielcach (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	3q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 199	4 526	4 778	4 999	5 453	4 928	5 193	5 563	6 085	9,4	11,6
cena ofertowa (PONT)	4 921	5 094	5 597	5 554	5 510	5 635	5 893	6 029	6 263	3,9	13,7
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 775	4 752	5 146	4 990	5 473	5 558	5 586	5 628	5 628	0,0	2,8
cena ofertowa (PONT)	5 000	5 116	5 200	5 400	5 513	5 609	5 991	5 635	5 641	0,1	2,3
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 472	3 772	.	3 240	3 891	.	.	3 308	4 967	x	x

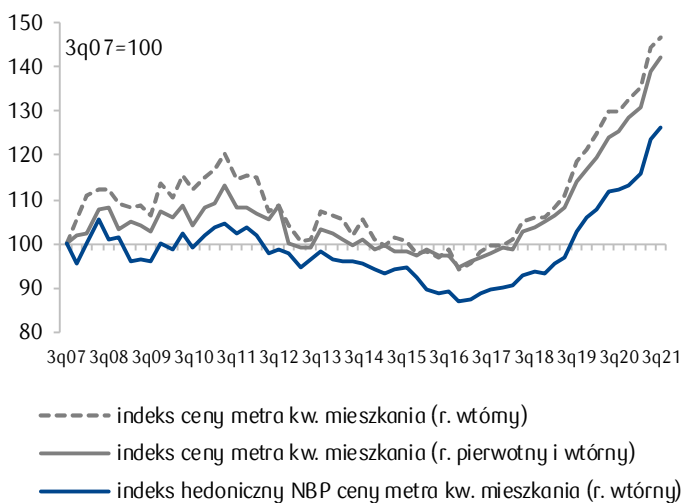
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Kielcach



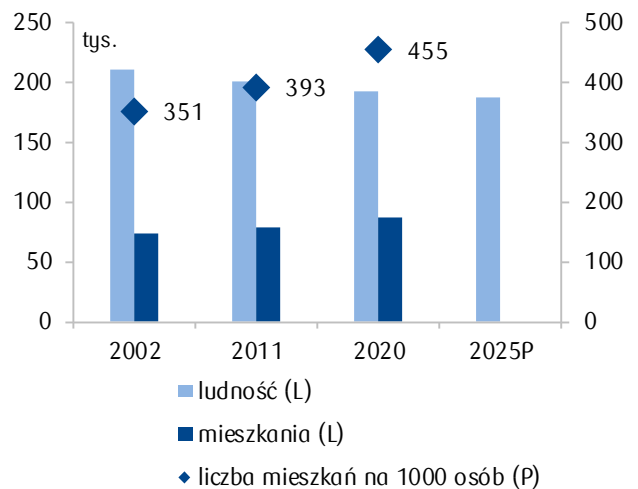
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Kielcach



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

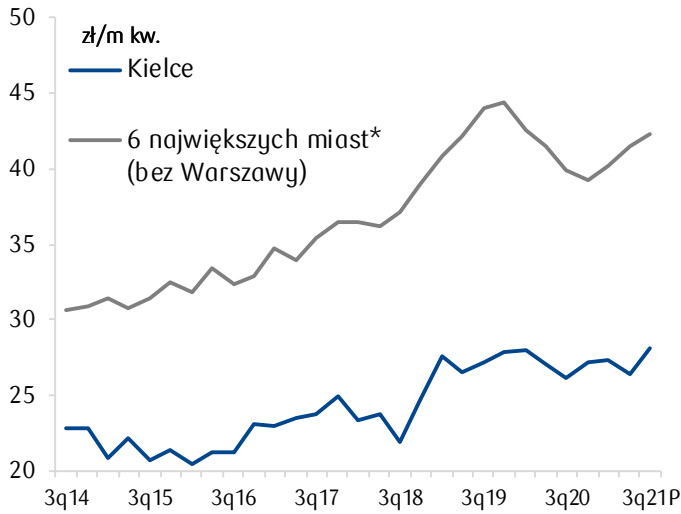


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Kielcach (GUS)

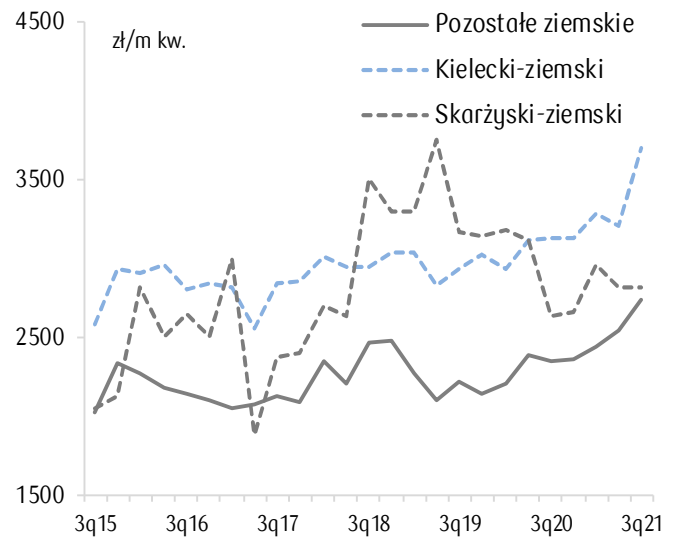


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q21: mieszkania rw - 26; mieszkania rp - 0; domy rw - 3.

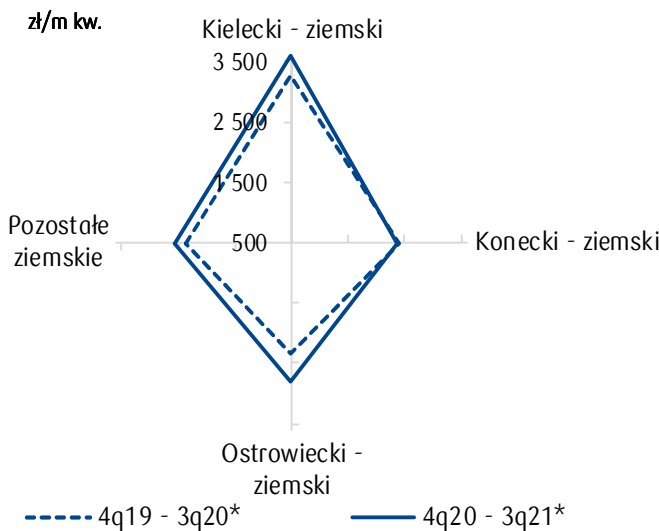
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Kielcach (NBP, PONT)



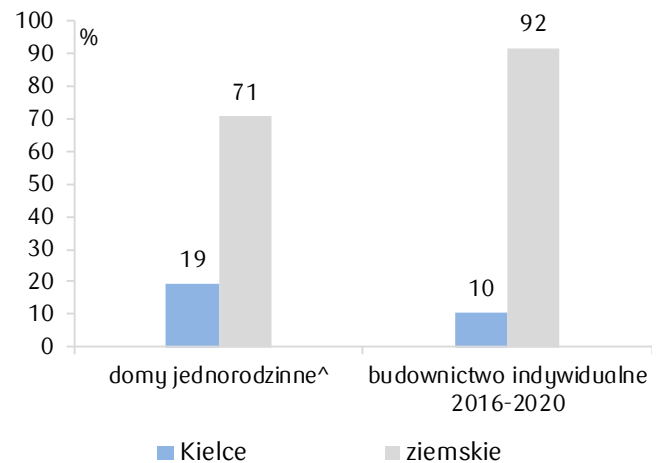
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2016	2017	2018	2019	2020	4q20 - 3q21*
Kielce	2 772	3 355	3 092	4 263	4 019	4 094
Kielecki - ziemski	2 836	3 205	3 024	3 112	3 250	3 586
Konecki - ziemski	1 778	3 109	1 651	1 875	1 943	2 367
Ostrowiecki - ziemski	1 963	1 856	1 503	2 448	2 549	2 800
Pozostałe ziemskie	2 001	1 805	2 070	2 308	2 402	2 575

