

### Rynek mieszkaniowy 2q21: Wzrost cen przyspiesza po pandemicznym spowolnieniu

- Po łagodnym spowolnieniu wzrostu cen mieszkań w ujęciu r/r w drugiej połowie 2020 (z lokalnymi spadkami cen q/q po wybuchu pandemii), spodziewamy się wyższej dynamiki cen w najbliższych kwartałach.
- Według danych z bazy CBN PKO Banku Polskiego w 1q21 ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym silnie rosły w Warszawie, nieco wolniej w mniejszych stolicach wojewódzkich; w 6 największych aglomeracjach (bez Warszawy) wzrost w ujęciu r/r spowolnił. Na rynku wtórnym ceny mieszkań w Warszawie i mniejszych stolicach wojewódzkich rosły wolniej, natomiast w największych aglomeracjach wzrost r/r był większy niż w 4q20.
- Rynek wynajmu jest głęboko dotknięty skutkami epidemii. Spadkowe tendencje stawek utrzymały się w 1q21. Analiza danych Mzuri wykazuje spadek przeciętnej stawki czynszu najmu mieszkań w 1q21 w 7 analizowanych miastach - największy w przypadku Krakowa (-15,9% r/r), Warszawy (-12,5% r/r) i Wrocławia (-10,1% r/r). Jednocześnie notowania stawek ofertowych w portalach ogłoszeniowych wskazują na stopniowe wyhamowanie trendu spadkowego w Warszawie, przy sygnałach odbicia w Poznaniu, Wrocławiu i Katowicach oraz wzroście w Łodzi i w Gdańsku; trend spadkowy utrzymuje się jednoznacznie w Krakowie.
- Historycznie niskie, realnie ujemne, stopy procentowe przekierowują inwestycje na rynek nieruchomości postrzegany jako bezpieczna ochrona oszczędności, bardziej atrakcyjna w zestawieniu z lokatą czy obligacjami skarbowymi – tradycyjnymi instrumentami finansowymi polskich konsumentów. Nabywcy mieszkań mogą też akceptować niższe stopy zwrotu z wynajmu. Na potencjał rynku wynajmu mieszkań wskazuje także mała – na tle innych krajów europejskich – skala wynajmu rynkowego w Polsce (4,2% vs 22,2% w UE w 2019) przy wzmocnieniu preferencji dla takiego sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.
- Akcja kredytowa kolejny kwartał utrzymywała się na dobrym poziomie. Według danych Związku Banków Polskich w 1q21 wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 17,9 mld zł (7,9% r/r vs 4,6% r/r w 1q20). Również statystyki Biura Informacji Kredytowej sygnalizują odbudowę akcji kredytowej – od lutego dynamika kredytów weszła na ścieżkę szybkiego wzrostu, w kwietniu ich wartość wzrosła o 41% r/r, a liczba o 32% r/r. W 2021 wzmocniła się tendencja wzrostu liczby dużych kredytów – połowa udzielonych kredytów to kredyty powyżej 250 tys. zł, w tym 24% to kredyty powyżej 500 tys. zł.
- W 1q21, wg monitoringu JLL rynków mieszkaniowych, w największych aglomeracjach deweloperzy sprzedali 19,5 tys. mieszkań (40% q/q; 3% r/r), a do sprzedaży wprowadzili 13,9 tys. lokali (14% q/q; 7% r/r). W ofercie było 42,1 tys. mieszkań (-12,3% q/q; -4,8% r/r), najmniej od 1q14. Rekordowa sprzedaż jest spójna z dobrymi wynikami sprzedaży deweloperów giełdowych w 1q21 (22,9% r/r vs 2,2% r/r w 1q20). Polityka deweloperów w zakresie kształtowania oferty rynkowej sprzyjała utrzymaniu wzrostu cen mieszkań.

Departament Analiz Ekonomicznych

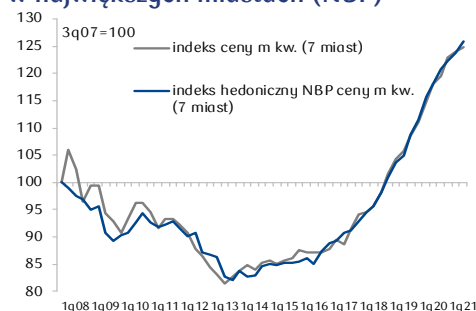
Zespół Analiz Nieruchomości  
[analizy.nieruchomosci@pkobp.pl](mailto:analizy.nieruchomosci@pkobp.pl)  
 (22) 521 51 80

@PKO\_Research

[www.pkobp.pl/centrum-analiz](http://www.pkobp.pl/centrum-analiz)

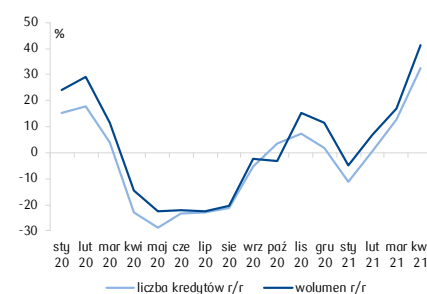
Agnieszka Grabowiecka-Łaszek  
 Piotr Krzysztofik  
 Wojciech Matysiak

#### Cena m kw. mieszkania w największych miastach (NBP)

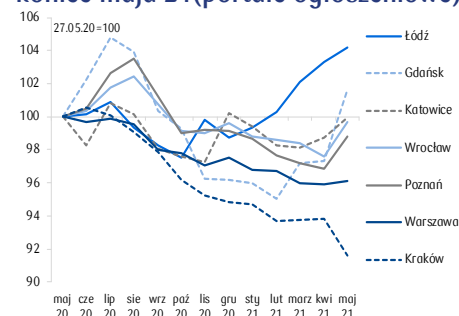


\* lista miast por. str. 6

#### Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych w 2020 (BIK)

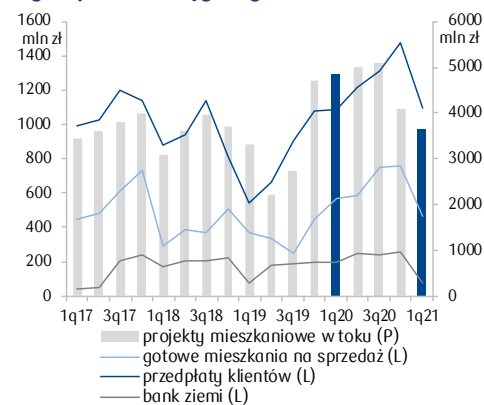


#### Zmiana stawek ofertowych wynajmu w koniec maja'21(portale ogłoszeniowe)

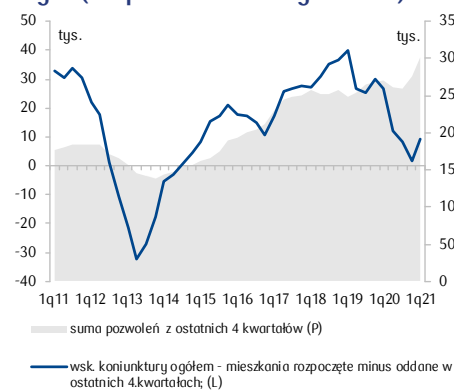


- **Zapisy księgowe dużych (pow. 49 osób) firm deweloperskich na koniec 1q21** pokazują konsekwencje mniejszej liczby rozpoczynanych mieszkań w ostatnich kwartałach – projekty mieszkaniowe w toku zmalały o 25% r/r. Jednocześnie szybko odbudowany popyt po załamaniu sprzedaży w 2q20 jest widoczny w spadku (-18% r/r) oferty gotowych mieszkań na sprzedaż w 1q21, a mniejszy (-60% r/r) bank ziemi sugeruje rozpoczynanie kolejnych projektów. Przedpłaty klientów utrzymały się na poziomie z 1q20.
- **Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego ogółem** (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4 kwartałach, czyli projekty mieszkaniowe w toku), po kilku kwartałach tendencji spadkowej (efekt dużej przewagi liczby mieszkań oddawanych do użytku nad rozpoczynanymi), **w 1q21 ponownie wzrósł**, co sugeruje optymistyczną ocenę perspektyw przez inwestorów.
- **Obserwowane w 1q21 podwyżki cen materiałów budowlanych odwrócić trend spowolnienia wzrostu kosztów budowy z 2020.** Koszty (bez kosztu gruntu) wg statystyk GUS dotyczących mieszkań oddawanych do użytku w 1q21 wzrosły o 2,4-2,7% r/r (wobec 2,6-3,0% r/r w 4q20). Według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów również rosły wolniej, o 2,2-4,2% r/r w przypadku monitorowanych obiektów jedno- i wielorodzinnych.
- **8 czerwca 2021 Prezydent podpisał nowelizację tzw. Ustawy Deweloperskiej.** Ustawa przewiduje objęcie środków klienta wpłacanych na mieszkaniowy rachunek powierniczy obowiązkiem odprowadzenia przez dewelopera składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.
- **Nowelizacja Ustawy o NSP wydłużyła czas trwania NSP 2021 o 3 miesiące** – spis powszechny jest przeprowadzany od 1 kwietnia do 30 września 2021 (pierwotnie planowano – do 30 czerwca 2021).
- **W scenariuszu bazowym zakładamy stopniowe wzmocnienie tendencji wzrostowych cen mieszkań w kolejnych kwartałach 2021.** Przesłankami wzrostu cen – w granicach 8-10% w perspektywie roku – są: (1) wysoki popyt na mieszkania, który silnie wspierają rekordowo niskie stopy procentowe – według naszej prognozy pozostaną one bez zmian co najmniej do połowy 2022; (2) stymulacja zakupu mieszkań z intencją ochrony oszczędności przy oczekiwanym dłuższym okresie podwyższonej inflacji; (3) fundamentalne czynniki wzrostu kosztów budowy – wysokie ceny działek, rosnące koszty materiałów, presja kosztowa przy konkurencji o pracowników i wynajem sprzętu z innymi segmentami budownictwa; (4) czynniki regulacyjne – zaostrzone od 2021 normy dotyczące efektywności energetycznej budynków oraz Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, którego koszty deweloperzy uwzględnią w cenach mieszkań. **Czynnikiem, który może w pewnym zakresie stabilizować tendencje wzrostowe cen mieszkań jest duży portfel mieszkań z terminem oddania do użytku w obecnym i przyszłym roku.** Hamująco oddziałuje też nadal niepewna sytuacja na rynku najmu mieszkań.
- **Scenariusz pesymistyczny wiąże się z ryzykiem wcześniejszych podwyżek stóp procentowych – już w 2h21 – z uwagi na silniejszy od prognoz wzrost inflacji.** Elementem pesymistycznego scenariusza jest także niepewność przebiegu epidemii, w tym siła kolejnej fali.

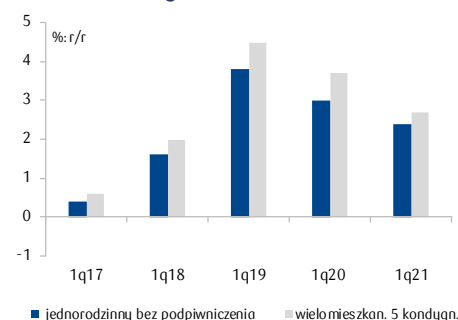
### Aktywność dużych deweloperów (PKD 41.1) wg zapisów księgowych (GUS; PONT info)



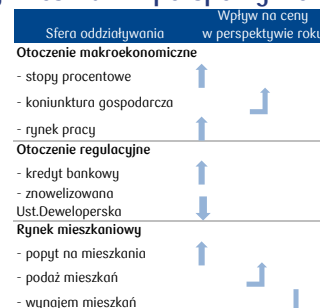
### Wsk. koniunktury w budownictwie mieszkaniowym (na podstawie danych GUS)



### Zmiany r/r ceny budowy domów jedno- i wielorodzinnych



### Oddziaływanie kluczowych czynników na ceny mieszkań w perspektywie roku\*



\*więcej por. Tabela 6

## Spis treści

Rynek mieszkaniowy 2q21: Wzrost cen przyspiesza po pandemicznym spowolnieniu .....	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 1q21 .....	16
4. Trendy demograficzne .....	20
5. Otoczenie regulacyjne .....	24
6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie .....	25
7. Regionalne rynki mieszkaniowe .....	28
Mazowieckie – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie .....	30
Małopolskie – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie .....	34
Łódzkie – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie .....	38
Dolnośląskie – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie .....	42
Wielkopolskie – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie .....	46
Pomorskie – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie .....	50
Zachodniopomorskie – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie .....	54
Kujawsko-pomorskie – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie .....	57
Lubelskie – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie .....	61
Śląskie – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie .....	65
Podlaskie – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie .....	69
Świętokrzyskie – Kielce i powiaty ziemskie .....	72
Podkarpackie – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie .....	75
Warmińsko-mazurskie – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie .....	79
Opolskie – Opole i powiaty ziemskie .....	83
Lubuskie - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie .....	86
8. Aneks metodologiczny .....	89

## 1. Uwarunkowania makroekonomiczne

PKB w 1q21 spadł w ujęciu r/r, jednak skala tego spadku (0,9%) była najmniejsza od wybuchu pandemii. W ujęciu q/q i po wyrównaniu sezonowym PKB wzrósł o 1,1% (vs -0,5% q/q kwartał wcześniej), potwierdzając, że pomimo najsilniejszej fali pandemii, wrażliwość gospodarki na wprowadzane restrykcje wciąż spada. W wynikach gospodarki za 1q21 pozytywnie zaskoczyła struktura wzrostu gospodarczego – konsumpcja prywatna minimalnie wzrosła (0,2% r/r – wynik zbliżony do 3q20), zwiększyły się też inwestycje (1,3% r/r – wynik porównywalny do 1q20). W efekcie popyt krajowy wzrósł o 1,0% r/r – najsilniej od 4q19.

Dane o wysokiej częstotliwości pokazują, że wraz z rozpoczęciem w maju luzowaniem przeciwepidemicznych restrykcji następuje szybka normalizacja aktywności gospodarczej. Widać to w przetwórstwie, gdzie silnie rosną zamówienia krajowe, ale przede wszystkim w sektorach usługowych i w aktywności zakupowej gospodarstw domowych. W maju poziom wydatków kartowych był wg danych PKO Banku Polskiego zbliżony do boomu zakupowego przed Bożym Narodzeniem, przy czym wyraźnie rosły m.in. wydatki na usługi hotelarskie czy gastronomiczne. Dane wskazują na odbudowę mobilności, która zapowiada gorący dla usług turystycznych i rynku krótkoterminowego najmu okres wakacyjny. Sukcesywnie poprawiały się nastroje gospodarstw domowych – w kwietniu wyprzedzający wskaźnik ufności konsumenckiej był najwyższy od marca 2020, odzwierciedlając m.in. najlepsze od wybuchu pandemii oceny gospodarstw domowych co do przyszłych zmian ich sytuacji finansowej i najmniejsze obawy przed bezrobociem.

Pomimo wygasania części mechanizmów Tarczy Antykryzysowej, które chroniły rynek pracy, nie następują na nim niepokojące trendy. Dane o liczbie ogłoszeń o pracę zapowiadają, że w maju wyhamował trend spadku zatrudnienia. Dynamika płac pozytywnie zaskakuje, wskazując wręcz na odbudowywanie się przedpandemicznej presji płacowej. W efekcie silny wzrost płac z naddatkiem neutralizuje negatywne oddziaływanie na sytuację finansową ze strony podwyższonej inflacji, która w maju wyniosła 4,8% r/r i prawdopodobnie wyznaczyła lokalny szczyt. Wzrost realnych wynagrodzeń powinien się także utrzymywać w kolejnych miesiącach.

Trend reflacyjny jest trendem globalnym, ale w większości gospodarek nie wywołuje on reakcji władz monetarnych. EBC, Fed i NBP zgodnie wskazują, że do momentu uzyskania pewności, że gospodarki na trwałe powróciły do trendu ożywienia, nie ma miejsca na podwyżki stóp procentowych. Głęboko ujemne realne stopy procentowe zostaną więc z nami jeszcze długo i w połączeniu z dobrą sytuacją finansową gospodarstw domowych będą stymulować popyt na rynku mieszkaniowym.

W 1q21 tempo wzrostu kredytów mieszkaniowych złotych dla osób prywatnych wyniosło 9,6% r/r vs 10,1% w 4q20. Nowa sprzedaż kredytów mieszkaniowych sukcesywnie rośnie, a wg danych NBP w marcu i kwietniu ustanowiła nowe historyczne rekordy. To zapowiada powrót dynamiki wolumenu złotych kredytów hipotecznych powyżej 10% r/r.

Najsilniejsza jak dotąd fala pandemii nie zatrzymała trendu odbudowy aktywności gospodarczej. Wrażliwość gospodarki na pandemię jest coraz mniejsza.

Znoszenie restrykcji pociąga za sobą szybką odbudowę aktywności we wszystkich sektorach, także w usługach.

Nastroje gospodarstw domowych są już prawie tak dobre, jak przed pandemią.

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

Podwyżki stóp procentowych nadal pozostają odległym scenariuszem.

Dalszy wzrost kredytów mieszkaniowych do końca 2021.

## 2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów

Sytuacja na rynku mieszkaniowym po łagodnej korekcie wywołanej ograniczeniami związanymi z przeciwdziałaniem epidemii ustabilizowała się. Dzięki niskim stopom procentowym, ochronie rynku pracy przez działania anty kryzysowe oraz elastyczności deweloperów, rynek charakteryzowała duża aktywność.

Według danych z CBN ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym, po wolniejszym wzroście r/r w 4q20, w 1q21 silnie rosły w Warszawie, nieco wolniej w mniejszych stolicach wojewódzkich; w 6 największych miastach (bez Warszawy) wzrost r/r spowolnił. Na rynku wtórnym ceny mieszkań w Warszawie i mniejszych stolicach wojewódzkich rosły wolniej, w największych aglomeracjach wzrost r/r był nieco większy niż w 4q20 (Wykres 1-2).

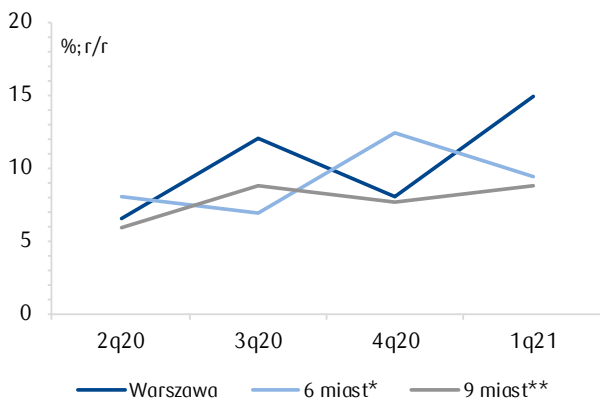
W 1q21 w odniesieniu do poprzedniego kwartału na rynku pierwotnym ceny silnie rosły w Warszawie, w pozostałych stolicach wojewódzkich zmiany były niewielkie. Na rynku wtórnym znacząco wzrosły ceny transakcyjne w 6 największych aglomeracjach (bez Warszawy), w Warszawie i mniejszych stolicach wojewódzkich ceny wzrosły o ok. 3% q/q (Wykres 3-4).

Sytuacja na rynku mieszkaniowym po łagodnej korekcie związanej z epidemią, ustabilizowała się.

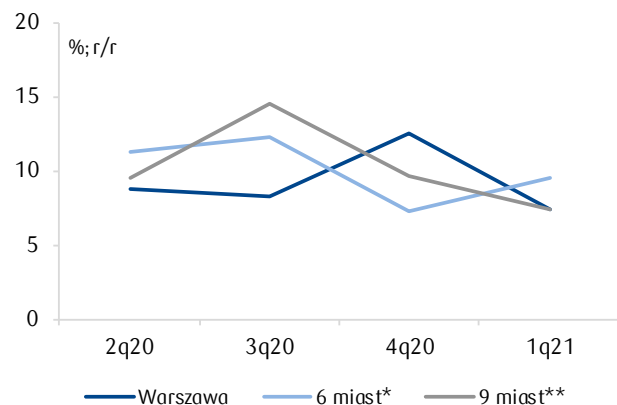
W 1q21 kontynuacja tendencji wzrostowych cen mieszkań, niemniej w kilku miastach wzrost cen jeszcze spowolnił r/r.

Tendencje wzrostowe cen także wobec poprzedniego kwartału.

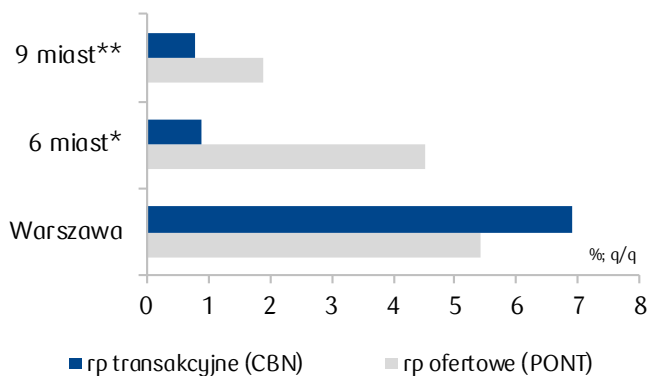
Wyk. 1 Zmiana ceny transakcyjnej metra mieszkania (CBN) – rynek pierwotny



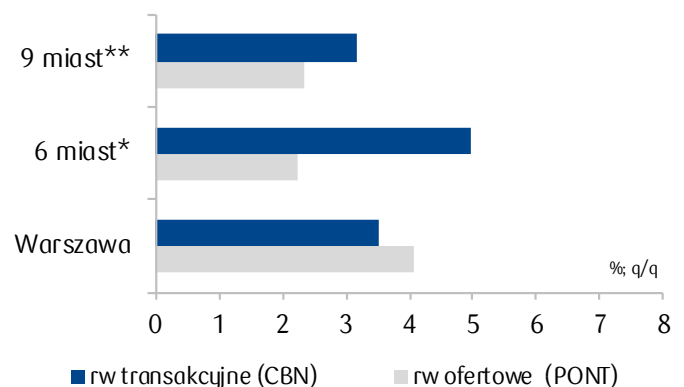
Wyk. 2 Zmiana ceny transakcyjnej metra mieszkania (CBN) – rynek wtórny



Wyk. 3 Zmiana ceny metra mieszkania w 1q21 na rynku pierwotnym (% q/q)

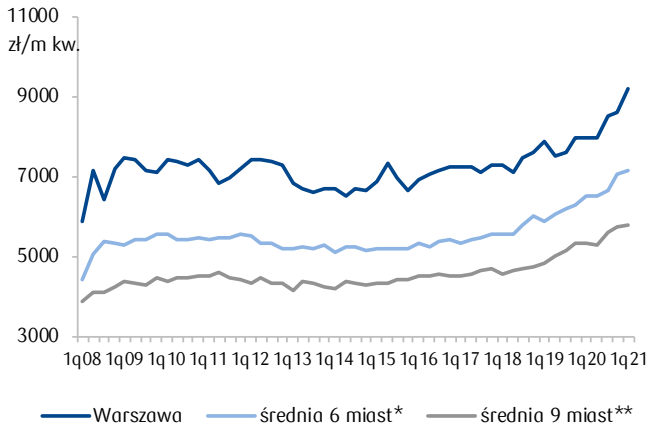


Wyk. 4 Zmiana ceny metra mieszkania w 1q21 na rynku wtórnym (% q/q)

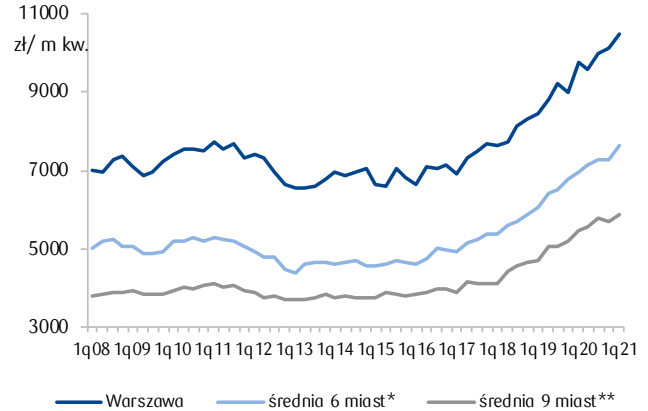


\*Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; \*\* Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

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

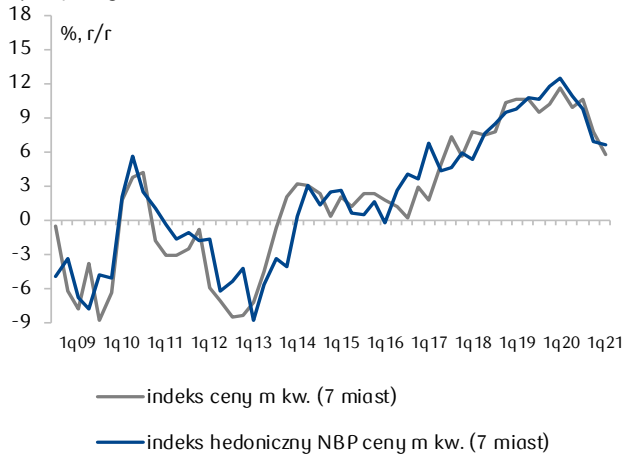


Wyk. 6 Ceny transakcyjne mieszkań (CBN)-rynek wtórny



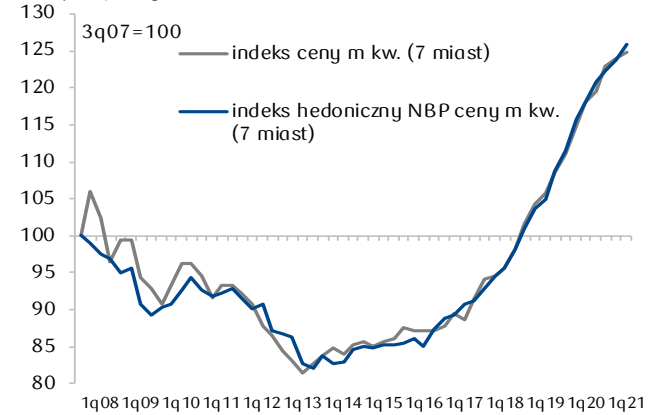
\*Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; \*\* Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

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

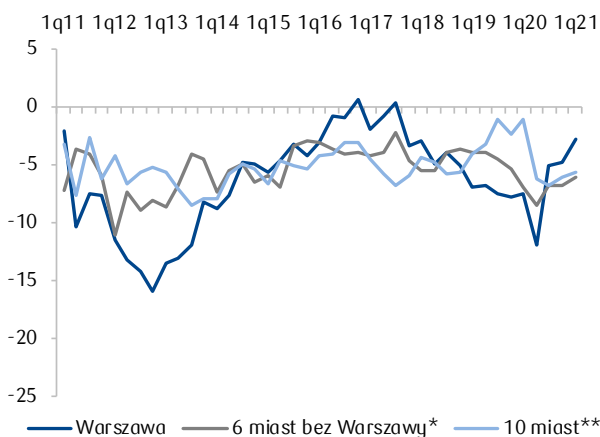


\* Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia

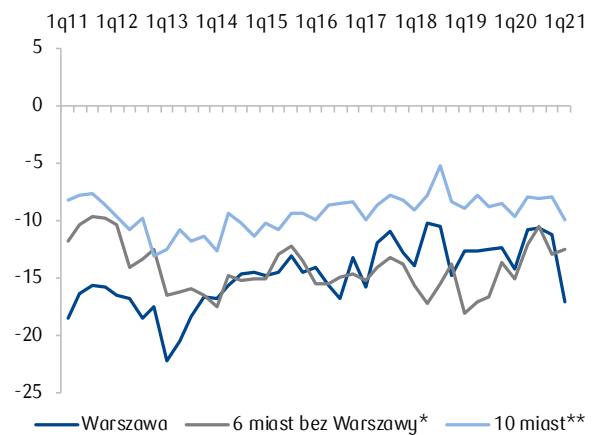
Wyk. 8 Cena m kw. mieszkania w największych miastach\* (dane NBP)



Wyk. 9 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku pierwotnym w największych miastach w okresie 1q11-1q21



Wyk. 10 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku wtórnym w największych miastach w okresie 1q11-1q21



\* 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



W 1q21 indeks hedoniczny NBP<sup>1</sup>, ilustrujący zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości, dla zbiorowości 7 największych miast (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia) sygnalizował spowolnienie wzrostu cen r/r na rynku wtórnym (Wykres 7). Poniżej dynamiki indeksu hedonicznego uplasowała się dynamika przeciętnej ceny mieszkania (7 miast łącznie), co może oznaczać większą podaż mieszkań o mniej atrakcyjnej lokalizacji lub słabszym standardzie.

Na rynku pierwotnym w 1q21 w Warszawie cena transakcyjna mieszkania była niższa od ceny ofertowej o ok. 3%. Rozpiętość ta zmalała, co sugeruje mniejsze pole do negocjacji niż w poprzednich kwartałach. Podobna tendencja wystąpiła w pozostałych stolicach wojewódzkich (Wykres 9). Na rynku wtórnym cena transakcyjna mieszkania generalnie bardziej odbiega od ofertowej (o 10-17%), najbardziej w Warszawie, co wiąże się z naturalnie większym zróżnicowaniem oferty (Wykres 10). Taka wysoka rozpiętość w trzech analizowanych grupach miast oznacza przestrzeń do negocjacji, szczególnie wzrosła ona w 1q21 w Warszawie.

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.

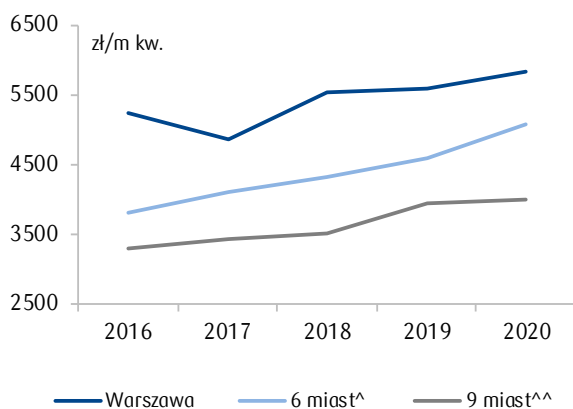
Domy jednorodzinne są podstawową formą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w mniejszych miastach i na obszarach wiejskich. Mieszkania w domach jednorodzinnych, przy zdefiniowaniu domu jednorodzinnego jako budynku o liczbie od 1 do 3

Indeks hedoniczny NBP dla rynku wtórnego w 7 największych miastach (łącznie) sygnalizuje wolniejszy r/r wzrost cen w 1q21.

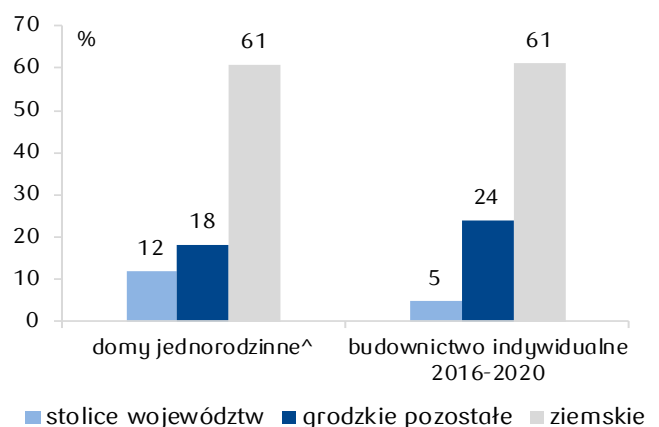
Małe możliwości negocjacji ceny przy zakupie mieszkania na rynku pierwotnym.

Ograniczenia porównywania cen domów.

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



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



<sup>^</sup> Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; <sup>^^</sup> Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

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

<sup>1</sup> [http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek\\_nieruchomosci/index2.html](http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html)

mieszkań, stanowiły wg NSP 2011: 12% ogółu mieszkań w miastach wojewódzkich; 18% w pozostałych miastach (powiaty grodzkie bez stolic województw); 61% w powiatach ziemskich. Budownictwo indywidualne jest dominującą formą budowy w powiatach ziemskich. Jest to budowa systemem gospodarczym - od 2018 GUS kwalifikuje mieszkania wybudowane w zabudowie jednorodzinnej przez deweloperów jako mieszkania z segmentu na sprzedaż lub wynajem. 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 2q20-1q21<sup>2</sup> znacząco rosły w największych aglomeracjach - średnia cena m kw. to odpowiednio ok. 5,7 tys. zł (4,3% r/r) w Warszawie, a w pozostałych największych aglomeracjach ok. 4,7 tys. zł (11,1% r/r). W mniejszych stolicach wojewódzkich zmiana r/r była niewielka, cena wzrosła do 4 tys. (0,9% r/r). Zwraca uwagę zwykle wyższy poziom cen domów w powiatach grodzkich niż w powiatach ziemskich (por. Roz. 7, Wykresy 6 i 7 dla każdego regionu), przy 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 aglomerację w transakcjach ogółem (transakcje w aglomeracji łącznie z sąsiadującymi powiatami).

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

O poziomie cen mieszkań w 1q21 decydował odbudowujący się popyt wraz z poprawą nastrojów konsumentów (wspieraną coraz szerszym zakresem szczepień przeciw COVID-19) oraz łagodzeniem polityki kredytowej banków, czemu towarzyszyła wolniejsza rosnąca podaż mieszkań deweloperskich.

**Popyt na mieszkania w dalszym ciągu jest wspierany przez historycznie niskie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych przy stopie procentowej NBP na ultra niskim poziomie.**

W ostatnich latach wg szacunków mieszkania kupowane w celach konsumpcyjnych są finansowane kredytem w ok. 70-80%, a w celach inwestycyjnych głównie własnymi środkami (kredyt ma znaczenie uzupełniające).

**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 tendencja wzrostowa r/r ceny metra domu, szczególnie w największych aglomeracjach (bez Warszawy).**

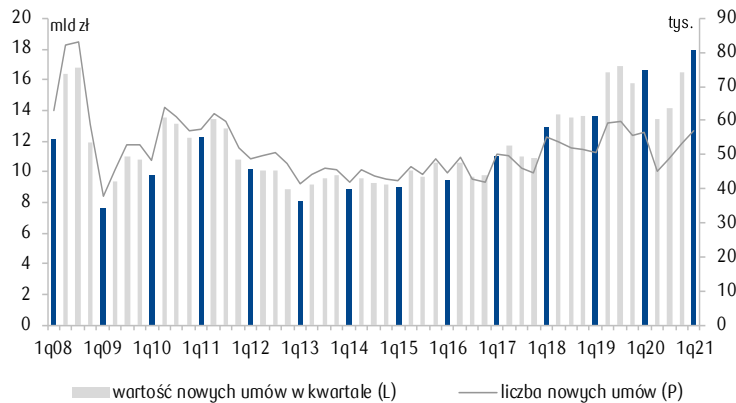
**Kluczowe znaczenie atrakcyjności lokalizacji regionalnej i lokalnej, na ogół wyższe ceny domów w powiatach grodzkich niż ziemskich.**

**Ultra niskie stopy procentowe NBP, złagodzenie polityki kredytowej banków i poprawa nastrojów konsumentów wspierają popyt na kredyt mieszkaniowy.**

<sup>2</sup> Liczba transakcji dot. domów w okresie 2q20-1q21: Warszawa - 150; 6 miast - 335; 9 miast - 315.

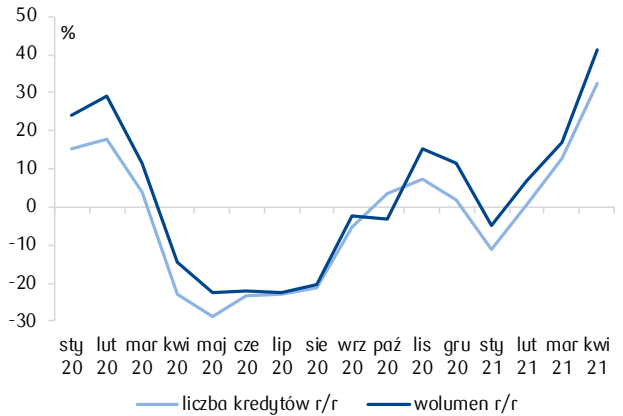


Wyk. 13 Kwartalna sprzedaż kredytów mieszkaniowych



Źródło: ZBP, AMRON

Wyk. 14 Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych



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

Na koniec 1q21 oprocentowanie kredytów mieszkaniowych (wg szacunków AMRON dla kredytu 300 tys. zł na 25 lat o LTV 75%) spadło do 2,42% (-0,07 pp q/q; -0,93 pp r/r), przy stopie procentowej NBP na poziomie historycznego minimum 0,1% (od 28 maja 2020). Jednocześnie, przy konkurencji między bankami, średnia marża ofertowa kredytu hipotecznego zmalała do 2,21% (-0,07 pp q/q; +0,01 pp r/r).

**Akcja kredytowa kolejny kwartał utrzymywała się na dobrym poziomie.** W 1q21 wg danych Związku Banków Polskich<sup>3</sup> wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 17,9 mld zł (9,2% q/q vs 16,2% q/q w 4q20; 7,9% r/r vs 4,6% r/r w 4q20). W 1q21 banki udzieliły 57,2 tys. nowych kredytów (+7,6% q/q vs +9% q/q w 4q20; +1,3% r/r vs -4,1% r/r w 4q20). Na koniec 1q21 liczba czynnych umów kredytowych wynosiła 2,488 mln (0,65% q/q oraz 2,4% r/r).

Poprawa sprzedaży wiąże się z dalszym łagodzeniem polityki kredytowej banków w warunkach dobrych perspektyw rynku mieszkaniowego, wzrostu popytu na mieszkania przy lepszych nastrojach konsumentów i silnej konkurencji między bankami.

**Statystyki Biura Informacji Kredytowej<sup>4</sup> również sygnalizują odbudowę akcji kredytowej** – po dwóch kwartałach spadków 4q20 był kwartałem stopniowego wzrostu r/r liczby i wolumenu udzielonych kredytów mieszkaniowych, a w 1q21, od lutego, dynamika kredytów weszła na ścieżkę szybkiego wzrostu – w kwietniu ich wartość wzrosła o 41% r/r a liczba o 32% r/r. W 2021 wzmocniła się tendencja wzrostu liczby dużych kredytów – połowa udzielonych kredytów to kredyty powyżej 250 tys. zł, w tym 24% to kredyty powyżej 500 tys. zł. Sugeruje to kontynuację popytu konsumpcyjnego na mieszkania (generalnie finansowanego kredytem), wysokie ceny mieszkań, a także wiąże się z poluzowaniem polityki kredytowej banków (wymagany mniejszy wkład własny) przy pozytywnej ocenie perspektyw rynku. Istotny może też być wzrost zainteresowania większymi mieszkaniami po doświadczeniach organizacji życia podczas pandemii (dużo zdalnej pracy i nauki w domu).

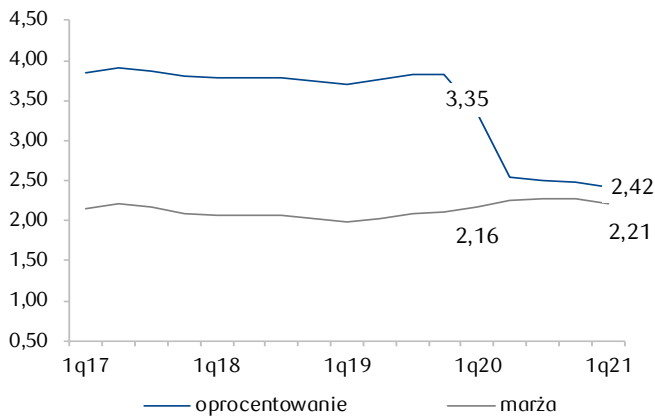
**Sprzedaż nowych kredytów w 1q21 na poziomie prawie 18 mld zł (16,6 mld zł w 1q20).**

**W 1q21 wzmocnienie tendencji wzrostu udziału dużych kredytów (powyżej 350 tys. zł) w liczbie i wartości udzielonych ogółem.**

<sup>3</sup> Bazy AMRON- SARFIN

<sup>4</sup> Newsletter kredytowy BIK, luty 2020 – maj 2021

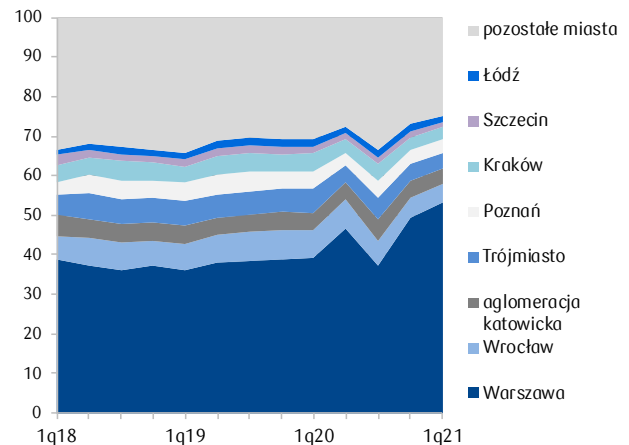
Wyk. 15 Średnie oprocentowanie i marża kredytu hipotecznego\*



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

Źródło: AMRON na podstawie ofert banków; Raport AMRON-SARFiN 1/2021

Wyk. 16 Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach



Źródło: Raport AMRON-SARFiN 1/2021

Dane z bazy AMRON również wskazują na wzrost udziału dużych kredytów. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem w 1q21 wzrosła do 313,2 tys. zł (6,6% r/r; 2,6% q/q). Przeciętny kredyt denominowany w walutach obcych wynosił 285,6 tys. zł (26% r/r; 4,2% q/q), a udzielony w złotych 313,4 tys. zł (6,2% r/r; 3,5% q/q). W strukturze wg wysokości kredytu najwyższy jest udział kredytów od 200 tys. do 300 tys. zł (26,7%) oraz od 100 tys. do 200 tys. zł (21,9,1%), przy czym udział tych kredytów maleje, a wzrasta udział kredytów powyżej 300 tys. zł. W ujęciu rocznym udział kredytów z grupy od 100 do 200 tys. zmalał o 2,8 pp, a kredytów z grupy 200-300 tys. zł o 1,5 pp; jednocześnie znacząco wzrósł udział kredytów od 400 do 500 tys. zł – o 1,77 pp i powyżej 500 tys. zł – o 2,46 pp r/r. Kredyty o średniej wartości LTV powyżej 80% stanowiły 31,2% nowo udzielonych kredytów (vs 41,1% w 1q20).

W strukturze udzielania kredytów mieszkaniowych wg miast w 1q21 największy udział miała Warszawa (53,3%; +14,1 pp r/r), Wrocław (4,7%; -2,3 pp r/r) i aglomeracja katowicka (4%; -0,3 pp r/r); w tych 3 ośrodkach sprzedano prawie 62% kredytów.

Na koniec marca'21 wg NBP zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosło 483,9 mld zł (skorygowane o kurs walutowy); udział kredytów walutowych w ogółem wynosił 24,4% (-3,4 pp wobec marca'20).

Zakupy mieszkań są w znaczącym stopniu finansowane również gotówką - wg szacunków NBP w ostatnich 5 latach udział zakupów mieszkań z udziałem środków własnych na rynku pierwotnym w 7 największych miastach kształtował się na poziomie ok. 68% zakupów, zbliżony poziom utrzymał się prawdopodobnie w 1q21.

Zakupy gotówkowe mieszkań mają w dużej mierze charakter inwestycyjny (ok. 60-70%), choć są też przeznaczane na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych.

W przypadku inwestycji często jest to inwestycja w mieszkanie przeznaczone na wynajem, która w sytuacji niskich od kilku lat stóp procentowych (od 28 maja 2020

Średnia wartość udzielonego kredytu w 1q21 wzrosła do 313,2 tys. zł (6,6% r/r; 2,6% q/q).

W 1q21 ok. 53% kredytów sprzedanych w Warszawie (+14,1 pp r/r), w pozostałych ośrodkach spadek udziału.

Na koniec marca'21 kredyty walutowe stanowiły 24,4% zadłużenia ogółem z tytułu kredytów mieszkaniowych (-3,4 pp r/r).

historycznie niskie, realnie ujemne) pozostaje konkurencyjna<sup>5</sup> wobec alternatywnych inwestycji – lokaty bankowej czy obligacji skarbowych. W sytuacji materializującego się scenariusza rosnącej inflacji wzmacnia się też kolejny motyw inwestycyjnego zakupu mieszkania – ochrony zgromadzonych oszczędności przez bezpieczne lokowanie kapitału.

Rynek wynajmu, dynamicznie rozwijający się od kilku lat, został **głęboko dotknięty skutkami epidemii koronawirusa** – nastąpiło załamanie wynajmu krótkoterminowego, z którego korzystają głównie turyści (a podczas pandemii praktycznie nastąpiło zamrożenie ruchu turystycznego); w przypadku wynajmu długoterminowego znacząco zmalał popyt ze strony pracowników i studentów, którzy w dużej skali przeszli na pracę/naukę zdalną, jak i cudzoziemców (część z nich wyjechała). Ta sytuacja przełożyła się na większą podaż mieszkań na wynajem, renegocjacje czynszów podjęte przez obecnych najemców i **spadkowe tendencje stawek**.

**Spadkowe tendencje utrzymały się w 1q21, niemniej spadek stawek spowolnił.** Sygnalizują to wyniki badań firmy Mzuri (zarządca ok. 5,5 tys. lokali w 64 miastach), zasilającej bazę AMRON, oraz notowania stawek ofertowych w portalach z ogłoszeniami.

