

Rynek Mieszkaniowy

3q23

Analizy Nieruchomości

22 września 2023



Bank Polski

Centrum
Analiz



Ceny mieszkań pod presją odbudowy popytu i ograniczonej podaży

PODSUMOWANIE

- W 2q23 nastąpiło ożywienie sprzedaży kredytów mieszkaniowych, silniejsze w przypadku kredytów na mieszkania z rynku pierwotnego. Wzrost popytu przy ograniczonej podaży nowych mieszkań (konsekwencja 6 kwartałów ujemnej dynamiki rozpoczynanych projektów mieszkaniowych) skutkuje powrotem tendencji wzrostowych cen mieszkań. W perspektywie roku (3q23-2q24) oczekujemy wzrostu średnich cen transakcyjnych mieszkań o 10-15%. Rynek coraz silniej będzie odczuwał ograniczenie podaży przy jednocześnie wysokim popycie gotówkowym i rosnącym popycie kredytowym.
- W 2q23 na rynku pierwotnym w Warszawie i mniejszych stolicach województw wzrostowy trend cen mieszkań wzmocnił się (7-11% r/r), w pozostałych 6 największych aglomeracjach wzrost cen ustabilizował się na poziomie ok. 8% r/r. W odniesieniu do 1q23 ceny transakcyjne w 2q23 wzrosły silniej w Warszawie, w pozostałych miastach wojewódzkich wzrost był umiarkowany. **Silny wzrost liczby transakcji r/r ilustruje ożywienie na rynku kredytów mieszkaniowych w 1h23** – po wyhamowaniu spadku liczby transakcji w 1q23, w 2q23 nastąpił ich wzrost r/r, jak i q/q. Po „zamrożeniu” rynku w 2022 (w miastach wojewódzkich głębokie spadki sprzedaży), w 1h23 liczba transakcji silnie wzrosła, szczególnie na rynku pierwotnym w największych miastach, na rynku wtórnym ożywienie jest mniejsze.
- Na rynku wynajmu wzrost stawek r/r w 2q23 zwolnił do jednocyfrowego, w porównaniu do 1q23 stawki nie zmieniły się lub lekko spadły. Popyt związany z potrzebami mieszkaniowymi uchodźców wojennych z Ukrainy ustabilizował się, część z nich powróciła do Ukrainy lub wyjechała do innych krajów. W 2q23 z wynajmu prawdopodobnie zrezygnowały też niektóre osoby, które kwalifikują się do programu „Bezpieczny kredyt 2%”, a także te, którym poprawiła się zdolność kredytowa na skutek dalszego wzrostu nominalnych dochodów. Dzięki zwalnianym mieszkańom wzrosła podaż na rynku wynajmu, zasilana też nowymi, małymi lokalami z rynku pierwotnego (popularny zakup inwestycyjny w ostatnich latach).
- Sprzedaż nowych kredytów mieszkaniowych wg danych Związku Banków Polskich w 2q23 wyniosła 11,3 mld zł (+51% q/q; -16% r/r), banki udzieliły 30,8 tys. kredytów (+40% q/q; -20% r/r). Drugi kwartał z rzędu wzrasta q/q liczba i wartość udzielonych kredytów, jednocześnie w porównaniu z sytuacją w 2q22 jest to poziom o ok. 1/5 niższy.
- Według BIK w sierpniu'23 miesięczna wartość zapytań o nowe kredyty mieszkaniowe wzrosła o ok. 300% r/r. W sierpniu o kredyt wnioskowało 38,9 tys. potencjalnych kredytobiorców (+214% r/r). Poprawa wynika ze wzrostu liczby wnioskujących – zainteresowanych programem „Bezpieczny kredyt 2%”, a także nie kwalifikujących się do programu, ale z większą zdolnością kredytową po złagodzeniu rekomendacji KNF.
- Według monitoringu JLL oferta deweloperska w 6 największych aglomeracjach na koniec 2q23, pomimo wzrostu liczby mieszkań wprowadzanych na rynek, zmalała do 40,6 tys. mieszkań (wobec 43,6 tys. na koniec 1q23). Największe spadki oferty wystąpiły w Krakowie (-17%) i Warszawie (-12%).
- Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4 kwartałach) w 2q23 sygnalizuje kontynuację spadkowego trendu liczby mieszkań w toku budowy (skutek małej liczby mieszkań rozpoczętych w ostatnich kwarta-

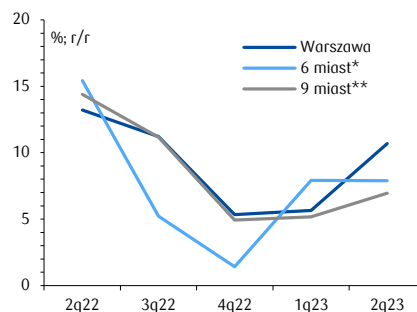
Departament Analiz Ekonomicznych
www.pkobp.pl/centrum-analiz

 @PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

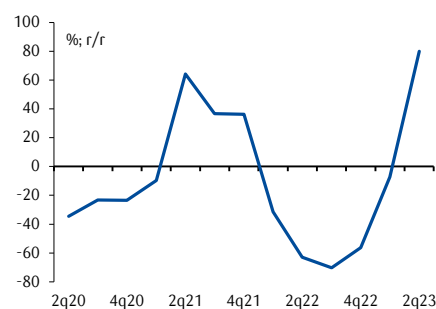
Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
Piotr Krzysztofik
Wojciech Matysiak

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

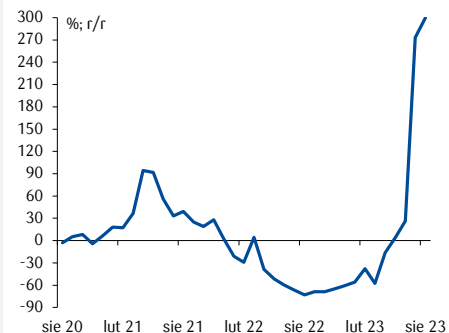


* lista miast por. str. 6

Zmiany liczby transakcji (CBN PKO BP)



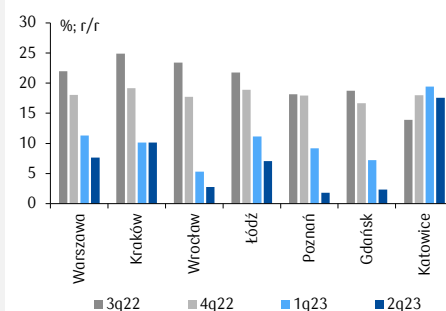
Zmiany wartości wnioskowanych kredytów mieszkaniowych (BIK)



łach). W dalszym ciągu malała też łączna liczba pozwoleń na budowę z ostatnich 4 kwartałów. Zapowiada to ograniczenia w podaży mieszkań.

- **Zapisy księgowe firm deweloperskich (pow. 9 osób) na koniec 1h23 sugerują poprawę popytu na mieszkania** - przedpłaty klientów wzrosły (+33% r/r). Zapasy gotowych mieszkań w 1h23 zmalały r/r (-21% r/r vs +20% r/r w 2h22), co przy poprawie popytu i nadal ograniczonej podaży wspiera wysoki poziom cen. Wolumen projektów mieszkaniowych rósł wolniej (+28% r/r vs +40% r/r w 2h22), co jest spójne ze spadkiem liczby rozpoczynanych mieszkań i projektów w ostatnich kwartałach.
- **Koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów wg bieżących stawek kosztorysowych Sekocenbud w 2q23 rosły wyraźnie wolniej** - o 4-13% r/r zależnie od obiektu (vs 17-19% r/r w 1q23). Niemniej koszty budowy są wysokie z uwagi na wzrost cen materiałów budowlanych i wykonawstwa oraz wysokie ceny nośników energii.
- **Najnowsza prognoza ludności Polski na lata 2023-2060 (GUS, sierpień 2023) sygnalizuje wyraźny ubytek ludności w każdym z trzech scenariuszy, w scenariuszu głównym do 30,9 mln osób (vs 37,8 mln osób w 2022). Polska weszła w fazę starzenia się społeczeństwa, w 2060 grupa wiekowa 60+/65+ stanowić będzie 36% ludności ogółem, a współczynnik obciążenia demograficznego ludnością w wieku nieprodukcyjnym wzrośnie do 105 osób (70 w 2022). Oczekiwany współczynnik dzietności w żadnym ze scenariuszy nie wraca do poziomu zapewniającego prostą zastępowalność pokoleń, tj. 2,1. W scenariuszu podstawowym zakładany jest wzrost przeciętnego okresu trwania życia (85 lat dla kobiety i 79 lat dla mężczyzny w 2060). Przez cały horyzont prognozy Polska będzie krajem imigracyjnym.**
- Oczekiwane trendy demograficzne oznaczają poprawę ilościowych wskaźników mieszkaniowych i zmiany jakościowe struktury popytu na mieszkania. Niemniej **presja na nowe mieszkania, szczególnie w pierwszej dekadzie prognozy, nadal będzie duża** z uwagi na: - utrzymujący się nowy i odłożony popyt na pierwsze mieszkanie; - potrzebę wymiany zdekapitalizowanego zasobu; - kontynuację suburbanizacji; - rosnące aspiracje mieszkaniowe.
- **W perspektywie roku (3q23-2q24) oczekujemy wzrostu średnich cen transakcyjnych mieszkań (o 10-15%). Przesłankami tendencji wzrostowych po stronie popytu są:** (1) silna obniżka stóp procentowych przez RPP i zapowiedź kontynuacji cyklu obniżek; (2) odbudowa popytu kredytowego odłożonego w okresie zaostrożonych regulacji ostrożnościowych; (3) program dopłat do rat kredytów „Bezpieczny kredyt 2%”; (4) spadek realnych cen mieszkań i w konsekwencji zwiększenie ich dostępności poprzez poprawę relacji dochodów do cen mieszkań; (5) popyt inwestycyjny (doświadczenie wysokich stóp zwrotu z inwestycji w nieruchomości). **Jednocześnie po stronie podaży tendencjom wzrostowym cen sprzyjają:** (6) malejąca oferta mieszkań na rynku w sytuacji ograniczania od 1q22 liczby rozpoczynanych mieszkań; (7) pogłębiający się deficyt dostępnych terenów budowlanych w dobrych lokalizacjach w największych miastach.
- **Tendencje wzrostowe cen mieszkań będą hamowane przez:** (1) możliwy spadek dostępności mieszkań - wzrost płac może być niższy niż cen mieszkań; (2) stabilizację stawek za wynajem osłabiającą motywację zakupu inwestycyjnego.

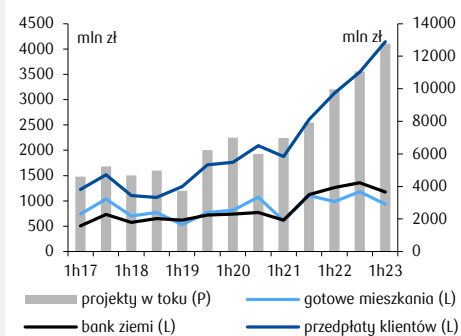
Zmiana stawek wynajmu (Mzuri, AMRON)



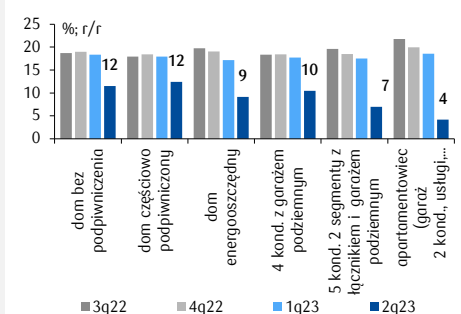
Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym (na podstawie GUS)



Aktywność deweloperów wg zapisów księgowych (PONT, GUS)



Dynamika kosztów budowy wybranych obiektów mieszkaniowych (Sekocenbud)



Spis treści

1. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów	5
2. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań	8
RAMKA. Koszty budowy wybranych obiektów jedno- i wielorodzinnych w 2q23	16
3. Trendy demograficzne	19
4. Otoczenie regulacyjne	24
5. Perspektywy zmian cen w średnim okresie	27
6. Aneks statystyczny - regionalne rynki mieszkaniowe	30
MAZOWIECKIE - Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie	30
MAŁOPOLSKIE - Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie	34
DOLNOŚLĄSKIE - Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie	38
ŁÓDZKIE - Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie	42
WIELKOPOLSKIE - Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie	46
POMORSKIE - Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie	50
KUJAWSKO-POMORSKIE - Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie	54
ZACHODNIOPOMORSKIE - Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie	58
LUBELSKIE - Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie	61
PODLASKIE - Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie	65
ŚLĄSKIE - Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie	68
PODKARPACKIE - Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie	72
ŚWIĘTOKRZYSKIE - Kielce i powiaty ziemskie	76
WARMIŃSKO-MAZURSKIE - Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie	79
LUBUSKIE - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie	83
OPOLSKIE - Opole i powiaty ziemskie	86
7. Aneks metodologiczny	89

1. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów

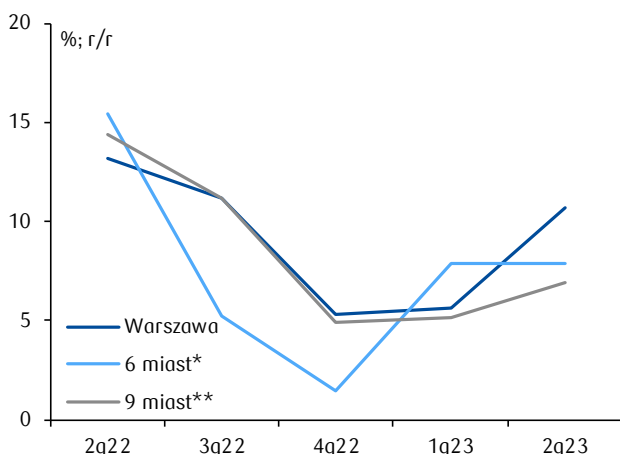
W 2q23 trend wzrostowy cen transakcyjnych na rynku pierwotnym wzmocnił się. Ożywiony popyt przy ograniczonej podaży nowych mieszkań (konsekwencja 6 kwartałów spadku dynamiki rozpoczynanych mieszkań w sytuacji niepewności na rynku) i perspektywie rozpoczęcia cyklu obniżek stóp procentowych w 4q23 skutkowało powrotem tendencji wzrostowych cen mieszkań po krótkim okresie ich hamowania.

Silny wzrost liczby transakcji r/r (wstępne dane CBN) ilustruje ożywienie na rynku kredytów mieszkaniowych w 1h23 – po wyhamowaniu spadku liczby transakcji w 1q23, w 2q23 nastąpił ich duży wzrost r/r, jak i wobec poprzedniego kwartału. Po zamrożonym rynku w 2022 (w miastach wojewódzkich spadki o 48-62% r/r), w 1h23 liczba transakcji silnie wzrosła. Szczególnie silne wzrosty widać na rynku pierwotnym w największych miastach (Gdańsk, Białystok, Poznań, Kraków). Na rynku wtórnym ożywienie jest mniejsze, niemniej zwraca uwagę wzrost liczby transakcji w Olsztynie, Rzeszowie i Poznaniu.

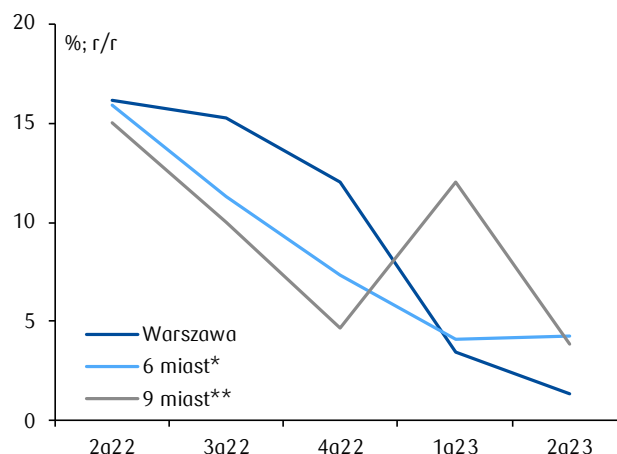
Powrót tendencji wzrostowych cen mieszkań w sytuacji wzrostu popytu i ograniczonej podaży nowych mieszkań.

Silny wzrost liczby transakcji w 2q23.

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



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



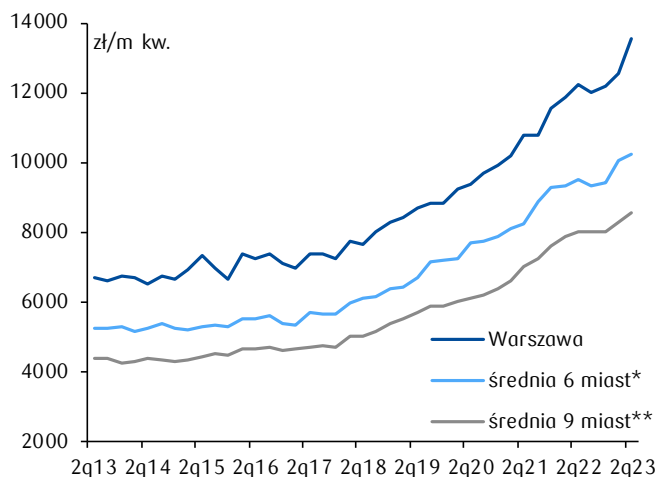
Tab.1 Dynamika liczby transakcji - rynek pierwotny (CBN)

Rynek pierwotny	1h21	2h21	1h22	2h22	1h23
Warszawa	58	23	-51	-45	91
Kraków	63	81	-43	-29	157
Wrocław	74	110	-59	-49	127
Łódź	100	56	-74	-71	83
Poznań	83	24	-69	-43	179
Gdańsk	164	66	-62	-46	204
Szczecin	22	31	-64	-77	92
Bydgoszcz	141	95	-67	-70	120
Lublin	44	19	-61	-56	124
Białystok	64	27	-81	-67	194
Katowice	26	27	-52	-50	126
Rzeszów	71	0	-71	-55	102
Kielce	-5	-5	-56	-85	53
Olsztyn	61	138	-70	-60	109
Zielona Góra	82	21	-73	-69	56
Opole	58	13	-68	-85	-38

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

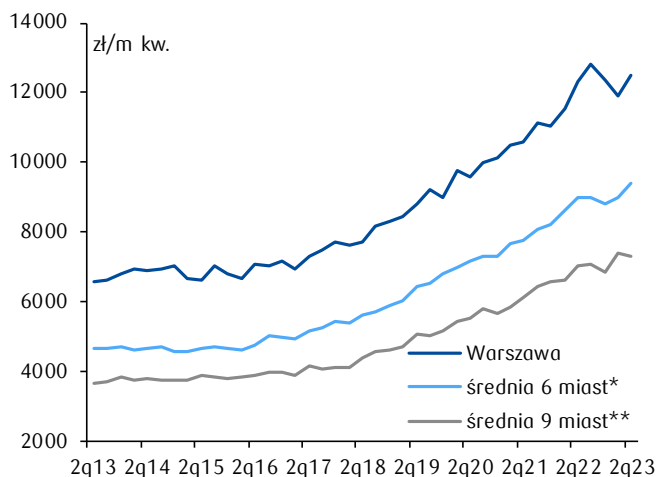
Rynek wtórny	1h21	2h21	1h22	2h22	1h23
Warszawa	18	49	-45	-54	22
Kraków	38	58	-45	-44	15
Wrocław	7	58	-50	-57	27
Łódź	4	61	-44	-67	-19
Poznań	26	42	-50	-66	58
Gdańsk	2	92	-46	-69	38
Szczecin	5	77	-52	-77	20
Bydgoszcz	3	48	-52	-74	8
Lublin	2	45	-39	-55	23
Białystok	7	32	-39	-67	44
Katowice	7	53	-34	-74	-7
Rzeszów	10	66	-55	-73	60
Kielce	31	31	-80	-71	46
Olsztyn	34	76	-62	-67	65
Zielona Góra	43	-2	-56	-54	0
Opole	12	88	-66	-69	54

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

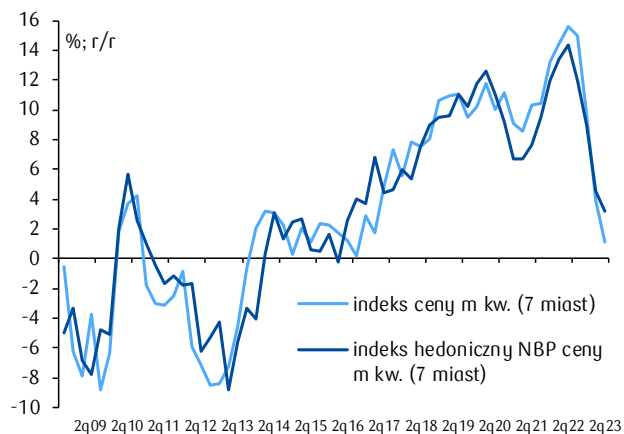


* Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Szczecin ** Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra

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

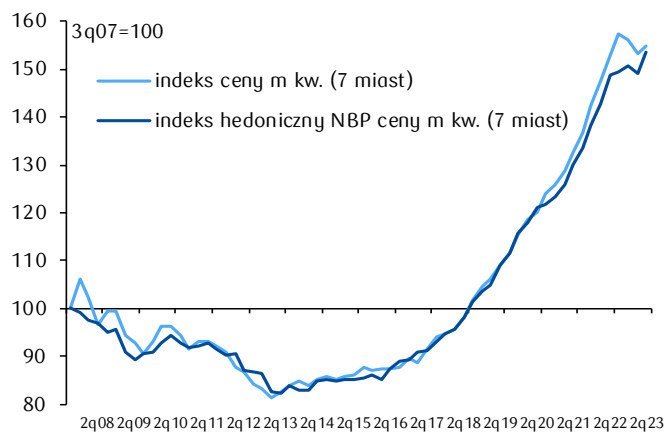


Wyk. 5 Zmiany r/r ceny m kw. mieszkania w największych miastach* (NBP)

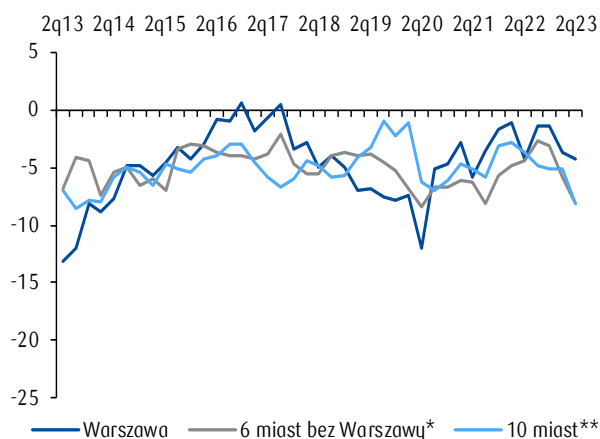


* Warszawa, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Gdynia

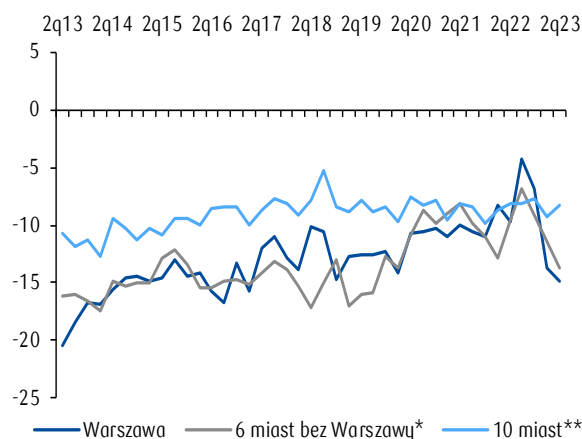
Wyk. 6 Cena m kw. mieszkania w największych miastach* (NBP)



Wyk. 7 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku pierwotnym w największych miastach w okresie 2q13-2q23



Wyk. 8 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku wtórnym w największych miastach w okresie 2q13-2q23



* 6 miast: Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Gdynia; **10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra;
Źródło: obliczenia własne na podstawie BaRN NBP

W 2q23 na rynku pierwotnym w Warszawie i mniejszych stolicach województw tendencja wzrostowa cen mieszkań wzmocniła się (wzrosły o ok. 7-11% r/r vs 5-6% r/r w 1q23); natomiast w pozostałych 6 największych miastach wzrost cen ustabilizował się na poziomie ok. 8% r/r (Wykres 1). W odniesieniu do 1q23 ceny transakcyjne w 2q23 wzrosły silniej w Warszawie, w pozostałych miastach wojewódzkich wzrost był umiarkowany (Aneks, Tabela 1).

Na rynku wtórnym w 2q23 wzrost cen transakcyjnych mieszkań spowolnił r/r w mniejszych miastach wojewódzkich i w Warszawie (Wykres 2), z kolei w przypadku największych aglomeracji (bez Warszawy) ustabilizował się na poziomie ok. 4% r/r. Wobec poprzedniego kwartału na rynku wtórnym umiarkowane wzrosty cen wystąpiły w największych aglomeracjach (Aneks, Tabela 1 dla każdego miasta).

Indeks hedoniczny NBP, ilustrujący zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości, dla grupy 7 największych miast (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia) w 2q23 wskazuje na powrót tendencji wzrostowej cen na rynku wtórnym (Wykres 6); w odniesieniu do 2q22 ceny rosły wolniej (Wykres 5).

Na rynku pierwotnym w 2q23 w Warszawie w porównaniu z 1q23 rozpiętość ceny transakcyjnej i ofertowej mieszkania zmalała, co oznacza mniejsze możliwości negocjacji. W przypadku 6 największych aglomeracji (bez Warszawy) sytuacja nie zmieniła się istotnie q/q; w mniejszych stolicach województw rozpiętość wzrosła, co oznacza większe pole do negocjacji (Wykres 7). **Na rynku wtórnym** cena transakcyjna mieszkania generalnie bardziej odbiega od ofertowej (o 8-15%), szczególnie w największych aglomeracjach, co wynika z naturalnie większego zróżnicowania oferty; w 2q23 rozpiętość zmalała (Wykres 8), co oznacza w analizowanych grupach miast mniejszą przestrzeń do negocjacji.

Ocenę trendów cenowych na rynku domów utrudnia duża niejednorodność tego segmentu nieruchomości, problemem jest m.in brak standaryzacji obiektów, a także uwzględnienie (lub nie) ceny działki w cenie domu, zasadniczo ograniczające porównywalność ceny m kw. domu. Dodatkowo, mniejsza częstotliwość transakcji (efekt wysokiej wartości nieruchomości i generalnie małej płynności rynku), skutkuje małą reprezentatywnością danych z jednego kwartału, dlatego analizowana próba obejmuje dane z czterech ostatnich kwartałów (w tej edycji raportu to dane za okres 3q22-2q23).

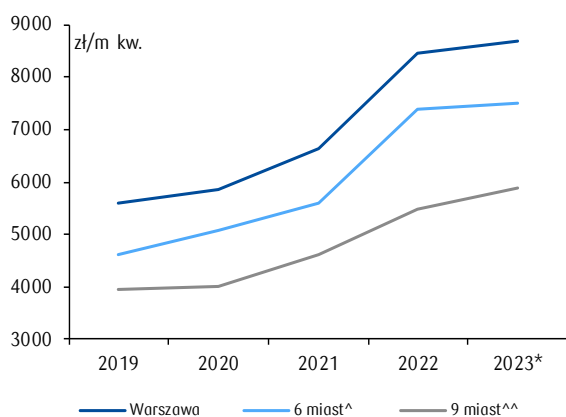
W 2q23 na rynku pierwotnym tendencja wzrostowa cen wzmocniła się r/r w Warszawie i mniejszych stolicach województw, w pozostałych 6 największych aglomeracjach wzrost cen ustabilizował się; w porównaniu z 1q23 ceny na rynku pierwotnym rosły umiarkowanie.

Indeks hedoniczny NBP dla rynku wtórnego wskazuje na powrót tendencji wzrostowych w 2q23.

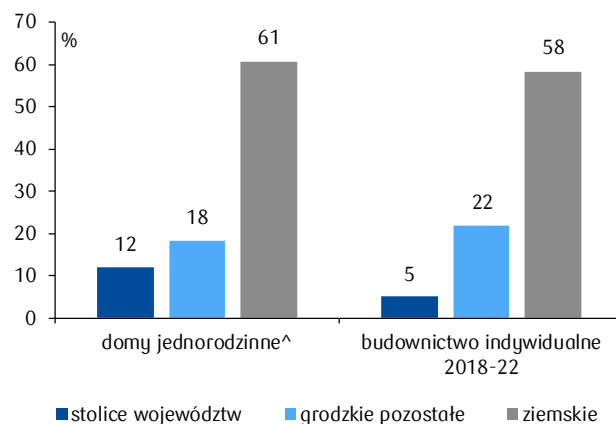
W 2q23 pogorszenie możliwości negocjacji ceny przy zakupie mieszkania.

Ograniczenia porównywania cen domów.

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



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



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

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

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

Budownictwo indywidualne jest dominującą formą budowy w powiatach ziemskich. Jest to budowa systemem gospodarczym - od 2018 GUS kwalifikuje mieszkania wybudowane w zabudowie jednorodzinnej przez deweloperów jako mieszkania z segmentu na sprzedaż lub wynajem. W ostatnich 5. latach (2018-2022) budownictwo indywidualne stanowiło prawie 60% mieszkań wybudowanych w powiatach ziemskich, 22% mieszkań wybudowanych w powiatach grodzkich (bez stolic województw) i 5% w stolicach województw. Dla powiatów ziemskich i mniejszych grodzkich charakterystyczny jest wysoki udział zabudowy jednorodzinnej i jednocześnie wysoki udział budownictwa indywidualnego (por. Roz. 6, Wykres 8 dla każdego województwa); przykładowo, najwyższy udział budownictwa indywidualnego w okresie 2018-2022 cechował powiaty ziemskie województwa świętokrzyskiego (87%), a także powiaty ziemskie i grodzkie województwa podkarpackiego (odpowiednio 82% i 33%), śląskiego (80% i 34%) i małopolskiego (75% i 35%).

Ceny transakcyjne domów jednorodzinnych (CBN) w największych miastach, przy wcześniejszych zastrzeżeniach co do ich ograniczonej wartości dla porównań, w okresie 3q22-2q23¹ rosły wolniej r/r. Średnia cena m kw. domu to 8,7 tys. zł w Warszawie, 7,5 tys. zł w pozostałych największych aglomeracjach oraz ok. 5,9 tys. zł w mniejszych stolicach wojewódzkich. Na zmianę cen w porównaniu z okresem 3q21-2q22 mógł wpływać znaczący spadek liczby transakcji w analizowanym okresie, który zmniejszył liczebność próby i ograniczył, już niepełną porównywalność obiektów z racji ich niejednorodności. Ceny domów w powiatach grodzkich są zwykle wyższe niż w powiatach ziemskich (por. Roz. 6, Wykresy 6 i 7 dla każdego regionu), przy wyraźnym oddziaływaniu (wyższa cena) lokalizacji w dobrze skomunikowanych powiatach otaczających duże aglomeracje, atrakcyjności rynku pracy czy walorów turystycznych miasta/regionu.

2. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań

O poziomie cen mieszkań w 2q23 po stronie popytu decydowały większy popyt konsumpcyjny na mieszkania oraz wysoki popyt inwestycyjny. Na wzmocnienie popytu mogły mieć wpływ przyspieszone decyzje zakupowe osób, które nie spełniając warunków programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, oczekiwały powrotu silnych tendencji wzrostowych cen mieszkań w kolejnych miesiącach. W tej sytuacji coraz bardziej odczuwalna mniejsza podaż mieszkań – efekt mniejszej r/r liczby rozpoczynanych mieszkań w ostatnich 6 kwartałach – sprzyja wzmocnieniu tendencji wzrostowych cen mieszkań.

W ostatnich latach, wg szacunków NBP na podstawie badań ankietowych klientów, ok. 65-75% mieszkań było kupowane na potrzeby własne (pierwsze mieszkanie lub poprawa warunków bytowych), mieszkania te zwykle są finansowane z przewagą kredytu bankowego. Z kolei zakupy inwestycyjne (na wynajem lub z zamiarem odsprzedaży w korzystnym okresie) stanowiły dotychczas ok. 35% kupowanych mieszkań, z przewagą finansowania środkami własnymi (ok. 80%).

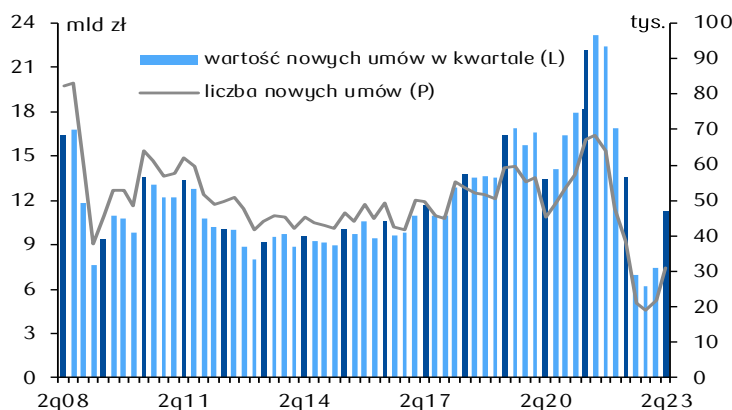
Domy jednorodzinne dominującą formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w powiatach ziemskich; blisko 60% ogółu mieszkań wybudowanych w ostatnich 5. latach to budownictwo indywidualne.

W okresie 3q22-2q23 wolniejszy wzrost cen domów w stolicach województw; ocena skali wzrostu cen r/r zaburzona znaczącym spadkiem liczby transakcji w analizowanym okresie.

W 2q23 ożywiony popyt na mieszkania przy mniejszej podaży mieszkań deweloperskich.

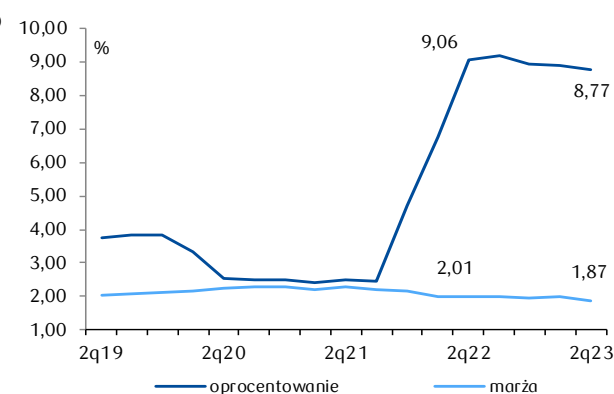
¹ Liczba transakcji dot. domów w okresie 2q22-1q23: Warszawa:106 (-36% r/r); 6 miast: 282 (-18% r/r); 9 miast:175 (-41% r/r).

Wyk. 11 Kwartalna sprzedaż kredytów mieszkaniowych



Źródło: ZBP, AMRON

Wyk. 12 Średnie oprocentowanie i marża nowego kredytu hipotecznego*



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

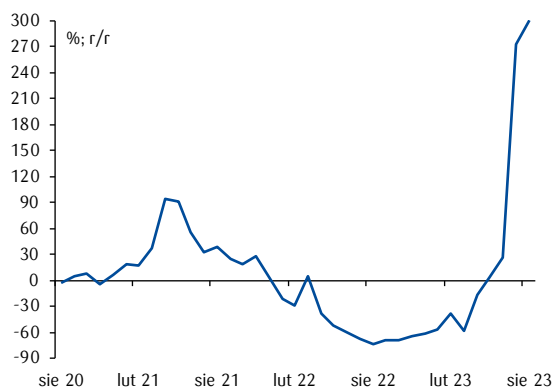
Źródło: AMRON na podstawie ofert banków; Raport AMRON-SARFIN 2/2023

Według danych Biura Informacji Kredytowej (BIK) w sierpniu'23 miesięczna wartość zapytań o nowe kredyty mieszkaniowe wzrosła o 299,9% r/r (Wyk.13). W sierpniu'23 o kredyt wnioskowało 38,9 tys. potencjalnych kredytobiorców (o 213,8% więcej niż w sierpniu'22; o 10,5% mniej niż w lipcu'23). Średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego wyniosła 410,4 tys. zł, była o 21,9% wyższa r/r, jednocześnie zbliżona do wartości z lipca'23. Poprawa wskaźnika wynika ze znacznego wzrostu liczby osób wnioskujących o kredyt – zainteresowanych programem „Bezpieczny kredyt 2%”, a także nie kwalifikujących się do tego programu, ale z większą zdolnością kredytową po złagodzeniu rekomendacji KNF od lutego'23. Dla poziomu wskaźnika istotne są też niska baza statystyczna z poprzedniego roku oraz znaczący wzrost r/r średniej kwoty wnioskowanego kredytu.

Na koniec 2q23 oprocentowanie kredytów mieszkaniowych (wg szacunków AMRON dla kredytu 300 tys. zł na 25 lat o LTV 75%) wynosiło 8,77% (-0,13 pp q/q; -0,29 pp r/r), co wiąże się z niewielkim spadkiem wskaźnika WIBOR w konsekwencji stabilnych stóp procentowych NBP od września'22 do sierpnia'23). W 2q23 średnia marża ofertowa kredytu hipotecznego wynosiła 1,87% (-0,14 pp q/q; -0,14 pp r/r).

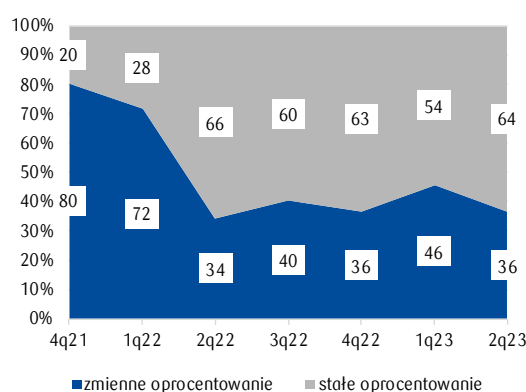
W sierpniu'23 wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe wzrosła r/r prawie o 300%, jest to historycznie najwyższy odczyt wskaźnika.

Wyk. 13 Zmiany wartości wnioskowanych kredytów mieszkaniowych (BIK Indeks – popytu na kredyty mieszkaniowe)



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

Wyk. 14 Struktura udzielonych kredytów mieszkaniowych wg oprocentowania (stałe/zmienne) w okresie 4q21-2q23



Źródło: Raport AMRON-SARFIN 2/2023; PKO Bank Polski

W 2q23 sprzedaż nowych kredytów mieszkaniowych wg danych Związku Banków Polskich² wyniosła 11,3 mld zł (+51,2% q/q; -16,2% r/r), banki udzieliły 30,8 tys. kredytów (+40,2 % q/q; -19,8% r/r). Jest to drugi kwartał wzrostu liczby i wartości udzielonych kredytów względem poprzedniego kwartału – zmiana trendu na rosnący zaobserwowana w 1q23 wzmocniła się. Jednocześnie w porównaniu z sytuacją sprzed roku jest to poziom o ok. 1/5 niższy.

Liczba kredytów o stałym oprocentowaniu, udzielonych w 2q23 wyniosła 24,1 tys. (vs 17,6 tys. w 1q23; łącznie umowy nowe i aneksowane), w tym 19,6 tys. (+9,3% q/q) to kredyty nowo udzielone (Wyk. 14).

Na koniec 2q23 liczba czynnych umów kredytowych wynosiła 2,3 mln (-1,07 q/q), wartość całkowitego zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych zmalała o ok. 1,6%. Był to 6 kwartał zmniejszenia portfela kredytów mieszkaniowych obsługiwanych przez banki. Na spadek zadłużenia z tytułu kredytów hipotecznych głównie wpływały wcześniejsze spłaty kredytu w sytuacji szybko rosnących odsetek.

Średnia wartość kredytu udzielonego w 2q23 wynosiła 366,1 tys. zł (+7,8% q/q; +4,6% r/r). Przeciętny kredyt denominowany w walutach obcych to 276,7 tys. zł (-6,2% q/q; -13,5% r/r), a udzielony w złotych 367,9 tys. zł (+8,1% q/q; +4,9% r/r).

W strukturze wg wysokości kredytu najwyższy jest udział kredytów od 200 do 300 tys. zł (24,3%; -0,5 pp r/r), kolejny przedział to kredyty od 100 do 200 tys. zł (20,4%; -0,2 pp r/r). Ponownie wzrósł udział kredytów powyżej 500 tys. zł (19,3%; +2,5 pp r/r). Zmiana struktury udzielonych kredytów wskazuje na wyższe ceny nabywanych mieszkań, a także poprawę zdolności kredytowej kredytobiorców. W 2q23 kredyty o średniej wartości LTV powyżej 80% stanowiły 22,57% nowo udzielonych kredytów (vs 18,91% w 2q22).

Ożywienie rynku kredytów mieszkaniowych sygnalizują dane BIK z ostatnich miesięcy - lipiec'23 był drugim miesiącem wzrostu r/r liczby i wartości kredytów mieszkaniowych po kilkunastu miesiącach spadków, obserwowanych od początku 2022 roku (Wyk.15). W lipcu'23 wartość udzielonych kredytów wyniosła 4,16 mld zł (+47,4% r/r), a ich liczba 11,1 tys. (+29,1% r/r). Narastające dane dotyczące wartości i liczby udzielonych kredytów od początku 2023 były r/r niższe o ok. 1/3, niemniej skala spadku była mniejsza w porównaniu z sytuacją na koniec 1h23. Średnia wartość udzielonego kredytu mieszkaniowego w lipcu'23 wyniosła 374,37 tys. zł (+14,2% r/r), jej wzrost wiąże się ze wzrostem cen nieruchomości mieszkaniowych.

Na obserwowany wzrost akcji kredytowej wpłynęła liberalizacja wymagań nadzorczych dotyczących oceny zdolności kredytowej i wzrost dochodów ludności. Uruchomiony od początku lipca'23 rządowy program „Bezpieczny kredyt 2%”, cieszący się dużym zainteresowaniem, z przyczyn technicznych (kilka tygodni koniecznych do rozpatrzenia wniosku) nie jest jeszcze widoczny w sprzedaży kredytów w lipcu.

Na koniec czerwca'23 wg NBP zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosło 480,8 mld zł (skorygowane o kurs walutowy); kredyty walutowe stanowiły 18,4% ogółem (-2 pp wobec czerwca'22).

Na rynku wynajmu wzrost stawek wynajmu r/r w 2q23 zwolnił do jednocyfrowego, w porównaniu do poprzedniego kwartału stawki nie zmieniły się lub lekko spadły. Popyt związany z potrzebami mieszkaniowymi uchodźców wojennych z Ukrainy ustabilizował się, część z nich powróciła do Ukrainy, część pojechała do innych krajów. Potrzeby mieszkaniowe migrantów z Ukrainy są zaspokajane głównie przez wynajem (74% w przypadku migrantów przedwojennych; 52% w przypadku uchodźców wojennych³).

W 2q23 wzrost liczby (+40% q/q) i wartości (+51% q/q) sprzedaży nowych kredytów; r/r sprzedaż o ok. 1/5 niższa.

Według AMRON w 2q23 średnia wartość udzielonego kredytu ogółem wzrosła do 366,1 tys. zł (+7,8% q/q; +4,6% r/r).

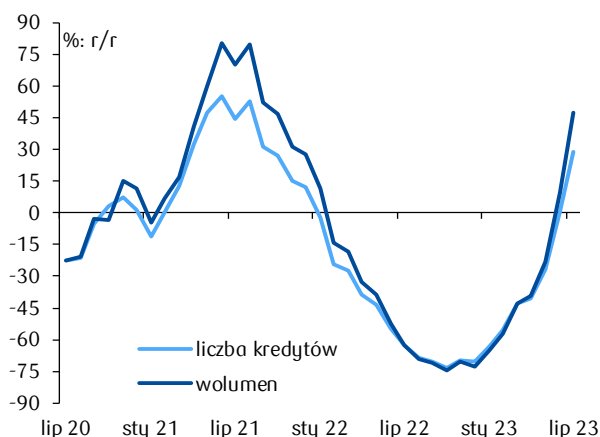
Wzrost udziału większych kredytów w liczbie nowo udzielonych ogółem.

Wg BIK lipiec'23 był drugim miesiącem wzrostu r/r liczby i wartości kredytów mieszkaniowych po kilkunastu miesiącach spadków, obserwowanych od początku 2022 roku.

² Bazy AMRON- SARFIN

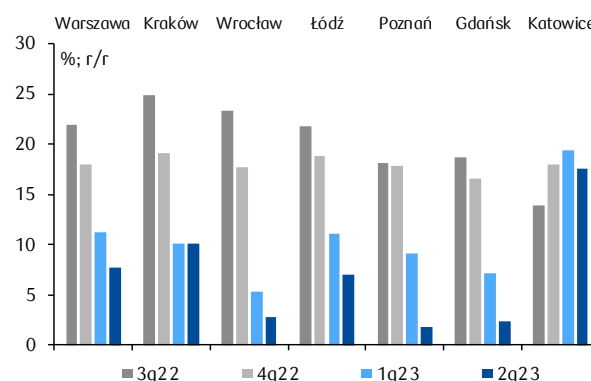
³ Sytuacja życiowa i ekonomiczna migrantów z Ukrainy w Polsce – wpływ pandemii i wojny na charakter migracji w Polsce, Raport z badania ankietowego, NBP, Warszawa, 2023

Wyk. 15 Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych



Źródło: Newsletter kredytowy BIK z sierpnia'20-sierpnia'23

Wyk. 16 Zmiana stawek wynajmu w największych aglomeracjach w ostatnich 4 kwartałach



Źródło: Mzuri dla AMRON; PKO Bank Polski

Sezonowo w drugim kwartale słabnie popyt ze strony studentów, którzy kończą rok akademicki. Z wynajmu prawdopodobnie zrezygnowały też w 2q23 niektóre osoby, które kwalifikują się do programu „Bezpieczny kredyt 2%”, a także, którym poprawiła się zdolność kredytowa przy dalszym wzroście nominalnych dochodów. Dzięki zwalnianym mieszkańom wzrosła podaż na rynku wynajmu, zasilana też nowymi, małymi lokalami z rynku pierwotnego, kupowanymi w okresie ostatniego boomu lat 2020-2021 (popularny zakup inwestycyjny to małe mieszkanie – relatywnie tańsze i płynne).