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q20 - 3q21: Kielce - 13; powiaty ziemskie - 96.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Srednie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2020	2016-20	2016-20	1-3q21
GRODZKIE									
Kielce	87 927	6	19	26,8	455	18	5,3	10	922
ZIEMSKIE									
buski	25 546	6	79	30,9	359	10	2,7	86	183
jędrzejowski	30 729	10	76	29,2	362	61	3,2	86	172
kazimierski	11 098	8	86	31,2	333	6	1,1	100	46
kielecki	62 656	7	93	26,7	297	52	3,7	98	747
konecki	30 369	11	73	28,0	384	3	1,8	95	159
opatowski	18 927	8	80	28,8	367	27	1,6	84	62
ostrowiecki	41 471	9	48	26,4	385	23	1,3	84	209
pińczowski	14 615	8	71	30,7	380	24	1,9	100	52
sandomierski	26 094	5	72	28,3	342	28	1,7	84	149
skarżyski	30 698	15	46	27,4	420	29	1,4	83	117
starachowicki	32 862	11	56	26,0	371	36	1,6	89	235
staszowski	24 347	6	73	28,8	342	20	2,6	92	188
włoszczowski	16 787	10	81	31,3	375	37	2,9	98	110

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 02.12.21

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	wrzesień 21	
GRODZKIE									
Kielce	192,5	-6,7	79,6	14,2	-5,7	-7,4	5 219	95	5,5
ZIEMSKIE									
buski	70,7	-4,2	23,6	16,4	-6,8	-6,6	4 375	79	3,5
jędrzejowski	84,4	-4,3	28,0	16,7	-6,0	-5,5	4 969	90	6,6
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	7,9
konecki	78,5	-5,8	28,7	16,3	-7,9	-9,8	4 482	81	10,5
opatowski	51,1	-5,9	17,6	16,8	-8,3	-10,8	4 270	77	12,5
ostrowiecki	106,9	-6,5	42,8	15,3	-9,8	-11,5	4 448	81	8,8
pińczowski	38,2	-5,8	14,0	16,1	-9,0	-11,3	4 446	81	6,1
sandomierski	75,9	-6,3	25,1	17,1	-6,2	-8,7	4 966	90	6,7
skarżyski	72,5	-8,4	29,7	14,8	-10,1	-11,2	4 758	86	15,9
starachowicki	88,0	-5,9	32,8	15,9	-8,9	-11,5	4 691	85	8,5
staszowski	70,9	-4,6	23,5	17,4	-4,4	-7,3	4 826	87	6,2
włoszczowski	44,5	-4,5	14,1	17,4	-5,8	-7,0	4 722	86	6,1

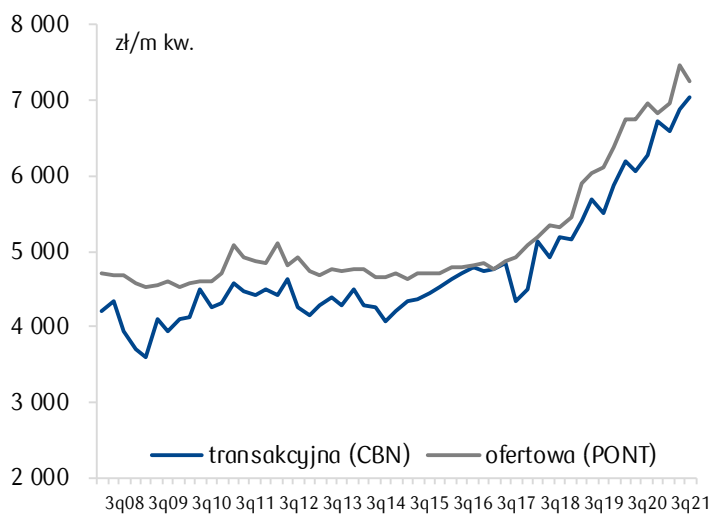
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.11.21

Podkarpackie – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie

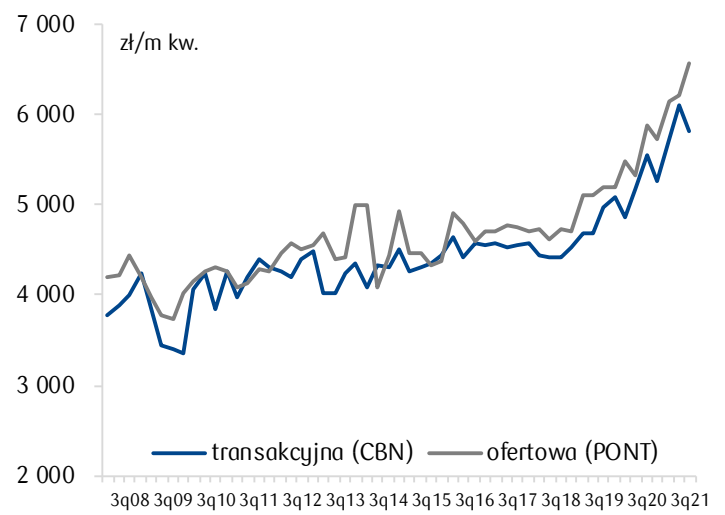
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Rzeszowie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	3q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 492	5 876	6 188	6 056	6 281	6 709	6 579	6 881	7 032	2,2	12,0
cena ofertowa (PONT)	6 114	6 371	6 759	6 759	6 971	6 825	6 949	7 453	7 242	-2,8	3,9
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 981	5 092	4 857	5 166	5 545	5 271	5 718	6 115	5 810	-5,0	4,8
cena ofertowa (PONT)	5 199	5 200	5 491	5 321	5 875	5 730	6 155	6 207	6 568	5,8	11,8
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 773	3 572	3 416	3 737	3 644	2 399	3 404	3 826	5 754	x	x

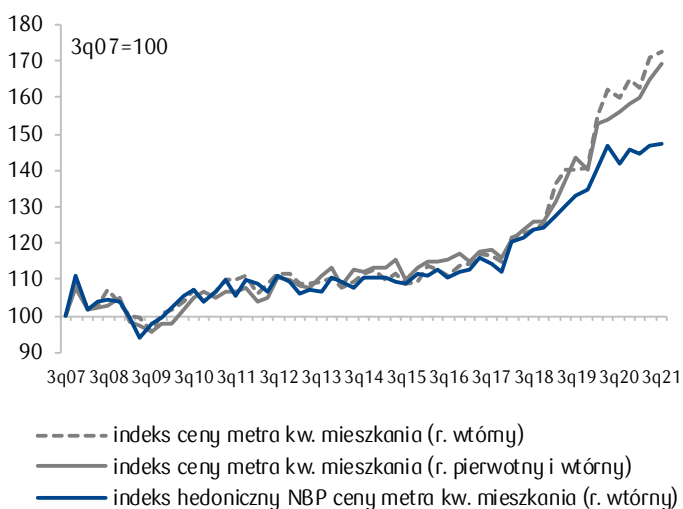
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Rzeszowie



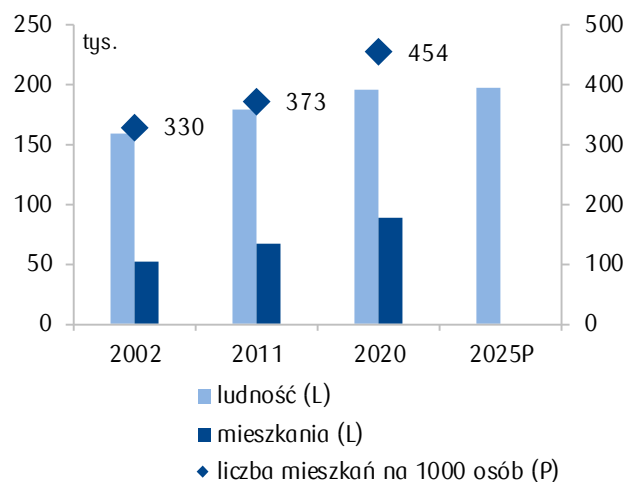
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Rzeszowie