Analiza danych Mzuri wykazuje **spadek przeciętnej stawki czynszu najmu prywatnego mieszkań r/r w 1q21** w 7 analizowanych miastach (Wykres 17) - największy w przypadku Krakowa (-15,9% r/r), Warszawy (-12,5% r/r) i Wrocławia (-10,1% r/r).

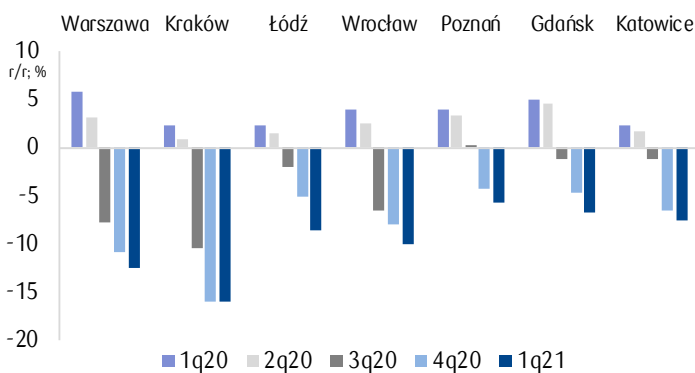
**W odniesieniu do 4q20 kwartału spadek stawek spowolnił we wszystkich analizowanych miastach.**

**Inwestycja w mieszkanie przeznaczone na wynajem pozostaje konkurencyjna wobec lokaty bankowej i obligacji.** Wzmacnia się motyw ochrony oszczędności poprzez inwestycje w mieszkanie.

**Rynek wynajmu silnie dotknięty konsekwencjami pandemii.**

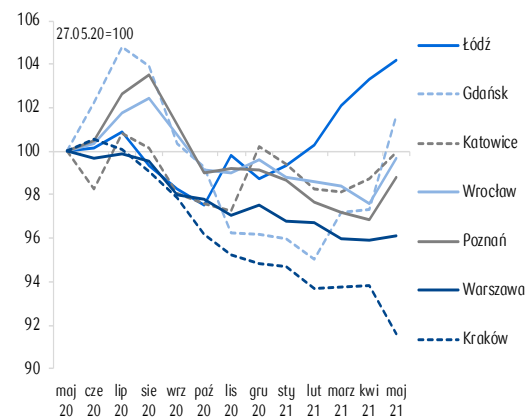
**Duży spadek przeciętnej stawki czynszu najmu prywatnego mieszkań r/r w 1q21 według monitoringu Mzuri; w odniesieniu do poprzedniego kwartału spadek stawek spowolnił.**

Wyk. 17 Zmiana stawek wynajmu w największych aglomeracjach w ostatnich 5 kwartałach



Źródło: Mzuri dla AMRON; PKO Bank Polski

Wyk. 18 Zmiana stawek ofertowych wynajmu w największych aglomeracjach względem końca maja 2020



Źródło: dane z portali z ogłoszeniami; PKO Bank Polski

<sup>5</sup> 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.

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, Wrocławiu i Krakowie, najniższy w Katowicach.

**Notowania stawek ofertowych wynajmu w portalach ogłoszeniowych wskazują na stopniowe wyhamowywanie trendu spadkowego stawek w Warszawie, przy sygnałach odbicia w Poznaniu, Wrocławiu i Katowicach oraz wroście w Łodzi i ostatnio w Gdańsku; trend spadkowy utrzymuje się jednoznacznie w Krakowie (Wykres 18).**

Rynek wynajmu jest ważny dla dalszego kształtowania się cen na rynku mieszkaniowym. **Pomimo malejącej opłacalności wynajmu, historycznie niskie, realnie ujemne, stopy procentowe przekierowują inwestycje na rynek nieruchomości jako inwestycję, która relatywnie dobrze chroni wartość oszczędności, i w ten sposób wzmocniają ten segment rynku mieszkaniowego.**

**Na potencjał rynku wynajmu mieszkań wskazuje też mała – na tle innych krajów europejskich – skala wynajmu rynkowego w Polsce (4,2% vs 22,2% w UE w 2019) przy wzmocnieniu preferencji dla takiego sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych części gospodarstw domowych. W obszarze wynajmu rynkowego sytuuje się wynajem 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 (zakup na kredyt) mieszkania. Obecnie rozwój tej formy wynajmu istotnie wzmocniają konsekwencje pandemii dla rynków nieruchomości – 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.**

Pojawiające się w ostatnim okresie informacje o kilku dużych transakcjach zawartych przez deweloperów z klientami instytucjonalnymi i planowanych projektach deweloperskich (Echo Investment i PIMCO; Vantage przejęty przez TAG Immobilien; zakup lokali przez Heimstaden od Marvipolu i Budimex Nieruchomości) wskazują na dobrą ocenę perspektyw tego rynku w Polsce przez inwestorów, widoczną w dużej dynamice projektów przeznaczonych do wynajmu (4,5 tys. mieszkań w 2020; 17 tys. mieszkań w budowie i planowanych wg JLL, podobne są szacunki firmy Emmerson Evaluation). Z kolei ThinkCo (firma konsultingowa specjalizująca się w doradztwie dla rynku nieruchomości szacuje skalę tego rynku na 37 tys. mieszkań do 2025.

Niemniej przewidywane od 37 tys. do nawet 66 tys. mieszkań w wynajmie instytucjonalnym w perspektywie 2025 wobec ok. 1,2 mln mieszkań w wynajmie rynkowym i prawie 15 mln mieszkań ogółem w Polsce ilustruje uzupełniający charakter tej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

**Po stronie podażowej do najistotniejszych czynników kształtujących ceny należą:**

**Notowania stawek ofertowych w okresie maj'20 - maj'21 do połowy maja'21 wskazują na stopniowe wyhamowywanie trendu spadkowego stawek w największych miastach, z widocznym wzrostem w Łodzi i ostatnio w Gdańsku; trend spadkowy utrzymuje się jednoznacznie w Krakowie.**

**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 mieszkania).**

- **Kontynuacja wzrostu liczby mieszkań oddanych do użytku ogółem:** w 1q21 oddano do użytku 53,3 tys. mieszkań (7,6% r/r vs 6,4% r/r w 4q20), w tym deweloperskich 30,4 tys. (-0,1% r/r vs 6,6% w 4q20). Jest to konsekwencja dużej liczby rozpoczynanych mieszkań 2-3 lata temu, które obecnie są oddawane do użytku. Deweloperzy oddali do użytku 57% mieszkań ogółem, jest to udział wyraźnie mniejszy niż w ostatnich 10 kwartałach, gdy poziom ten przekraczał stale 60%.

**W 10 największych miastach (o liczbie mieszkańców pow. 300 tys.) w 1q21 łącznie oddano do użytku 15,1 tys. mieszkań (15,6 tys. w 1q20).** Liczba mieszkań oddanych do użytku zmalała w 4 miastach (Bydgoszcz, Katowice, Kraków, Łódź), w pozostałych wzrosła, w tym znacząco w Gdańsku, Lublinie i Poznaniu (Tabela 2).

- **Solidny wzrost liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem w 1q21** (+21,2% r/r vs -4,1% r/r w 4q20), rozpoczęto 63,7 tys. mieszkań; liczba rozpoczętych mieszkań deweloperskich wyniosła 40,1 tys. (+26% r/r vs -8,3% r/r w 4q20). Ta kwartalna statystyka zapowiada kolejną fazę wzrostu w budownictwie mieszkaniowym.

- **Kontynuacja dużego wzrostu liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań** (+42,7% r/r vs +24,9% r/r w 4q20); liczba pozwoleń dla deweloperów wyniosła 56 tys. (+53% r/r vs +29,2% r/r w 4q20). Ten silny wzrost sugeruje pozytywną ocenę perspektyw rynku mieszkaniowego. W pewnej mierze może jednak ilustrować przyspieszenie wystąpień o pozwolenie na budowę przed wejściem w życie nowych Warunków Technicznych od 2021 (bardziej rygorystycznych pod względem wymogów izolacyjności dachów i ścian) - zgłoszonych w 4q20, a akceptowanych już w 1q21.

**Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego ogółem** (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4. kwartałach, czyli projekty mieszkaniowe w toku), po kilku kwartałach tendencji spadkowej (efekt dużej przewaga mieszkań oddawanych do użytku nad rozpoczynanymi), **w 1q21 ponownie wzrósł.** Większa liczba mieszkań w toku budowy (dzięki większej liczbie rozpoczynanych mieszkań) sugeruje optymistyczną ocenę średniej perspektywy przez inwestorów. Na podobną ocenę sytuacji wskazuje wzrost liczby pozwoleń na budowę (Wykres 19).

**Kontynuacja wzrostu liczby mieszkań oddanych do użytku w konsekwencji dużej liczby projektów rozpoczętych w ostatnich latach, obecnie finalizowanych. Ok. 57% mieszkań oddanych do użytku w 1q21 to mieszkania deweloperskie.**

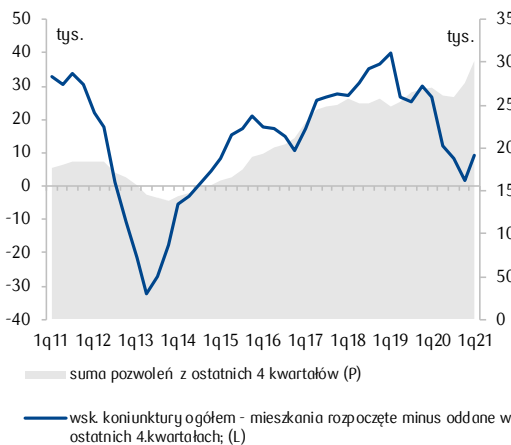
**Silnie zróżnicowana regionalnie aktywność budowlana.**

**W 1q21 solidny wzrost liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem (o 21% r/r; deweloperzy rozpoczęli o 26% mieszkań więcej r/r).**

**Kontynuacja dużego wzrostu liczby pozwoleń na budowę w 1q21.**

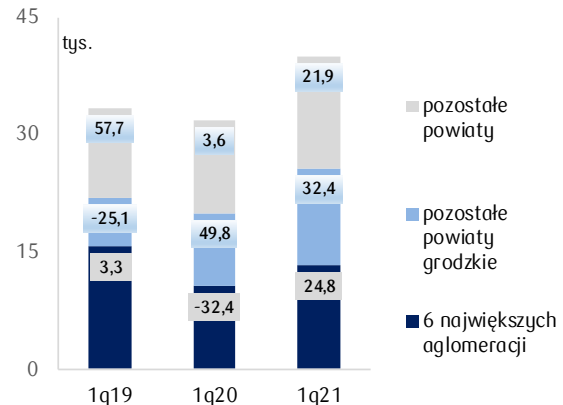
**Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego ponownie rośnie – więcej mieszkań rozpoczynanych i pozwoleń na budowę.**

Wyk. 19 Wsk. koniunktury w budownictwie mieszkaniowym



Źródło: GUS; PKO Bank Polski

Wyk. 20 Rozpoczynane mieszkania wg lokalizacji



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



Analiza struktury i dynamiki rozpoczynanych mieszkań w ujęciu regionalnym w ostatnich latach pokazuje **rosnącą aktywność poza największymi aglomeracjami** (Wykres 20). O ile w 1q19 mieszkania rozpoczynane w 6 największych aglomeracjach stanowiły 47% mieszkań rozpoczynanych ogółem, to w 1q21 jest to 33% (podobnie jak w 1q20). Wzrasta udział średnich i mniejszych miast (z 19% w 1q19 do 31% w 1q21) oraz pozostałych powiatów (odpowiednio z 34% do 36%; są to powiaty ziemskie). Liczba mieszkań rozpoczynanych w 6 największych aglomeracjach w 1q21 wzrosła o 24,8% r/r, w mniejszych powiatach grodzkich o 32,4% r/r, a w pozostałych ziemskich o 21,9% r/r. Przyczynami takiej sytuacji są m.in. ograniczona dostępność terenów budowlanych w największych aglomeracjach w racjonalnej cenie oraz względnie tańsze mieszkania w strefie podmiejskiej czy mniejszych miejscowościach. Może też być to efekt zmiany preferencji konsumenckich – wzrost zainteresowania zamieszkaniem w miejscowościach o mniejszej gęstości zaludnienia, dużej ilości zieleni, czystszy powietrzu. 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 1q21** pokazują konsekwencje mniejszej liczby rozpoczynanych mieszkań w ostatnich kilku kwartałach (w tym w pierwszych miesiącach po wybuchu epidemii) – projekty mieszkaniowe w toku zmalały o 25% r/r. Ten efekt kontrolowanej podaży deweloperskiej pozwolił utrzymać wysokie ceny sprzedawanych mieszkań i ograniczać ryzyko rynkowe deweloperów. Jednocześnie szybko odbudowany popyt po załamaniu sprzedaży w 2q20 jest widoczny w spadku (-18% r/r) oferty gotowych mieszkań na sprzedaż w 1q21. Z kolei mniejszy (-60% r/r) bank ziemi sugeruje rozpoczynanie kolejnych projektów, jest też związany z mniejszymi nakładami na grunty (-177% r/r) w sytuacji wysokich cen działek budowlanych i administracyjnych ograniczeń w dostępie do nich. Przedpłaty klientów utrzymały się na poziomie 1q20.

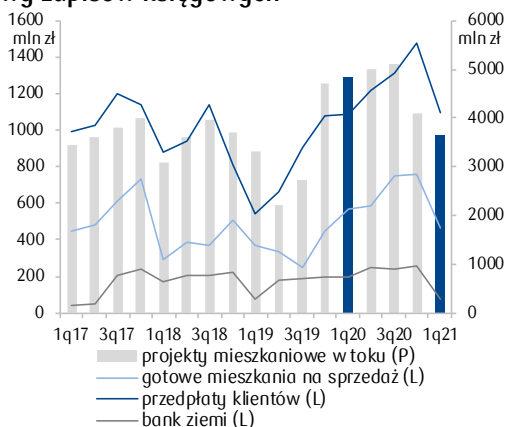
Deweloperzy giełdowi uzyskali bardzo dobre wyniki sprzedaży mieszkań w 1q21. Łącznie sprzedaż 15 deweloperów notowanych na GPW wzrosła w 1q21 o 22,9% r/r (vs wzrost o 2,2% w 1q20). Większość znaczących deweloperów mieszkaniowych

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

**Mniej rozpoczętych projektów widoczne w zapisach księgowych dużych deweloperów na koniec 1q21 ilustruje mniej rozpoczynanych mieszkań w ostatnich kilku kwartałach.**

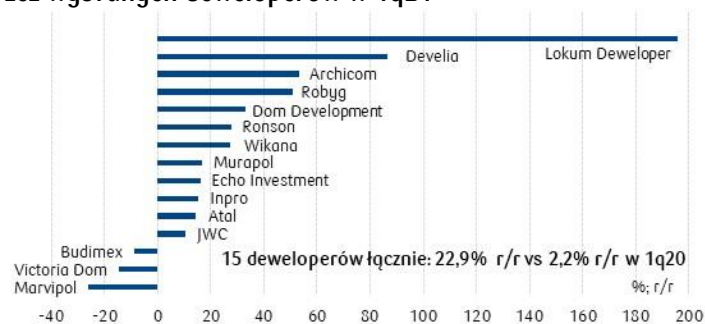
**W 1q21 deweloperzy giełdowi osiągnęli bardzo dobre wyniki sprzedaży mieszkań.**

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



Źródło: PONT Info, GUS; firmy powyżej 49 osób

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



Źródło: GPW; raporty spółek; PKO Bank Polski



odnotowała wzrost sprzedaży, wśród nich najwięksi deweloperzy - Dom Development (33% r/r), Atal (14% r/r), Murapol (17% r/r) oraz Robyng (51% r/r). Spadek sprzedaży wystąpił w przypadku Budimexu (-9% r/r), Victorii Dom (-15% r/r) i Marvipolu (-26% r/r). W przypadku Marvipolu istotnym czynnikiem wpływającym na sprzedaż w 1q21 mogła być sytuacja z końca 2020 - sprzedaż przez dewelopera 647 mieszkań Heimstaden - szwedzkiemu inwestorowi i operatorowi mieszkań na wynajem długoterminowy (aktywnemu w Europie od 1998), który rozpoczął działalność w Polsce.

Według monitoringu JLL rynku pierwotnego w 6 największych aglomeracjach<sup>6</sup> liczba mieszkań sprzedanych w 1q21 była rekordowa i wyniosła 19,5 tys. (40% q/q; 3% r/r). Dane te są spójne z dobrymi wynikami sprzedaży w 1q21 deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW.

Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w aglomeracjach monitorowanych przez JLL w 1q21 wyniosła 13,9 tys. (+14% q/q i +7% r/r).

Oferta deweloperska w 6 miastach na koniec 1q21 wynosiła 42,1 tys. mieszkań (-12,3% q/q; -4,8% r/r), jest to najniższy poziom od 1q14 (wówczas 39,7 tys.). Przytoczone statystyki sygnalizują wysoki popyt przy wolniej rosnącej podaży mieszkań wprowadzanych do sprzedaży, co przekłada się na wysokie ceny mieszkań.

Na koniec 1q21 w strukturze oferty wg daty oddania projektu deklarowanej przez dewelopera (Wykres 22) wzrosła liczba gotowych mieszkań i kończonych w 2021 (38% vs 14% w 4q20). Zwraca uwagę spadek udziału mieszkań oddawanych do użytku w 2023 i później. Widać sprawną komercjalizację rekordowej liczby mieszkań w budowie z lat 2019-2020 i jednocześnie ostrożniejsze rozpoczynanie nowych projektów, szczególnie w 2020.

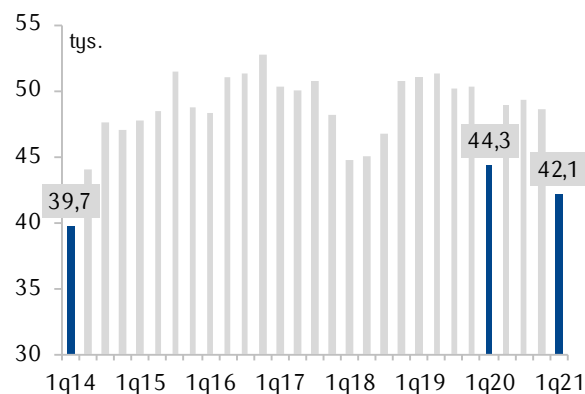
Koszty budowy mieszkań (bez kosztu gruntu) w 1q21 wg statystyk GUS wzrosły o 2,4-2,7% r/r (wobec 2,6-3,0% r/r w 1q20; Wyk. 25). Należy przy tym zaznaczyć, że statystyki te dotyczą mieszkań już oddanych do użytku, czyli wybudowanych w okresie silnej presji płacowej, z wykorzystaniem materiałów z cenami sprzed kilku kwartałów. Według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD koszty budowy (bez

Według monitoringu JLL w 6 największych aglomeracjach deweloperzy sprzedali rekordową liczbę mieszkań w 1q21 (40% q/q; 3% r/r).

Oferta mieszkań do sprzedaży na koniec 1q21 najniższa od 7 lat.

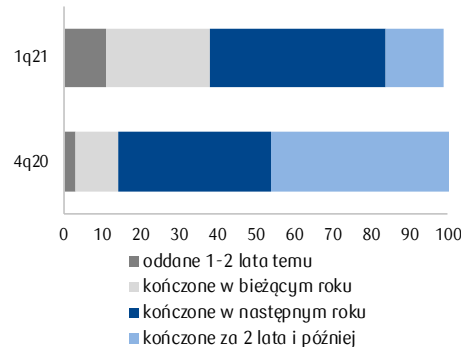
Koszty budowy w 1q21 rosły wolniej - efekt taniej kupowanych materiałów w kilku poprzednich kwartałach.

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

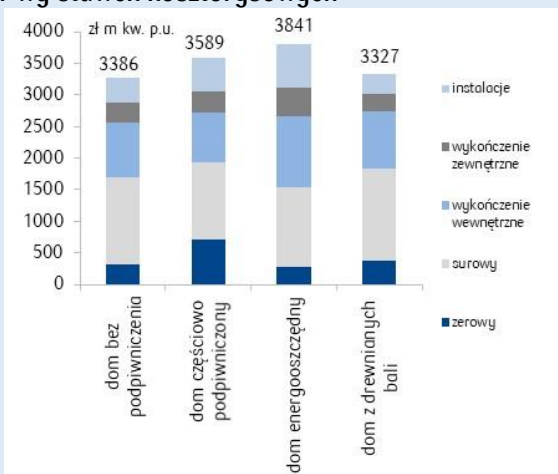
<sup>6</sup> Rynek mieszkaniowy w Polsce, 1Q 2021, JLL, kwiecień 2021

### Ramka: Koszty budowy wybranych obiektów budownictwa jedno- i wielorodzinnego w 1q21

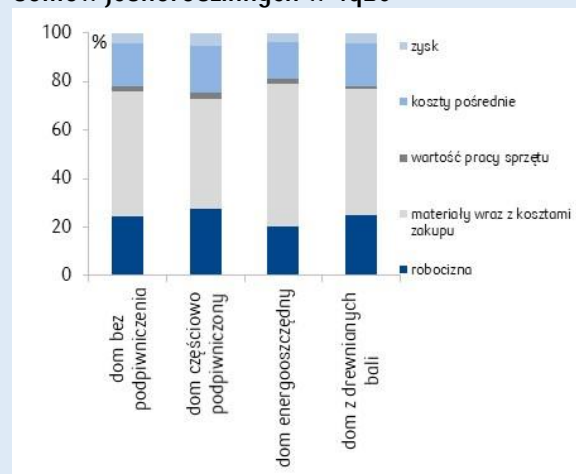
Średni koszt budowy domu jednorodzinnego w 1q21 wynosił wg danych SEKOCENBUD ok. 3,3-3,8 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej; dane SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT oraz nie zawierają kosztu działki budowlanej. Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych domów jednorodzinnych, czynnikiem różnicującym jest podpiwniczenie, energooszczędność, materiał ścian (więcej informacji o obiektach w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 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 (33-44%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (22-29%).
- W strukturze ceny obiektu 45–59% to koszty materiałów (najwyższe przy domu energooszczędnym); 20-28% - koszty robocizny; wynajem sprzętu nie przekraczał 2,3%; koszty pośrednie: 15-20%; szacowany zysk wykonawcy: 4,0-5,2%.

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



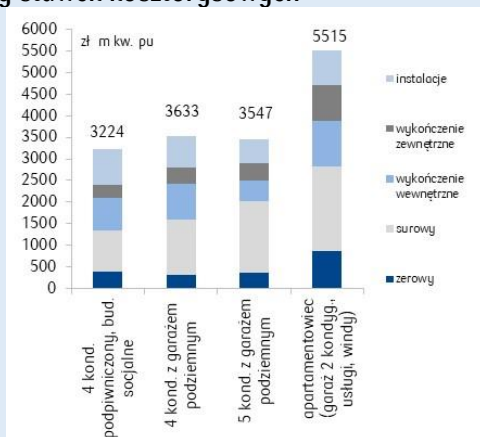
#### Struktura ceny kosztorysowej\* wybranych typów domów jednorodzinnych w 4q20



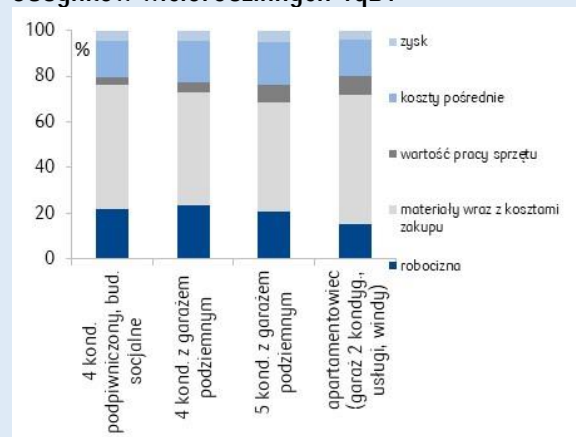
Średni koszt budowy budynku wielorodzinnego wynosił w 1q21 wg danych SEKOCENBUD ok. 3,2-5,5 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i kosztu działki budowlanej; stan deweloperski w przypadku większych obiektów, wersja z pełnym wykończeniem jest o 11-15% droższa). Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych budynków, czynnikiem różnicującym jest liczba kondygnacji, dodatkowe funkcje, liczba garaży (więcej informacji w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 74-86% 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 (14-23%).
- W strukturze ceny obiektu 48-56% to koszty materiałów; 16-23%: robocizna; wynajem sprzętu wynosił 3-8% (większy przy większych budynkach), koszty pośrednie: 16-19%; zysk wykonawcy szacowany na ok. 4,2-5,0%.

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



#### Struktura ceny kosztorysowej\* wybranych typów budynków wielorodzinnych 1q21



Uwaga: \*ceny SEKOCENBUD nie zawierają VAT; źródło: Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych, I 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 1q21 od 13% do 23%. Renta lokalnego położenia może powodować przypadki wzrostu tego udziału ponad 23%.

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

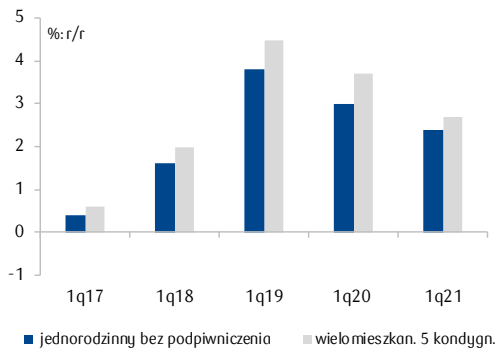
Region	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia z blozków betonu komórkowego	Dom jednorodzinny wolno stojący z podpiwniczeniem z blozków betonu komórkowego	Dom jednorodzinny wolno stojący energooszczędny bez podpiwniczenia z pustaków silka E24	Dom jednorodzinny wolno stojący letni bez podpiwniczenia 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	3 376	3 578	3 829	3 317
Warszawa	3 840	4 070	4 356	3 773
Małopolskie	3 444	3 650	3 906	3 384
Łódzkie	3 288	3 485	3 730	3 231
Dolnośląskie	3 288	3 485	3 730	3 231
Wielkopolskie	3 670	3 890	4 164	3 606
Pomorskie	3 342	3 542	3 791	3 284
Zachodnio-pomorskie	3 650	3 869	4 141	3 587
Kujawsko-pomorskie	3 169	3 359	3 595	3 114
Lubelskie	3 271	3 467	3 710	3 214
Śląskie	3 356	3 557	3 806	3 297
Podlaskie	3 366	3 567	3 818	3 307
Świętokrzyskie	3 284	3 481	3 726	3 227
Podkarpackie	3 257	3 453	3 695	3 201
Warmińsko-mazurskie	3 284	3 481	3 726	3 227
Opolskie	3 433	3 639	3 895	3 374
Lubuskie	3 322	3 521	3 768	3 264

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

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	3 214	3 622	3 536	5 498
Warszawa	3 656	4 120	4 022	6 254
Małopolskie	3 279	3 695	3 607	5 609
Łódzkie	3 131	3 528	3 444	5 355
Dolnośląskie	3 131	3 528	3 444	5 355
Wielkopolskie	3 495	3 938	3 845	5 978
Pomorskie	3 182	3 586	3 501	5 443
Zachodnio-pomorskie	3 475	3 916	3 824	5 945
Kujawsko-pomorskie	3 018	3 400	3 320	5 162
Lubelskie	3 114	3 509	3 426	5 327
Śląskie	3 195	3 600	3 515	5 465
Podlaskie	3 205	3 611	3 526	5 482
Świętokrzyskie	3 127	3 524	3 441	5 350
Podkarpackie	3 101	3 495	3 412	5 305
Warmińsko-mazurskie	3 127	3 524	3 441	5 350
Opolskie	3 269	3 684	3 597	5 592
Lubuskie	3 163	3 564	3 480	5 410

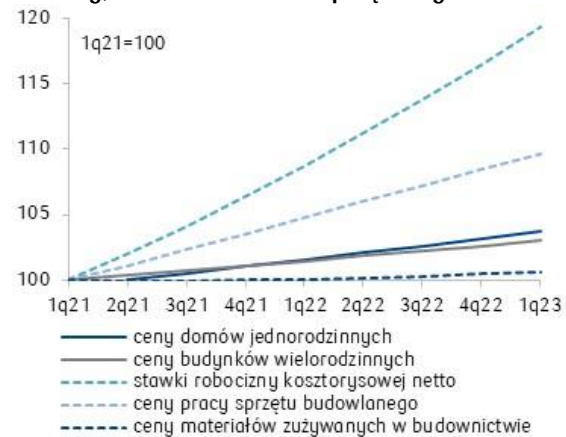
uwaga: \* ceny SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT; źródło: Biuletyn Cen ... op.cit.

Wyk. 25 Zmiana (r/r) ceny budowy domów jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych w 1q lat 2017-2021



Źródło: Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych (marzec), GUS, 2021 (publikacja 24.05.2021) oraz analogiczna publikacja z lat 2017-2019

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

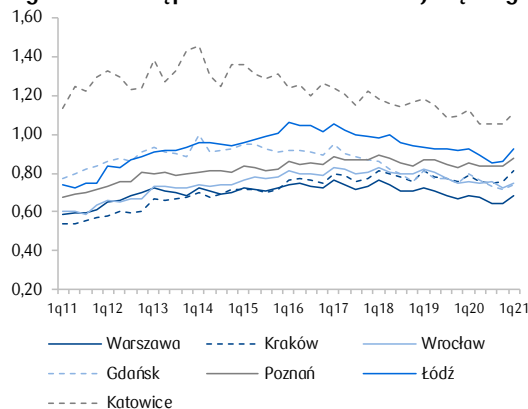


Źródło: Zagregowane wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne, I kwartał 2021, zeszyt 18/2020 (2010), SEKOCENBUD GUS, WUS

kosztu gruntu) wybranych obiektów rosły (por. Ramka) w przypadku monitorowanych 8 obiektów mieszkaniowych w granicach 2,2% – 4,2% (vs 3,4%– 4,8% w 4q20). Dane te wskazują na wolniejszy wzrost. Analizowany koszyk materiałów budowlanych nie uwzględnia jeszcze w pełni ich skokowego wzrostu cen obserwowanego od połowy lutego br., który prawdopodobnie skoryguje spadkowe tendencje kosztów budowy obserwowane w 2020. Według prognozy stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w perspektywie 2 lat ceny budowy (bez kosztów gruntu) wzrosną o ok. 3-4% (1q21=100). Zarysowana tendencja wzrostowa (Wykres 26) wynika z utrzymującego się silnego wzrostu stawek robocizny i wynajmu sprzętu, przy relatywnie wolniej rosnących cenach materiałów.

**Średnia dostępność mieszkania** (liczba metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie) w 1q21 wzrosła q/q w analizowanych największych miastach, **najwyraźniej w Łodzi, Katowicach i Krakowie** (Wykres 27). Poprawa dostępności jest konsekwencją kontynuacji wzrostu wynagrodzeń i wolniej rosnących cen mieszkań w 1q21. Relatywnie większa dostępność cechuje Katowice (1,11) i Łódź (0,92), najmniejsza jest w Warszawie (0,69) i Gdańsku (0,74).

Wyk. 27 Dostępność mieszkań w największych miastach



Źródło: GUS, WUS

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

**Średnia dostępność mieszkania wzrosła q/q w wszystkich analizowanych największych miastach.**

Tab. 1 Rynek pracy w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Stopa bezrobocia (%; na koniec okresu)		Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sektorze przedsiębiorstw	
	1q20	1q21	1q21	1q20=100
Warszawa	1.3	2.0	7111	104
Kraków	2.0	3.3	6992	110
Łódź	4.7	6.3	5419	106
Wrocław	1.7	2.6	6158	106
Poznań	1.2	2.2	6350	106
Gdańsk	2.5	3.9	6938	103
Szczecin	2.7	4.1	5693	105
Bydgoszcz	2.7	3.7	5523	108
Lublin	5.1	5.9	5309	105
Katowice	1.1	1.9	6849	104
Białystok	5.7	7.3	4639	106
Kielce	5.2	5.9	4639	106
Toruń	4.0	4.7	5387	106
Rzeszów	5.0	5.8	5515	105
Olsztyn	2.9	3.7	5348	108
Gorzów Wlp.	2.6	3.6	4780	108
Opole	2.9	3.9	5431	107
Zielona Góra	2.6	4.1	4924	107

Źródło: BDL GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza za I kw. 2021, US Wrocław, 31.05.2021

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
						1q21	1q21	
	2019	2019	2019	2021	2019			1q20=100
Warszawa	997 054	32,8	549	13,5	39	64,7	6 484	19
Kraków	402 538	29,8	505	11,4	65	61,6	2 731	-37
Łódź	363 171	29,1	524	8,0	24	67,5	1 932	-23
Wrocław	340 384	36,4	514	17,2	58	62,9	3 034	1
Poznań	266 686	32,1	488	10,1	48	63,5	1 514	20
Gdańsk	236 119	29,7	491	14,6	66	60,4	2 702	36
Szczecin	183 237	29,1	447	6,9	55	60,2	705	12
Bydgoszcz	152 586	25,4	432	4,7	38	70,1	586	-25
Lublin	157 147	27,8	456	10,6	54	55,8	858	42
Katowice	146 387	30,1	493	10,3	27	78,5	947	-58
Białystok	134 359	26,0	444	8,8	55	63,6	375	-37
Toruń	92 168	26,9	449	9,0	57	60,0	627	-31
Kielce	86 491	26,1	435	8,7	18	59,7	315	69
Rzeszów	85 592	29,1	426	22,4	17	70,7	1 741	128
Olsztyn	79 461	27	454	8,5	56	66,8	502	-19
Gorzów Wlp.	53 588	28	429	6,9	56	54,6	254	28
Opole	57 864	31,1	443	8,8	35	73,8	361	250
Zielona Góra	62 422	31	437	10,4	18	75,8	711	20

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 I kw. 2021, US Wrocław, 31.05.2021

## 4. Trendy demograficzne

Czynniki demograficzne należą do fundamentalnych przesłanek kształtowania się popytu mieszkaniowego (i pośrednio cen mieszkań). **Prognoza ludności Polski do 2030<sup>7</sup> 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%).**

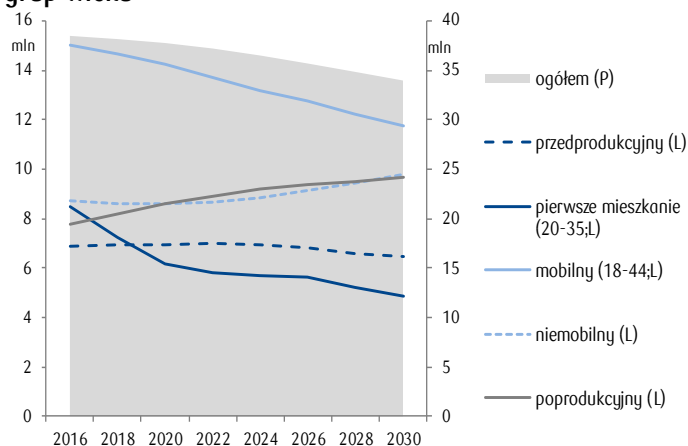
Zmiany liczby ludności przebiegają z różnym nasileniem regionalnym. **Do 2025 prognozowany jest spadek liczby ludności w 12 województwach – największy w woj. śląskim, łódzkim i lubelskim. Wzrost liczby ludności jest prognozowany w 4 województwach: mazowieckim, małopolskim, pomorskim i wielkopolskim;**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

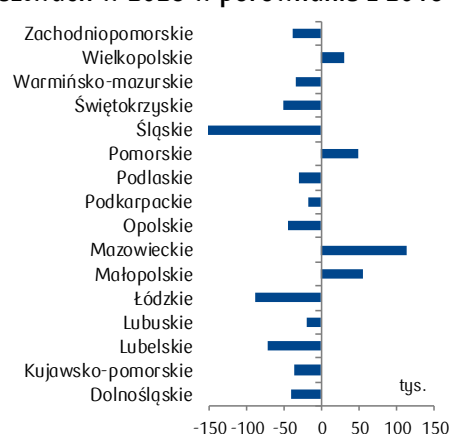
**Do 2025 wzrost ludności przewidywany jedynie w 4 województwach: mazowieckim, małopolskim, pomorskim i wielkopolskim.**

Wyk. 28 Prognoza ludności ogółem wg funkcjonalnych grup wieku



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

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

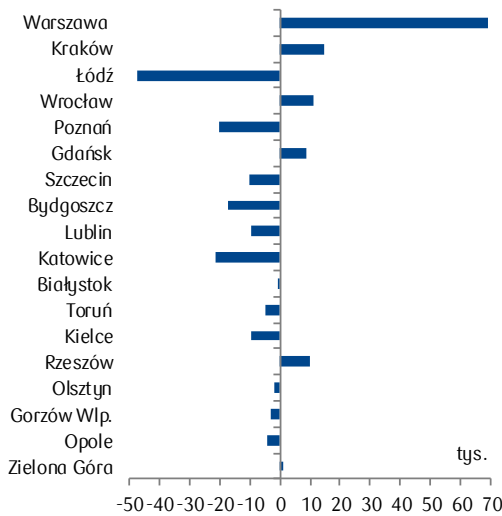


Źródło: Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030, GUS, sierpień 2017, opracowanie eksperymentalne

<sup>7</sup> Wg uwag metodologicznych do Prognozy ludności gmin na lata 2017-2030, GUS, sierpień 2017, rozbieżności między rzeczywistymi a prognozowanymi wielkościami obserwowane w ciągu kolejnych lat wymagały dokonania korekty danych wejściowych i aktualizacji założeń na poziomie kraju. Nowa prognoza, jako punkt wyjścia przyjmuje stan ludności w dniu 31.12.2016 i ze względu na dużą zmienność współczynników demograficznych w czasie w poszczególnych gminach jej horyzont został skrócony do 2030.

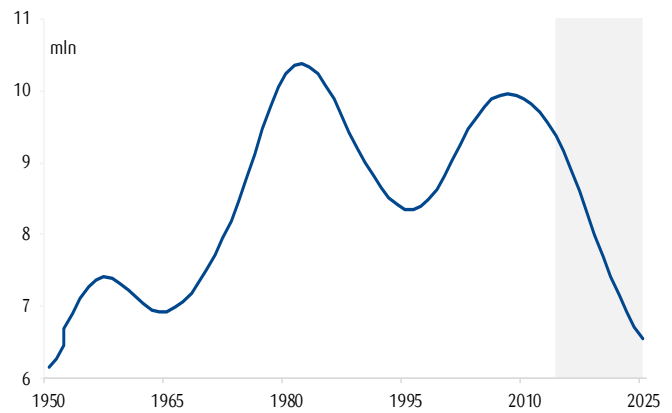


Wyk. 30 Prognoza zmiany liczby ludności (tys.) w miastach wojewódzkich w 2025 w porównaniu z 2016



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

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



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

Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030 wskazuje na kontynuację procesu suburbanizacji, który będzie prowadził do powiększania się obszarów poszczególnych aglomeracji i znaczącego wzrostu ludności w gminach przyległych do wielkich miast. **Wg prognozy spośród 39 miast o liczbie mieszkańców powyżej 100 tys., jedynie w 6 wystąpi wzrost liczby ludności** (Rzeszów, Warszawa, Gdańsk, Kraków, Wrocław oraz Zielona Góra), przy czym w Rzeszowie i Warszawie będzie to wzrost powyżej 5% (odpowiednio 7,2% oraz 5,1%). Zarysowane kierunki zmian demograficznych w układzie regionalnym w perspektywie 2030 prawdopodobnie się utrzymają – ich podstawowe założenia (w tym określona na kilkanaście najbliższych lat struktura demograficzna ludności wg wieku) pozostają aktualne. Niemniej, w świetle dynamicznie zmieniającego się ostatnio otoczenia - postępujących zmiany 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 stanie się jedną z istotnych form organizacji pracy. Wraz z wchodzeniem na rynek pracy najmłodszego pokolenia, praca zdalna jest coraz powszechniej akceptowana przez pracodawców. Młodych pracowników i absolwentów określa się mianem generacji C (od „connected”) - doświadczenie funkcjonowania w sieci i utrzymywania relacji przez Internet definiuje tę grupę bardziej niż data urodzenia.

**Prognoza liczby gospodarstw domowych GUS na lata 2016–2050** (z czerwca'16), przy założeniu malejącej liczby urodzeń i starzenia się polskiego społeczeństwa, przewiduje do 2030 wzrost liczby gospodarstw do ok. 15,4 mln w wyniku częstszego

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

Tab. 3 Liczba gospodarstw domowych (tys.) w województwach w 2016-2025

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

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

zakładania własnych gospodarstw przez osoby w wieku 25–34 lata; do końca horyzontu prognozy nastąpi zmniejszanie się ich liczby do poziomu zbliżonego do wyników NSP 2011, tj. ok. 13,5 mln, głównie w związku z gwałtownym wzrostem liczby osób w wieku 80 lat i więcej. Do 2025 we wszystkich województwach jest oczekiwany wzrost liczby gospodarstw domowych (Tabela 4).

**Polska weszła w fazę starzenia się społeczeństwa**, które oznacza zwiększenie odsetka osób starszych przy jednoczesnym zmniejszaniu się odsetka dzieci. **Wg kryterium ONZ za starą uważa się populację, w której udział ludności 65+ przekracza 7%**, poziom powyżej 10% jest fazą zaawansowanej starości społeczeństwa. W Polsce w perspektywie 2025 liczebność grupy 65+ wzrośnie o 2,5 mln osób, udział osób starszych zbliży się do 24% w miastach i 19% na obszarach wiejskich. Zdecydowany wzrost grupy 65+ występuje już w pierwszych latach prognozy, zasilają ją roczniki wyżu z lat 50. – zmiana liczebności tej grupy wiekowej pokrywa się z falowaniem wyżów i niżów urodzeń. Starzenie się społeczeństwa oznacza zmianę struktury wg grup funkcjonalnych – 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 5). **Generalnie znaczą poprawę wskaźników ilościowych sytuacji mieszkaniowej i jednocześnie zmiany jakościowe struktury popytu na mieszkania.**

Tab. 4 Wpływ tendencji demograficznych na sytuację mieszkaniową

Uwarunkowania demograficzne	Skutki dla sytuacji mieszkaniowej
Malejąca liczba ludności (przede wszystkim miejskiej) na skutek naturalnych procesów starzenia się społeczeństwa oraz migracji	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ poprawa ilościowa sytuacji mieszkaniowej, syntetycznie widoczna w poprawie nasycenia zasobem</li> <li>⇒ mniejsza grupa potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (grupa wiekowa 20-35 lat)</li> <li>⇒ popyt na mieszkania w istotnej mierze określony przez potrzeby wymiany mieszkań</li> <li>⇒ zaspokajanie popytu mieszkaniowego realizowane z udziałem środków z pracy za granicą</li> </ul>

Polska weszła w fazę starzenia się społeczeństwa.

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

Uwarunkowania demograficzne	Skutki dla sytuacji mieszkaniowej
<p>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)</p>	<p>⇒ zmiana struktury popytu na mieszkania w kierunku wzrostu popytu na małe mieszkania, jak i mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku</p>
<p>Rosnąca liczba starszych pełnych gospodarstw (kobieta i mężczyzna)</p>	<p>⇒ możliwe osłabienie podaży większych mieszkań związanej z wymianą mieszkania; istotny także kontekst samotnej starości kobiet</p>
<p>Wzrost współczynnika obciążenia demograficznego osobami starszymi</p>	<p>⇒ 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 wspomagania - 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)</p>
<p>Wzrost poziomu wykształcenia społeczeństwa</p>	<p>⇒ 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</p>
<p>Migracja do niektórych większych miast, w tym także „rozlewanie się” aglomeracji, jak i za granicę (skala migracji zagranicznych obciążona ryzykiem nieprzewidywalności zmian sytuacji geopolitycznej)</p>	<p>⇒ 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)</p>

Źródło: zestawienie własne

Tab. 5 Wybrane wskaźniki sytuacji demograficznej w miastach wojewódzkich

	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025		Gospodarstwa domowe (tys.) NSP 2011	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)		Przyrost naturalny na 1000 ludności wg stanu na koniec 2020	Saldo migracji na 1000 ludności 2020
		1h20	2014=100		2015	2025		
Warszawa	1 794,2	1,2	774,6	20,9	13,4	-0,8	2,5	
Kraków	780,0	-0,7	320,9	23,5	14,9	-0,1	3,2	
Łódź	672,2	-9,6	324,9	19,8	13,8	-7,7	-2,0	
Wrocław	641,9	-2,3	273,0	23,5	14,2	-1,0	2,0	
Poznań	532,0	-6,8	232,6	23,4	14,7	-1,5	-3,2	
Gdańsk	470,8	-1,7	189,2	22,1	14,9	-0,8	2,3	
Szczecin	398,3	-4,1	170,3	21,4	15,1	-4,6	-0,8	
Bydgoszcz	344,1	-7,3	145,8	21,7	15,2	-5,3	-4,9	
Lublin	338,6	-4,8	144,4	22,6	15,1	-2,5	-0,5	
Katowice	290,6	-9,0	134,2	21,4	14,4	-6,1	-1,3	
Białystok	297,0	-1,5	118,8	23,5	15,6	0,3	-1,9	
Kielce	193,4	-8,9	79,6	21,3	14,2	-5,7	-1,8	
Toruń	198,6	-5,4	84,5	23,0	15,8	-2,7	-1,7	
Rzeszów	196,6	2,7	69,2	24,9	16,1	1,3	4,4	
Olsztyn	171,2	-2,2	75,4	23,6	16,0	-1,3	-2,0	
Gorzów Wlp.	122,6	-4,1	50,3	21,1	14,8	-4,6	-3,0	
Opole	127,8	-6,2	51,5	21,7	14,5	-1,4	0,6	
Zielona Góra	140,9	-2,3	49,3	21,2	14,8	-3,3	2,5	

Źródło: GUS, dane NSP, Prognoza demograficzna; Bank Danych Lokalnych, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza za I kw. 2021, US Wrocław, 31.05.2021

W 2020 sygnalizowane tendencje demograficzne zarysowują się wyraźniej – o ile w 2019 ujemny przyrost naturalny wystąpił w 6 stolicach województw (na 16) to w 2020 w 14 – dodatni przyrost naturalny charakteryzował jedynie Rzeszów (1,3) i Białystok (0,3). Najmniejszy wskaźnik przyrostu naturalnego wystąpił w Łodzi (-7,7), Katowicach (-6,1) i Kielcach (-5,7).