Według monitoringu firmy Mzuri (zarządca ok. 7 tys. lokali w 65 miastach) w 2q23 wzrost stawek wynajmu znacząco zwolnił r/r, z wyjątkiem Katowic i Krakowa, we wszystkich pozostałych analizowanych dużych miastach (por. Wykres 16). Najwolniej rosły stawki w Poznaniu, Gdańsku i Wrocławiu. W porównaniu z poprzednim kwartałem stawki w tych miastach spadły o ok. 1,5% - 2% q/q. Mzuri monitoruje stawki wynajmu na podstawie kwot należnych wynajmującym przed opodatkowaniem (bez kosztów dodatkowych najmu jak opłata za media czy wynagrodzenia dla zarządzających). Są to stawki zależne od wielkości mieszkania (trzy kategorie mieszkań: kawalarki, mieszkania). Średni czynsz za wynajem mieszkania (niezależnie od liczby pokoi) jest najwyższy w Warszawie, następnie w Gdańsku i Wrocławiu; najniższy jest w Katowicach.

Długookresowo rynek wynajmu ma charakter rozwojowy, niemniej znaczącym ograniczeniem jest permanentne ryzyko regulacyjne związane z tym rynkiem.

Na potencjał rynku wynajmu mieszkań wskazuje mała – na tle innych krajów europejskich – skala wynajmu rynkowego w Polsce (3,4% vs 20,2% w UE) przy obserwowanym w ostatnich latach wzmocnieniu preferencji części gospodarstw domowych (szczególnie młodych) dla takiego sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

W obszarze wynajmu rynkowego sytuuje się najem instytucjonalny – oferta kompleksowej obsługi najemcy przez profesjonalnie zajmującego się tym operatora, adresowana do osób, których nie stać na zakup mieszkania (i które jednocześnie nie kwalifikują się na mieszkanie socjalne), jak również do osób, które preferują wynajem mieszkania wobec własności (zakupu na kredyt) mieszkania. Według szacunków Savills i Kancelarii DLA Piper⁴ w 2022 całkowita wartość inwestycji w sektorze PRS (Private Rented Sector) w Polsce przekroczyła 1,8 mld euro (z czego prawie 0,750 mld euro odnotowano w 2021). **W ofercie inwestorów instytucjonalnych jest obecnie ok. 14 tys. mieszkań gotowych do wynajmu**, szacuje się, że blisko 97% tych mieszkań jest wynajęte. Zasoby PRS są zlokalizowane głównie w największych aglomeracjach – Warszawie (ok. 40% oferty ogółem), Krakowie, Wrocławiu, Łodzi, Trójmieście i Katowicach.

W 2q23 coraz wolniejszy r/r wzrost stawek wynajmu, w porównaniu z 1q23 niewielki spadek lub stabilizacja.

Niska skala wynajmu rynkowego w Polsce na tle średniej UE.

Długookresowo duży potencjał rynku wynajmu zachęca do inwestycji.

⁴ PRS market in CEE, raport Savills i DLA Piper, March 2023

W Warszawie w budowie jest obecnie 4,4 tys. mieszkań w segmencie PRS, w całej Polsce - ok. 10 tys. lokali. Według szacunków Cushman & Wakefield w strukturze mieszkań pod wynajem w projektach PRS dominują mieszkania 1-pokojowe (32% ogółem; średnia powierzchnia to 29 m kw.) i 2-pokojowe (odpowiednio 51% i 42 m kw.). Inwestorzy instytucjonalni podejmują projekty nie tylko w nowym budownictwie, ale także modernizują dawne biurowce na mieszkania czy rewitalizują stare budynki mieszkalne.

Na polskim rynku najmu działa ok. 30 inwestorów instytucjonalnych. 58% rynku należy do trzech największych inwestorów - Resi4Rent (ok. 3000 mieszkań; 26% rynku; zarządzany przez Griffin Capital Partners), Fundusz Mieszkań na Wynajem (2049 mieszkań; zarządzany przez PFR Nieruchomości) oraz Vantage Rent (1714 mieszkań; należy do TAG Immobilien). Liczba projektów na etapie budowy i planowania w perspektywie najbliższych 5 lat szacowana jest na ok. 42-50 tys. mieszkań, zmienia się ona wraz z deklaracjami dalszych inwestycji, jak i wycofywaniem się z zapowiadanych projektów. W 2023 ok. 1000 mieszkań na wynajem udostępni PFR Nieruchomości, są to lokale we Wrocławiu, Zgorzelcu, Nakle i Sianowie, budowane we współpracy z samorządami. Łącznie ok. 63 tys. mieszkań w wynajmie instytucjonalnym w perspektywie najbliższych 5 lat wobec obecnie ok. 1,2 mln mieszkań w wynajmie rynkowym (i 15,2 mln mieszkań ogółem w Polsce) ilustruje jednak w dalszym ciągu uzupełniający charakter tej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Według szacunków ok. 63 tys. mieszkań w wynajmie instytucjonalnym w perspektywie 5 lat.

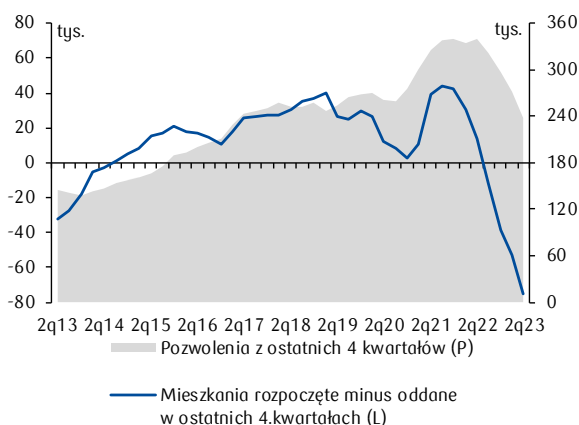
Po stronie podażowej najistotniejszymi czynnikami kształtującymi ceny są:

- Liczba mieszkań oddanych do użytku ogółem. W 2q23 wyniosła ona 57 tys. i nieco wzrosła r/r (+4,3%). Liczba oddanych mieszkań deweloperskich nieznacznie wzrosła (+1,7% r/r). Deweloperzy w 2q23 oddali do użytku 59,9% mieszkań ogółem. W 10 największych miastach (o liczbie mieszkańców pow. 300 tys.) w 2q23 łącznie oddano do użytku 15,2 tys. mieszkań (12,4 tys. w 2q22), liczba mieszkań oddanych do użytku wzrosła w 7 miastach (najbardziej w Szczecinie, Bydgoszczy, Gdańsku i Warszawie), w pozostałych 3 miastach zmalała (Katowice, Kraków, Łódź).
- Rozpoczynane projekty. W 2q23 wystąpiła kontynuacja spadku liczby rozpoczynanych mieszkań w 2q23, skala spadku r/r była podobna jak w 1q23 (-29,2% r/r i -27,6% r/r w 1q23), rozpoczęto 47 tys. mieszkań (w tym 24,5 tys. to mieszkania deweloperskie, o 38,5% mniej niż w 2q22). W sierpniu'23, po 17 miesiącach spadków r/r liczby rozpoczynanych mieszkań, wzrosła ona o 39,5% r/r (-0,6% r/r w lipcu'23), co może zapowiadać zmianę trendu (17,9 tys. mieszkań w sierpniu'23 vs 12,9 tys. w sierpniu'22 i 16,2 tys. w lipcu'23).

Niewielki wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku w 2q23 w porównaniu z 2q22; łącznie liczba mieszkań oddanych do użytku wyraźniej (+23% r/r) wzrosła w 10 największych miastach.

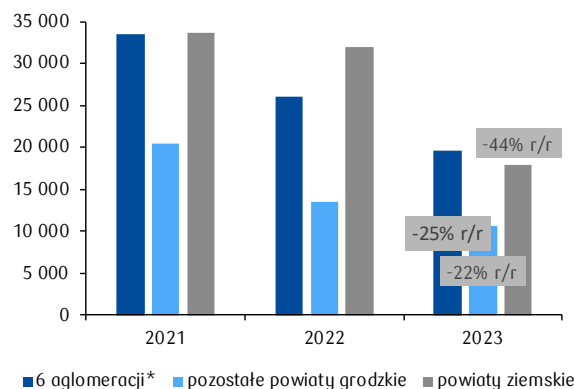
W 2q23 kontynuacja spadku liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem (-29,2% r/r); stabilizacja w lipcu'23 i wzrost w sierpniu'23 mogą zapowiadać zmianę trendu.

Wyk. 17 Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym



Źródło: GUS; PKO Bank Polski

Wyk. 18 Rozpoczynane mieszkania deweloperskie wg lokalizacji w 2h lat 2021-2023



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

- **Wydane pozwolenia na budowę mieszkań.** W 2q23 ich liczba zmalała o 35,2% r/r (vs -33,7% r/r w 1q23), w tym w przypadku deweloperów o 39,8% r/r (-34,3% r/r w 1q23).

Pogłębienie spadku liczby wydanych pozwoleń w 2q23 (-35,2% r/r).

Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego ogółem (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4. kwartałach, czyli projekty mieszkaniowe w toku) w 2q23 sygnalizuje kontynuację spadkowego trendu liczby mieszkań w toku budowy, ich liczba kolejny kwartał maleje wobec poprzedniego kwartału (konsekwencja małej liczby mieszkań rozpoczętych od 1q22). W dalszym ciągu malała też (-12% q/q) łączna liczba pozwoleń na budowę, wydanych w ostatnich 4. kwartałach (Wykres 17). Zapowiada to ograniczenia w podaży mieszkań.

Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego zapowiada ograniczenia w podaży mieszkań.

Spadki w wolumenie rozpoczynanych mieszkań są różne zależnie od lokalizacji. Wyniki w 1h23 pokazują zmianę trendu, wywołaną pogorszeniem koniunktury na rynku mieszkaniowym w poprzednim roku. W ostatnich kilku latach wyraźnie rosła liczba rozpoczynanych projektów w powiatach ziemskich, z dużym udziałem lokalizacji w powiatach graniczących z dużymi aglomeracjami, a także w mniejszych miastach na prawach powiatu. Jednocześnie, przy rosnących cenach mieszkań i problemach z terenami budowlanymi, hamowała liczba rozpoczynanych mieszkań deweloperskich w największych aglomeracjach. **Rok 2023 przyniósł zmianę trendu – w 1h23 spadek liczby rozpoczynanych projektów mieszkaniowych był największy w powiatach ziemskich** (-44% r/r), w 6 największych aglomeracjach liczba rozpoczynanych projektów zmalała o 25% r/r, a w grupie pozostałych miast na prawach powiatu o 22% r/r. W strukturze rozpoczynanych projektów 41% stanowią mieszkania w 6 największych aglomeracjach (+4,3 pp r/r); powiaty ziemskie stanowią 37% (-7,4 pp r/r), a pozostałe powiaty grodzkie 22% (+3,2 pp r/r). Taka aktywność lokalizacyjna deweloperów wskazuje na ich obawy związane z płynną sprzedażą mieszkań w mniejszych ośrodkach miejskich, jest to typowe zachowanie w warunkach pogorszenia sytuacji na rynku mieszkaniowym – potencjał rynku dużego miasta daje większe możliwości sprzedaży mieszkań zarówno na potrzeby konsumpcyjne, jak i inwestycyjne.

W 1h23 największy spadek r/r liczby rozpoczynanych projektów w powiatach ziemskich.

Niemniej wydaje się, że ta zmiana trendu jest przejściowa - zainteresowanie konsumentów zamieszkaniem w miejscowościach o mniejszej gęstości zaludnienia, dużej ilości zieleni, a także utrwalanie się modelu pracy zdalnej są przesłankami powrotu, wraz z lepszą koniunkturą gospodarczą, większego popytu na mieszkania w dobrze skomunikowanej strefie podmiejskiej czy atrakcyjnie położonych lokalizacjach w mniejszych ośrodkach. Suburbanizacja jest trendem przyszłości.

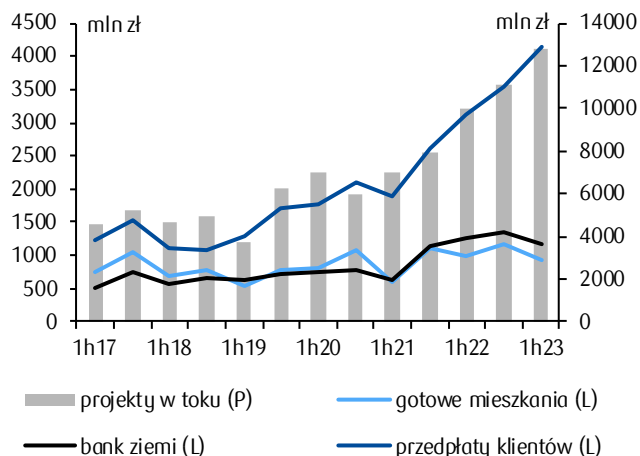
Zapisy księgowe firm deweloperskich (o zatrudnieniu pow. 9 osób) na koniec 2q23 sugerują poprawę popytu na mieszkania - przedpłaty klientów wzrosły (+33% r/r i +36 r/r w 2h22), były wyższe wobec poprzedniego półrocza (+17%). Zapasy gotowych mieszkań w 1h23 zmalały r/r (-21% r/r vs +20% r/r w 2h22), co przy poprawie popytu i w dalszym ciągu ograniczonej podaży wspiera wysoki poziom cen. Wolumen projektów mieszkaniowych rósł wolniej (+28% r/r vs +40% r/r w 2h22), co jest spójne z obserwowanym w ostatnim okresie znaczącym spadkiem liczby rozpoczynanych mieszkań.

Wzrost przedpłat klientów widoczny w zapisach księgowych deweloperów na koniec 1h23 sugeruje poprawę popytu na mieszkania.

W 2q23 sprzedaż mieszkań wyraźnie wzrosła - łączna sprzedaż mieszkań deweloperów mieszkaniowych notowanych na giełdzie wzrosła o 37% r/r wobec spadku o 3% r/r w 1q23 i (o 32% r/r w 4q22). Nastąpiło odbicie w konsekwencji wzrostu popytu, wzrost sprzedaży raportowała większość deweloperów - największy wystąpił w przypadku Marvipolu (244% r/r), Victorii Dom (142% r/r) i Ronsona (138% r/r). Sprzedaż spadła jedynie w przypadku Dekpolu (-17% r/r), który z kolei wyróżniał się wzrostem sprzedaży kwartał wcześniej.

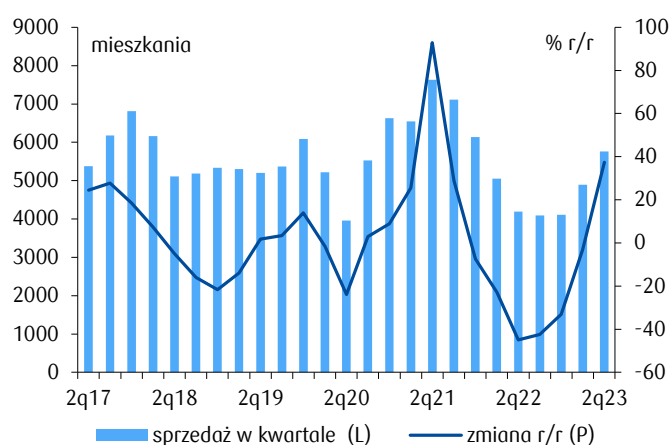
W 2q23 wzrost łącznej sprzedaży deweloperów mieszkaniowych notowanych na giełdzie (37% r/r vs -3% r/r w 1q23).

Wyk. 19 Aktywność deweloperów (PKD 41.1) wg zapisów księgowych



Uwaga: firmy powyżej 9 osób Źródło: PONT Info, GUS; PKO Bank Polski

Wyk. 20 Kwartalna sprzedaż mieszkań przez deweloperów notowanych na giełdzie



Źródło: Informacje spółek GPW; PKO Bank Polski

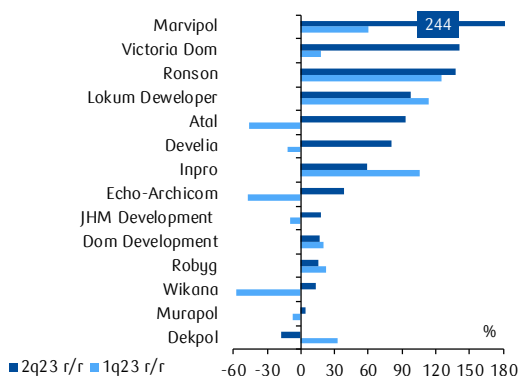
Liczba mieszkań sprzedanych w 6 aglomeracjach monitorowanych przez JLL⁵ drugi kwartał z rzędu znacząco wzrosła wobec poprzedniego kwartału - w 2q23 wyniosła 15,5 tys. i była o 36% większa w porównaniu z 1q23 (w 1q23 wyższa o 34% q/q); ostatnio tak wysoki poziom sprzedaży wystąpił w 2h21. Mieszkania kupowano zarówno na własne potrzeby, jak i w celach inwestycyjnych. Istotną przesłanką tych zakupów były obawy związane z malejącą ofertą mieszkań i ponownym wzrostem ich cen. Utrzymywała się wysoka aktywność nabywców gotówkowych, jednocześnie wzrasta liczba kupujących korzystających z kredytów, czemu w 2h23 będzie także sprzyjać uruchomienie rządowego programu „Bezpieczny kredyt 2%” - w 2q23 deweloperzy sygnalizowali rosnącą liczbę umów rezerwacyjnych związanych z zamiarem zakupu mieszkania przy wsparciu z programu. Pozytywny wpływ na sprzedaż w 2q23 ma też obniżenie od lutego'23 bufora ostrożnościowego przy obliczaniu zdolności kredytowej do 2,5% (od kwietnia'22 do początku lutego'23 wynosił 5%).

Oferta deweloperska w 6 miastach na koniec 2q23 przy ożywionej sprzedaży, większej niż liczba mieszkań wprowadzanych do sprzedaży (ok. 10 tys. mieszkań), zmalała do 40,6 tys. mieszkań (wobec 43,6 tys. na koniec 1q23). Oferta najbardziej zmalała wobec poprzedniego kwartału w Krakowie (-16,9%) i Warszawie (-11,9%); wzrosła natomiast we Wrocławiu (+14%).

Kontynuacja wzrostu sprzedaży mieszkań w 6 największych aglomeracjach.

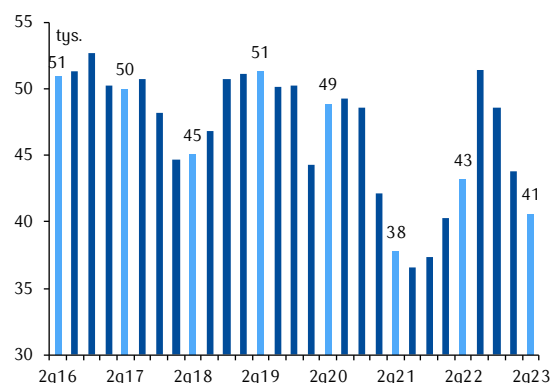
Maleje liczba mieszkań w ofercie, na koniec 2q23 było to 40,6 tys. mieszkań (-7,3% q/q; -6% r/r).

Wyk. 21 Zmiana (r/r) sprzedaży mieszkań przez deweloperów notowanych na giełdzie



Źródło: GPW; SPECTIS; PKO Bank Polski

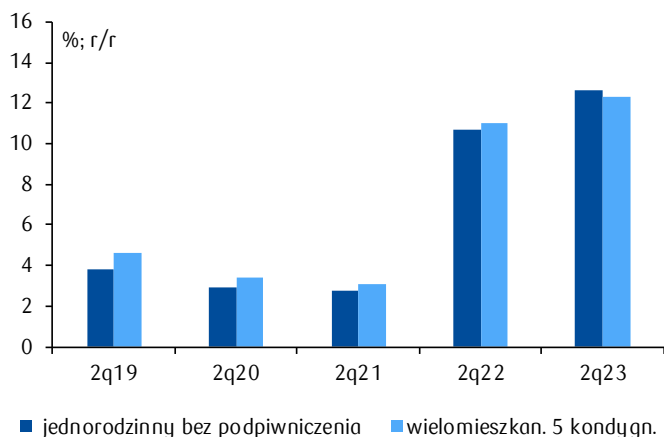
Wyk. 22 Oferta mieszkań deweloperskich w 6 największych aglomeracjach



Źródło: JLL; PKO Bank Polski

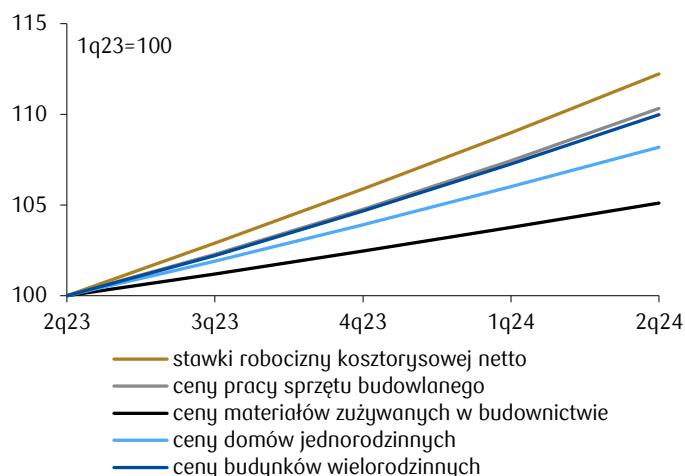
⁵ Rynek mieszkaniowy w Polsce II kwartał 2023, JLL, lipiec 2023

Wyk. 23 Zmiana (r/r) ceny budowy domów jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych



Źródło: Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych (sierpień), GUS 2023 (publikacja 22.08.2023) oraz analogiczna publikacja z lat 2019-2022

Wyk. 24 Prognoza cen obiektów mieszkaniowych, stawek robocizny, cen materiałów i sprzętu wg SEKOCENBUD



Źródło: Zagregowane wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne, II kwartał 2023, zeszyt 37/2023 (2177), SEKOCENBUD

Bardzo dobra sprzedaż przy ograniczonej podaży może skutkować nierównowagą na rynku i wzrostem cen mieszkań. W 2q23 wskaźnik wyprzedazy oferty dla 6 aglomeracji łącznie wyniósł 2,6 kwartału; w przypadku Warszawy i Krakowa przy tempie sprzedaży z 2q23 obecna oferta byłaby sprzedana w okresie 6 miesięcy.

Koszty budowy mieszkań (bez kosztu gruntu) w 2q23 wg statystyk GUS wzrosły o ok. 12,5% r/r (wobec o ok. 11% r/r w 2q22; Wyk. 23). Statystyki te dotyczą mieszkań już oddanych do użytku. Według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD **wzrost kosztów budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów istotnie zwolnił** (por. Ramka 2) - w przypadku monitorowanych 7 obiektów mieszkaniowych kształtował się w granicach 4,2-12,5% r/r (vs 17,2-18,6 % r/r w 1q23).

Według prognozy stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w perspektywie roku koszty budowy (bez kosztów gruntu) wzrosną najbardziej w przypadku robocizny (o ok. 12%) z uwagi na deficyt wykwalifikowanych pracowników, związany m.in. z przechodzeniem części z nich na emeryturę. Rosną też stawki pracy sprzętu budowlanego (o ok. 10%), co wiąże się m.in. z oczekiwanymi wysokimi cenami nośników energii. Oczekiwany wzrost cen materiałów zużywanych w budownictwie znacząco zwolni do ok. 5% w skali roku (Wykres 24).

Średnia dostępność mieszkania (liczba metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie) w 2q23 we wszystkich analizowanych największych miastach nie zmieniła się wobec poprzedniego kwartału, a wobec 2q22 była wyższa (Wykres 25). Najmniejsza dostępność mieszkania występuje w Warszawie (0,71) i Wrocławiu (0,74), największa w Katowicach (1,16).

Według bieżących stawek kosztorysowych wzrost kosztów budowy (bez kosztu gruntu) w 2q23 istotnie zwolnił, w przypadku monitorowanych 7 obiektów mieszkaniowych kształtował się w granicach 4-13% r/r.

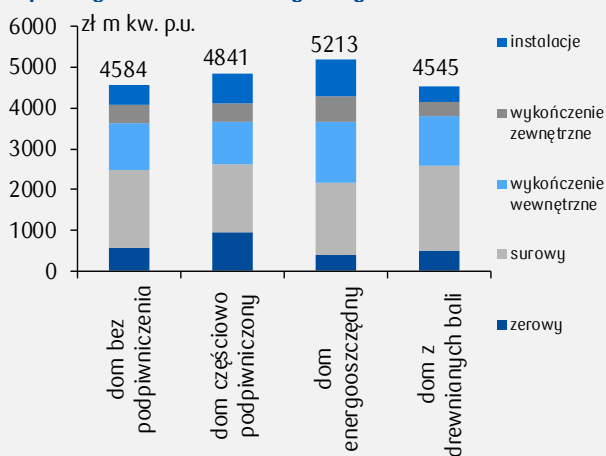
Mieszkania najmniej dostępne w Warszawie i Wrocławiu.

RAMKA. Koszty budowy wybranych obiektów jedno- i wielorodzinnych w 2q23

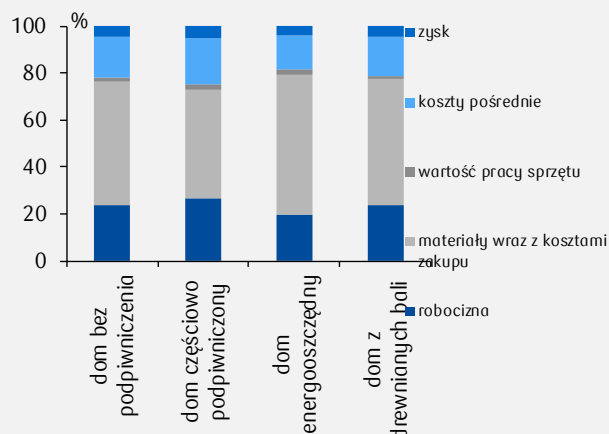
Średni koszt budowy domu jednorodzinnego w 2q23 wynosił wg danych SEKOCENBUD ok. 4,5-5,2 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej; dane SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT oraz nie zawierają kosztu działki budowlanej. Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych domów jednorodzinnych, czynnikiem różnicującym jest podpiwniczenie, energooszczędność, materiał ścian (więcej informacji o obiektach w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 83-92% kosztu budowy domu jednorodzinnego, pozostała część to koszt instalacji – z najwyższym udziałem (17%) w przypadku domu energooszczędnego.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (35-46%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (21-29%).
- W strukturze ceny 46–60% to koszty materiałów (najwyższe przy domu energooszczędnym); 10-27% - koszty robocizny; wynajem sprzętu nie przekraczał 2,1%; koszty pośrednie: 15-20%; szacowany zysk wykonawcy: 4,0-5,3%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. domu jednorodzinnego w 2q23 wg stawek kosztorysowych*



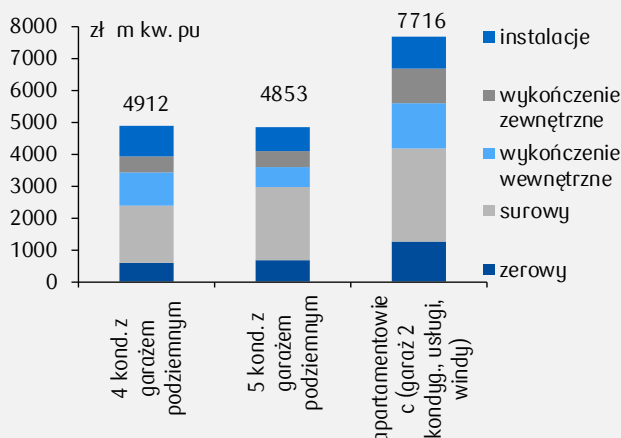
Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów domów jednorodzinnych w 2q23



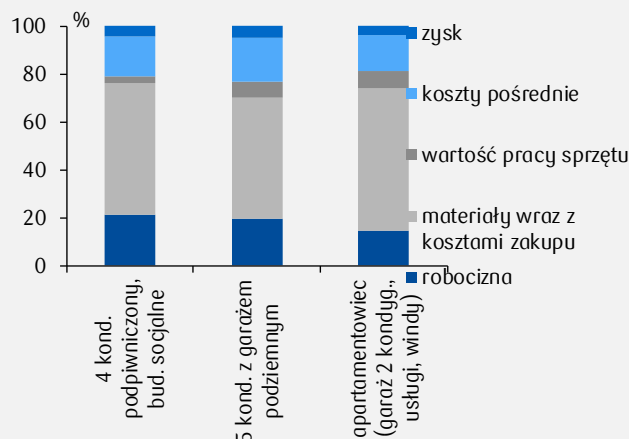
Średni koszt budowy budynku wielorodzinnego wynosił w 2q23 wg danych SEKOCENBUD ok. 4,9-7,7 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i kosztu działki budowlanej; stan deweloperski w przypadku większych obiektów, wersja z pełnym wykończeniem jest o 10-14% droższa). Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych budynków, czynnikiem różnicującym jest liczba kondygnacji, dodatkowe funkcje, liczba garaży (więcej informacji w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 80-87% kosztu budynku, pozostałe to koszty instalacji – z najniższym udziałem (13%) w przypadku apartamentowca.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (37-47%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (13-22%).
- W strukturze ceny obiektu 51-60% to koszty materiałów; 15-23%: robocizna; wynajem sprzętu wynosił 4-7% (więcej przy większych budynkach), koszty pośrednie: 15-18%; zysk wykonawcy szacowany na ok. 4-4,9%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. budynku wielorodzinnego w 2q23 wg stawek kosztorysowych*



Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów budynków wielorodzinnych w 2q23



Uwaga: *ceny SEKOCENBUD nie zawierają VAT; źródło: Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych, II kwartał 2023, SEKOCENBUD

Dane SEKOCENBUD dot. kosztów budowy nie obejmują kosztu działki budowlanej. W praktyce deweloperzy tak projektują obiekty, by koszt ziemi stanowił ok. 15-20% kosztu budowy obiektu, przy silnym uzależnieniu od atrakcyjności położenia, stanu uzbrojenia działki, jak i liczby kondygnacji wznoszonego obiektu. Według monitoringu redNet consulting średni udział ceny gruntu w koszcie budowy w największych aglomeracjach wynosił w 2q23 od 14% do 24%. Renta lokalnego położenia może powodować przypadki wzrostu tego udziału powyżej 24%.

Tab. 1 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych domów jednorodzinnych w 2q23

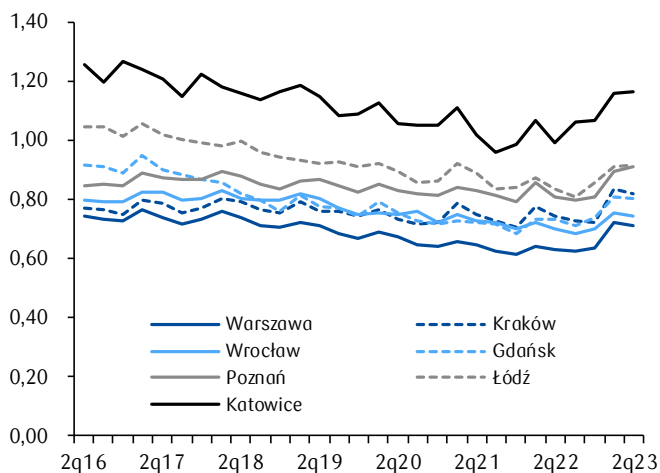
Region	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia z blozków betonu komórkowego	Dom jednorodzinny wolno stojący z podpiwniczeniem z blozków betonu komórkowego	Dom jednorodzinny wolno stojący energooszczędny bez podpiwniczenia z pustaków silka E24	Dom jednorodzinny wolno stojący letni bez podpiwniczenia 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	4 854	5 127	5 521	4 813
Warszawa	5 162	5 451	5 870	5 118
Małopolskie	4 653	4 914	5 291	4 613
Dolnośląskie	4 648	4 909	5 286	4 609
Łódzkie	4 401	4 647	5 004	4 363
Wielkopolskie	4 795	5 064	5 453	4 754
Pomorskie	4 634	4 894	5 270	4 595
Zachodnio-pomorskie	4 841	5 112	5 505	4 800
Kujawsko-pomorskie	4 456	4 705	5 067	4 418
Lubelskie	4 309	4 551	4 900	4 272
Śląskie	4 685	4 948	5 328	4 645
Podlaskie	4 437	4 686	5 046	4 400
Świętokrzyskie	4 405	4 652	5 010	4 368
Podkarpackie	4 552	4 807	5 177	4 513
Warmińsko-mazurskie	4 387	4 633	4 989	4 350
Opolskie	4 634	4 894	5 270	4 595
Lubuskie	4 414	4 662	5 020	4 377

Tab.2 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych budynków wielorodzinnych w 2q23

Region	Budynek mieszkalny wielorodzinny, 4 kondygnacje garaż podziemny	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5 kondygnacji garaż podziemny stan deweloperski	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5/10 kondygnacji apartamentowiec (2 kodygn.) garaż podziemny stan deweloperski
	1195 m kw. p.u. mieszkania dla 1-2-3 osob.	6873,9 m kw. p.u. 146 mieszkań	16328,65 m kw. p.u. 258 mieszkań lokal usługowy 283 miejsca garażowe
Mazowieckie	5 202	5 139	8 171
Warszawa	5 531	5 464	8 688
Małopolskie	4 986	4 926	7 832
Dolnośląskie	4 981	4 921	7 824
Łódzkie	4 716	4 659	7 407
Wielkopolskie	5 138	5 076	8 071
Pomorskie	4 966	4 906	7 801
Zachodnio-pomorskie	5 187	5 125	8 148
Kujawsko-pomorskie	4 774	4 717	7 500
Lubelskie	4 617	4 562	7 253
Śląskie	5 020	4 960	7 886
Podlaskie	4 755	4 698	7 469
Świętokrzyskie	4 720	4 664	7 415
Podkarpackie	4 878	4 819	7 662
Warmińsko-mazurskie	4 701	4 644	7 384
Opolskie	4 966	4 906	7 801
Lubuskie	4 730	4 673	7 431

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

Wyk. 25 Dostępność mieszkań w największych miastach



Źródło: GUS, WUS

Tab. 3 Rynek pracy w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Stopa bezrobocia (%; na koniec okresu)		Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sektorze przedsiębiorstw	
	2q22	2q23	2q23	2q22=100
Warszawa	1,7	1,3	8920	112
Kraków	2,5	2,0	9256	114
Wrocław	1,6	1,5	7948	114
Łódź	5,6	4,5	6741	113
Poznań	1,1	1,0	8240	114
Gdańsk	2,5	2,4	8899	112
Szczecin	3,0	3,2	7420	114
Bydgoszcz	2,1	2,2	6829	112
Lublin	5,3	4,4	6581	115
Białystok	5,8	5,2	5972	112
Katowice	1,8	1,1	8822	117
Toruń	3,5	3,1	6959	112
Rzeszów	4,5	4,1	6837	113
Kielce	4,7	4,3	5972	113
Olsztyn	2,0	1,9	6685	112
Zielona Góra	3,1	2,7	6786	115
Opole	3,1	3,0	6859	112
Gorzów Wlp.	2,3	2,2	6084	113

Źródło: GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 2 kwartał 2023, US Wrocław, 29.08.2023

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

Miasta wg liczby ludności	Mieszkania NSP 2021	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	
		NSP 2021	NSP 2021	2022	2021	1-2q23	1-2q23	2q22=100
Warszawa	1 061 910	33,5	570	10,0	40	64,6	8 453	38
Kraków	449 055	32,3	559	12,6	71	61,0	4 331	-9
Wrocław	378 793	33,4	562	13,9	61	61,2	3 237	30
Łódź	376 215	31,7	571	7,1	33	68,8	2 081	-9
Poznań	297 298	34,7	549	9,8	52	60,7	2 761	5
Gdańsk	256 875	31,1	528	14,9	66	60,8	2 236	38
Szczecin	192 463	30,3	492	6,8	60	63,7	1 290	235
Bydgoszcz	157 710	27,8	478	6,6	40	55,8	1 103	106
Lublin	166 214	30,2	502	12,0	55	56,6	2 046	27
Białystok	140 549	26,0	480	7,6	55	54,7	1 448	-40
Katowice	156 321	33,3	558	6,3	28	67,7	679	-14
Toruń	98 403	29,5	503	8,6	59	55,6	1 029	-17
Rzeszów	96 529	33,5	490	12,9	16	81,5	738	-62
Kielce	91 079	29,5	495	5,7	19	59,2	794	-69
Olsztyn	83 070	28,9	494	6,1	59	67,4	370	-62
Zielona Góra	66 976	32,7	481	8,9	18	107,9	227	-76
Opole	60 564	32,6	479	5,4	38	91,5	255	-65
Gorzów Wlp.	56 496	29,3	485	4,6	55	66,8	301	34

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 2 kwartał 2023, US Wrocław, 29.08.2023

3. Trendy demograficzne

Czynniki demograficzne należą do fundamentalnych przesłanek kształtowania się popytu mieszkaniowego (i pośrednio cen mieszkań). **Najnowsza prognoza ludności Polski na lata 2023-2060⁶**, opublikowana przez GUS 31 sierpnia 2023, sygnalizuje wyraźny ubytek ludności związany z intensywnością urodzeń i zgonów oraz migracją ludności.

Prognoza została opracowana w trzech scenariuszach, każdy z nich zakłada spadek liczby ludności z 37,8 mln osób w 2022 do 30,9 mln osób w 2060 w scenariuszu głównym (bazowym), do 26,7 mln w scenariuszu niskim (pesymistycznym) oraz do 34,8 mln osób w scenariuszu wysokim (optymistycznym; Tabela 5).

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 2022 wskaźnik ten kształtował się na poziomie 22,9%. W scenariuszu bazowym prognozy wskaźnik wzrasta do 26,5% w 2035 i do 36% w 2060; w porównaniu z 2022 oznacza to wzrost liczebności najstarszej grupy wiekowej odpowiednio o 0,9 mln w 2035 i o 2,3 mln w 2060. Zdecydowany wzrost grupy 65+ w najbliższych latach zasilają roczniki wyżu z lat 50. – zmiana liczebności tej grupy wiekowej pokrywa się z falowaniem wyżów i niżów urodzeń.

Starzenie się społeczeństwa oznacza zmianę struktury wg grup funkcjonalnych – maleje udział osób w wieku produkcyjnym (w tym wieku mobilnym 18-44), **wzrasta współczynnik obciążenia demograficznego ludnością w wieku nieprodukcyjnym** (dziećmi i osobami starszymi).

Tab.5 Scenariusze prognozy ludności do 2060 i ich kluczowe przesłanki

Scenariusz	Uwarunkowania prognozy			Liczba ludności (mln osób)			Grupa wiekowa (20-35) potencjalnych kandydatów na pierwsze mieszkanie (mln osób)		
	Współczynnik dzietności (1,26 w 2022)	Oczekiwana długość trwania życia (w 2022 mężczyźni 73 lata; kobiety 81 lat)	Migracje ludności na pobyt stały (w 2022 saldo migracji: + 2 tys.)	2022*	2035	2060	2022*	2035	2060
Niski - pesymistyczny	dalszy spadek do 1,19 w 2060	powolny wzrost długości trwania życia, wolniejszy niż w ostatnich 30. latach; negatywne skutki nieprawidłowych zachowań zdrowotnych (76 m; 83 k)	wzrost emigracji Polaków; mniejszy napływ migrantów; w PL pozostanie 15% uchodźców z UA; (saldo w 2060: -20,6 tys.)	37,8	35,0	26,7	7,2	6,1	3,7
Średni - bazowy	stopniowy wzrost do 1,49 w 2060	kontynuacja tendencji wzrostowej z ostatnich 30. lat, coraz większe obciążenie systemu opieki zdrowotnej (79 m; 85 k)	emigracja Polaków na poziomie zbliżonym do dotychczasowego; stopniowy, powolny wzrost imigrantów; w PL pozostanie 37,5% uchodźców z UA; (saldo w 2060: +23,6 tys.)	37,8	36,2	30,9	7,2	6,2	4,7
Wysoki - optymistyczny	wzrost do 1,79 w 2060	kontynuacja wieloletniego trendu wzrostowego sprzed covid-19, wzrost szybszy niż w ostatnich 30. latach, pozytywny dalszego postępu medycyny (81 m; 87 k)	stały, szybki wzrost imigrantów z ich większą dywersyfikacją; spadek emigracji Polaków; w PL pozostanie 58% uchodźców z UA; (saldo w 2060: +47,9 tys.)	37,8	37,3	34,8	7,2	6,3	5,6

Uwaga: * dane rzeczywiste Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060, GUS, Warszawa, sierpień 2023

⁶ Prognoza ludności na lata 2023-2060, GUS, Warszawa, sierpień 2023

Stopniowy spadek liczby ludności Polski przewidywany w najnowszej prognozie demograficznej GUS do 2060.

Spadek przewiduje każdy z trzech scenariuszy prognozy, w bazowym z 37,8 mln w 2022 do 30,4 mln w 2060.

Polskie społeczeństwo starzeje się, grupa wiekowa 60+/65+ w 2060 będzie stanowić 36% ludności ogółem.

Wskaźnik obciążenia demograficznego wzrośnie z 70 osób w 2022 do 105 osób w 2060.

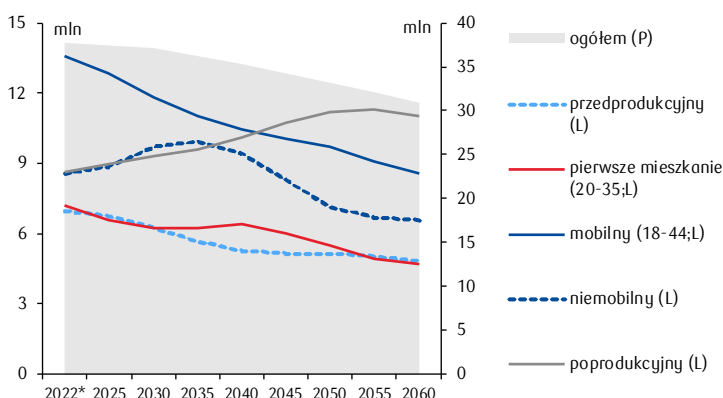
W 2022 na 100 osób w wieku produkcyjnym przypadało 70 osób w wieku nieprodukcyjnym. W scenariuszu bazowym liczba ta wzrośnie do 73 osób w 2035 i do 105 osób w 2060.

Na oczekiwane zmiany demograficzne wpływa **spadek liczby urodzeń**, związany przede wszystkim ze spadkiem liczby kobiet w wieku prokreacyjnym – ich liczba zmaleje z 8,7 mln w 2022 do 6,3 mln lub 4,8 mln w 2060 (odpowiednio scenariusz wysoki lub niski). Oczekiwany współczynnik dzietności w żadnym z wariantów nie wraca do poziomu zapewniającego prostą zastępowalność pokoleń, tj. 2,1.

Wzrost liczby ludności w starszych grupach wiekowych wiąże się z oczekiwanym **wyłużaniem przeciętnej długości trwania życia** na skutek spadku liczby zgonów z przyczyn, które można skutecznie leczyć lub im zapobiegać. W scenariuszu podstawowym zakładany jest wzrost przeciętnego okresu trwania życia z 81 lat dla kobiety i 73 lat dla mężczyzn w 2022 i do odpowiednio 85 lat i 79 lat w 2060.

W scenariuszu podstawowym i wysokim zakłada się **znaczny wzrost imigracji** – przez cały horyzont prognozy Polska będzie krajem imigracyjnym w scenariuszu podstawowym i wysokim - utrzymywać się będzie dodatnie saldo migracji. Jedynie scenariusz niski zakłada niewielkie saldo ujemne.

Wyk. 26 Prognoza ludności ogółem wg funkcjonalnych grup wieku



Tab. 6 Prognoza grupy wiekowej potencjalnych kandydatów na pierwsze mieszkanie

Rok	Grupa w wieku 20-35 tys. osób
2022*	7230
2025	6606
2030	6233
2035	6220
2040	6420
2050	5483
2060	4686

Uwaga: * dane rzeczywiste Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060, GUS, Warszawa, sierpień 2023

Wyniki prognozy wskazują na zmniejszenie się liczby ludności we wszystkich województwach, niemniej zmiany liczby ludności przebiegają z różnym nasileniem w przekroju regionalnym.