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

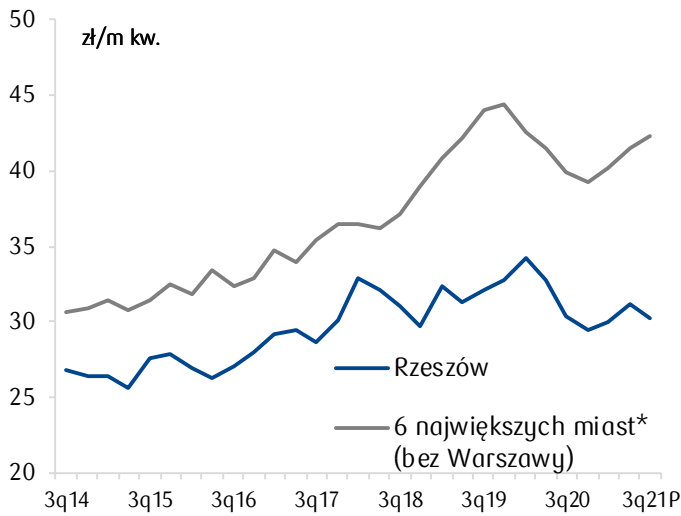


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Rzeszowie (GUS)

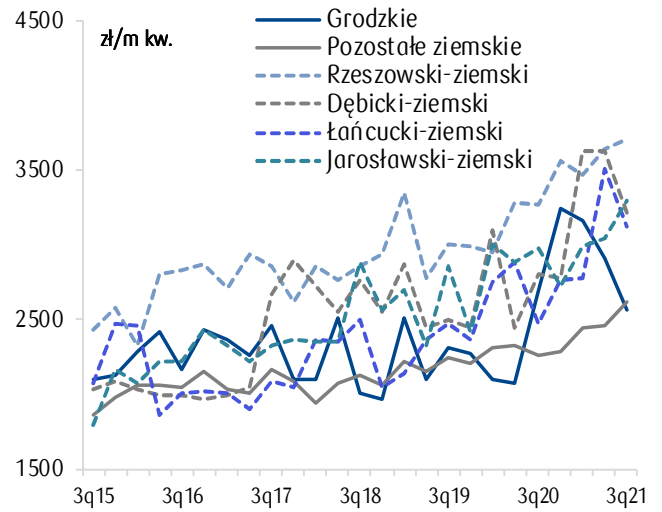


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q21: mieszkania rw - 34; mieszkania rp - 33; domy rw - 6.

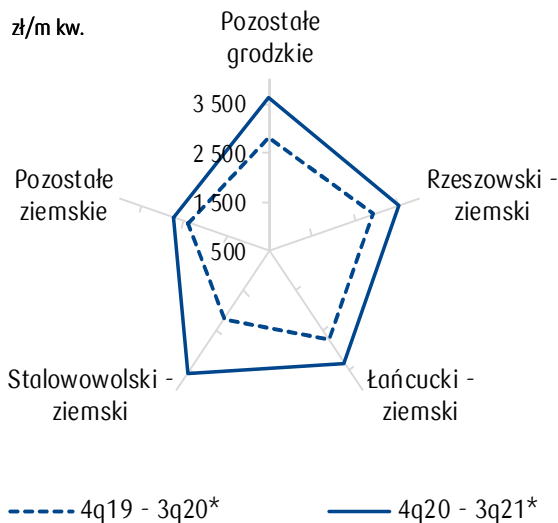
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Rzeszowie (NBP, PONT)



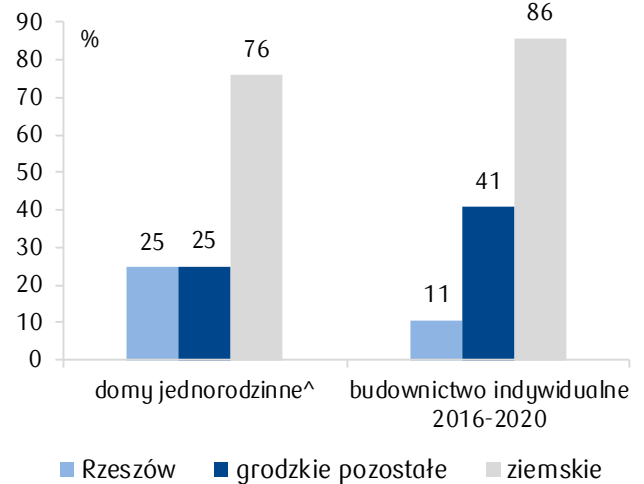
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2016	2017	2018	2019	2020	4q20 - 3q21*
Rzeszów	3 233	3 325	3 199	3 214	3 591	3 781
Pozostałe grodzkie	2 437	3 579	2 172	2 975	2 801	3 638
Rzeszowski - ziemski	2 577	2 336	2 655	2 703	3 074	3 508
Łańcucki - ziemski	2 166	2 544	2 283	2 421	2 743	3 293
Stalowowolski - ziemski	2 216	2 245	2 872	2 075	2 411	3 590
Pozostałe ziemskie	1 944	2 006	2 034	2 063	2 459	2 738

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q20 - 3q21: Rzeszów - 50; pozostałe powiaty grodzkie - 17; powiaty ziemskie - 178.

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 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	2016-20	2016-20	1-3q21
GRODZKIE									
Krosno	18 197	10	39	28,6	396	62	3,4	34	104
Przemyśl	25 367	32	17	26,1	424	39	2,4	30	37
Rzeszów	89 350	6	25	30,3	454	16	15,2	11	2 009
Tarnobrzeg	17 901	3	23	25,4	386	37	2,3	66	142
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	7 018	13	53	24,5	327	2	2,5	71	37
brzozowski	19 091	15	92	25,2	292	2	2,5	94	91
dębicki	39 254	7	69	25,4	291	4	3,2	85	822
jarosławski	36 622	15	68	26,3	306	5	2,5	79	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	2,4	94	199
leski	8 321	10	73	28,2	316	3	4,1	83	73
leżajski	20 164	10	76	25,3	292	27	2,1	100	107
lubaczowski	17 085	8	75	27,5	312	3	2,2	100	105
łańcucki	24 368	14	87	27,3	300	6	3,4	82	218
mielecki	42 803	8	59	25,4	314	3	3,6	74	418
niżański	20 261	11	87	28,1	306	1	2,3	96	145
przemyski	21 092	13	91	26,8	285	1	3,0	89	156
przeworski	24 229	17	82	27,4	311	3	2,5	99	145
ropczycko-sędziszowski	21 227	9	83	24,8	285	14	3,5	81	235
rzeszowski	50 803	11	94	28,7	298	6	5,2	78	764
sanocki	29 520	12	61	25,4	315	2	2,2	90	170
stałowowolski	36 847	8	42	26,0	350	4	2,4	85	222
strzyżowski	17 837	12	91	27,0	292	25	2,4	96	138
tarnobrzeski	16 296	7	68	26,0	309	17	2,4	96	109

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 02.12.21

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	wrzesień 21
GRODZKIE									
Krosno	45,7	-5,3	17,5	14,8	-3,9	-7,5	4 425	80	2,7
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	5,3
Tarnobrzeg	46,1	-7,6	18,0	15,2	-4,3	-8,2	4 578	83	8,3
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	21,4	-4,1	6,9	17,2	-4,0	-8,1	4 446	81	13,6
brzozowski	65,1	-2,0	17,8	18,5	-1,1	-3,0	4 207	76	14,6
dębicki	134,6	-1,4	37,7	17,8	-1,8	-2,3	4 631	84	4,5
jarosławski	119,2	-2,6	35,9	17,9	-2,7	-4,3	4 541	82	10,5
jasielski	112,4	-2,6	33,6	17,8	-3,5	-5,2	4 560	83	10,4
kolbuszowski	61,8	-1,7	17,2	19,2	-1,5	-3,3	4 221	76	7,4
krośnieński	111,6	0,0	31,8	18,1	-2,8	-3,4	4 050	73	5,8
leski	26,3	-3,0	8,6	16,9	-2,5	-2,5	4 833	88	13,8
leżajski	68,7	-2,1	20,7	18,3	-3,3	-5,4	4 436	80	13,2
lubaczowski	54,4	-4,6	16,7	17,7	-5,7	-9,2	4 215	76	8,2
łańcucki	81,1	0,9	22,4	18,1	-0,8	2,2	4 327	78	10,2
mielecki	136,1	-1,6	41,0	17,5	-1,0	-1,6	4 729	86	5,0
nizański	66,0	-2,6	19,6	18,5	-3,0	-5,5	4 197	76	15,0
przemyski	73,6	1,1	20,4	18,9	-2,9	-1,9	4 127	75	12,7
przeworski	77,7	-1,8	23,0	18,3	-3,1	-4,9	4 255	77	11,2
ropczycko-sędziszowski	74,5	0,6	20,0	18,6	-0,2	0,8	4 402	80	11,6
rzeszowski	169,8	4,0	45,1	18,4	0,1	6,6	4 614	84	7,8
sanocki	93,3	-2,6	30,0	16,8	-3,7	-6,0	4 431	80	6,2
stałowowski	104,9	-4,8	37,1	16,6	-3,7	-5,7	4 777	87	5,2
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	7,1