Analiza poziomu salda migracji netto na 1000 ludności w 2020 w porównaniu z 2019 zwraca uwagę na zmniejszenie wskaźnika migracji w przypadku Krakowa, Gdańska, Warszawy i Rzeszowa. Może to być konsekwencja osłabienia rynku pracy w tych miastach z uwagi na pandemię COVID-19. Relatywnie wysokie ujemne saldo migracji cechuje Bydgoszcz (-4,9), Poznań (-3,2), Łódź (-2) i Olsztyn (-2); natomiast miastami napływowymi pozostają Rzeszów (4,4), Kraków (3,2), Warszawa (2,5) i Gdańsk (2,6).

## 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 zaostrzone kryteria dotyczące energooszczędności budynków. Pozwolenia na budowę uzyskane do końca 2020 będą realizowane wg starych zasad. Projekty, na budowę których inwestorzy występują o pozwolenie w 2021 muszą spełniać nowe, wyższe wymagania, dzięki którym zapotrzebowanie na energię będzie niższe. Specjaliści branżowi 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 będą mogli 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.
- **1 kwietnia 2021 weszła w życie nowelizacja Ustawy o Narodowym Spisie Powszechnym Ludności i Mieszkań 2021 r.** Zmiany mają umożliwić efektywne przeprowadzenie spisu w warunkach zagrożenia epidemicznego COVID-19. Zdecydowano m.in. o **wydłużeniu czasu trwania NSP 2021 o trzy miesiące** (spis powszechny odbywa się od 1 kwietnia 2021 do 30 września 2021, a nie – jak pierwotnie planowano – do 30 czerwca 2021). Narodowy Spis Powszechny (NSP) jest przeprowadzany co 10 lat. Jest to fundamentalne źródło informacji o zasobach i warunkach mieszkaniowych ludności, informacje spisowe są podstawą weryfikacji danych z bilansu ludności i mieszkań, na bieżąco prowadzonych przez GUS. Obecny spis po raz pierwszy jest w pełni realizowany przy użyciu interaktywnego formularza spisowego dostępnego na stronie GUS.

W 2020 ujemny przyrost naturalny w 14 na 16 stolic wojewódzkich. najwyższy poziom wskaźnika przyrostu naturalnego wystąpił w Rzeszowie i Białymstoku; dodatni wskaźnik migracji cechował Kraków, Rzeszów, Warszawę, Gdańsk i Wrocław.

Zaostrzone kryteria dotyczące energooszczędności budynków weszły w życie od 01.01.2021.

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

Wydłużenie o 3 miesiące Narodowego Spisu Powszechnego, który odbywa się od 1 kwietnia do 30 września 2021.

- 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 inicjatywy 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.
- Jednym z 5 fundamentów Polskiego Ładu - strategii gospodarczej rządu na kolejną dekadę, zaprezentowanej w maju br., jest zapowiedź programu zwiększającego dostępność do finansowania własnego mieszkania oraz możliwości budowy domów jednorodzinnych o powierzchni do 70 m kw..

Dostępność do finansowania własnego mieszkania (pierwsze mieszkanie na rynku pierwotnym jak i wtórnym) ma poprawić gwarantowanie przez państwo do 100 tys. zł wkładu własnego dla kredytobiorcy lub dofinansowanie do 160 tys. zł dla korzystających z mieszkalnictwa społecznego czy też rodzin wielodzietnych (zależnie od liczebności rodziny. Program dedykowany dla osób w wieku 20-40 lat, według szacunków mogłoby z niego korzystać ok. 80 tys. osób rocznie. Państwo ma pomagać (maksymalnie do 100 tys. zł) w spłacie kredytu po urodzeniu kolejnych dzieci. Przewidywany jest maksymalny poziom ceny m kw nieruchomości kwalifikowanej do programu. Realizacja budynków jednorodzinnych do 70 m kw. (także w ramach poprawy dostępności do finansowania pierwszego mieszkania) ma być możliwa przy uproszczeniu formalności - jedynie na podstawie zgłoszenia, bez pozwolenia, kierownika i książki budowy. Szczegółowe regulacje dotyczące tych rozwiązań są w opracowaniu, Rada Ministrów ma je przyjąć we wrześniu 2021 (w ramach przygotowywanego pakietu 10 Ustaw związanych z Polskim Ładem).

## 6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie

Po łagodnym spowolnieniu r/r wzrostu cen mieszkań w drugiej połowie 2020 (z lokalnymi spadkami cen q/q po wybuchu pandemii), sytuacja na rynku mieszkaniowym sygnalizuje ponowne przyspieszenie wzrostu cen w najbliższych kwartałach.

**W scenariuszu bazowym zakładamy stopniowe wzmocnienie tendencji wzrostowych cen mieszkań w kolejnych kwartałach 2021. W perspektywie roku możliwy jest wzrost cen w granicach 8-10% r/r.**

**Przestankami wzrostu cen mieszkań są:** (1) wysoki popyt na mieszkania, który silnie wspierają rekordowo niskie stopy procentowe - spodziewamy się, że pozostaną bez zmian co najmniej do połowy 2022; (2) istotna stymulacja zakupu mieszkań z intencją ochrony oszczędności w warunkach oczekiwanego dłuższego okresu podwyższonej inflacji; (3) fundamentalne czynniki wzrostu kosztów budowy - wysokie

**Nowelizacja tzw. Ustawy Deweloperskiej podpisana 8 czerwca 2021 przez Prezydenta.**

**Polski Ład - strategia gospodarcza rządu na dekadę - zapowiada rozwiązania poprawiające dostępność do finansowania pierwszego mieszkania; szczegółowe regulacje w opracowaniu z zakładanym terminem przyjęcia przez Radę Ministrów we wrześniu br.**

**W bazowym scenariuszu zakładamy stopniowe wzmocnienie tendencji wzrostowych cen mieszkań w perspektywie roku o ok. 8-10%**

ceny działek, rosnące koszty materiałów, presja kosztowa przy konkurencji o pracowników i wynajem sprzętu z innymi segmentami

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

Kluczowe czynniki	Skutki dla zmian cen w perspektywie roku	Ryzyka zmiany tendencji
<b>Otoczenie makroekonomiczne</b>		
Stopy procentowe	↑ Bazowym scenariuszem pozostaje stabilizacja stóp na rekordowo niskim poziomie. Stopy pozostaną niskie (w tym realne stopy ujemne), wspierając popyt poprzez kanał kredytowy i inwestycyjny.	Szybka odbudowa aktywności gospodarczej w połączeniu z dalszym narastaniem presji inflacyjnej może prowadzić do szybszych podwyżek stóp procentowych.
Koniunktura gospodarcza	↘ Negatywne oddziaływanie pandemii na gospodarkę i ryzyko kolejnych lockdownów będzie spadać wraz z coraz wyższym odsetkiem zaszczepionej populacji.	Nowe mutacje wirusa są coraz bardziej zakaźne, przykład Wielkiej Brytanii pokazuje, że nawet wysoki odsetek zaszczepionej populacji nie wygasza w pełni pandemii. Ryzyko kolejnych fal nadal jest realne.
Dochody i sytuacja na rynku pracy	↑ Poprawiająca się aktywność gospodarcza będzie stymulować popyt na pracę, który przy kurczących się zasobach pracy (m.in. skutek starzenia się społeczeństwa) będzie zwiększać presję na wzrost płac.	Przedłużająca się pandemia skutkująca niższym wzrostem dochodów (efekt wtórny spadku popytu zagregowanego).
<b>Otoczenie regulacyjne</b>		
Kredyt bankowy	↑ Łagodzenie niektórych warunków i kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych w reakcji na oczekiwaną dalszą poprawę koniunktury wraz z coraz szerszym zasięgiem szczepień, a także wzrost presji konkurencyjnej w sektorze bankowym.	Kolejna fala pandemii na przełomie lata i jesieni powodująca zahamowanie trendu poprawy sytuacji gospodarczej, pogorszenie sytuacji na rynku pracy i w konsekwencji tego zaostrenie polityki kredytowej.
<b>Rynek mieszkaniowy</b>		
Popyt	↑ Silny popyt konsumpcyjny wzmocniony poprawiającą się aktywnością gospodarczą i umiarkowanym bezrobociem. Ultra niskie stopy procentowe co najmniej do połowy 2022 skłaniają do zakupu nieruchomości jako inwestycji, która relatywnie najlepiej chroni wartość oszczędności.	Oslabienie aktywności gospodarczej z uwagi na kolejną (?) falę pandemii może spowodować spadek popytu na mieszkania. Także szybsza podwyżka stóp procentowych (w reakcji na dalszy wzrost inflacji) zasadniczo osłabia popyt na mieszkania.
Podaż	↘ Duży portfel mieszkań do oddania do użytku w bieżącym i przyszłym roku osłabia tendencje wzrostowe. Jednocześnie utrzymujące się problemy z dostępnością działek budowlanych w rozsądnych cenach, rosnące koszty materiałów budowlanych (także z uwagi na wymogi energooszczędności) oraz konkurencja o pracowników z innymi segmentami budownictwa, będzie oddziaływała w kierunku wzrostu cen mieszkań.	Problemy ze sprzedażą dużej liczby nowych mieszkań, przy dużej podaży mieszkań na rynku wynajmu (efekt szerzej stosowanego hybrydowego modelu pracy i nauki) mogą przyczynić się do spadkowych tendencji cen.
Wynajem mieszkań	↓ Wolno – z uwagi na stopniowe luzowanie ograniczeń – odbudowujący się wynajem krótkoterminowy na cele turystyczne, kontynuacja nauki/pracy w trybie zdalnym na dużą skalę oraz upowszechnianie hybrydowego modelu pracy i nauki osłabiają popyt na mieszkania na wynajem długoterminowy, co przy dużej podaży tych mieszkań obniża poziom stawek.	Atut utrzymującej się (choć słabszej niż przed pandemią) opłacalności wynajmu także przy słabszym popycie i pomimo wysokich kosztów stałych utrzymania lokalu. Istotny motyw ochrony oszczędności przez zakup mieszkania na wynajem, przy akceptacji jego mniejszej opłacalności.

Źródło: zestawienie własne



budownictwa; (4) czynniki regulacyjne - zaostrzone od 2021 normy dotyczące efektywności energetycznej budynków oraz Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, którego koszty deweloperzy uwzględnią w cenach mieszkań (Ustawa podpisana przez Prezydenta 8 czerwca 2021, przepisy dotyczące utworzenia DFG wchodzą w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia Ustawy).

**Czynnikiem, który może w pewnym zakresie stabilizować tendencje wzrostowe cen mieszkań jest duży portfel mieszkań z terminem oddania do użytku w obecnym i przyszłym roku. Hamująco oddziałuje w dalszym ciągu niepewna sytuacja na rynku najmu mieszkań.** Choć spadek stawek wynajmu w większości dużych miast wyhamował, to wynajem krótkoterminowy na cele turystyczne będzie odbudowywał się powoli (przy stopniowym luzowaniu ograniczeń), a upowszechnianie (po doświadczeniach pandemii) hybrydowego modelu pracy i nauki osłabia popyt na mieszkania na wynajem długoterminowy.

**W scenariuszu optymistycznym niskie stopy procentowe są utrzymywane przez długi okres, następuje opanowanie epidemii** (wsparte wyszczepieniem większości populacji) i powrót do normalności ekonomicznej. W tych warunkach szybko odbudowuje się rynek wynajmu – powraca najem krótkoterminowy dla turystów, studenci podejmują naukę na jesieni stacjonarnie, a cudzoziemcy w szerszym zakresie pracę w polskich firmach, co wzmacnia perspektywę najmu długoterminowego. **W perspektywie roku możliwy jest wzrost cen mieszkań o 15% r/r.**

**Scenariusz pesymistyczny wiąże się z koniecznością wcześniejszych podwyżek stóp procentowych – już w 2h21 – z uwagi na wzrost inflacji większy niż obecnie przewidywany.** Zahamowanie popytu w warunkach rosnącej (teraz rozpoczynanej) podaży skutkowałoby spadkowymi tendencjami cen mieszkań. Przesłankami pesymistycznego scenariusza są także (1) kolejna fala epidemii ze zmodyfikowanym wirusem (jednocześnie ograniczonym stopniem zaszczepienia populacji) i (2) niekorzystne otoczenie zewnętrzne (zakłócenia w uruchamianiu środków z funduszu odbudowy), które poprzez pogorszenie nastrojów konsumentów osłabiają popyt na mieszkania i mogą wywołać spadkowe tendencje cen mieszkań.

Analiza wyników ankiety NBP do przewodniczących Komitetów Kredytowych<sup>8</sup> wskazuje, że w 1q21 ankietowane banki złagodziły kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych, obniżyły marżę kredytową i wymagany wkład własny, jednocześnie podnosząc marżę dla kredytów o podwyższonym ryzyku. Zmiany były związane z istotnym wzrostem popytu na kredyt wraz z oczekiwaną poprawą sytuacji gospodarczej i na rynku mieszkaniowym, a także z presją konkurencji. Banki wskazywały też spadek atrakcyjności dotychczasowych form oszczędzania jako przesłankę wzrostu popytu na kredyt mieszkaniowy. W 2q21 banki w segmencie kredytów mieszkaniowych oczekują dalszego łagodzenia kryteriów polityki kredytowej i kontynuacji trendu silnego wzrostu popytu na kredyty mieszkaniowe.

W krótkim okresie przejściowa poprawa demografii w niektórych dużych miastach może wzmocnić popyt na mieszkania. Te zmiany mają charakter przejściowy, z roku

**Scenariusz optymistyczny zakłada długi okres niskich stóp procentowych i wygaszenie epidemii, oznaczające powrót do normalności ekonomicznej.**

**Scenariusz pesymistyczny wiąże się z koniecznością wcześniejszych podwyżek stóp procentowych; jest też silnie zdeterminowany niepewnością dalszego przebiegu epidemii.**

**Ankietowane banki oczekują w 2q21 w segmencie kredytów mieszkaniowych dalszego łagodzenia polityki kredytowej i kontynuacji silnego wzrostu popytu na kredyt.**

<sup>8</sup> Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących Komitetów Kredytowych II kwartał 2021, NBP kwiecień 2021

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 imigracji do Polski. Konsekwencją epidemii jest m.in. okresowe usztywnienie ruchu granicznego, które ograniczyło przyjazdy cudzoziemców do pracy, co dla rynku mieszkaniowego oznacza spadek popytu na wynajem, jak i zakup mieszkań. Trudny do przewidzenia czas trwania epidemii osłabia w ten sposób rynek wynajmu.

## 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 1q21 ceny transakcyjne (CBN) na rynku wtórnym (rw)** w większości miast wojewódzkich były zbliżone do poprzedniego kwartału, w 6 miastach wzrosły o 5-12% w porównaniu do poprzedniego kwartału, w jednej ze stolic wojewódzkich odnotowano spadek o prawie 10% q/q (Tab. 7). W przypadku rynku pierwotnego (rp) ceny transakcyjne w 11 miastach wojewódzkich były zbliżone do poprzedniego kwartału, w 4 wzrosły, a w 1 spadły. Obserwowane zmiany w okresie tylko jednego kwartału mogą być skutkiem różnej liczby transakcji w bazie w porównywanych kwartałach, jak i zestawiania transakcji dotyczących wyraźnie różnych jakościowo mieszkań. **W 1q21 na rynku wtórnym w porównaniu z 1q20 ceny transakcyjne (CBN)** wzrosły w 4 miastach dwucyfrowo w granicach 10-15% w 13 stolicach województw (Tabela 8); w 3 miastach 1 spadły. **Na rynku pierwotnym** w 12 miastach ceny wzrosły w granicach 5-18%, w 4 miastach nie zmieniły się istotnie, w 1 spadły o 6% r/r.

**Indeks hedoniczny NBP**, ilustrujący zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości, w 1q21 sygnalizował spowolnienie wzrostu cen na rynku wtórnym (por. Roz. 7, Wykres 3) w wielu stolicach województw – wzrost był wyraźnie

Tab. 7 Tendencje zmian cen transakcyjnych (CBN) w 1q21 wobec 4q20 oraz 1q20 na rynku pierwotnym i wtórnym

Rw	Rp	Miasta	Rw	Rp
1q21/4q20		wg liczby ludności	1q21/1q20	
↔	↑	Warszawa	↑	↑
↔	↔	Kraków	↑	↑
↑	↔	Łódź	↑	↑
↔	↔	Wrocław	↑	↑
↔	↑	Poznań	↑	↑
↑	↓	Gdańsk	↑	↓
↔	↑	Szczecin	↑	↑
↔	↔	Bydgoszcz	↑	↑
↑	↔	Lublin	↑	↔
↑	↔	Katowice	↔	↑
↔	↔	Białystok	↑	↑
↑	↔	Kielce	↑	↑
↔	↑	Rzeszów	↑	↑
↔	↔	Olsztyn	↑	↔
↑	↔	Opole	↔	↑
↓	↔	Zielona Góra	↔	↔

Źródło: zestawienie własne PKO Bank Polski

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

Podstawowe znaczenie lokalnych uwarunkowań poziomu cen mieszkań.

**W 1q21 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 11 miastach nie zmieniły się istotnie, w 4 spadły q/q.

Tab. 8 Tendencje zmian dostępności mieszkania w 1q21 wobec 4q20

Miasta	1q21	
wg liczby ludności	vs 4q20	
Warszawa	0,69	↑
Kraków	0,82	↑
Łódź	0,92	↑
Wrocław	0,75	↔
Poznań	0,88	↑
Gdańsk	0,74	↔
Szczecin	0,85	↔
Bydgoszcz	0,89	↑
Lublin	0,79	↔
Katowice	1,11	↑
Białystok	0,78	↔
Kielce	0,88	↔
Rzeszów	0,84	↔
Olsztyn	0,89	↑
Opole	0,95	↑
Zielona Góra	0,99	↑

Źródło: zestawienie własne PKO Bank Polski

wolniejszy w Bydgoszczy, Szczecinie, Katowicach, Rzeszowie, Zielonej Górze. **Jednocześnie w kilku miastach ponownie widoczny był wzrost cen na rynku wtórnym** (Łódź, Kraków, Gdańsk, Warszawa, Olsztyn, Opole). W 1q21 w Warszawie, Łodzi, Olsztynie i Katowicach wolniej rosła przeciętna cena mieszkania, co może oznaczać większy udział mieszkań o mniej atrakcyjnej lokalizacji czy przeciętnym standardzie. Indeks hedoniczny kształtujący się poniżej poziomu indeksu ceny metra mieszkania ogółem (bez uwzględnienia różnic jakościowych mieszkania) sugeruje większy udział w transakcjach droższych mieszkań, taka sytuacja występowała w Poznaniu, Wrocławiu, Warszawie, Lublinie, Szczecinie, Kielcach i Rzeszowie. Z kolei indeks hedoniczny powyżej indeksu ceny metra kw. w Krakowie i Katowicach 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 rynków mieszkaniowych w największych **aglomeracjach w 1q21 liczba sprzedanych mieszkań była rekordowa** i wyniosła 19,5 tys. (wzrost o 40% q/q i o 3% r/r). Do sprzedaży deweloperzy wprowadzili 13,9 tys. mieszkań (wzrost o 14% q/q i o 7% r/r). W ofercie deweloperów było **42,1 tys. mieszkań (-12,3% q/q; -4,8% r/r), najmniej od 1q14**. Sytuacja była zróżnicowana w poszczególnych aglomeracjach - wobec poprzedniego kwartału oferta najsilniej zmalała w Łodzi (-23,2%), Warszawie (-22,5%) i Krakowie (-10,4%). Mniejszy spadek wystąpił w Trójmieście (-8,5% q/q), w Poznaniu i Wrocławiu oferta była zbliżona do poprzedniego kwartału (odpowiednio -3,8% oraz -1,1%). Polityka deweloperów w zakresie kształtowania oferty rynkowej sprzyjała utrzymaniu wzrostu cen mieszkań.

**Spadkowe tendencje stawek wynajmu utrzymały się w 1q21, niemniej spadek spowolnił** (por. Roz. 3). W 1q21 w porównaniu z 1q20 największy spadek stawek obserwowano w Krakowie (-15,9% r/r), Warszawie (-12,5% r/r) oraz Wrocławiu (-10,1% r/r). **Notowania stawek ofertowych wynajmu w portalach ogłoszeniowych w okresie maj 2020-maj 2021 wskazują na stopniowe wyhamowywanie trendu spadkowego stawek** w Warszawie, przy sygnałach odbicia w Poznaniu, Wrocławiu i Katowicach oraz wzroście w Łodzi i ostatnio w Gdańsku; trend spadkowy utrzymuje się jednoznacznie w Krakowie.

W 2020 sygnalizowane tendencje demograficzne zarysowują się wyraźniej - o ile w 2019 ujemny przyrost naturalny wystąpił w 6 stolicach województw (na 16) to w 2020 w 14 - dodatni przyrost naturalny charakteryzował jedynie Rzeszów (1,3) i Białystok (0,3). Saldo migracji netto na 1000 ludności w 2020 sygnalizuje zmniejszenie wskaźnika migracji w przypadku Krakowa, Gdańska, Warszawy i Rzeszowa. Może to być konsekwencja osłabienia rynku pracy w tych miastach z uwagi na epidemię.

**Dostępność mieszkania, wyrażona liczbą metrów do nabycia za przeciętne wynagrodzenie** w 1q21 (Tab. 8) w 7 miastach wojewódzkich nie zmieniła się wobec poprzedniego kwartału, w 9 miastach wzrosła. **Zwiększenie dostępności** jest konsekwencją kontynuacji wzrostu wynagrodzeń przy wolniejszym wzroście cen mieszkań w 1q21.

**Indeks hedoniczny NBP sygnalizuje w 1q21 spowolnienie wzrostu cen mieszkań na rynku wtórnym wielu miast, w kilku miastach ponownie widoczny wzrost cen mieszkań na rynku wtórnym.**

**W 1q21 więcej mieszkań sprzedanych niż wprowadzonych do sprzedaży na rynku pierwotnym w 6 aglomeracjach; łącznie na koniec 1q21 42,1 tys. mieszkań w ofercie (-12,3% q/q).**

**Spadkowy trend stawek wynajmu powoli wyhamowuje.**

**Regionalne różnice w poziomie wskaźnika przyrostu naturalnego i salda migracji.**

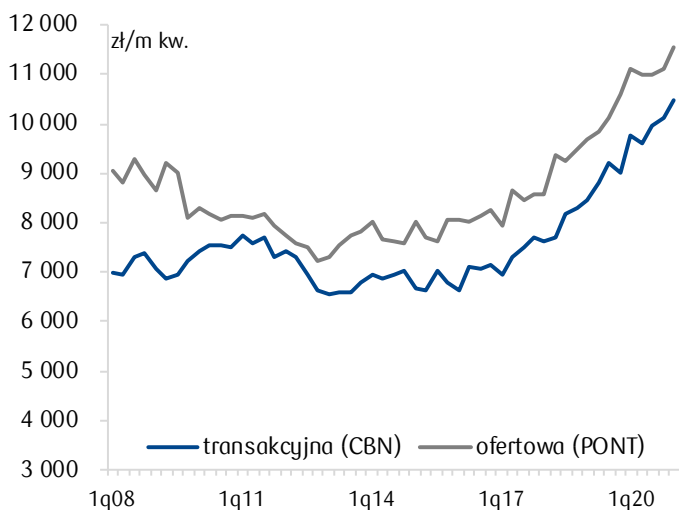
**Średnia dostępność mieszkania w 1q21 w porównaniu z poprzednim kwartałem w 9 miastach wojewódzkich wzrosła, w pozostałych nie zmieniła się.**

Mazowieckie – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie

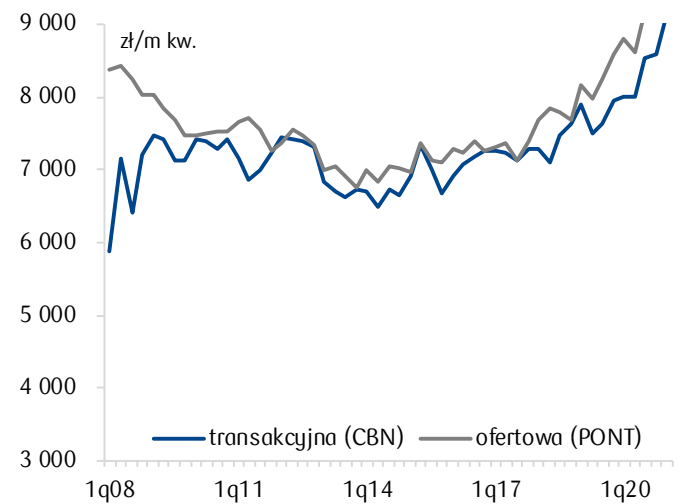
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Warszawie

Segment rynku	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	1q 21	
										%q/q	%r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	8 437	8 815	9 206	9 000	9 763	9 596	9 975	10 133	10 490	3,5	7,5
cena ofertowa (PONT)	9 701	9 833	10 115	10 613	11 113	10 991	11 014	11 098	11 548	4,1	3,9
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	7 891	7 510	7 621	7 962	7 999	8 000	8 543	8 600	9 195	6,9	14,9
cena ofertowa (PONT)	8 169	7 968	8 246	8 584	8 802	8 612	9 169	9 331	9 835	5,4	11,7
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	5 702	6 076	6 018	5 435	6 146	6 341	5 529	6 527	6 487	x	x

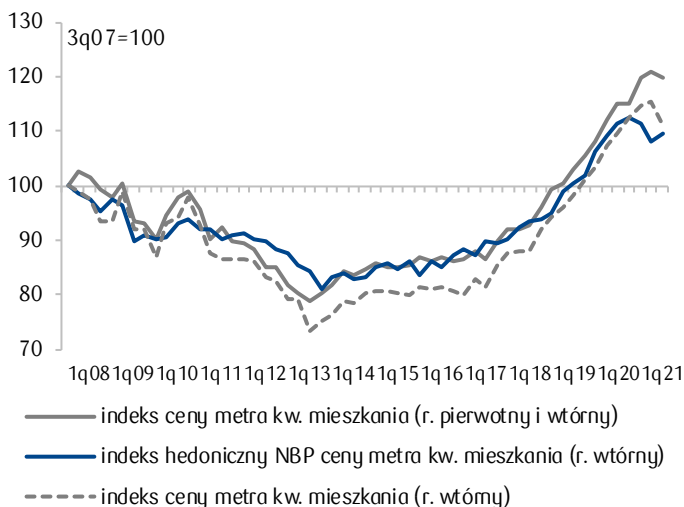
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie



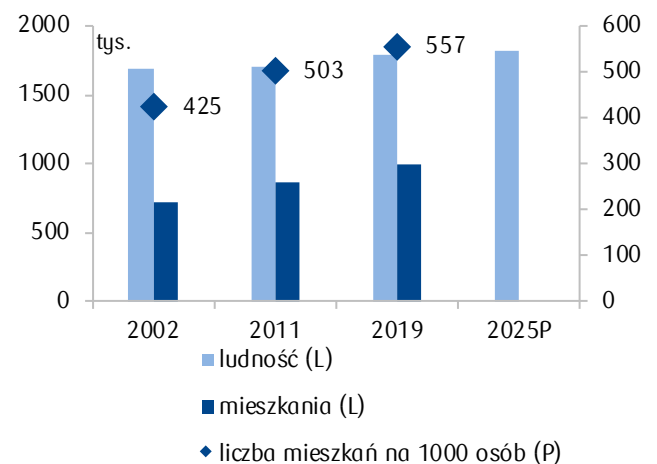
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



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

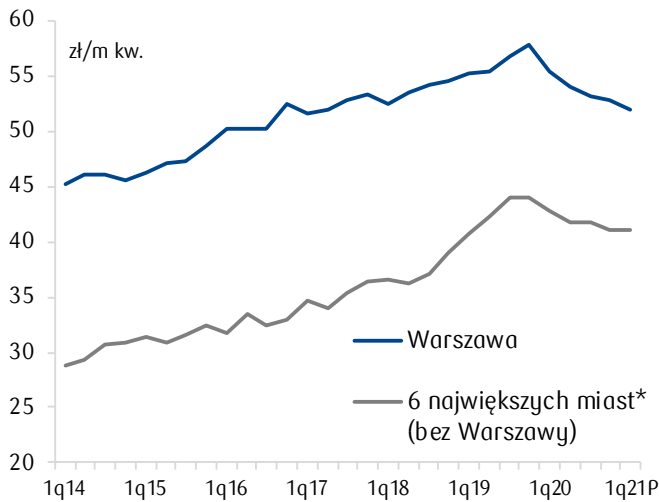


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Warszawie (GUS)

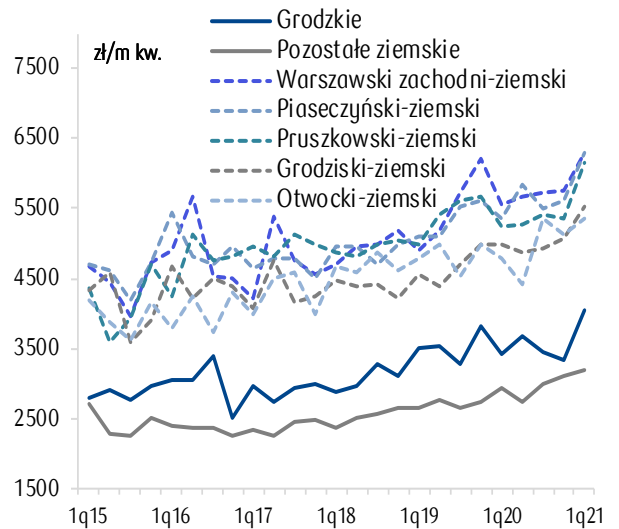


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q21: mieszkania rw - 249; mieszkania rp - 398; domy rw - 18.

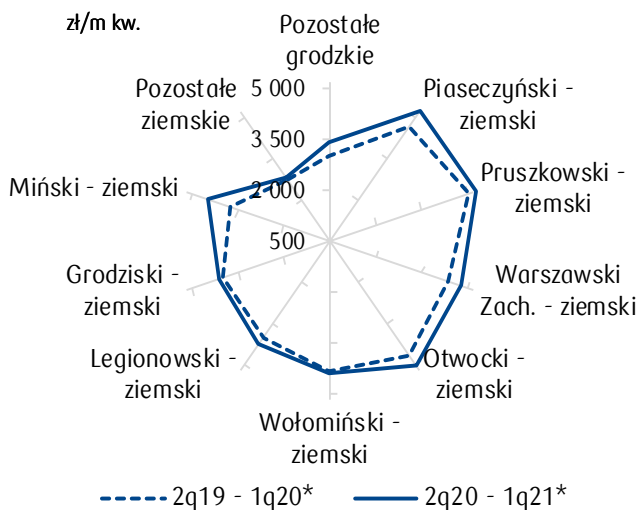
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Warszawie (NBP, PONT)



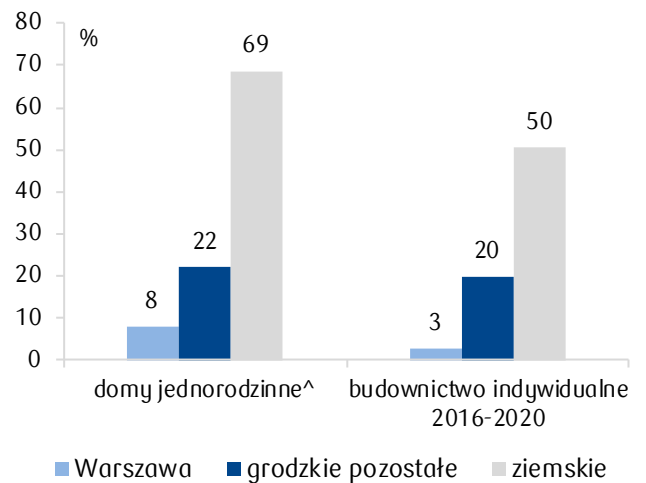
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2q20 - 1q21*
Warszawa	5 256	4 869	5 548	5 603	5 852	5 940
Pozostałe grodzkie	2 650	2 726	3 028	2 941	3 239	3 402
Piaseczyński - ziemski	3 925	4 123	4 324	4 653	5 136	5 216
Pruszkowski - ziemski	3 967	4 066	4 496	4 699	5 168	5 240
Warszawski Zachodni - ziemski	3 771	3 966	4 233	4 320	4 718	4 750
Otwocki - ziemski	4 395	3 622	4 093	4 434	4 699	5 030
Wołomiński - ziemski	3 563	3 801	3 928	4 333	4 311	4 391
Legionowski - ziemski	3 433	3 524	3 777	3 888	4 195	4 236
Grodziski - ziemski	3 428	3 549	3 672	3 894	3 990	4 097
Miński - ziemski	3 044	2 996	3 731	3 625	4 217	4 507
Pozostałe ziemskie	2 215	2 342	2 461	2 658	2 802	2 801

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q20 - 1q21\*: Warszawa - 150; pozostałe powiaty grodzkie - 51; powiaty ziemskie - 1051.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie mazowieckim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2016-20	2016-20	1q21
<b>GRODZKIE</b>									
Ostrołęka	19 814	3	26	27,1	372	74	3,8	23	118
Płock	52 209	6	17	26,0	430	38	4,0	10	89
Radom	84 990	11	24	24,7	396	16	3,0	35	195
Siedlce	34 010	9	23	27,4	426	57	7,4	10	222
<b>Warszawa</b>	<b>997 054</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>32,8</b>	<b>549</b>	<b>39</b>	<b>12,2</b>	<b>3</b>	<b>4 273</b>
<b>ZIEMSKIE</b>									
białobrzeski	12 128	8	84	30,4	359	56	3,5	84	45
ciechanowski	32 339	11	57	27,8	355	8	4,2	36	96
garwoliński	36 128	10	84	30,0	327	24	4,3	70	137
gostyniński	16 552	12	61	27,7	364	6	2,6	70	33
grodziski	37 707	11	65	37,0	392	54	8,6	52	226
grójecki	37 915	10	68	31,5	380	28	4,6	45	189
kozienicki	22 641	5	69	29,9	371	8	3,2	97	51
legionowski	47 882	5	49	35,8	397	68	10,9	33	259
lipski	13 429	6	88	32,2	391	38	2,0	99	17
łosicki	11 715	13	85	32,3	374	73	2,3	62	19
makowski	15 490	6	77	28,9	339	42	2,5	78	26
miński	57 532	9	73	30,3	369	41	5,4	56	328
mławski	25 897	10	67	27,7	349	55	4,6	35	312
nowodworski	30 886	9	57	29,4	384	47	6,3	42	140
ostrołęcki	25 251	9	98	29,1	281	53	3,6	99	106
ostrowski	24 972	10	74	28,1	341	54	2,5	78	32
otwocki	47 788	15	62	32,5	383	37	3,7	65	179
piaseczyński	80 069	6	55	40,4	421	74	10,7	28	305
płocki	35 885	11	90	30,4	320	22	3,6	93	138
płoński	30 997	10	69	27,9	351	17	3,5	67	145
pruszkowski	64 928	12	49	34,9	387	69	7,1	38	296
przasnyski	16 433	8	71	25,9	309	51	2,5	64	35
przysuski	14 973	7	87	28,2	355	22	2,2	100	43
pułtuski	18 956	9	66	30,6	362	16	3,9	60	69
radomski	47 031	7	80	26,1	306	7	3,7	99	220
siedlecki	26 739	11	97	30,0	327	24	3,0	97	89
sierpecki	17 238	11	69	26,2	328	5	3,2	60	26
sochaczewski	29 973	8	63	28,3	349	8	3,0	82	71
sokołowski	21 518	12	77	32,7	394	10	3,2	41	24
szymborowski	13 600	11	80	26,8	339	14	3,7	94	41
warszawski zachodni	47 499	7	72	43,4	394	44	10,6	42	318
węgrowski	24 885	11	84	30,9	375	12	2,8	85	51
wołomiński	88 740	8	64	30,2	351	47	8,8	23	896
wyszkowski	24 114	5	71	27,9	320	77	4,8	70	60
zwoleński	12 520	4	86	29,0	342	28	3,1	96	59
żuromiński	12 271	9	81	27,7	314	47	2,2	57	17
żyrardowski	31 746	17	43	28,8	413	35	4,9	58	66

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 09.06.21



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 (%)
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2020	2019	Polska=100	marzec 21
<b>GRODZKIE</b>									
Ostrołęka	51,7	-5,5	20,1	15,8	0,8	-7,7	5 176	100	8,8
Płock	118,3	-5,1	48,3	15,3	-3,8	-9,7	6 092	118	7,1
Radom	209,3	-5,5	81,0	15,7	-4,0	-9,8	4 685	90	12,1
Siedlce	77,8	-1,4	29,0	15,8	2,0	-4,8	4 858	94	4,8
<b>Warszawa</b>	<b>1794,2</b>	<b>1,2</b>	<b>774,6</b>	<b>13,4</b>	<b>0,4</b>	<b>2,0</b>	<b>6 803</b>	<b>131</b>	<b>2,0</b>
<b>ZIEMSKIE</b>									
białobrzegi	33,3	-2,0	10,2	18,6	-1,3	-2,4	4 119	80	8,6
ciechanowski	88,9	-3,4	29,3	16,7	-2,8	-6,0	4 756	92	9,8
garwoliński	108,6	0,4	31,6	18,7	1,5	-3,2	4 373	84	9,6
gostyniński	44,6	-4,3	15,7	16,6	-4,9	-7,1	4 236	82	14,0
grodziski	97,5	9,3	29,5	15,8	0,6	15,6	5 395	104	4,2
grójecki	98,0	0,1	31,7	16,6	-3,0	-3,4	4 854	94	2,8
kozienicki	59,6	-3,6	20,2	16,9	-4,5	-6,8	5 674	110	11,2
legionowski	119,9	9,8	37,4	15,8	0,0	10,9	4 722	91	8,8
lipski	33,6	-7,3	12,2	16,1	-5,6	-8,2	4 257	82	10,5
łosicki	30,6	-5,0	10,1	17,5	-2,2	-7,1	3 991	77	5,3
makowski	44,4	-4,6	15,1	17,9	-5,4	-10,1	4 093	79	15,5
miński	155,0	4,6	46,7	16,8	1,2	2,8	4 374	84	6,6
mławski	72,3	-2,7	23,2	17,9	-2,4	-4,9	4 244	82	6,3
nowodworski	79,3	1,1	25,6	16,5	-1,4	-1,4	5 782	112	7,0
ostrołęcki	88,5	1,2	23,7	19,7	-0,1	-1,8	4 281	83	9,6
ostrowski	71,8	-4,6	24,5	17,9	-2,9	-7,4	4 308	83	9,4
otwocki	124,3	3,6	39,9	15,7	-0,8	-0,6	4 984	96	5,2
piaseczyński	190,6	11,9	57,1	16,1	1,7	12,4	5 120	99	4,0
płocki	110,7	1,7	32,2	18,0	-1,7	-1,9	4 333	84	11,8
płoński	86,7	-1,4	28,1	17,7	-2,4	-4,4	4 422	85	11,3
pruszkowski	166,7	5,4	56,1	15,3	0,4	4,6	6 125	118	3,7
przasnyski	52,1	-3,5	16,5	18,0	-1,7	-7,8	4 282	83	9,2
przysuski	41,1	-5,8	13,8	17,9	-2,4	-7,9	4 149	80	16,5
pułtuski	51,7	-0,7	16,7	17,8	-1,3	-1,6	4 195	81	13,4
radomski	152,2	1,9	43,5	18,6	-0,4	-0,7	4 019	78	17,7
siedlecki	81,4	0,2	23,4	19,0	-0,3	0,3	4 074	79	5,3
sierpecki	51,5	-3,6	16,0	18,1	-3,7	-8,1	4 163	80	15,3
sochaczewski	84,8	-0,5	27,5	16,9	-0,9	-2,8	5 099	98	4,9
sokołowski	53,3	-6,1	18,5	17,0	-3,2	-9,5	4 243	82	5,9
szydłowiecki	39,3	-3,4	12,7	18,1	-3,9	-8,4	3 859	75	24,4
warszawski zachodni	120,1	7,9	35,3	15,8	-0,5	12,9	5 731	111	2,4
węgrowski	65,4	-2,9	21,4	17,5	-2,2	-6,3	4 188	81	7,0
wołomiński	252,4	11,0	71,6	16,7	3,9	12,5	4 791	93	8,4
wyszkowski	74,2	0,6	21,8	18,0	0,4	-0,1	4 111	79	5,1
zwoleński	35,9	-3,3	11,8	18,3	-4,5	-8,1	4 182	81	11,7
żuromiński	38,2	-5,5	12,1	17,6	-4,3	-8,1	3 856	74	14,3
żyrardowski	75,4	-0,4	27,8	15,8	-3,8	-5,0	4 745	92	11,1

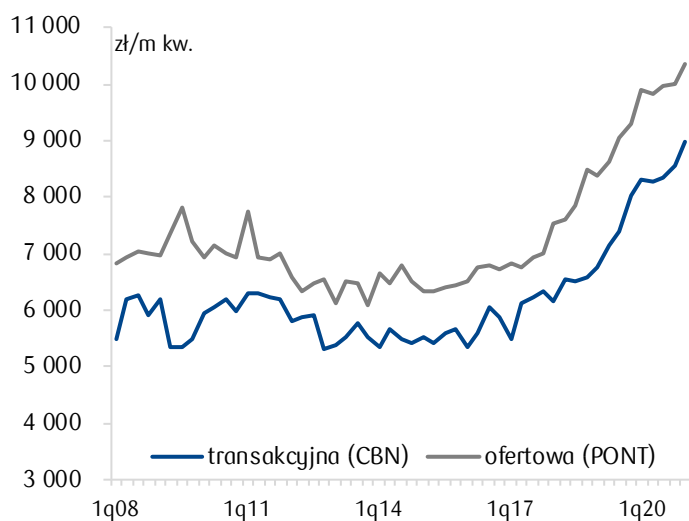
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.06.21

Małopolskie – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie

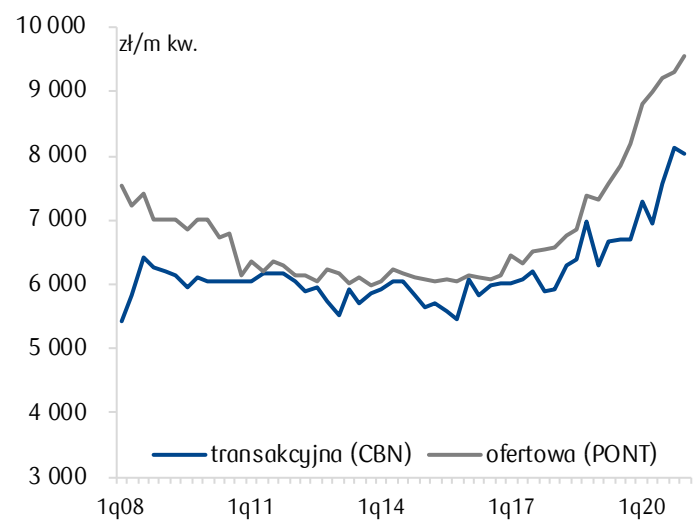
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Krakowie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	1q 21	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	6 763	7 149	7 393	8 013	8 297	8 275	8 333	8 551	8 967	4,9	8,1
cena ofertowa (PONT)	8 365	8 621	9 038	9 300	9 891	9 820	9 967	10 000	10 358	3,6	4,7
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	6 294	6 665	6 689	6 700	7 279	6 936	7 579	8 125	8 022	-1,3	10,2
cena ofertowa (PONT)	7 326	7 555	7 862	8 183	8 799	8 995	9 217	9 290	9 553	2,8	8,6
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	4 470	5 462	4 955	3 317	6 814	5 261	4 761	4 825	4 998	x	x

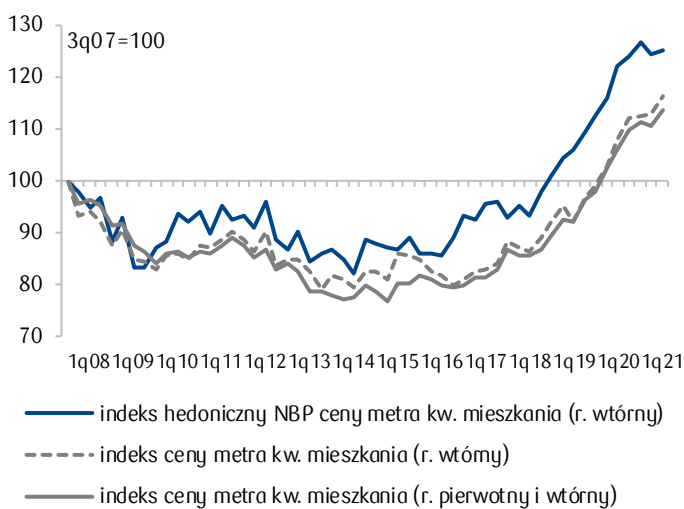
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie



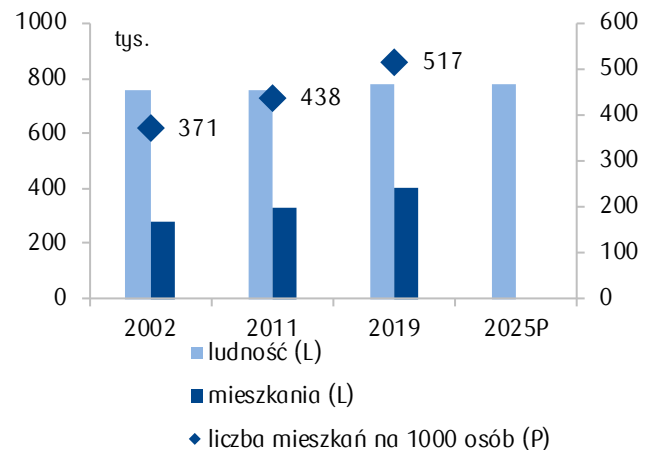
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie



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

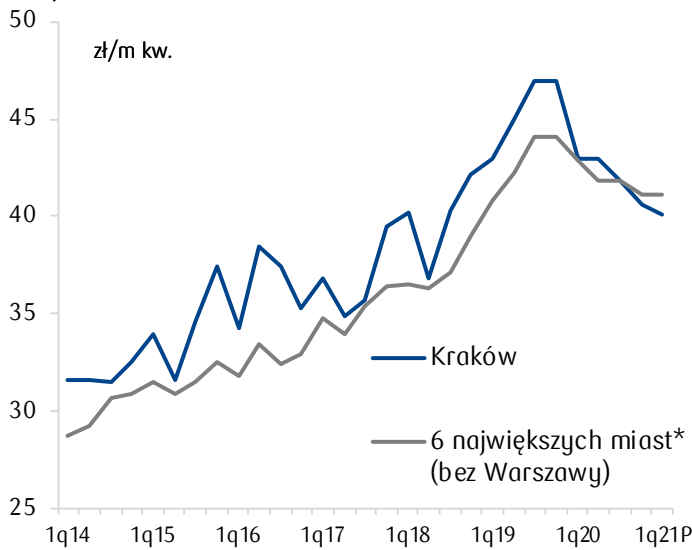


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Krakowie (GUS)

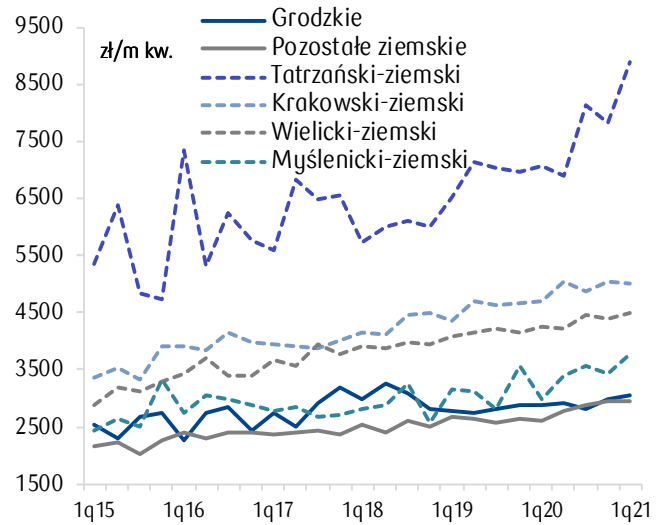


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q21: mieszkania rw - 79; mieszkania rp - 76; domy rw - 8.