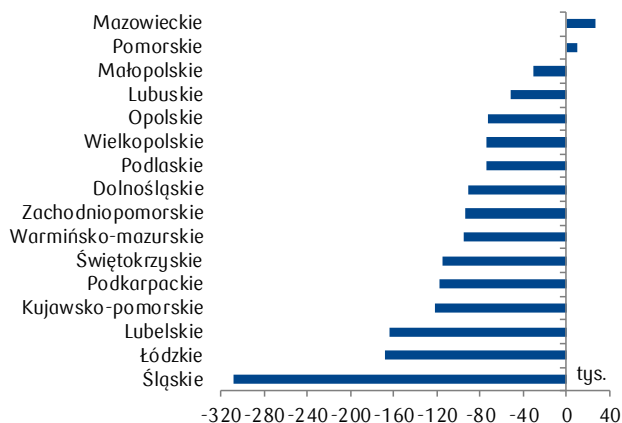
Do 2035 prognozowany jest spadek liczby ludności w 14 województwach – największy w woj. śląskim, łódzkim i lubelskim. **Wzrost liczby ludności** jest prognozowany **jedynie w województwie mazowieckim i pomorskim**. Do 2060 przewidywany jest już spadek ludności we wszystkich województwach – największy w województwie świętokrzyskim (-30,6%), najmniejszy w przypadku województwa mazowieckiego (-7,1%) i pomorskiego (-7,5%).

Wg prognozy dla miast wojewódzkich do 2035 jedynie w 5 miastach wystąpi wzrost liczby ludności, są to Warszawa, Kraków, Rzeszów, Gdańsk i Wrocław. Wzrost ten w porównaniu z 2022 nie przekroczy 5%, najwyższy jest oczekiwany w Rzeszowie (4,2%); praktycznie nie zmieni się sytuacja w Zielonej Górze. Najwyższe spadki – w granicach 10-11% są oczekiwane w Bydgoszczy, Kielcach i Łodzi. W 2060 liczba mieszkańców będzie większa niż w 2022 jedynie w 3 miastach: Krakowie (+3%), Rzeszowie (+2,9%) i Warszawie (+0,8%); najwyższe spadki – o 30-34% dotyczyć będą Bydgoszczy, Kielc i Łodzi.

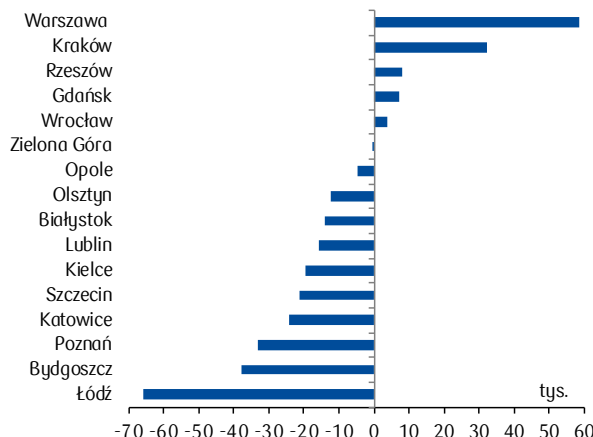
Regionalne zróżnicowanie nasilenia zmian liczby ludności.

Do 2035 wzrost ludności przewidywany jedynie w województwie mazowieckim i pomorskim, a w przypadku miast wojewódzkich w 5 miastach, są to Warszawa, Kraków, Rzeszów, Gdańsk i Wrocław.

Wyk. 27 Prognoza zmiany liczby ludności (tys.) w województwach w 2035 w porównaniu z 2022



Wyk. 28 Prognoza zmiany liczby ludności (tys.) w miastach wojewódzkich w 2035 w porównaniu z 2022



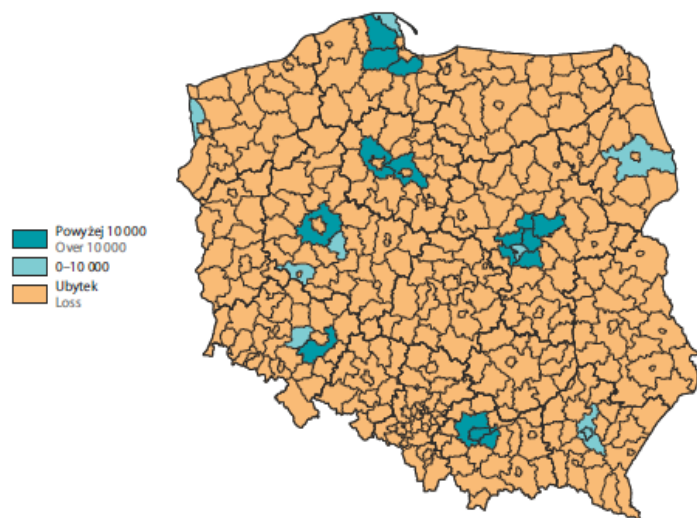
Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060, GUS, Warszawa, sierpień 2023

Prognoza ludności do 2060 wskazuje na kontynuację procesu suburbanizacji, który będzie prowadził do powiększania obszarów aglomeracji i znaczącego wzrostu ludności w powiatach przyległych do największych i dużych miast. W świetle dynamicznie zmieniającego się otoczenia - postępujących zmian klimatycznych i degradacji środowiska oraz poprawy dostępności infrastruktury sieciowej nastąpi prawdopodobnie wzmocnienie tendencji migracyjnych ludności do strefy podmiejskiej. Obserwowane przyspieszenie zmian klimatycznych, które przekłada się m.in. na pogorszenie warunków życia (smog, hałas) w dużych aglomeracjach skłania do decyzji o przeprowadzce do mniejszych miejscowości. Dodatkowo sprzyja temu poprawiająca się infrastruktura drogowa i kolejowa, a także coraz powszechniejszy dostęp do internetu i większy zakres pracy zdalnej lub hybrydowej. Młodych pracowników określa się mianem generacji C (od „connected”) - doświadczenie funkcjonowania w sieci i utrzymywania relacji przez Internet definiuje tę grupę bardziej niż data urodzenia.

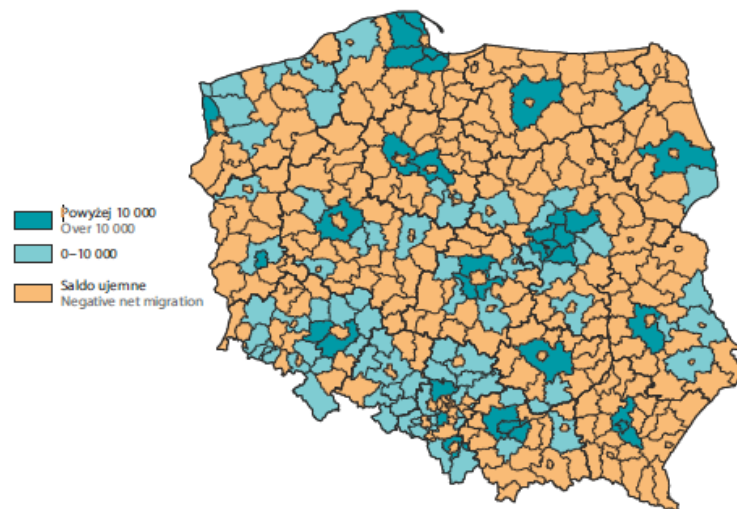
Kontynuacja procesu suburbanizacji.

Proces suburbanizacji ilustrują zakładane w prognozie zmiany ludności w powiatach wokół największych aglomeracji i dużych miast - często przy spadku

Mapa 1. Zmiany liczby ludności w 2060 w porównaniu z 2022 wg powiatów*



Mapa 2. Skumulowane saldo migracji wewnętrznych wg powiatów w latach 2023-2060^



Uwaga: * str. 47 cytowanej poniżej publikacji
Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060, GUS, Warszawa, sierpień 2023

Uwaga: ^ str. 52 cytowanej poniżej publikacji
Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060, GUS, Warszawa, sierpień 2023

liczby ludności w stolicy regionu, w jego otoczeniu nastąpi wzrost liczby ludności. Taka sytuacja wystąpi w przypadku Gdańska, Gdyni, Bydgoszczy, Torunia, Białogostoku, Poznania i Wrocławia (Mapa 1).

Jeszcze wyraźniej te przepływy pokazuje skumulowane saldo migracji wewnętrznych w perspektywie 2060 z rozbudowywaniem się strefy podmiejskiej większości miast wojewódzkich przy ubytku liczby mieszkańców tych miast. Zwracają też uwagę wzrosty liczby ludności w powiatach atrakcyjnych środowiskowo i komunikacyjnie (Mapa 2).

Oczekiwane trendy demograficzne powodują zmiany sytuacji mieszkaniowej. Generalnie **oznaczać poprawę wskaźników ilościowych** (nasylenie zasobem, zaludnienie) i **zmiany jakościowe struktury popytu na mieszkania** (Tablica 7).

Niemniej pomimo stopniowej poprawy ilościowych wskaźników mieszkaniowych, **presja na nowe mieszkania, szczególnie w pierwszej dekadzie prognozy, nadal będzie duża**. Wpływają na to:

- **utrzymujący się popyt na pierwsze mieszkanie z grupy wiekowej potencjalnych kandydatów na takie mieszkanie (20-35 lat) oraz odłożony popyt na nie ze starszych grup wiekowych**. Grupa wiekowa (20-35 lat) kształtuje się w perspektywie najbliższej dekady na poziomie ok. 6,2 mln osób, czyli jest to przy „grubym” szacunku ok. 3,1 mln gospodarstw domowych. W przybliżeniu dla tej grupy gospodarstw potrzeba ok. 1 mln nowych mieszkań, pozostałe młode gospodarstwa przejmą mieszkania po rodzinie, będą mieszkać z rodzicami czy kupią mieszkania na rynku wtórnym. Siła oddziaływania potrzeby pierwszego mieszkania będzie mniejsza w ostatniej dekadzie lat objętych prognozą (2050-2060), gdy grupa wiekowa 20-35 lat maleje odpowiednio do 5,4-4,7 mln osób.
- **potrzeba wymiany zdekapitalizowanego zasobu**, dobrze dokumentowana wynikami ostatniego nsp z 2021: - 2,45 mln mieszkań zostało wybudowane przed 1945 rokiem, w tym 1,03 mln przed 1918; -1,2 mln mieszkań było bez ustępu a 0,8 mln bez wodociągu.
- **kontynuacja suburbanizacji**, która skutkuje nowym budownictwem w strefie podmiejskiej.
- **rosnące (wraz z wykształceniem, wzrostem dochodów i obserwacjami z pracy za granicą) aspiracje mieszkaniowe**, widoczny w oczekiwaniach odnośnie do standardu i wyposażenia mieszkania.

Rozbudowa strefy podmiejskiej w większości miast wojewódzkich przy spadku liczby mieszkańców tych miast.

Poprawa wskaźników ilościowych i zmiany jakościowe struktury popytu na mieszkania w świetle oczekiwanych trendów demograficznych.

W dalszym ciągu duża presja na nowe mieszkania z uwagi na: - utrzymujący się nowy i odłożony popyt na pierwsze mieszkanie; - potrzebę wymiany zdekapitalizowanego zasobu; - potrzeby mieszkaniowe związane z suburbanizacją; - rosnące aspiracje mieszkaniowe.

Tab. 7 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 do strefy podmiejskiej (suburbanizacja)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ poprawa ilościowa sytuacji mieszkaniowej, syntetycznie widoczna w poprawie nasycenia zasobem ⇒ stopniowo malejąca, silniej w ostatniej dekadzie objętej prognozą grupa potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (grupa wiekowa 20-35 lat) ⇒ popyt na mieszkania silnie określony przez potrzeby wymiany mieszkań (zużycie zasobu)
Wzrost liczby i udziału małych gospodarstw (1- i 2-osobowych) w liczbie gospodarstw ogółem w efekcie starzenia się społeczeństwa, jak i zmian kulturowych (wcześniejsze decyzje o usamodzielnianiu się, późniejsze macierzyństwo, wzrost liczby osób pozostających w związkach partnerskich)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ zmiana struktury popytu na mieszkania w kierunku wzrostu popytu na małe mieszkania, jak i mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku
Rosnąca liczba starszych pełnych gospodarstw (kobieta i mężczyzna)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ możliwe osłabienie podaży większych mieszkań związanej z wymianą mieszkania

Uwarunkowania demograficzne	Skutki dla sytuacji mieszkaniowej
Wzrost współczynnika obciążenia demograficznego osobami starszymi	⇒ popyt na większe mieszkania w starszych grupach wiekowych; wzrost popytu na mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku, szczególnie potrzeb osób w wieku powyżej 70 lat na mieszkania określane jako mieszkania „serwisowane” (z ofertą wspomagania - pomocą domową i doraźną opiekę zdrowotną) dla dojrzałych seniorów (70-80 lat) oraz na mieszkania „opiekuńcze” (stała opieka i pielęgnacja w formie rodzinnej i instytucjonalnej) dla sędziwych seniorów (powyżej 80 lat)
Wzrost poziomu wykształcenia społeczeństwa	⇒ wzrost aspiracji mieszkaniowych, widoczny w oczekiwaniach kupujących odnośnie do standardu wielkości i wyposażenia mieszkania, jak i częstszym dążeniu do samodzielnego zamieszkiwania przez coraz młodsze osoby
Migracja do niektórych większych miast (w tym także „rozlewanie się” aglomeracji), jak i za granicę (skala migracji zagranicznych obciążona ryzykiem nieprzewidywalności zmian sytuacji geopolitycznej)	⇒ zróżnicowanie regionalne popytu mieszkaniowego - 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)
Napływ uchodźców wojennych z Ukrainy na dużą skalę; szacuje się, że z ok. 1 mln uchodźców, którzy przybyli do Polski od wybuchu wojny w 2022, w Polsce pozostanie na stałe zależnie od scenariusza od ok. 150 tys. do 600 tys. osób.	⇒ popyt na mieszkania o przeciętnym standardzie na wynajem przy dłuższym pobycie; zakup mieszkań przez lepiej sytuowanych Ukraińców, którzy zdecydują się zamieszkać w Polsce na stałe; pogorszenie ilościowych wskaźników mieszkaniowych, szczególnie w największych aglomeracjach

Źródło: Zestawienie własne

Tab. 8 Wybrane wskaźniki sytuacji demograficznej w miastach wojewódzkich

	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)		Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Saldo migracji na 1000 ludności
			NSP 2021	NSP 2021			
	2022	NSP 2021	NSP 2021		2035P*	2022	2022
Warszawa	1 862,0	793,8	64,6		16,2	-1,3	1,5
Kraków	803,3	321,2	61,7		15,8	-0,5	2,3
Wrocław	674,1	281,0	62,9		15,2	-1,4	1,5
Łódź	658,4	289,7	65,7		15,0	-7,8	-1,7
Poznań	541,3	221,3	62,4		15,3	-2,6	-2,9
Gdańsk	486,3	193,9	59,9		16,0	-1,8	1,8
Szczecin	391,6	156,1	58,6		15,9	-5,5	-1,6
Bydgoszcz	330,0	129,8	57,3		15,7	-5,8	-5,5
Lublin	331,2	127,8	57,3		16,3	-3,0	-1,8
Białystok	292,6	111,7	55,1		16,5	-0,9	-1,8
Katowice	280,2	121,1	63,7		15,3	-6,7	-1,7
Toruń	195,7	77,2	58,2		15,9	-4,2	-3,5
Rzeszów	197,2	71,5	52,7		17,0	0,5	3,9
Kielce	183,9	71,7	56,8		15,6	-5,0	-3,7
Olsztyn	168,2	67,9	58,6		16,1	-2,8	-2,5
Zielona Góra	139,3	53,6	55,8		16,7	-3,1	1,0
Opole	126,5	49,6	57,7		15,2	-1,8	0,2
Gorzów Wlp.	116,4	46,9	56,9		16,4	-5,4	-5,6

Uwaga: *Prognoza ludności na lata 2023-2060, GUS. Warszawa, sierpień 2023

Źródło: GUS, dane NSP, Prognoza demograficzna; Bank Danych Lokalnych, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29

[w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 2 kwartał 2023, US Wrocław, 29.08.2023

4. Otoczenie regulacyjne

- **24 września 2023 wchodzi w życie Ustawa z 7 lipca 2023 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.** Nowelizacja przewiduje zmiany w 50 ustawach i zawiera 15 nowych definicji, co ilustruje skalę wprowadzanych zmian. Celem reformy planowania przestrzennego, wdrażanej tą ustawą, jest uproszczenie, ujednoczenie i przyspieszenie procedury planistycznej. Nowelizacja wprowadza:
 - **plan ogólny, akt prawa miejscowego, który ma zastąpić studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; studia będą obowiązywać do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, nie dłużej niż do 31 grudnia 2025.** Plan ogólny ma stanowić schemat zagospodarowania przestrzeni i być wiążący dla zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI) i decyzji o warunkach zabudowy. W planie ogólnym gmina obligatoryjnie będzie musiała określić strefy planistyczne (określone 14 rodzajów stref) i gminne standardy urbanistyczne, a fakultatywnie (nieobowiązkowo) obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej. Nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową będzie można wyznaczać jedynie wtedy, gdy rezerwy terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych oraz luki w zabudowie nie zapewnią zaspokojenia przewidywanych potrzeb w zakresie zabudowy mieszkaniowej. O ile gmina nie uchwali planu ogólnego do 1 stycznia 2026, to nie będzie miała możliwości wydawania nowych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub o warunkach zabudowy aż do uchwalenia tego planu.
 - **zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI) oraz umowę urbanistyczną;** docelowo do 2026 ZPI ma zastąpić uchwałę o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, uchwalaną przez radę gminy. Z ZPI nieodłącznie jest związana umowa urbanistyczna (zawierana w formie aktu notarialnego), w której inwestor zobowiąże się do realizacji inwestycji uzupełniającej na rzecz gminy.
 - **nowe zasady dotyczące decyzji o warunkach zabudowy.** Ustawa określa maksymalny dopuszczalny zasięg analizowanego obszaru - wymagania dla nowej zabudowy będą ustalone w oparciu o najbliższe sąsiedztwo, a decyzja będzie zależeć od ustaleń planu ogólnego (wydanie uwarunkowane położeniem na obszarze wskazanym do uzupełniania zabudowy oraz zgodnością z planem ogólnym w zakresie funkcji zabudowy oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych. Decyzja (dotychczas bezterminowa) będzie obowiązywać przez 5 lat od daty jej uprawomocnienia się (nie dotyczy to decyzji, które stały się prawomocne przed 1 stycznia 2026).
 - **rejestr urbanistyczny,** czyli system prowadzony w systemie teleinformatycznym, stanowiący źródło danych oraz informacji przestrzennych; rejestr ma być nieodpłatny i jawny, zacznie obowiązywać od 2026.

Nowelizacja przewiduje zwiększenie roli partycypacji społecznej w procedurze planistycznej (m.in. konsultacje minimum 28 dni; możliwość zainicjowania przez mieszkańców gminy procedury planistycznej zmierzającej do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), a także **zmiany w katalogu parametrów i wskaźników nowej zabudowy** (obowiązek określenia w warunkach zabudowy minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania).

Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem niektórych przepisów, dla których ustawa przewiduje dłuższe *vacatio legis*. **Cały system zacznie działać, gdy gmina uchwali plan ogólny, co powinno nastąpić do końca 2025.**

- **31 sierpnia 2023** weszło w życie zwolnienie z podatku od czynności cywilnoprawnych (PCC) kupna pierwszego mieszkania lub domu na rynku wtórnym wprowadzone Ustawą z 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy

Nowelizacja Ustawy o planowaniu przestrzennym wprowadza reformę planowania przestrzennego. Nowy system zacznie działać, gdy gmina uchwali plan ogólny, co powinno nastąpić do końca 2025.

Zniesienie 2% PCC przy zakupie pierwszego mieszkania na rynku wtórnym.

o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw. Tą samą Ustawą podwyższono do 6% stawkę tego podatku dla zakupu szóstego i każdego kolejnego lokalu mieszkalnego.

- **19 czerwca 2023 Komisja Nadzoru Finansowego znowelizowała Rekomendację S** dotyczącą dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. **Zmiany dotyczą uwzględnienia w Rekomendacji S:**

- gwarantowanego kredytu mieszkaniowego objętego programem rządowym;
- kredytu mieszkaniowego objętego rządowym programem dopłat do oprocentowania;
- bufora na wzrost stóp procentowych uwzględnianego w procesie wyznaczania zdolności kredytowej klienta;
- wprowadzenia nowych oczekiwań co do uwzględniania modeli szacujących ryzyko przedterminowych spłat kredytów;
- wprowadzenia nowych oczekiwań względem informacji o ryzykach związanych z kredytem hipotecznym, które powinny być przekazywane klientom.

KNF oczekuje, że banki i oddziały instytucji kredytowych dostosują się do zmian Rekomendacji S do 1 lipca 2024 r.

- **Ustawa o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe** z 26 maja 2023 weszła w życie 1 lipca 2023 i uruchomiła program „Pierwsze mieszkanie”, który przewiduje w szczególności:

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

- Kredyt może uzyskać osoba do 45. roku życia, która nie miała i nie ma mieszkania (w tym domu jednorodzinnego lub spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego); w przypadku małżeństwa lub rodziców co najmniej jednego wspólnego dziecka, kryterium wieku musi spełnić przynajmniej jedno z nich.
- Kredyt można otrzymać w wysokości do 500 tys. zł, a w przypadku małżeństw lub posiadania co najmniej jednego dziecka – do 600 tys. zł. Wkład własny nie może być wyższy niż 200 tys. zł, w przypadku domu może nim być działka. Gdy wkładem własnym kredytobiorcy jest wyłącznie nieruchomość gruntowa, łączna wysokość wkładu własnego kredytobiorcy oraz tego kredytu nie może być wyższa niż 1 000 000 zł.
- Dopłata z Rządowego Funduszu Mieszkaniowego BGK do rat kredytu przysługuje przez 10 lat, kredyt jest spłacany w formule stałych rat kapitałowych.
- Kredyt umożliwia nabycie pierwszego mieszkania lub budowę domu. Przy kupnie mieszkania/domu nie obowiązuje limit ceny 1 m kw., kredyt jest możliwy przy zakupie na rynku pierwotnym i wtórnym.
- Program uruchomiony od 1 lipca 2023, jest przewidziany na 10 lat. W 2023 rząd nie przewiduje limitów dotyczących liczby osób, mogących skorzystać z programu; limity mogą pojawić się w 2024, jest to związane z ustawą budżetową.

Wsparcie systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe (Konto Mieszkaniowe):

- Konto przeznaczone dla osób, które planują zakup mieszkania w przyszłości, np. dla dzieci. Może je otworzyć każdy, kto nie miał i nie ma mieszkania/domu. Z konta może skorzystać także osoba, która w jednym posiadanym lokalu mieszka z co najmniej dwójką własnych lub przysposobionych dzieci. Konto mieszkaniowe można założyć od 13. roku życia.
- Na koncie mieszkaniowym trzeba systematycznie oszczędzać od 3 do 10 lat. Minimalna wpłata miesięczna wynosi 500 zł, a maksymalna

Nowelizacja Rekomendacji S pozwala na bardziej liberalne podejście do oceny zdolności kredytowej przez bank.

Ustawa o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe weszła w życie 1 lipca 2023.

„Bezpieczny kredyt 2%”

Konto mieszkaniowe

- 2000 zł. Możliwe są wpłaty w różnej wysokości; w każdym roku skorzystać można z miesiąca wakacji od oszczędzania (bez konsekwencji).
- Oprocentowanie środków jest ustalane przez bank, który prowadzi konto. Jest zmienne, ale nie może być mniejsze niż 75% stopy oprocentowania rachunku oszczędnościowego, który klient mógłby prowadzić równoległe jako klient z nowymi środkami zgodnie z ofertą banku, który prowadzi konto; gdy ten bank nie oferuje prowadzenia takich rachunków - według zmiennej stopy procentowej nie niższej niż 50% wskaźnika WIRON.
- Za minimum 11 wpłat w roku co najmniej 500 zł można otrzymać dodatkową premię oszczędnościową, równą rocznemu wskaźnikowi inflacji albo wskaźnikowi zmiany wartości ceny 1 m kw. pow. użytkowej mieszkania.
- Premia mieszkaniowa i zwolnienie z podatku przysługują w przypadku wypłaty odłożonych środków na zakup pierwszego mieszkania. W przypadku zakończenia oszczędzania, na wydanie środków jest 5 lat.

Po 10 tygodniach działania programu Pierwsze Mieszkanie złożono 47,6 tys. wniosków kredytowych i zawarto 7,7 tys. umów na łączną kwotę 2,9 mld zł; średnia kwota kredytu wyniosła 379,6 tys. zł. Założono 2,2 tys. kont mieszkaniowych, na których zgromadzono ok. 5,4 mln zł.

Duży popyt na "Bezpieczny kredyt 2%" wynika z atrakcyjności preferencyjnego kredytu, w szczególności dopłaty z budżetu państwa do spłaty odsetek kredytu przez 10 lat, a także spłaty w formule malejących rat kapitałowo-odsetkowych, która pozwala na spłatę znacznej części kapitału, a przy oczekiwanych w dalszej perspektywie niższych stopach NBP oznacza niższe raty po wyjściu z programu i przejściu na kredyt w pełni rynkowy.

Na obecne duże zainteresowanie programem wpływa popyt odłożony w okresie zaostrzonych regulacji dotyczących oceny zdolności kredytowej w poprzednim roku. Może też ono wynikać z obaw o szybkie wyczerpanie się środków przewidzianych na dopłaty do programu - choć w 2023 resort deklaruje brak ograniczeń, to w następnych latach może się to zmienić, ponieważ jest związane z coroczną ustawą budżetową. Impulsem jest ryzyko ograniczonej podaży mieszkań deweloperskich kwalifikujących się do programu (efekt ujemnej dynamiki rozpoczynanych mieszkań od 1q22 i wysokich kosztów budowy), a także obawy o przyspieszenie tendencji wzrostowych cen mieszkań w nadchodzących kwartałach, które zmniejszą pulę mieszkań akceptowalnych cenowo w programie.

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

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

Od lutego'23 bufor dla kredytów z okresowo stałym oprocentowaniem wynosi obecnie 2,5 pp.

zmiennym oprocentowaniem powinien być stosowany adekwatnie wyższy poziom bufora. Nie zmieniły się zalecenia uwzględniania wyższych kosztów utrzymania gospodarstwa domowego przy liczeniu zdolności kredytowej, a także wskaźnika DSTI (koszty miesięcznej obsługi długu do dochodu rozporządzalnego), który ma nie przekraczać 40% przy niższych i 50% przy wyższych dochodach kredytobiorcy.

- **28 kwietnia 2023 weszła w życie nowelizacja ustawy o charakterystyce energetycznej budynków** oraz ustawy – Prawo budowlane. Nowelizacja wprowadza obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej dla każdego nowego budynku oraz w przypadku sprzedaży lub wynajmu budynku. Obecnie kupujący bądź wynajmujący mieszkanie musi otrzymać świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu, a informacja o jego przekazaniu jest odnotowana w akcie notarialnym. Określa ono zapotrzebowanie na energię wykorzystywaną do ogrzewania, wentylacji czy przygotowania ciepłej wody. Zawsze musi zawierać numer przypisany w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków. Świadectwo jest ważne przez 10 lat, o ile nie zostaną przeprowadzone prace modernizacyjne. Inwestor musi dołączyć świadectwo charakterystyki energetycznej całego budynku do zawiadomienia o zakończeniu budowy. Właściciel mieszkania musi zlecić przygotowanie takiego dokumentu, jeśli zamierza sprzedać lub wynajmując swoje mieszkanie.

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

- **Wakacje kredytowe**, czyli możliwość zawieszenia spłaty rat kredytów hipotecznych na 8 miesięcy, niezależnie od sytuacji dochodowej kredytobiorcy. Kredytobiorcy mogli skorzystać z wakacji w dowolnych 2. miesiącach III i IV kwartału 2022 oraz po jednym miesiącu w każdym z kwartałów 2023. Termin na spłatę jest przesunięty bez dodatkowych odsetek. Rozwiązanie jest dostępne dla wszystkich kredytobiorców, którzy mają kredyty w zł.

Do 31 lipca'23 banki zaraportowały do bazy BIK 1,144 mln rachunków kredytów mieszkaniowych objętych wakacjami kredytowymi na wartość 283 mld zł. We wrześniu'23 premier zapowiedział, że wakacje kredytowe będą przedłużone na cały przyszły rok, przy czym zostaną wprowadzone kryteria dochodowe (na etapie ustalania).

- **Ustalenie zamiennika WIBOR-u i procedury jego wyznaczania.** Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej wybrał indeks WIRON (Warsaw Interest Rate Overnight); metodyka jego kalkulacji jest podobna jak publikowany przez GPW Benchmark indeks WIRD, zmieniła się jedynie nazwa indeksu, by lepiej odzwierciedlić jego charakterystykę (oparcie na danych reprezentujących transakcje overnight). Ustalono też mapę drogową reformy wskaźników referencyjnych. Od grudnia'22 uczestnicy rynku mogą stosować WIRON w nowych instrumentach finansowych. W 2023 banki mogą wprowadzać do oferty kredyty stosujące ten indeks równoległe z dotychczas oferowanymi kredytami na WIBOR. Mapa zakłada zaprzestanie opracowywania i publikowania wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID od początku 2025.

Kupujący bądź wynajmujący mieszkanie musi otrzymać świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu

Zapowiedziane przedłużenie wakacji kredytowych na cały 2024 przy wprowadzeniu kryterium dochodowego.

5. Perspektywy zmian cen w średnim okresie

Uwarunkowania makroekonomiczne

Światowa gospodarka mija dno cyklu w trybie „miękkiego lądowania”, globalna dezinflacja nabiera tempa, a główne banki centralne finalizują cykle podwyżek stóp procentowych. Po obydwu stronach Atlantyku bankierzy odżegnują się od

szybkich obniżek stóp procentowych, ale historia pokazuje, że zazwyczaj dochodziło do szybkich zwrotów w polityce pieniężnej. Napięty rynek pracy, zwłaszcza w Europie, staje się normalnością. Drogą do ograniczenia jego inflacyjnej natury są inwestycje, których wysokie stopy nie pobudzają. Chiny niemrawo budzą się z pandemicznego marazmu, obniżki stóp PBoC mogą być preludium do globalnego spadku stóp procentowych w 2024.

Spadek konsumpcji przestał się pogłębiać, co wspiera nasze oczekiwania na wyraźne odbicie na przełomie 2023/2024. Pozytywnie zaskakują inwestycje i to ich odporność skłoniła nas do rewizji w górę oczekiwanych wyników gospodarki w 2023. Stabilny wzrost nakładów inwestycyjnych, połączony z tradycyjną już odpornością eksportu i odbudowującą się konsumpcją zapowiada solidny, zbliżony do potencjału, wzrost PKB w 2024. Polska coraz mocniej korzysta na globalnym reshoringu.

Dezinflacja stała się faktem. Jej skala w 2023 będzie solidna – wobec szczytu w lutym inflacja CPI obniży się aż o około 10pp. W 2024 tempo dezinflacji wyhamuje, za sprawą ożywienia gospodarki i siły rynku pracy, co będzie podsycać fundamentalną presję na ceny.

Trwa spektakularna poprawa pozycji zewnętrznej polskiej gospodarki. Odwrócenie cyklu zapasów wystarczyło, by saldo handlowe znowu stało się dodatnie. Skutki normalizacji cen surowców dopiero zaczynają się uwidaczniać, co zapowiada dalszą dynamiczną poprawę równowagi zewnętrznej. Inwestycja Intela potwierdza, że nearshoring i friendshoring nie są pustymi hasłami.

RPP obniżyła stopy procentowe o 75pb, w tym referencyjną do 6,00%. Obniżka, której skala była największa od przełomu 2008/2009, nastąpiła 12 miesięcy po podwyżce wieńczącej najsilniejszy w historii cykl zacieśnienia polityki pieniężnej. Prezes NBP wyjaśnił, że ten ruch realizuje „zaległe” działania z ostatnich 3 miesięcy, których RPP nie dokonała ze względu na swoje konserwatywne podejście i chęć uzyskania pewności, że inflacja CPI spadnie poniżej 10% r/r. Uzasadnieniem działań NBP jest postępująca dezinflacja, wzrost realnych stóp procentowych wynikający ze spadku inflacji oraz osłabienie aktywności w gospodarce. Kolejne decyzje mają zależeć od napływających danych. Decyzja RPP pokazuje, że jej funkcja reakcji przesunęła się w kierunku koncentracji na narastających ryzykach dla wzrostu gospodarczego, co przy zakładanym przez nas utrzymaniu trendu dezinflacyjnego będzie skłaniało RPP do dalszych obniżek stóp, docelowo do 5,50% na koniec tego roku oraz 4,50% na koniec 2024.

Solidna skala dezinflacji w 2023.

Obniżka stóp procentowych we wrześniu'23 o 75 pb, w tym referencyjnej do 6,00% to początek cyklu łagodzenia polityki pieniężnej; oczekujemy stopy referencyjnej na poziomie 5,50% na koniec 2023 oraz 4,50 % na koniec 2024.

Tab.9 Wybrane wskaźniki makroekonomiczne oraz główne stopy procentowe - prognozy kwartalne i roczne

Wskaźnik		2q23	3q23	4q23	1q24	2q24	2022	2023	2024
Realny PKB (% r/r)	% r/r	-0,6	0,7	2,7	2,1	3,4	5,1	0,7	3,2
Popyt krajowy (% r/r)	% r/r	-4,1	-0,9	2,1	2,2	3,2	5,1	-1,9	2,8
Konsumpcja prywatna	% r/r	-2,7	-1,0	1,0	2,5	4,0	3,3	-1,2	3,6
Nakłady brutto na śr.trwałe	% r/r	7,9	2,0	5,4	2,8	2,5	5,0	5,2	2,2
Stopa bezrobocia rejestrowanego	%; na koniec okresu	5,0	5,0	5,2	5,4	5,1	5,2	5,2	5,2
Płace - sektor przedsiębiorstw	% r/r	12,1	10,8	11,0	9,6	9,8	12,9	11,8	10,0
Inflacja CPI	% r/r; średnia dla okresu	13,1	10,0	7,8	5,4	4,8	14,4	11,9	5,0
Inflacja bazowa	% r/r; średnia dla okresu	11,6	10,0	8,4	6,9	5,7	9,1	10,5	6,1
Stopa referencyjna NBP	%	6,75	6,00	5,50	4,75	4,50	6,75	5,50	4,50
WIBOR 3M	%; średnia dla okresu	6,90	5,97	5,44	4,74	4,66	7,02	5,44	4,38

Źródło: Zespół Analiz Makroekonomicznych, Departament Analiz Ekonomicznych, PKO Bank Polski, wrzesień 2023

Analiza wyników ankiety NBP do przewodniczących Komitetów Kredytowych⁷ wykazuje ponowne zacieśnienie polityki kredytowej w 2q23, przy utrzymaniu dotychczasowych warunków udzielania kredytów mieszkaniowych. Na potrzebę zaostrzenia polityki kredytowej wskazywały gorsze prognozy sytuacji gospodarczej, pogorszenie jakości portfela kredytów mieszkaniowych oraz pogorszenie bieżącej i przewidywanej sytuacji kapitałowej banku; natomiast za łagodniejszym podejściem przemawiały korzystne prognozy dla rynku mieszkaniowego.

W 3q23 banki zapowiadają łagodne zaostrzenie kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych oraz oczekują kontynuacji wysokiego popytu na te kredyty.

Oczekujemy wzrostu średnich cen transakcyjnych mieszkań (o 10-15%) w perspektywie roku (3q23-2q24). Przesłankami tendencji wzrostowych po stronie popytowej są: (1) silna obniżka stóp procentowych przez RPP i zapowiedź kontynuacji cyklu obniżek (2) odbudowa popytu kredytowego odłożonego w okresie zaostrzonych regulacji ostrożnościowych; (3) program dopłat do rat kredytów „Bezpieczny kredyt 2%”; (4) spadek realnych cen mieszkań i w konsekwencji zwiększenie ich dostępności poprzez poprawę relacji dochodów do cen mieszkań; (5) popyt inwestycyjny (doświadczenie wysokich stóp zwrotu z inwestycji w nieruchomości). **Jednocześnie po stronie podaży tendencjom wzrostowym cen sprzyjają:** (6) malejąca oferta mieszkań na rynku w sytuacji ograniczania od 1q22 liczby rozpoczynanych mieszkań; (7) pogłębiający się deficyt dostępnych terenów budowlanych w dobrych lokalizacjach w największych miastach.

Tendencje wzrostowe cen mieszkań będą hamowane przez: (1) możliwy spadek dostępności mieszkań – wzrost płac może być niższy niż cen mieszkań; (2) stabilizację stawek za wynajem osłabiającą motywację zakupu inwestycyjnego.

Na 3q23 banki zapowiadają łagodne zaostrzenie polityki kredytowej, jednocześnie oczekują kontynuacji wysokiego popytu na kredyty mieszkaniowe.

W perspektywie roku (3q23-2q24) oczekujemy wzrostu średnich cen transakcyjnych mieszkań o 10-15%.

⁷ Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących Komitetów Kredytowych III kwartał 2023, NBP lipiec 2023

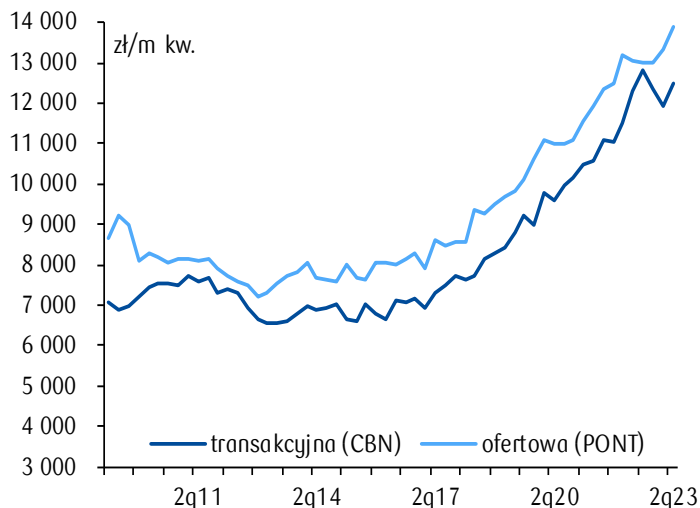
6. Aneks statystyczny - regionalne rynki mieszkaniowe

MAZOWIECKIE - Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie

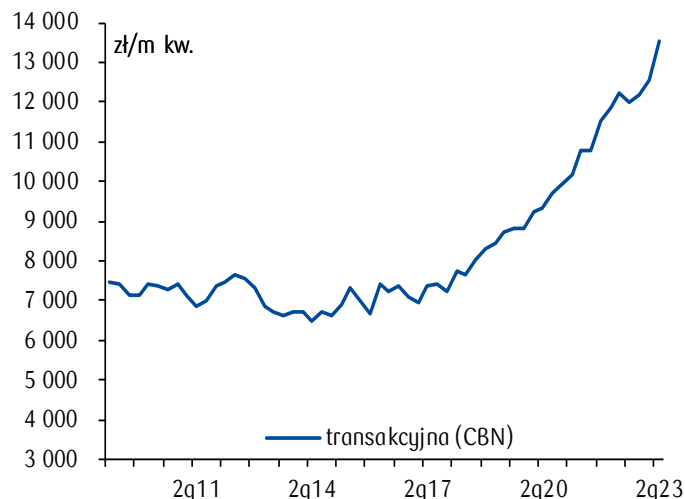
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Warszawie

Segment rynku	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	2q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	10 599	11 110	11 023	11 520	12 311	12 807	12 345	11 919	12 482	4,7	1,4
cena ofertowa (PONT)	11 935	12 375	12 500	13 179	13 043	12 994	13 026	13 333	13 889	4,2	6,5
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	10 800	10 796	11 549	11 881	12 227	12 006	12 166	12 553	13 534	7,8	10,7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 703	7 979	7 190	9 013	10 569	8 238	8 040	9 716	8 703	x	x

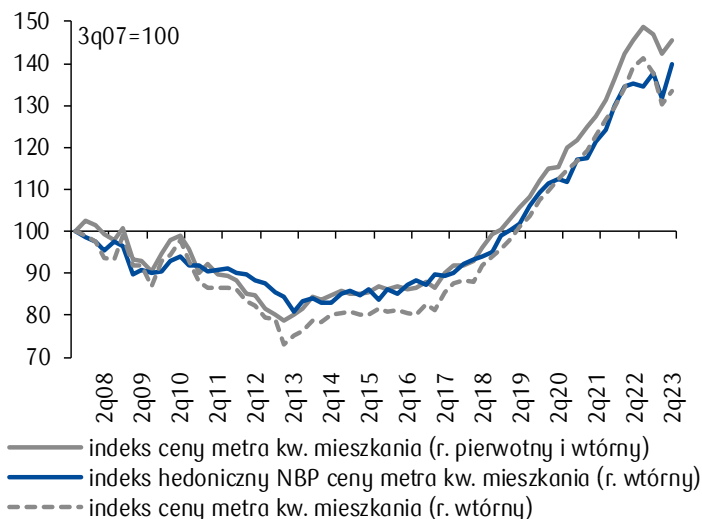
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie



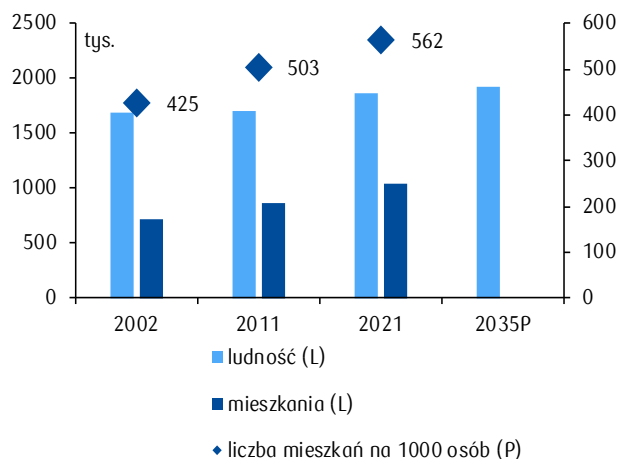
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



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

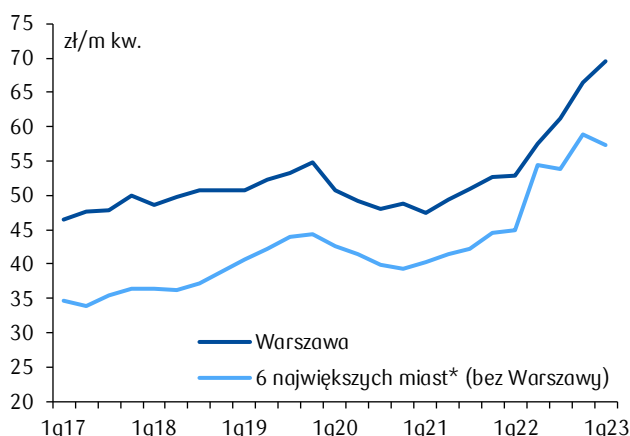


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Warszawie (GUS)

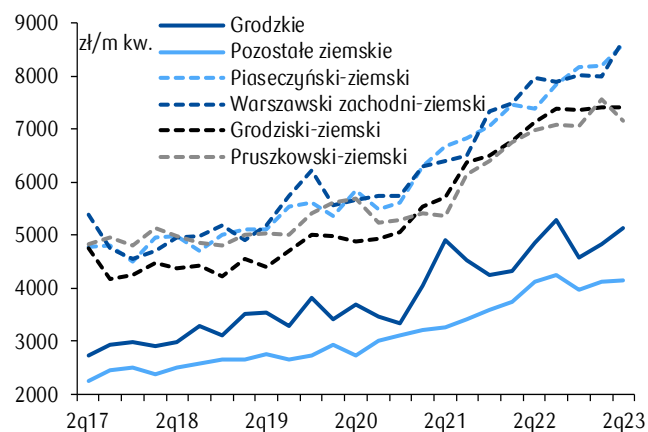


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q23: mieszkania rw - 245; mieszkania rp - 422; domy rw - 25.