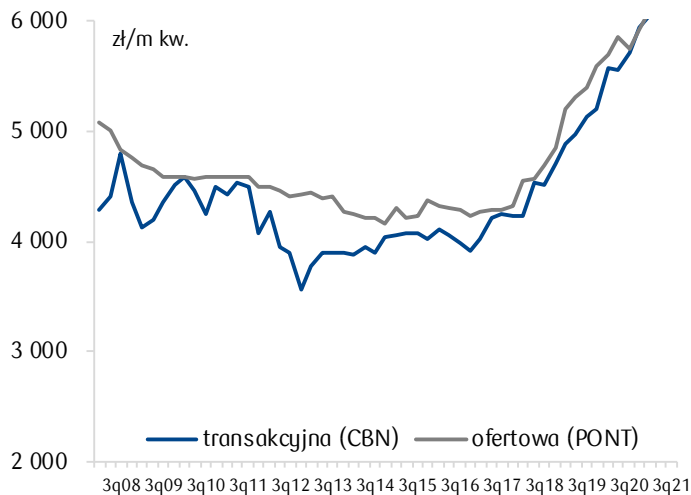
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.11.21

Warmińsko-mazurskie – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie

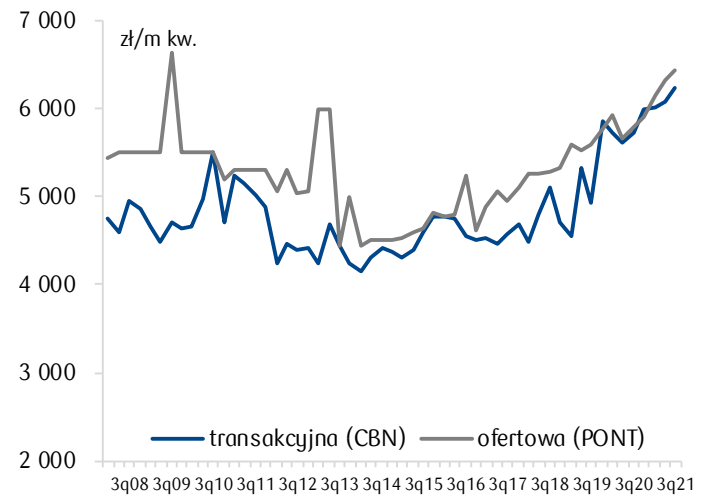
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Olsztynie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	3q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 138	5 208	5 576	5 561	5 717	5 948	6 069	6 198	6 079	-1,9	6,3
cena ofertowa (PONT)	5 400	5 580	5 694	5 857	5 750	5 925	6 121	6 194	6 500	4,9	13,0
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 937	5 850	5 733	5 616	5 724	5 999	6 022	6 073	6 232	2,6	8,9
cena ofertowa (PONT)	5 598	5 780	5 938	5 667	5 794	5 899	6 157	6 321	6 429	1,7	11,0
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 991	.	4 653	3 749	4 103	.	3 363	2 352	4 568	x	x

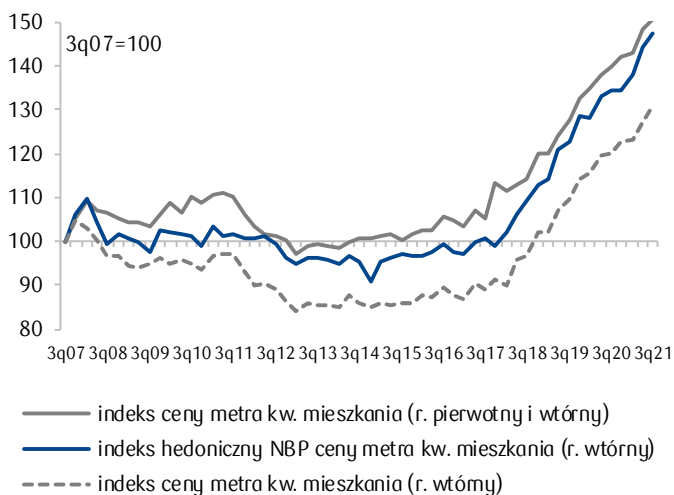
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Olsztynie



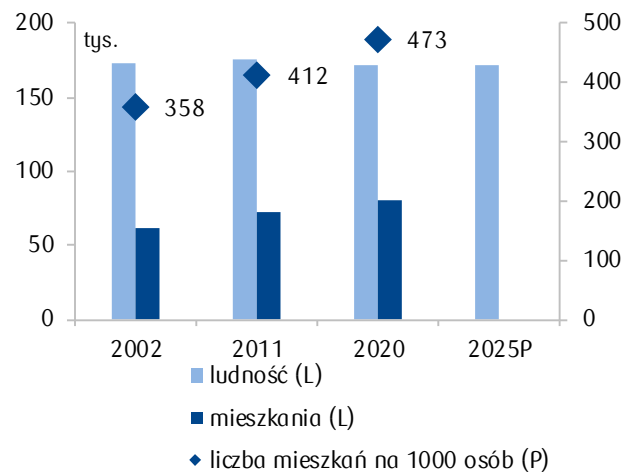
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Olsztynie



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

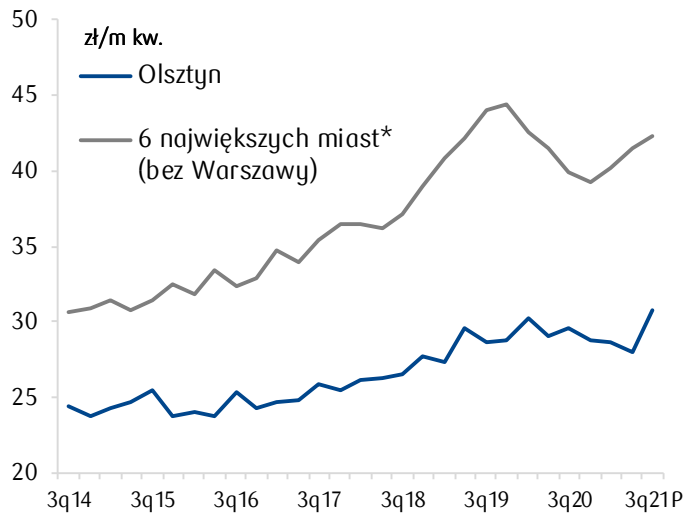


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Olsztynie (GUS)

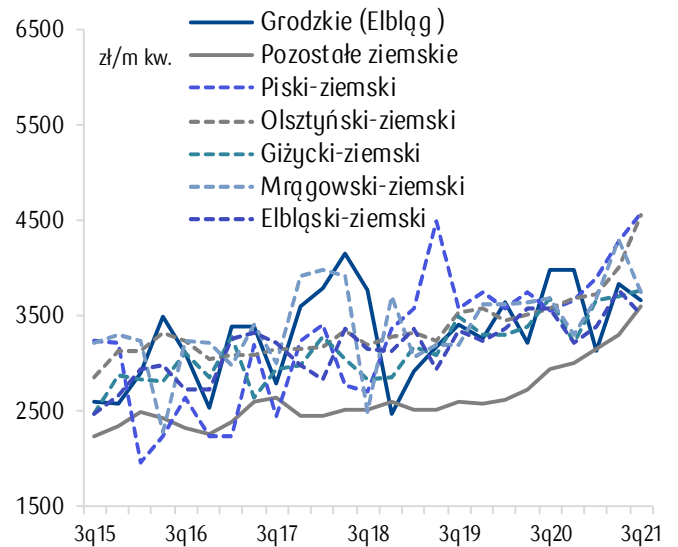


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q21: mieszkania rw - 62; mieszkania rp - 16; domy rw - 6.