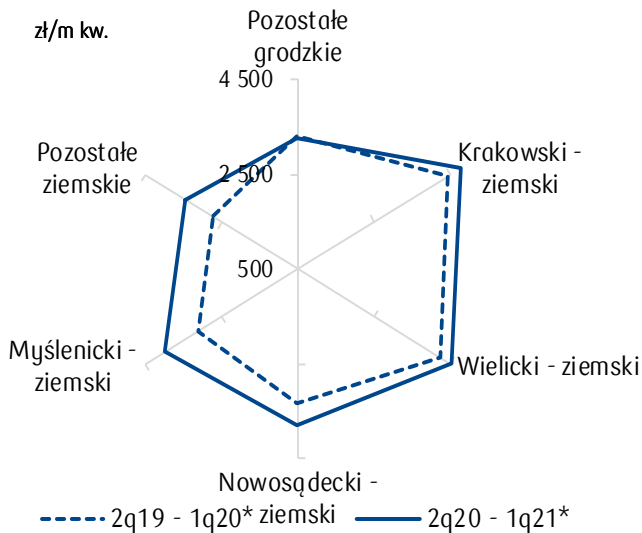
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Krakowie (NBP, PONT)



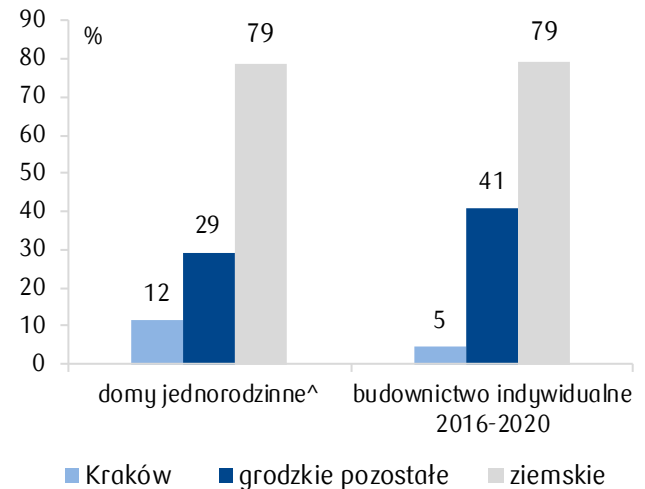
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2016	2017	2018	2019	2020	2q20 - 1q21*
Kraków	4 139	4 243	4 728	4 841	5 337	5 414
Pozostałe grodzkie	2 830	3 092	3 083	3 166	3 044	3 292
Krakowski - ziemski	3 721	3 998	4 160	4 361	4 587	4 773
Wielicki - ziemski	3 582	3 687	3 786	4 212	4 360	4 505
Nowosądecki - ziemski	2 424	2 618	2 399	2 813	3 938	3 812
Myślenicki - ziemski	2 982	3 394	3 406	3 339	3 870	3 979
Pozostałe ziemskie	2 347	2 697	2 577	2 570	3 442	3 434

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q20 - 1q21\*: Kraków - 46; pozostałe powiaty grodzkie - 23; powiaty ziemskie - 356.

Tab.5 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie małopolskim

Powiaty	Mieszkania 2019	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem		Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2019	Nasylenie mieszkaniami** 2019	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2019	Średnie nasilenie budownictwa^ 2016-20	% budownictwa indywidualnego w ogółem 2016-20	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1q21
		NSP 2011	NSP 2011						
<b>GRODZKIE</b>									
Kraków	402 538	14	12	29,8	505	65	13,6	5	2 165
Nowy Sącz	30 602	13	38	27,4	363	52	3,1	49	182
Tarnów	44 045	15	24	26,1	402	45	2,4	33	33
<b>ZIEMSKIE</b>									
bocheński	32 928	13	80	28,2	305	97	3,9	85	115
brzeski	28 272	14	86	28,0	301	32	3,0	87	102
chrzanowski	44 746	14	54	27,0	355	29	1,7	86	59
dąbrowski	17 069	11	88	26,5	285	1	2,4	99	29
gorlicki	32 982	16	75	25,5	299	79	3,3	93	86
krakowski	89 115	11	86	32,1	317	89	5,0	67	377
limanowski	35 282	13	91	25,3	266	79	3,1	96	155
miechowski	17 351	12	80	29,4	352	39	1,6	89	16
myślenicki	35 424	9	88	27,2	276	86	4,1	84	157
nowosądecki	53 947	14	88	22,7	248	77	1,3	99	105
nowotarski	54 861	12	82	27,0	283	70	3,2	82	160
olkuski	38 548	8	59	27,6	342	100	1,7	88	51
oświęcimski	52 528	11	55	27,5	339	79	2,9	76	151
proszowicki	13 300	9	87	31,1	304	1	2,5	97	43
suski	25 998	16	90	29,2	305	100	3,6	100	95
tarnowski	56 235	13	97	26,7	276	42	3,1	97	217
tatrzański	25 436	21	69	34,8	369	32	4,1	66	52
wadowicki	48 626	12	74	27,5	301	99	3,6	82	149
wielicki	40 799	15	86	31,2	313	99	7,7	48	268

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 09.06.21

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 (%)
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2020	2019	Polska=100	marzec 21
<b>GRODZKIE</b>									
Kraków	780,0	-0,4	320,9	14,9	1,3	1,1	5 879	114	3,3
Nowy Sącz	83,6	-3,3	28,5	16,5	-0,2	-2,8	4 116	79	4,2
Tarnów	107,5	-7,6	42,4	15,3	-3,4	-9,0	5 217	101	5,4
<b>ZIEMSKIE</b>									
bocheński	106,9	2,5	29,3	18,1	2,2	0,8	4 289	83	4,3
brzeski	93,0	0,6	25,9	18,6	-0,8	-1,8	3 954	76	5,7
chrzanowski	123,7	-3,0	45,6	15,1	-4,3	-7,0	4 595	89	8,1
dąbrowski	59,0	-1,4	17,1	18,4	1,0	-3,3	4 086	79	11,2
gorlicki	108,5	-1,5	31,4	17,6	0,5	-3,7	3 881	75	6,0
krakowski	281,4	6,7	77,7	17,1	0,8	7,9	5 515	106	5,6
limanowski	132,1	3,3	31,2	20,1	5,5	2,9	3 870	75	7,8
miechowski	48,5	-3,3	15,8	16,6	-3,3	-7,3	4 025	78	5,0
myślenicki	128,0	4,2	31,3	18,7	2,3	2,9	4 286	83	4,2
nowosądecki	217,1	3,7	52,8	20,0	3,2	1,3	3 909	75	9,2
nowotarski	191,6	0,9	52,8	19,2	1,9	-0,7	3 946	76	7,6
olkuski	110,5	-4,1	37,6	15,5	-3,3	-6,7	4 671	90	7,7
oświęcimski	152,7	-1,7	52,1	16,1	-3,3	-5,2	4 616	89	6,9
proszowicki	43,1	-1,2	12,1	17,7	-1,6	-3,8	4 261	82	5,3
suski	83,8	0,5	22,8	18,7	0,4	-5,6	4 212	81	5,9
tarnowski	201,2	1,6	51,4	18,9	0,4	-1,3	3 779	73	7,1
tatrzański	68,0	1,4	22,0	17,8	1,5	-0,3	4 460	86	8,3
wadowicki	159,7	0,3	44,9	17,6	-0,3	-2,2	4 086	79	6,7
wielicki	130,7	10,1	34,4	17,3	2,1	11,7	4 769	92	5,7

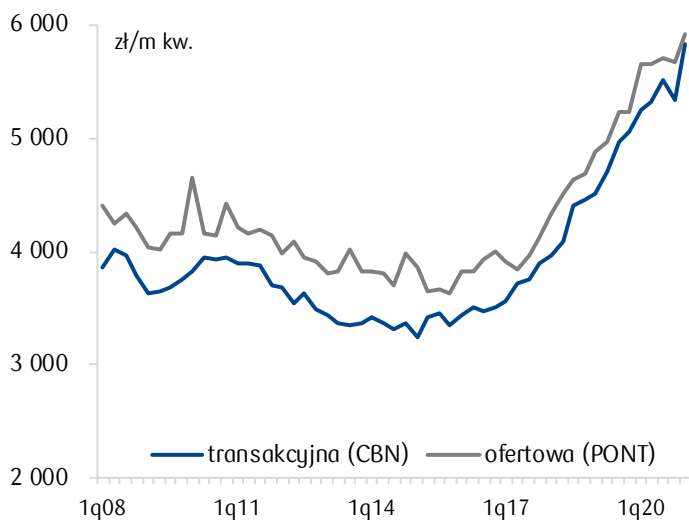
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.06.21

Łódzkie – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie

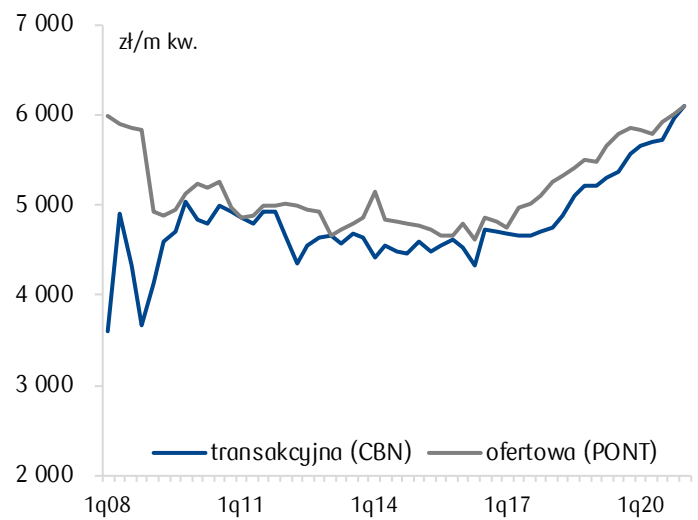
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Łodzi

Segment rynku	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	1q 21	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	4 514	4 712	4 971	5 068	5 257	5 317	5 518	5 343	5 840	9,3	11,1
cena ofertowa (PONT)	4 889	4 970	5 233	5 227	5 658	5 667	5 714	5 676	5 921	4,3	4,7
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	5 221	5 300	5 376	5 566	5 663	5 707	5 732	5 976	6 097	2,0	7,7
cena ofertowa (PONT)	5 481	5 668	5 805	5 856	5 836	5 798	5 932	6 007	6 104	1,6	4,6
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	4 672	3 616	4 348	3 806	4 249	5 175	3 685	3 764	4 694	x	x

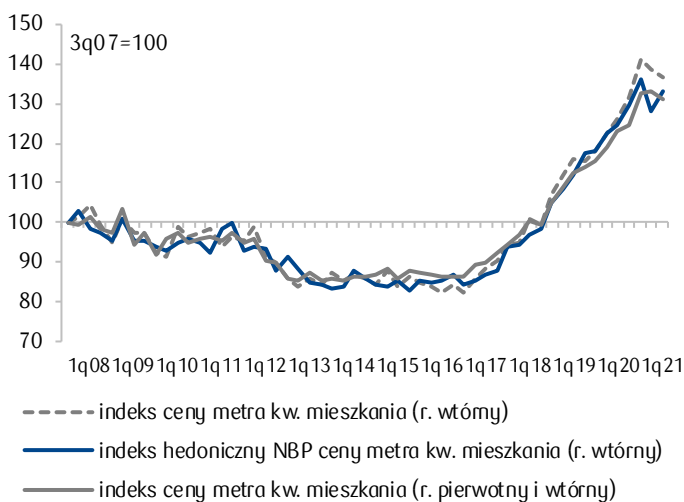
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Łodzi



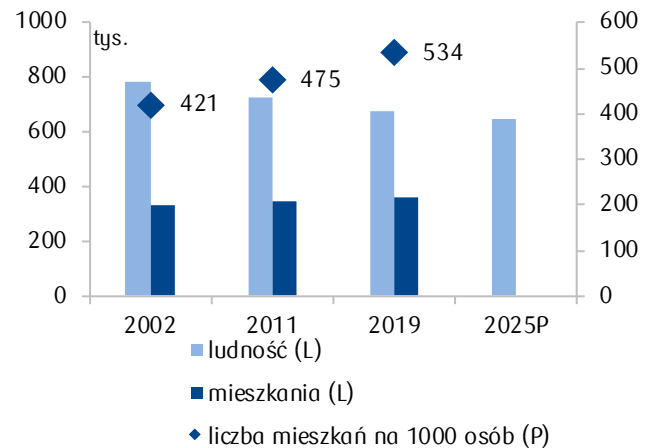
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi



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



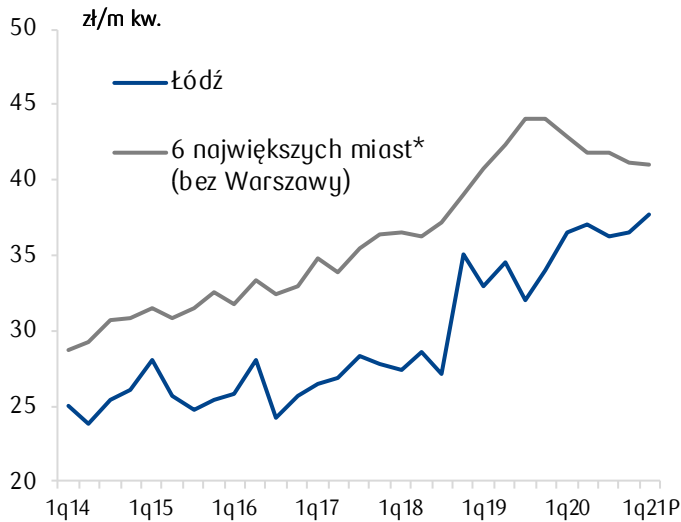
Wyk.4 Ludność i mieszkania w Łodzi (GUS)



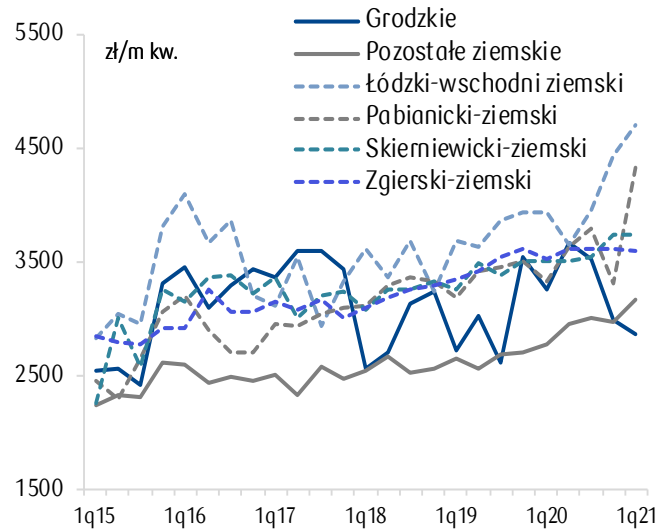
Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q21: mieszkania rw - 97; mieszkania rp - 93; domy rw - 8.



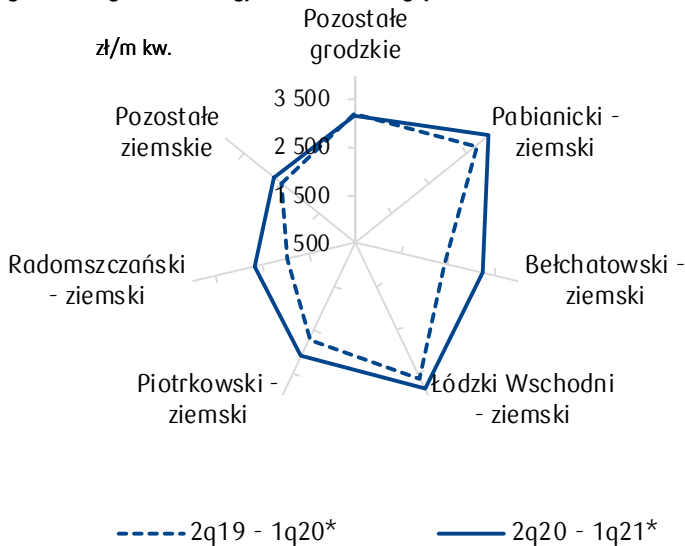
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Łodzi (NBP, PONT)



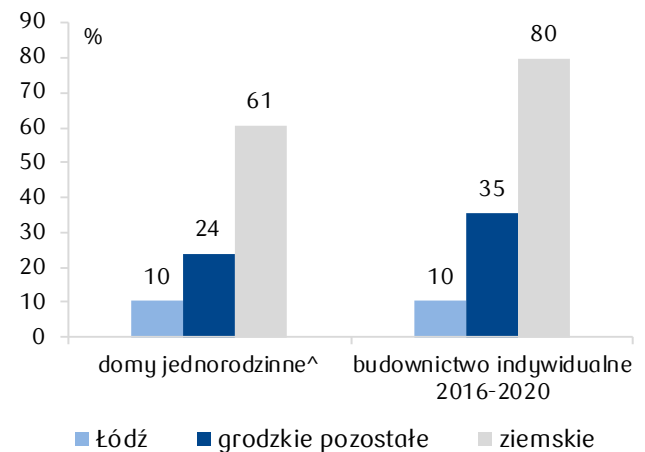
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2q20 - 1q21*
Łódź	3 204	3 577	3 880	4 114	4 640	4 640
Pozostałe grodzkie	2 747	2 792	2 518	2 650	3 243	3 174
Pabianicki - ziemski	2 654	3 473	3 518	3 687	4 010	4 087
Bełchatowski - ziemski	2 690	3 006	2 098	2 931	3 553	3 261
Łódzki Wschodni - ziemski	2 615	3 107	3 255	3 479	3 739	3 872
Piotrkowski - ziemski	2 344	2 367	2 034	2 614	3 417	3 114
Radomszczański - ziemski	1 713	2 896	2 228	1 833	2 833	2 656
Pozostałe ziemskie	2 189	2 362	2 644	2 527	2 709	2 715

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q20 - 1q21\*: Łódź - 84; pozostałe powiaty grodzkie - 18; powiaty ziemskie - 314.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie łódzkim

Powiaty	Mieszkania 2019	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszka- niami**	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasylenie budownic- twa^	% budownic- twa indywi- dualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2016-20	2016-20	1q21
<b>GRODZKIE</b>									
Łódź	363 171	26	10	29,1	524	24	5,1	10	1 278
Piotrków Trybunalski	32 056	17	20	27,2	431	25	2,7	34	42
Skierniewice	20 092	8	30	28,3	411	64	3,3	37	23
<b>ZIEMSKIE</b>									
bełchatowski	41 331	7	52	29,5	364	47	2,7	94	76
brzeziński	11 795	17	66	31,2	376	49	4,3	76	18
kutnowski	38 558	17	43	26,5	394	58	2,3	54	155
łaski	19 683	13	67	31,0	390	20	3,2	87	62
łęczycki	17 417	16	62	28,1	347	50	1,1	100	21
łowicki	28 028	11	67	31,0	355	39	1,8	79	34
łódzki wschodni	25 056	15	80	33,8	344	61	4,3	89	136
opoczyński	26 629	7	74	28,0	346	23	2,2	100	86
pabianicki	52 030	21	38	30,3	432	60	3,6	68	209
pajęczański	17 220	7	86	29,2	332	72	2,9	100	28
piotrkowski	30 981	12	92	30,4	337	3	3,4	99	107
poddębicki	15 826	15	79	31,6	382	6	3,6	85	29
radomszczański	44 048	13	68	30,1	386	5	3,3	70	84
rawski	16 788	8	64	27,3	342	68	2,4	80	63
sieradzki	40 072	10	60	27,7	337	4	2,2	77	116
skierniewicki	12 597	10	96	30,5	327	44	3,0	100	35
tomaszowski	46 406	15	50	28,3	394	27	2,4	68	100
wieluński	25 874	10	68	29,8	336	52	2,7	76	37
wieruszowski	13 833	16	83	31,6	326	12	4,2	52	35
zduńskowolski	24 871	15	47	27,2	371	6	2,7	96	56
zgierski	67 878	17	48	29,9	406	72	4,1	75	186

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 09.06.21

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 (%)
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2020	2019	Polska=100	marzec 21
<b>GRODZKIE</b>									
Łódź	672,2	-7,9	324,9	13,8	-6,1	-11,4	5 175	100	6,3
Piotrków Trybunalski	72,3	-6,3	29,8	15,4	-4,5	-11,5	4 089	79	6,2
Skierniewice	47,7	-3,8	18,1	15,2	-1,8	-9,0	4 294	83	6,5
<b>ZIEMSKIE</b>									
bełchatowski	112,4	-2,0	38,4	16,0	-0,1	-3,0	6 696	129	5,6
brzeziński	30,6	-1,4	10,8	16,1	-4,5	-6,0	3 807	74	7,5
kutnowski	95,5	-6,9	37,3	15,3	-7,4	-10,9	4 448	86	8,5
łaski	49,7	-1,6	17,1	16,5	-5,9	-3,7	3 799	73	7,8
łęczycki	49,3	-5,5	17,1	16,2	-5,4	-9,3	4 378	85	6,4
łowicki	77,6	-3,5	26,9	16,5	-3,7	-6,2	4 080	79	5,6
łódzki wschodni	72,6	5,4	21,9	15,9	-1,9	5,4	4 042	78	6,9
opoczyński	75,5	-3,3	25,0	17,7	-3,5	-7,7	3 940	76	7,2
pabianicki	118,9	-2,0	46,7	14,9	-5,5	-2,9	4 408	85	7,0
pajęczański	51,0	-4,9	15,8	17,0	-3,5	-5,2	4 151	80	8,0
piotrkowski	91,2	0,5	29,2	17,9	-2,0	-1,6	3 986	77	6,0
poddębicki	40,9	-3,3	14,0	16,0	-4,2	-4,9	5 252	101	7,0
radomszczański	111,7	-5,1	39,3	16,8	-5,0	-8,4	3 942	76	6,0
rawski	48,4	-3,1	16,4	16,6	-0,6	-4,3	4 255	82	4,0
sieradzki	116,9	-3,9	38,9	17,2	-2,6	-6,4	4 273	83	5,8
skierniewicki	38,2	-0,5	10,8	17,5	-3,1	0,0	4 138	80	4,3
tomaszowski	115,7	-5,2	42,9	16,3	-5,5	-6,7	4 091	79	8,1
wieluński	75,7	-4,0	24,6	16,7	-3,1	-6,8	4 166	80	6,1
wieruszowski	42,0	-1,6	13,0	17,7	-0,8	-2,9	3 728	72	4,9
zduńskowolski	66,1	-3,3	24,0	16,4	-2,8	-4,8	3 972	77	7,1
zgierski	165,9	0,0	60,7	15,5	-3,8	-1,6	4 655	90	7,0

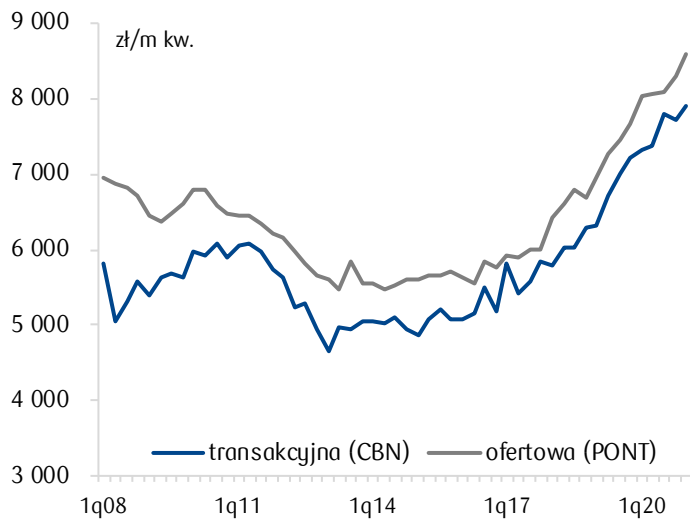
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.06.21

Dolnośląskie – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie

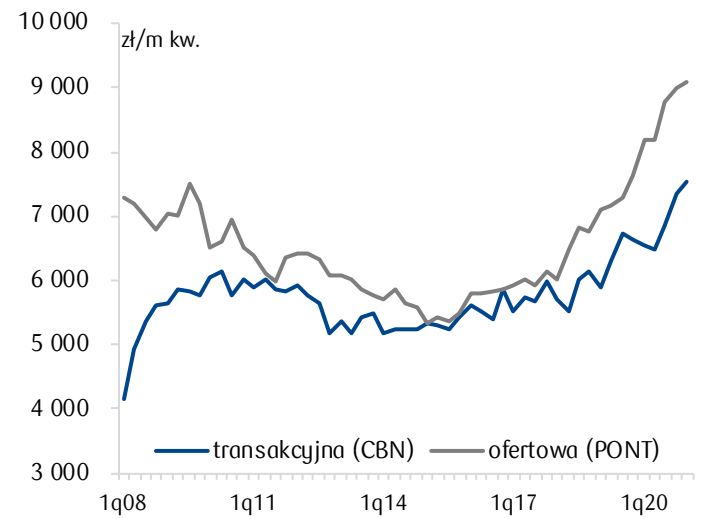
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	1q 21	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	6 310	6 715	6 998	7 207	7 327	7 383	7 808	7 721	7 904	2,4	7,9
cena ofertowa (PONT)	6 951	7 271	7 461	7 670	8 039	8 077	8 082	8 316	8 597	3,4	6,9
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	5 894	6 300	6 722	6 640	6 545	6 480	6 862	7 349	7 524	2,4	15,0
cena ofertowa (PONT)	7 114	7 179	7 283	7 631	8 179	8 197	8 765	9 000	9 095	1,1	11,2
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	5 133	4 157	5 956	6 505	3 707	4 914	6 436	6 133	5 391	x	x

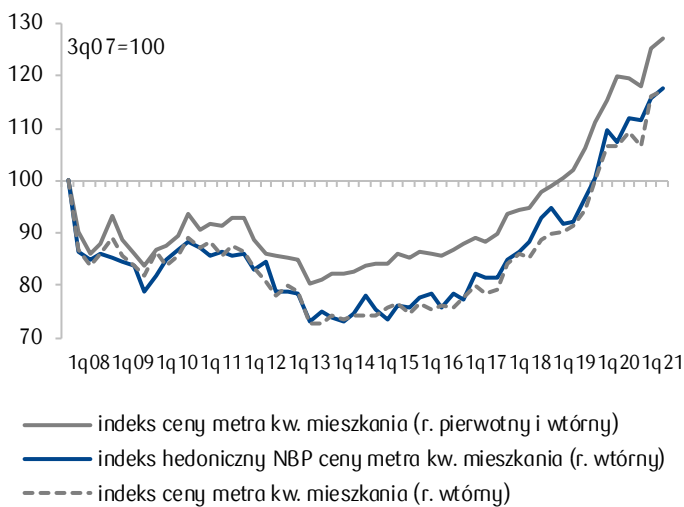
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym we Wrocławiu



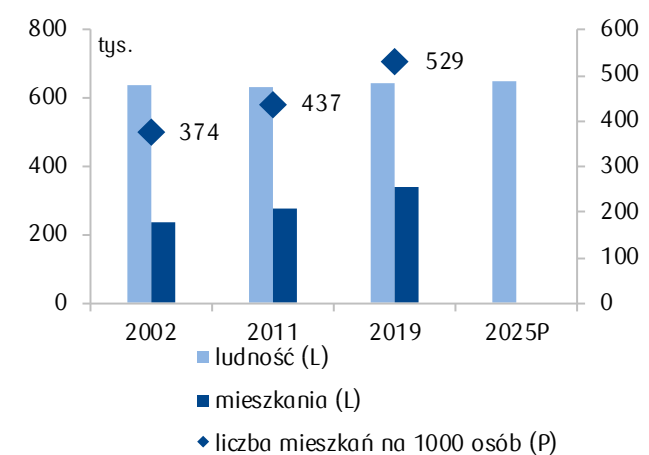
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu



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

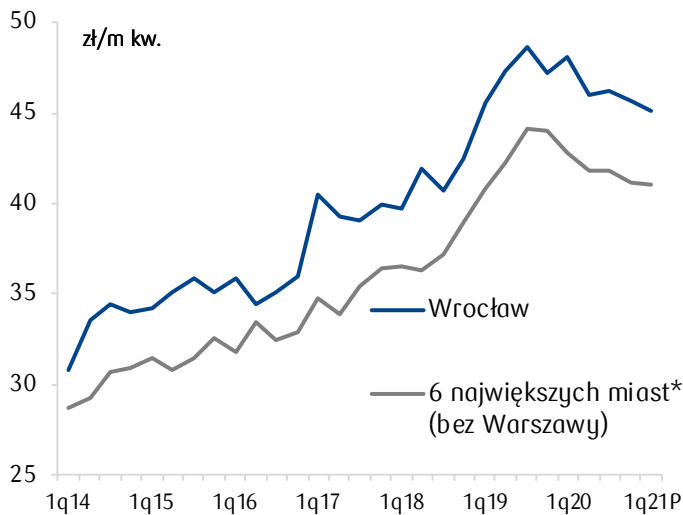


Wyk.4 Ludność i mieszkania we Wrocławiu (GUS)

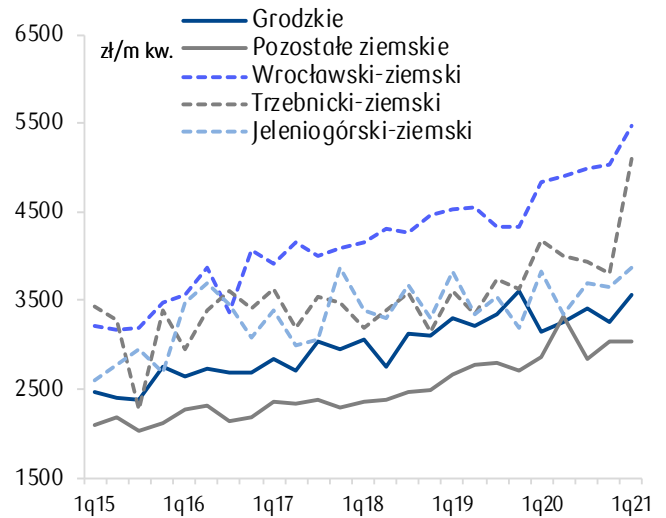


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q21: mieszkania rw - 63; mieszkania rp - 77; domy rw - 6.

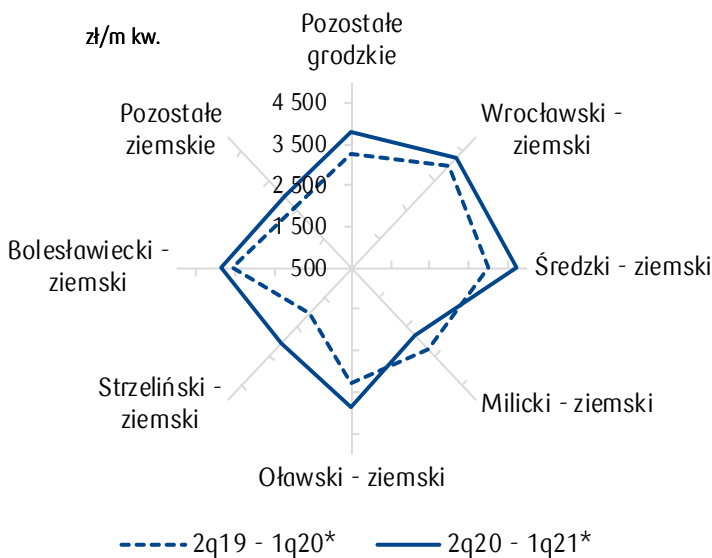
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania we Wrocławiu (NBP, PONT)



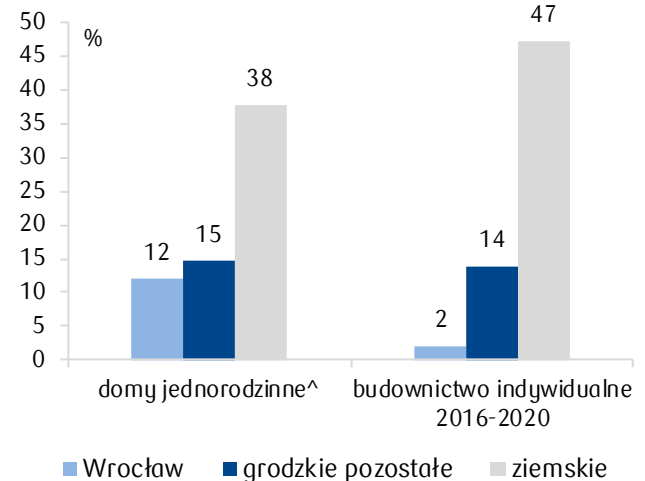
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2016	2017	2018	2019	2020	2q20 - 1q21*
Wrocław	4 041	4 357	4 718	4 828	5 280	5 402
Pozostałe grodzkie	2 604	2 981	2 966	3 223	3 559	3 788
Wrocławski - ziemski	3 310	3 501	3 675	3 933	4 259	4 282
Średzki - ziemski	3 432	3 963	2 941	3 994	4 719	4 733
Milicki - ziemski	1 919	2 300	2 564	2 228	3 950	2 785
Oławski - ziemski	2 456	3 133	3 260	3 028	3 828	3 847
Strzeliński - ziemski	2 199	2 696	2 470	1 908	3 422	3 065
Bolesławiecki - ziemski	2 458	2 715	2 477	3 222	3 825	3 847
Pozostałe ziemskie	2 173	2 478	2 521	2 541	2 940	2 952

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q20 - 1q21\*: Wrocław - 57; pozostałe powiaty grodzkie - 43; powiaty ziemskie - 609.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie dolnośląskim

Powiaty	Mieszkania 2019	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszka- niami**	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasylenie budownic- twa^	% budownic- twa indywi- dualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2016-20	2016-20	1q21
<b>GRODZKIE</b>									
Jelenia Góra	35 866	38	19	29,4	447	99	2,5	21	84
Legnica	43 252	37	11	27,7	428	44	3,9	10	186
Wałbrzych	50 803	bd.	bd.	24,8	450	22	0,9	17	50
<b>Wrocław</b>	<b>340 384</b>	<b>28</b>	<b>12</b>	<b>36,4</b>	<b>514</b>	<b>58</b>	<b>15,3</b>	<b>2</b>	<b>2 175</b>
<b>ZIEMSKIE</b>									
bolesławiecki	32 616	34	45	29,0	356	99	4,8	46	111
dzierżoniowski	39 931	49	28	25,3	393	52	1,3	62	96
gólgowski	33 327	14	25	24,8	370	39	3,6	40	154
górowski	12 039	52	55	27,1	341	57	1,8	76	10
jaworski	18 144	57	42	27,1	357	88	1,8	82	88
jeleniogórski	26 088	60	50	33,4	405	62	5,4	43	78
kamiennogórski	16 859	60	33	25,3	386	50	1,2	86	18
klodzki	64 800	55	37	28,4	405	58	2,0	63	69
legnicki	18 684	37	11	29,2	334	52	3,5	87	103
lubański	20 556	57	44	27,5	374	89	2,0	62	14
lubiński	41 293	14	25	26,7	384	76	3,6	55	131
lwówecki	16 902	55	54	28,7	366	28	1,2	91	15
milicki	11 794	48	62	27,3	315	56	3,2	63	31
oleśnicki	37 158	34	45	27,8	342	65	5,0	57	173
oławski	28 957	27	40	28,6	371	42	7,6	33	174
polkowicki	22 192	31	40	26,1	346	49	4,0	69	109
strzeliński	15 556	58	56	28,8	352	77	3,5	72	32
średzki	18 941	54	63	31,0	340	85	8,4	45	162
świdnicki	61 212	49	26	27,0	386	91	2,9	41	96
trzebnicki	28 216	40	64	30,3	326	44	5,3	58	118
wałbrzyski	22 335	62	16	26,6	398	49	1,1	78	30
wołowski	17 433	37	46	27,1	367	65	3,4	46	66
wrocławski	58 451	35	67	40,3	379	82	17,2	31	942
ząbkowicki	24 216	65	52	29,0	369	54	1,7	72	80
zgorzelecki	34 428	46	39	27,4	381	95	1,6	75	39
złotoryjski	15 782	52	44	27,1	359	45	1,4	87	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 09.06.21



Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie dolnośląskim

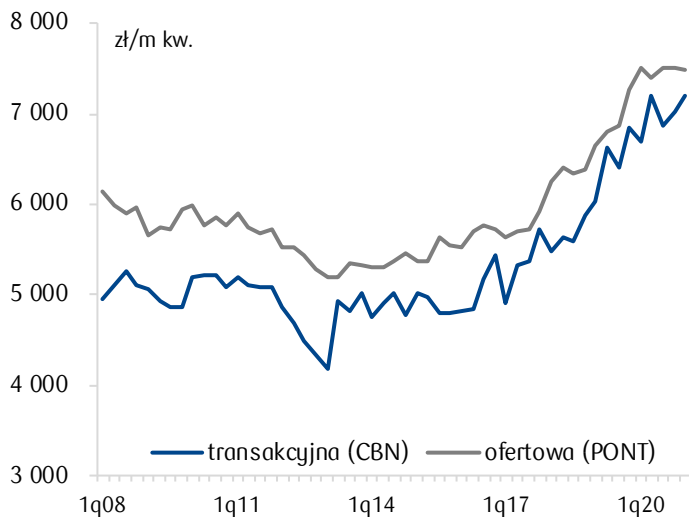
Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2020	2019	Polska=100	marzec 21
<b>GRODZKIE</b>									
Jelenia Góra	78,3	-8,0	35,0	13,7	-6,6	-9,2	4 849	94	4,6
Legnica	98,4	-5,4	42,0	15,4	-2,5	-9,2	4 720	91	5,8
Wałbrzych	110,0	-8,6	bd	14,2	-9,5	-12,4	5 189	100	6,2
<b>Wrocław</b>	<b>641,9</b>	<b>-1,5</b>	<b>273,0</b>	<b>14,2</b>	<b>0,9</b>	<b>-1,5</b>	<b>5 758</b>	<b>111</b>	<b>2,6</b>
<b>ZIEMSKIE</b>									
bolesławiecki	89,8	-3,0	31,5	16,5	-2,3	-3,8	4 545	88	5,7
dzierżoniowski	99,9	-5,7	41,0	15,1	-4,9	-8,7	4 484	87	7,1
gólgowski	88,4	-3,9	32,4	15,7	-2,2	-7,4	4 428	86	7,9
górowski	34,6	-4,8	12,0	17,6	-4,5	-9,1	3 979	77	15,9
jaworski	49,7	-5,0	18,0	16,2	-3,0	-7,6	4 408	85	12,4
jeleniogórski	63,3	-2,0	24,2	15,8	-6,5	-4,1	4 353	84	10,5
kamiennogórski	42,8	-7,1	16,7	16,6	-4,2	-9,6	4 319	83	8,3
kłodzki	156,3	-6,4	63,9	15,2	-7,4	-10,8	4 387	85	13,1
legnicki	55,1	-5,4	42,0	15,4	-3,8	-1,0	4 653	90	9,8
lubański	53,9	-5,6	21,3	16,2	-5,9	-7,4	4 173	81	8,9
lubiński	105,9	-4,1	40,4	15,3	-1,0	-2,4	8 275	160	4,9
lwówecki	45,6	-4,8	16,7	16,8	-5,4	-7,1	4 285	83	11,3
milicki	36,8	-1,9	11,6	17,7	-2,8	-5,4	3 996	77	6,8
oleśnicki	107,3	0,2	34,7	16,7	-1,0	0,0	4 458	86	6,8
oławski	76,7	1,6	26,0	16,1	0,4	-0,3	4 805	93	5,0
polkowicki	63,0	-0,4	21,4	17,3	-0,9	-1,1	5 338	103	4,9
strzeliński	43,2	-3,1	15,1	16,5	-3,7	-8,0	4 774	92	11,4
średzki	55,5	3,5	17,1	16,6	-0,5	7,8	5 070	98	6,1
świdnicki	156,0	-3,6	59,0	15,6	-4,6	-5,8	4 741	92	7,0
trzebnicki	85,2	3,9	26,1	16,8	-0,6	-0,3	4 238	82	5,8
wałbrzyski	55,1	-6,7	72,7	15,8	-7,2	-9,1	4 065	79	15,6
wołowski	46,6	-2,4	16,8	15,8	-3,9	-4,2	5 473	106	11,9
wrocławski	156,3	16,8	38,2	16,4	5,2	32,6	5 324	103	2,5
ząbkowicki	64,1	-6,2	23,6	15,9	-7,7	-11,1	4 179	81	10,4
zgorzelecki	88,4	-6,4	35,0	15,7	-6,7	-9,0	4 521	87	6,2
złotoryjski	43,0	-4,6	15,9	16,0	-4,5	-10,4	4 731	91	13,8

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.06.21

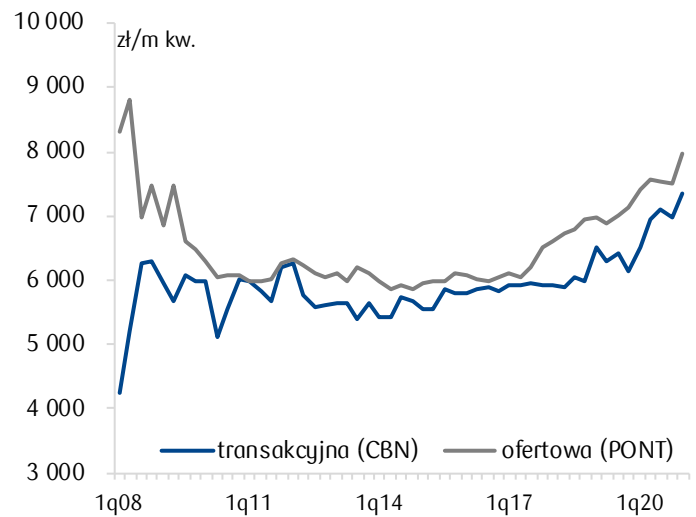
Wielkopolskie – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie  
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Poznaniu

Segment rynku	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	1q 21	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	6 036	6 630	6 412	6 855	6 687	7 209	6 878	7 026	7 200	2,5	7,7
cena ofertowa (PONT)	6 651	6 792	6 877	7 264	7 516	7 389	7 500	7 500	7 477	-0,3	-0,5
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	6 515	6 290	6 411	6 150	6 505	6 942	7 105	6 990	7 351	5,2	13,0
cena ofertowa (PONT)	6 981	6 882	7 019	7 142	7 411	7 562	7 532	7 500	7 979	6,4	7,7
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	5 105	4 188	3 482	4 057	4 246	5 391	4 775	5 013	5 126	x	x

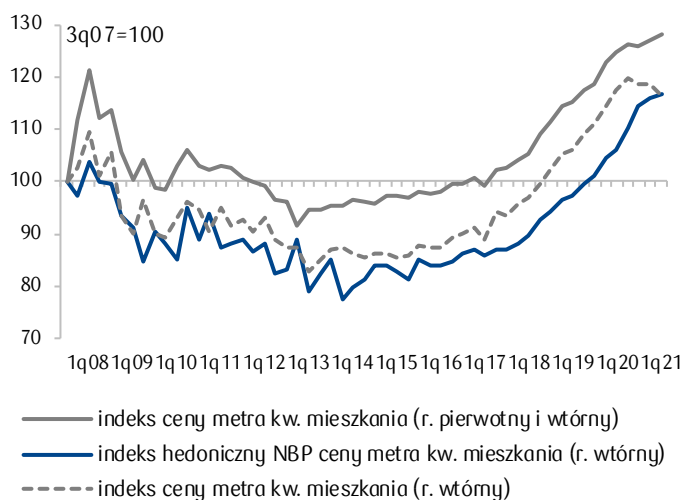
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu



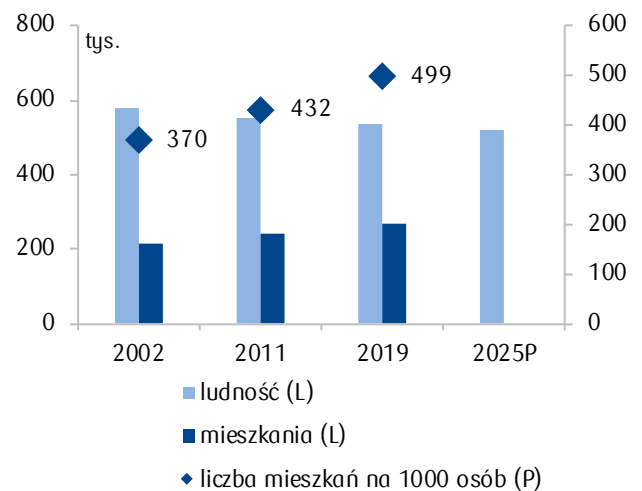
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



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

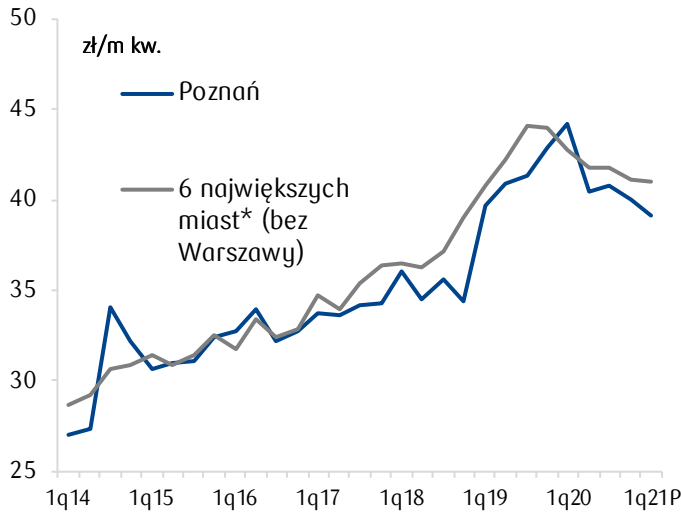


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Poznaniu (GUS)

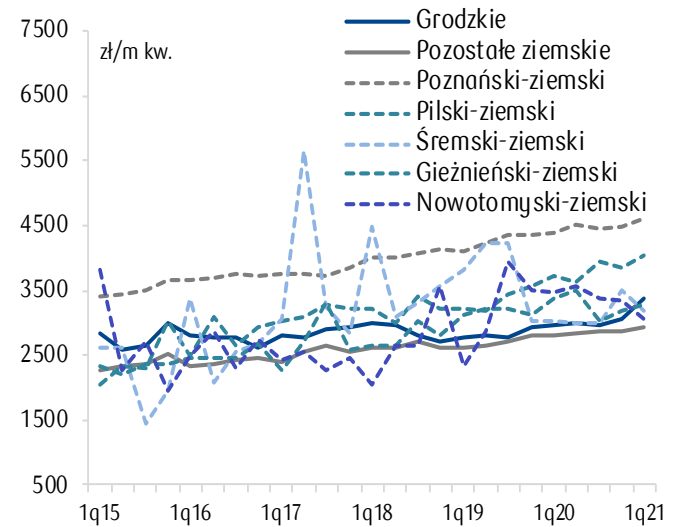


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q21: mieszkania rw - 60; mieszkania rp - 90; domy rw - 7.