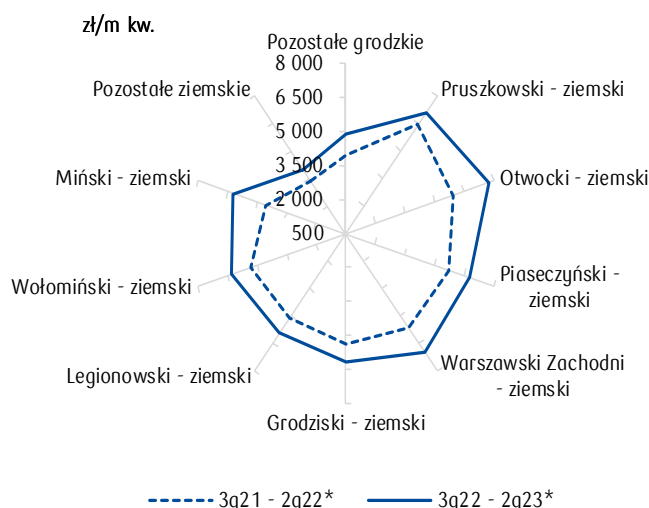
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Warszawie (NBP, PONT)



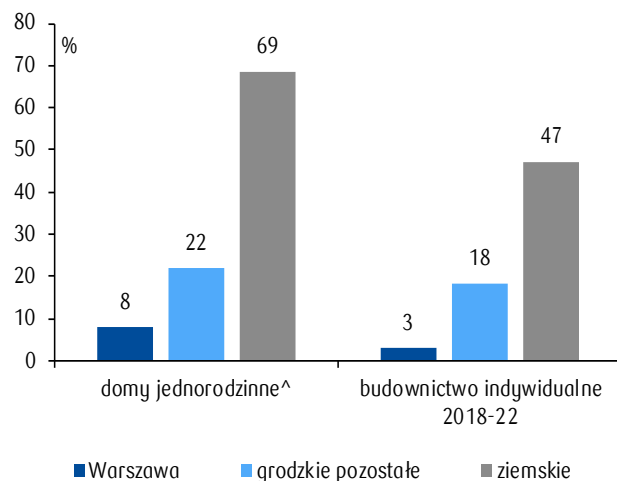
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2018	2019	2020	2021	2022	3q22 - 2q23*
Warszawa	5 548	5 603	5 852	6 628	8 459	8 680
Pozostałe grodzkie	3 029	2 942	3 239	3 453	4 641	4 886
Pruszkowski - ziemski	4 496	4 699	5 168	5 600	7 088	7 088
Otwocki - ziemski	4 093	4 434	4 699	5 473	7 771	7 771
Piaseczyński - ziemski	4 324	4 653	5 136	5 410	6 775	6 775
Warszawski Zachodni - ziemski	4 233	4 320	4 718	5 512	6 962	6 962
Grodziski - ziemski	3 672	3 894	3 990	4 729	6 157	6 157
Legionowski - ziemski	3 777	3 888	4 195	4 715	5 932	5 932
Wołomiński - ziemski	3 928	4 333	4 311	4 794	6 307	6 307
Miński - ziemski	3 731	3 625	4 217	4 486	6 199	6 199
Pozostałe ziemskie	2 463	2 687	2 840	3 126	3 926	3 971

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q22 - 2q23: Warszawa - 153; pozostałe powiaty grodzkie - 26; powiaty ziemskie - 896.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie mazowieckim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem		% mieszkań w domach jednorodzinnych*		Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego		Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		2022	NSP 2021	NSP 2011	2022			2022	2021			
GRODZKIE												
Ostrołęka	20 578	3	26	29,8	422	60	6,0	14	144			
Płock	53 743	6	17	28,5	478	43	4,3	10	373			
Radom	88 509	10	24	28,2	447	19	3,9	31	431			
Siedlce	35 814	7	23	30,2	474	60	7,6	11	210			
Warszawa	1 061 910	8	8	33,5	570	40	11,0	3	8 306			
ZIEMSKIE												
białobrzeski	11 823	5	84	31,6	363	55	3,9	88	96			
ciechanowski	33 576	10	57	30,4	392	14	5,3	37	323			
garwoliński	36 717	8	84	32,2	348	24	4,9	67	441			
gostyniński	16 227	10	61	29,0	381	6	2,6	81	78			
grodziski	41 763	8	65	39,0	400	54	10,4	48	701			
grójce	38 425	7	68	33,3	395	28	5,2	43	219			
koziński	22 353	5	69	31,9	389	8	3,7	96	81			
legionowski	54 041	3	49	38,1	415	71	11,9	31	616			
lipski	12 451	6	88	32,7	391	38	2,3	91	27			
łosicki	11 453	13	85	34,1	396	73	3,4	57	72			
makowski	15 512	5	77	31,9	368	42	3,0	75	65			
miński	61 560	7	73	33,2	387	41	7,1	51	1 191			
mławski	27 013	7	67	30,2	389	63	6,6	31	286			
nowodworski	33 180	7	57	32,6	416	49	7,4	38	403			
ostrołęcki	25 639	6	98	31,1	293	53	4,4	96	318			
ostrowski	25 232	8	74	31,1	366	54	3,6	61	184			
otwocki	50 002	12	62	35,2	395	38	3,9	68	369			
piaseczyński	91 417	5	55	42,4	431	73	11,6	30	1 606			
płocki	36 098	8	90	31,6	329	23	3,8	93	270			
płoński	31 878	8	69	30,4	378	17	4,4	61	235			
pruskowski	76 888	10	49	38,5	432	70	9,2	31	843			
przasnyski	17 012	7	71	29,2	344	50	3,2	55	171			
przysuski	14 396	6	87	29,6	369	22	2,9	98	49			
pułtuski	18 940	7	66	32,1	375	16	4,4	61	184			
radomski	48 479	5	80	28,4	321	8	4,6	100	359			
siedlecki	27 287	9	97	32,5	339	24	3,7	99	249			
sierpecki	17 542	8	69	28,6	361	5	4,1	57	67			
sochaczewski	30 722	7	63	30,7	369	9	3,7	70	189			
sokołowski	20 558	10	77	34,2	406	10	3,6	43	149			
sztybołowski	13 278	9	80	28,7	351	14	4,1	88	49			
warszawski zachodni	52 191	4	72	43,2	392	46	11,9	36	639			
węgrowski	24 655	10	84	33,7	396	13	3,6	82	194			
wołomiński	102 030	5	64	33,0	373	41	10,5	23	1 267			
wyszkowski	25 411	4	71	31,1	345	76	6,3	58	168			
zwoleniński	11 976	3	86	29,8	347	28	3,3	92	40			
żuromiński	12 117	7	81	29,4	338	47	1,8	71	180			
żyrardowski	32 949	14	43	31,6	437	35	6,0	50	454			

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 01.09.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie mazowieckim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)	
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2022	2022	2022	Polska=100	czerwiec 23	
GRODZKIE									
Ostrołęka	48,7	17,3	49,7	-2,8	-11,4	6 674	100	7,2	
Płock	112,5	44,2	56,6	-6,0	-10,4	7 898	118	5,5	
Radom	197,8	71,8	51,8	-5,4	-10,3	6 182	92	9,0	
Siedlce	75,6	27,9	53,0	0,2	-5,0	6 234	93	3,9	
Warszawa	1862,0	793,8	64,6	-1,3	-0,6	8 540	127	1,3	
ZIEMSKIE									
białobrzeski	32,6	9,0	35,6	-2,1	-3,0	5 564	83	7,9	
ciechanowski	85,6	27,0	43,7	-5,0	-6,9	6 214	93	8,3	
garwoliński	105,6	28,6	34,3	-1,1	-3,2	5 700	85	9,4	
gostyniński	42,6	13,4	42,5	-7,7	-10,2	5 806	87	11,0	
grodziski	104,4	32,7	44,3	-1,3	12,9	7 140	107	2,7	
grójecki	97,4	29,8	41,3	-3,5	-3,4	6 248	93	2,5	
koziński	57,5	17,7	41,8	-5,4	-6,7	7 274	109	9,9	
legionowski	130,3	42,4	45,0	-0,4	11,2	6 034	90	6,1	
lipski	31,8	9,7	42,3	-6,7	-7,9	5 596	83	12,0	
łosicki	28,9	8,6	40,7	-7,5	-13,8	5 363	80	5,0	
makowski	42,1	12,4	39,5	-4,8	-8,4	5 494	82	16,5	
miński	159,0	47,1	39,3	-1,9	1,3	5 785	86	4,7	
mławski	69,5	21,2	41,0	-3,5	-4,8	5 386	80	5,9	
nowodworski	79,7	25,3	45,1	-3,4	-0,4	7 535	112	5,8	
ostrołęcki	87,5	21,4	27,6	-1,1	0,1	5 661	84	10,4	
ostrowski	68,9	20,2	39,1	-6,0	-8,9	5 729	85	9,4	
otwocki	126,6	38,6	43,0	-2,9	1,6	6 469	97	3,2	
piaseczyński	212,1	68,7	45,3	0,5	12,8	6 500	97	3,1	
płocki	109,7	29,3	31,7	-3,7	-0,3	5 773	86	10,4	
płoński	84,4	24,8	39,9	-4,4	-4,8	5 660	84	8,9	
pruszkowski	178,0	60,2	47,8	-0,9	4,8	7 516	112	2,2	
przasnyski	49,4	14,2	38,0	-4,6	-8,4	5 756	86	8,9	
przysuski	39,0	11,4	39,5	-6,5	-6,6	5 564	83	17,6	
pułtuski	50,6	14,6	39,0	-2,9	-0,8	5 504	82	13,2	
radomski	151,2	40,2	33,3	-1,7	-0,1	5 412	81	17,0	
siedlecki	80,5	21,0	32,4	-2,1	0,3	5 412	81	4,7	
sierpecki	48,6	14,5	40,0	-6,8	-8,9	5 505	82	11,7	
sochaczewski	83,3	25,3	40,7	-3,8	-3,9	6 994	104	2,5	
sokołowski	50,6	15,5	42,6	-6,3	-9,3	5 459	81	5,1	
sztybowiecki	37,8	10,9	37,6	-5,4	-5,8	5 272	79	24,3	
warszawski zachodni	133,2	39,7	40,3	-0,9	12,7	7 077	106	1,4	
węgrowski	62,3	18,0	39,4	-5,3	-6,1	5 787	86	5,7	
wołomiński	273,4	80,6	39,6	1,4	10,5	6 066	91	6,3	
wyszkowski	73,6	20,4	36,8	-1,6	-2,0	5 552	83	3,5	
zwoleński	34,5	9,8	35,7	-4,9	-5,7	5 639	84	12,1	
żuromiński	35,9	10,1	34,7	-7,4	-11,8	5 391	80	14,7	
żyrardowski	75,4	26,1	50,6	-4,0	-2,7	6 403	96	8,6	

Uwaga: * Prognoza GUS z 2023

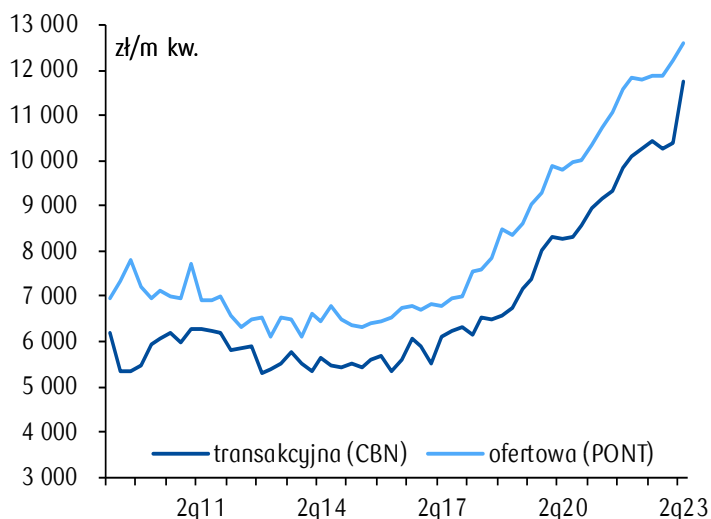
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31.07.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

MAŁOPOLSKIE – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie

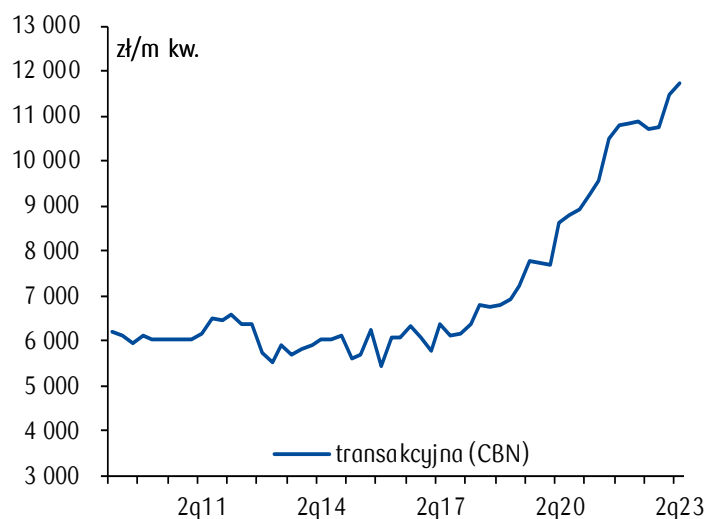
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Krakowie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	2q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	9 156	9 328	9 852	10 116	10 255	10 432	10 257	10 390	11 739	13,0	14,5
cena ofertowa (PONT)	10 727	11 067	11 579	11 845	11 805	11 889	11 868	12 240	12 600	2,9	6,7
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	9 573	10 522	10 813	10 845	10 890	10 702	10 738	11 459	11 752	2,6	7,9
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 302	7 360	8 333	6 505	6 498	13 674	8 354	9 214	8 419	x	x

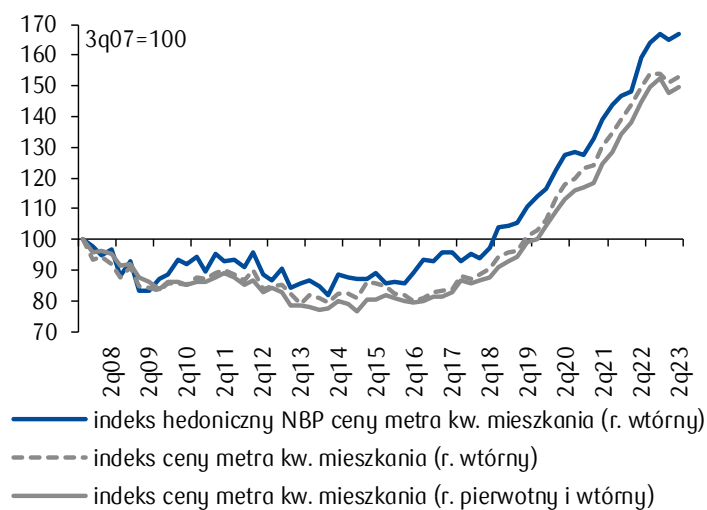
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie



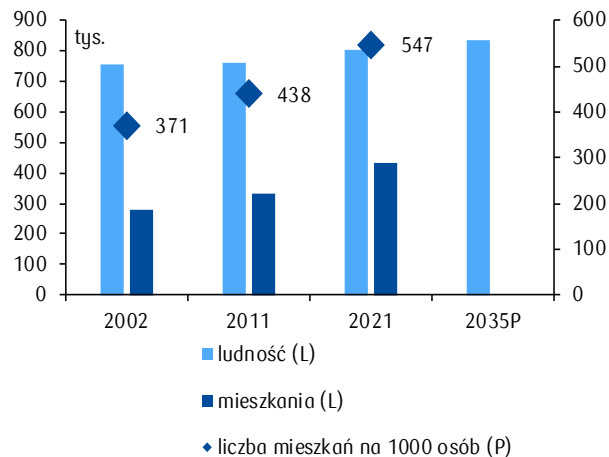
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie



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

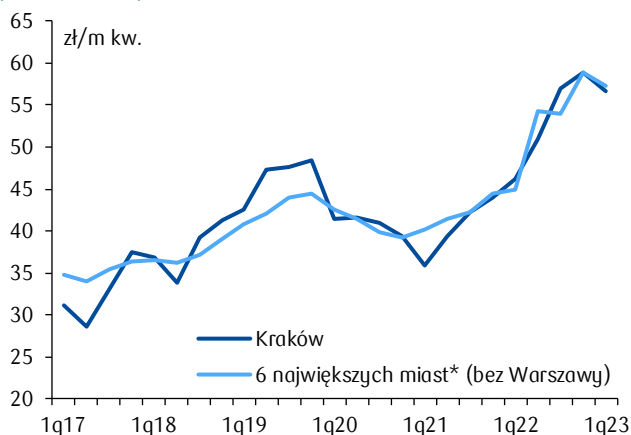


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Krakowie (GUS)

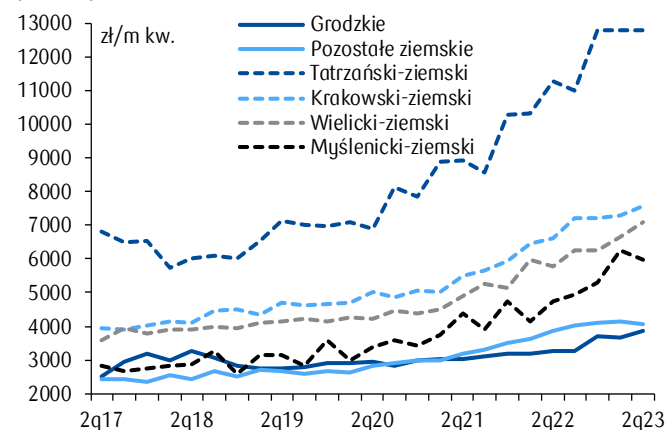


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q23: mieszkania rw - 64; mieszkania rp - 264; domy rw - 7.

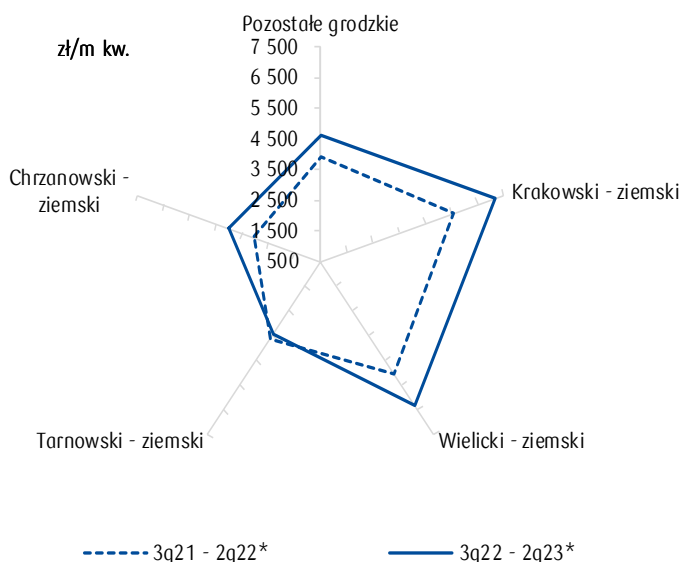
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Krakowie (NBP, PONT)



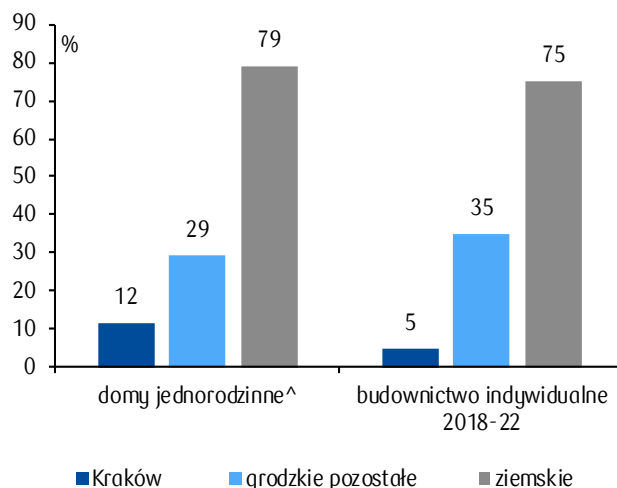
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	3q22 - 2q23*
Kraków	4 728	4 841	5 337	5 970	8 053	8 404
Pozostałe grodzkie	3 083	3 166	3 044	3 500	4 324	4 600
Krakowski - ziemski	4 160	4 361	4 587	5 071	7 154	7 154
Wielicki - ziemski	3 786	4 212	4 360	4 685	6 332	6 332
Tarnowski - ziemski	2 145	2 248	2 834	3 476	3 459	3 459
Chrzanowski - ziemski	2 249	2 616	2 454	3 354	3 992	3 992

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q22 - 2q23: Kraków - 66; pozostałe powiaty grodzkie - 12; powiaty ziemskie - 295.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie małopolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2022	NSP 2021	NSP 2011	2022	2022	2021	2018-2022	2018-2022	2q23
GRODZKIE									
Kraków	449 055	11	12	32,3	559	71	13,4	5	4 262
Nowy Sącz	31 701	12	38	30,0	393	52	3,5	43	179
Tarnów	45 587	14	24	28,3	439	47	2,9	28	124
ZIEMSKIE									
bocheński	34 415	11	80	30,4	322	98	4,5	76	332
brzeski	29 237	12	86	30,1	318	33	3,2	84	201
chrzanowski	46 846	12	54	30,0	391	28	2,2	75	122
dąbrowski	17 432	10	88	27,9	302	1	3,2	83	81
gorlicki	33 585	12	75	27,6	318	79	3,5	89	175
krakowski	102 868	8	86	35,8	343	95	5,3	62	786
limanowski	36 202	9	91	27,3	275	79	3,6	94	285
miechowski	18 017	12	80	31,9	383	39	1,9	82	52
myślenicki	38 831	7	88	30,9	300	86	4,8	83	375
nowosądecki	60 591	11	88	27,8	282	78	2,4	100	556
nowotarski	57 383	10	82	29,8	302	71	3,8	81	463
olkuski	39 810	7	59	30,3	373	101	2,1	82	173
oświęcimski	54 902	10	55	29,9	368	80	3,9	67	394
proszowicki	13 638	8	87	32,5	323	3	2,9	87	63
suski	26 930	14	90	32,1	324	100	4,1	100	152
tarnowski	57 807	9	97	29,0	292	45	3,5	93	444
tatrzański	26 232	17	69	37,3	394	32	4,4	78	155
wadowicki	50 558	11	74	29,8	320	99	3,6	84	392
wielicki	49 142	10	86	34,2	346	100	9,9	42	686

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 01.09.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie małopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2022	2022	2022	Polska=100	czerwiec 23
GRODZKIE								
Kraków	803,3	321,2	61,7	-0,5	0,9	8 157	122	2,0
Nowy Sącz	80,6	26,1	45,2	-1,9	-4,8	5 478	82	3,3
Tarnów	104,0	38,0	51,8	-5,2	-10,0	6 721	100	3,8
ZIEMSKIE								
bocheński	106,9	27,9	30,5	0,6	1,5	5 643	84	3,0
brzeski	91,8	23,8	29,8	-1,1	-1,8	5 128	77	5,6
chrzanowski	119,7	38,9	43,7	-6,9	-8,1	6 021	90	6,4
dąbrowski	57,8	14,6	29,5	-2,7	-3,1	5 271	79	12,6
gorlicki	105,8	28,5	33,3	-3,0	-4,7	5 027	75	6,3
krakowski	300,3	81,3	31,7	-1,2	7,3	6 386	95	4,6
limanowski	131,5	29,3	23,5	1,5	1,7	5 184	77	7,6
miechowski	47,0	13,5	38,5	-7,5	-7,4	5 415	81	5,0
myślenicki	129,5	31,3	26,5	0,4	1,1	5 604	84	3,6
nowosądecki	214,9	49,7	24,5	1,9	1,3	5 134	77	9,6
nowotarski	190,1	46,5	29,2	0,3	-0,5	5 169	77	5,6
olkuski	106,8	32,5	39,7	-6,6	-9,5	5 894	88	6,9
oświęcimski	149,3	46,0	40,9	-5,3	-5,9	5 900	88	5,2
proszowicki	42,3	11,1	30,6	-4,5	-6,0	5 578	83	6,0
suski	83,1	20,7	30,0	-2,3	-1,1	5 556	83	4,7
tarnowski	197,7	48,5	26,2	-1,7	-1,6	5 010	75	7,6
tatrzański	66,6	17,6	37,5	-1,1	-2,0	5 520	82	8,5
wadowicki	157,9	42,0	32,1	-2,1	-2,4	5 385	80	5,5
wielicki	142,0	38,2	31,9	1,0	12,5	6 201	93	3,6

Uwaga: * Prognoza GUS z 2023

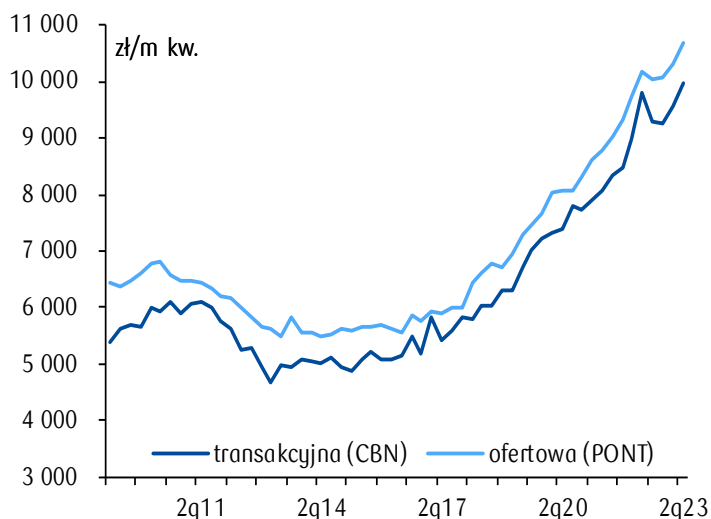
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31.07.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

DOLNOŚLĄSKIE – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie

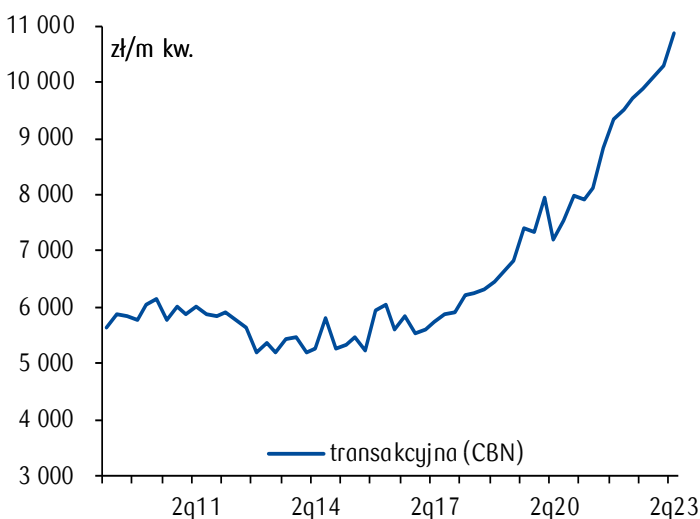
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	2q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	8 081	8 343	8 468	8 982	9 810	9 279	9 276	9 559	9 987	4,5	1,8
cena ofertowa (PONT)	8 796	9 022	9 322	9 730	10 175	10 058	10 083	10 323	10 681	3,5	5,0
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	8 104	8 834	9 339	9 520	9 714	9 877	10 075	10 296	10 856	5,4	11,8
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 268	6 536	6 819	5 987	4 521	12 853	10 069	11 196	8 018	x	x

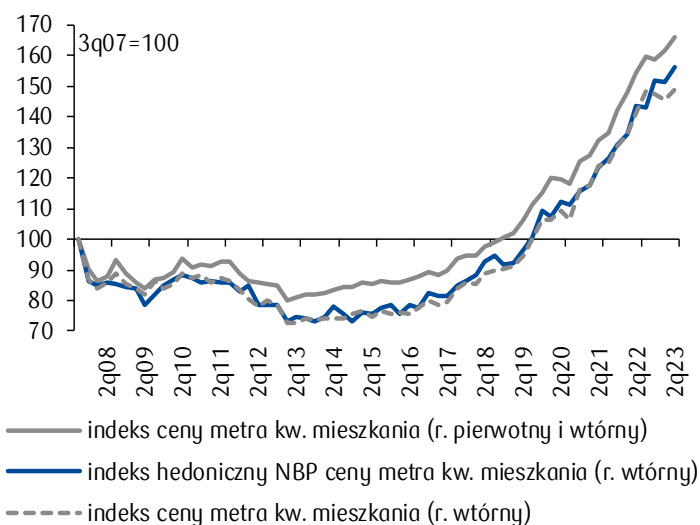
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym we Wrocławiu



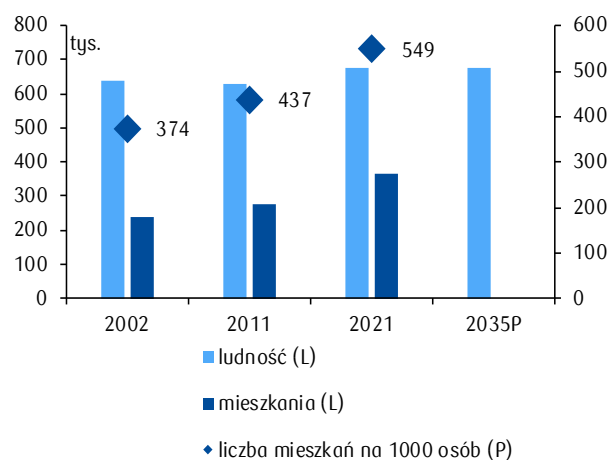
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu



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

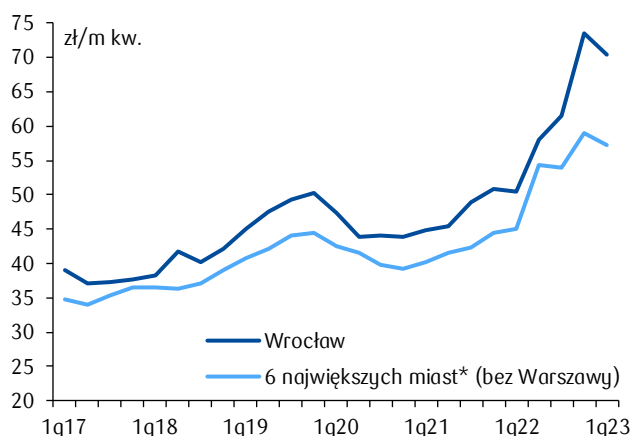


Wyk.4 Ludność i mieszkania we Wrocławiu (GUS)

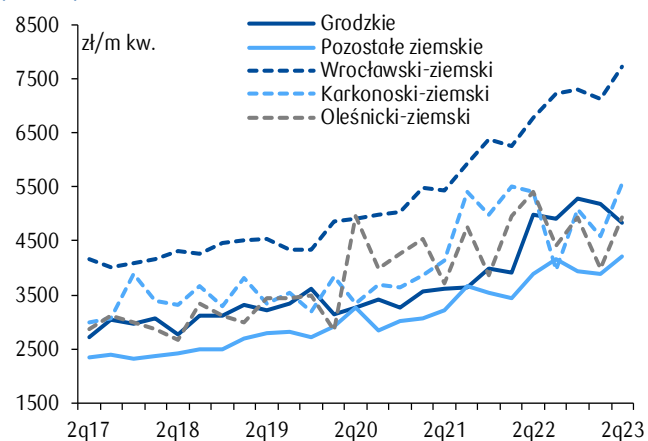


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q23: mieszkania rw - 72; mieszkania rp - 197; domy rw - 8.

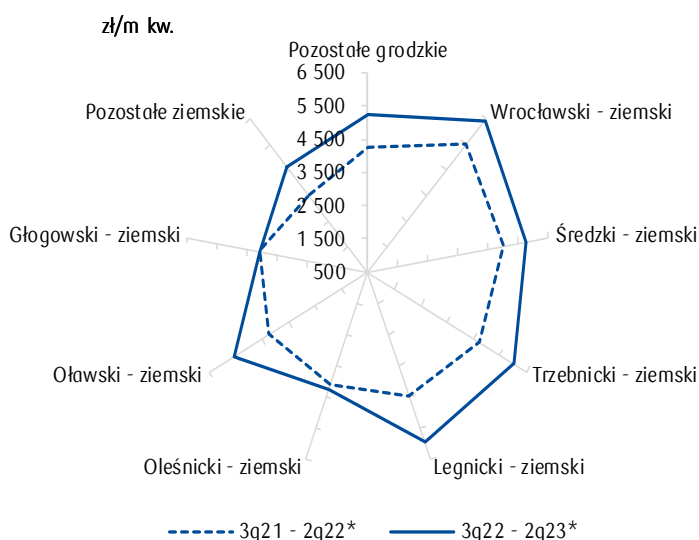
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania we Wrocławiu (NBP, PONT)



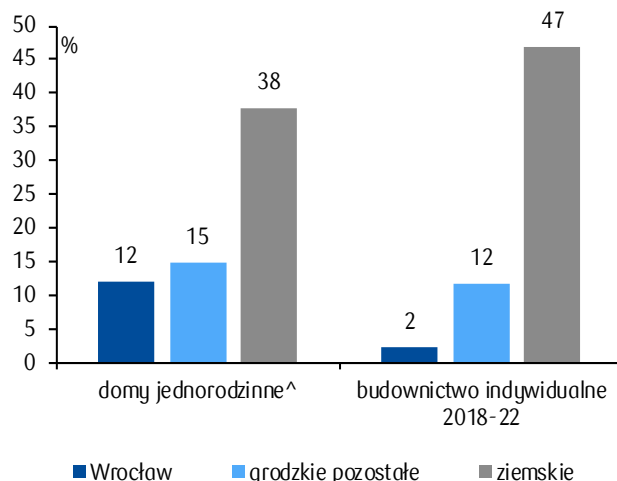
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	3q22 - 2q23*
Wrocław	4 718	4 828	5 280	5 606	7 996	8 190
Pozostałe grodzkie	2 967	3 224	3 559	4 113	4 629	5 218
Wrocławski - ziemski	3 675	3 933	4 259	4 543	6 459	6 459
Średzki - ziemski	2 941	3 994	4 719	4 797	5 777	5 777
Trzebnicki - ziemski	3 386	3 617	3 639	4 216	6 053	6 053
Legnicki - ziemski	2 523	2 679	3 227	4 539	5 967	5 967
Oleśnicki - ziemski	2 813	3 129	3 194	3 484	4 283	4 283
Oławski - ziemski	3 260	3 028	3 828	4 182	5 573	5 573
Głogowski - ziemski	3 343	3 335	3 425	3 704	4 092	4 092
Pozostałe ziemskie	2 473	2 389	3 120	3 245	4 614	4 614

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q22 - 2q23: Wrocław - 60; pozostałe powiaty grodzkie - 28; powiaty ziemskie - 456.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie dolnośląskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		2022	NSP 2021	NSP 2011	2022	2022	2021	2018-2022	2018-2022
GRODZKIE									
Jelenia Góra	37 537	35	19	32,1	495	99	3,4	17	94
Legnica	44 749	33	11	30,6	481	46	5,1	8	145
Wałbrzych	51 031	51	bd.	27,4	501	24	1,2	16	39
Wrocław	378 793	19	12	33,4	562	61	15,5	2	3 258
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	34 922	28	45	31,8	397	99	5,6	46	194
dzierżoniowski	40 882	45	28	28,0	427	52	1,9	56	274
gólgowski	34 624	12	25	27,4	404	39	4,7	38	125
górowski	12 268	47	55	29,7	375	57	2,1	83	42
jaworski	18 589	52	42	29,4	391	92	2,9	53	86
karkonoski	27 230	50	50	36,8	446	64	4,7	63	246
kamienogórski	17 117	55	33	27,7	420	56	1,6	85	67
kłodzki	66 437	50	37	31,4	447	58	2,7	62	160
legnicki	19 958	46	11	32,2	363	52	4,7	80	208
lubański	21 227	51	44	29,7	409	89	2,5	58	96
lubiński	43 520	12	25	29,7	421	80	4,4	58	300
lwówecki	17 306	52	54	31,2	401	30	1,2	97	34
milicki	12 495	41	62	29,7	349	59	4,0	57	141
oleśnicki	39 903	28	45	30,7	375	65	6,3	57	388
oławski	31 395	19	40	31,3	406	55	9,5	33	327
polkowicki	23 219	26	40	29,1	379	49	4,5	71	138
strzebiński	15 850	48	56	31,0	378	79	3,9	70	142
średzki	21 366	39	63	33,7	365	88	10,6	46	397
świdnicki	64 089	42	26	29,6	424	94	3,7	39	479
trzebnicki	31 196	31	64	33,3	357	44	7,1	55	388
wałbrzyski	22 971	73	16	29,1	433	49	1,5	71	54
wołowski	18 083	33	46	29,5	395	65	3,7	51	204
wrocławski	70 540	19	67	40,0	386	83	18,0	31	1 240
ząbkowicki	24 961	60	52	31,8	409	54	2,1	67	52
zgorzelecki	35 919	42	39	30,1	418	95	2,7	54	162
złotoryjski	16 134	48	44	29,7	394	45	2,0	77	37

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 01.09.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie dolnośląskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2022	2022	2022	Polska=100	czerwiec 23
GRODZKIE								
Jelenia Góra	75,8	31,1	60,5	-10,0	-10,1	6 282	94	3,4
Legnica	93,0	37,6	58,5	-5,4	-10,1	6 069	91	4,5
Wałbrzych	108,2	bd	bd.	-10,2	-13,6	6 731	100	4,4
Wrocław	674,1	281,0	62,9	-1,4	-0,4	7 392	110	1,5
ZIEMSKIE								
bolesławiecki	87,9	28,8	46,5	-4,1	-4,0	6 182	92	3,2
dzierżoniowski	95,9	34,6	52,3	-9,2	-10,5	5 724	85	5,9
gólgowski	85,7	30,4	49,7	-3,9	-8,0	5 857	87	6,4
górowski	32,7	10,5	43,8	-7,6	-8,8	5 423	81	15,5
jaworski	47,6	15,2	45,4	-6,0	-9,3	6 143	92	10,0
karkonoski	61,0	19,9	46,7	-9,1	-7,4	5 628	84	8,6
kamiennogórski	40,8	14,1	50,4	-9,4	-11,1	5 551	83	6,0
klodzki	148,7	52,5	52,0	-10,2	-12,2	5 670	85	11,5
legnicki	55,0	16,5	41,2	-4,9	-0,9	6 116	91	7,5
lubański	51,9	17,4	48,3	-6,9	-9,3	5 517	82	6,7
lubiński	103,4	38,4	52,6	-4,5	-4,8	11 362	169	3,7
lwówecki	43,2	14,2	47,2	-7,8	-7,3	5 580	83	8,9
milicki	35,8	10,4	39,4	-5,9	-5,7	5 314	79	5,7
oleśnicki	106,5	33,4	42,8	-2,8	0,7	5 763	86	6,1
oławski	77,3	25,6	45,7	-1,7	-0,5	6 030	90	4,4
polkowicki	61,3	20,3	46,3	-1,9	0,0	6 861	102	4,0
strzeliński	42,0	13,1	42,7	-4,5	-5,9	6 321	94	11,1
średzki	58,5	17,1	38,0	-1,2	9,1	6 316	94	4,8
świdnicki	151,2	52,8	50,2	-6,5	-7,8	6 059	90	5,7
trzebnicki	87,3	25,2	38,5	-3,3	3,5	5 853	87	4,9
wałbrzyski	53,1	19,0	52,1	-9,2	-7,8	5 431	81	12,1
wołowski	45,7	15,4	47,4	-5,5	-6,9	7 909	118	11,0
wrocławski	182,8	53,6	37,5	2,9	21,9	7 161	107	1,5
ząbkowicki	61,1	19,7	45,7	-10,0	-12,3	5 615	84	9,5
zgorzelecki	85,9	30,5	50,8	-7,8	-8,6	5 981	89	5,1
złotoryjski	40,9	13,4	44,8	-7,0	-8,4	6 235	93	13,7

Uwaga: * Prognoza GUS z 2023

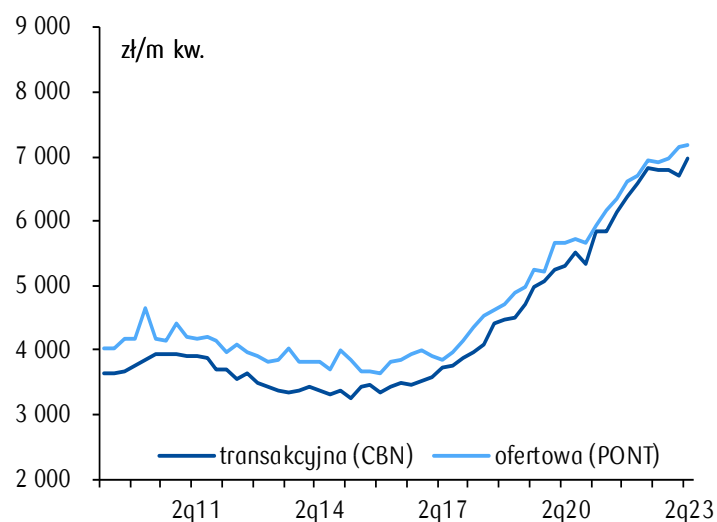
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31.07.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

ŁÓDZKIE – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie

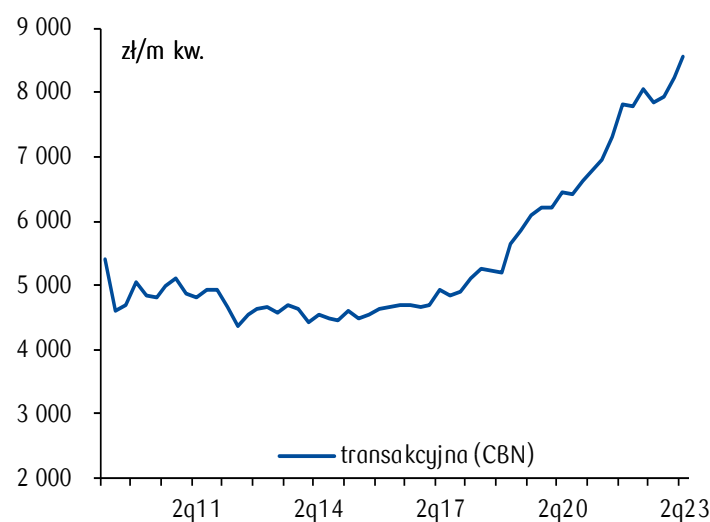
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Łodzi

Segment rynku	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	2q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 837	6 150	6 367	6 578	6 833	6 795	6 790	6 699	6 978	4,2	2,1
cena ofertowa (PONT)	6 163	6 356	6 620	6 711	6 944	6 919	6 977	7 151	7 173	0,3	3,3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 965	7 300	7 807	7 785	8 042	7 852	7 922	8 227	8 555	4,0	6,4
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 751	4 421	5 466	6 205	3 764	7 748	6 250	4 580	5 650	x	x

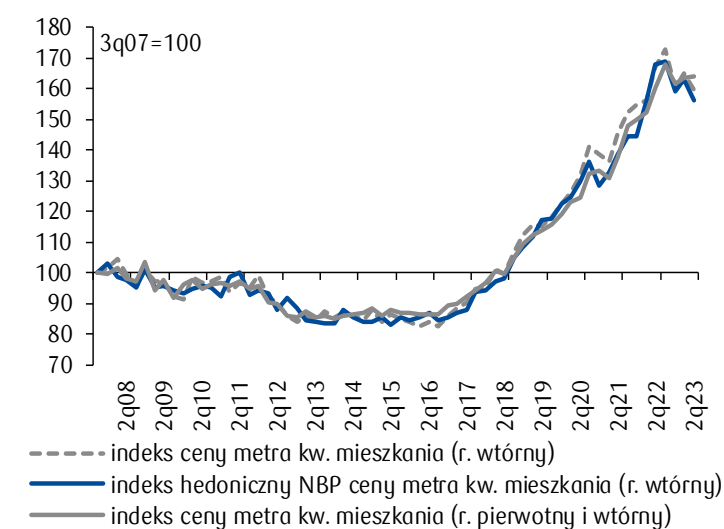
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Łodzi



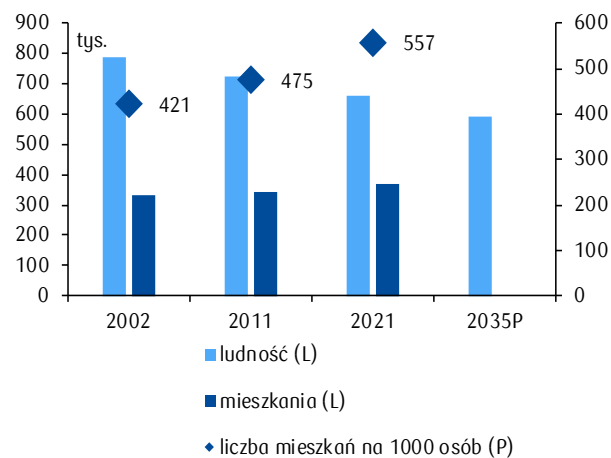
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi



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

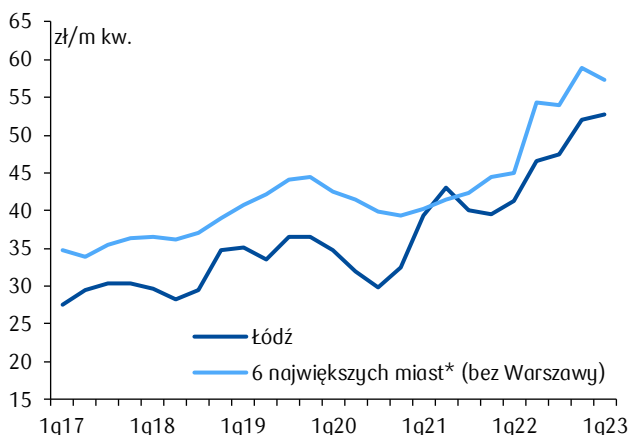


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Łodzi (GUS)

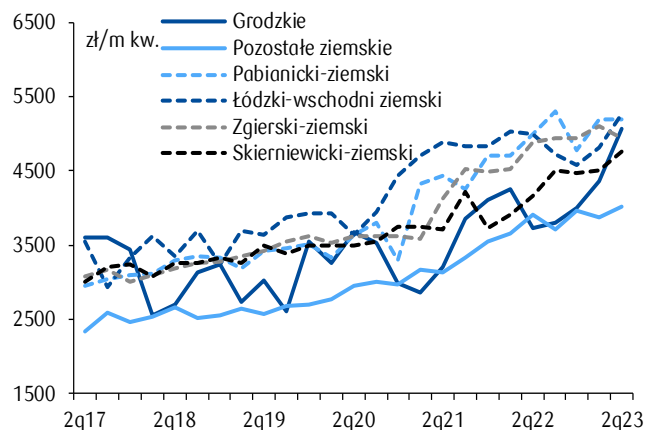


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q23: mieszkania rw - 69; mieszkania rp - 68; domy rw - 11.