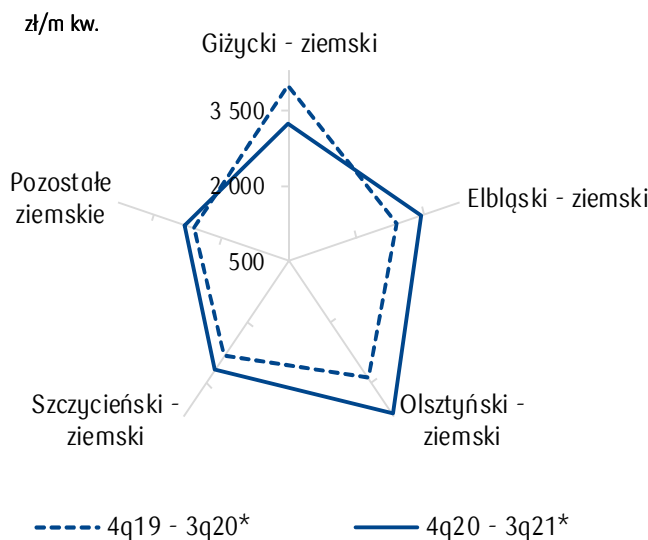
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Olsztynie (NBP, PONT)



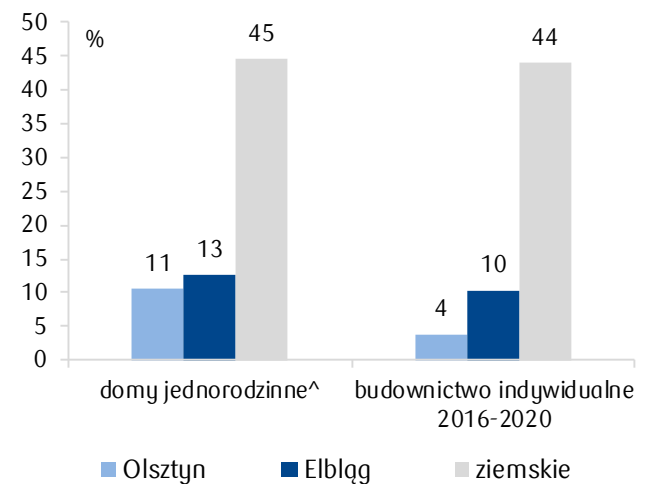
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2016	2017	2018	2019	2020	4q20 - 3q21*
Olsztyn	3 325	3 426	3 894	4 083	3 801	4 384
Pozostałe grodzkie (Elbląg)	2 823	3 130	3 705	4 114	3 602	4 166
Giżycki - ziemski	2 206	2 429	3 178	2 487	4 162	3 214
Elbląski - ziemski	2 016	2 480	2 710	2 782	3 796	3 456
Olsztyński - ziemski	2 695	2 759	2 635	3 048	3 565	4 242
Szczygieński - ziemski	2 171	2 270	2 317	2 449	2 913	3 167
Pozostałe ziemskie	2 242	2 296	2 238	2 389	2 653	2 814

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q20 - 3q21: Olsztyn - 13; pozostałe powiaty grodzkie - 6; powiaty ziemskie - 217.

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	2016-20	2016-20	1-3q21
GRODZKIE									
Elbląg	47 934	29	13	23,7	404	46	3,3	10	94
Olsztyn	80 967	9	11	27,6	473	56	5,6	4	671
ZIEMSKIE									
bartoszycki	21 011	38	37	24,1	372	2	1,1	62	79
braniewski	14 517	36	39	24,0	356	2	1,7	47	41
działdowski	22 433	21	60	26,4	346	43	3,2	44	126
elbląski	18 600	43	58	25,0	326	48	2,3	91	107
etcki	34 011	21	24	24,5	372	5	5,3	21	486
giżycki	21 482	32	34	26,4	382	4	3,7	34	93
gołdapski	9 260	34	42	24,7	350	3	2,1	52	57
iławski	31 748	27	46	25,3	343	47	5,0	31	338
kętrzyński	23 828	39	29	23,7	386	6	1,2	50	70
lidzbarski	15 197	43	40	25,3	372	29	1,8	59	73
mrągowski	18 501	33	42	28,0	374	4	2,9	49	111
nidzicki	11 099	24	49	24,5	340	10	3,1	43	57
nowomiejski	14 111	28	73	26,3	323	8	3,5	66	144
olecki	12 097	33	40	25,4	356	3	2,5	42	87
olsztyński	45 141	39	59	29,9	354	13	7,6	37	861
ostródzki	37 398	34	40	25,3	361	8	2,7	52	189
piski	19 498	28	40	24,7	349	7	2,0	77	109
szczygieński	23 919	37	60	26,5	346	3	4,0	66	229
węgorzewski	8 599	47	47	27,6	383	43	2,4	56	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 02.12.21

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	wrzesień 21
GRODZKIE									
Elbląg	118,0	-5,6	49,0	15,8	-5,6	-6,2	4 953	90	6,9
Olsztyn	170,6	-2,1	75,4	16,0	-1,3	-4,2	5 439	99	2,7
ZIEMSKIE									
bartoszycki	56,1	-7,6	21,6	16,3	-5,6	-11,7	4 589	83	16,1
braniewski	40,5	-7,3	14,8	17,4	-2,9	-6,3	4 460	81	17,0
działdowski	64,4	-2,1	21,2	17,6	-4,5	-5,7	4 146	75	11,4
elbląski	56,8	-0,5	19,3	18,0	-3,8	-3,9	4 268	77	13,5
ęcki	91,2	0,6	31,2	17,8	-1,2	-1,8	4 365	79	10,7
giżycki	55,9	-2,8	21,4	16,6	-4,8	-6,0	4 515	82	7,8
gołdapski	26,4	-3,6	9,5	17,2	-2,5	-7,5	4 228	77	7,1
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	17,4
lidzbarski	40,6	-5,2	15,3	16,9	-5,8	-5,7	4 356	79	11,4
mławowski	49,2	-4,1	18,3	16,9	-4,1	-4,0	4 311	78	8,2
nidzicki	32,4	-5,2	11,5	17,7	-4,0	-6,0	4 208	76	6,6
nowomiejski	43,6	-1,7	13,5	18,3	-1,1	3,5	3 972	72	9,2
olecki	33,8	-2,5	11,6	17,9	-4,1	-4,5	4 439	80	10,2
olsztyński	127,8	5,0	39,5	17,4	-1,5	-2,2	4 824	87	8,3
ostródzki	103,0	-3,3	37,0	16,9	-3,8	0,0	4 441	80	9,4
piski	55,5	-4,0	19,6	18,3	-2,9	0,0	4 633	84	13,6
szczywieński	68,8	-3,0	23,3	17,8	-2,6	0,0	4 523	82	9,2
węgorzewski	22,4	-5,3	8,8	15,8	-6,6	-8,6	4 315	78	12,8

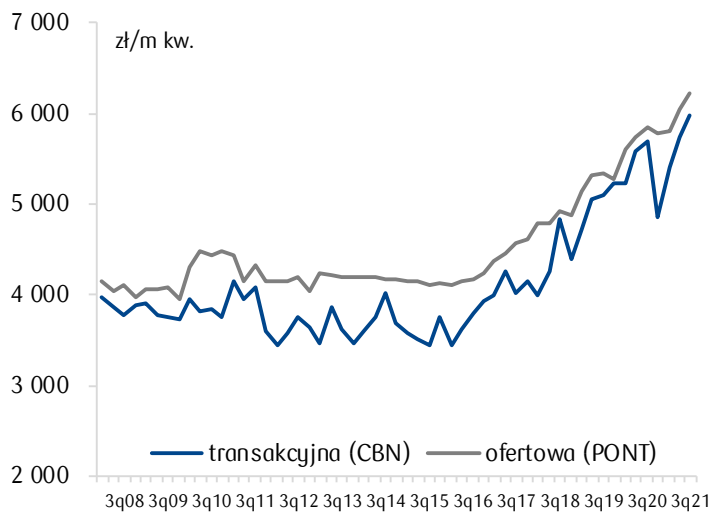
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.11.21