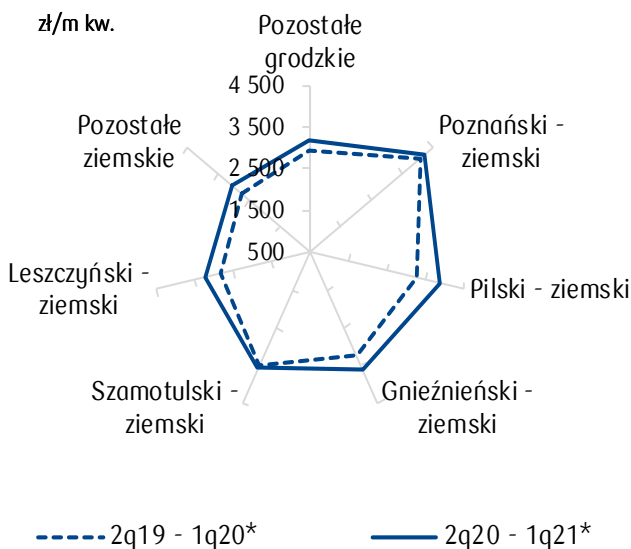
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Poznaniu (NBP, PONT)



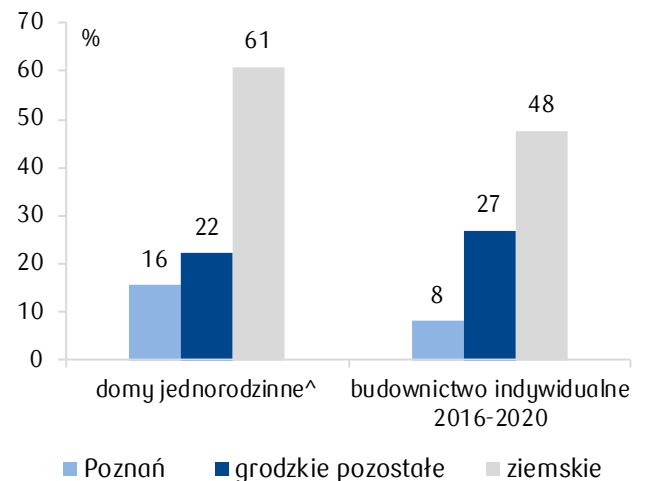
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2q20 - 1q21*
Poznań	3 907	4 230	4 171	4 297	4 937	4 940
Pozostałe grodzkie	2 389	2 644	2 673	2 831	3 093	3 172
Poznański - ziemski	3 638	3 752	3 899	4 104	4 225	4 215
Piłski - ziemski	2 637	2 606	3 061	3 264	3 858	3 891
Gnieźnieński - ziemski	2 637	2 703	3 167	3 219	3 626	3 601
Szamotulski - ziemski	2 867	2 816	3 191	3 460	3 569	3 574
Leszczyński - ziemski	2 574	3 093	2 621	2 794	3 050	3 230
Pozostałe ziemskie	2 389	2 443	2 454	2 732	2 938	3 036

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q20 - 1q21\*: Poznań - 45; pozostałe powiaty grodzkie - 37; powiaty ziemskie - 665.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie wielkopolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2016-20	2016-20
<b>GRODZKIE</b>									
Kalisz	44 495	24	19	27,8	436	24	3,4	20	108
Konin	29 941	5	21	26,0	400	95	2,3	25	7
Leszno	25 147	20	29	29,2	387	72	5,2	35	94
<b>Poznań</b>	<b>266 686</b>	<b>19</b>	<b>16</b>	<b>32,1</b>	<b>488</b>	<b>48</b>	<b>8,0</b>	<b>8</b>	<b>1 363</b>
<b>ZIEMSKIE</b>									
chodzieski	15 016	29	55	26,9	316	35	2,8	72	48
czarnkowsko-trzcianecki	27 822	42	58	26,4	315	35	2,5	76	74
gnieźnieński	51 030	30	40	25,9	346	7	5,3	57	304
gostyński	22 393	27	64	27,2	291	11	3,8	48	72
grodziski	15 345	32	71	27,8	288	4	5,1	55	126
jarociński	22 053	23	63	26,6	304	4	4,8	32	132
kaliski	23 477	14	89	29,4	280	2	2,5	98	65
kępiński	17 798	27	68	29,9	310	44	5,1	55	72
kolski	29 457	15	66	27,5	336	42	2,1	88	62
koniński	37 677	14	92	28,7	286	22	3,8	86	161
kościański	25 469	29	61	27,9	315	20	4,6	48	157
krotoszyński	24 142	30	64	28,8	307	7	3,6	47	84
leszczyński	16 654	29	81	32,1	286	17	8,6	64	128
międzychodzki	12 752	24	51	28,7	340	10	3,7	72	51
nowotomyski	24 535	34	63	28,7	321	14	5,1	59	92
obornicki	19 805	26	49	26,9	326	4	5,5	42	55
ostrowski	53 190	23	60	29,4	325	18	4,5	43	162
ostrzeszowski	17 260	22	79	30,8	308	32	3,9	70	55
pilski	46 545	26	38	25,2	338	30	2,6	48	241
pleszewski	19 031	24	67	28,6	299	29	3,2	62	102
poznański	138 560	13	64	34,4	343	40	11,5	32	935
rawicki	19 802	34	56	28,4	321	10	4,0	55	34
śłupecki	18 791	20	71	27,8	314	38	2,8	83	57
szamotulski	30 528	28	58	28,4	328	8	6,1	48	187
średzki	19 488	25	53	27,6	326	21	8,1	37	180
śremski	20 449	19	41	26,1	327	16	6,0	41	59
turecki	26 591	10	65	26,7	315	42	1,6	98	25
wągrowiecki	23 025	28	55	26,7	322	7	5,4	49	135
wolsztyński	16 518	29	71	28,2	285	2	4,1	66	115
wrzesiński	27 725	21	55	28,3	349	6	9,3	27	149
złotowski	22 532	39	53	25,8	319	18	3,4	54	72

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 09.06.21

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 (%)
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2020	2019	Polska=100	marzec 21
<b>GRODZKIE</b>									
Kalisz	99,1	-5,3	41,3	15,3	-6,2	-11,4	4 430	86	3,7
Konin	72,5	-8,9	29,5	15,3	-3,9	-13,4	4 513	87	7,5
Leszno	62,9	-2,9	23,7	15,8	0,1	-10,3	4 272	82	3,4
<b>Poznań</b>	<b>532,0</b>	<b>-5,6</b>	<b>232,6</b>	<b>14,7</b>	<b>-0,2</b>	<b>-5,2</b>	<b>5 713</b>	<b>110</b>	<b>2,2</b>
<b>ZIEMSKIE</b>									
chodzieski	46,8	-1,5	15,4	17,2	-1,8	-4,9	4 353	84	8,2
czarnkowsko-trzcianecki	86,6	-1,7	27,3	17,4	-0,6	-4,6	4 535	88	4,9
gnieźnieński	145,1	0,5	46,4	16,5	-0,1	-2,4	4 265	82	4,5
gostyński	75,7	-1,7	21,4	17,5	1,9	-2,3	4 316	83	5,6
grodziski	51,9	1,7	13,8	18,1	3,4	0,7	4 017	78	4,1
jarociński	71,4	-0,3	20,6	17,0	-0,1	-1,9	3 897	75	5,4
kaliski	82,9	1,5	22,9	17,6	0,0	-1,4	3 970	77	3,0
kępiński	56,3	-1,1	15,8	17,4	0,1	-2,7	3 538	68	2,0
kolski	86,1	-3,5	29,0	16,9	-2,9	-7,1	4 492	87	4,2
koniński	129,9	2,4	35,8	19,0	-0,5	-1,2	3 795	73	10,1
kościański	78,9	-0,8	23,6	17,0	0,2	-4,0	4 384	85	3,5
krotoszyński	77,0	-0,9	22,3	17,4	-0,6	-3,6	3 670	71	4,0
leszczyński	57,9	5,6	14,1	18,0	3,2	12,4	4 578	88	2,9
międzychodzki	36,6	-0,1	11,6	17,0	-0,3	-3,2	4 098	79	6,2
nowotomyski	75,6	2,2	22,5	17,2	3,0	0,4	4 434	86	2,9
obornicki	59,8	2,2	18,2	17,3	0,6	-0,1	4 484	87	4,2
ostrowski	161,4	-0,4	48,5	16,8	-0,1	-1,4	4 303	83	3,4
ostrzeszowski	55,3	-0,1	15,7	17,7	0,5	-4,2	4 195	81	4,0
pilski	135,5	-2,2	46,9	17,0	-0,8	-4,7	4 629	89	5,9
pleszewski	62,8	-1,4	17,3	17,6	0,0	-4,0	4 220	81	5,4
poznański	406,6	15,1	105,8	16,4	4,8	18,3	4 624	89	2,2
rawicki	60,2	-0,7	18,2	17,4	-0,1	-1,2	3 976	77	4,4
słupecki	59,0	-3,1	17,7	17,4	-0,2	-2,0	4 166	80	8,0
szamotulski	91,7	2,0	26,5	16,8	0,7	0,9	5 000	97	3,8
średzki	59,1	2,5	17,1	17,0	2,4	4,6	4 718	91	7,3
śremski	61,5	0,5	18,3	16,9	1,1	1,1	4 155	80	3,0
turecki	83,6	-1,4	26,0	17,3	-0,8	-3,5	3 863	75	4,4
wągrowiecki	70,1	0,5	21,5	17,6	0,9	-2,0	4 178	81	5,9
wolsztyński	57,4	1,6	15,6	17,9	3,7	-0,3	4 123	80	2,5
wrzesiński	78,0	-0,6	23,7	16,8	1,5	0,6	4 535	88	4,8
złotowski	69,2	-1,9	22,6	18,1	0,3*	-3,9	3 823	74	5,7

\*2019

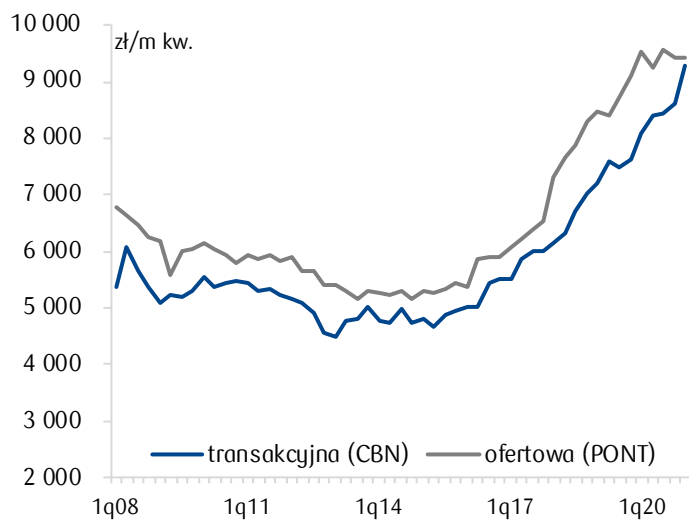
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.06.21

Pomorskie – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie

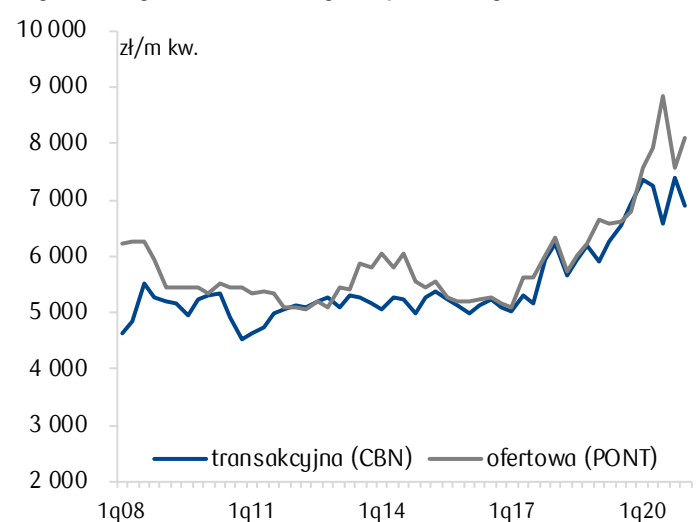
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Gdańsku (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	1q 21	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	7 209	7 578	7 500	7 618	8 097	8 410	8 420	8 620	9 300	7,9	14,9
cena ofertowa (PONT)	8 489	8 409	8 707	9 121	9 536	9 231	9 574	9 435	9 426	-0,1	-1,2
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	5 890	6 255	6 533	6 937	7 353	7 242	6 599	7 411	6 908	-6,8	-6,0
cena ofertowa (PONT)	6 644	6 586	6 627	6 784	7 558	7 927	8 847	7 589	8 101	6,8	7,2
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	7 398	5 146	6 411	4 676	5 575	5 352	6 567	7 180	7 994	x	x

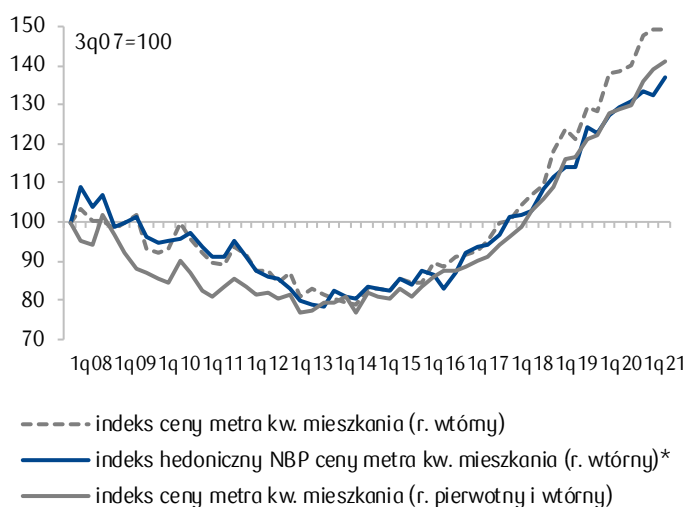
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Gdańsku



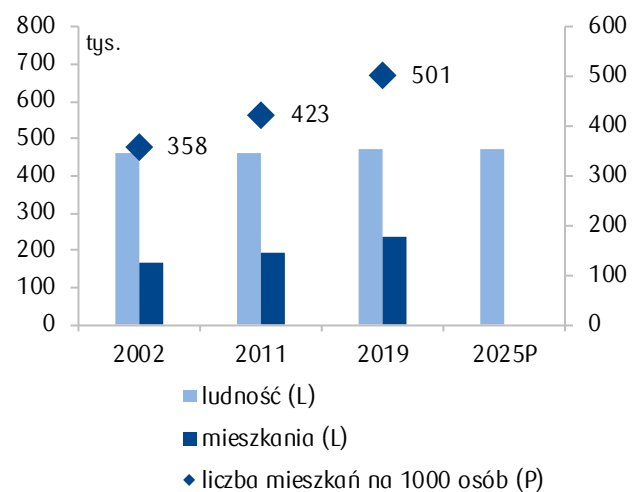
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku



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



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Gdańsku (GUS)



\*indeks dla Trójmiasta

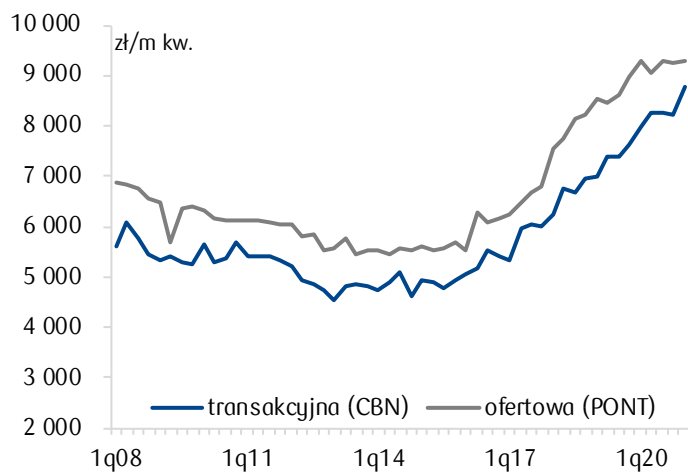
Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q21: mieszkania rw - 74; mieszkania rp - 83; domy rw - 6.



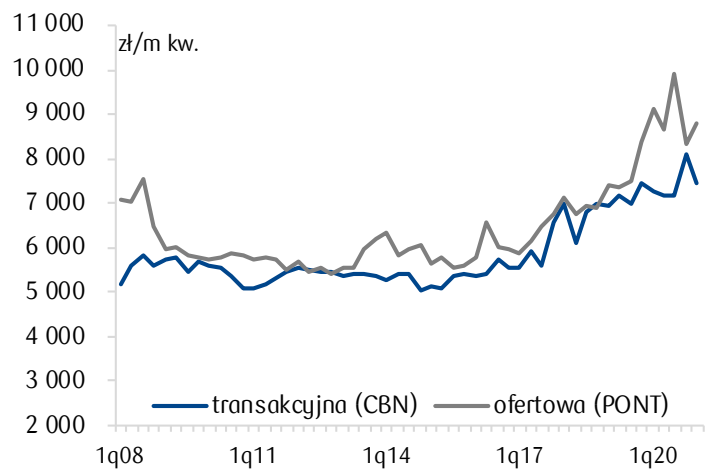
Tab.1a Ceny transakcyjne i ofertowe w Trójmieście (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	1q 21	
										%q/q	%r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	6 982	7 402	7 386	7 622	7 974	8 249	8 280	8 240	8 763	6,3	9,9
cena ofertowa (PONT)	8 534	8 479	8 629	8 986	9 284	9 037	9 279	9 251	9 290	0,4	0,1
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	6 924	7 156	6 983	7 435	7 275	7 172	7 193	8 106	7 456	-8,0	2,5
cena ofertowa (PONT)	7 395	7 346	7 503	8 397	9 144	8 637	9 932	8 348	8 800	5,4	-3,8

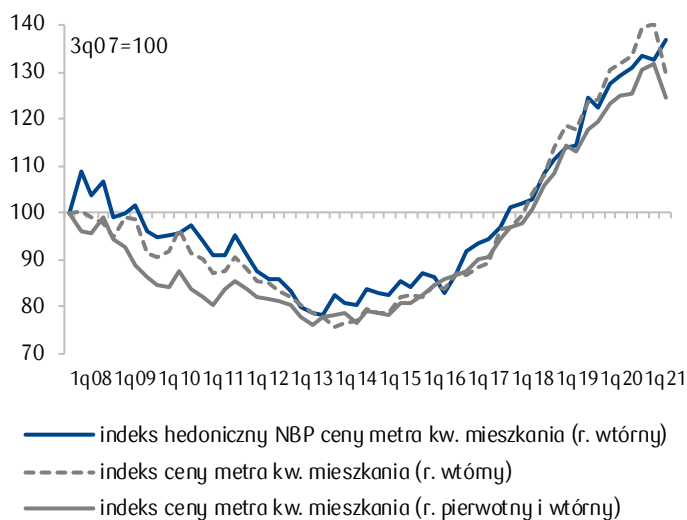
Wyk.5 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Trójmieście



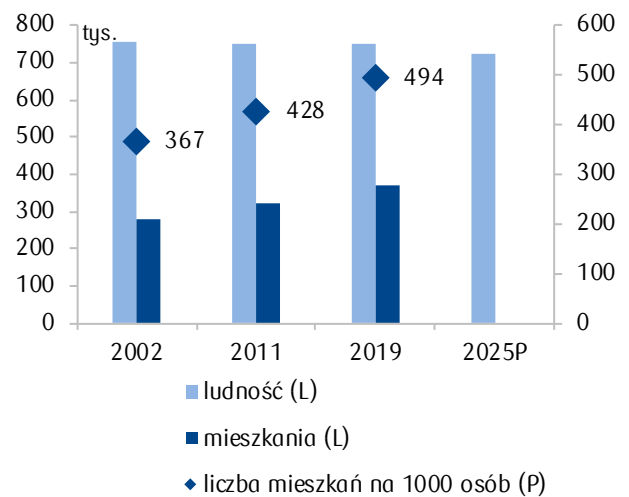
Wyk.6 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście



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

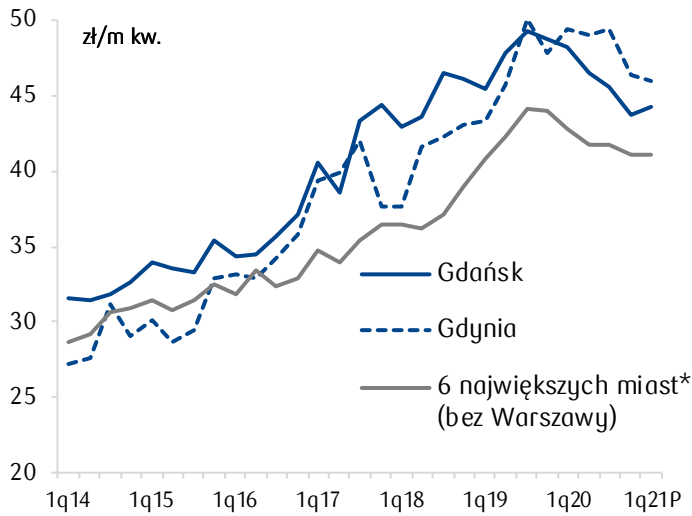


Wyk.8 Ludność i mieszkania w Trójmieście (GUS)

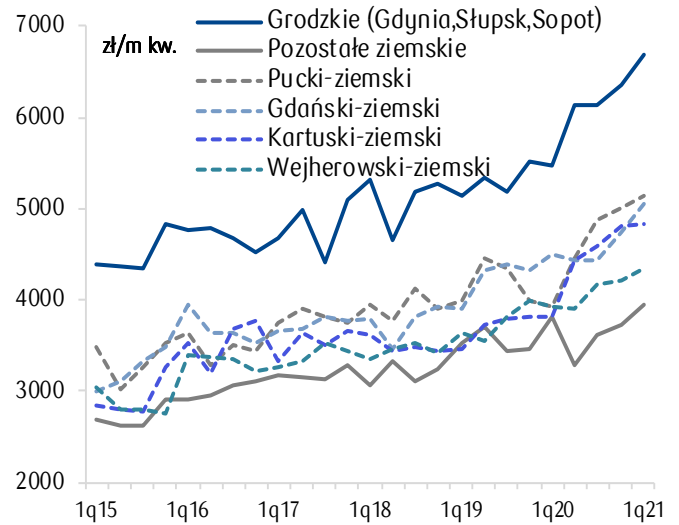


Uwaga do Tab.1a: liczba transakcji w 1q21: mieszkania rw - 106; mieszkania rp - 114.

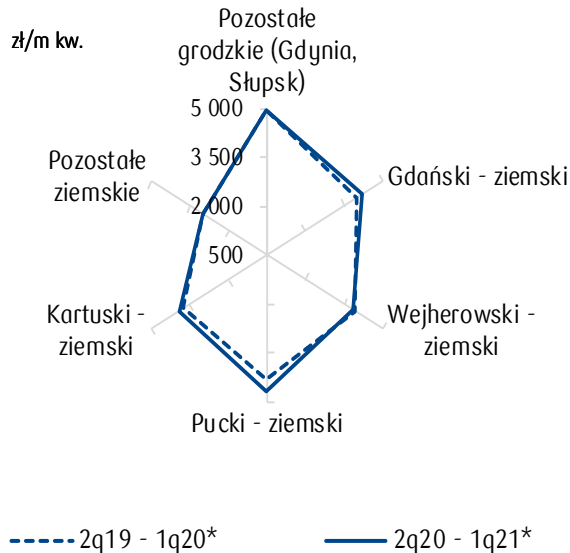
Wyk.9 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Gdańsku i Gdyni (NBP, PONT)



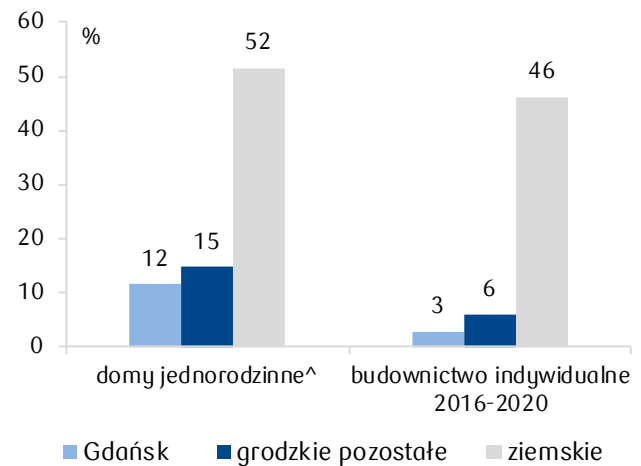
Wyk.10 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2q20 - 1q21*
Gdańsk	3 942	4 316	4 101	4 966	5 275	5 691
Pozostałe grodzkie (Gdynia, Słupsk)	3 405	3 684	4 045	4 905	4 995	4 940
Gdański - ziemski	3 324	3 445	3 696	3 974	4 240	4 206
Wejherowski - ziemski	2 953	2 993	3 121	3 662	3 857	3 864
Pucki - ziemski	3 645	4 100	3 976	4 371	4 301	4 676
Kartuski - ziemski	3 258	3 386	3 500	3 735	3 826	3 895
Pozostałe ziemskie	2 345	2 446	2 715	2 987	3 226	3 038

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q20 - 1q21\*: Gdańsk - 51; pozostałe powiaty grodzkie - 31; powiaty ziemskie - 391.

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
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2016-20	2016-20	1q21
<b>GRODZKIE</b>									
Gdańsk	236 119	19	12	29,7	491	66	13,7	3	1 229
Gdynia	116 037	12	16	29,2	465	31	5,9	6	443
Słupsk	40 118	28	12	26,4	436	72	5,0	5	122
Sopot	19 460	40	13	34,5	536	66	2,6	9	4
<b>ZIEMSKIE</b>									
bytowski	23 146	33	55	23,7	289	17	2,8	62	78
chojnicki	30 285	25	57	26,0	306	5	4,7	64	112
człuchowski	18 181	33	44	24,7	321	8	2,3	80	131
gdański	40 301	13	54	30,1	337	61	11,0	30	531
kartuski	38 510	13	82	29,3	272	24	8,6	51	302
kościerski	21 896	18	65	27,1	298	36	3,8	64	63
kwidzyński	26 292	34	39	22,8	314	9	2,2	57	120
łęborski	22 634	33	39	26,4	337	13	3,9	61	75
malborski	22 288	32	34	23,8	346	24	3,1	36	73
nowodworski	13 472	31	55	31,4	371	44	5,7	50	47
pucki	30 844	16	64	36,8	346	17	10,9	41	284
słupski	33 723	39	50	27,0	336	15	5,5	42	225
starogardzki	40 637	23	57	25,7	313	11	3,9	61	137
sztumski	13 001	34	46	22,8	312	23	1,3	87	11
tczewski	38 419	25	32	22,8	329	20	3,4	36	115
wejherowski	71 382	13	50	26,1	325	30	5,9	41	483

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 09.06.21

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 (%)	
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2020	2019	Polska=100	marzec 21
<b>GRODZKIE</b>									
Gdańsk	470,8	-1,4	189,2	14,9	0,0	-0,2	6 154	119	3,9
Gdynia	245,0	-4,5	102,9	14,9	-2,6	-5,6	5 624	109	3,5
Słupsk	89,8	-6,5	39,4	14,8	-3,0	-9,9	4 288	83	6,0
Sopot	35,3	-7,9	18,3	13,3	-8,3	-12,1	6 064	117	2,6
<b>ZIEMSKIE</b>									
bytowski	79,1	-0,5	24,1	18,0	0,7	-1,1	4 490	87	9,7
chojnicki	97,7	0,3	29,5	18,0	2,0	0,2	4 052	78	8,6
człuchowski	55,8	-3,4	19,0	17,2	-1,7	-4,5	4 292	83	11,8
gdański	120,3	15,9	32,1	17,7	4,4	15,5	4 679	90	5,9
kartuski	141,9	11,4	33,4	19,2	8,9	17,9	4 239	82	4,4
kościerski	72,9	1,4	21,1	18,2	2,4	3,2	3 966	77	7,7
kwidzyński	83,0	-0,5	27,8	17,7	-1,1	-2,5	4 568	88	7,3
łęborski	66,1	-0,7	22,4	17,2	0,4	-0,5	4 494	87	10,9
malborski	63,2	-2,7	23,3	17,3	-2,0	-4,2	4 240	82	12,4
nowodworski	35,4	-2,5	12,2	17,2	-2,6	-4,0	4 370	84	15,7
pucki	87,6	6,6	24,2	17,9	2,5	10,2	4 403	85	7,9
słupski	98,8	0,8	32,0	17,0	-1,4	1,5	4 392	85	9,8
starogardzki	128,2	0,7	39,9	17,8	0,8	0,2	4 543	88	7,6
sztumski	41,1	-2,8	13,8	17,5	-2,0	-4,8	4 306	83	8,6
tczewski	115,2	-0,6	38,1	17,1	-0,2	-4,4	4 664	90	8,1
wejherowski	219,5	8,6	63,5	17,9	3,3	7,4	4 306	83	7,4

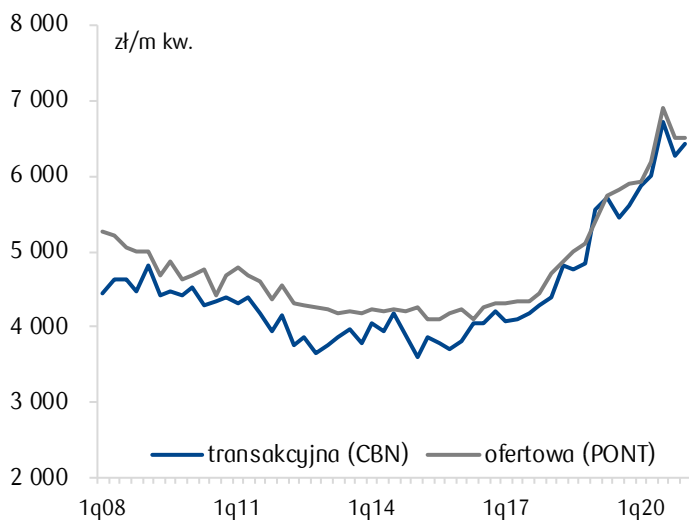
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.06.21

Zachodniopomorskie – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie

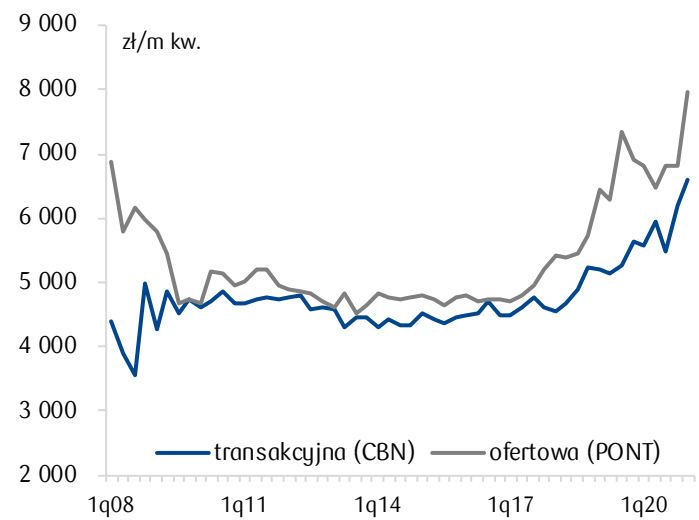
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Szczecinie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	1q 21	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	5 546	5 724	5 449	5 618	5 875	5 998	6 729	6 274	6 441	2,7	9,6
cena ofertowa (PONT)	5 396	5 750	5 820	5 908	5 938	6 203	6 898	6 500	6 500	0,0	9,5
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	5 200	5 139	5 250	5 624	5 576	5 941	5 482	6 200	6 600	6,5	18,4
cena ofertowa (PONT)	6 438	6 278	7 354	6 895	6 809	6 477	6 827	6 813	7 963	16,9	16,9
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	4 694	4 608	4 628	4 267	4 559	4 027	5 039	5 218	4 741	x	x

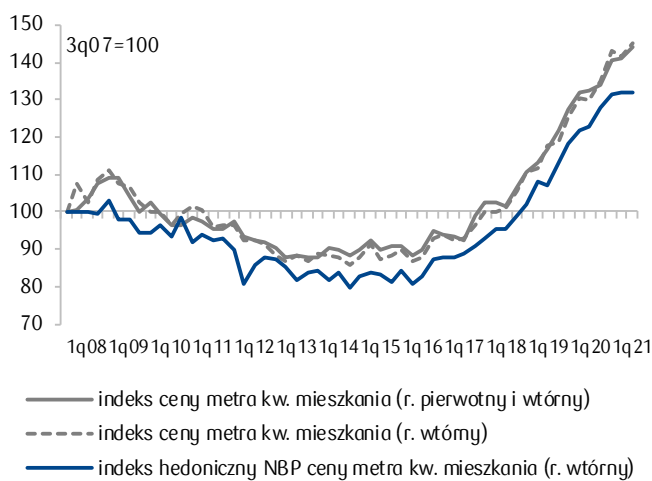
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie



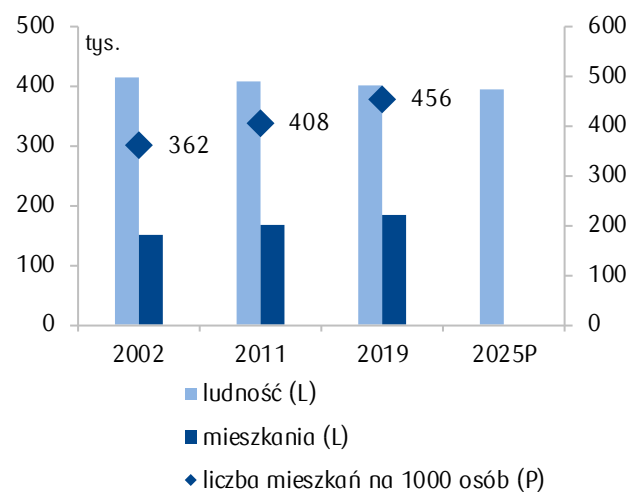
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie



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

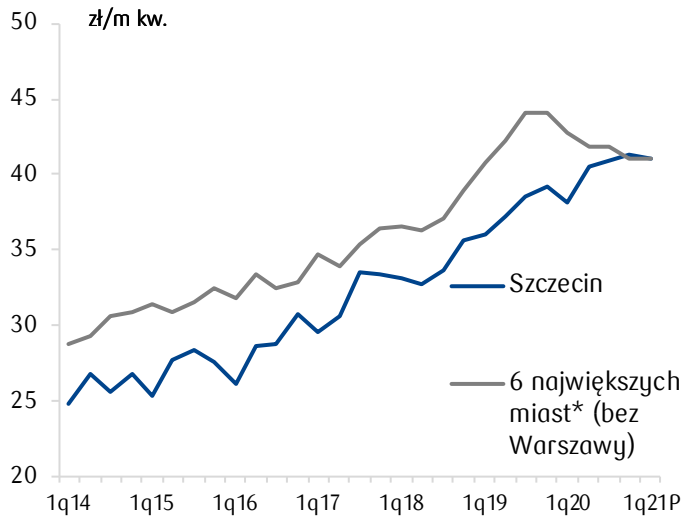


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Szczecinie (GUS)

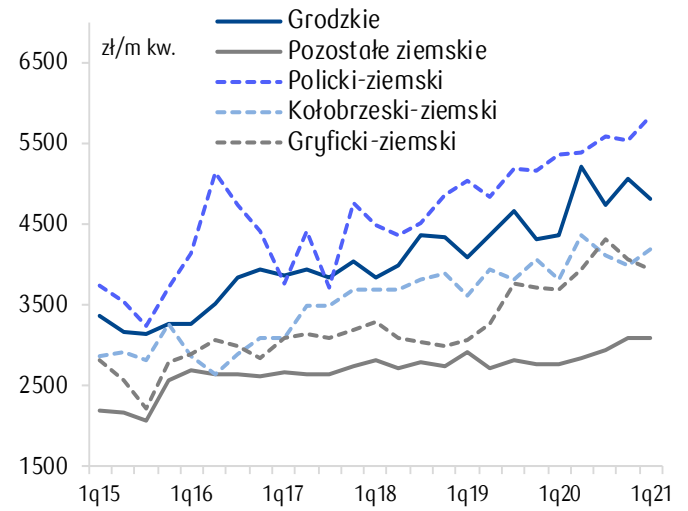


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q21: mieszkania rw - 41; mieszkania rp - 25; domy rw - 5.

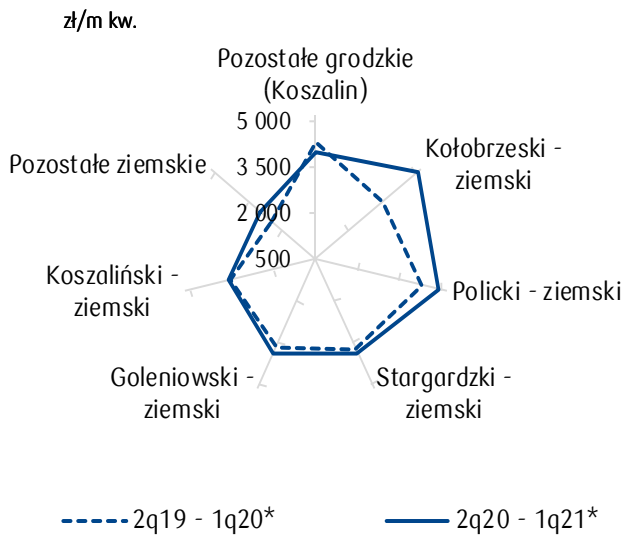
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Szczecinie (NBP, PONT)



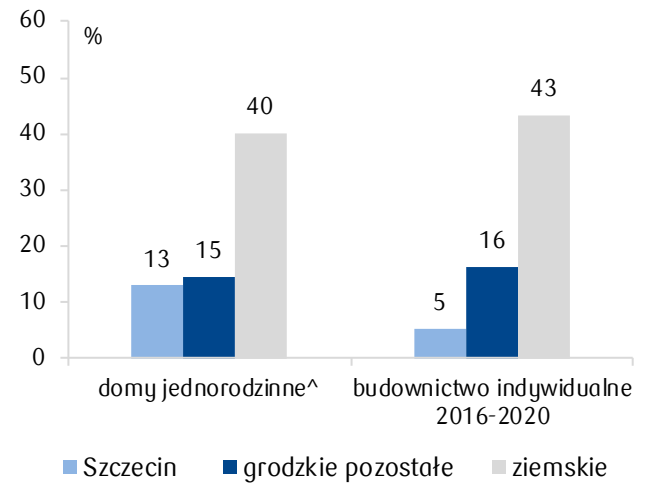
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2q20 - 1q21*
Szczecin	3 576	3 900	4 053	4 678	5 010	5 062
Pozostałe grodzkie (Koszalin)	3 210	2 900	3 453	3 714	4 252	4 010
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	4 906
Stargardzki - ziemski	2 589	3 086	3 213	3 869	3 620	3 883
Goleniowski - ziemski	2 489	3 018	2 867	3 701	3 589	3 918
Koszaliński - ziemski	3 051	3 038	3 112	3 370	3 566	3 597
Pozostałe ziemskie	2 429	2 179	2 473	2 418	2 671	2 983

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q20 - 1q21\*: Szczecin - 52; pozostałe powiaty grodzkie - 33; powiaty ziemskie - 236.