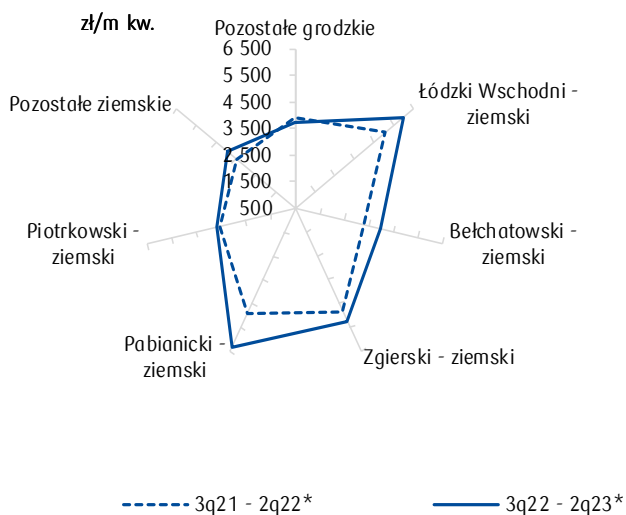
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Łodzi (NBP, PONT)



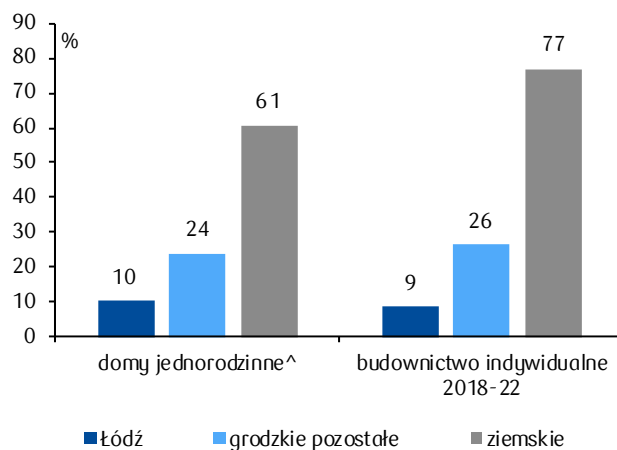
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	3q22 - 2q23*
Łódź	3 880	4 114	4 640	4 820	6 178	6 292
Pozostałe grodzkie	2 518	2 651	3 243	3 416	4 672	3 719
Łódzki Wschodni - ziemski	3 255	3 479	3 739	4 811	5 962	5 962
Bełchatowski - ziemski	2 098	2 931	3 553	3 011	3 956	3 956
Zgierski - ziemski	3 093	3 494	3 760	4 474	5 249	5 249
Pabianicki - ziemski	3 518	3 687	4 010	4 538	6 295	6 295
Piotrkowski - ziemski	2 034	2 614	3 417	3 255	3 679	3 679
Pozostałe ziemskie	2 590	2 423	2 651	3 035	3 936	3 936

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q22 - 2q23: Łódź - 65; pozostałe powiaty grodzkie - 8; powiaty ziemskie - 174.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie łódzkim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2022	NSP 2021	NSP 2011	2022	2022	2021	2018-2022	2018-2022	2q23
GRODZKIE									
Łódź	376 215	22	10	31,7	571	33	7,0	9	2 081
Piotrków Trybunalski	32 398	14	20	30,5	482	27	4,7	25	78
Skierniewice	20 820	7	30	31,8	457	65	5,0	28	35
ZIEMSKIE									
bełchatowski	42 321	6	52	32,5	388	36	3,1	93	169
brzeziński	12 003	13	66	33,3	397	52	4,3	74	76
kutnowski	39 211	14	43	29,1	428	58	3,2	48	257
łaski	20 125	11	67	33,5	411	20	3,4	91	64
łęczycki	17 020	13	62	29,6	362	50	1,3	100	33
łowicki	27 829	10	67	33,0	373	41	1,9	74	111
łódzki wschodni	26 918	11	80	36,9	362	61	5,7	86	272
opoczyński	26 591	5	74	30,5	368	23	2,5	86	118
pabianicki	54 106	19	38	32,7	454	60	4,2	71	340
pajęczański	17 377	5	86	32,0	354	71	3,4	94	64
piotrkowski	31 867	9	92	33,0	352	3	4,0	93	160
poddębicki	16 254	12	79	34,5	410	7	4,8	77	190
radomszczański	44 559	11	68	32,9	414	5	3,8	66	186
rawski	17 094	6	64	29,9	368	68	2,5	76	69
sieradzki	40 815	8	60	30,8	363	4	2,7	78	231
skierniewicki	12 826	9	96	32,5	339	44	3,4	100	75
tomaszowski	46 758	13	50	30,9	420	28	2,9	62	205
wieluński	26 702	8	68	32,8	365	52	3,0	72	113
wieruszowski	14 290	12	83	33,5	344	12	4,9	45	104
zduńskowolski	25 622	13	47	30,1	402	6	3,0	92	283
zgierski	70 780	13	48	32,8	425	72	4,4	78	331

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 01.09.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie łódzkim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)	
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2022	2022	2022	Polska=100	czerwiec 23	
GRODZKIE									
Łódź	658,4	289,7	65,7	-7,9	-9,7	6 629	99	4,5	
Piotrków Trybunalski	67,3	26,3	56,3	-7,1	-14,7	5 465	82	5,6	
Skierniewice	45,6	17,0	52,9	-2,5	-8,1	5 797	87	4,9	
ZIEMSKIE									
bełchatowski	109,0	35,7	44,0	-2,9	-5,1	8 140	121	4,8	
brzeziński	30,2	9,4	40,4	-6,1	-4,2	5 262	79	6,2	
kutnowski	91,6	32,5	50,8	-9,2	-10,6	5 801	87	7,8	
łaski	49,0	15,7	44,6	-6,3	-3,4	5 242	78	8,1	
łęczycki	47,0	14,6	42,5	-8,3	-9,2	6 026	90	5,5	
łowicki	74,6	22,8	41,2	-6,4	-6,7	5 396	81	5,3	
łódzki wschodni	74,4	21,9	38,8	-4,0	5,0	5 475	82	5,8	
opoczyński	72,3	21,8	39,9	-5,2	-8,9	5 463	82	8,1	
pabianicki	119,3	43,1	52,4	-7,4	-3,6	5 651	84	5,7	
pajęczański	49,1	14,2	36,6	-5,2	-5,8	5 467	82	8,6	
piotrkowski	90,5	25,0	33,6	-5,4	-0,6	5 279	79	6,5	
poddębicki	39,6	12,2	41,8	-6,3	-3,1	7 377	110	7,5	
radomszczański	107,6	34,7	44,1	-8,0	-9,6	5 333	80	5,4	
rawski	46,4	14,0	40,0	-4,5	-7,1	5 551	83	3,0	
sieradzki	112,4	34,2	40,9	-4,7	-7,5	5 626	84	5,0	
skierniewicki	37,8	10,1	31,7	-4,0	-2,1	5 408	81	4,3	
tomaszowski	111,4	37,8	47,6	-6,3	-7,7	5 478	82	7,8	
wieluński	73,1	21,8	39,0	-5,3	-7,1	5 497	82	6,3	
wieruszowski	41,6	11,6	34,5	-3,1	-2,1	5 076	76	5,6	
zduńskowolski	63,7	21,3	46,0	-6,0	-7,3	5 608	84	6,6	
zgierski	166,5	56,5	48,7	-5,9	-2,9	6 024	90	5,7	

Uwaga: * Prognoza GUS z 2023

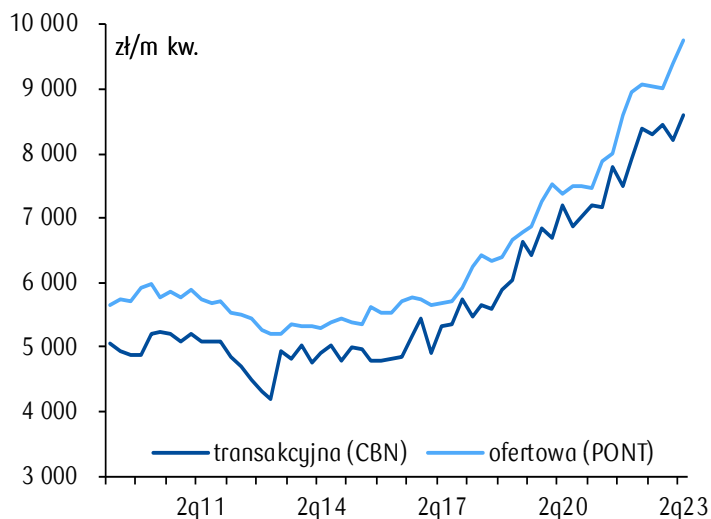
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31.07.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

WIELKOPOLSKIE - Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie

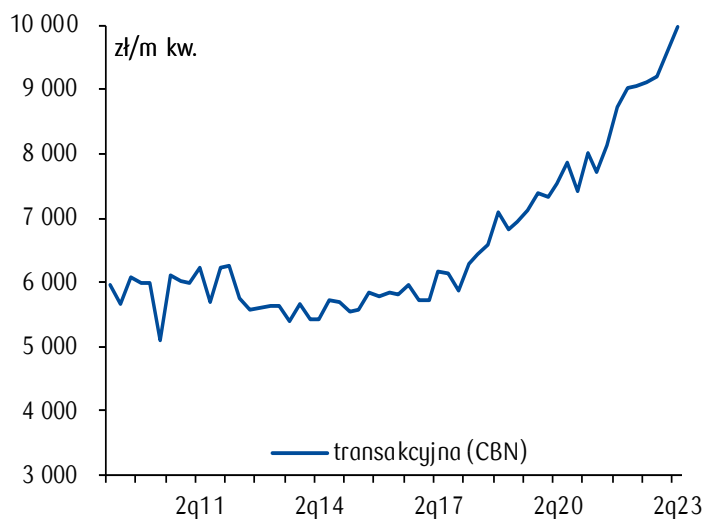
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Poznaniu

Segment rynku	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	2q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 168	7 784	7 503	7 906	8 393	8 297	8 447	8 202	8 587	4,7	2,3
cena ofertowa (PONT)	7 868	8 000	8 609	8 967	9 085	9 035	9 025	9 397	9 763	3,9	7,5
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 703	8 142	8 736	9 033	9 065	9 109	9 212	9 579	9 966	4,0	9,9
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 975	6 242	4 945	7 785	6 503	6 198	5 521	5 498	6 659	x	x

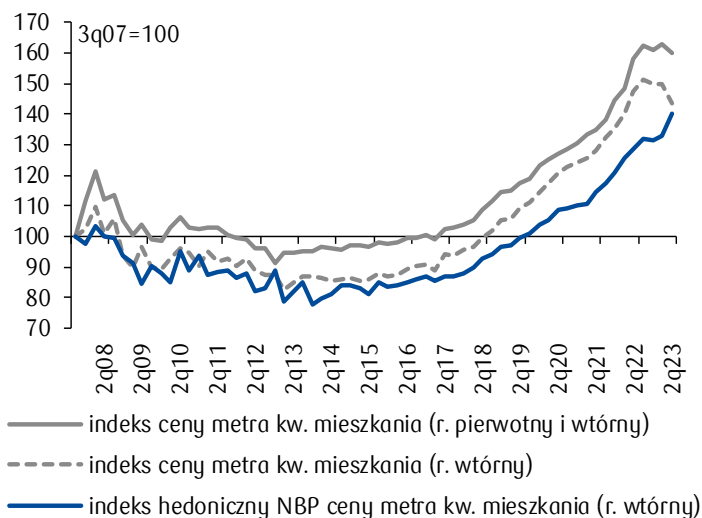
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu



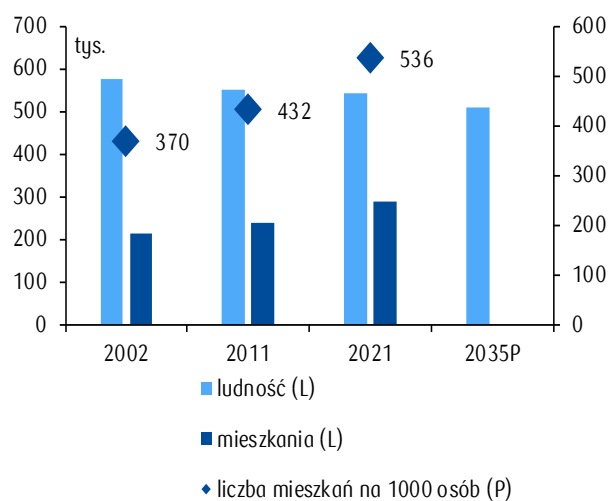
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



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

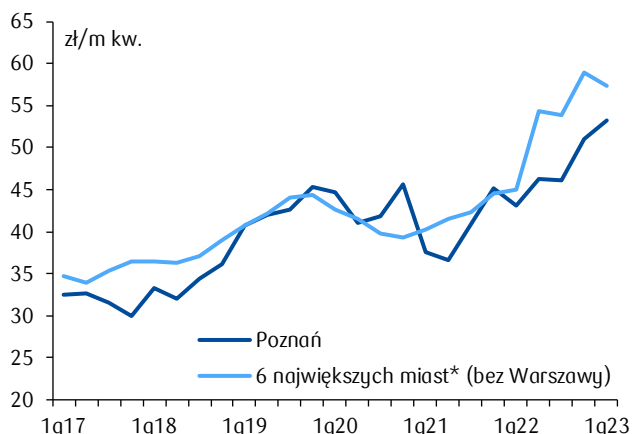


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Poznaniu (GUS)

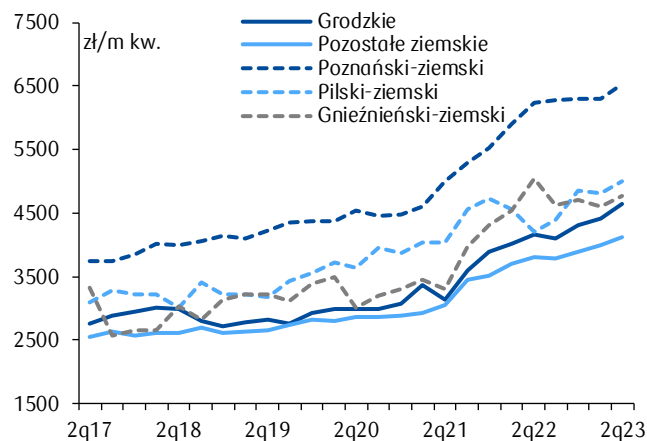


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q23: mieszkania rw - 78; mieszkania rp - 110; domy rw - 8.

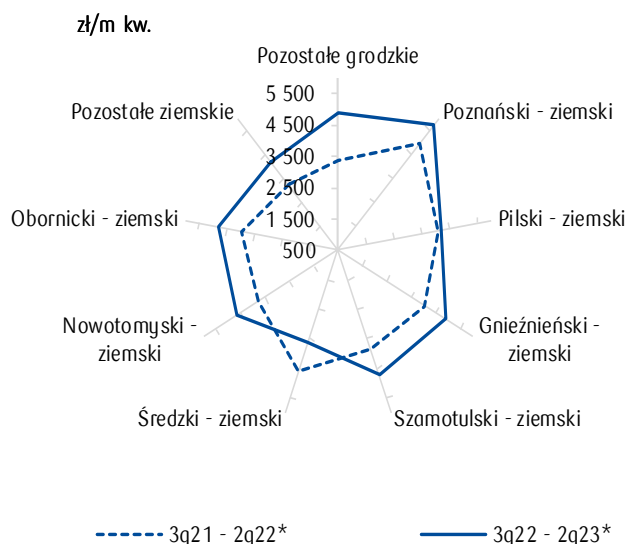
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Poznaniu (NBP, PONT)



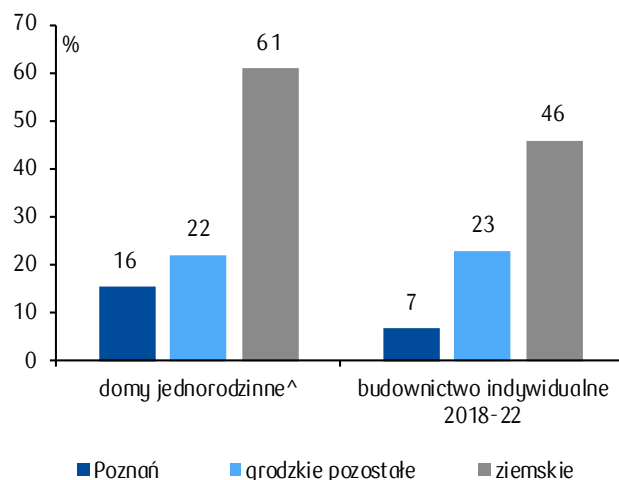
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	3q22 - 2q23*
Poznań	4 171	4 297	4 937	5 197	6 936	6 783
Pozostałe grodzkie	2 674	2 832	3 094	3 242	4 410	4 886
Poznański - ziemski	3 899	4 104	4 225	4 608	5 743	5 743
Piłski - ziemski	3 061	3 264	3 858	4 087	4 174	4 174
Gnieźnieński - ziemski	3 167	3 219	3 626	3 648	4 872	4 872
Szamotulski - ziemski	3 191	3 460	3 569	3 656	4 726	4 726
Średzki - ziemski	2 590	3 420	3 435	3 661	3 606	3 606
Nowotomyski - ziemski	3 188	2 874	3 290	3 637	4 645	4 645
Obornicki - ziemski	2 403	3 088	3 437	3 939	4 774	4 774
Pozostałe ziemskie	2 443	2 702	2 901	3 268	4 194	4 194

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q22 - 2q23: Poznań - 51; pozostałe powiaty grodzkie - 18; powiaty ziemskie - 563.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie wielkopolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem		Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego		Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		NSP 2021	NSP 2011			2021	2018-2022			
	2022			2022	2022			2018-2022	2018-2022	2q23
GRODZKIE										
Kalisz	45 977	22	19	30,8	489	26	4,6	15	335	
Konin	30 728	4	21	29,2	451	96	2,9	21	52	
Leszno	26 535	18	29	32,7	438	89	6,2	34	145	
Poznań	297 298	15	16	34,7	549	52	9,4	7	2 775	
ZIEMSKIE										
chodzieski	15 791	25	55	28,9	347	35	3,3	64	110	
czarnkowsko-trzcianiecki	28 741	35	58	28,7	342	36	3,1	75	161	
gnieźnieński	54 801	25	40	29,4	387	7	6,1	57	376	
gostyński	23 678	22	64	29,8	320	11	4,4	49	154	
grodziski	16 231	24	71	29,5	314	4	6,4	46	184	
jarociński	23 907	19	63	29,3	341	4	7,2	26	165	
kaliski	24 567	10	89	31,4	298	2	3,0	96	175	
kępiński	19 027	21	68	32,5	339	44	6,7	48	272	
kolski	30 153	12	66	30,3	367	43	2,7	86	182	
koniński	39 564	11	92	30,9	307	23	4,6	83	332	
kościański	26 843	24	61	30,3	347	16	5,2	51	202	
krotoszyński	24 929	25	64	30,6	331	7	3,8	51	223	
leszczyński	19 141	20	81	35,4	322	17	10,0	56	292	
międzychodzki	13 259	20	51	31,3	371	10	4,5	70	76	
nowotomyski	25 925	28	63	30,9	345	15	5,8	54	293	
obornicki	20 712	20	49	28,7	351	6	6,1	45	248	
ostrowski	56 966	20	60	32,3	359	19	5,5	44	423	
ostrzeszowski	18 158	18	79	33,1	332	32	4,3	69	153	
pilski	48 832	22	38	27,5	372	31	3,8	44	295	
pleszewski	19 996	19	67	30,7	325	29	4,4	54	204	
poznański	158 969	8	64	35,5	359	42	12,4	31	3 065	
rawicki	20 654	29	56	30,7	351	12	4,6	52	167	
słupecki	19 806	18	71	30,4	344	38	3,5	81	223	
szamotulski	32 919	22	58	31,2	359	8	7,1	48	296	
średzki	21 690	19	53	30,6	362	21	9,4	37	315	
śremski	22 089	16	41	28,6	361	17	6,6	38	152	
turecki	27 837	8	65	29,6	342	42	1,7	100	87	
wągrowiecki	24 793	22	55	29,4	359	8	6,8	47	147	
wolsztyński	17 986	23	71	30,9	317	2	4,9	59	154	
wrzesiński	29 735	15	55	30,5	380	8	8,2	32	254	
złotowski	23 472	33	53	27,6	347	18	4,2	50	125	

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 01.09.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie wielkopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2022	2022	2022	Polska=100	czerwiec 23
GRODZKIE								
Kalisz	94,0	36,6	56,8	-7,0	-11,0	5 781	86	3,3
Konin	68,1	26,3	54,8	-6,3	-13,9	5 914	88	5,6
Leszno	60,6	22,1	51,6	-3,2	-12,3	5 831	87	2,8
Poznań	541,3	221,3	62,4	-2,6	-6,9	7 363	110	1,0
ZIEMSKIE								
chodzieski	45,5	13,5	40,0	-4,5	-7,4	5 543	83	6,8
czarnkowsko-trzcianecki	84,0	24,7	38,5	-5,0	-6,7	5 809	87	4,5
gnieźnieński	141,7	44,5	43,1	-2,6	-2,9	5 631	84	4,7
gostyński	73,9	20,4	33,3	-0,7	-4,0	5 738	86	4,9
grodziski	51,6	13,6	30,1	0,4	1,8	5 494	82	4,3
jarociński	70,0	19,9	36,2	-2,8	-2,8	5 391	80	4,6
kaliski	82,5	21,1	27,5	-2,6	-2,9	5 201	78	3,6
kępiński	56,1	15,6	34,0	-2,6	-5,4	4 688	70	1,8
kolski	82,1	24,7	39,7	-5,8	-7,8	5 977	89	3,4
koniński	128,9	33,4	28,1	-2,2	-0,2	4 988	74	8,9
kościański	77,4	22,4	36,6	-2,7	-4,9	5 932	89	3,0
krotoszyński	75,3	20,9	34,0	-2,2	-5,3	4 773	71	2,4
leszczyński	59,5	15,6	28,8	0,2	11,0	6 003	90	2,7
międzychodzki	35,8	10,9	41,3	-3,3	-3,9	5 621	84	4,5
nowotomyski	75,2	21,3	36,2	-1,0	0,1	5 753	86	2,6
obornicki	59,0	17,1	38,0	-2,7	-3,0	5 822	87	3,4
ostrowski	158,9	47,3	39,1	-2,9	-2,4	5 499	82	2,9
ostrzeszowski	54,6	14,9	32,9	-3,7	-4,8	5 480	82	3,7
pilski	131,3	42,6	45,1	-4,4	-5,5	6 004	90	4,4
pleszewski	61,5	16,7	32,3	-3,5	-3,2	5 560	83	3,5
poznański	442,7	129,1	37,3	2,5	14,2	5 738	86	1,1
rawicki	58,9	17,4	38,5	-1,7	-4,5	5 294	79	3,5
słupecki	57,6	16,2	35,8	-4,1	-5,2	5 451	81	7,4
szamotułski	91,6	27,0	38,1	-2,7	-0,1	6 310	94	3,5
średzki	59,8	17,8	38,8	-0,6	2,2	6 078	91	5,8
śremski	61,1	18,6	40,9	-1,1	-0,2	5 376	80	2,7
turecki	81,4	23,9	37,7	-3,1	-4,1	5 049	75	4,0
wągrowiecki	69,0	20,4	38,2	-1,8	-0,9	5 320	79	5,4
wolsztyński	56,7	15,4	31,8	-0,5	-1,5	5 635	84	1,8
wrzesiński	78,2	24,3	41,2	-1,5	1,2	5 759	86	3,8
złotowski	67,6	19,9	39,2	-3,1	-5,4	4 965	74	4,4

Uwaga: * Prognoza GUS z 2023

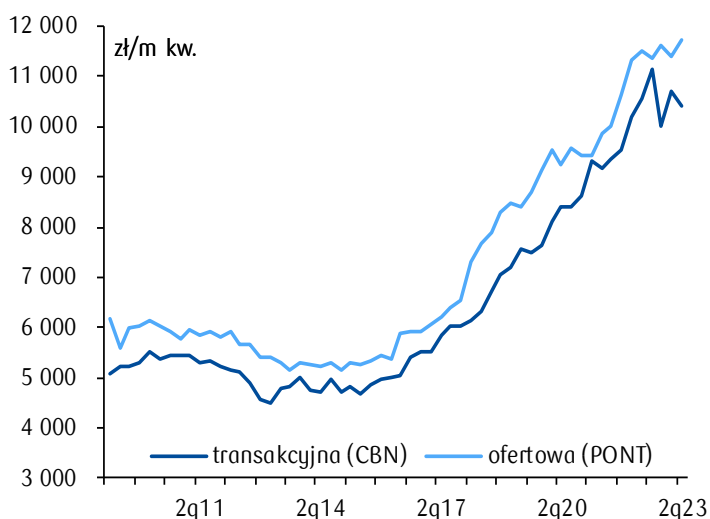
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31.07.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

POMORSKIE – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie

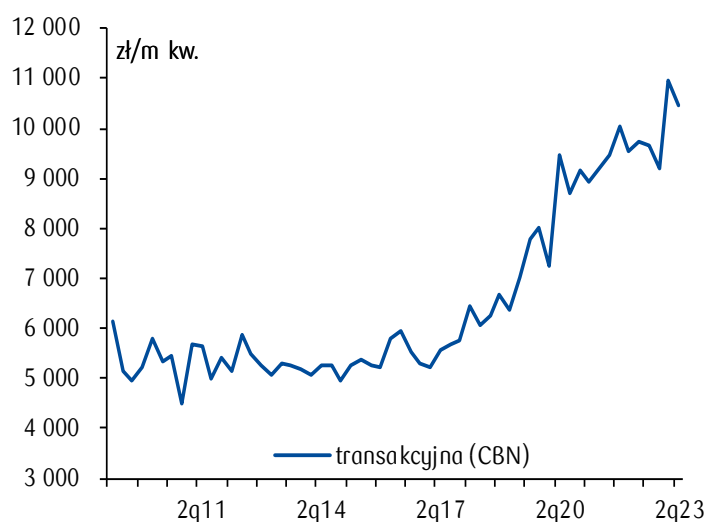
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Gdańsku (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	2q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	9 186	9 348	9 543	10 184	10 568	11 125	10 018	10 719	10 423	-2,8	-1,4
cena ofertowa (PONT)	9 868	10 000	10 617	11 333	11 510	11 345	11 611	11 400	11 731	2,9	1,9
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	9 199	9 483	10 028	9 534	9 745	9 656	9 186	10 952	10 468	-4,4	7,4
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 677	6 950	9 597	6 878	9 619	9 136	9 316	7 206	6 878	x	x

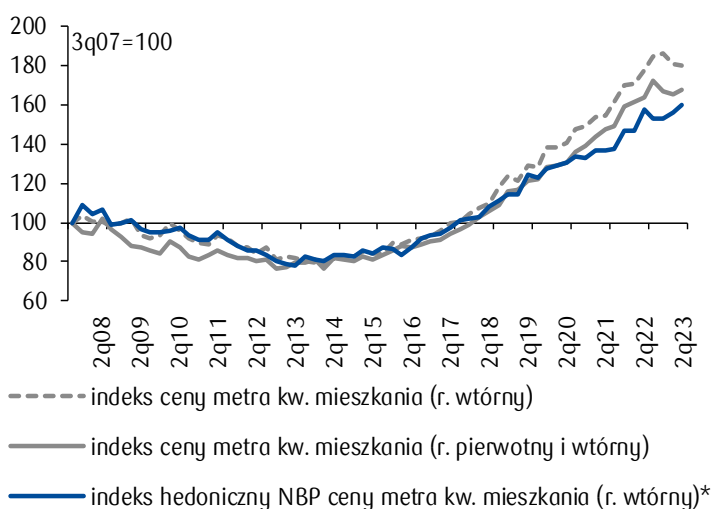
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Gdańsku



Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku



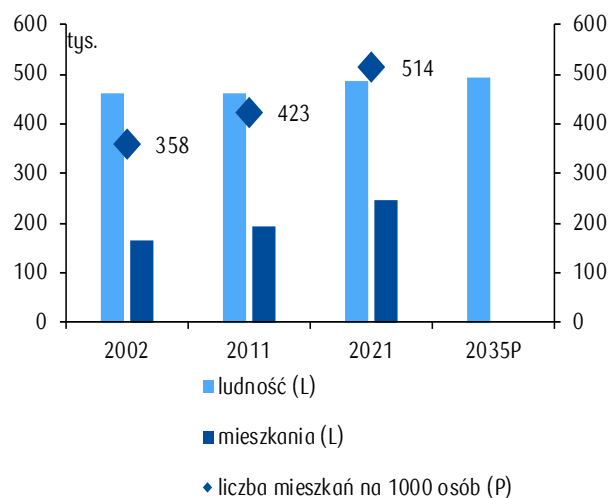
Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Gdańsku (NBP)



*indeks dla Trójmiasta

Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q23: mieszkania rw - 80; mieszkania rp - 175; domy rw - 4.

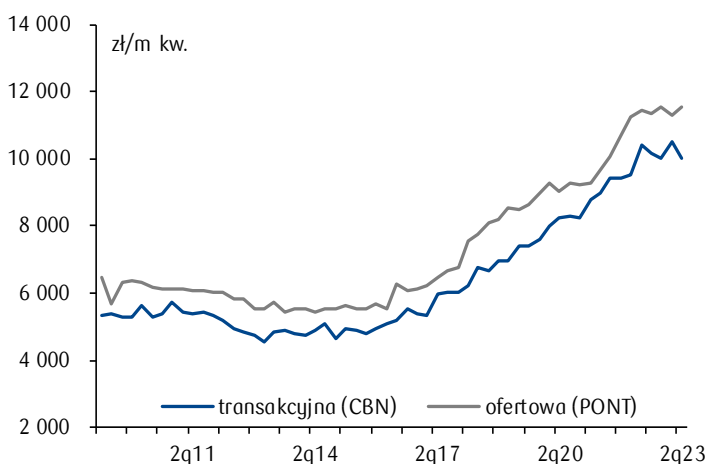
Wyk.4 Ludność i mieszkania w Gdańsku (GUS)



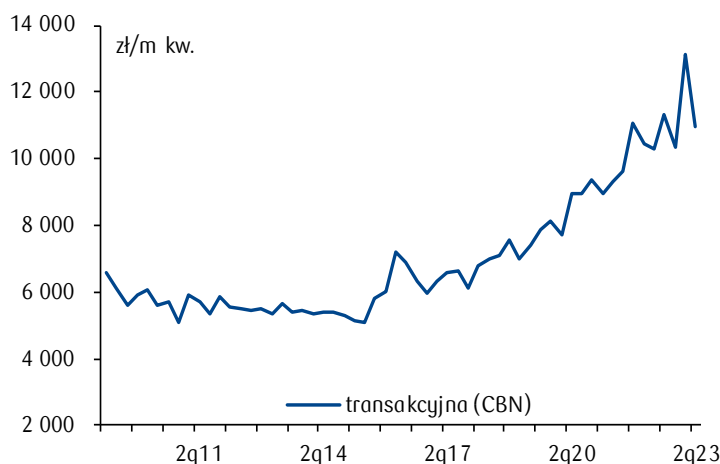
Tab.1a Ceny transakcyjne i ofertowe w Trójmieście (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	2q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	8 972	9 425	9 451	9 519	10 418	10 190	10 011	10 501	10 038	-4,4	-3,6
cena ofertowa (PONT)	9 690	10 059	10 713	11 235	11 431	11 361	11 569	11 316	11 554	2,1	1,1
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	9 297	9 635	11 072	10 463	10 291	11 312	10 359	13 106	10 965	-16,3	6,5

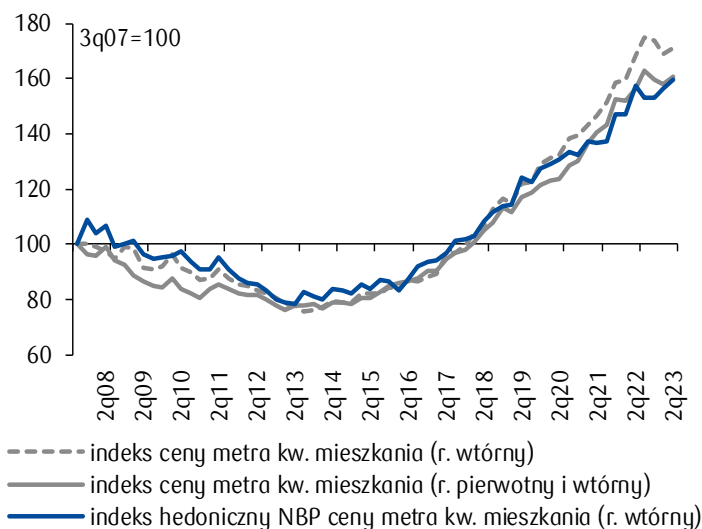
Wyk.5 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Trójmieście



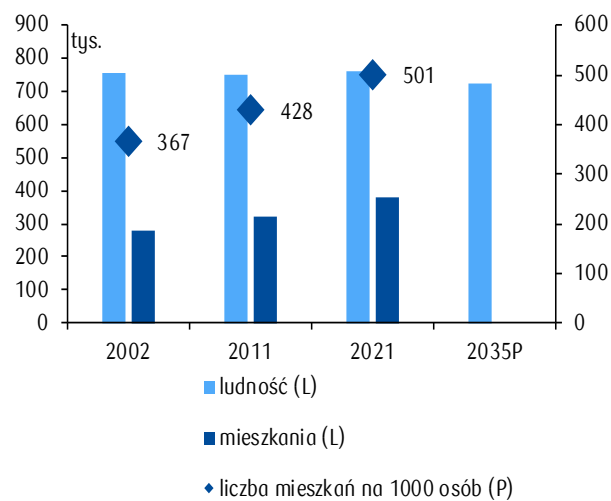
Wyk.6 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście



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

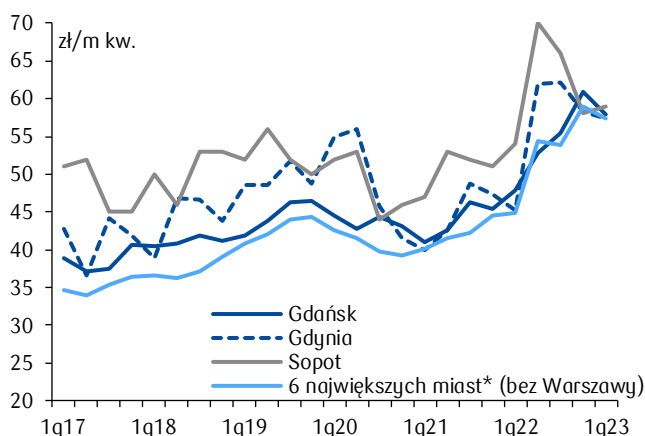


Wyk.8 Ludność i mieszkania w Trójmieście (GUS)

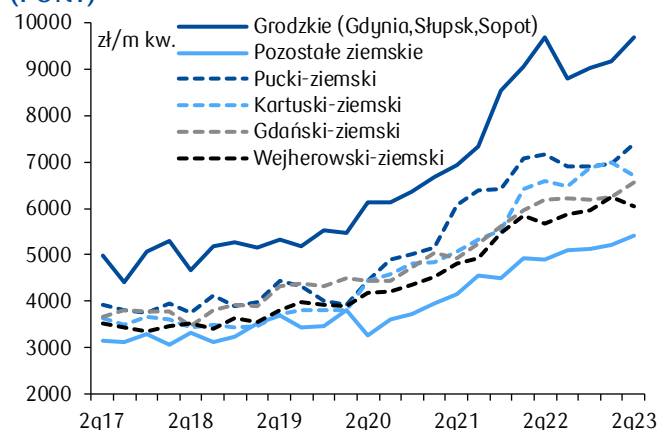


Uwaga do Tab.1a: liczba transakcji w 2q23: mieszkania rw - 109; mieszkania rp - 196.

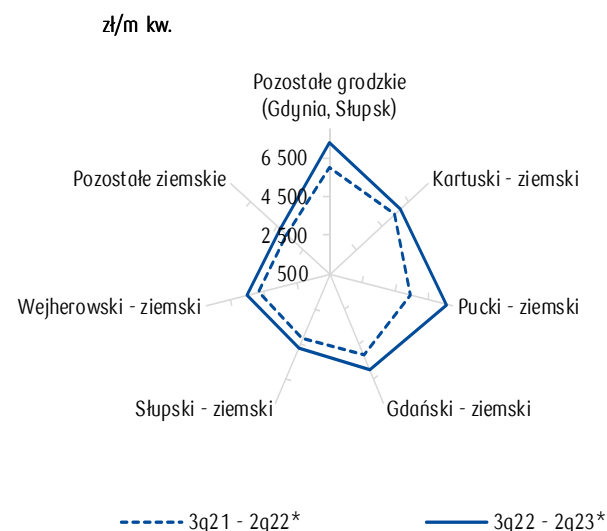
Wyk.9 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Trójmieście (NBP, PONT)



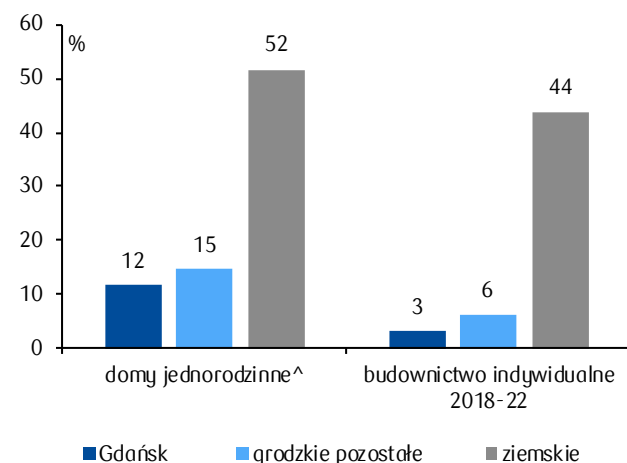
Wyk.10 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.11 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	3q22 - 2q23*
Gdańsk	4 101	4 966	5 275	6 495	8 191	8 055
Pozostałe grodzkie (Gdynia, Słupsk)	4 045	4 905	4 994	5 177	7 155	7 287
Kartuski - ziemski	3 500	3 735	3 826	4 858	5 873	5 873
Pucki - ziemski	3 976	4 371	4 301	4 817	7 601	7 601
Gdański - ziemski	3 696	3 974	4 240	4 799	6 014	6 014
Słupski - ziemski	2 794	3 101	3 195	3 474	4 755	4 755
Wejherowski - ziemski	3 121	3 662	3 857	4 574	5 506	5 506
Pozostałe ziemskie	2 729	2 956	3 288	3 239	4 290	4 290

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q22 - 2q23: Gdańsk - 71; pozostałe powiaty grodzkie - 25; powiaty ziemskie - 299.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie pomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		2022	NSP 2021	NSP 2011	2022	2022	2021	2018-2022	2018-2022
GRODZKIE									
Gdańsk	256 875	14	12	31,1	528	66	14,4	3	2 291
Gdynia	120 596	11	16	30,7	497	31	6,8	7	844
Słupsk	41 366	24	12	28,5	479	74	5,1	5	352
Sopot	19 532	35	13	37,7	605	66	2,6	7	101
ZIEMSKIE									
bytowski	25 166	27	55	27,4	328	18	3,6	63	115
chojnicki	32 608	19	57	29,0	339	5	5,8	59	236
człuchowski	19 030	28	44	27,5	355	8	3,1	67	58
gdański	47 660	8	54	32,5	367	62	12,4	28	766
kartuski	45 531	8	82	33,0	300	26	9,3	52	594
kościerski	23 203	14	65	29,4	321	38	4,7	67	188
kwidzyński	27 585	30	39	25,0	342	10	3,0	55	161
łęborski	24 404	28	39	29,9	382	14	5,1	55	123
malborski	23 231	27	34	26,3	381	24	4,2	37	212
nowodworski	13 783	25	55	33,7	408	44	7,4	50	389
pucki	35 492	11	64	38,6	390	21	14,1	36	961
słupski	36 085	30	50	30,4	375	16	6,3	42	328
starogardzki	42 995	20	57	28,3	343	12	5,1	57	322
sztumski	13 368	31	46	25,2	346	21	1,5	89	23
tczewski	40 755	21	32	25,3	365	24	4,3	34	663
wejherowski	80 839	10	50	28,9	356	30	7,3	35	689

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 01.09.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie pomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw	Stopy bezrobocia (%)
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2022	2022	2022 Polska=100	czerwiec 23
GRODZKIE							
Gdańsk	486,3	193,9	59,9	-1,8	0,2	7 877	118
Gdynia	242,9	95,9	58,5	-5,5	-7,4	6 986	104
Słupsk	86,4	35,0	58,6	-5,7	-8,7	5 904	88
Sopot	32,3	14,0	65,0	-9,7	-14,3	7 702	115
ZIEMSKIE							
bytowski	76,7	21,5	36,7	-1,6	-3,5	5 961	89
chojnicki	96,2	26,4	36,4	-1,0	-1,3	5 434	81
człuchowski	53,6	16,4	42,1	-4,9	-6,8	5 613	84
gdański	130,0	37,9	39,1	1,4	12,3	6 466	96
kartuski	151,9	37,3	29,8	4,7	14,3	5 651	84
kościerski	72,2	18,9	34,9	-0,8	-0,4	5 459	81
kwidzyński	80,6	24,2	40,9	-4,0	-4,8	5 839	87
łęborski	63,9	20,4	44,6	-2,9	-3,6	5 919	88
malborski	61,0	20,1	47,3	-5,0	-6,4	5 340	80
nowodworski	33,8	9,9	39,4	-4,7	-7,3	5 749	86
pucki	90,9	24,7	35,6	-0,5	6,8	5 893	88
słupski	96,2	29,4	41,8	-3,2	-1,0	5 629	84
starogardzki	125,4	35,7	38,4	-1,8	-1,8	6 430	96
sztumski	38,7	11,4	40,4	-5,1	-11,4	5 598	84
tczewski	111,8	34,7	43,5	-2,7	-5,3	6 105	91
wejherowski	227,4	65,8	40,0	1,2	7,1	5 558	83

Uwaga: * Prognoza GUS z 2023

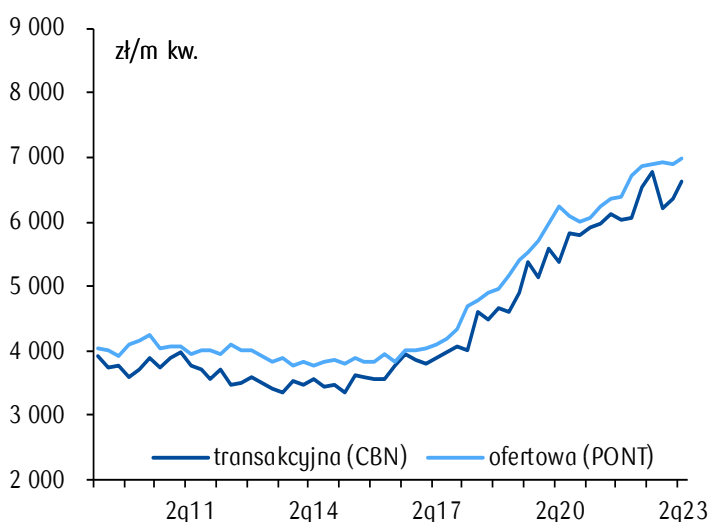
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31.07.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

KUJAWSKO-POMORSKIE – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie

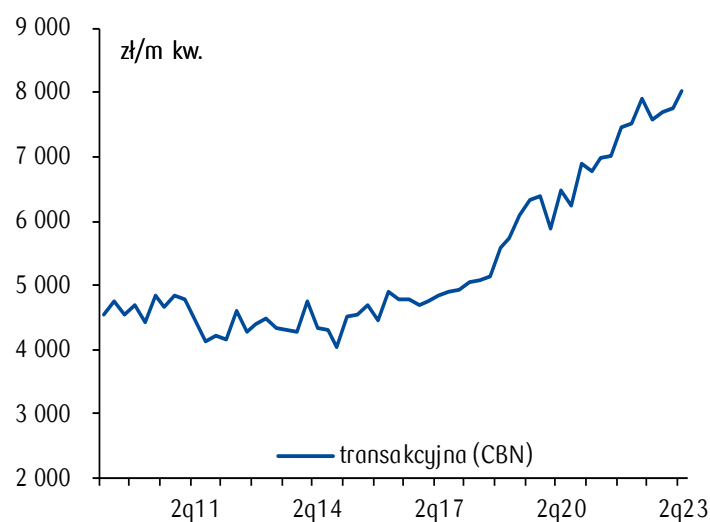
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Bydgoszczy (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	2q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 977	6 134	6 044	6 074	6 536	6 777	6 207	6 370	6 631	4,1	1,4
cena ofertowa (PONT)	6 224	6 364	6 398	6 721	6 869	6 892	6 935	6 888	6 998	1,6	1,9
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 977	7 022	7 467	7 516	7 910	7 573	7 710	7 768	8 029	3,4	1,5
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 171	4 320	5 882	4 724	7 259	5 357	8 158	4 236	5 144	x	x

Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Bydgoszczy

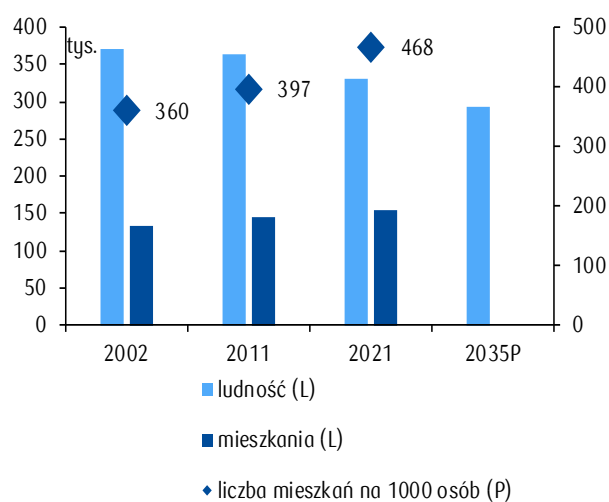
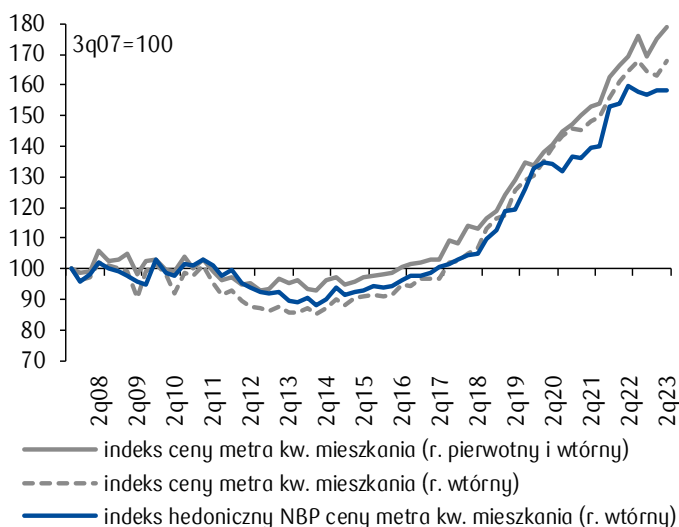


Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Bydgoszczy



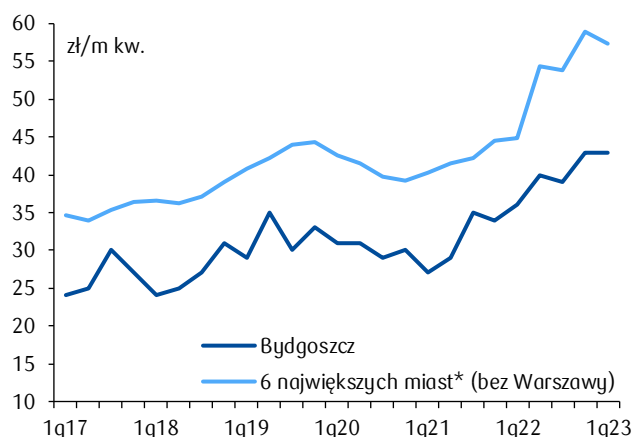
Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Bydgoszczy (NBP)

Wyk.4 Ludność i mieszkania w Bydgoszczy (GUS)

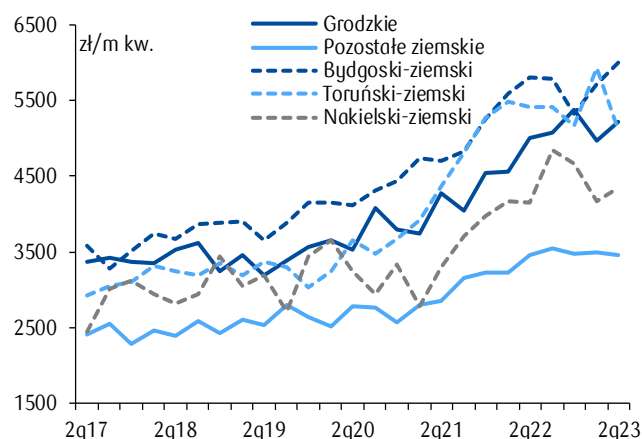


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q23: mieszkania rw - 50; mieszkania rp - 52; domy rw - 4.