Opolskie – Opole i powiaty ziemskie

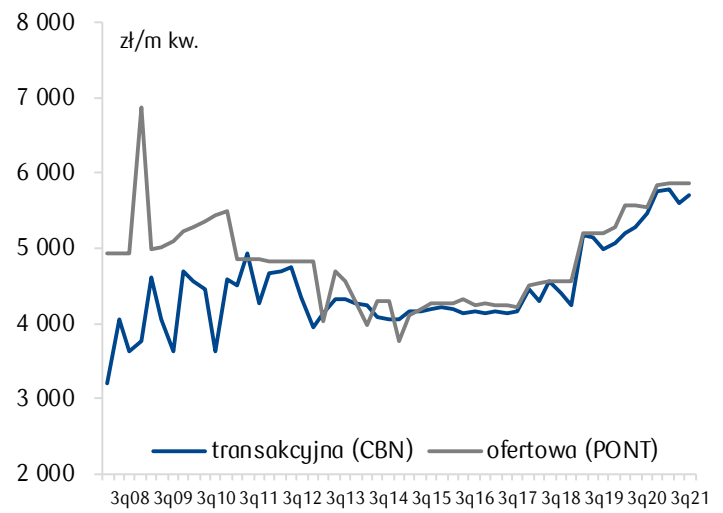
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Opolu (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	3q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 097	5 224	5 230	5 589	5 698	4 848	5 415	5 727	5 981	4,4	5,0
cena ofertowa (PONT)	5 330	5 278	5 604	5 729	5 848	5 791	5 795	6 042	6 222	3,0	6,4
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 988	5 064	5 204	5 279	5 470	5 757	5 783	5 600	5 700	1,8	4,2
cena ofertowa (PONT)	5 200	5 270	5 582	5 578	5 544	5 835	5 861	5 866	5 866	0,0	5,8
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 730	3 701	2 697	4 043	3 017	5 886	2 095	4 934	4 923	x	x

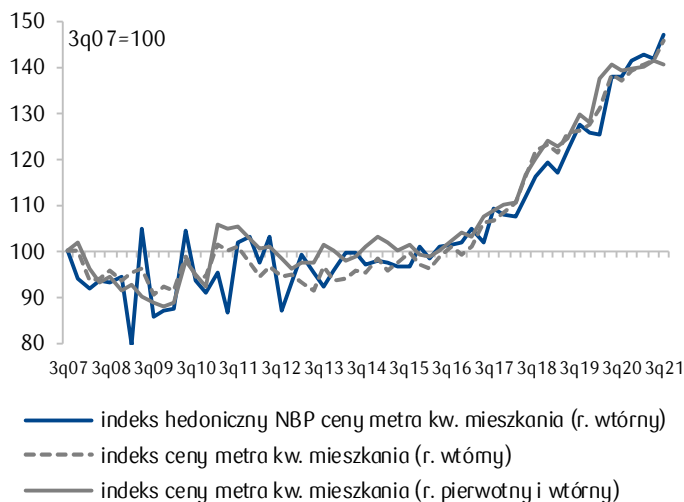
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Opolu



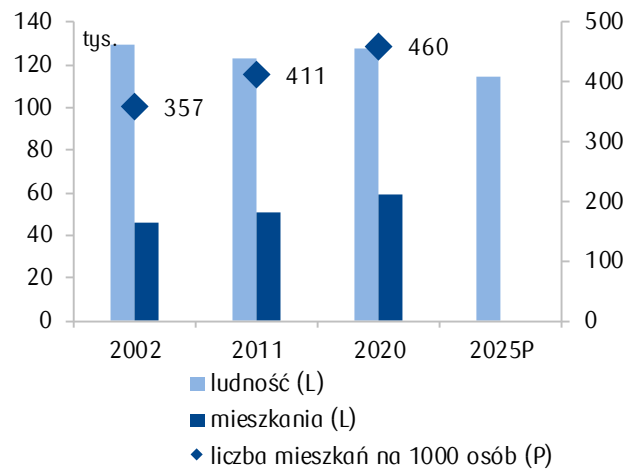
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Opolu



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

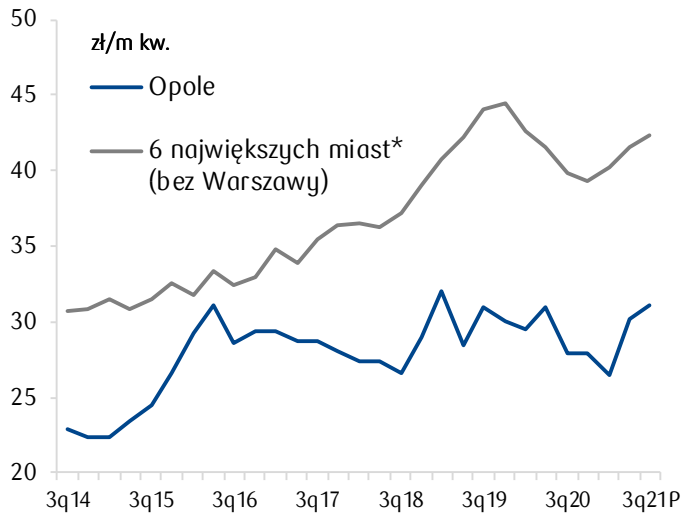


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Opolu (GUS)

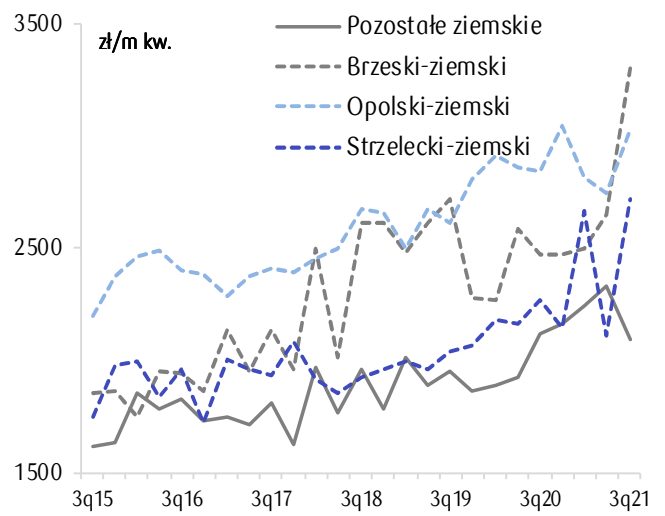


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q21: mieszkania rw - 27; mieszkania rp - 8; domy rw - 3.

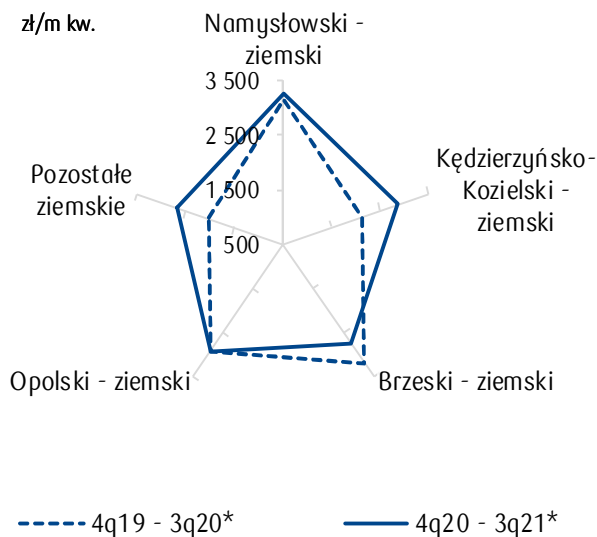
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Opolu (NBP, PONT)



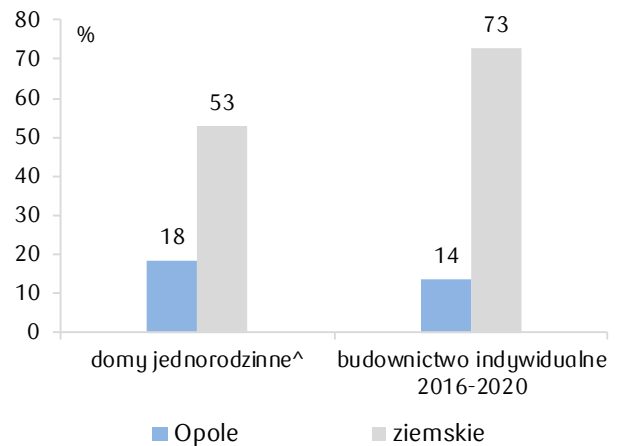
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2016	2017	2018	2019	2020	4q20 - 3q21*
Opole	3 231	3 029	3 537	4 011	4 037	4 555
Namysłowski - ziemski	2 693	2 349	2 123	3 080	3 176	3 265
Kędzierzyńsko-Kozielski - ziemski	1 809	2 293	1 938	1 950	2 775	2 861
Brzeski - ziemski	2 362	1 937	2 826	3 097	2 656	2 726
Opolski - ziemski	2 134	2 222	2 145	2 885	2 683	2 932
Pozostałe ziemskie	1 728	1 827	2 002	2 126	2 175	2 696

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q20 - 3q21: Opole - 25; powiaty ziemskie - 193.