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
		2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2016-20	2016-20
<b>GRODZKIE</b>									
Koszalin	47 138	14	16	28,3	436	43	4,3	18	35
<b>Szczecin</b>	<b>183 237</b>	<b>29</b>	<b>13</b>	<b>29,1</b>	<b>447</b>	<b>55</b>	<b>6,9</b>	<b>5</b>	<b>619</b>
Świnoujście	21 182	15	12	34,7	512	48	6,4	13	67
<b>ZIEMSKIE</b>									
białogardzki	17 067	42	37	25,1	354	21	2,2	53	26
choszczeński	16 734	38	45	24,3	344	2	1,8	77	34
drawski	20 440	39	42	25,5	355	26	2,1	69	23
goleniowski	28 021	33	45	26,2	335	5	3,4	80	80
gryficki	21 016	41	44	26,4	345	9	1,5	76	11
gryfiński	27 486	36	44	24,6	332	9	2,0	84	101
kamieński	21 722	36	44	35,4	446	8	10,1	19	139
kołobrzeski	37 124	22	27	35,6	453	35	11,5	13	434
koszaliński	23 866	40	57	32,0	352	20	8,4	53	109
łobeski	12 875	43	44	24,3	347	5	1,0	78	17
myśliborski	22 694	38	42	24,8	340	11	2,3	70	71
policki	29 187	20	35	33,2	360	43	6,6	41	179
pyrzycki	12 910	34	48	23,8	323	9	1,9	79	23
sławieński	19 255	47	55	28,1	338	77	3,9	47	64
stargardzki	42 252	29	32	23,8	348	9	2,6	36	236
szczecinecki	28 594	36	31	24,9	364	58	2,7	36	73
świdwiński	16 774	43	37	25,1	354	18	1,5	64	11
wałeczki	19 197	35	37	25,7	356	4	2,5	56	57

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 09.06.21

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 (%)
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2020	2019	Polska=100	marzec 21
<b>GRODZKIE</b>									
Koszalin	106,2	-3,9	45,6	15,2	-3,4	-7,6	4 625	89	6,5
<b>Szczecin</b>	<b>398,3</b>	<b>-3,3</b>	<b>170,3</b>	<b>15,1</b>	<b>-3,5</b>	<b>-9,1</b>	<b>5 409</b>	<b>104</b>	<b>4,1</b>
Świnoujście	40,9	-3,1	18,1	14,3	-4,4	1,5	5 223	101	6,4
<b>ZIEMSKIE</b>									
białogardzki	47,3	-4,8	17,5	17,0	-3,0	-5,4	4 287	83	18,6
choszczeński	48,0	-5,0	16,9	17,1	-4,7	-5,7	4 161	80	17,9
drawski	56,5	-4,2	21,4	16,5	-3,0	-9,4	3 983	77	13,6
goleniowski	82,3	1,2	27,7	17,2	-1,7	-1,4	4 776	92	7,1
gryficki	59,8	-2,5	20,7	16,5	-4,6	-7,2	4 052	78	10,5
gryfiński	81,3	-2,1	27,8	16,9	-4,9	-7,2	4 466	86	9,5
kamieński	46,7	-4,9	17,4	15,7	-4,1	-6,5	4 035	78	16,3
kołobrzeski	79,3	-1,6	30,1	16,1	-3,2	-1,7	4 331	84	5,9
koszaliński	66,5	1,3	22,1	17,5	-2,8	0,4	4 205	81	14,4
łobeski	36,5	-5,5	13,3	16,4	-6,4	-5,7	4 322	83	17,4
myśliborski	65,4	-4,1	22,8	16,6	-2,9	-4,0	4 206	81	8,0
policki	81,6	10,7	25,5	16,7	2,0	11,6	5 169	100	5,1
pyrzycki	39,2	-3,7	13,0	16,7	-2,6	-3,4	4 134	80	12,1
sławieński	55,8	-2,7	19,6	17,4	-2,5	-6,4	4 010	77	15,0
stargardzki	120,1	-2,2	42,2	16,4	-1,9	-0,5	4 460	86	8,3
szczecinecki	77,3	-3,9	29,3	16,9	-3,6	-4,8	4 452	86	16,5
świdwiński	46,4	-5,9	17,6	16,4	-5,6	-7,1	3 985	77	15,1
wałeczki	52,7	-4,4	20,3	17,1	-2,3	-6,3	4 363	84	9,6

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.06.21

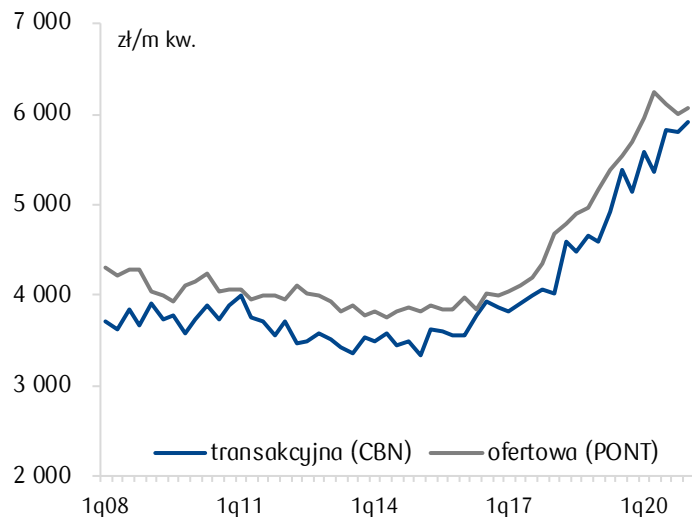


Kujawsko-pomorskie – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie

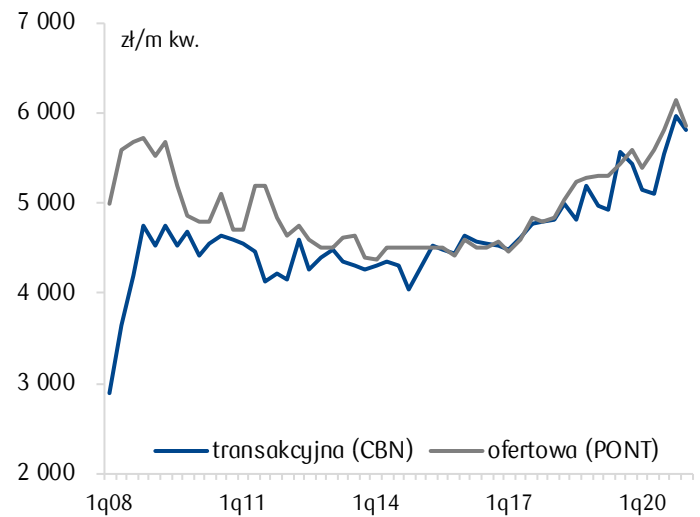
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Bydgoszczy (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	1q 21	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	4 594	4 911	5 376	5 144	5 573	5 365	5 822	5 806	5 917	1,9	6,2
cena ofertowa (PONT)	5 167	5 391	5 536	5 700	5 963	6 233	6 102	6 000	6 066	1,1	1,7
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	4 970	4 931	5 581	5 448	5 149	5 104	5 540	5 976	5 810	-2,8	12,8
cena ofertowa (PONT)	5 300	5 300	5 430	5 600	5 400	5 600	5 817	6 158	5 850	-5,0	8,3
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	3 436	4 097	2 929	4 435	4 091	4 935	3 689	3 689	4 050	x	x

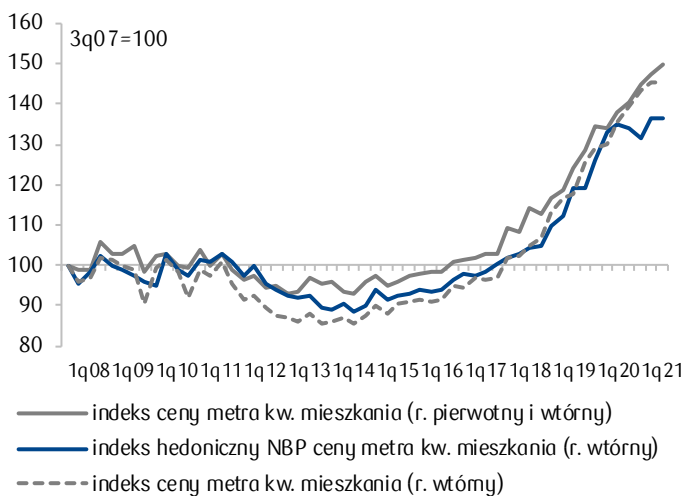
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Bydgoszczy



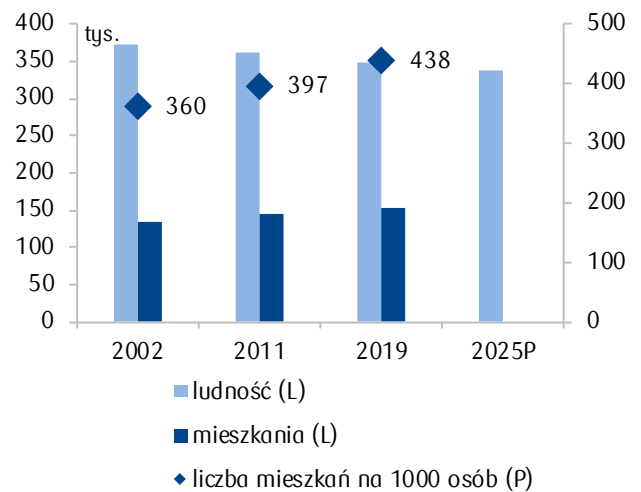
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Bydgoszczy



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

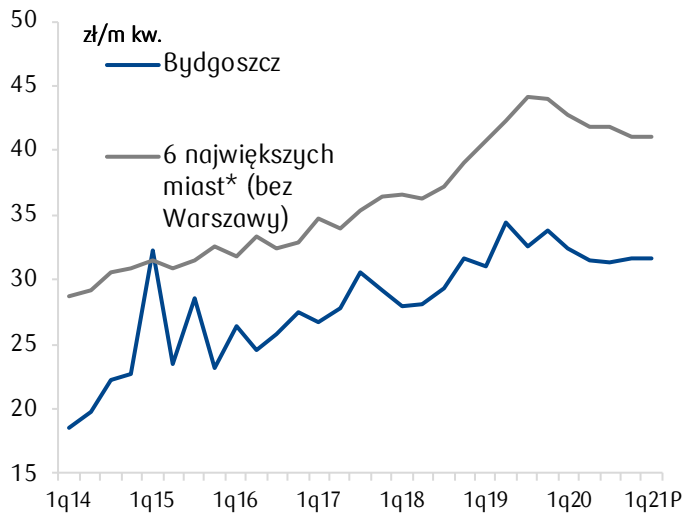


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Bydgoszczy (GUS)

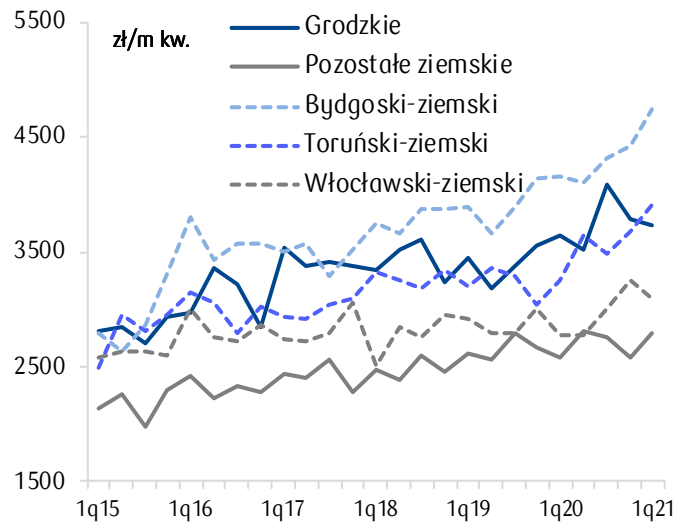


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q21: mieszkania rw - 64; mieszkania rp - 24; domy rw - 1.

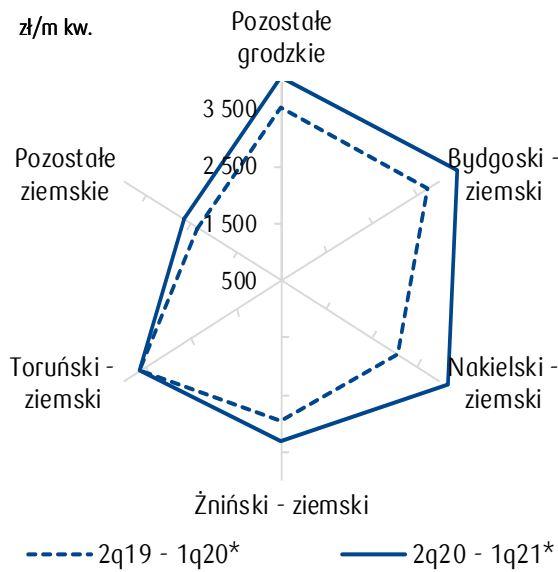
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Bydgoszczy (NBP, PONT)



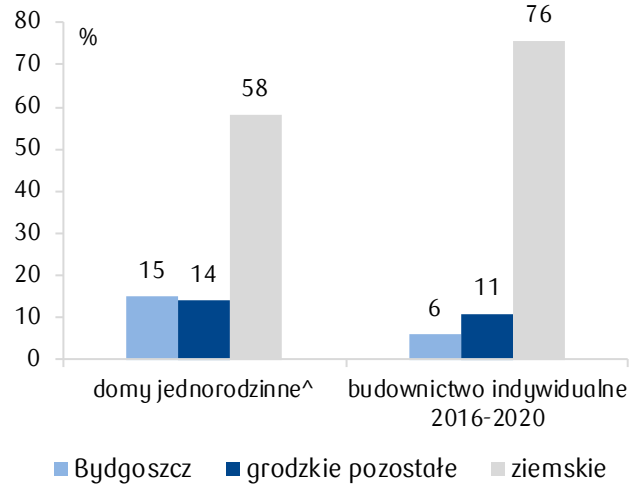
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2016	2017	2018	2019	2020	2q20 - 1q21*
Bydgoszcz	3 132	3 450	3 462	4 110	4 342	4 342
Pozostałe grodzkie	2 474	3 048	3 261	3 482	3 797	4 059
Bydgoski - ziemski	2 686	2 998	3 524	3 481	4 219	4 358
Nakielski - ziemski	2 607	2 567	2 293	2 841	4 147	4 147
Żniński - ziemski	1 572	1 841	2 406	2 795	3 419	3 319
Toruński - ziemski	2 667	3 017	3 004	3 527	3 643	3 643
Pozostałe ziemskie	2 054	2 244	2 326	2 380	2 781	2 670

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q20 - 1q21\*: Bydgoszcz - 27; pozostałe powiaty grodzkie - 64; powiaty ziemskie - 300.

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
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2016-20	2016-20	1q21
<b>GRODZKIE</b>									
Bydgoszcz	152 586	19	15	25,4	432	38	3,7	6	162
Grudziądz	39 343	24	12	24,2	412	65	2,8	25	115
Toruń	92 168	17	14	26,9	449	57	6,5	7	376
Włocławek	46 595	12	16	24,0	419	37	1,7	20	78
<b>ZIEMSKIE</b>									
aleksandrowski	20 108	15	65	29,7	362	3	3,1	62	79
brodnicki	26 963	23	61	27,3	336	11	5,2	46	134
bydgoski	38 375	19	68	31,8	320	5	7,7	84	288
chełmiński	16 767	35	47	23,9	319	9	2,3	89	33
golubsko-dobrzyński	14 526	25	62	25,9	321	5	2,8	80	24
grudziądzki	12 392	28	67	26,3	305	9	3,3	93	42
inowrocławski	58 501	22	30	24,0	362	8	2,0	55	72
lipnowski	20 312	15	75	24,3	305	3	2,7	81	66
mogileński	14 617	31	58	25,5	316	2	2,2	92	29
nakielski	26 704	31	50	23,1	306	3	3,5	77	118
radziejowski	12 458	19	79	27,1	305	1	1,5	97	21
rypiński	14 169	14	60	25,4	321	6	2,8	70	61
sępoleński	12 473	32	57	23,6	300	10	3,1	74	61
świecki	31 837	31	55	24,9	318	6	2,4	82	67
toruński	32 966	22	69	27,9	302	7	6,7	73	185
tucholski	14 865	30	70	25,7	304	1	3,2	85	33
wąbrzeski	11 461	35	52	24,9	332	19	2,1	72	18
włocławski	27 402	21	81	27,3	315	5	2,5	97	64
żniński	22 178	29	52	24,3	311	13	3,6	75	69

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 09.06.21

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 (%)
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2020	2019	Polska=100	marzec 21
<b>GRODZKIE</b>									
Bydgoszcz	344,1	-6,0	145,8	15,2	-4,0	-11,8	4 957	96	3,7
Grudziądz	93,6	-5,3	38,6	15,2	-4,6	-8,5	3 976	77	11,7
Toruń	198,6	-4,3	84,5	15,8	-1,8	-14,1	4 980	96	4,7
Włocławek	108,6	-6,5	45,8	15,0	-5,2	-12,0	4 506	87	10,9
<b>ZIEMSKIE</b>									
aleksandrowski	54,9	-2,3	18,5	16,4	-2,7	-3,2	3 918	76	14,8
brodnicki	79,0	0,9	24,2	18,1	0,9	-0,9	4 027	78	8,4
bydgoski	120,4	9,8	33,3	17,6	1,3	14,7	4 449	86	5,5
chełmiński	51,7	-2,3	17,0	17,6	-1,7	-5,2	4 118	80	13,2
golubsko-dobrzyński	44,9	-0,2	14,1	18,3	-0,2	-3,6	4 522	87	11,7
grudziądzki	40,3	-1,6	12,2	18,1	-0,2	1,7	4 295	83	13,3
inowrocławski	158,5	-4,2	56,9	16,1	-4,2	-8,3	4 141	80	13,1
lipnowski	65,5	-1,8	20,7	18,7	-1,9	-4,6	3 761	73	15,7
mogileński	45,5	-3,6	14,9	17,3	-2,6	-3,0	4 108	79	10,9
nakielski	86,1	-0,8	26,2	17,8	-0,2	-2,2	4 103	79	12,5
radziejowski	40,0	-4,9	12,9	17,0	-2,9	-7,3	3 907	75	16,2
rypiński	43,4	-2,9	14,4	17,1	-1,6	-2,2	3 979	77	10,4
sępoleński	40,8	-2,0	12,8	17,3	-2,0	-5,6	3 978	77	11,3
świecki	98,7	-0,5	32,3	17,3	0,4	-2,5	4 580	88	7,6
toruński	109,6	9,6	29,7	18,1	1,1	11,3	4 027	78	11,3
tucholski	48,3	-0,7	14,4	18,0	-0,5	-1,3	3 920	76	11,2
wąbrzeski	34,0	-3,3	11,7	17,6	-2,8	-4,5	4 335	84	13,0
włocławski	85,6	-1,9	26,1	17,5	-2,9	-4,5	4 107	79	14,9
żniński	69,9	-2,2	22,2	17,1	-1,7	-4,3	3 897	75	10,5

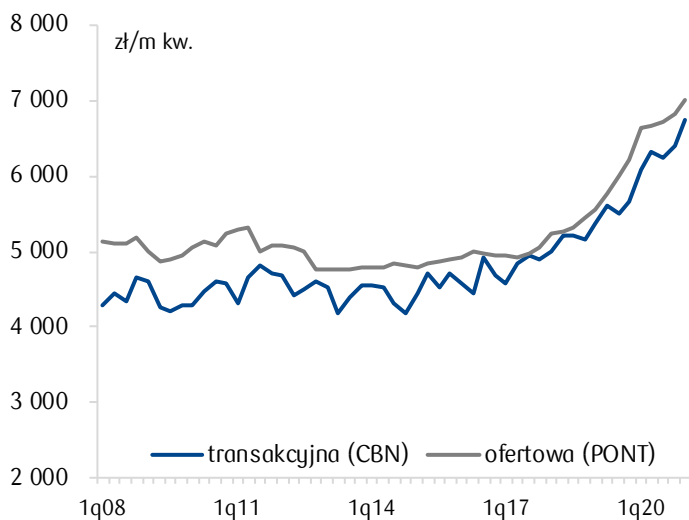
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.06.21

Lubelskie – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie

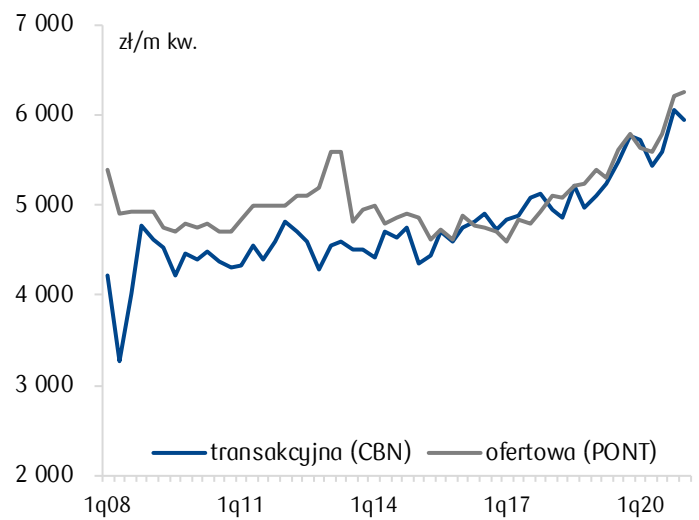
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Lublinie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	1q 21	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	5 370	5 620	5 516	5 651	6 089	6 332	6 241	6 402	6 754	5,5	10,9
cena ofertowa (PONT)	5 556	5 780	6 017	6 222	6 649	6 667	6 714	6 824	7 000	2,6	5,3
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	5 105	5 233	5 486	5 773	5 723	5 439	5 589	6 060	5 957	-1,7	4,1
cena ofertowa (PONT)	5 392	5 315	5 610	5 800	5 647	5 600	5 800	6 210	6 255	0,7	10,8
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	3 704	3 746	4 347	5 012	3 926	3 620	3 950	4 723	4 271	x	x

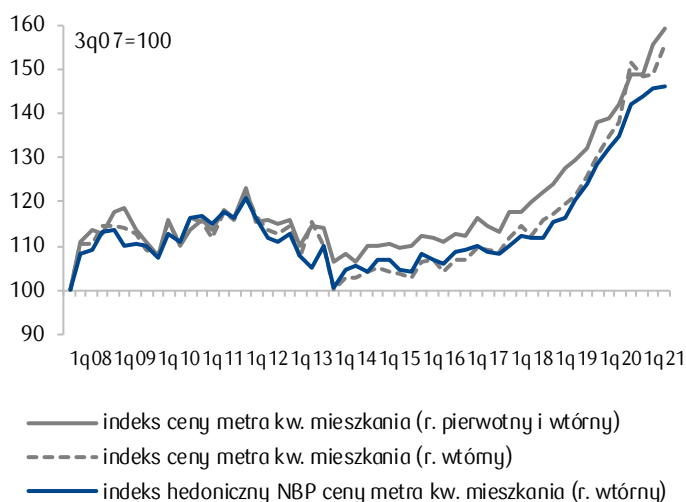
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie



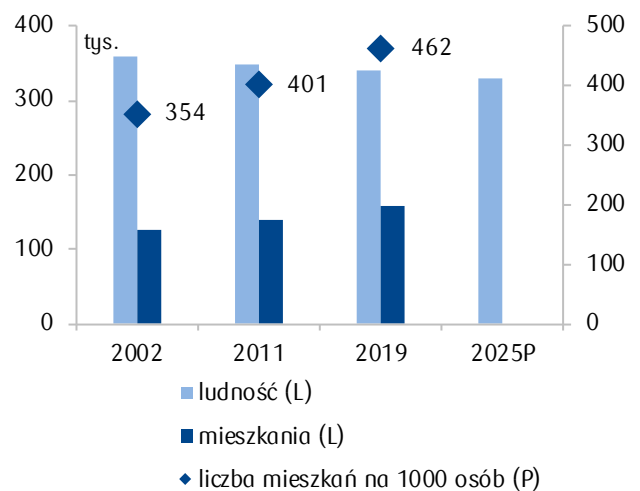
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie



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

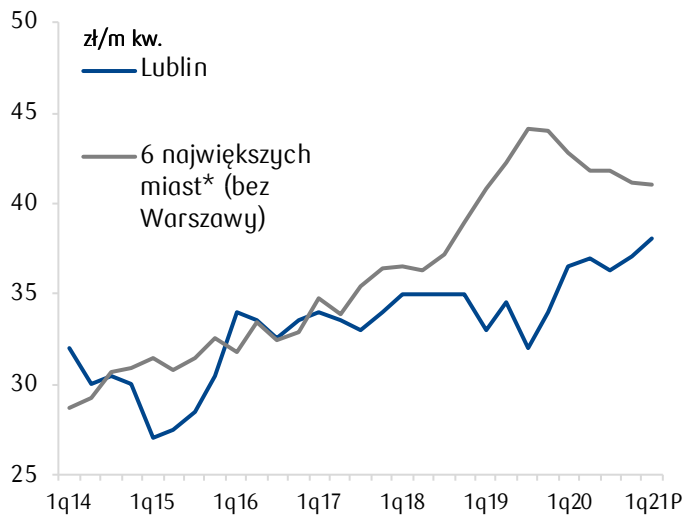


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Lublinie (GUS)

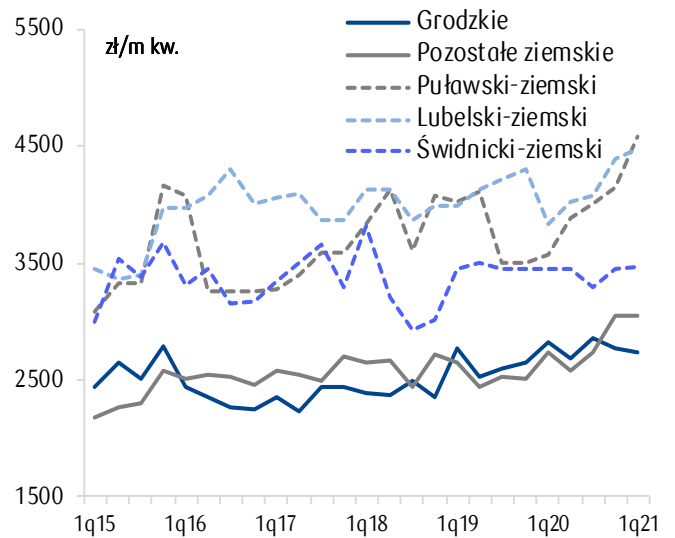


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q21: mieszkania rw - 40; mieszkania rp - 58; domy rw - 2.

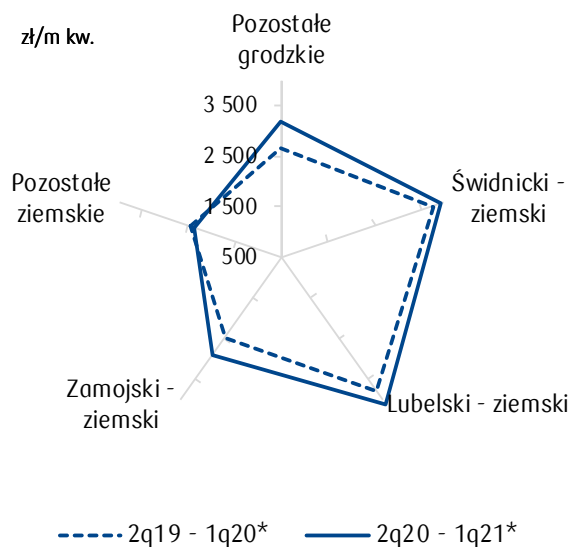
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Lublinie (NBP, PONT)



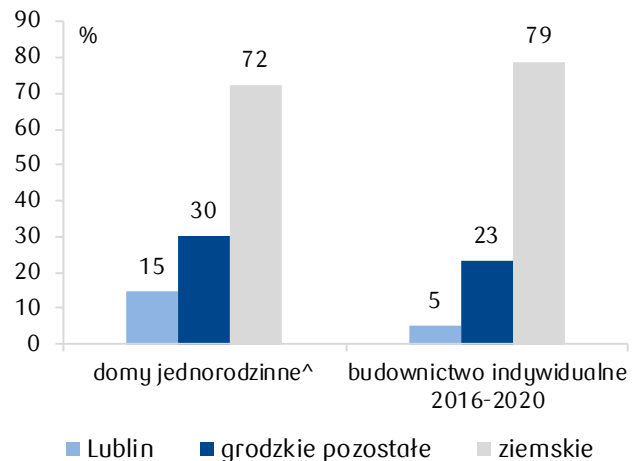
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2016	2017	2018	2019	2020	2q20 - 1q21*
Lublin	3 355	3 590	3 957	4 425	3 919	3 968
Pozostałe grodzkie	2 335	2 496	2 390	2 593	3 157	3 171
Świdnicki - ziemski	2 291	2 673	3 327	3 200	3 830	3 916
Lubelski - ziemski	2 652	3 220	3 594	3 789	4 035	4 136
Zamojski - ziemski	2 571	2 080	2 795	2 543	2 882	2 925
Pozostałe ziemskie	2 101	2 068	2 206	2 457	2 355	2 382

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q20 - 1q21\*: Lublin - 42; pozostałe powiaty grodzkie - 22; powiaty ziemskie - 195.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubelskim

Powiaty	Mieszkania 2019	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem		Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2019	Nasycenie mieszkańiami** 2019	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2019	Średnie nasilenie budownictwa^ 2016-20	% budownictwa indywidualnego w ogółem 2016-20	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1q21
		NSP 2011	NSP 2011						
<b>GRODZKIE</b>									
Biała Podlaska	23 104	8	38	28,3	399	64	6,3	15	91
Chełm	25 896	10	24	26,4	411	100	2,0	39	5
<b>Lublin</b>	<b>157 147</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>27,8</b>	<b>456</b>	<b>54</b>	<b>8,0</b>	<b>5</b>	<b>914</b>
Zamość	24 642	7	25	26,0	382	100	2,6	30	13
<b>ZIEMSKIE</b>									
białski	40 088	14	83	31,0	356	23	3,1	77	101
biłgorajski	32 184	6	80	29,0	314	66	2,7	71	47
chełmski	28 932	13	86	28,7	368	72	2,4	100	58
hrubieszowski	23 023	9	68	28,5	361	60	1,0	85	22
janowski	13 691	7	86	27,8	296	40	1,6	85	13
krasnostawski	24 855	12	77	31,5	388	53	1,5	98	22
kraśnicki	32 193	9	65	27,7	334	75	1,6	81	64
lubartowski	30 986	9	79	29,4	347	52	2,8	83	70
lubelski	52 127	8	90	33,4	332	73	5,8	83	275
łęczyński	19 153	6	59	27,3	330	100	3,8	83	44
łukowski	34 040	8	76	27,2	314	41	2,6	85	123
opolski	20 994	9	72	27,9	350	87	1,8	100	23
parczewski	13 196	10	73	30,2	376	62	2,3	72	21
puławski	43 566	6	52	28,5	380	84	3,5	47	89
radzyński	20 104	10	80	29,6	338	65	2,5	66	32
rycki	20 349	11	68	28,5	361	95	1,7	93	34
świdnicki	27 405	6	45	27,2	378	61	3,3	57	52
tomaszowski	28 279	5	79	29,4	337	59	1,0	77	23
włodawski	14 531	13	64	29,3	374	2	2,6	83	11
zamojski	37 182	10	93	31,9	346	53	2,1	100	76

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 09.06.21



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 (%)
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2020	2019	Polska=100	marzec 21
<b>GRODZKIE</b>									
Biała Podlaska	56,9	-2,8	20,9	16,0	2,3	-4,0	4 165	80	11,2
Chełm	61,1	-6,9	26,1	14,9	-4,8	-12,9	4 183	81	11,8
<b>Lublin</b>	<b>338,6</b>	<b>-4,2</b>	<b>144,4</b>	<b>15,1</b>	<b>-1,0</b>	<b>-3,5</b>	<b>5 055</b>	<b>98</b>	<b>5,9</b>
Zamość	62,8	-6,4	24,2	15,9	-1,6	-10,3	4 579	88	9,9
<b>ZIEMSKIE</b>									
białski	110,0	-2,7	35,7	18,4	-3,4	-7,4	3 991	77	10,7
biłgorajski	100,3	-4,3	30,8	17,7	-2,4	-5,8	4 177	81	5,4
chełmski	77,5	-2,9	26,6	17,6	-4,3	-6,6	3 922	76	12,6
hrubieszowski	62,0	-8,8	22,6	16,8	-6,6	-13,3	4 205	81	12,8
janowski	45,1	-5,7	13,7	18,0	-4,6	-12,4	4 226	82	8,9
krasnostawski	62,6	-6,2	23,5	16,5	-7,0	-11,2	4 097	79	11,4
kraśnicki	94,5	-5,8	32,0	17,0	-3,9	-8,6	3 961	76	10,5
lubartowski	87,9	-2,3	29,5	17,4	-2,4	-5,7	4 004	77	11,2
lubelski	156,5	5,8	45,7	17,9	-0,1	6,0	3 944	76	6,0
łęczyński	57,2	-1,6	19,0	17,8	0,9	-2,0	6 177	119	5,6
łukowski	106,2	-3,5	31,6	18,4	1,5	-5,7	3 847	74	4,7
opolski	58,7	-6,0	20,8	17,0	-4,6	-8,5	3 928	76	9,4
parczewski	34,4	-5,9	12,1	16,8	-3,5	-9,8	4 093	79	7,4
puławski	112,4	-4,5	41,0	16,6	-4,4	-7,0	4 903	95	6,9
radzyński	58,3	-4,8	19,3	18,0	-3,8	-9,5	4 065	78	7,1
rycki	55,5	-6,5	19,0	17,4	-0,3	-8,2	4 015	78	7,7
świdnicki	71,4	-3,2	26,7	15,7	-1,5	-5,7	4 862	94	9,3
tomaszowski	81,9	-6,9	27,7	17,3	-5,2	-9,9	3 906	75	8,2
włodawski	38,0	-6,1	14,0	16,4	-5,1	-9,5	3 925	76	16,1
zamojski	105,4	-3,1	34,6	18,2	-4,6	-7,2	3 671	71	9,4

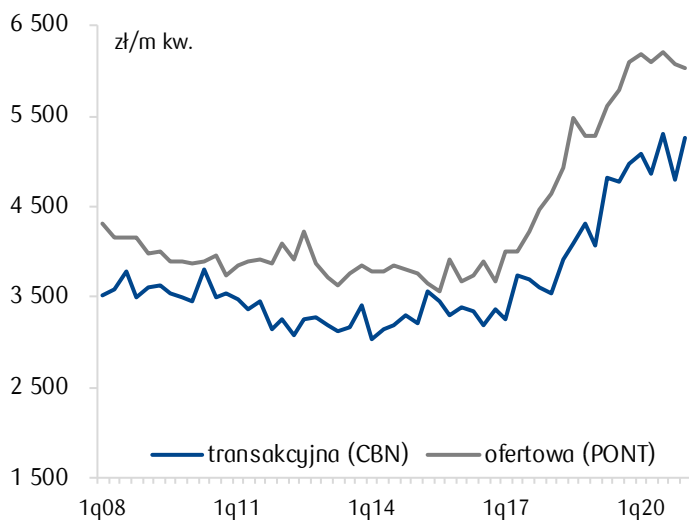
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.06.21

Śląskie – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie

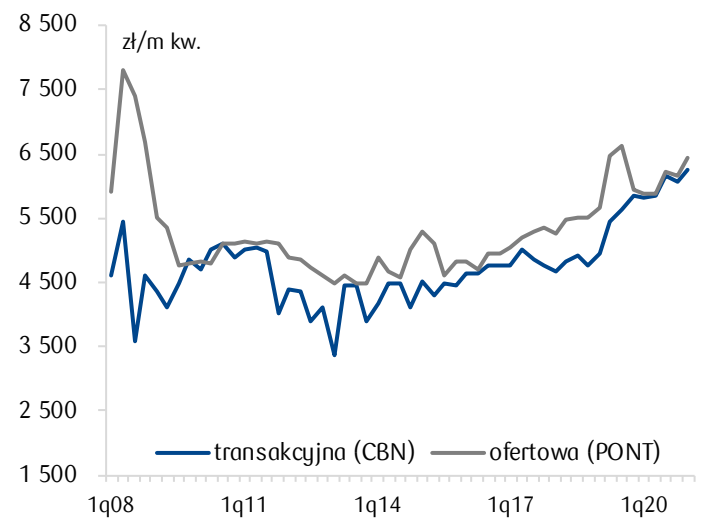
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Katowicach (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	1q 21	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	4 061	4 827	4 780	4 971	5 073	4 861	5 295	4 802	5 251	9,4	3,5
cena ofertowa (PONT)	5 283	5 601	5 790	6 102	6 186	6 106	6 210	6 069	6 032	-0,6	-2,5
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	4 938	5 439	5 626	5 837	5 824	5 844	6 158	6 062	6 260	3,3	7,5
cena ofertowa (PONT)	5 652	6 472	6 622	5 928	5 867	5 876	6 227	6 171	6 441	4,4	9,8
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	3 897	4 104	3 822	5 242	4 035	4 031	4 814	4 685	4 932	x	x

Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach



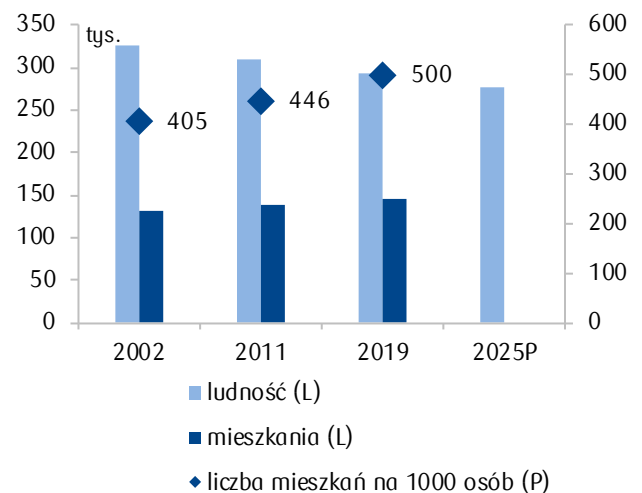
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach



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

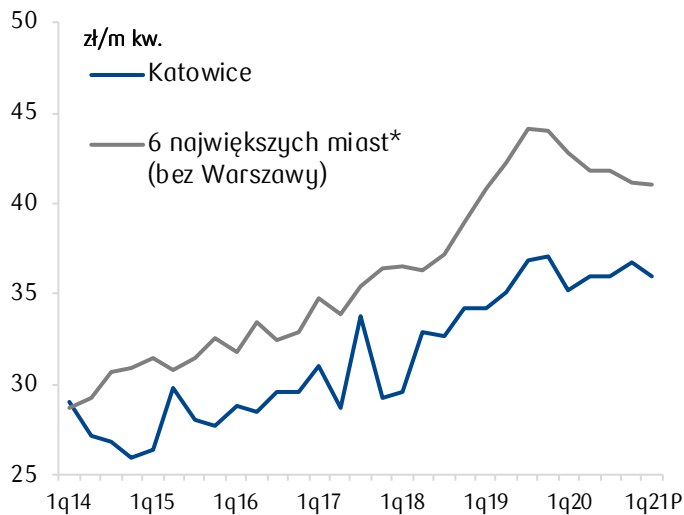


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Katowicach (GUS)

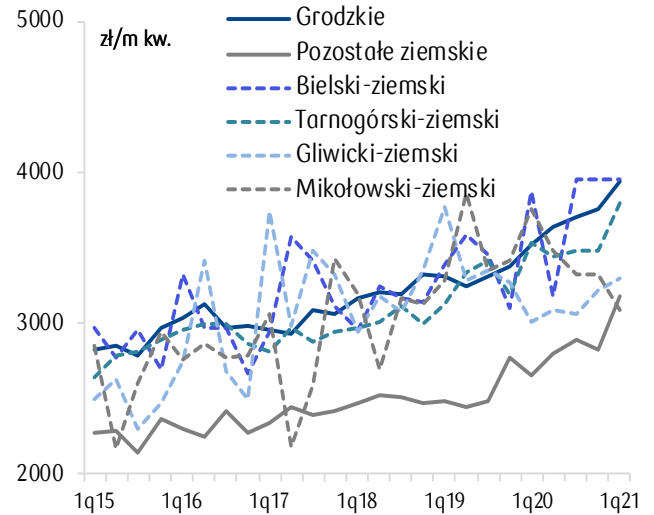


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q21: mieszkania rw - 36; mieszkania rp - 49; domy rw - 2.

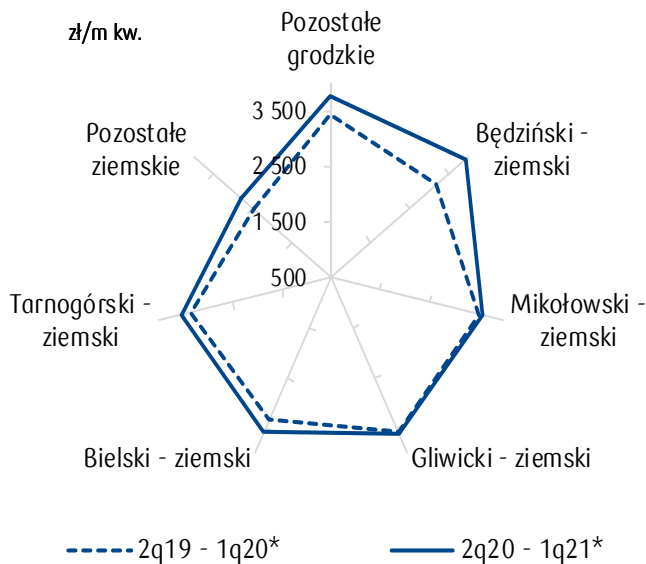
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Katowicach (NBP, PONT)



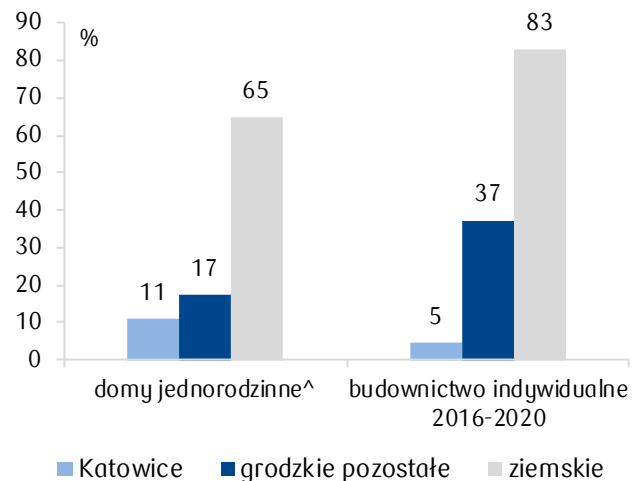
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2q20 - 1q21*
Katowice	3 828	3 618	3 491	3 937	4 394	4 477
Pozostałe grodzkie	2 859	2 869	3 136	3 356	3 686	3 780
Będziński - ziemski	2 201	2 662	3 068	2 916	3 920	3 904
Mikołowski - ziemski	2 685	2 952	2 942	3 228	3 628	3 586
Gliwicki - ziemski	2 745	3 209	2 274	3 388	3 543	3 605
Bielski - ziemski	2 102	2 352	3 191	3 273	3 574	3 594
Tarnogórski - ziemski	3 077	3 008	2 857	3 376	3 369	3 545
Pozostałe ziemskie	1 978	2 112	2 255	2 402	2 709	2 808

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q20 - 1q21\*: Katowice - 49; pozostałe powiaty grodzkie - 360; powiaty ziemskie - 596.