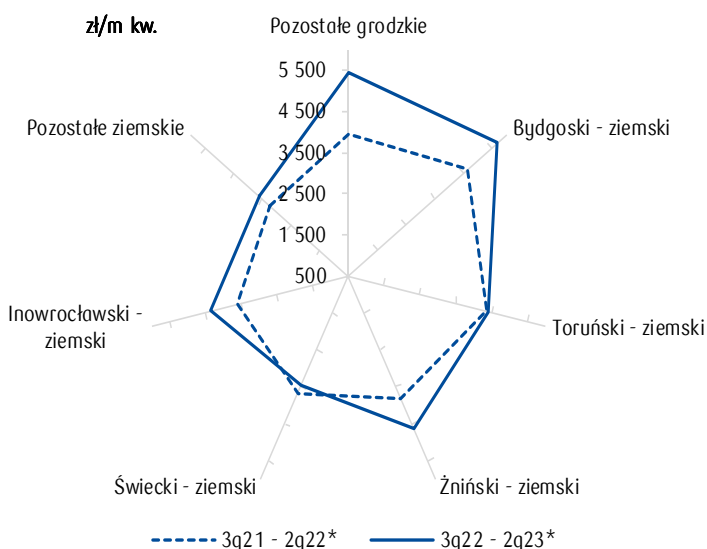
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Bydgoszczy (NBP, PONT)



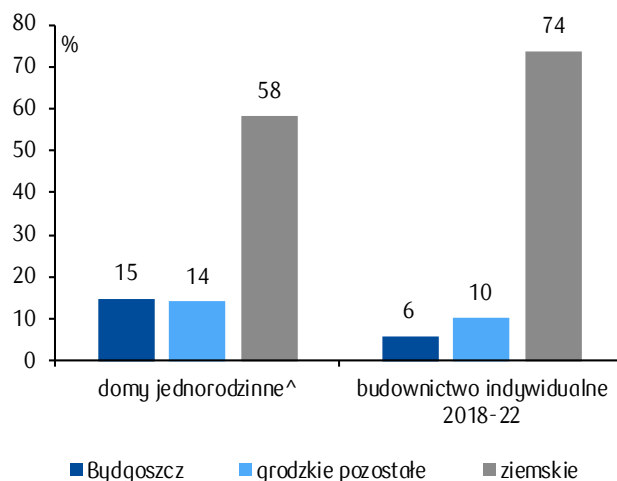
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	3q22 - 2q23*
Bydgoszcz	3 462	4 110	4 342	5 046	5 859	6 360
Pozostałe grodzkie	3 265	3 487	3 802	4 105	5 306	5 446
Bydgoski - ziemski	3 524	3 481	4 219	4 592	5 687	5 687
Toruński - ziemski	3 004	3 527	3 643	3 786	4 403	4 403
Żniński - ziemski	2 406	2 795	3 419	3 230	4 617	4 617
Świecki - ziemski	2 186	2 259	2 951	3 545	3 440	3 440
Inowrocławski - ziemski	2 639	2 641	3 312	3 420	4 347	4 347
Pozostałe ziemskie	2 322	2 447	2 813	3 053	3 604	3 604

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q22 - 2q23: Bydgoszcz - 24; pozostałe powiaty grodzkie - 28; powiaty ziemskie - 212.

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

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2022	NSP 2021	NSP 2011	2022	2022	2021	2018-2022	2018-2022	2q23
GRODZKIE									
Bydgoszcz	157 710	16	15	27,8	478	40	4,3	6	1 103
Grudziądz	40 966	23	12	27,0	458	66	3,8	21	247
Toruń	98 403	14	14	29,5	503	59	7,4	7	1 029
Włocławek	47 480	11	16	26,6	465	39	2,6	14	162
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	20 794	12	65	31,6	387	3	4,2	62	150
brodnicki	28 136	18	61	29,2	361	11	6,0	50	116
bydgoski	42 949	14	68	34,7	342	5	9,7	77	631
chełmiński	16 868	30	47	25,7	340	9	2,5	90	61
golubsko-dobrzyński	14 786	20	62	27,1	340	4	2,7	86	92
grudziądzki	12 982	24	67	28,8	332	12	4,4	87	102
inowrocławski	59 984	20	30	26,5	395	9	2,3	61	165
lipnowski	20 765	13	75	26,2	329	3	3,1	75	97
mogileński	15 249	29	58	28,0	348	3	2,8	83	46
nakielski	28 155	26	50	26,0	339	3	4,2	78	204
radziejowski	12 512	16	79	29,0	328	1	1,9	91	88
rypiński	14 694	11	60	27,6	355	11	4,1	61	39
sępoleński	12 667	27	57	25,5	323	11	3,7	71	51
świecki	33 535	27	55	27,6	352	6	3,6	68	146
toruński	36 659	16	69	30,7	323	8	7,4	78	404
tucholski	15 695	26	70	28,0	333	1	3,7	81	119
wąbrzeski	11 678	32	52	26,7	357	19	2,5	71	65
włocławski	27 622	16	81	29,3	334	5	3,1	95	172
żniński	23 648	24	52	27,4	348	13	4,4	69	108

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 01.09.2023

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

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2022	2022	2022	Polska=100	czerwiec 23
GRODZKIE								
Bydgoszcz	330,0	129,8	57,3	-5,8	-11,9	6 436	96	2,2
Grudziądz	89,5	34,1	55,7	-7,0	-9,1	5 299	79	8,8
Toruń	195,7	77,2	58,2	-4,2	-7,2	6 450	96	3,1
Włocławek	102,1	40,1	57,1	-8,3	-13,8	5 892	88	7,6
ZIEMSKIE								
aleksandrowski	53,7	16,4	42,7	-5,4	-4,9	5 257	78	11,7
brodnicki	78,1	23,0	38,7	-2,2	-1,5	5 179	77	6,2
bydgoski	125,4	34,9	35,0	-0,7	12,9	5 794	86	3,4
chełmiński	49,6	14,7	40,8	-5,1	-6,8	5 340	80	12,7
golubsko-dobrzyński	43,5	12,1	36,4	-3,2	-5,4	6 015	90	11,3
grudziądzki	39,2	10,9	35,8	-2,5	-2,7	5 523	82	10,8
inowrocławski	151,9	51,8	47,5	-6,1	-7,2	5 655	84	10,3
lipnowski	63,1	17,1	35,1	-3,5	-5,7	4 910	73	14,8
mogileński	43,9	13,0	39,2	-4,7	-4,7	5 483	82	10,3
nakielski	83,1	24,0	37,9	-3,4	-3,2	5 908	88	10,5
radziejowski	38,2	11,0	36,4	-7,8	-11,9	5 249	78	16,5
rypiński	41,4	12,4	40,3	-5,6	-6,8	5 140	77	8,8
sępoleński	39,2	11,1	36,9	-2,9	-6,3	5 230	78	10,5
świecki	95,4	28,1	40,6	-4,3	-5,8	5 796	86	6,3
toruński	113,6	30,2	32,5	-1,0	9,0	5 442	81	8,7
tucholski	47,1	13,1	35,9	-1,3	-2,1	5 165	77	9,9
wąbrzeski	32,8	9,9	42,4	-4,7	-8,3	5 654	84	11,1
włocławski	82,6	22,9	35,4	-6,1	-5,4	5 290	79	13,9
żniński	67,9	20,0	39,0	-4,5	-6,2	5 170	77	8,9

Uwaga: * Prognoza GUS z 2023

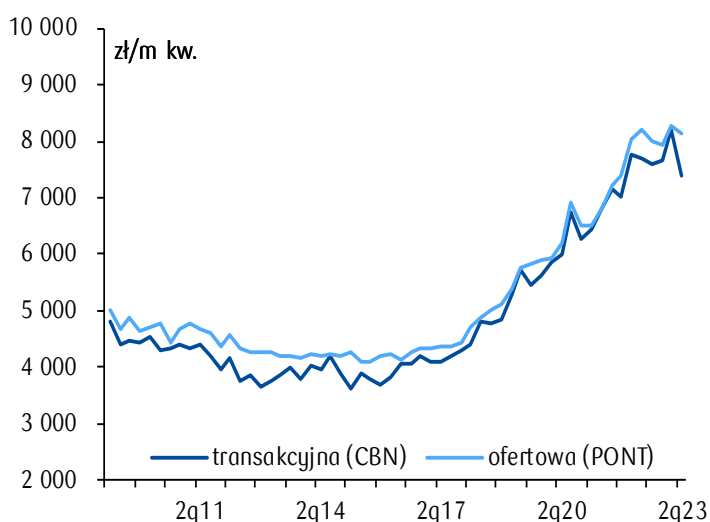
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31.07.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

ZACHODNIOPOMORSKIE – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie

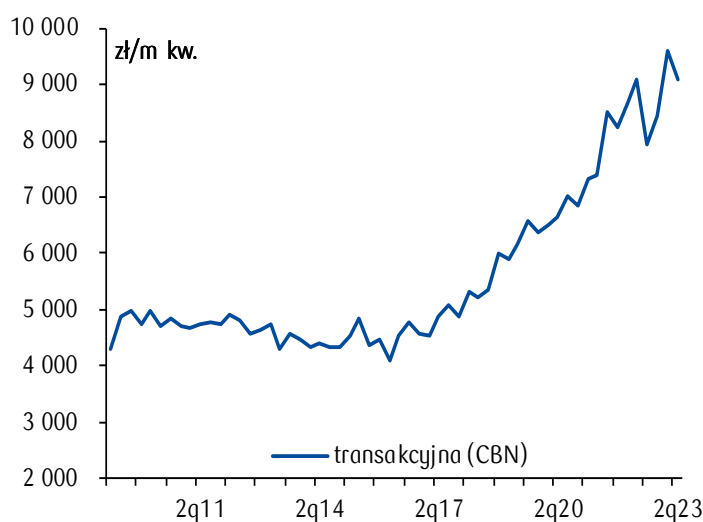
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Szczecinie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	2q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 800	7 158	7 029	7 770	7 687	7 604	7 660	8 189	7 374	-10,0	-4,1
cena ofertowa (PONT)	6 818	7 232	7 388	8 023	8 214	7 998	7 929	8 290	8 150	-1,7	-0,8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 400	8 525	8 228	8 680	9 100	7 945	8 447	9 601	9 084	-5,4	-0,2
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 853	7 073	4 859	6 031	5 924	5 757	7 034	7 348	6 504	x	x

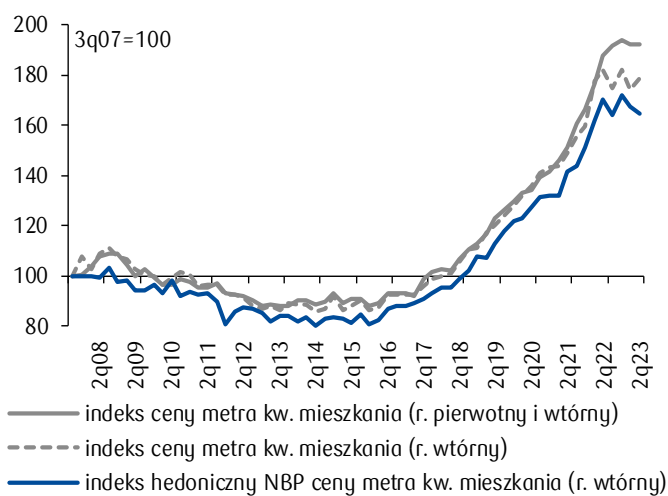
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie



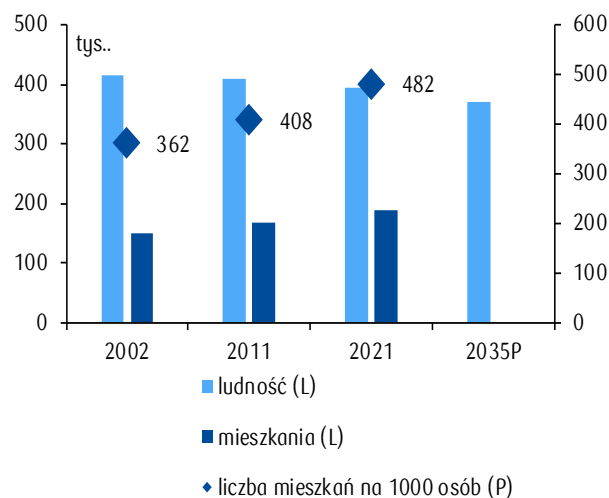
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie



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

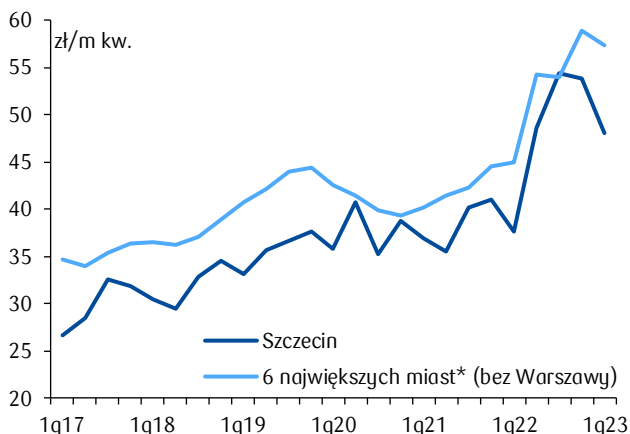


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Szczecinie (GUS)

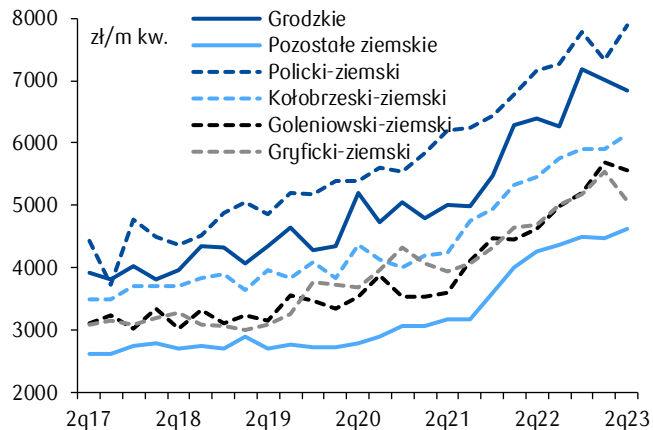


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q23: mieszkania rw - 43; mieszkania rp - 34; domy rw - 6.

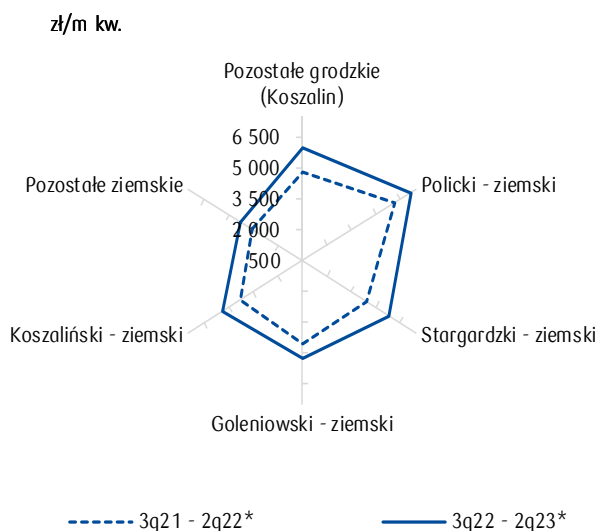
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Szczecinie (NBP, PONT)



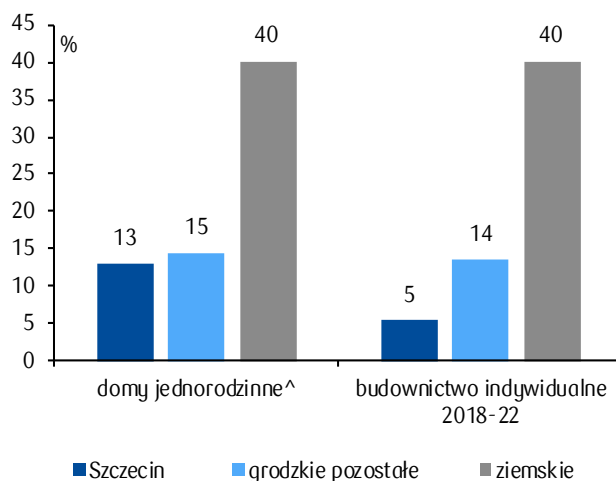
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2018	2019	2020	2021	2022	3q22 - 2q23*
Szczecin	4 053	4 678	5 010	5 748	6 587	6 754
Pozostałe grodzkie (Koszalin)	3 453	3 714	4 252	4 367	5 138	5 969
Policki - ziemski	3 955	4 253	4 572	5 360	7 140	7 140
Stargardzki - ziemski	3 213	3 869	3 620	4 571	5 846	5 846
Goleniowski - ziemski	2 867	3 701	3 589	4 245	5 268	5 268
Koszaliński - ziemski	3 112	3 370	3 566	4 094	5 380	5 380
Pozostałe ziemskie	2 473	2 504	2 798	3 369	4 271	4 271

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q22 - 2q23: Szczecin - 39; pozostałe powiaty grodzkie - 16; powiaty ziemskie - 168.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		2022	NSP 2021	NSP 2011	2022	2022	2021	2018-2022	2018-2022
GRODZKIE									
Koszalin	49 041	12	16	29,7	471	43	4,9	16	325
Szczecin	192 463	22	13	30,3	492	60	6,9	5	1 274
Świnoujście	22 862	11	12	34,3	581	48	7,9	11	79
ZIEMSKIE									
białogardzki	17 422	38	37	27,4	389	21	2,5	64	45
choszczeński	17 246	35	45	27,5	385	2	1,9	77	54
drawski	20 691	34	42	27,6	384	26	1,9	79	70
goleniowski	30 361	27	45	29,6	373	5	4,2	80	238
gryficki	21 917	37	44	29,2	385	9	1,6	77	45
gryfiński	28 722	32	44	27,7	370	9	2,7	66	179
kamieński	24 133	27	44	39,4	543	9	14,6	15	668
kołobrzeski	40 759	16	27	38,1	529	35	14,3	15	612
koszaliński	25 775	29	57	34,7	388	21	8,3	56	369
łobeski	13 043	40	44	27,0	386	5	1,4	71	63
myśliborski	23 522	33	42	27,5	375	10	2,6	68	128
policki	32 010	14	35	33,7	377	44	8,7	36	496
pyrzycki	13 337	33	48	26,6	363	10	2,3	77	47
stawieński	20 496	39	55	31,0	384	78	5,2	42	137
stargardzki	46 299	25	32	27,4	388	9	4,2	28	403
szczecinecki	29 811	32	31	27,6	407	58	3,8	35	86
świdwiński	16 925	39	37	27,3	388	18	1,2	77	20
wałeczki	19 774	31	37	28,1	392	5	3,0	53	81

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 01.09.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2022	2022	2022	Polska=100	czerwiec 23
GRODZKIE								
Koszalin	104,2	41,5	57,6	-4,4	-6,2	6 055	90	4,2
Szczecin	391,6	156,1	58,6	-5,5	-7,4	6 944	104	3,2
Świnoujście	39,4	15,9	58,5	-7,8	-11,7	6 061	90	3,8
ZIEMSKIE								
białogardzki	44,8	15,0	47,3	-6,8	-9,1	5 746	86	16,2
choszczeński	44,8	14,7	44,9	-5,0	-9,5	5 576	83	15,5
drawski	54,0	18,0	46,1	-6,4	-8,6	5 323	79	10,9
goleniowski	81,5	25,9	44,0	-3,3	-3,6	5 991	89	3,7
gryficki	57,0	18,1	44,8	-6,5	-6,6	5 364	80	6,1
gryfiński	77,6	24,6	43,9	-6,4	-9,9	5 879	88	7,0
kamieński	44,4	14,7	48,3	-6,6	-7,7	5 327	79	12,4
kołobrzeski	77,1	27,0	51,1	-5,6	-4,1	5 585	83	1,4
koszaliński	66,4	19,6	39,3	-4,7	-0,2	5 602	84	11,4
łobeski	33,8	11,3	46,9	-7,6	-9,7	5 631	84	16,1
myśliborski	62,7	20,2	44,6	-6,9	-9,8	5 672	85	5,9
policki	84,9	26,9	42,4	-0,7	12,5	6 623	99	2,8
pyrzycki	36,8	11,5	42,6	-6,7	-9,3	5 694	85	11,1
stawieński	53,4	16,1	41,6	-6,4	-7,5	5 260	78	12,8
stargardzki	119,2	39,7	46,6	-3,9	0,0	5 605	84	7,4
szczecinecki	73,3	25,3	50,2	-5,5	-6,1	5 800	87	14,0
świdwiński	43,6	14,6	47,3	-7,8	-11,0	5 239	78	13,0
wałeczki	50,4	16,8	46,4	-4,7	-6,7	5 886	88	8,5

Uwaga: * Prognoza GUS z 2023

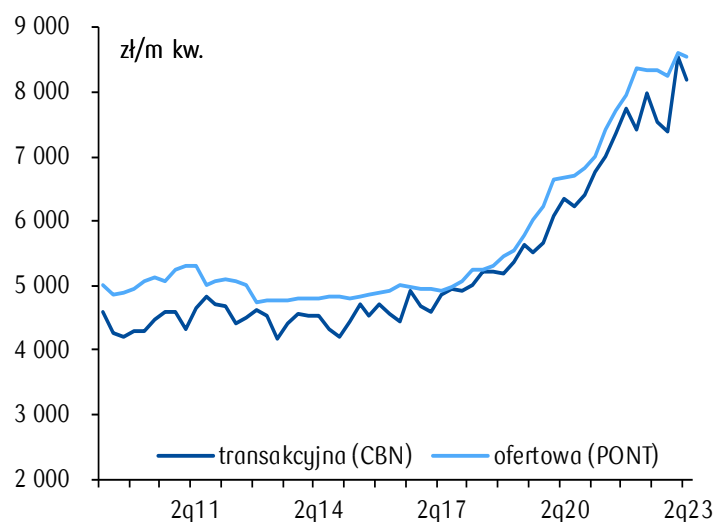
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31.07.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

LUBELSKIE – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie

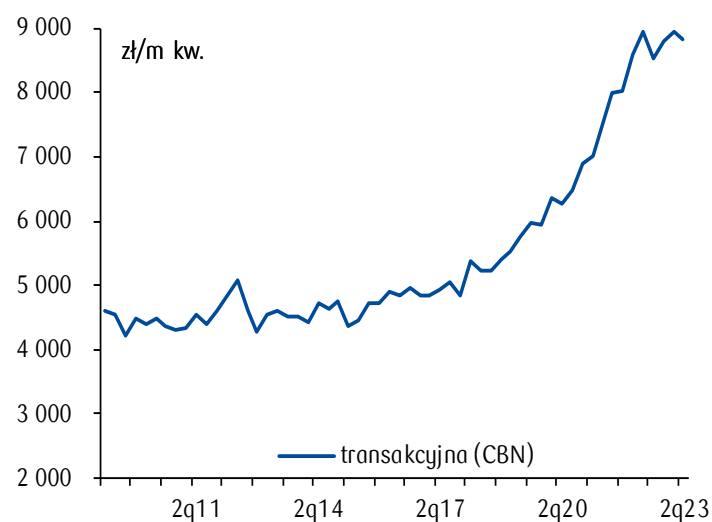
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Lublinie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	2q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 989	7 355	7 740	7 416	7 975	7 549	7 376	8 561	8 194	-4,3	2,8
cena ofertowa (PONT)	7 424	7 714	7 960	8 364	8 347	8 333	8 250	8 619	8 534	-1,0	2,2
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 446	7 991	8 031	8 599	8 945	8 540	8 812	8 941	8 842	-1,1	-1,2
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 350	5 494	5 174	4 874	4 846	5 507	5 979	5 094	5 872	x	x

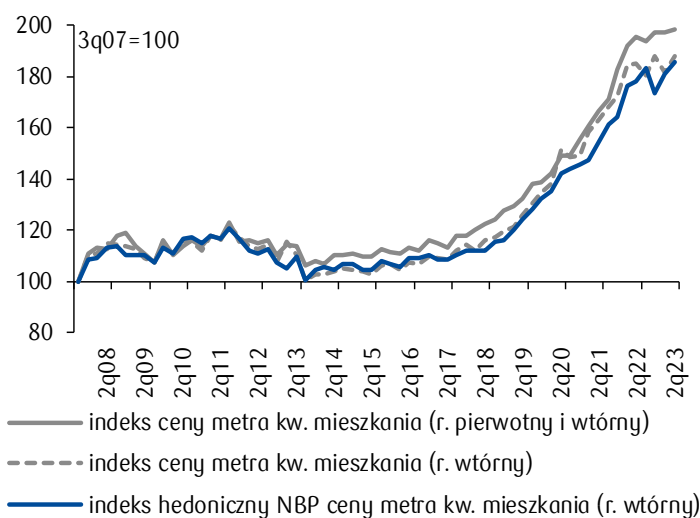
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie



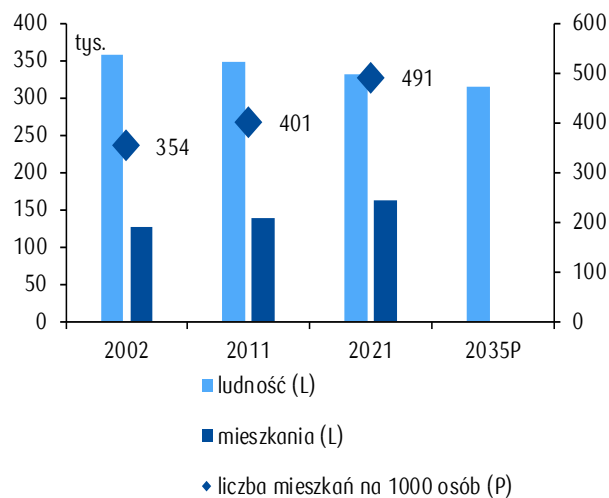
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie



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

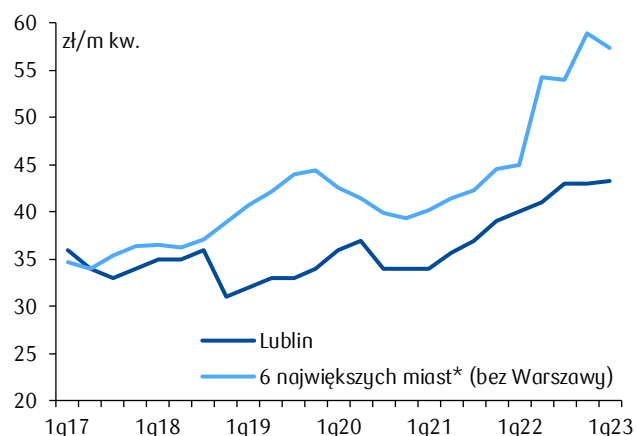


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Lublinie (GUS)

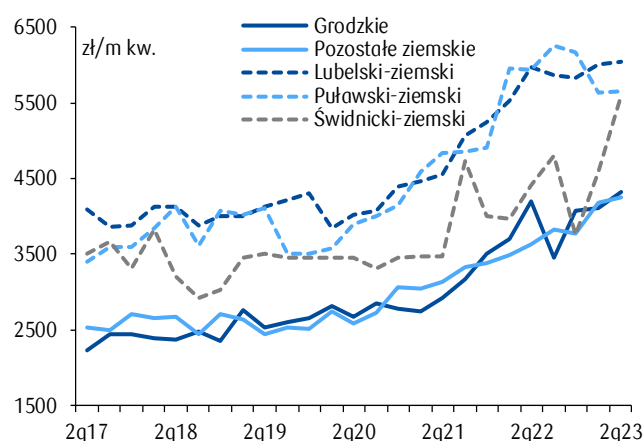


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q23: mieszkania rw - 42; mieszkania rp - 68; domy rw - 7.

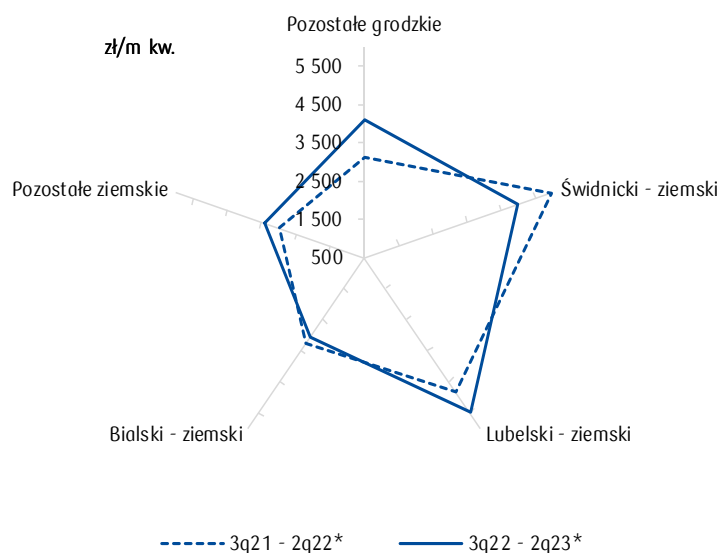
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Lublinie (NBP, PONT)



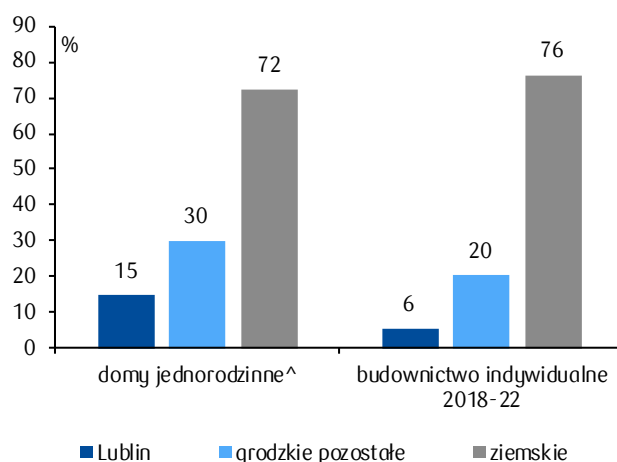
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	3q22 - 2q23*
Lublin	3 957	4 425	3 919	4 945	5 426	5 957
Pozostałe grodzkie	2 392	2 593	3 154	3 057	3 828	4 122
Świdnicki - ziemski	3 327	3 200	3 830	3 909	4 988	4 988
Lubelski - ziemski	3 594	3 789	4 035	4 409	5 498	5 498
Bialski - ziemski	2 345	2 603	1 942	3 226	3 089	3 089
Pozostałe ziemskie	2 294	2 446	2 419	2 832	3 426	3 426

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q22 - 2q23: Lublin - 30; pozostałe powiaty grodzkie - 15; powiaty ziemskie - 160.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubelskim

Powiaty	Mieszkania 2022	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem		Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2022	Nasylenie mieszkańiami** 2022	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego		Średnie nasilenie budownictwa^ 2018-2022	% budownictwa indywidualnego w ogółem 2018-2022	Mieszkania oddane do użytku ogółem 2q23
		NSP 2021	NSP 2011			2021	2018-2022			
GRODZKIE										
Biała Podlaska	24 583	6	38	31,3	449	64	7,6	12	45	
Chełm	25 970	10	24	28,8	448	100	2,1	38	56	
Lublin	166 214	8	15	30,2	502	55	8,4	6	2 046	
Zamość	25 399	6	25	29,0	431	100	3,9	25	146	
ZIEMSKIE										
białski	39 738	11	83	33,3	377	23	3,8	70	181	
biłgorajski	32 515	5	80	30,7	335	66	2,8	73	210	
chełmski	27 950	11	86	30,6	376	72	2,8	100	111	
hrubieszowski	22 531	8	68	30,8	391	60	0,9	94	21	
janowski	13 493	6	86	29,8	312	40	1,5	80	23	
krasnostawski	23 909	10	77	32,8	400	53	1,7	94	37	
kraśnicki	31 956	7	65	29,9	355	74	1,8	84	91	
lubartowski	31 405	7	79	32,0	371	52	3,5	81	193	
lubelski	55 316	6	90	35,4	339	78	6,8	77	657	
łęczyński	19 755	5	59	30,0	353	100	3,7	88	112	
łukowski	35 175	7	76	30,3	346	41	3,3	78	354	
opolski	20 780	8	72	30,1	370	87	2,1	98	46	
parczewski	12 978	9	73	32,3	398	63	2,4	77	49	
puławski	44 287	5	52	31,3	410	84	3,7	51	123	
radzyński	20 032	8	80	31,9	361	65	3,3	58	48	
rycki	19 957	9	68	31,1	384	95	2,4	84	58	
świdnicki	28 129	5	45	29,7	404	61	4,3	50	321	
tomaszowski	28 034	4	79	31,6	360	59	1,4	73	69	
włodawski	14 291	11	64	31,7	399	2	2,5	90	68	
zamojski	36 422	8	93	33,9	359	53	2,6	99	164	

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 01.09.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubelskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2022	2022	2022	Polska=100	czerwiec 23
GRODZKIE								
Biała Podlaska	54,8	19,5	50,8	-2,5	-6,0	5 692	85	7,3
Chełm	57,9	22,1	54,3	-6,9	-14,8	5 620	84	8,5
Lublin	331,2	127,8	57,3	-3,0	-4,8	6 403	96	4,4
Zamość	58,9	21,4	50,9	-4,9	-11,1	5 876	88	7,3
ZIEMSKIE								
białski	105,5	31,3	39,9	-5,1	-6,3	5 288	79	9,6
biłgorajski	97,1	26,6	33,5	-4,3	-7,3	5 110	76	5,6
chełmski	74,4	22,6	40,7	-5,9	-6,7	5 127	77	13,7
hrubieszowski	57,6	18,8	44,7	-9,7	-17,6	5 487	82	15,4
janowski	43,2	11,5	32,2	-5,7	-10,3	5 574	83	11,3
krasnostawski	59,8	19,0	44,2	-9,2	-8,6	5 377	80	14,1
kraśnicki	90,1	26,6	39,5	-6,4	-10,1	5 139	77	11,0
lubartowski	84,6	24,8	37,9	-5,3	-6,7	5 250	78	12,1
lubelski	163,2	44,0	32,7	-1,5	6,7	5 116	76	5,6
łęczyński	55,9	16,7	38,3	-2,1	-4,2	8 544	127	5,3
łukowski	101,5	28,5	36,8	-2,0	-5,7	5 257	78	3,9
opolski	56,2	16,8	39,9	-6,7	-9,9	5 133	77	8,4
parczewski	32,6	10,2	43,1	-6,7	-9,9	5 399	81	8,4
puławski	107,9	36,0	47,8	-5,5	-7,2	6 254	93	5,3
radzyński	55,5	16,4	39,6	-3,8	-7,2	5 548	83	8,0
rycki	52,0	16,4	43,9	-5,1	-8,9	5 359	80	6,2
świdnicki	69,6	23,3	46,8	-5,1	-7,7	6 162	92	7,6
tomaszowski	78,0	23,5	40,4	-6,8	-10,7	5 101	76	8,9
włodawski	35,8	11,7	47,0	-6,7	-10,2	5 234	78	14,7
zamojski	101,4	29,0	36,9	-7,2	-7,8	4 927	74	10,8

Uwaga: * Prognoza GUS z 2023

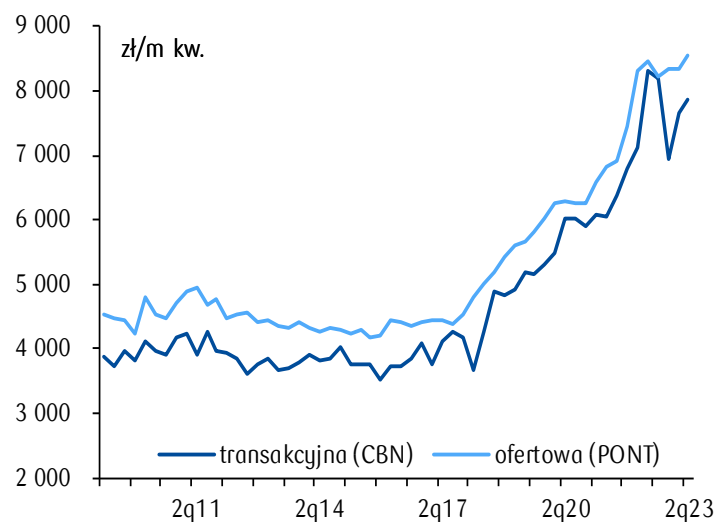
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31.07.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

PODLASKIE – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie

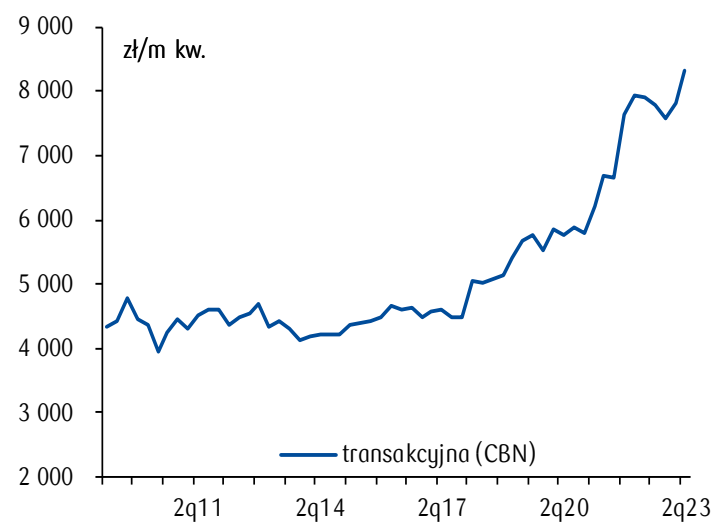
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Białymstoku (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	2q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 062	6 379	6 781	7 133	8 325	8 185	6 926	7 649	7 867	2,9	-5,5
cena ofertowa (PONT)	6 833	6 898	7 455	8 313	8 444	8 206	8 333	8 333	8 550	2,6	1,3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 700	6 650	7 624	7 936	7 901	7 794	7 573	7 831	8 323	6,3	5,3
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 770	4 713	5 566	.	5 924	5 311	5 792	6 926	5 738	x	x

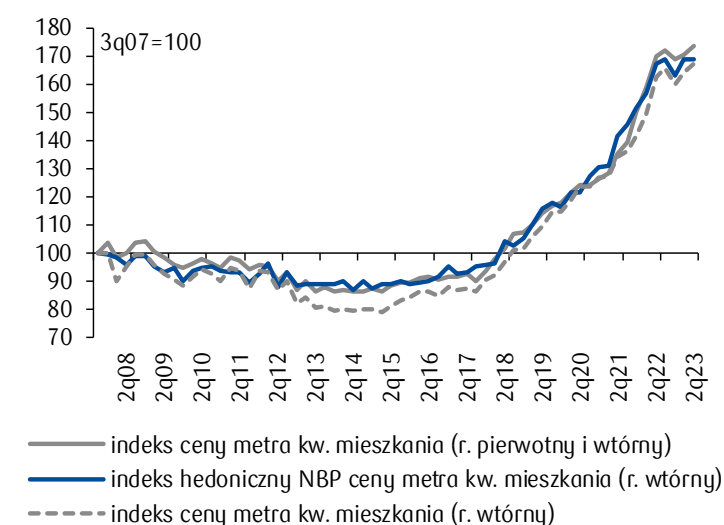
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Białymstoku



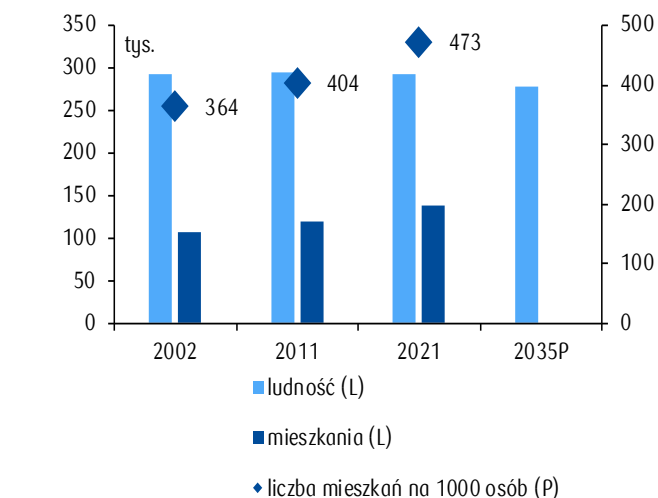
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Białymstoku



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

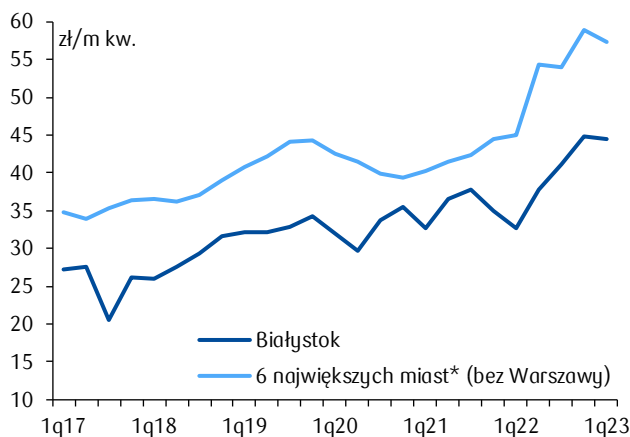


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Białymstoku (GUS)

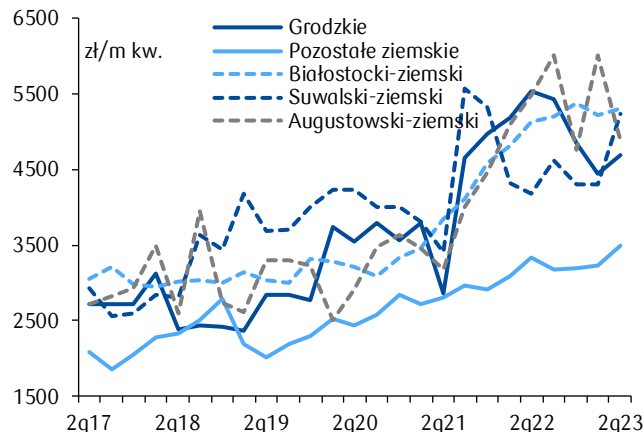


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q23: mieszkania rw - 49; mieszkania rp - 47; domy rw - 5.