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	2016-20	2016-20	1-3q21
GRODZKIE									
Opole	58 778	22	18	31,7	460	36	6,3	14	708
ZIEMSKIE									
brzeski	33 333	44	36	27,5	373	69	2,5	54	258
głubczycki	17 287	46	51	30,0	384	15	0,8	84	26
kędzierzyńsko-kozielski	36 370	30	41	30,1	391	51	1,0	94	82
kluczborski	23 270	38	45	28,1	358	13	1,6	61	102
krupkowski	21 374	31	56	30,0	338	51	1,6	79	115
namysłowski	16 071	40	55	30,1	378	77	5,3	30	234
nyski	49 468	40	44	28,8	367	34	1,3	93	352
oleski	21 256	27	68	30,6	333	5	1,6	82	111
opolski	40 141	39	77	32,8	325	49	2,4	89	272
prudnicki	20 380	54	51	32,4	372	27	0,9	86	63
strzelecki	24 581	31	61	29,5	333	74	1,3	92	75

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 02.12.21

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	wrzesień 21
GRODZKIE									
Opole	127,6	-5,2	51,5	14,5	-1,4	-1,5	5 523	100	3,4
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	7,3
krupkowski	63,0	-6,2	22,6	16,3	-4,7	-8,6	5 549	101	5,4
namysłowski	42,5	-3,6	13,9	16,5	-3,4	-2,1	4 807	87	8,8
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	6,5
prudnicki	54,5	-6,9	19,9	16,6	-6,9	-8,5	4 446	81	8,8
strzelecki	73,8	-5,5	25,3	16,0	-4,2	-5,1	4 855	88	4,4

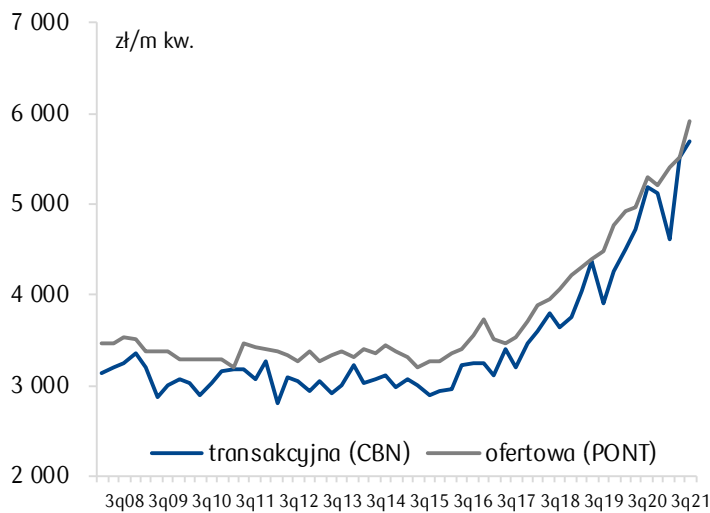
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.11.21

Lubuskie - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie

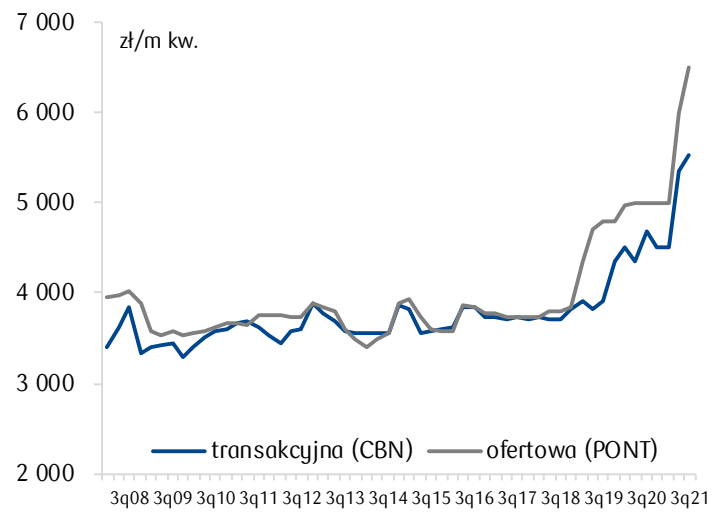
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Zielonej Górze (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	3q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 903	4 264	4 491	4 718	5 191	5 123	4 615	5 525	5 687	2,9	9,5
cena ofertowa (PONT)	4 483	4 766	4 930	4 955	5 296	5 200	5 408	5 508	5 923	7,5	11,8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	3 900	4 350	4 500	4 350	4 687	4 516	4 510	5 342	5 536	3,6	18,1
cena ofertowa (PONT)	4 789	4 786	4 985	5 006	5 006	5 006	5 006	6 000	6 500	8,3	29,8
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 609	4 193	3 720	4 564	4 195	3 686	2 894	4 819	4 647	x	x

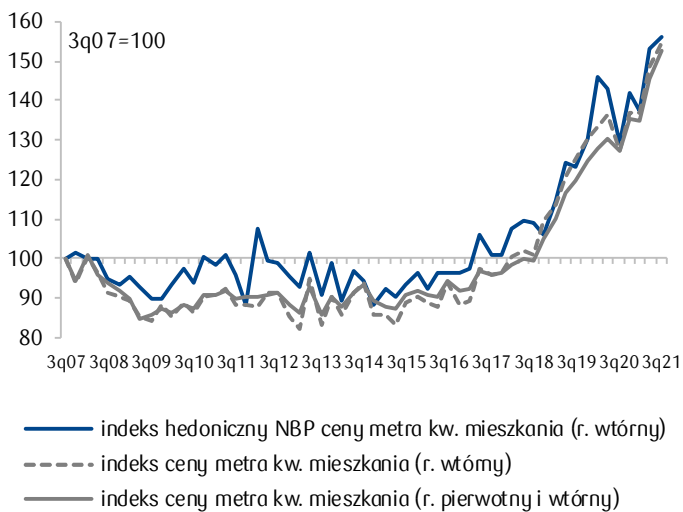
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Zielonej Górze



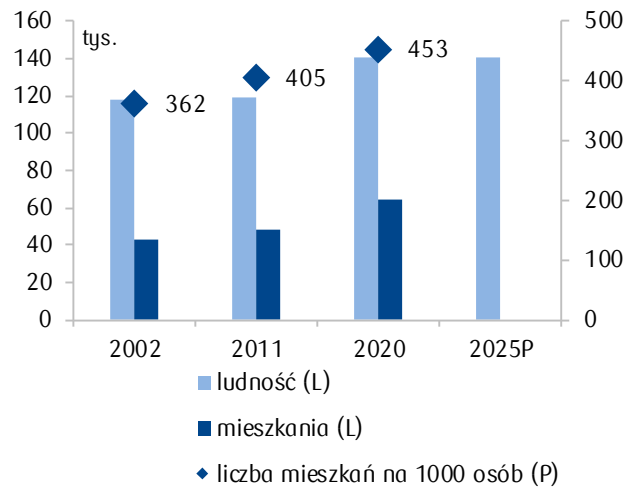
Wyk.2 Ceny mieszkań na r. pierwotnym w Zielonej Górze



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

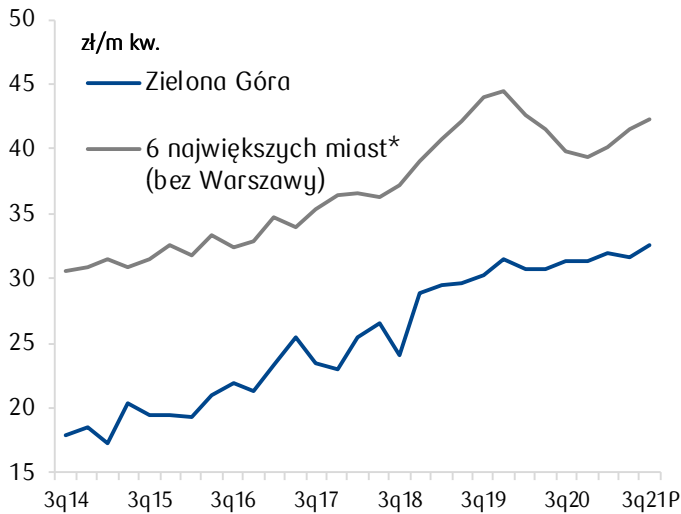


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Zielonej Górze (GUS)