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	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2016-20	2016-20
<b>GRODZKIE</b>									
Bielsko-Biała	72 094	17	31	29,5	417	40	3,9	31	154
Bytom	73 627	38	6	24,5	441	45	0,7	44	35
Chorzów	53 700	41	4	26,2	491	101	2,5	12	4
Częstochowa	100 200	15	22	28,5	448	26	2,4	42	215
Dąbrowa Górnicza	50 700	11	23	26,0	420	51	2,5	49	128
Gliwice	80 142	36	15	27,9	442	92	3,9	16	91
Jastrzębie-Zdrój	32 412	2	20	25,5	362	100	1,6	79	37
Jaworzno	35 405	12	37	26,8	384	66	2,9	46	64
<b>Katowice</b>	<b>146 387</b>	<b>26</b>	<b>11</b>	<b>30,1</b>	<b>493</b>	<b>27</b>	<b>6,2</b>	<b>5</b>	<b>341</b>
Mysłowice	29 324	22	27	26,9	388	34	3,7	42	39
Piekary Śląskie	22 384	22	23	25,4	403	94	1,3	43	14
Ruda Śląska	58 723	23	11	23,7	424	100	1,5	70	58
Rybnik	48 940	15	41	26,9	350	100	3,0	56	140
Siemianowice Śląskie	31 308	27	7	25,5	464	100	1,7	15	25
Sosnowiec	92 739	17	11	25,8	457	47	1,6	33	188
Świętochłowice	22 774	39	5	23,7	455	78	1,6	13	bd.
Tychy	51 165	2	14	26,2	397	30	4,1	30	179
Zabrze	70 832	44	11	23,3	407	32	1,4	38	51
Żory	21 018	3	28	25,1	330	100	6,1	49	79
<b>ZIEMSKIE</b>									
będziński	62 123	19	41	30,5	416	60	2,2	81	86
bielski	51 213	17	82	29,1	307	87	3,2	89	152
bieruńsko-lędyński	18 864	14	69	30,1	313	39	3,5	91	73
cieszyński	62 566	17	67	32,5	348	92	3,4	73	208
częstochowski	47 767	10	88	32,1	351	76	3,4	98	132
gliwicki	39 348	23	45	27,3	338	93	3,6	75	91
kłobucki	27 235	9	90	31,0	319	57	2,4	98	61
lubliniecki	25 828	21	71	31,1	335	33	2,9	79	61
mikołowski	34 720	17	56	30,7	348	74	5,0	72	239
myszkowski	27 198	9	74	32,9	380	90	2,3	89	32
pszczyński	33 074	12	68	29,9	294	63	3,6	79	132
raciborski	36 196	26	49	28,6	333	66	1,2	82	30
rybnicki	24 994	17	72	28,5	317	100	2,9	96	80
tarnogórski	51 095	24	53	31,1	360	75	5,1	64	217
wodzisławski	50 048	15	60	30,1	313	39	2,2	91	109
zawierciański	48 219	13	58	28,8	316	82	1,8	93	83
żywiecki	52 315	17	86	30,5	338	97	3,4	97	166

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 09.06.21

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 (%)
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2020	2019	Polska=100	marzec 21
<b>GRODZKIE</b>									
Bielsko-Biała	169,8	-5,3	66,0	14,6	-2,2	-5,3	5 101	99	2,8
Bytom	163,3	-7,6	73,6	15,2	-7,2	-12,2	4 771	92	10,2
Chorzów	106,8	-2,4	49,3	15,8	-6,2	-8,9	4 656	90	4,4
Częstochowa	217,5	-7,9	94,2	14,5	-7,0	-13,2	4 547	88	4,5
Dąbrowa Górnicza	118,3	-6,7	49,0	13,5	-5,3	-9,1	5 632	109	5,3
Gliwice	177,0	-6,2	77,8	15,1	-2,7	-8,7	5 890	114	3,5
Jastrzębie-Zdrój	88,0	-8,0	33,3	16,4	-2,6	-7,9	8 443	163	5,8
Jaworzno	90,4	-5,2	35,2	14,8	-5,6	-8,2	5 831	113	5,3
<b>Katowice</b>	<b>290,6</b>	<b>-7,6</b>	<b>134,2</b>	<b>14,4</b>	<b>-4,8</b>	<b>-7,6</b>	<b>6 176</b>	<b>119</b>	<b>1,9</b>
Mysłowice	74,6	-3,1	28,9	14,9	-2,0	-0,8	4 628	89	7,2
Piekary Śląskie	54,7	-6,1	22,9	14,9	-2,2	-6,0	5 190	100	7,7
Ruda Śląska	136,4	-4,8	55,9	15,5	-3,7	-6,8	4 423	85	3,9
Rybnik	137,1	-4,1	50,1	15,3	-1,3	-7,0	4 785	92	4,6
Siemianowice Śląskie	66,3	-7,9	30,0	14,8	-5,1	-8,5	4 672	90	6,6
Sosnowiec	197,6	-8,8	91,3	13,5	-6,8	-11,9	4 754	92	7,1
Świętochłowice	49,1	-8,1	22,2	15,1	-5,6	-9,1	4 317	83	7,0
Tychy	126,9	-5,1	50,8	14,1	-3,0	-5,6	4 917	95	3,4
Zabrze	170,9	-7,8	73,3	15,4	-3,4	-8,3	4 980	96	7,1
Żory	62,8	-4,8	21,6	15,0	0,9	6,0	4 578	88	4,9
<b>ZIEMSKIE</b>									
będziński	147,3	-2,6	58,6	14,1	-6,3	-5,6	4 360	84	8,1
bielski	166,3	3,7	50,2	16,8	-0,8	2,3	4 564	88	4,6
bieruńsko-lędziński	59,8	1,8	18,6	16,5	0,7	0,8	4 546	88	2,8
cieszyński	177,5	0,8	58,6	16,3	-2,5	-3,7	4 396	85	5,7
częstochowski	134,1	-0,1	43,0	16,7	-4,0	-3,3	4 311	83	8,3
gliwicki	115,4	-1,4	40,2	15,7	-1,4	-1,0	4 433	86	5,1
kłobucki	84,3	-1,8	25,4	16,9	-2,6	-3,1	3 683	71	8,0
lubliniecki	76,1	-2,9	24,8	16,5	-3,6	-4,5	4 317	83	5,8
mikołowski	99,2	2,4	32,7	16,0	0,6	2,1	4 611	89	4,4
myszkowski	70,5	-2,1	24,8	15,1	-4,2	-5,6	4 414	85	7,1
pszczyński	111,8	1,4	32,8	16,6	2,3	2,5	4 427	85	4,1
raciborski	107,4	-4,2	38,9	15,9	-4,2	-7,4	4 815	93	5,1
rybnicki	78,2	1,3	26,0	16,4	-0,8	-0,6	4 418	85	7,1
tarnogórski	140,8	-2,7	49,1	15,6	-1,4	1,9	4 659	90	6,3
wodzisławski	156,6	-2,5	55,5	15,9	-2,1	0,8	4 032	78	7,3
zawierciański	116,7	-4,8	44,1	14,8	-7,3	-3,2	4 634	89	7,0
żywiecki	152,2	-1,0	44,8	17,4	-3,0	-3,7	4 766	92	7,6

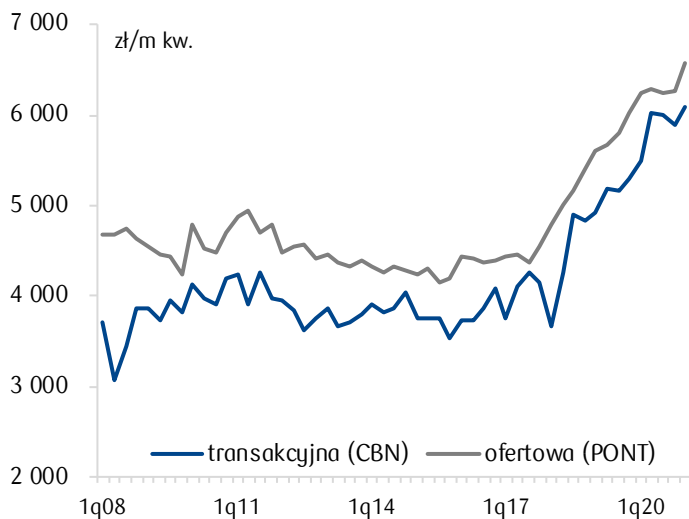
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.06.21

Podlaskie – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie

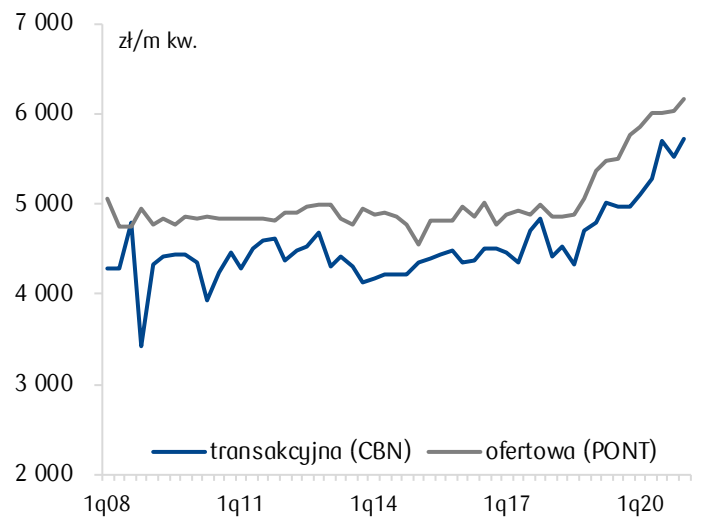
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Białymstoku (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	1q 21	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	4 926	5 192	5 163	5 294	5 487	6 014	6 009	5 901	6 080	3,0	10,8
cena ofertowa (PONT)	5 604	5 673	5 809	6 020	6 250	6 289	6 250	6 259	6 583	5,2	5,3
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	4 808	5 016	4 968	4 967	5 100	5 286	5 701	5 520	5 723	3,7	12,2
cena ofertowa (PONT)	5 377	5 495	5 500	5 766	5 868	6 011	6 016	6 048	6 176	2,1	5,3
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	3 478	2 438	3 412	4 022	3 255	3 571	5 135	4 788	4 588	x	x

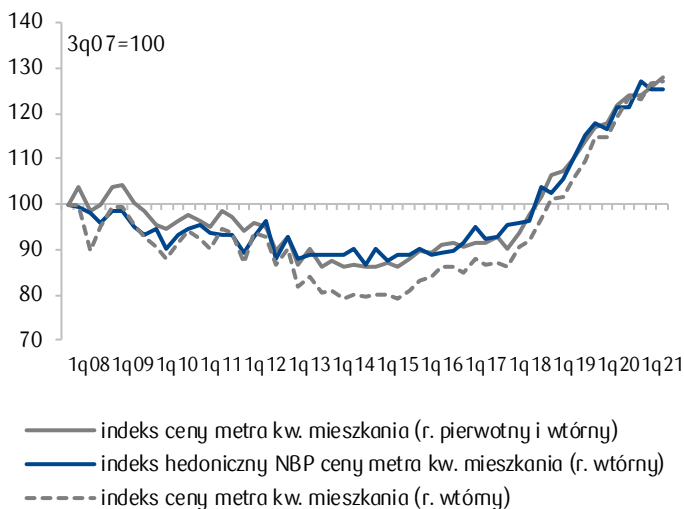
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Białymstoku



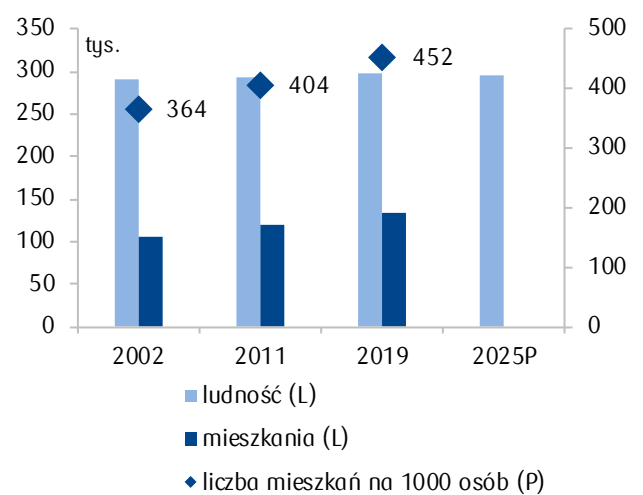
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Białymstoku



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

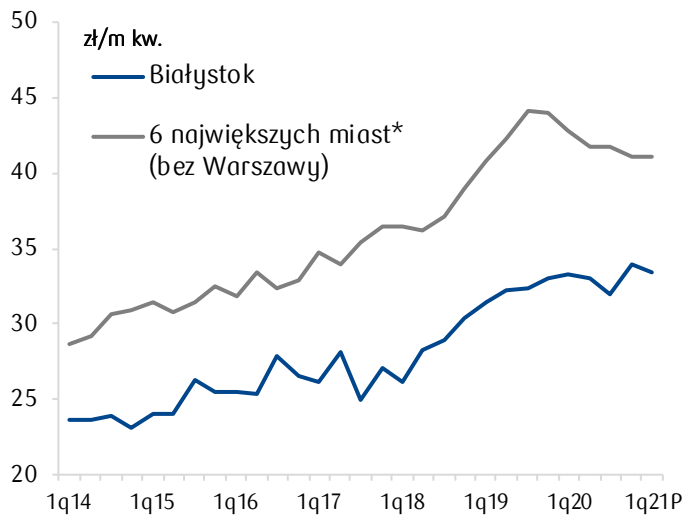


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Białymstoku (GUS)

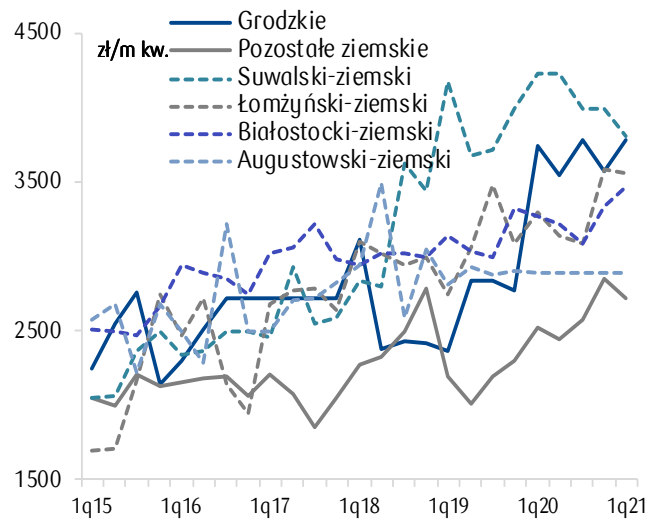


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q21: mieszkania rw - 56; mieszkania rp - 27; domy rw - 2.

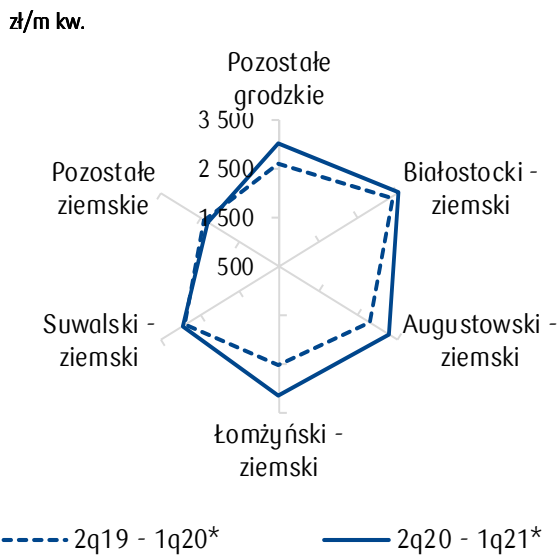
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Białymstoku (NBP, PONT)



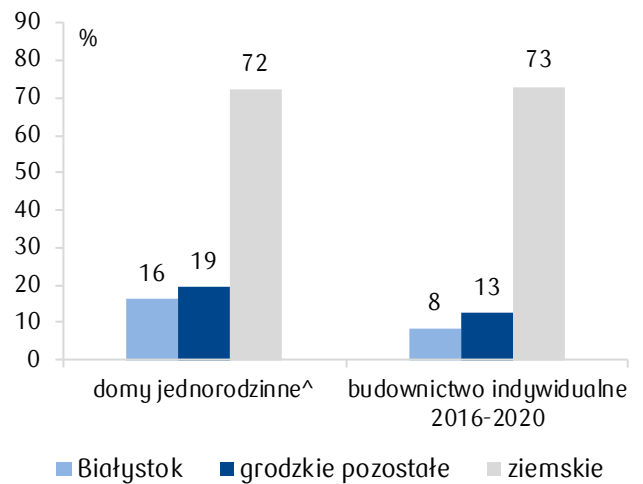
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2q20 - 1q21*
Białystok	3 253	3 384	3 281	3 412	3 741	3 918
Pozostałe grodzkie	2 283	2 342	2 785	2 622	3 074	3 040
Białostocki - ziemski	2 728	2 988	3 119	3 282	3 455	3 542
Augustowski - ziemski	1 652	2 523	3 051	2 804	3 440	3 285
Łomżyński - ziemski	2 336	2 561	2 206	2 671	3 302	3 158
Suwalski - ziemski	2 021	1 806	2 671	3 163	2 900	2 963
Pozostałe ziemskie	1 895	2 035	2 399	2 312	2 496	2 317

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q20 - 1q21\*: Białystok - 48; pozostałe powiaty grodzkie - 14; powiaty ziemskie - 154.



Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podlaskim

Powiaty	Mieszkania 2019	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorod- zinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszka- niami**	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego	Srednie nasilenie budownic- twa^	% budownic- twa indywi- dualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2016-20	2016-20	1q21
<b>GRODZKIE</b>									
Białystok	134 359	4	16	27,7	444	55	7,4	8	377
Łomża	24 045	3	20	25,4	379	19	4,0	17	79
Suwałki	26 704	7	19	24,6	376	71	6,1	10	102
<b>ZIEMSKIE</b>									
augustowski	20 322	9	60	28,5	345	26	2,6	77	36
białostocki	57 092	14	73	34,5	378	12	7,0	67	425
bielski	24 056	8	69	34,9	436	21	2,5	81	39
grajewski	15 735	11	57	26,0	328	9	2,6	37	37
hajnowski	22 209	14	68	37,6	512	3	2,5	85	28
kolneński	11 045	12	72	25,7	283	4	2,5	72	33
łomżyński	15 374	8	95	31,3	298	5	3,2	93	53
moniecki	13 785	7	79	31,0	336	52	2,4	62	21
sejneński	7 230	12	76	33,6	357	28	2,9	83	12
siemiatycki	18 296	10	77	35,6	408	39	2,0	79	15
sokólski	25 849	17	75	31,5	381	4	2,0	85	30
suwalski	11 493	10	86	32,4	318	9	3,3	100	33
wysokomazowiecki	18 232	10	83	32,8	317	12	2,7	77	31
zambrowski	14 621	9	48	28,0	332	2	2,1	74	203

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 09.06.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podlaskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2020	2019	Polska=100	marzec 21
<b>GRODZKIE</b>									
Białystok	297,0	-1,3	118,8	15,6	1,8	-2,0	4 744	92	7,3
Łomża	62,6	-4,5	23,1	16,5	0,2	-5,9	4 418	85	8,4
Suwałki	69,6	-1,8	25,1	17,2	1,0	-1,7	4 297	83	6,5
<b>ZIEMSKIE</b>									
augustowski	57,7	-3,0	19,4	17,6	-2,8	-7,2	4 634	89	10,5
białostocki	150,8	3,6	47,8	17,1	-0,3	8,3	4 190	81	9,8
bielski	53,7	-7,6	21,1	16,0	-6,8	-12,1	5 295	102	4,9
grajewski	46,8	-4,9	15,6	17,5	-2,8	-8,9	4 759	92	12,3
hajnowski	42,0	-10,9	18,9	14,2	-11,4	-14,5	4 690	91	7,9
kolneński	37,9	-6,1	11,0	18,7	-1,4	-4,5	4 089	79	14,1
łomżyński	50,8	-0,7	15,0	18,5	-1,2	-2,4	4 589	89	6,0
moniecki	40,1	-5,9	13,2	17,7	-4,8	-8,5	4 217	81	7,2
sejneński	19,7	-6,1	6,8	17,6	-4,6	-11,3	4 327	84	12,7
siemiatycki	43,6	-8,8	15,8	17,3	-8,1	-13,0	4 231	82	6,3
sokólski	65,9	-7,1	23,7	16,7	-6,7	-12,0	4 200	81	10,9
suwalski	35,6	-2,1	10,3	19,4	-1,2	-2,7	3 872	75	4,6
wysokomazowiecki	56,4	-5,5	17,3	17,7	-4,0	-8,0	4 734	91	5,7
zambrowski	43,2	-5,1	14,4	17,5	-2,7	-7,2	4 372	84	6,6

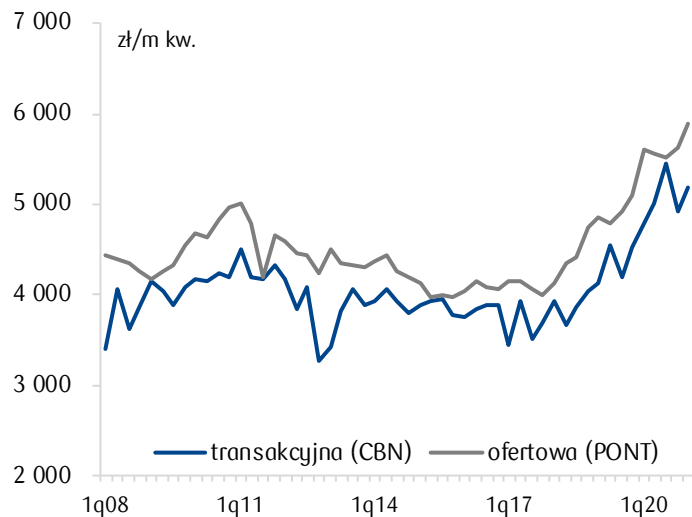
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.06.21

Świętokrzyskie – Kielce i powiaty ziemskie

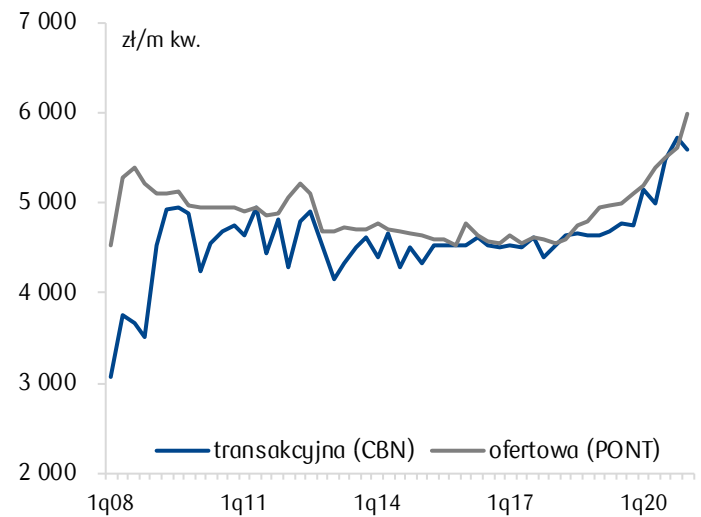
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Kielcach (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	1q 21	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	4 137	4 551	4 199	4 526	4 778	4 999	5 453	4 928	5 193	5,4	8,7
cena ofertowa (PONT)	4 853	4 783	4 921	5 094	5 597	5 554	5 510	5 635	5 893	4,6	5,3
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	4 643	4 677	4 775	4 752	5 146	4 990	5 473	5 730	5 586	-2,5	8,6
cena ofertowa (PONT)	4 945	4 980	5 000	5 116	5 200	5 400	5 513	5 609	5 991	6,8	15,2
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	2 751	3 475	3 472	3 772	.	3 240	3 891	.	.	x	x

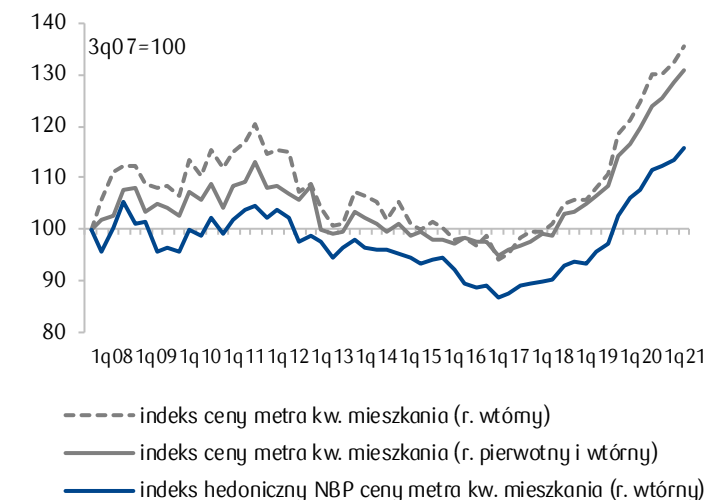
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Kielcach



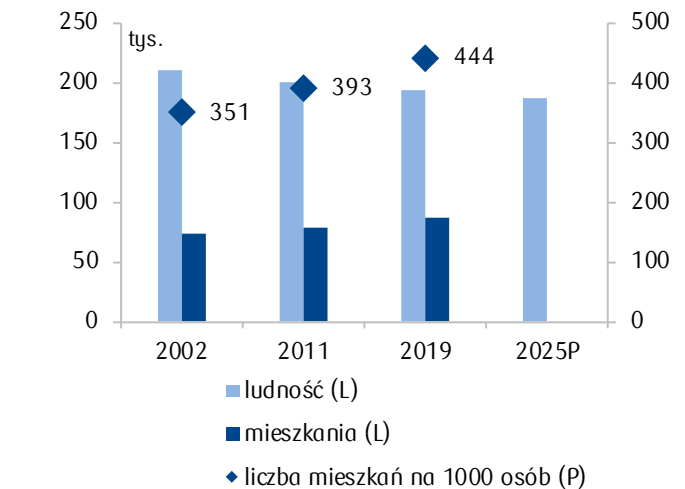
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Kielcach



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

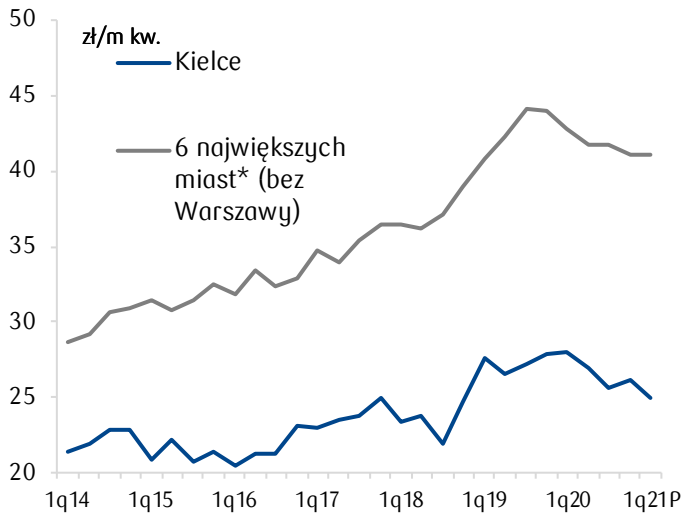


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Kielcach (GUS)

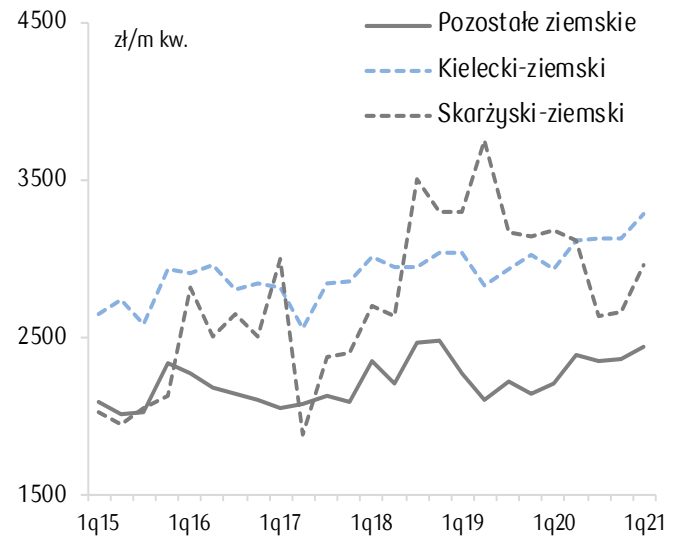


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q21: mieszkania rw - 21; mieszkania rp - 16; domy rw - 0.

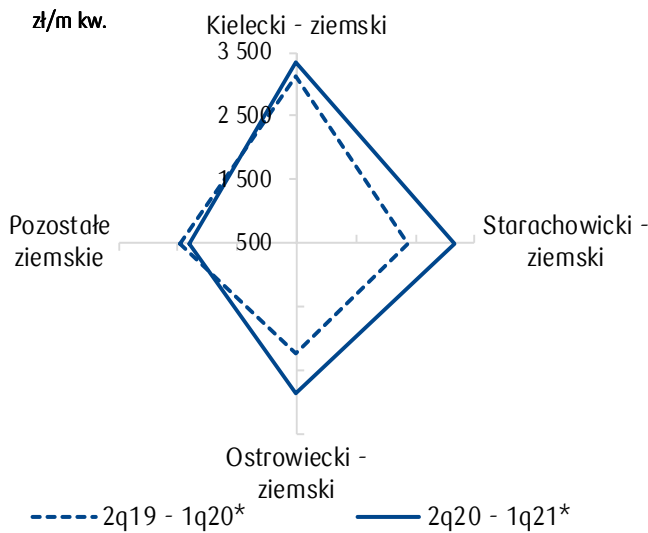
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Kielcach (NBP, PONT)



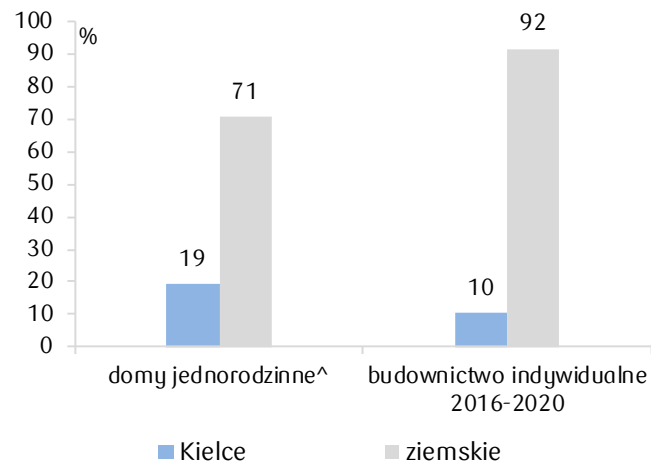
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2016	2017	2018	2019	2020	2q20 - 1q21*
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	3 359
Starachowicki - ziemski	2 238	1 998	2 092	2 455	3 163	3 163
Ostrowiecki - ziemski	1 963	1 856	1 503	2 448	2 549	2 887
Pozostałe ziemskie	1 955	1 917	2 026	2 250	2 280	2 307

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q20 - 1q21\*: Kielce - 11; powiaty ziemskie - 100.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2016-20	2016-20	1q21
<b>GRODZKIE</b>									
Kielce	86 491	6	19	26,1	435	18	5,3	10	462
<b>ZIEMSKIE</b>									
buski	25 376	6	79	30,4	350	10	2,7	86	46
jędrzejowski	30 527	10	76	28,7	353	61	3,2	86	71
kazimierski	11 064	8	86	30,8	326	6	1,1	100	16
kielecki	62 062	7	93	26,4	291	52	3,7	98	163
konecki	30 271	11	73	27,6	374	2	1,8	95	45
opatowski	18 864	8	80	28,3	357	27	1,6	84	26
ostrowiecki	41 371	9	48	26,0	375	23	1,3	84	122
pińczowski	14 579	8	71	30,2	370	24	1,9	100	20
sandomierski	25 967	5	72	27,9	332	28	1,7	84	32
skarżyski	30 610	15	46	26,9	407	29	1,4	83	54
starachowicki	32 743	11	56	25,5	361	36	1,6	89	57
staszowski	24 152	6	73	28,3	333	20	2,6	92	53
włoszczowski	16 677	10	81	30,8	365	37	2,9	98	42

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 09.06.21

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	Stopy bezrobocia (%)	
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2020	2019 Polska=100	marzec 21	
<b>GRODZKIE</b>									
Kielce	193,4	-6,7	79,6	14,2	-4,0	-7,4	4 879	94	5,9
<b>ZIEMSKIE</b>									
buski	71,1	-4,2	23,6	16,4	-3,9	-6,6	4 165	80	4,4
jędrzejowski	84,9	-4,3	28,0	16,7	-3,5	-5,5	4 718	91	7,6
kazimierski	33,3	-6,9	10,8	16,2	-7,5	-8,3	3 794	73	7,6
kielecki	211,0	2,3	58,1	18,4	-0,5	-1,3	4 057	78	10,0
konecki	79,1	-5,8	28,7	16,3	-5,8	-9,8	4 189	81	12,6
opatowski	51,5	-5,9	17,6	16,8	-6,5	-10,8	3 940	76	13,1
ostrowiecki	107,7	-6,5	42,8	15,3	-8,1	-11,5	4 129	80	11,6
pińczowski	38,5	-5,8	14,0	16,1	-8,6	-11,3	4 145	80	6,8
sandomierski	76,3	-6,3	25,1	17,1	-4,7	-8,7	4 657	90	7,4
skarżyski	73,2	-8,4	29,7	14,8	-7,9	-11,2	4 399	85	16,5
starachowicki	88,5	-5,9	32,8	15,9	-7,4	-11,5	4 482	87	8,9
staszowski	71,3	-4,6	23,5	17,4	-2,0	-7,3	4 516	87	7,3
włoszczowski	44,7	-4,5	14,1	17,4	-4,1	-7,0	4 460	86	7,3

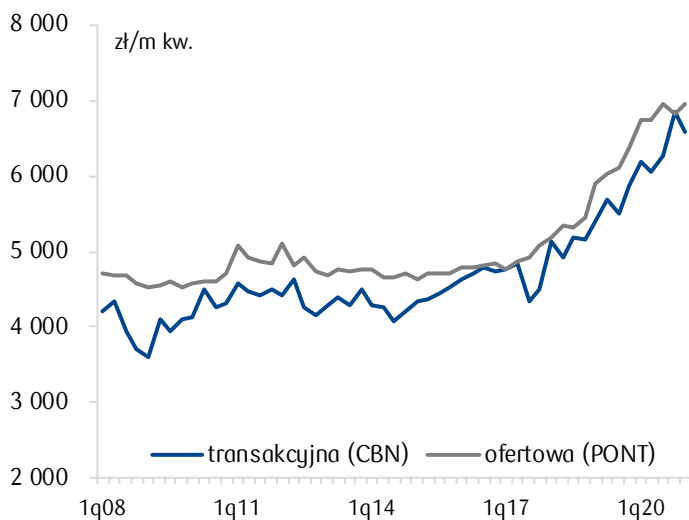
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.06.21

Podkarpackie – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie

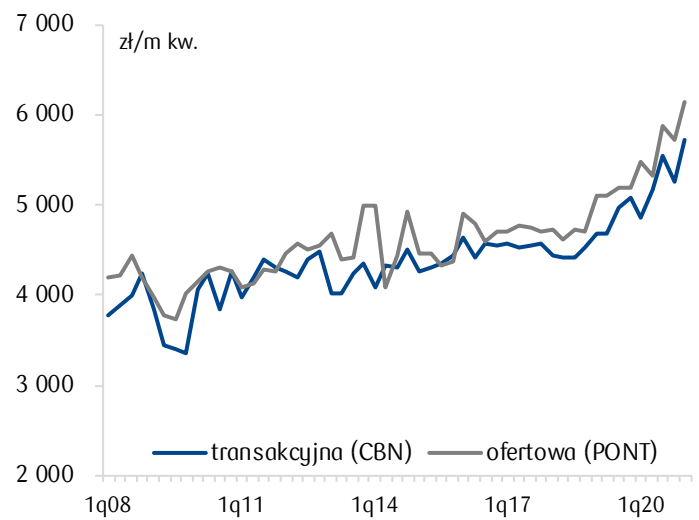
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Rzeszowie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	1q 21	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	5 411	5 678	5 492	5 876	6 188	6 056	6 281	6 846	6 579	-3,9	6,3
cena ofertowa (PONT)	5 900	6 032	6 114	6 371	6 759	6 759	6 971	6 825	6 949	1,8	2,8
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	4 685	4 697	4 981	5 092	4 857	5 166	5 545	5 271	5 718	8,5	17,7
cena ofertowa (PONT)	5 107	5 115	5 199	5 200	5 491	5 321	5 875	5 730	6 155	7,4	12,1
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	2 431	2 854	3 773	3 572	3 416	3 737	3 644	2 399	3 404	x	x

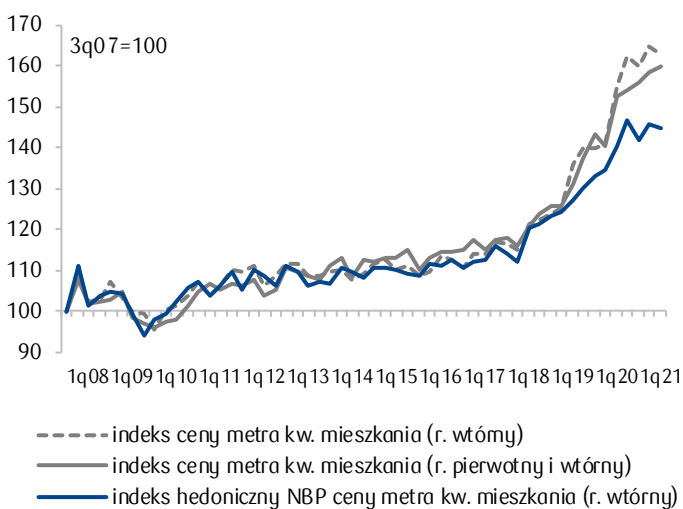
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Rzeszowie



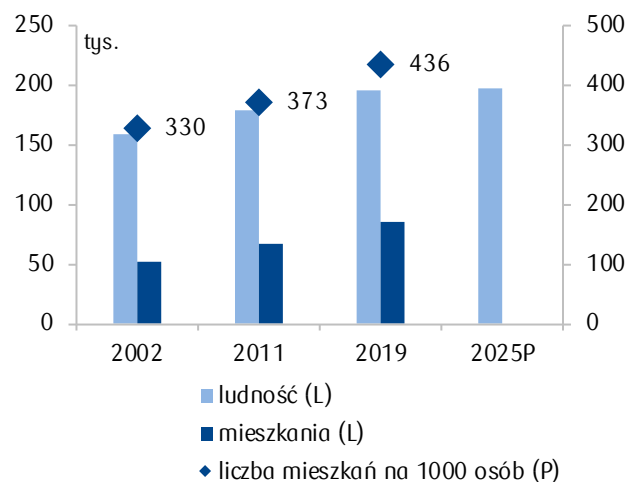
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Rzeszowie



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

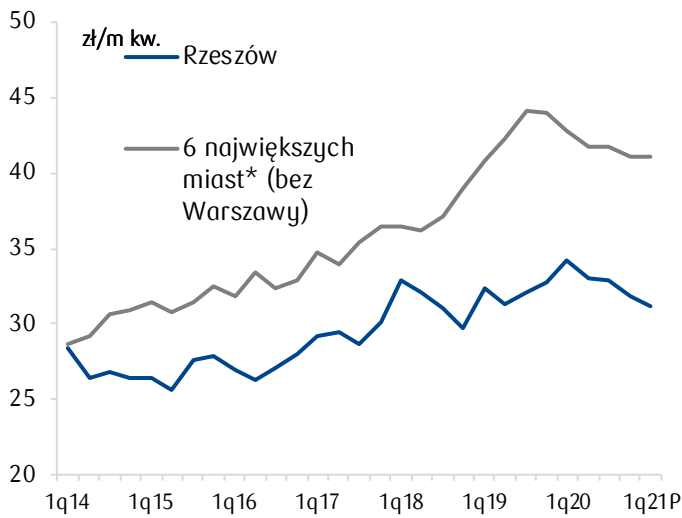


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Rzeszowie (GUS)

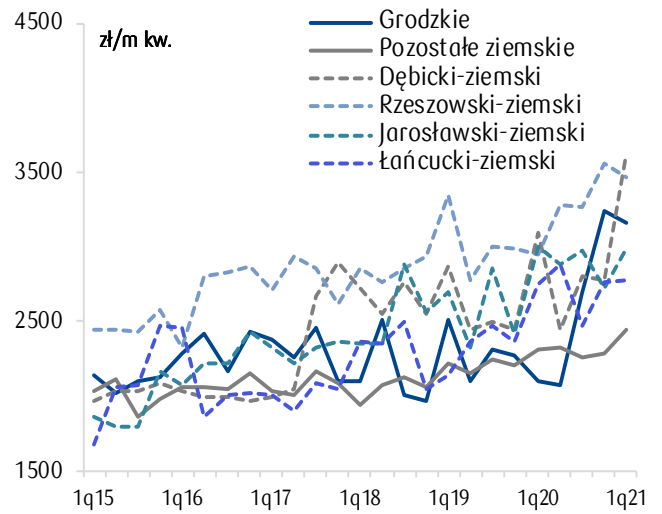


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q21: mieszkania rw - 17; mieszkania rp - 45; domy rw - 3.