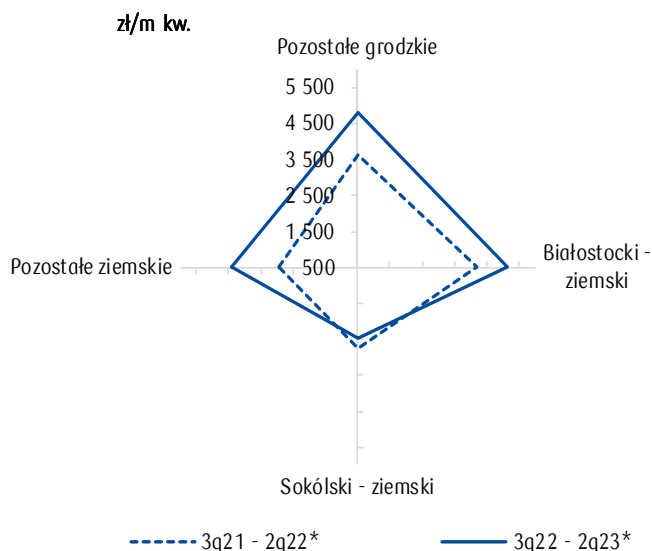
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Białymstoku (NBP, PONT)



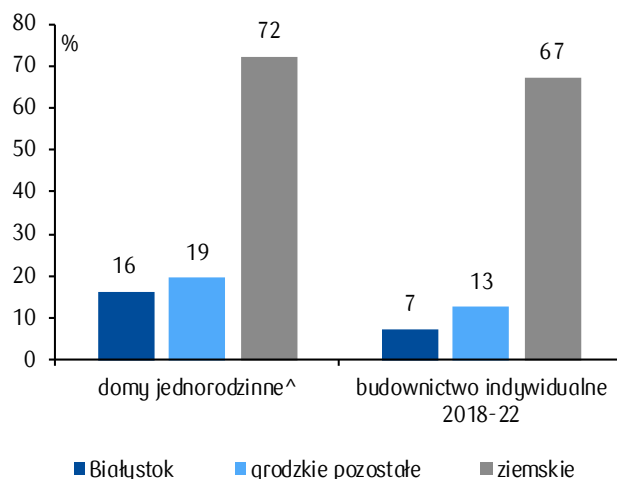
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	3q22 - 2q23*
Białystok	3 281	3 412	3 741	4 203	5 471	5 738
Pozostałe grodzkie	2 785	2 622	3 073	3 565	4 075	4 791
Białostocki - ziemski	3 119	3 282	3 455	3 857	5 144	5 144
Sokólski - ziemski	2 328	2 539	2 592	2 602	2 461	2 461
Pozostałe ziemskie	2 476	2 319	2 808	2 707	4 574	4 382

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q22 - 2q23: Białystok - 25; pozostałe powiaty grodzkie - 6; powiaty ziemskie - 115.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podlaskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		2022	NSP 2021	NSP 2011	2022	2022	2021	2018-2022	2018-2022
GRODZKIE									
Białystok	140 549	3	16	29,6	480	55	8,4	7	1 660
Łomża	25 249	2	20	27,9	420	27	5,1	14	272
Suwałki	28 372	6	19	26,8	414	77	6,9	12	73
ZIEMSKIE									
augustowski	20 530	9	60	31,0	374	26	3,7	66	204
białostocki	60 413	11	73	36,6	386	12	8,8	59	671
bielski	23 912	8	69	38,1	468	23	3,2	74	71
grajewski	15 735	10	57	27,6	352	9	2,3	45	51
hajnowski	21 792	12	68	40,8	553	3	2,6	84	136
kolneński	10 965	10	72	27,6	305	4	2,8	63	46
łomżyński	15 482	6	95	33,2	311	5	3,8	92	113
moniecki	13 446	7	79	32,5	356	52	2,5	67	31
sejneński	7 124	10	76	35,2	379	28	3,3	80	30
siemiatycki	17 572	9	77	37,3	427	39	1,9	75	118
sokólski	24 640	15	75	32,7	397	4	2,0	89	67
suwalski	11 723	8	86	34,5	337	9	4,1	100	87
wysokomazowiecki	18 205	8	83	34,5	338	12	3,2	68	106
zambrowski	14 975	7	48	30,4	360	2	3,4	49	88

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 01.09.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podlaskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw	Stopy bezrobocia (%)
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2022	2022	2022 Polska=100	czerwiec 23
GRODZKIE							
Białystok	292,6	111,7	55,1	-0,9	-2,8	6 184	92
Łomża	60,1	21,0	49,0	-1,5	-5,6	5 827	87
Suwałki	68,5	23,8	48,3	-0,8	-4,6	5 548	83
ZIEMSKIE							
augustowski	54,9	16,6	41,0	-5,9	-7,0	6 051	90
białostocki	156,4	46,0	38,9	-2,3	8,4	5 598	84
bielski	51,2	17,6	48,9	-8,8	-12,8	6 840	102
grajewski	44,7	13,1	38,9	-5,4	-10,1	6 145	92
hajnowski	39,4	15,4	57,8	-13,0	-14,8	6 774	101
kolneński	35,9	9,3	32,3	-2,1	-6,1	5 472	82
łomżyński	49,7	12,7	29,9	-3,4	-4,0	6 088	91
moniecki	37,7	10,4	37,5	-6,7	-10,2	5 531	83
sejneński	18,8	5,7	40,4	-6,1	-10,0	6 308	94
siemiatycki	41,1	13,0	45,4	-8,8	-13,1	5 439	81
sokólski	62,1	19,4	43,3	-6,9	-11,3	5 506	82
suwalski	34,8	9,3	34,4	-3,0	-1,8	5 324	79
wysokomazowiecki	53,8	14,7	35,4	-5,8	-9,1	6 071	91
zambrowski	41,6	12,5	40,8	-4,3	-6,7	5 601	84

Uwaga: * Prognoza GUS z 2023

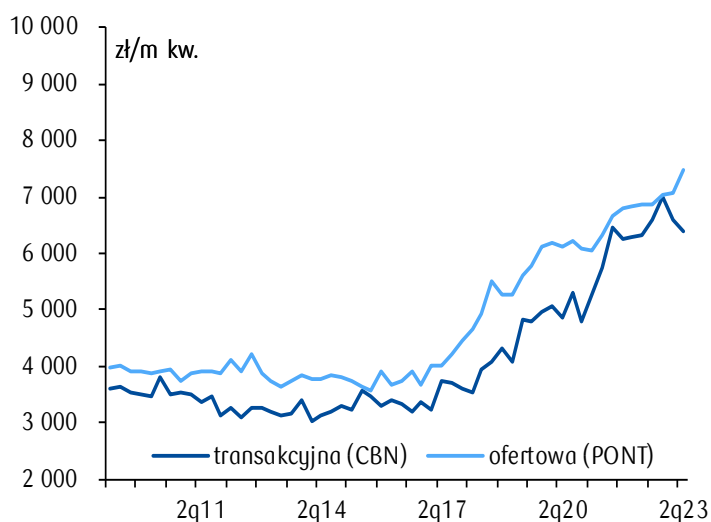
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31.07.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

ŚLĄSKIE – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie

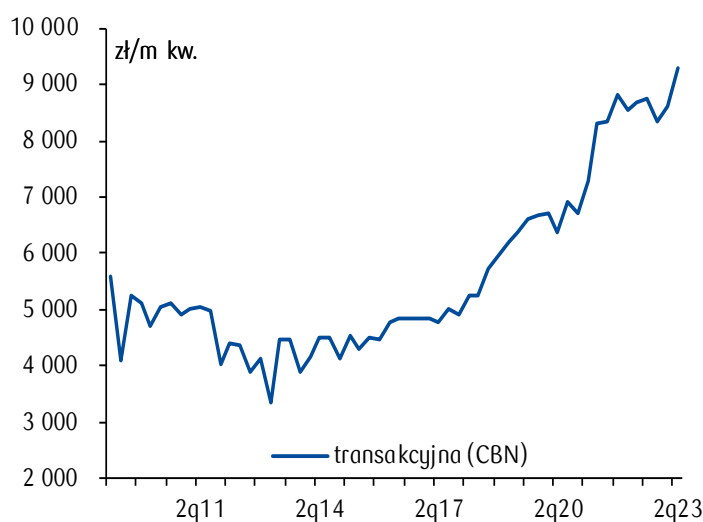
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Katowicach (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	2q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 755	6 463	6 239	6 294	6 311	6 595	7 014	6 601	6 405	-3,0	1,5
cena ofertowa (PONT)	6 306	6 667	6 805	6 818	6 857	6 853	7 047	7 056	7 493	6,2	9,3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	8 304	8 353	8 814	8 540	8 666	8 745	8 348	8 597	9 301	8,2	7,3
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 239	5 306	5 118	6 463	4 756	4 769	5 773	.	6 466	x	x

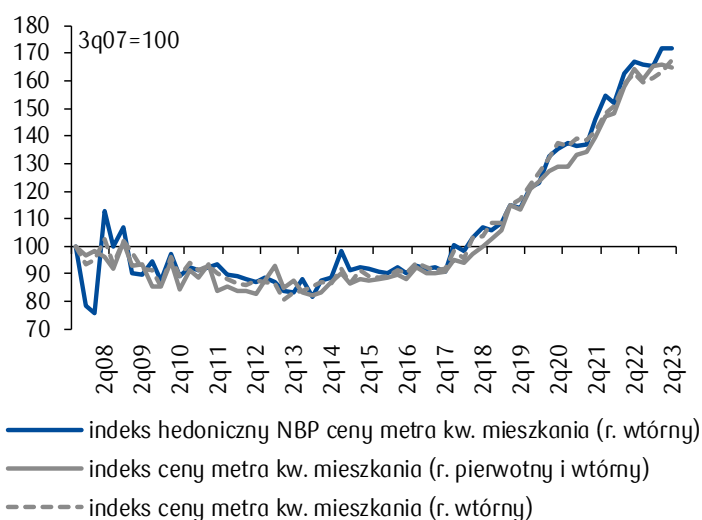
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach



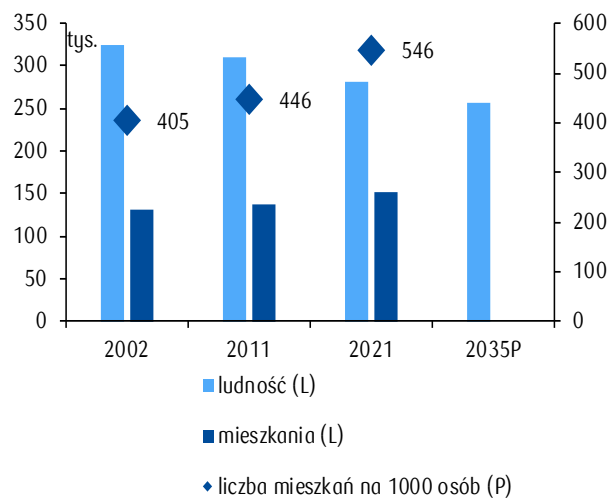
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach



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

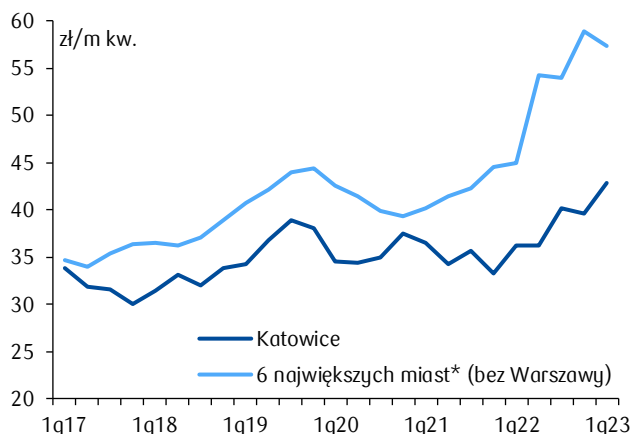


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Katowicach (GUS)

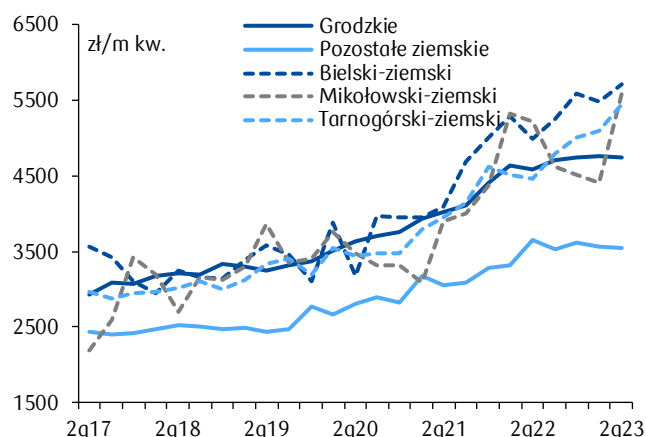


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q23: mieszkania rw - 27; mieszkania rp - 65; domy rw - 5.

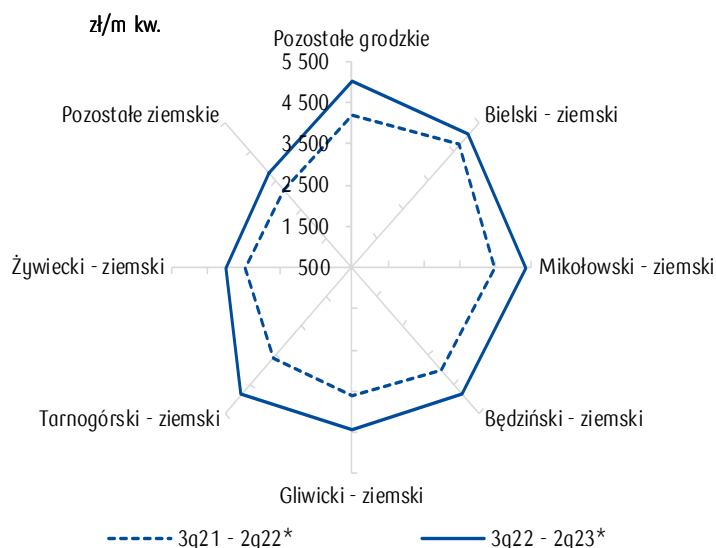
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Katowicach (NBP, PONT)



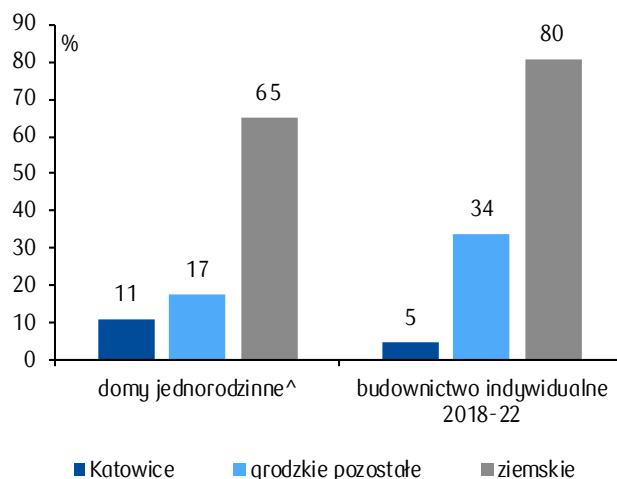
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	3q22 - 2q23*
Katowice	3 491	3 937	4 394	4 916	5 867	6 320
Pozostałe grodzkie	3 136	3 356	3 686	4 124	4 545	5 017
Bielski - ziemski	3 191	3 273	3 574	3 811	5 063	5 063
Mikołowski - ziemski	2 942	3 228	3 628	4 177	5 324	5 324
Będziński - ziemski	3 068	2 916	3 920	3 888	4 832	4 832
Gliwicki - ziemski	2 274	3 388	3 543	3 750	4 453	4 453
Tarnogórski - ziemski	2 857	3 376	3 369	3 597	4 844	4 844
Żywiecki - ziemski	2 130	2 361	3 094	3 438	4 017	4 017
Pozostałe ziemskie	2 266	2 406	2 674	2 952	3 739	3 739

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q22 - 2q23: Katowice - 30; pozostałe powiaty grodzkie - 288; powiaty ziemskie - 348.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie śląskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		2022	NSP 2021	NSP 2011	2022	2022	2021	2018-2022	2018-2022
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	76 188	16	31	32,0	457	40	5,0	25	220
Bytom	74 190	36	6	27,6	496	51	0,9	42	103
Chorzów	54 361	38	4	28,1	533	100	2,7	11	340
Częstochowa	101 279	13	22	31,3	486	27	3,3	36	623
Dąbrowa Górnicza	51 742	9	23	28,5	451	51	3,0	50	195
Gliwice	82 724	32	15	30,4	484	92	5,3	12	220
Jastrzębie-Zdrój	32 911	2	20	28,0	396	100	1,6	80	61
Jaworzno	36 792	11	37	29,1	420	68	3,6	48	101
Katowice	156 321	23	11	33,3	558	28	6,9	5	679
Mysłowice	30 419	20	27	29,8	425	38	4,1	42	80
Piekary Śląskie	22 844	21	23	27,2	438	98	1,7	41	40
Ruda Śląska	60 954	23	11	26,6	463	100	1,7	89	165
Rybnik	52 511	13	41	30,5	399	100	3,4	52	202
Siemianowice Śląskie	31 966	26	7	27,5	500	100	3,4	11	104
Sosnowiec	94 205	16	11	27,9	498	62	2,6	21	451
Świętochłowice	23 226	37	5	26,7	507	91	2,8	7	102
Tychy	53 227	2	14	28,2	432	36	4,7	29	131
Zabrze	71 470	39	11	26,3	460	32	1,8	39	271
Żory	23 117	3	28	28,6	374	100	7,3	47	192
ZIEMSKIE									
będziński	63 520	18	41	32,4	437	65	3,0	70	164
bielski	55 131	14	82	31,7	332	88	3,7	86	374
bieruńsko-lędzki	19 260	13	69	31,5	323	41	4,0	88	132
cieszyński	65 615	14	67	34,8	374	92	3,9	71	419
częstochowski	48 010	8	88	34,6	364	76	4,1	97	380
gliwicki	41 069	20	45	29,8	363	96	3,8	77	251
kłobucki	27 598	7	90	33,2	335	66	2,7	93	185
lubliniecki	25 796	18	71	32,1	343	33	3,3	75	95
mikołowski	37 019	14	56	33,1	372	75	5,8	69	267
myszkowski	26 508	7	74	34,6	390	90	2,7	87	87
pszczyński	34 747	10	68	32,0	313	65	4,1	79	246
raciborski	36 968	24	49	32,1	370	66	1,7	72	156
rybnicki	24 990	15	72	29,7	325	100	3,3	97	142
tarnogórski	52 500	20	53	32,7	377	75	6,0	65	299
wodzisławski	50 706	13	60	31,5	323	41	2,5	89	223
zawierciański	48 488	12	58	30,9	336	86	2,3	93	200
żywiecki	54 238	15	86	33,1	363	97	4,1	91	392

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 01.09.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie śląskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2022	2022	2022	Polska=100	czerwiec 23
GRODZKIE								
Bielsko-Biała	166,8	60,2	53,0	-4,5	-8,0	6 434	96	1,7
Bytom	149,6	62,5	60,6	-8,7	-13,9	6 303	94	8,1
Chorzów	101,9	44,5	63,6	-8,4	-12,7	5 954	89	3,2
Częstochowa	208,3	82,2	57,2	-8,7	-11,8	6 019	90	3,3
Dąbrowa Górnicza	114,8	44,3	55,1	-8,8	-10,3	7 272	108	4,4
Gliwice	171,0	69,4	59,1	-5,5	-9,3	7 470	111	2,3
Jastrzębie-Zdrój	83,1	30,2	50,7	-6,1	-10,1	0	0	3,2
Jaworzno	87,6	31,2	49,0	-7,6	-8,1	7 568	113	3,9
Katowice	280,2	121,1	63,7	-6,7	-9,1	8 017	120	1,1
Mysłowice	71,6	26,0	51,5	-4,8	-6,7	5 755	86	4,7
Piekary Śląskie	52,1	19,8	55,6	-7,6	-10,7	6 550	98	7,2
Ruda Śląska	131,5	52,4	56,9	-5,8	-9,3	6 007	90	2,6
Rybnik	131,7	43,0	44,7	-5,2	-8,9	6 135	92	2,7
Siemianowice Śląskie	63,9	27,1	62,4	-6,8	-7,4	5 956	89	3,9
Sosnowiec	189,2	80,2	61,3	-9,3	-13,0	6 127	91	5,2
Świętochłowice	45,8	19,4	61,3	-6,1	-6,9	5 653	84	4,8
Tychy	123,1	47,0	54,3	-4,3	-8,3	6 237	93	1,7
Zabrze	155,4	60,8	56,6	-6,0	-9,6	6 512	97	4,2
Żory	61,8	20,1	43,8	-1,9	-0,4	5 748	86	3,2
ZIEMSKIE								
będziński	145,4	52,8	51,1	-8,6	-6,4	5 672	85	5,8
bielski	165,8	44,5	32,4	-1,9	1,1	5 876	88	3,2
bieruńsko-lędzki	59,6	16,4	31,7	-2,3	0,9	5 621	84	1,5
cieszyński	175,6	58,6	39,0	-3,7	-3,0	5 838	87	5,0
częstochowski	132,0	44,8	35,7	-6,4	-3,9	5 775	86	6,9
gliwicki	113,2	66,0	43,2	-4,1	-1,4	6 067	91	3,7
kłobucki	82,5	24,8	32,5	-4,3	-3,8	5 132	77	8,3
lubliniecki	75,2	49,1	35,5	-4,5	-4,3	5 685	85	5,4
mikołowski	99,6	73,6	40,2	-3,1	1,2	5 958	89	2,6
myszkowski	68,1	22,9	42,7	-6,5	-7,8	5 629	84	6,4
pszczyński	111,0	43,0	32,5	-0,8	0,6	5 980	89	3,1
raciborski	100,0	25,4	44,1	-5,7	-8,6	6 823	102	3,6
rybnicki	76,8	24,8	31,6	-3,2	0,1	5 661	84	5,0
tarnogórski	139,2	94,2	42,9	-4,8	0,4	6 218	93	4,6
wodzisławski	151,1	45,4	38,1	-5,2	0,9	5 479	82	5,2
zawierciański	112,8	38,2	47,6	-8,2	-4,7	6 439	96	5,3
żywiecki	149,4	39,9	33,3	-4,6	-2,4	6 015	90	5,0

Uwaga: * Prognoza GUS z 2023

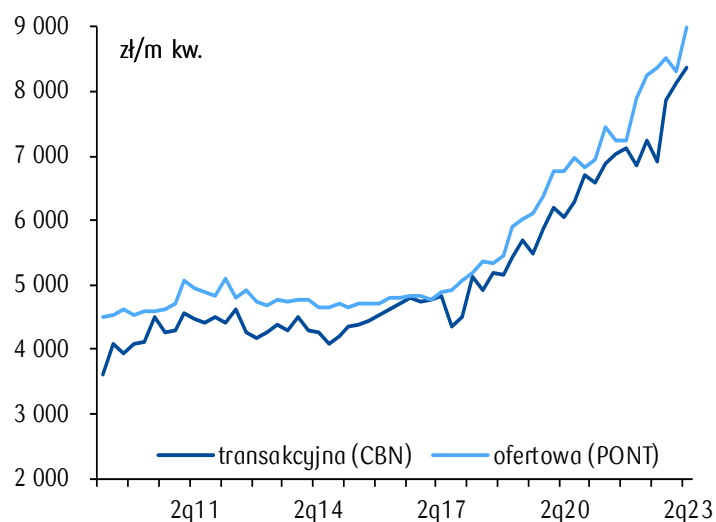
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31.07.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

PODKARPACKIE – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie

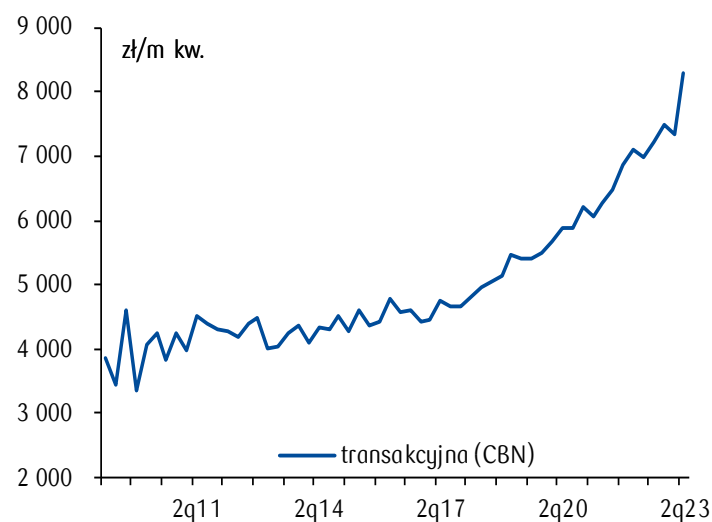
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Rzeszowie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	2q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 881	7 032	7 112	6 860	7 232	6 922	7 867	8 137	8 384	3,0	15,9
cena ofertowa (PONT)	7 453	7 242	7 250	7 895	8 254	8 377	8 532	8 310	8 981	8,1	8,8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 255	6 465	6 850	7 117	6 990	7 219	7 493	7 336	8 295	13,1	18,7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 826	5 754	4 751	4 861	5 985	4 037	4 786	5 312	6 003	x	x

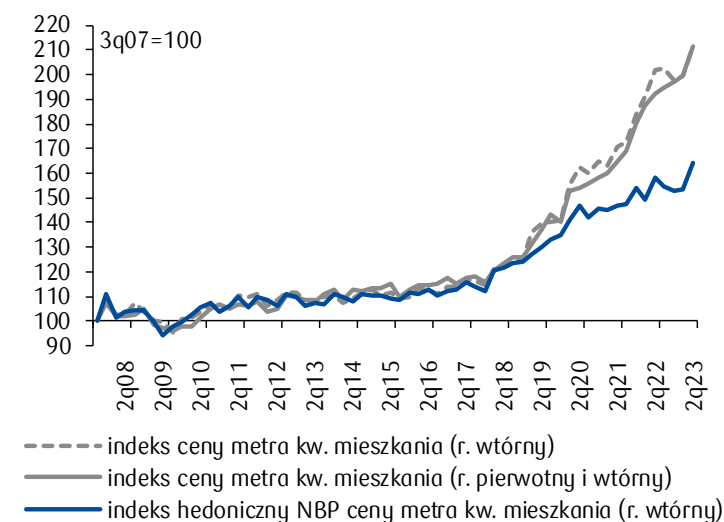
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Rzeszowie



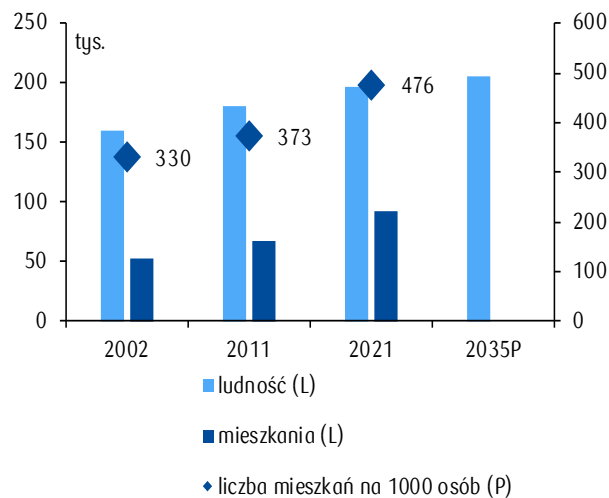
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Rzeszowie



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

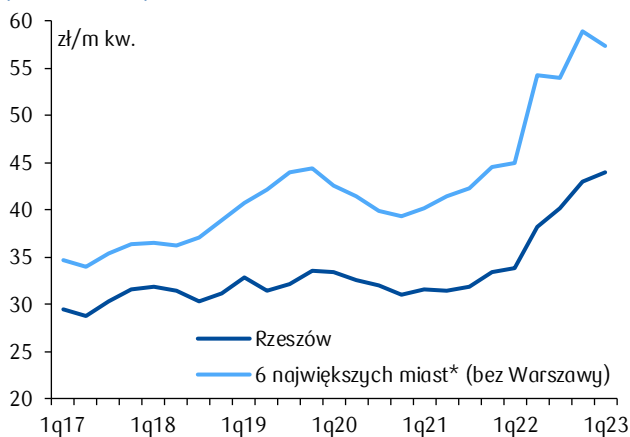


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Rzeszowie (GUS)

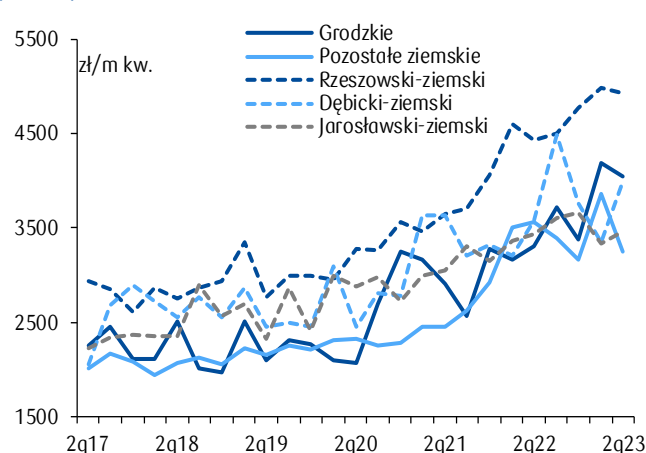


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q23: mieszkania rw - 24; mieszkania rp - 44; domy rw - 3.

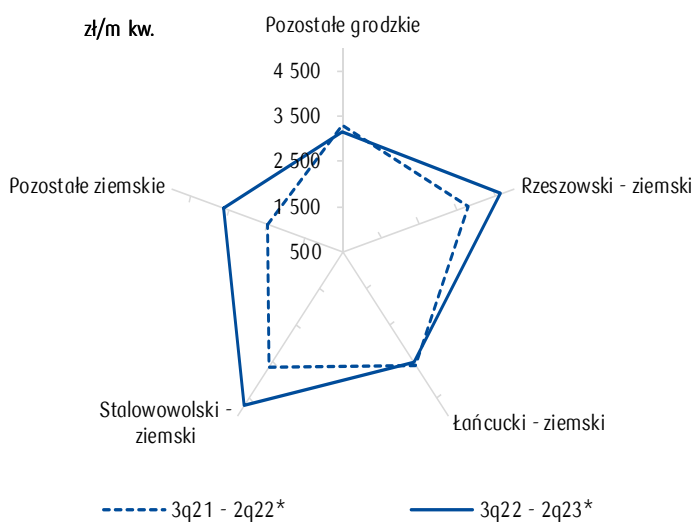
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Rzeszowie (NBP, PONT)



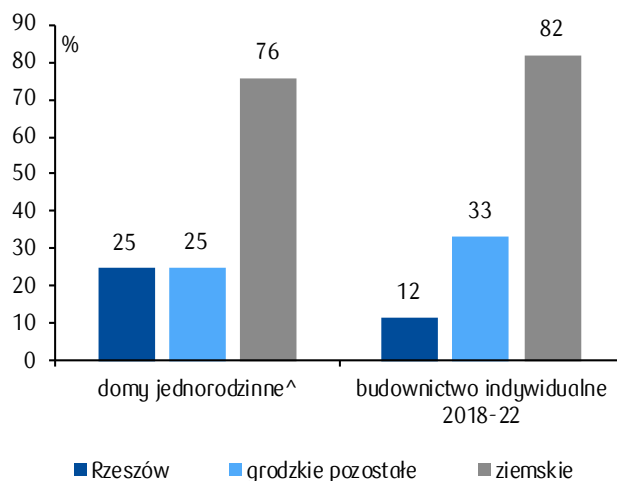
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2018	2019	2020	2021	2022	3q22 - 2q23*
Rzeszów	3 199	3 214	3 591	4 204	5 250	5 585
Pozostałe grodzkie	2 172	2 975	2 801	3 725	3 082	3 140
Rzeszowski - ziemski	2 655	2 703	3 074	3 844	4 665	4 665
łańcucki - ziemski	2 283	2 421	2 743	3 121	3 508	3 508
Stalowowolski - ziemski	2 872	2 075	2 411	3 213	4 696	4 696
Pozostałe ziemskie	2 060	2 108	2 423	2 594	3 642	3 642

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q22 - 2q23: Rzeszów - 48; pozostałe powiaty grodzkie - 8; powiaty ziemskie - 99.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podkarpackim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		2022	NSP 2021	NSP 2011	2022	2022	2021	2018-2022	2018-2022
GRODZKIE									
Krosno	18 724	9	39	30,6	423	62	4,4	28	69
Przemyśl	25 482	30	17	28,0	449	43	3,3	23	79
Rzeszów	96 529	4	25	33,5	490	16	15,6	12	750
Tarnobrzeg	18 251	2	23	27,8	413	37	3,1	54	69
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	7 410	10	53	26,8	357	2	2,6	82	100
brzozowski	19 115	12	92	26,9	301	2	2,7	89	111
dębicki	41 393	5	69	27,9	312	4	4,9	65	284
jarosławski	37 247	11	68	27,9	320	6	3,1	77	179
jasielski	34 358	7	75	26,9	314	28	1,7	100	86
kolbuszowski	18 217	5	91	27,5	297	1	2,9	86	105
krośnieński	33 012	14	94	28,9	303	46	2,6	96	204
leski	8 720	7	73	31,4	341	3	4,6	82	87
leżajski	20 701	8	76	27,3	309	27	2,3	99	110
lubaczowski	17 465	6	75	29,2	330	3	2,5	100	68
łańcucki	25 575	11	87	29,5	317	6	4,3	71	263
mielecki	44 846	7	59	28,2	336	3	4,2	74	327
niżański	20 759	8	87	30,4	324	1	2,8	96	87
przemyski	21 560	10	91	28,9	302	1	3,2	92	98
przeworski	24 407	14	82	28,8	321	3	2,6	98	180
ropczycko-sędziszowski	21 984	6	83	26,8	297	14	4,2	84	262
rzeszowski	53 589	8	94	30,6	307	6	6,1	75	649
sanocki	30 402	10	61	28,2	337	2	2,7	85	129
stalowowolski	38 049	6	42	28,5	374	4	2,9	82	222
strzyżowski	18 372	11	91	29,1	309	25	2,9	93	136
tarnobrzeski	16 829	6	68	28,1	328	17	2,8	92	58

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 01.09.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podkarpackim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)	
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2022	2022	2022	Polska=100	czerwiec 23	
GRODZKIE									
Krosno	44,3	15,5	49,0	-4,8	-8,2	5 421	81	2,5	
Przemyśl	56,8	21,2	53,8	-6,5	-13,3	5 454	81	9,2	
Rzeszów	197,2	71,5	52,7	0,5	4,1	6 509	97	4,1	
Tarnobrzeg	44,2	16,2	51,9	-5,4	-8,4	5 479	82	6,6	
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	20,8	6,2	40,3	-3,7	-7,8	5 747	86	14,7	
brzozowski	63,6	16,6	29,5	-2,2	-5,1	5 049	75	19,1	
dębicki	132,9	35,5	31,8	-1,6	-3,4	5 508	82	4,7	
jarosławski	116,5	32,3	35,0	-2,9	-4,8	5 308	79	10,7	
jasielski	109,6	30,7	34,2	-3,3	-5,5	5 453	81	12,3	
kolbuszowski	61,4	15,3	27,5	-1,8	-3,0	5 082	76	8,2	
krośnieński	109,1	28,7	30,0	-4,1	-4,7	4 841	72	8,0	
leski	25,6	7,2	36,1	-4,1	-5,1	5 831	87	17,8	
leżajski	67,0	17,9	32,4	-2,1	-6,3	5 374	80	14,2	
lubaczowski	53,0	14,9	34,9	-4,7	-7,3	5 116	76	9,7	
łańcucki	80,8	21,3	31,5	-1,4	0,1	5 344	80	9,5	
mielecki	133,3	38,7	37,0	-1,7	-3,0	5 845	87	4,8	
niżański	64,1	17,4	33,3	-3,7	-5,8	5 023	75	17,0	
przemyski	71,4	18,7	31,0	-2,2	-4,9	5 053	75	16,2	
przeworski	76,1	20,8	33,2	-2,2	-4,0	5 110	76	13,2	
ropczycko-sędziszowski	74,1	18,9	28,6	0,4	0,0	5 344	80	10,7	
rzeszowski	174,8	45,0	28,9	-0,4	5,5	5 684	85	8,0	
sanocki	90,3	26,4	37,5	-4,5	-6,7	5 266	79	7,7	
stałowowolski	101,6	32,9	44,1	-4,9	-7,7	5 818	87	4,7	
strzyżowski	59,5	15,7	30,6	-3,4	-5,7	4 832	72	16,8	
tarnobrzeski	51,3	14,9	34,9	-3,3	-3,9	5 746	86	6,9	

Uwaga: * Prognoza GUS z 2023

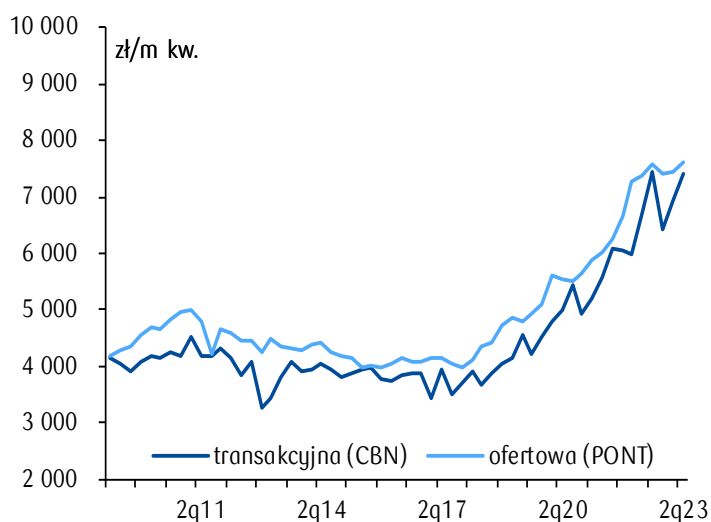
Źródło: Bank Danuch Lokalnych GUS, stan na 31.07.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

ŚWIĘTOKRZYSKIE - Kielce i powiaty ziemskie

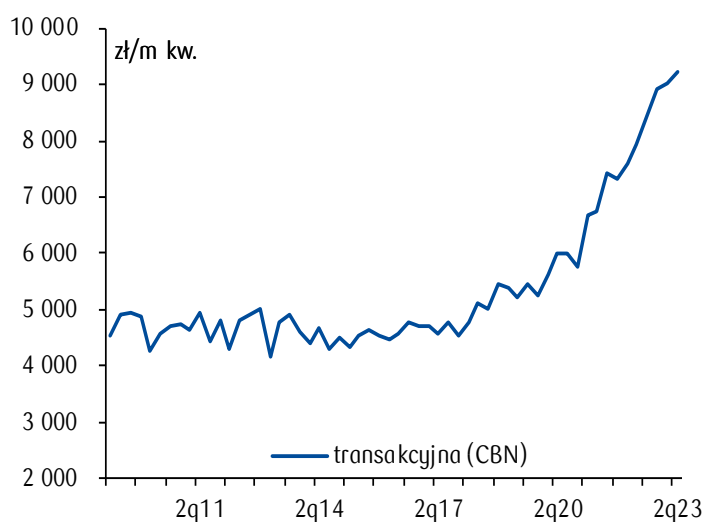
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Kielcach (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	2q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 563	6 085	6 049	5 992	6 695	7 452	6 435	6 926	7 417	7,1	10,8
cena ofertowa (PONT)	6 029	6 263	6 652	7 271	7 385	7 587	7 400	7 453	7 612	2,1	3,1
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 729	7 422	7 338	7 579	7 933	.	8 922	9 021	9 221	2,2	16,2
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 308	4 967	.	.	4 081	3 798	6 262	.	5 628	x	x

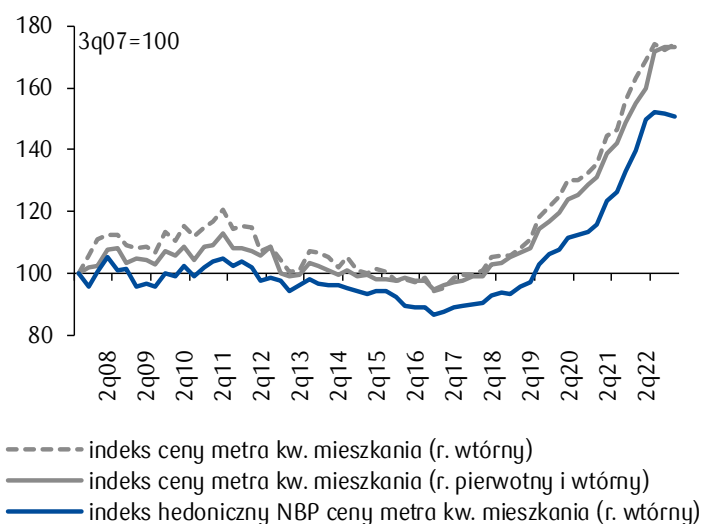
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Kielcach



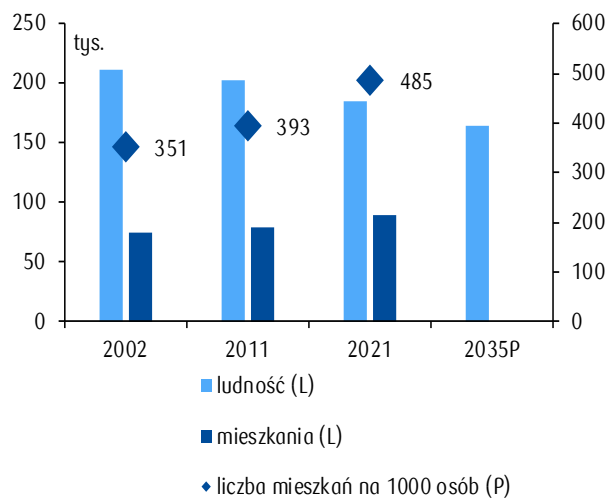
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Kielcach



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

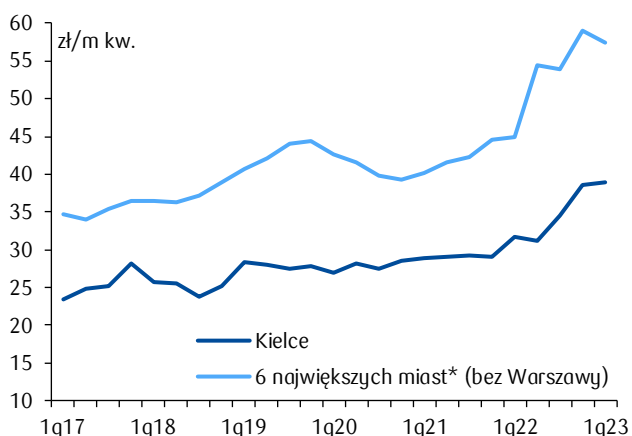


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Kielcach (GUS)

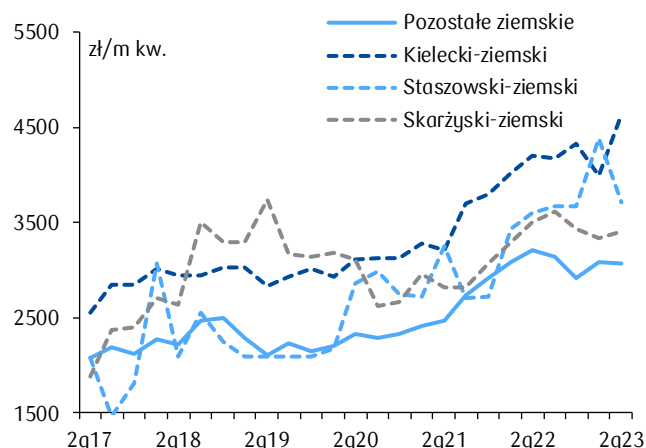


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q23: mieszkania rw - 12; mieszkania rp - 17; domy rw - 3.