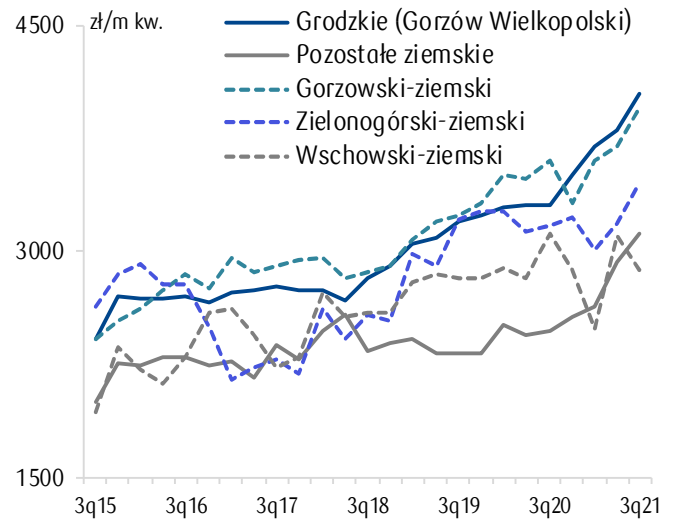


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q21: mieszkania rw - 46; mieszkania rp - 18; domy rw - 3.

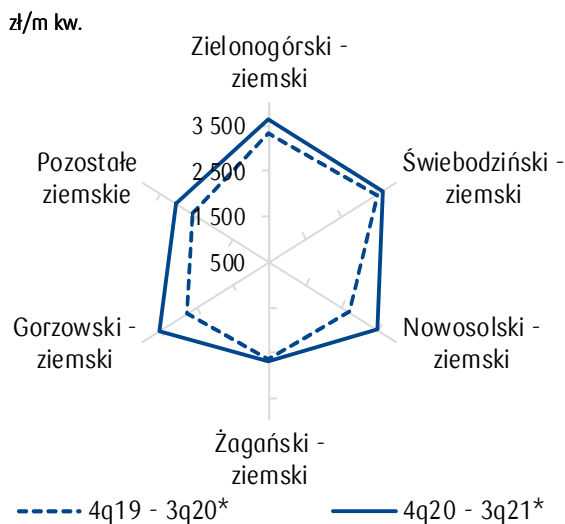
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Zielonej Górze (NBP, PONT)



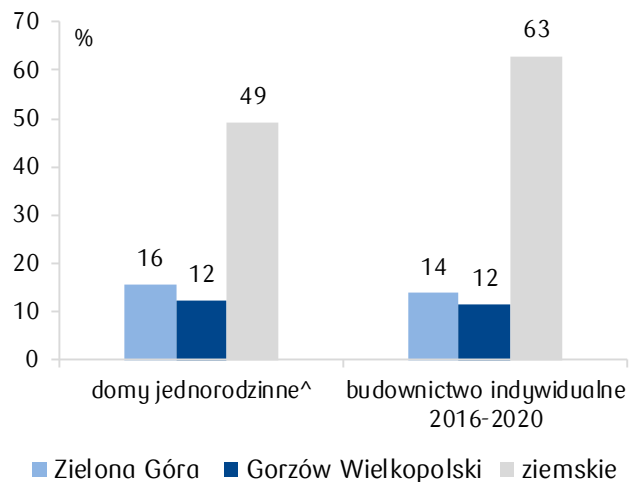
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2016	2017	2018	2019	2020	4q20 - 3q21*
Zielona Góra	3 373	3 458	3 519	3 786	3 861	3 966
Pozostałe grodzkie (Gorzów Wlkp.)	2 700	2 773	2 327	3 172	3 650	3 436
Zielonogórski - ziemski	2 344	2 896	2 649	3 086	3 297	3 652
Świebodziński - ziemski	1 967	2 701	2 691	3 003	3 158	3 618
Nowosolski - ziemski	2 281	2 211	2 736	2 941	3 312	3 489
Żagański - ziemski	1 597	1 547	1 825	2 345	2 713	2 686
Gorzowski - ziemski	2 686	2 695	3 380	3 124	2 802	3 512
Pozostałe ziemskie	1 955	2 290	2 326	2 913	2 709	3 077

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q20 - 3q21: Zielona Góra - 44; pozostałe powiaty grodzkie - 4; powiaty ziemskie - 178.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubuskim

Powiaty	Mieszkania 2020	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorod- zinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2020	Nasylenie mieszka- niami** 2020	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2020	Średnie nasylenie budownic- twa^ 2016-20	% budownic- twa indywi- dualnego w ogółem 2016-20	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-3q21
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	54 381	20	12	28,5	444	56	4,7	12	659
Zielona Góra	63 848	14	16	31,8	453	18	9,0	14	755
ZIEMSKIE									
gorzowski	23 817	41	62	29,3	330	11	5,1	70	316
krośnieński	19 845	52	54	28,0	364	3	2,6	60	138
międzyrzecki	20 964	40	43	27,7	367	7	2,4	55	122
nowosolski	31 662	45	41	26,4	369	6	3,4	58	348
słubicki	17 265	34	44	27,1	368	6	4,2	45	143
strzelecko-drezdenecki	17 248	47	51	26,4	355	4	2,9	58	92
sulęciński	12 634	47	54	29,1	361	2	2,7	71	87
świebodziński	20 343	45	44	27,6	366	6	3,4	39	135
wschowski	12 983	48	58	28,5	336	67	2,9	83	85
zielonogórski	26 095	41	64	29,3	345	9	4,8	70	319
żagański	29 843	50	40	27,0	382	8	1,5	89	143
żarski	34 990	52	45	26,9	367	7	2,2	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 02.12.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubuskim

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 (%) wrzesień 21
							2020	Polska=100	
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	121,7	-3,4	50,3	14,8	-4,6	-8,3	4 789	87	3,0
Zielona Góra	140,7	-1,6	49,3	14,8	-3,3	-2,3	5 213	94	3,8
ZIEMSKIE									
gorzowski	72,4	4,9	22,5	17,4	-2,2	6,3	5 013	91	4,3
krośnieński	54,4	-4,5	19,6	16,5	-3,8	-4,2	4 765	86	7,3
międzyrzecki	56,9	-4,3	20,2	16,0	-5,4	-8,1	4 570	83	7,7
nowosolski	85,3	-3,0	30,6	16,4	-4,6	-4,9	4 625	84	5,1
słubicki	46,8	-1,5	16,4	16,9	-3,3	0,3	4 481	81	2,9
strzelecko-drezdenecki	48,3	-3,1	17,0	16,5	-4,4	-7,9	4 560	83	8,8
sulęciński	34,8	-2,9	12,0	16,7	-4,1	-5,5	4 293	78	4,8
świebodziński	55,3	-2,2	18,9	16,6	-3,5	-4,8	4 659	84	4,3
wschowski	38,4	-0,9	12,9	17,4	-2,2	-5,6	4 471	81	8,2
zielonogórski	75,5	2,6	30,3	17,2	-1,8	1,5	5 038	91	8,0
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	5,7

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.11.21

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. 66,3 tys. mieszkań oraz ok. 23,7 tys. domów; w przypadku mieszkań istotną część stanowią notowania z rynku pierwotnego (66% 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 3q21 zawierała prawie 469,8 tys. rekordów, w tym 75,3% dotyczyło lokali mieszkalnych, 18,4% domów jednorodzinnych i 6,3% działek budowlanych; 8,9 tys. rekordów było z 3q21, w tym 68,2% dotyczyło lokali mieszkalnych, 22,9% domów jednorodzinnych i 8,9% 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. 4,2 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 wnioskowania.

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

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

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

Pozostałe źródła danych o charakterze statystycznym

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



C
A

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.