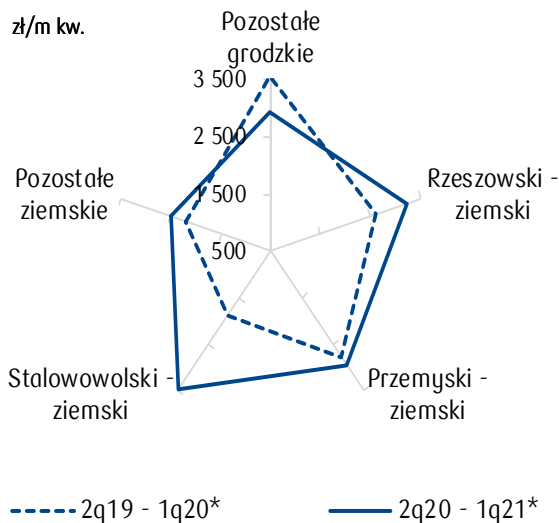
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Rzeszowie (NBP, PONT)



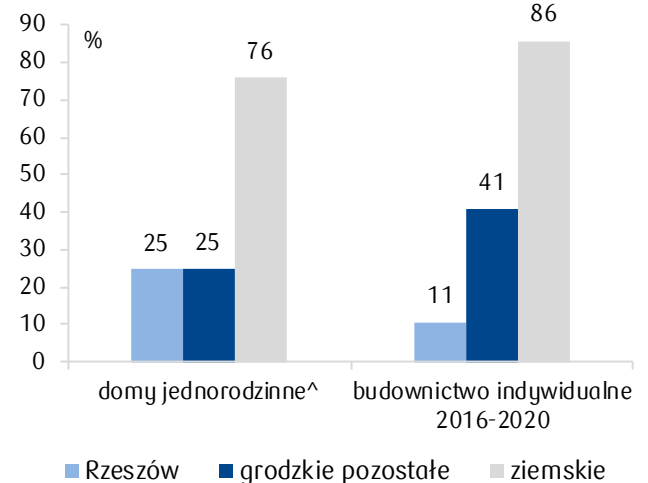
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2q20 - 1q21*
Rzeszów	3 233	3 325	3 199	3 214	3 591	3 611
Pozostałe grodzkie	2 437	3 580	2 172	2 975	2 801	2 921
Rzeszowski - ziemski	2 577	2 336	2 655	2 703	3 074	3 228
Przemyski - ziemski	2 111	2 461	2 790	2 959	2 806	2 953
Stalowowolski - ziemski	2 216	2 245	2 872	2 075	2 411	3 478
Pozostałe ziemskie	1 957	2 037	2 048	2 084	2 475	2 501

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q20 - 1q21\*: Rzeszów - 48; pozostałe powiaty grodzkie - 16; powiaty ziemskie - 174.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podkarpackim

Powiaty	Mieszkania 2019	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszka- niami**	% powierzchni objętej miejsc- owymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasylenie budownic- stwa^	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2016-20	2016-20	1q21
<b>GRODZKIE</b>									
Krosno	17 976	10	39	28,0	382	61	3,4	34	34
Przemyśl	25 170	32	17	25,5	409	39	2,4	30	10
<b>Rzeszów</b>	<b>85 592</b>	<b>6</b>	<b>25</b>	<b>29,1</b>	<b>426</b>	<b>17</b>	<b>15,2</b>	<b>11</b>	<b>1 003</b>
Tarnobrzeg	17 816	3	23	25,0	376	36	2,3	66	20
<b>ZIEMSKIE</b>									
bieszczadzki	6 929	13	53	24,0	315	2	2,5	71	12
brzozowski	18 944	15	92	24,8	286	2	2,5	94	23
dębicki	38 856	7	69	24,9	284	4	3,2	85	150
jarosławski	36 435	15	68	25,9	300	5	2,5	79	130
jasielski	33 743	9	75	24,3	295	28	1,7	100	52
kolbuszowski	17 209	6	91	24,9	274	1	2,9	90	30
krośnieński	32 251	17	94	26,6	284	46	2,4	94	65
leski	8 207	10	73	27,7	306	3	4,1	83	17
leżajski	20 079	10	76	25,0	287	27	2,1	100	21
lubaczowski	17 008	8	75	27,0	304	3	2,2	100	41
łańcucki	24 097	14	87	26,9	295	6	3,4	82	69
mielecki	42 307	8	59	25,0	307	3	3,6	74	139
niżański	20 147	11	87	27,7	299	1	2,3	96	52
przemyski	20 899	13	91	26,4	278	1	3,0	89	50
przeworski	24 061	17	82	26,9	304	3	2,5	99	56
ropczycko-sędziszowski	21 038	9	83	24,5	280	14	3,5	81	63
rzeszowski	50 003	11	94	28,3	292	5	5,2	78	301
sanocki	29 364	12	61	24,9	307	2	2,2	90	57
stałowowolski	36 667	8	42	25,6	342	5	2,4	85	59
strzyżowski	17 705	12	91	26,6	286	25	2,4	96	32
tarnobrzeczki	16 177	7	68	25,6	302	17	2,4	96	30

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 09.06.21



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 (%)
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2020	2019	Polska=100	marzec 21
<b>GRODZKIE</b>									
Krosno	45,9	-5,3	17,5	14,8	-2,9	-7,5	4 218	81	3,2
Przemyśl	59,8	-6,9	24,7	15,3	-3,4	-15,0	4 078	79	11,5
<b>Rzeszów</b>	<b>196,6</b>	<b>2,5</b>	<b>69,2</b>	<b>16,1</b>	<b>2,6</b>	<b>2,2</b>	<b>5 117</b>	<b>99</b>	<b>5,8</b>
Tarnobrzeg	46,4	-7,6	18,0	15,2	-2,8	-8,2	4 147	80	9,4
<b>ZIEMSKIE</b>									
bieszczadzki	21,5	-4,1	6,9	17,2	-4,2	-8,1	4 270	82	14,7
brzozowski	65,4	-2,0	17,8	18,5	0,6	-3,0	3 916	76	15,8
dębicki	135,0	-1,4	37,7	17,8	0,4	-2,3	4 304	83	5,6
jarosławski	119,7	-2,6	35,9	17,9	-0,4	-4,3	4 245	82	11,9
jasielski	112,9	-2,6	33,6	17,8	-1,6	-5,2	4 117	80	11,0
kolbuszowski	62,0	-1,7	17,2	19,2	1,2	-3,3	3 925	76	8,6
krośnieński	111,9	0,0	31,8	18,1	-0,7	-3,4	3 791	73	6,9
leski	26,4	-3,0	8,6	16,9	-0,7	-2,5	4 450	86	16,3
leżajski	69,0	-2,1	20,7	18,3	-1,4	-5,4	4 151	80	14,2
lubaczowski	54,7	-4,6	16,7	17,7	-4,4	-9,2	3 843	74	9,5
łańcucki	81,2	0,9	22,4	18,1	1,2	2,2	3 896	75	11,4
mielecki	136,4	-1,6	41,0	17,5	1,2	-1,6	4 532	88	5,2
nizański	66,2	-2,6	19,6	18,5	-1,0	-5,5	3 794	73	16,9
przemyski	73,9	1,1	20,4	18,9	-0,3	-1,9	3 784	73	13,8
przeworski	78,0	-1,8	23,0	18,3	-1,4	-4,9	3 937	76	12,3
ropczycko-sędziszowski	74,6	0,6	20,0	18,6	2,1	0,8	4 217	81	12,3
rzeszowski	170,6	4,0	45,1	18,4	1,6	6,6	4 305	83	9,1
sanocki	93,8	-2,6	30,0	16,8	-1,5	-6,0	4 160	80	7,1
stalowowolski	105,4	-4,8	37,1	16,6	-1,9	-5,7	4 612	89	6,2
strzyżowski	61,2	-2,6	17,4	18,5	-0,9	-3,7	3 686	71	14,4
tarnobrzeski	52,7	-3,3	16,3	17,6	-1,6	-4,6	4 330	84	7,5

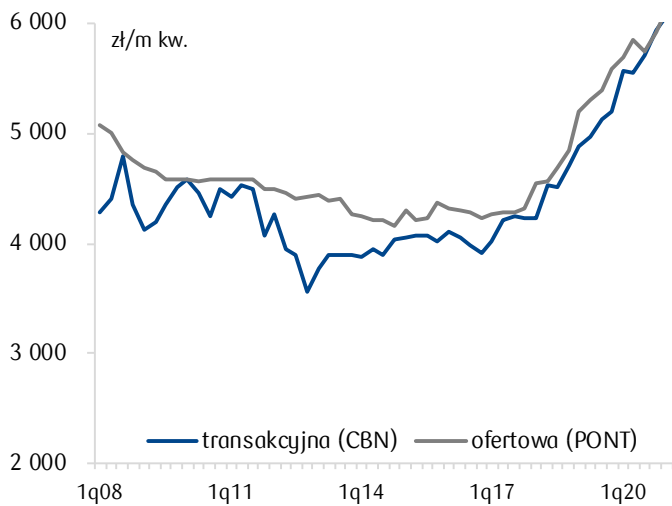
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.06.21

Warmińsko-mazurskie – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie

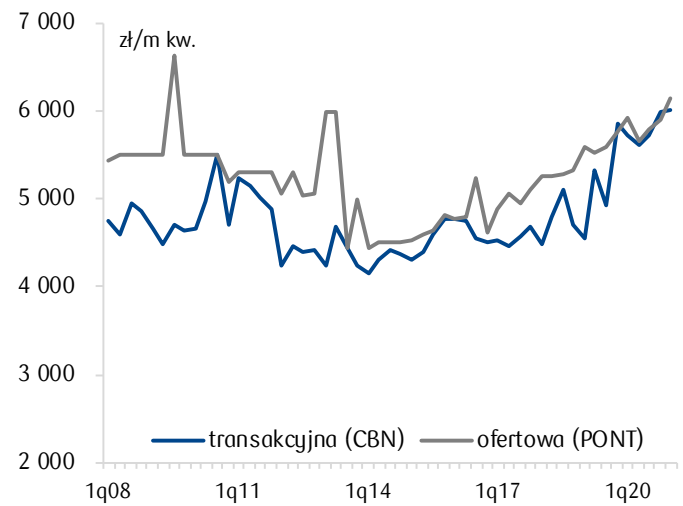
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Olsztynie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	1q 21	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	4 883	4 975	5 138	5 208	5 576	5 561	5 717	5 948	6 069	2,0	8,8
cena ofertowa (PONT)	5 204	5 304	5 400	5 580	5 694	5 857	5 750	5 925	6 121	3,3	7,5
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	4 550	5 331	4 937	5 850	5 733	5 616	5 724	5 999	6 022	0,4	5,0
cena ofertowa (PONT)	5 600	5 533	5 598	5 780	5 938	5 667	5 794	5 899	6 157	4,4	3,7
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	4 057	4 590	3 991	.	4 653	3 749	4 103	.	3 363	x	x

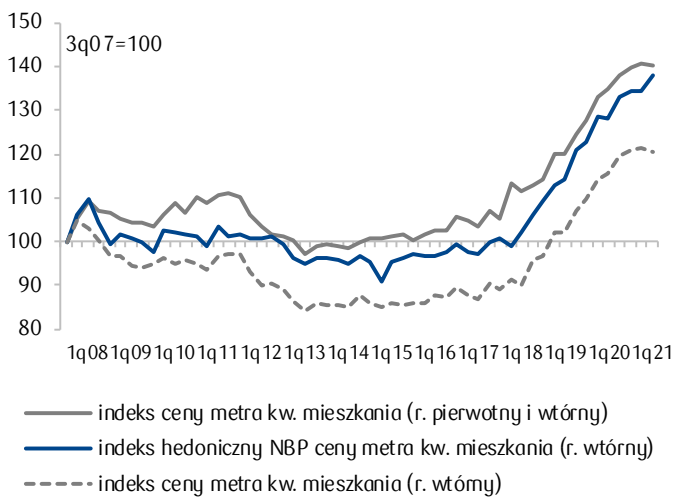
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Olsztynie



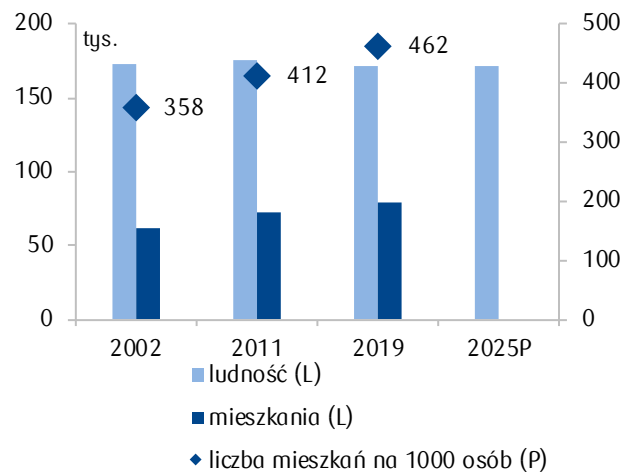
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Olsztynie



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

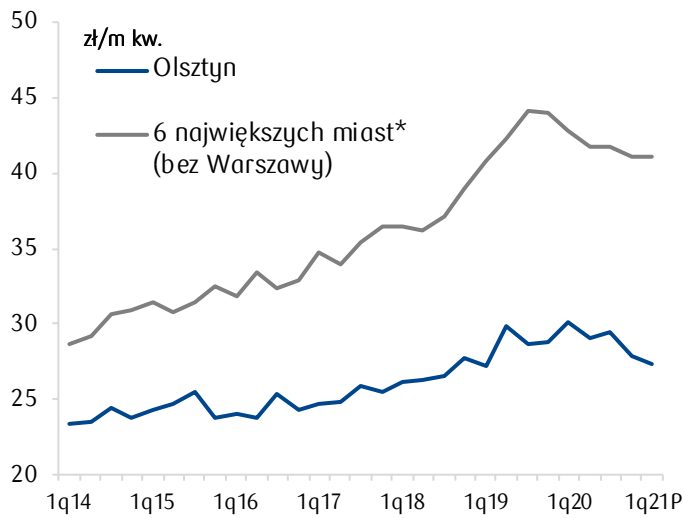


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Olsztynie (GUS)

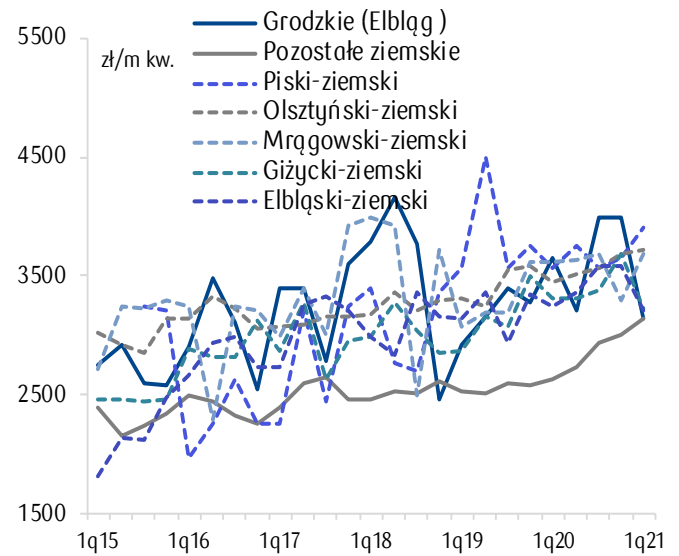


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q21: mieszkania rw - 32; mieszkania rp - 23; domy rw - 3.

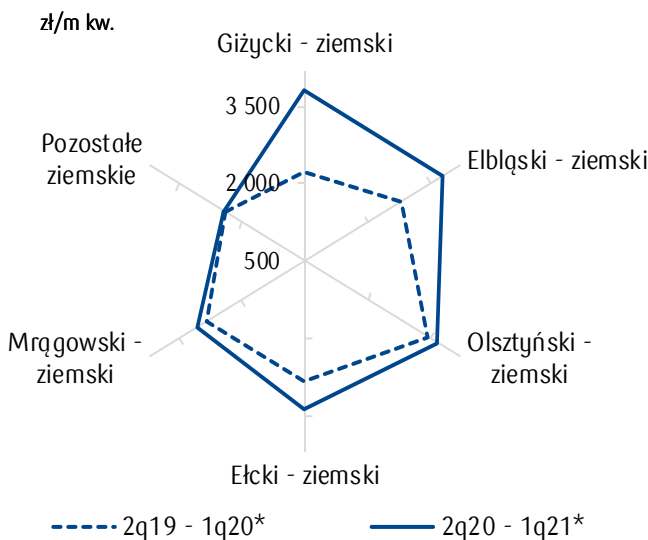
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Olsztynie (NBP, PONT)



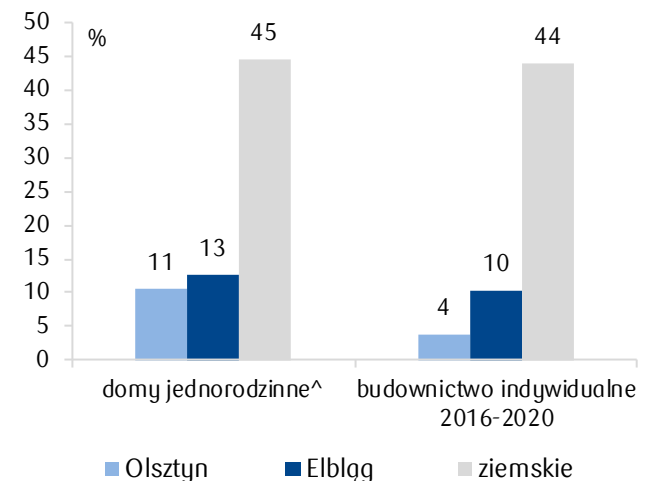
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2016	2017	2018	2019	2020	2q20 - 1q21*
Olsztyn	3 325	3 426	3 894	4 083	3 801	3 727
Pozostałe grodzkie (Elbląg)	2 823	3 130	3 705	4 114	3 602	4 182
Giżycki - ziemski	2 206	2 429	3 178	2 487	4 162	3 837
Elbląski - ziemski	2 016	2 480	2 710	2 782	3 796	3 796
Olsztyński - ziemski	2 695	2 759	2 635	3 048	3 565	3 656
Etcki - ziemski	2 378	2 657	2 831	2 804	3 382	3 382
Mrągowski - ziemski	2 336	2 760	2 613	2 609	3 450	3 084
Pozostałe ziemskie	2 221	2 236	2 175	2 348	2 562	2 427

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q20 - 1q21\*: Olsztyn - 13; pozostałe powiaty grodzkie - 7; powiaty ziemskie - 208.

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

Powiaty	Mieszkania 2019	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszka- niami**	% powierzchni objętej miejsc- owymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasylenie budownic- twa^	% budownic- twa indywi- dualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2016-20	2016-20	1q21
<b>GRODZKIE</b>									
Elbląg	47 370	29	13	23,2	392	46	3,3	10	65
Olsztyn	79 461	9	11	27,0	454	56	5,6	4	243
<b>ZIEMSKIE</b>									
bartoszycki	20 944	38	37	23,7	361	2	1,1	62	18
braniewski	14 451	36	39	23,6	348	2	1,7	47	15
działdowski	22 221	21	60	26,0	336	43	3,2	44	60
elbląski	18 476	43	58	24,6	319	48	2,3	91	32
etcki	33 417	21	24	24,0	360	5	5,3	21	115
gizycki	21 205	32	34	25,8	371	4	3,7	34	50
gołdapski	9 233	34	42	24,4	342	3	2,1	52	39
iławski	31 266	27	46	24,7	331	47	5,0	31	73
kętrzyński	23 774	39	29	23,4	377	6	1,2	50	48
lidzbarski	15 134	43	40	24,9	363	29	1,8	59	7
mrągowski	18 405	33	42	27,7	364	4	2,9	49	40
niedzicki	10 982	24	49	24,1	328	10	3,1	43	28
nowomiejski	13 912	28	73	25,8	312	7	3,5	66	58
olecki	12 027	33	40	25,1	348	3	2,5	42	16
olsztyński	44 324	39	59	29,4	343	13	7,6	37	305
ostródzki	36 917	34	40	24,8	350	8	2,7	52	58
piski	19 387	28	40	24,3	341	7	2,0	77	46
szczygieński	23 600	37	60	25,9	333	3	4,0	66	96
węgorzewski	8 530	47	47	27,2	370	43	2,4	56	6

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 09.06.21

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 (%)
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2020	2019	Polska=100	marzec 21
<b>GRODZKIE</b>									
Elbląg	118,6	-5,6	49,0	15,8	-3,3	-6,2	4 512	87	8,1
Olsztyn	171,2	-2,1	75,4	16,0	0,0	-4,2	5 019	97	3,7
<b>ZIEMSKIE</b>									
bartoszycki	56,6	-7,6	21,6	16,3	-4,2	-11,7	4 016	78	18,0
braniewski	40,8	-7,3	14,8	17,4	0,2	-6,3	4 083	79	19,4
działdowski	64,8	-2,1	21,2	17,6	-2,8	-5,7	3 878	75	13,8
elbląski	57,0	-0,5	19,3	18,0	-1,8	-3,9	3 921	76	15,9
ęcki	91,4	0,6	31,2	17,8	0,2	-1,8	4 009	77	13,0
giżycki	56,2	-2,8	21,4	16,6	-2,2	-6,0	4 171	81	11,3
gołdapski	26,5	-3,6	9,5	17,2	-1,4	-7,5	3 882	75	10,3
iławski	92,6	-1,6	29,1	17,7	-0,5	-2,5	3 893	75	5,0
kętrzyński	61,8	-6,8	24,9	15,9	-3,7	-9,1	4 040	78	19,7
lidzbarski	40,9	-5,2	15,3	16,9	-4,0	-5,7	3 947	76	13,2
mrągowski	49,4	-4,1	18,3	16,9	-1,4	-4,0	3 904	75	11,8
nidzicki	32,6	-5,2	11,5	17,7	-2,0	-6,0	3 854	74	8,1
nowomiejski	43,7	-1,7	13,5	18,3	-0,5	3,5	3 732	72	9,6
olecki	34,0	-2,5	11,6	17,9	-2,9	-4,5	4 144	80	11,1
olsztyński	127,5	5,0	39,5	17,4	-0,3	-2,2	4 368	84	10,9
ostródzki	103,5	-3,3	37,0	16,9	-2,6	0,0	4 160	80	11,0
piski	55,8	-4,0	19,6	18,3	-1,4	0,0	4 281	83	15,4
szczywieński	69,1	-3,0	23,3	17,8	-1,0	0,0	4 178	81	10,4
węgorzewski	22,4	-5,3	8,8	15,8	-4,2	-8,6	3 844	74	17,1

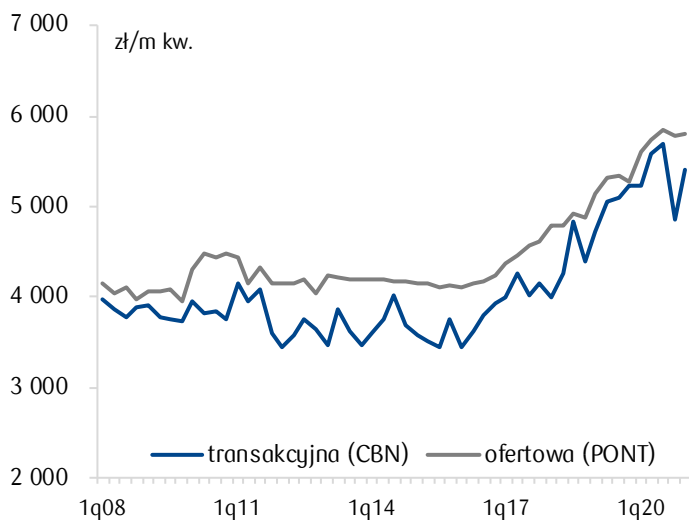
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.06.21

Opolskie – Opole i powiaty ziemskie

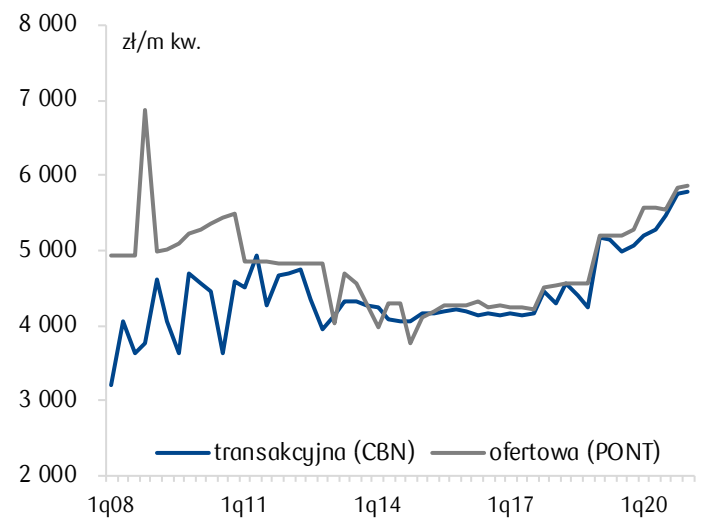
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Opolu (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	1q 21	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	4 732	5 052	5 097	5 224	5 230	5 589	5 698	4 848	5 415	11,7	3,5
cena ofertowa (PONT)	5 149	5 312	5 330	5 278	5 604	5 729	5 848	5 791	5 795	0,1	3,4
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	5 182	5 155	4 988	5 064	5 204	5 279	5 470	5 757	5 783	0,4	11,1
cena ofertowa (PONT)	5 200	5 200	5 200	5 270	5 582	5 578	5 544	5 835	5 861	0,4	5,0
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	2 914	3 417	3 730	3 701	2 697	4 043	3 017	5 886	2 095	x	x

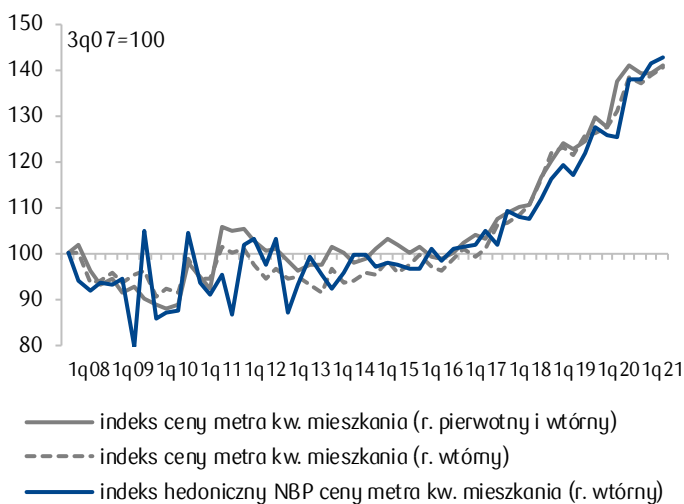
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Opolu



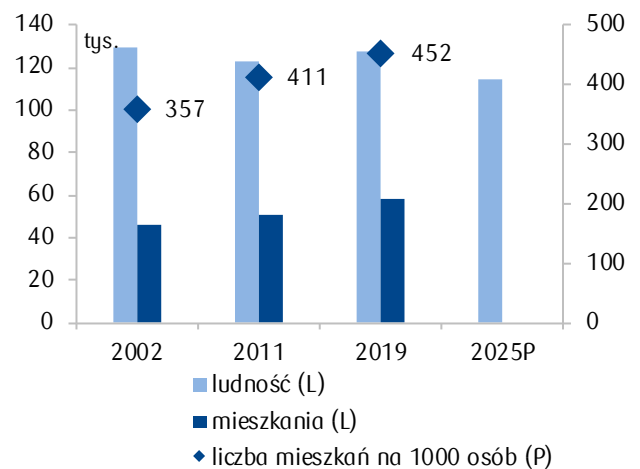
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Opolu



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

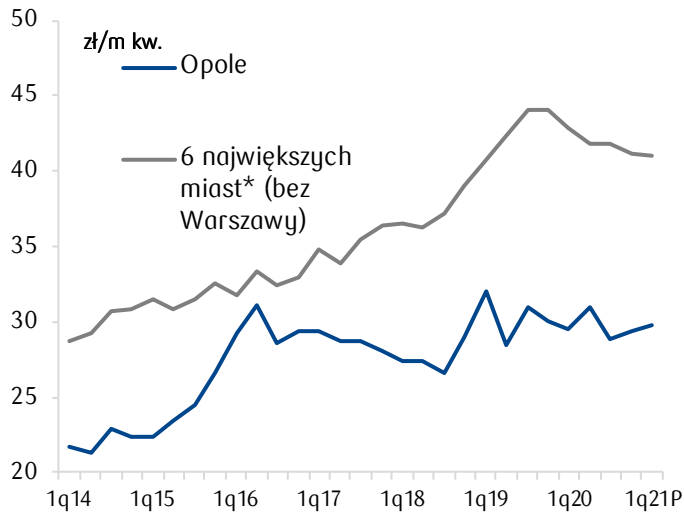


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Opolu (GUS)

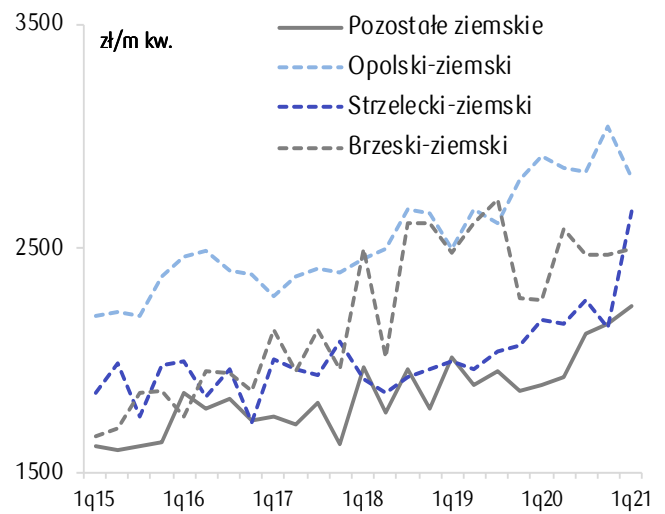


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q21: mieszkania rw - 10; mieszkania rp - 19; domy rw - 1.

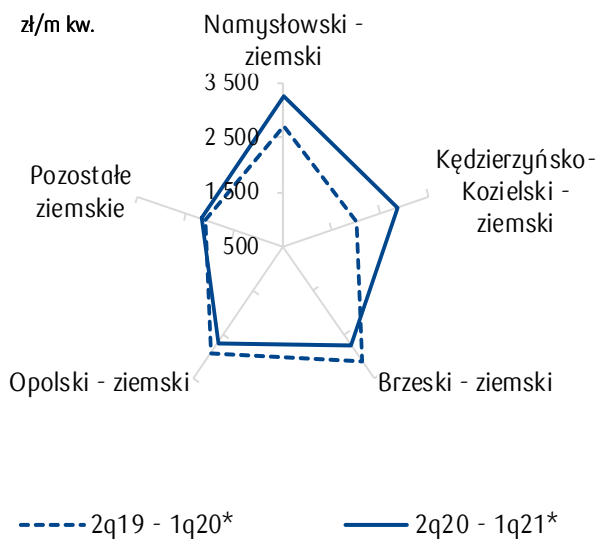
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Opolu (NBP, PONT)



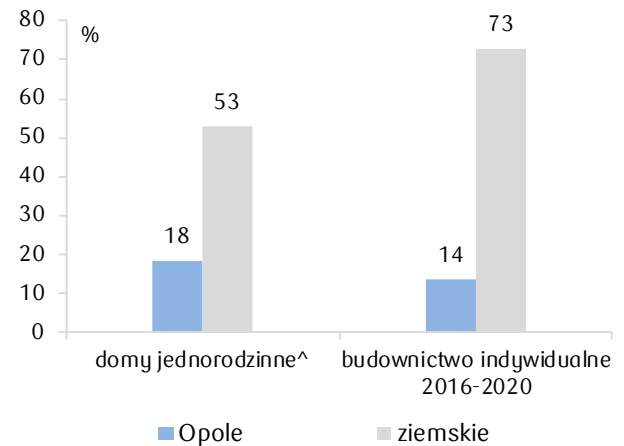
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2q20 - 1q21*
Opole	3 231	3 029	3 537	4 011	4 037	4 037
Namysłowski - ziemski	2 693	2 349	2 123	3 080	3 176	3 246
Kędzierzyńsko-Kozielski - ziemski	1 809	2 293	1 938	1 950	2 775	2 846
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	2 683
Pozostałe ziemskie	1 728	1 827	2 002	2 126	2 175	2 196

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q20 - 1q21\*: Opole - 29; powiaty ziemskie - 182.



Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie opolskim

Powiaty	Mieszkania 2019	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszka- niami**	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasylenie budownic- stwa^	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2016-20	2016-20	1q21
<b>GRODZKIE</b>									
<b>Opole</b>	<b>57 864</b>	<b>22</b>	<b>18</b>	<b>31,1</b>	<b>443</b>	<b>35</b>	<b>6,3</b>	<b>14</b>	<b>269</b>
<b>ZIEMSKIE</b>									
brzeski	33 140	44	36	27,1	365	69	2,5	54	93
głubczycki	17 254	46	51	29,6	375	15	0,8	84	10
kędzierzyńsko-kozielski	36 291	30	41	29,7	383	51	1,0	94	31
kluczborski	23 163	38	45	27,7	350	12	1,6	61	21
krapakowicki	21 313	31	56	29,6	333	50	1,6	79	31
namysłowski	15 853	40	55	29,6	366	77	5,3	30	153
nyski	49 238	40	44	28,3	358	36	1,3	93	71
oleski	21 187	27	68	30,2	327	5	1,6	82	29
opolski	39 834	39	77	32,4	320	49	2,4	89	92
prudnicki	20 340	54	51	32,0	366	26	0,9	86	24
strzelecki	24 504	31	61	29,1	327	74	1,3	92	25

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.06.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie opolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2020	2019	Polska=100	marzec 21
<b>GRODZKIE</b>									
<b>Opole</b>	<b>127,8</b>	<b>-5,2</b>	<b>51,5</b>	<b>14,5</b>	<b>0,3</b>	<b>-1,5</b>	<b>5 148</b>	<b>99</b>	<b>3,9</b>
<b>ZIEMSKIE</b>									
brzeski	89,3	-4,1	31,6	16,4	-2,6	-5,8	4 546	88	9,2
głubczycki	45,0	-7,0	16,4	15,8	-8,8	-11,8	4 342	84	10,4
kędzierzyńsko-kozielski	93,0	-7,1	36,9	15,3	-5,8	-9,4	5 205	101	8,4
kluczborski	65,0	-5,9	23,2	16,6	-3,6	-6,8	4 292	83	8,4
krapakowicki	63,2	-6,2	22,6	16,3	-2,6	-8,6	5 156	100	5,8
namysłowski	42,5	-3,6	13,9	16,5	-0,2	-2,1	4 503	87	8,9
nyski	134,9	-6,5	48,6	16,1	-4,7	-8,0	4 219	81	9,5
oleski	63,8	-5,8	20,7	15,9	-2,2	-7,9	4 177	81	4,8
opolski	123,5	-2,4	43,0	16,1	-1,6	-1,6	4 372	84	7,4
prudnicki	54,8	-6,9	19,9	16,6	-3,6	-8,5	4 101	79	9,4
strzelecki	73,9	-5,5	25,3	16,0	-2,0	-5,1	4 495	87	5,2

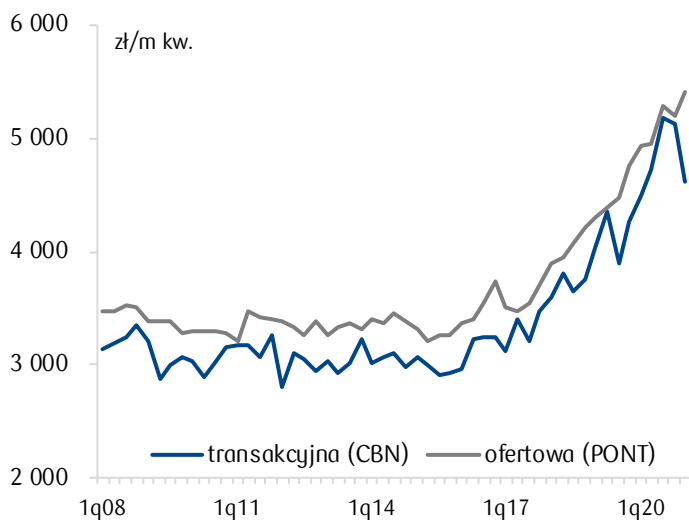
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.06.21

Lubuskie - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie

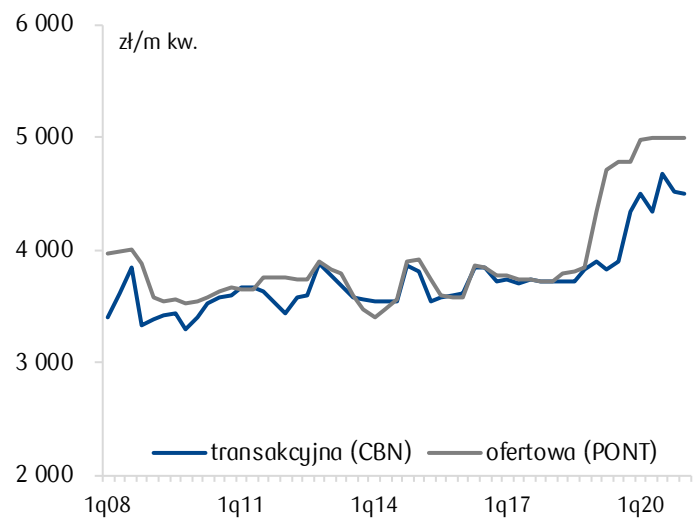
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Zielonej Górze (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	1q 21	
										%,q/q	%,r/r
<b>Mieszkania - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	4 035	4 360	3 903	4 264	4 491	4 718	5 191	5 123	4 615	-9,9	2,8
cena ofertowa (PONT)	4 298	4 387	4 483	4 766	4 930	4 955	5 296	5 200	5 408	4,0	9,7
<b>Mieszkania - rynek pierwotny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	3 900	3 828	3 900	4 350	4 500	4 350	4 687	4 516	4 510	-0,1	0,2
cena ofertowa (PONT)	4 343	4 714	4 789	4 786	4 985	5 006	5 006	5 006	5 006	0,0	0,4
<b>Domy jednorodzinne - rynek wtórny</b>											
cena transakcyjna (CBN)	3 786	3 407	3 609	4 193	3 720	4 564	4 195	3 686	2 894	x	x

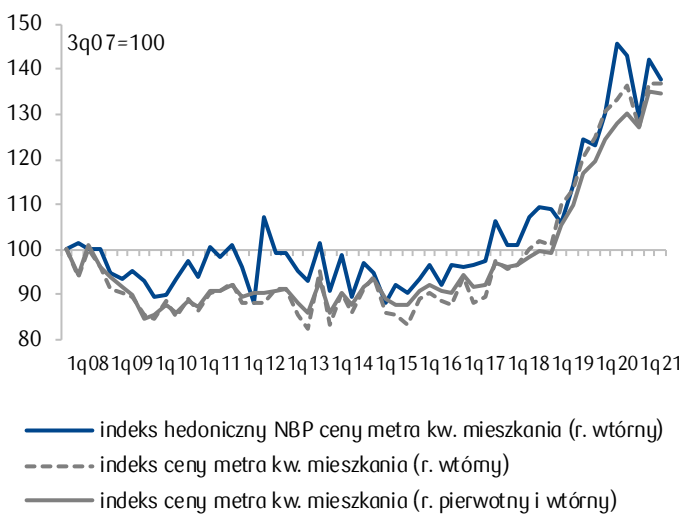
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Zielonej Górze



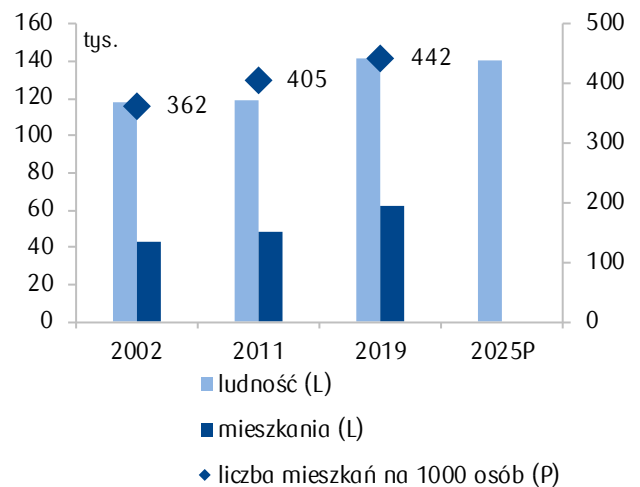
Wyk.2 Ceny mieszkań na r. pierwotnym w Zielonej Górze



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

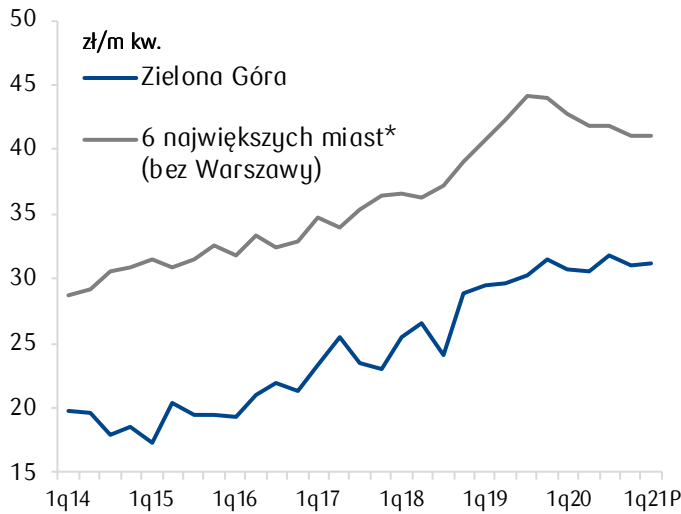


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Zielonej Górze (GUS)

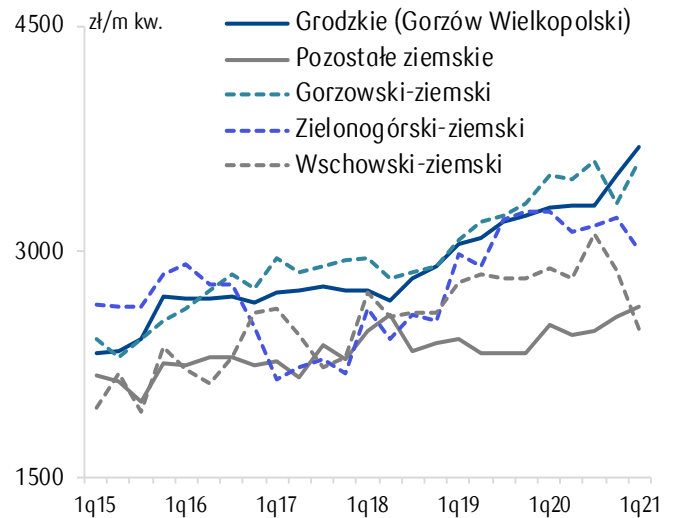


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q21: mieszkania rw - 24; mieszkania rp - 29; domy rw - 5.

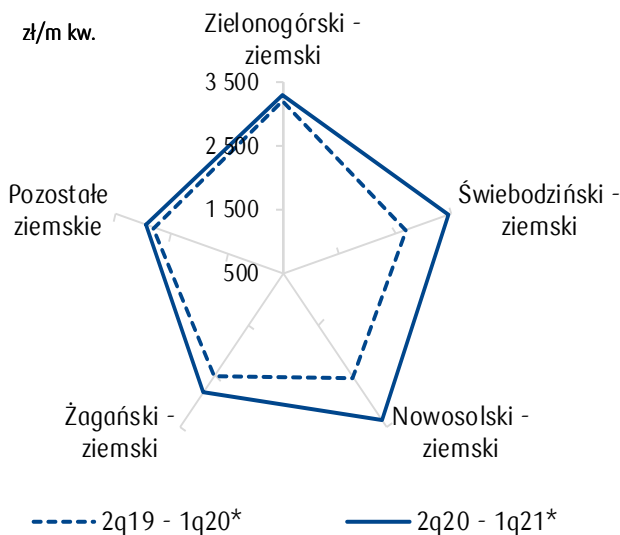
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Zielonej Górze (NBP, PONT)



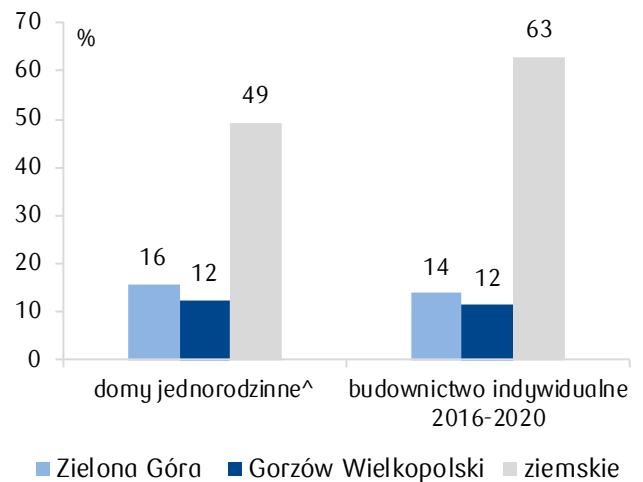
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2q20 - 1q21*
Zielona Góra	3 373	3 458	3 519	3 786	3 861	3 908
Pozostałe grodzkie (Gorzów Wlkp.)	2 700	2 773	2 327	3 172	3 650	3 667
Zielonogórski - ziemski	2 344	2 896	2 649	3 086	3 297	3 295
Świebodziński - ziemski	1 967	2 701	2 691	3 003	3 158	3 469
Nowosolski - ziemski	2 281	2 211	2 736	2 941	3 312	3 353
Żagański - ziemski	1 597	1 547	1 825	2 345	2 713	2 815
Pozostałe ziemskie	2 047	2 340	2 458	2 940	2 720	2 949

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q20 - 1q21\*: Zielona Góra - 48; pozostałe powiaty grodzkie - 8; powiaty ziemskie - 165.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubuskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2016-20	2016-20
<b>GRODZKIE</b>									
Gorzów Wielkopolski	53 588	20	12	28,0	429	56	4,7	12	295
Zielona Góra	62 422	14	16	31,0	437	18	9,0	14	185
<b>ZIEMSKIE</b>									
gorzowski	23 458	41	62	29,0	321	11	5,1	70	105
krośnieński	19 693	52	54	27,6	355	3	2,6	60	39
międzyrzecki	20 772	40	43	27,1	355	7	2,4	55	28
nowosolski	31 287	45	41	25,9	358	6	3,4	58	167
słubicki	17 051	34	44	26,7	357	6	4,2	45	82
strzelecko-drezdenecki	17 129	47	51	26,0	344	4	2,9	58	36
sulęciński	12 525	47	54	28,6	352	2	2,7	71	42
świebodziński	20 084	45	44	27,1	356	6	3,4	39	27
wschowski	12 899	48	58	28,1	327	67	2,9	83	24
zielonogórski	25 579	41	64	28,7	333	9	4,8	70	84
żagański	29 711	50	40	26,5	372	8	1,5	89	59
żarski	34 792	52	45	26,5	358	7	2,2	67	62

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 09.06.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubuskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2020	2019	Polska=100	marzec 21
<b>GRODZKIE</b>									
Gorzów Wielkopolski	122,6	-3,4	50,3	14,8	-1,9	-8,3	4 496	87	3,6
Zielona Góra	140,9	-1,6	49,3	14,8	-1,7	-2,3	4 893	94	4,1
<b>ZIEMSKIE</b>									
gorzowski	72,3	4,9	22,5	17,4	-0,8	6,3	4 731	91	5,2
krośnieński	54,6	-4,5	19,6	16,5	-3,4	-4,2	4 361	84	9,4
międzyrzecki	57,1	-4,3	20,2	16,0	-4,7	-8,1	4 263	82	9,4
nowosolski	85,7	-3,0	30,6	16,4	-2,4	-4,9	4 518	87	7,2
słubicki	46,9	-1,5	16,4	16,9	-2,4	0,3	4 279	83	3,8
strzelecko-drezdenecki	48,6	-3,1	17,0	16,5	-2,9	-7,9	4 328	84	10,3
sulęciński	35,0	-2,9	12,0	16,7	-2,9	-5,5	3 992	77	6,1
świebodziński	55,5	-2,2	18,9	16,6	-2,2	-4,8	4 567	88	5,5
wschowski	38,6	-0,9	12,9	17,4	0,6	-5,6	4 235	82	9,2
zielonogórski	75,7	2,6	30,3	17,2	0,1	1,5	4 658	90	8,5
żagański	78,1	-5,1	29,6	16,2	-4,2	-10,2	4 156	80	8,9
żarski	95,4	-3,7	35,2	16,6	-3,1	-7,2	4 769	92	6,8

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.06.21

## 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 2020 w 10 największych miastach (o liczbie ludności powyżej 300 tys. osób) w Polsce mieszkało 27,3% ludności miejskiej i występowało 34,1% nowego budownictwa w miastach.

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

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

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

### Źródła informacji o cenach

- **Baza cen ofertowych PONT Info Nieruchomości**, która zawiera informacje dotyczące cen ofertowych na rynku pierwotnym i wtórnym wg powiatów i województw. Informacje są pozyskiwane z ofert biur pośrednictwa, deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych i inwestorów, ogłoszeń prasowych oraz z Internetu. Baza jest aktualizowana w cyklu kwartalnym. Liczba notowań w bazie w okresie ostatnich dwóch lat wynosiła średnio dla jednego okresu notowań ok. 65 tys. mieszkań oraz ok. 24 tys. domów; w przypadku mieszkań istotną część stanowią notowania z rynku pierwotnego (66% notowań), w przypadku domów podstawowa informacja pochodzi z rynku wtórnego – 87% 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 1q21 zawierała ok. 452 tys. rekordów, w tym 75,5% dotyczyło lokali mieszkalnych, 18,3% domów jednorodzinnych i 6,2% działek budowlanych; 6,8 tys. rekordów było z 1q21, w tym 73,5% dotyczyło lokali mieszkalnych, 19,5% domów jednorodzinnych i 7% działek budowlanych).
- **Baza cen transakcyjnych i ofertowych BaRN NBP** dla 16 miast wojewódzkich, z danymi od 1q06, aktualizowana kwartalnie, publikowana na portalu NBP). Badanie jest prowadzone w ramach programu badań statystyki publicznej. Łącznie BaRN NBP zawiera ok. 4 mln rekordów (24% dotyczy transakcji, 76% ofert), kwartalnie przybywa ok. 113 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 – biuletyny 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](mailto:DAE@pkobp.pl)

### Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak

[piotr.bujak@pkobp.pl](mailto: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](mailto:wojciech.matysiak@pkobp.pl)  
[agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl](mailto:agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl)  
[aleksandra.majek@pkobp.pl](mailto:aleksandra.majek@pkobp.pl)  
[marcin.morawiecki@pkobp.pl](mailto:marcin.morawiecki@pkobp.pl)  
[katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl](mailto: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](mailto:DAE@pkobp.pl)

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

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



Bank Polski

Centrum  
Analiz

**Materiał zatwierdził(a):** Piotr Bujak

### Informacje i zastrzeżenia:

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

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

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

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

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