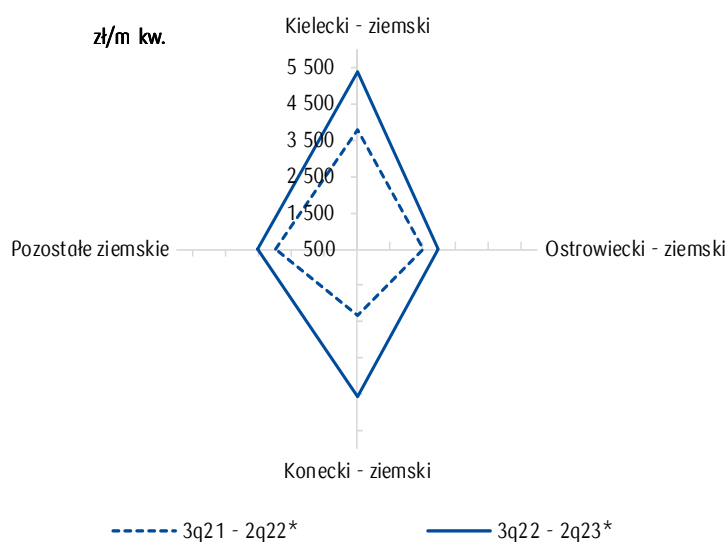
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Kielcach (NBP, PONT)



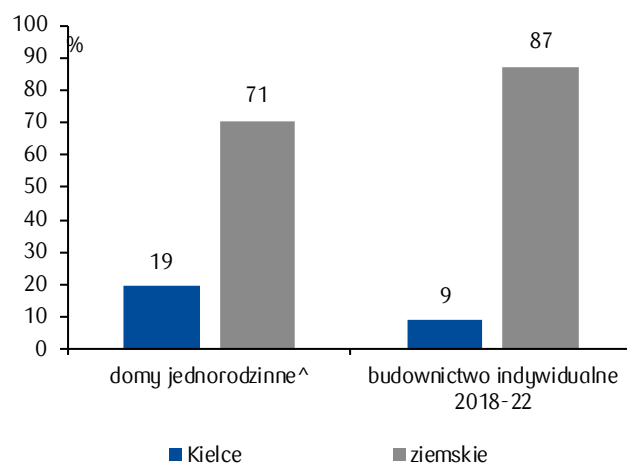
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	3q22 - 2q23*
Kielce	3 092	4 263	4 019	4 118	5 395	5 287
Kielecki - ziemski	3 024	3 112	3 250	3 739	5 367	5 367
Ostrowiecki - ziemski	1 503	2 448	2 549	2 552	2 980	2 980
Konecki - ziemski	1 651	1 875	1 943	2 651	4 533	4 533
Pozostałe ziemskie	2 070	2 308	2 402	2 735	3 561	3 561

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q22 - 2q23: Kielce - 8; powiaty ziemskie - 57.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem		% mieszkań w domach jednorodzinnych*		Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego		Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem		Mieszkania oddane do użytku ogółem
		2022	NSP 2021	NSP 2011	2022			2022	2021		2018-2022	2018-2022	
GRODZKIE													
Kielce	91 079	5	19	29,5	495	19	6,5	9	797				
ZIEMSKIE													
buski	25 659	5	79	33,1	375	10	3,4	75	235				
jędrzejowski	30 679	8	76	31,4	375	61	3,2	84	109				
kazimierski	10 971	7	86	32,4	343	6	1,5	100	42				
kielecki	64 676	6	93	29,4	305	52	4,3	96	517				
konecki	30 150	9	73	30,8	404	3	2,2	93	134				
opatowski	18 525	7	80	30,1	379	27	1,7	86	50				
ostrowiecki	41 317	8	48	28,7	408	23	1,7	79	79				
pińczowski	14 751	8	71	32,7	399	24	2,0	97	43				
sandomierski	26 252	4	72	30,7	362	28	2,1	70	128				
skarżyski	30 311	15	46	29,3	439	29	1,9	71	176				
starachowicki	33 102	10	56	27,9	392	36	2,1	82	126				
staszowski	24 500	5	73	30,8	355	20	2,9	88	115				
włoszczowski	16 860	9	81	33,4	390	37	3,2	94	150				

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 01.09.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)		Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
			2022	NSP 2021			NSP 2021	2022	
GRODZKIE									
Kielce	183,9	71,7	56,8	-5,0	-8,6	6 185	92	4,3	
ZIEMSKIE									
buski	68,5	20,5	40,5	-6,7	-6,4	5 413	81	4,0	
jędrzejowski	81,8	24,5	39,6	-6,7	-8,7	5 830	87	7,2	
kazimierski	32,0	9,0	35,6	-9,4	-9,8	5 097	76	9,9	
kielecki	211,8	53,0	28,9	-2,0	0,6	5 290	79	7,3	
konecki	74,6	24,0	43,8	-8,8	-11,1	5 494	82	11,4	
opatowski	48,9	14,8	41,2	-8,7	-11,6	5 107	76	15,4	
ostrowiecki	101,3	35,5	49,9	-9,7	-12,1	5 389	80	9,5	
pińczowski	37,0	11,6	43,1	-7,7	-9,7	5 811	87	7,3	
sandomierski	72,6	21,8	39,9	-7,4	-11,0	5 955	89	7,0	
skarżyski	69,1	24,5	50,6	-10,3	-14,1	5 704	85	15,1	
starachowicki	84,5	27,4	45,3	-8,4	-10,7	5 730	86	9,4	
staszowski	69,0	20,3	38,4	-4,9	-7,4	5 857	87	6,4	
włoszczowski	43,3	12,6	38,1	-7,0	-8,5	5 982	89	6,1	

Uwaga: * Prognoza GUS z 2023

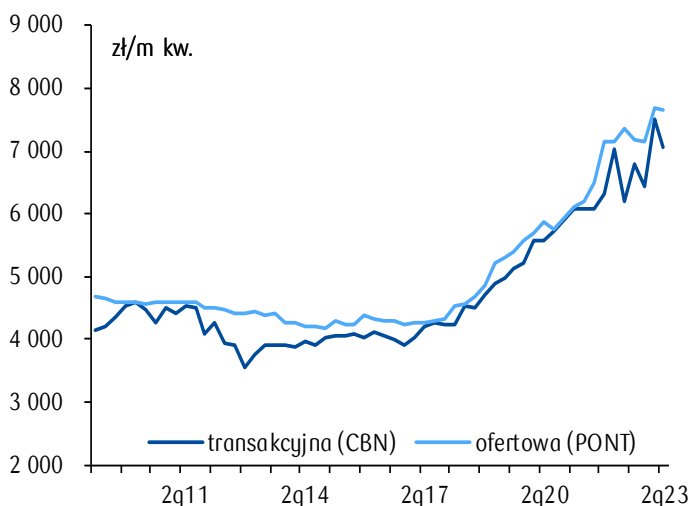
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31.07.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

WARMIŃSKO-MAZURSKIE – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie

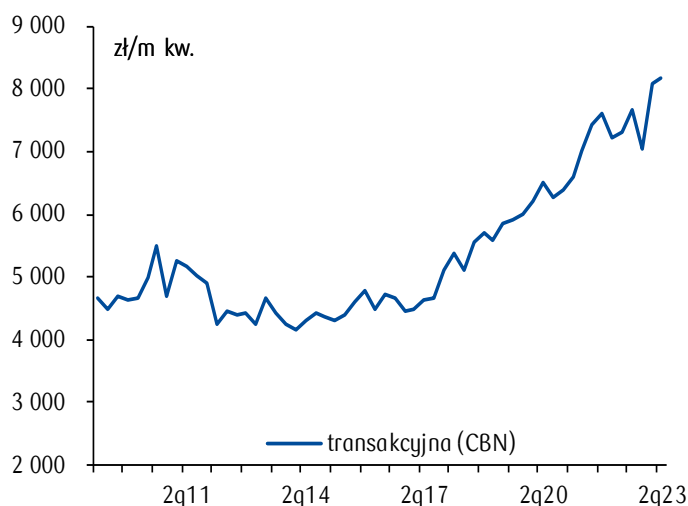
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Olsztynie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	2q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 074	6 079	6 329	7 021	6 186	6 784	6 421	7 506	7 054	-6,0	14,0
cena ofertowa (PONT)	6 194	6 500	7 150	7 154	7 361	7 186	7 162	7 684	7 653	-0,4	4,0
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 026	7 437	7 600	7 224	7 317	7 682	7 049	8 085	8 171	1,1	11,7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 352	4 568	4 321	3 765	3 979	6 648	4 974	4 226	4 795	x	x

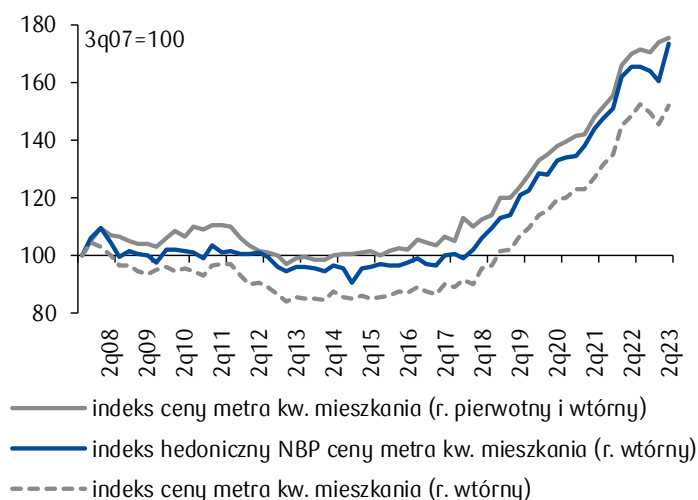
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Olsztynie



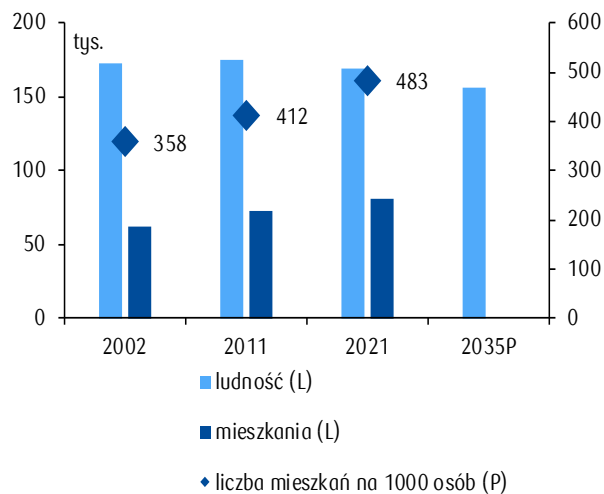
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Olsztynie



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

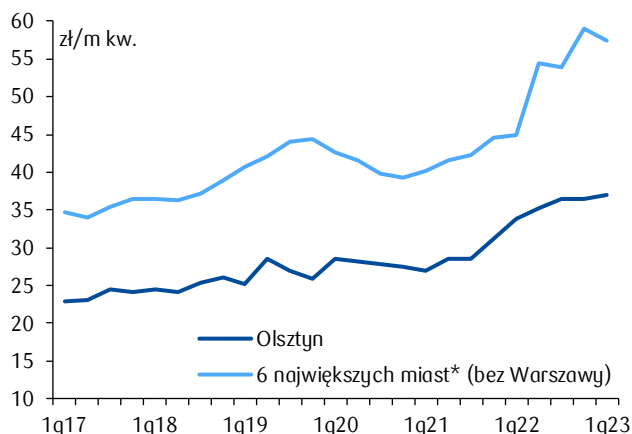


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Olsztynie (GUS)

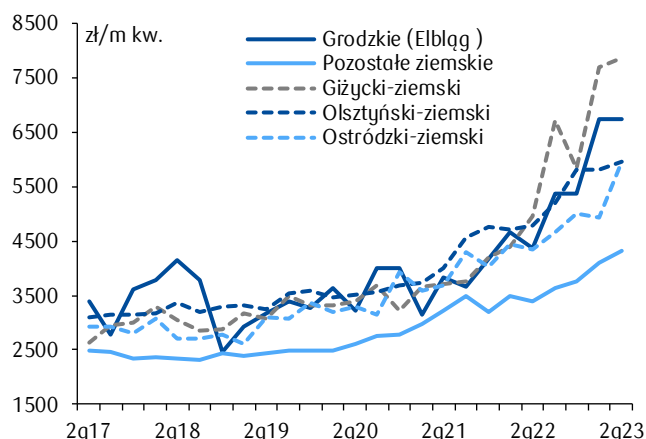


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q23: mieszkania rw - 41; mieszkania rp - 29; domy rw - 4.

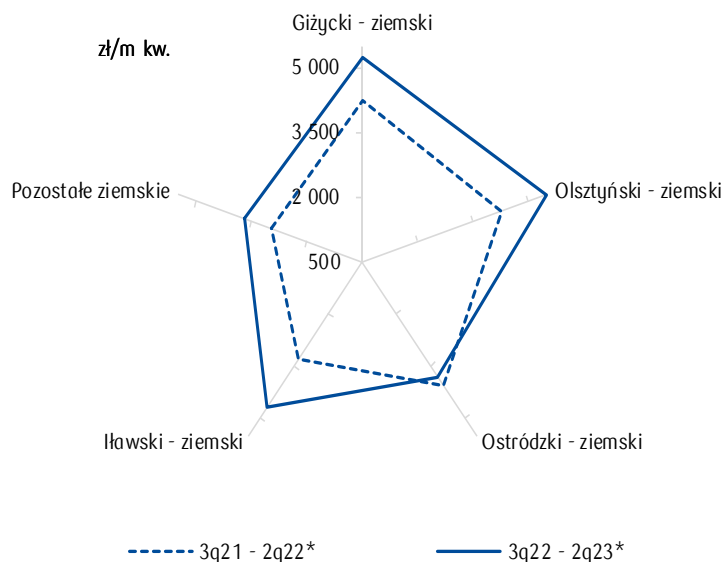
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Olsztynie (NBP, PONT)



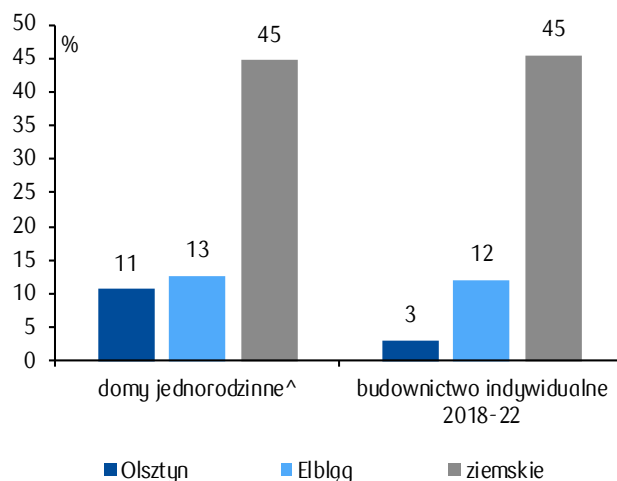
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	3q22 - 2q23*
Olsztyn	3 894	4 083	3 801	4 414	4 974	5 672
Pozostałe grodzkie (Elbląg)	3 705	4 114	3 602	4 149	6 288	4 266
Giżycki - ziemski	3 178	2 487	4 162	3 605	5 253	5 253
Olsztyński - ziemski	2 635	3 048	3 565	3 976	5 497	5 497
Ostródzki - ziemski	2 791	2 498	2 723	3 600	3 811	3 811
Iławski - ziemski	1 889	2 913	2 546	3 438	4 681	4 681
Pozostałe ziemskie	2 293	2 374	2 812	3 022	3 697	3 697

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q22 - 2q23: Olsztyn - 16; pozostałe powiaty grodzkie - 7; powiaty ziemskie - 122.

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

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		2022	NSP 2021	NSP 2011	2022	2022	2021	2018-2022	2018-2022
GRODZKIE									
Elbląg	48 994	25	13	25,3	431	46	3,9	12	106
Olsztyn	83 070	8	11	28,9	494	59	6,6	3	370
ZIEMSKIE									
bartoszycki	20 923	35	37	25,9	393	2	1,5	59	24
braniewski	14 549	34	39	25,7	384	2	1,6	59	20
działdowski	22 579	18	60	27,6	365	43	4,2	39	107
elbląski	18 767	38	58	26,9	344	48	2,5	85	105
etcki	34 966	17	24	26,2	395	5	5,9	23	100
giżycki	22 689	29	34	29,3	420	4	4,1	34	101
gołdapski	9 391	30	42	26,7	373	3	1,9	67	19
iławski	32 806	21	46	27,1	364	47	6,2	33	292
kętrzyński	23 782	36	29	25,3	412	6	1,2	54	61
lidzbarski	15 239	39	40	26,9	395	29	2,1	60	47
mrągowski	18 653	29	42	29,2	390	6	3,2	54	69
nidzicki	11 025	21	49	26,1	360	10	3,4	48	28
nowomiejski	14 284	24	73	28,0	338	8	4,6	61	92
olecki	12 297	29	40	27,6	382	3	3,4	34	75
olsztyński	47 377	29	59	31,3	366	13	8,8	42	557
ostródzki	37 925	29	40	26,7	380	9	3,7	49	291
piski	19 585	25	40	27,1	373	8	2,4	78	147
szczygieński	24 353	30	60	28,4	364	4	5,0	66	158
węgorzewski	8 582	42	47	29,4	408	6	2,7	55	46

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 01.09.2023

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

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)	
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2022	2022	2022	Polska=100	czerwiec 23	
GRODZKIE									
Elbląg	113,6	43,1	53,8	-6,3	-7,3	5 900	88	6,7	
Olsztyn	168,2	67,9	58,6	-2,8	-6,1	6 506	97	1,9	
ZIEMSKIE									
bartoszycki	53,2	18,2	47,8	-6,2	-11,3	5 411	81	17,9	
braniewski	37,9	12,5	47,2	-6,4	-10,0	5 368	80	17,1	
działdowski	61,9	18,6	39,8	-3,3	-6,1	5 274	79	12,3	
elbląski	54,6	16,1	39,8	-4,9	-6,4	5 206	78	13,1	
etcki	88,6	28,7	45,6	-2,3	-1,7	5 238	78	11,3	
giżycki	54,0	18,5	48,6	-6,3	-7,2	5 498	82	7,7	
gołdapski	25,1	8,1	44,4	-6,2	-10,3	5 137	77	7,5	
iławski	90,2	27,1	41,7	-3,3	-3,8	5 081	76	4,4	
kętrzyński	57,8	20,5	50,2	-7,5	-9,1	5 244	78	17,2	
lidzbarski	38,5	12,9	48,1	-6,1	-5,7	5 156	77	10,9	
mrągowski	47,9	15,5	45,8	-6,0	-4,0	5 299	79	7,8	
nidzicki	30,7	9,5	43,2	-5,2	-6,0	5 130	77	6,3	
nowomiejski	42,2	11,6	35,3	-3,6	3,5	4 669	70	11,1	
olecki	32,2	10,3	45,6	-3,6	-4,5	5 398	81	11,8	
olsztyński	129,6	38,6	40,4	-3,5	-2,2	5 865	88	7,0	
ostródzki	99,7	31,7	44,8	-5,0	0,0	5 404	81	8,6	
piski	52,5	16,5	43,6	-4,2	0,0	5 581	83	12,2	
szczygieński	66,9	19,7	42,1	-3,6	0,0	5 503	82	8,7	
węgorzewski	21,1	7,1	46,5	-8,4	-9,3	5 339	80	11,4	

Uwaga: * Prognoza GUS z 2023

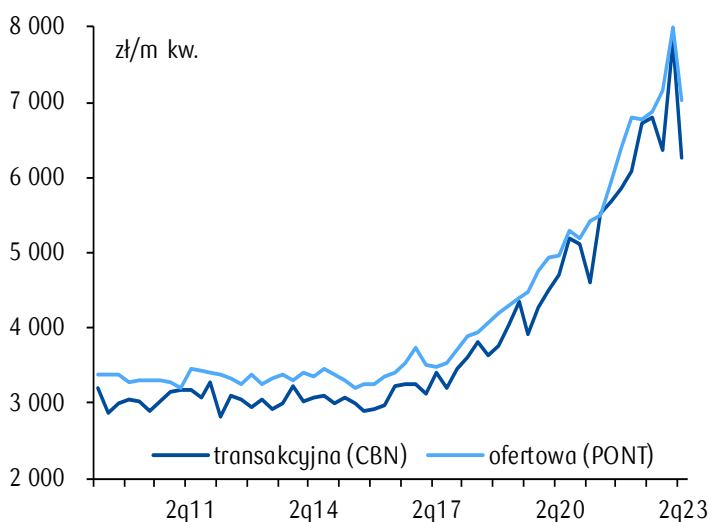
Źródło: Bank Danuch Lokalnych GUS. stan na 31.07.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

LUBUSKIE - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie

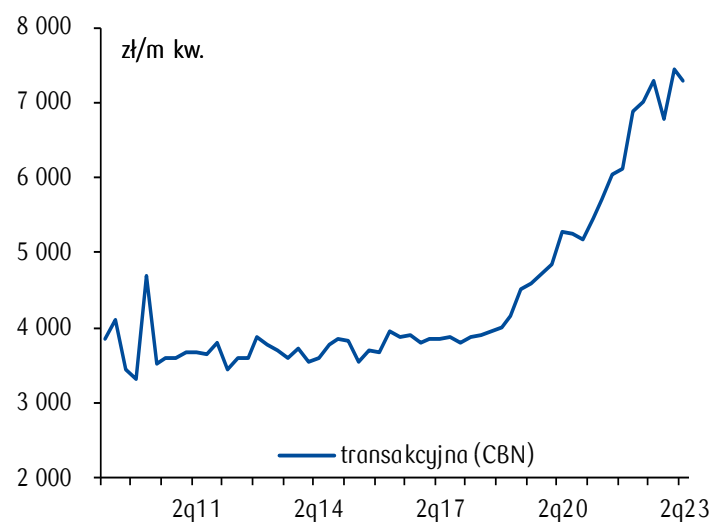
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Zielonej Górze (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	2q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 525	5 687	5 843	6 074	6 712	6 806	6 362	7 821	6 259	-20,0	-6,8
cena ofertowa (PONT)	5 508	5 923	6 398	6 786	6 782	6 885	7 143	7 986	7 031	-12,0	3,7
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 700	6 046	6 119	6 885	7 010	7 289	6 790	7 450	7 300	-2,0	4,1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 819	4 647	5 478	5 508	3 986	5 405	6 034	5 650	6 085	x	x

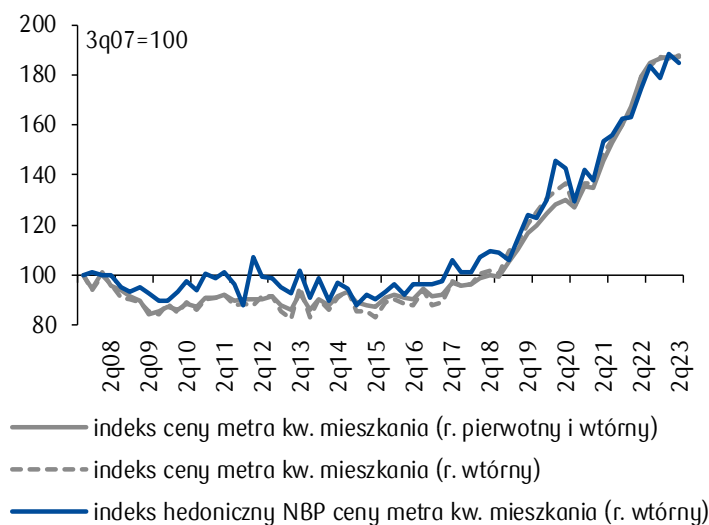
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Zielonej Górze



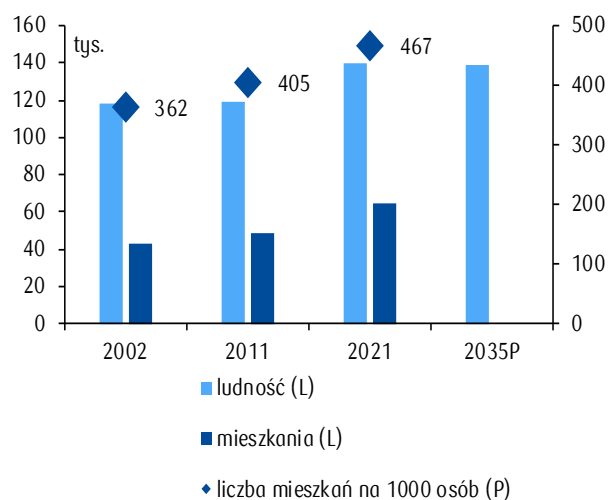
Wyk.2 Ceny mieszkań na r. pierwotnym w Zielonej Górze



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

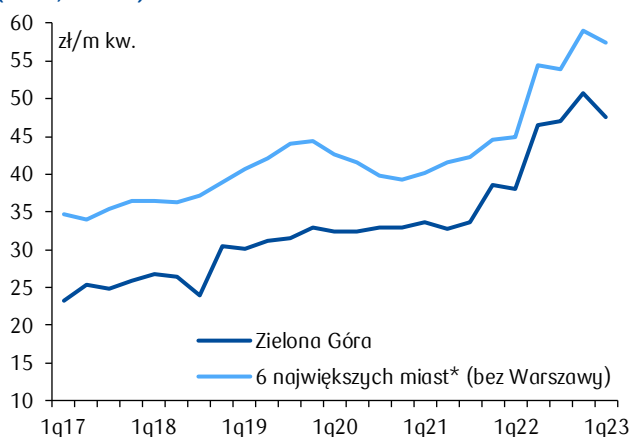


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Zielonej Górze (GUS)

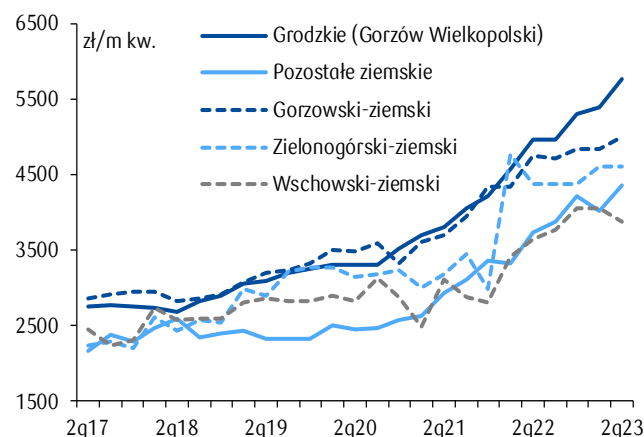


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q23: mieszkania rw - 18; mieszkania rp - 9; domy rw - 4.

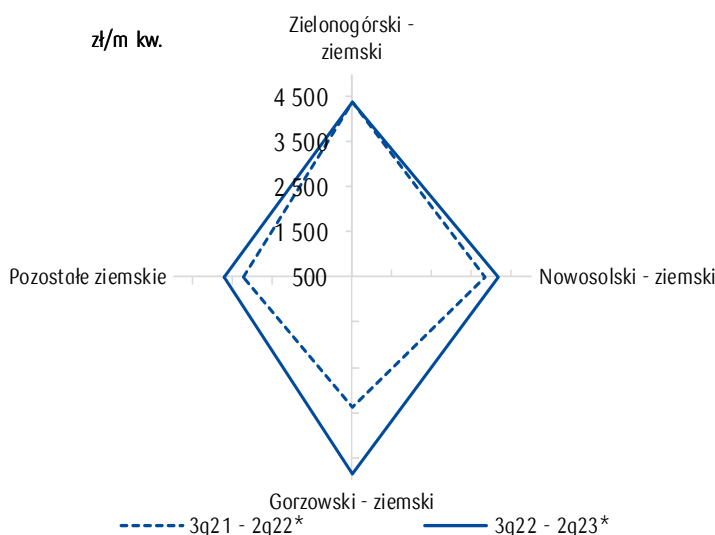
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Zielonej Górze (NBP, PONT)



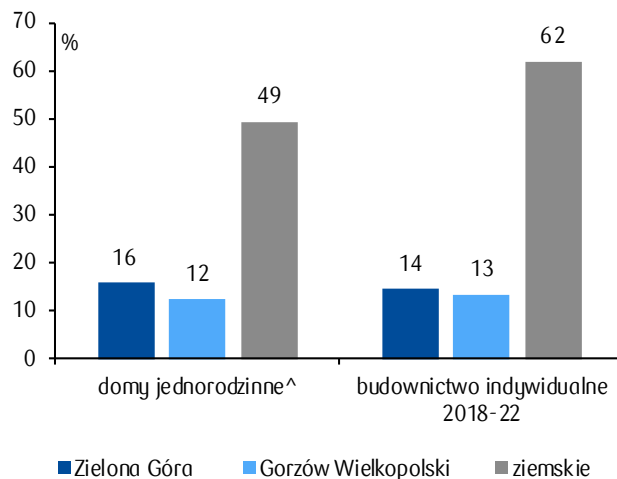
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	3q22 - 2q23*
Zielona Góra	3 519	3 786	3 861	4 337	5 230	5 391
Pozostałe grodzkie (Gorzów Wlkp.)	2 327	3 172	3 650	3 062	3 398	4 342
Zielonogórski - ziemski	2 649	3 086	3 297	3 919	4 394	4 394
Nowosolski - ziemski	2 736	2 941	3 312	3 598	4 171	4 171
Gorzowski - ziemski	3 380	3 124	2 802	3 372	4 875	4 875
Pozostałe ziemskie	2 311	2 860	2 759	3 262	3 696	3 696

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q22 - 2q23: Zielona Góra - 40; pozostałe powiaty grodzkie - 8; powiaty ziemskie - 81.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubuskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2022	NSP 2021	NSP 2011	2022	2022	2021	2018-2022	2018-2022	2q23
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	56 496	16	12	29,3	485	55	5,6	13	307
Zielona Góra	66 976	12	16	32,7	481	18	9,6	14	223
ZIEMSKIE									
gorzowski	25 453	31	62	30,9	346	11	6,0	67	294
krośnieński	20 310	47	54	29,5	382	3	3,0	65	72
międzyrzecki	21 555	36	43	29,5	389	7	3,1	58	104
nowosolski	32 928	39	41	28,7	399	6	4,6	53	97
ślubicki	18 435	29	44	29,8	401	6	5,6	45	107
strzelecko-drezdenecki	17 696	42	51	28,1	377	4	3,4	51	63
sulęciński	13 066	41	54	31,2	387	2	3,3	74	161
świebodziński	20 990	39	44	29,2	387	6	3,7	46	73
wschowski	13 404	41	58	30,3	358	60	3,2	77	55
zielonogórski	27 089	35	64	30,8	361	9	5,8	69	231
żagański	30 210	45	40	28,8	406	8	2,0	87	86
żarski	35 850	47	45	28,9	390	7	2,8	64	165

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 01.09.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubuskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2022	2022	2022	Polska=100
GRODZKIE							
Gorzów Wielkopolski	116,4	46,9	56,9	-5,4	-13,4	5 891	88
Zielona Góra	139,3	53,6	55,8	-3,1	-2,8	6 463	96
ZIEMSKIE							
gorzowski	73,5	21,7	38,7	-3,8	7,9	6 162	92
krośnieński	53,1	17,3	44,5	-4,9	-6,6	5 731	86
międzyrzecki	55,4	18,1	44,8	-5,1	-5,8	5 696	85
nowosolski	82,6	27,6	47,1	-5,1	-4,8	5 810	87
ślubicki	46,0	15,2	46,1	-3,8	-3,2	5 920	88
strzelecko-drezdenecki	47,0	15,1	44,4	-5,3	-9,2	5 727	85
sulęciński	33,8	10,7	43,0	-4,3	-6,8	5 335	80
świebodziński	54,3	17,2	44,2	-4,2	-7,4	6 154	92
wschowski	37,4	11,3	40,7	-5,1	-6,4	5 453	81
zielonogórski	75,0	22,5	40,0	-2,5	0,9	6 162	92
żagański	74,4	25,3	48,2	-7,1	-10,7	5 468	82
żarski	91,9	30,8	46,4	-6,1	-9,2	6 172	92

Uwaga: * Prognoza GUS z 2023

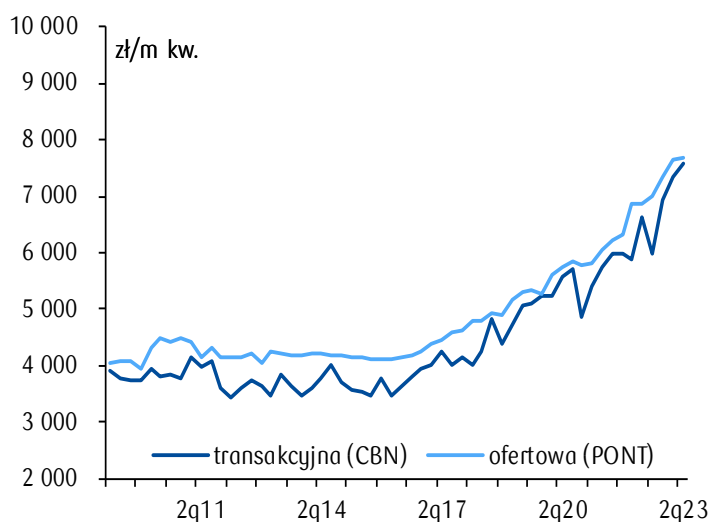
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31.07.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

OPOLSKIE – Opole i powiaty ziemskie

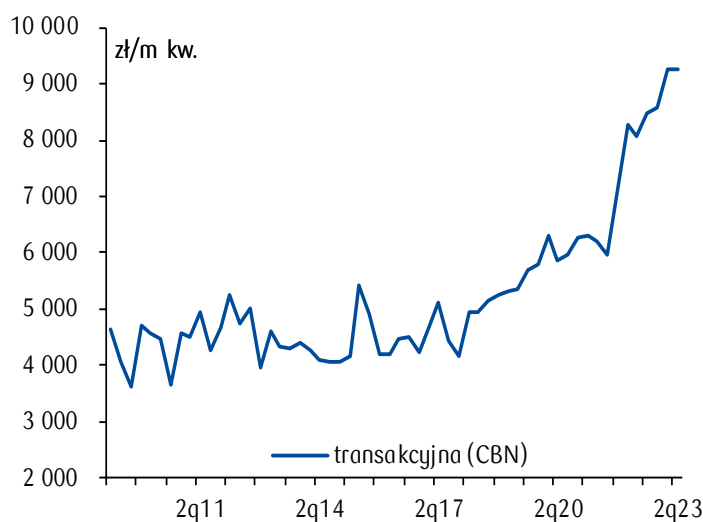
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Opolu (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	2q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 727	5 981	5 979	5 893	6 617	5 991	6 923	7 340	7 577	3,2	14,5
cena ofertowa (PONT)	6 042	6 222	6 311	6 865	6 867	7 000	7 327	7 638	7 677	0,5	11,8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 190	5 950	7 100	8 269	8 062	8 484	8 569	9 266	9 266	0,0	14,9
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 934	4 923	4 562	2 603	6 749	4 710	4 900	6 440	5 969	x	x

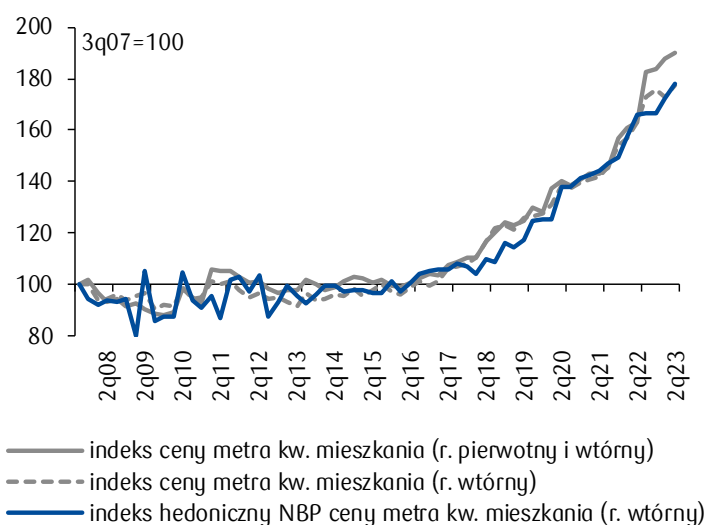
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Opolu



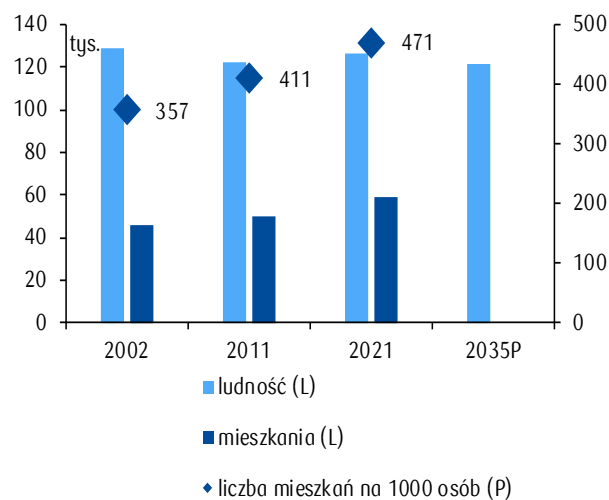
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Opolu



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

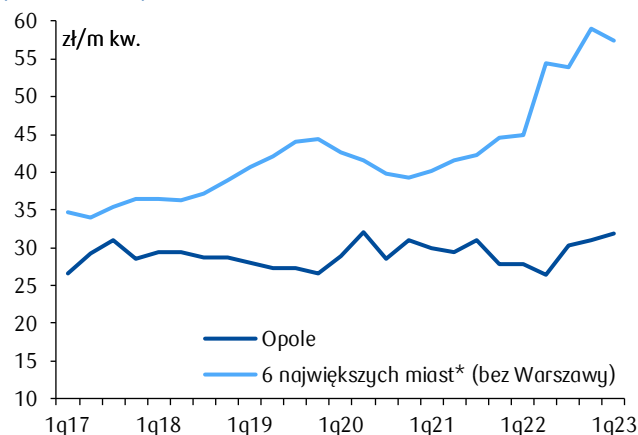


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Opolu (GUS)

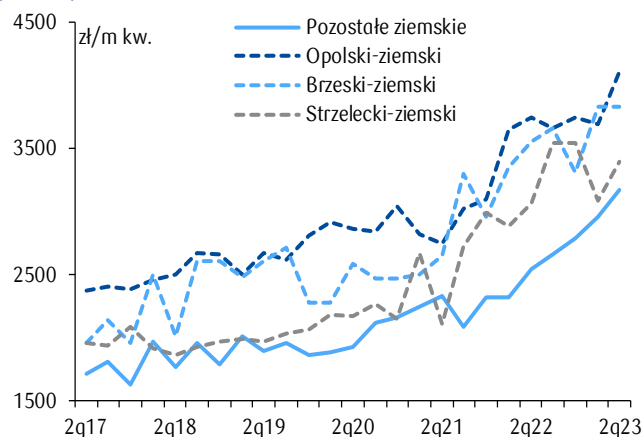


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q23: mieszkania rw - 12; mieszkania rp - 5; domy rw - 5.

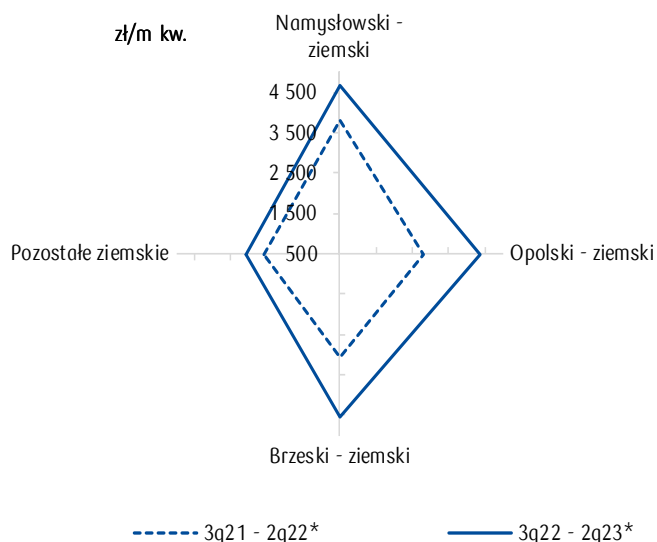
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Opolu (NBP, PONT)



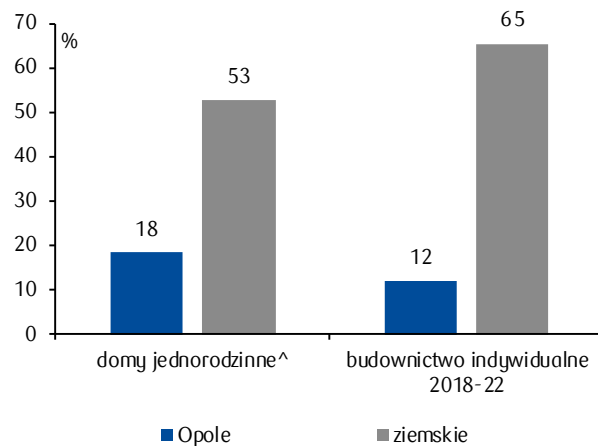
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	3q22 - 2q23*
Opole	3 537	4 011	4 037	4 558	5 361	5 950
Namysłowski - ziemski	2 123	3 080	3 176	3 443	4 658	4 658
Opolski - ziemski	2 145	2 885	2 683	2 932	4 375	4 375
Brzeski - ziemski	2 826	3 097	2 656	3 000	4 539	4 539
Pozostałe ziemskie	1 994	2 104	2 250	2 480	3 087	3 087

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q22 - 1q23*: Opole - 13; powiaty ziemskie - 123.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie opolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		2022	NSP 2021	NSP 2011	2022	2022	2021	2018-2022	2018-2022
GRODZKIE									
Opole	60 564	19	18	32,6	479	38	7,5	12	253
ZIEMSKIE									
brzeski	34 152	40	36	29,4	394	69	3,3	47	147
głubczycki	16 952	44	51	31,3	394	15	1,0	70	13
kędzierzyńsko-kozielski	36 226	28	41	32,5	416	51	1,3	87	61
kluczborski	23 314	35	45	30,0	378	13	1,9	59	61
krakowicki	21 577	28	56	32,5	360	51	2,5	64	181
namysłowski	16 533	33	55	31,3	392	77	5,8	28	159
nyski	49 711	36	44	30,6	384	36	2,4	69	195
oleski	21 236	25	68	31,7	344	5	1,7	77	185
opolski	40 921	33	77	34,4	339	50	2,9	84	198
prudnicki	20 171	49	51	33,8	389	28	1,0	87	59
strzelecki	24 299	28	61	30,4	339	75	1,5	90	100

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 01.09.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie opolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2022	2022	2022 Polska=100	czerwiec 23
GRODZKIE							
Opole	126,5	49,6	57,7	-1,8	-2,5	6 560	98
ZIEMSKIE							
brzeski	86,7	29,5	47,8	-5,5	-6,7	5 723	85
głubczycki	43,1	14,2	46,5	-10,5	-12,4	5 978	89
kędzierzyńsko-kozielski	87,0	31,2	50,6	-6,9	-11,1	6 760	101
kluczborski	61,7	20,2	45,5	-6,5	-9,6	5 681	85
krakowicki	60,0	18,7	41,2	-4,8	-5,1	6 425	96
namysłowski	42,2	13,6	44,9	-5,0	-5,6	5 829	87
nyski	129,4	42,3	46,1	-7,5	-9,3	5 718	85
oleski	61,7	17,9	38,5	-4,5	-4,7	5 528	82
opolski	120,8	35,1	36,2	-3,0	-0,1	5 741	86
prudnicki	51,9	17,2	46,5	-7,5	-11,6	5 464	82
strzelecki	71,7	21,0	38,6	-4,0	-6,3	6 081	91

Uwaga: * Prognoza GUS z 2023

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31.07.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

7. 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 2022 w 10 największych miastach (o liczbie ludności powyżej 300 tys. osób) w Polsce mieszkało 28,3% ludności miejskiej i występowało 52,8% nowego budownictwa w miastach. Przedmiotem analizy jest poziom decyla 5 (mediana), zastosowanie tej miary dla ilustracji średniego poziomu cen nieruchomości ogranicza wpływ skrajnych wartości.

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

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

ŹRÓDŁA INFORMACJI O CENACH

- **Baza cen ofertowych PONT Info Nieruchomości**, która zawiera informacje dotyczące cen ofertowych na rynku pierwotnym i wtórnym wg powiatów i województw. Informacje są pozyskiwane z ofert biur pośrednictwa, od deweloperów, ze spółdzielni mieszkaniowych i od inwestorów, z ogłoszeń prasowych oraz z Internetu. Baza jest aktualizowana w cyklu kwartalnym. Liczba notowań w bazie w okresie ostatnich dwóch lat wynosiła średnio dla jednego okresu notowań ok. 69 tys. mieszkań oraz ok. 24,3 tys. domów; w przypadku mieszkań istotną część stanowią notowania z rynku pierwotnego (68% notowań), w przypadku domów podstawowa informacja pochodzi z rynku wtórnego – 85% notowań.
- **Centralna Baza Nieruchomości PKO BP (CBN PKO BP)**, która zawiera informacje dotyczące cen transakcyjnych na rynku pierwotnym i wtórnym; baza budowana od 2005 (na koniec 2q23 zawierała 501,7 tys. rekordów, w tym 74,8% dotyczyło lokali mieszkalnych, 19% domów jednorodzinnych i 6,2% działek budowlanych; 6,5 tys. rekordów było z 2q23, w tym 71,5% dotyczyło lokali mieszkalnych, 25% domów jednorodzinnych i 3,5% działek budowlanych).
- **Baza cen transakcyjnych i ofertowych BaRN NBP** dla 16 miast wojewódzkich, z danymi od 3q06, aktualizowana kwartalnie z rewizją danych historycznych, publikowana na portalu NBP. Badanie jest prowadzone w ramach programu badań statystyki publicznej. Łącznie BaRN NBP zawiera ok. 5,1 mln rekordów (25% dotyczy transakcji, 75% ofert), kwartalnie przybywa ok. 115-120 tys. rekordów.

WERYFIKACJA DANYCH

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

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

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

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

Pozostałe źródła danych o charakterze statystycznym

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

Departament Analiz Ekonomicznych

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

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak piotr.bujak@pkobp.pl +48 693 333 127

Zespół Analiz Nieruchomości

analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

Wojciech Matysiak (kierownik)	wojciech.matysiak@pkobp.pl	+48 666 824 393
dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek	agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl	+48 666 820 540
Aleksandra Majek	aleksandra.majek@pkobp.pl	+48 723 671 717
Marcin Morawiecki	marcin.morawiecki@pkobp.pl	+48 22 521 72 24
Katarzyna Piętka-Kosińska	katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl	+48 725 222 761

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

Nasze analizy znajdziesz również na [Twitterze](#) oraz na stronie internetowej [Centrum Analiz PKO Banku Polskiego](#):



Centrum
Analiz

Materiał zatwierdził: Piotr Bujak

Informacje i zastrzeżenia:

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

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

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

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

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