

Rynek Mieszkaniowy

1q24

Analizy Nieruchomości

18 marca 2024



Bank Polski

Centrum
Analiz



Cisza po burzy

PODSUMOWANIE

- **Ceny mieszkań w 4q23 pozostawały w trendzie wzrostowym. Silny popyt, wzmocniony programem Bezpieczny Kredyt 2% (BK2%) i wzrostem zdolności kredytowej gospodarstw domowych przy wolno rosnącej podaży nowych mieszkań** (ograniczone możliwości szybkiego wzrostu produkcji na skutek małej liczby rozpoczętych projektów w okresie 1q22-2q23) **skutkowało wzrostem cen mieszkań**. Tendencje te w dalszym ciągu występowały w 1q24, jednak zamknięcie programu BK2% może je wyhamować. Nadal zapewne utrzyma się rosnący w poprzednich kwartałach popyt gotówkowy. **W perspektywie roku (1q24-4q24) oczekujemy umiarkowanego (5-10%) wzrostu średnich cen transakcyjnych mieszkań**. Odsuwa się perspektywa obniżek stóp procentowych, uruchomienie konsultowanego obecnie nowego programu „Mieszkanie na start” może przesunąć się na jesień br. Dodatkowo, zapowiedź 4-letniego okresu dla programu może łagodzić presję szybkiego przystępowania do niego. Jednocześnie, stopniowo (odczuwalnie od 2h24) zwiększana podaż kontraktów na budowę mieszkania będzie spowalniać wzrost cen.
- **Tendencja wzrostowa cen mieszkań na rynku pierwotnym w 4q23 silnie wzmocniła się w grupie 6 największych aglomeracji (20% r/r vs 12% r/r w 3q23); w Warszawie i mniejszych stolicach województw wzrost cen mieszkań wynosił 15-16% r/r. W odniesieniu do 3q23 ceny transakcyjne w 4q23 umiarkowanie wzrosły we wszystkich stolicach województw. Na rynku wtórnym wzrosty cen wobec poprzedniego kwartału były niższe.**
- **Ożywienie na rynku kredytów mieszkaniowych, widoczne od połowy roku skutkowało rekordowym wzrostem r/r liczby transakcji w 4q23.** Po „zamrożeniu” rynku w 2022 - łącznie w miastach wojewódzkich spadek liczby transakcji o 56% r/r, w 2023 liczba ta mocno wzrosła (233% r/r), przy czym w większości miast rekordowe wzrosty na rynku pierwotnym wystąpiły w 3q23, a na rynku wtórnym w 4q23.
- **Na rynku wynajmu wzrost stawek r/r w 4q23 był jednocyfrowy i w dalszym ciągu zwalniał;** wobec 3q23 stawki nie zmieniły się lub lekko spadły. Na osłabienie popytu w 4q23 wpływała rezygnacja z wynajmu niektórych osób, które zakwalifikowały się do BK2%. Dzięki zwalnianym mieszkańcom 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 4q23 wzrosła do 28,1 mld zł (356% r/r; 77% q/q), udzielono 68,9 tys. kredytów (263% r/r; 68% q/q).** Na bardzo dobre wyniki akcji kredytowej w 4q23 złożyły się popyt związany z BK2% wzmocniony obawami o szybkie wyczerpanie się środków przeznaczonych na program oraz poprawa zdolności kredytowej (spadek WIBOR-u po obniżkach stóp procentowych NBP i wzrost wynagrodzeń). Do 25 stycznia'24 banki zawarły 66,8 tys. umów o łącznej wartości 27,2 mld zł. Zainteresowanie BK2% kilkakrotnie przekroczyła liczbę umów przewidywaną przez resort rozwoju na 2h23 (10 tys.).
- **Według BIK w lutym 2024 miesięczna wartość zapytań o nowe kredyty mieszkaniowe wzrosła o 58% r/r, o kredyt wnioskowało 26,6 tys. potencjalnych kredytobiorców (+40% r/r; o 42% mniej niż w grudniu'23).** Popyt na kredyty mieszkaniowe wyhamował po zamknięciu BK2% z końcem roku. W porównaniu z 2h23 popyt jest niższy, natomiast wobec 1h23 (przed obniżeniem stóp procentowych) wyraźnie – o 30-40%, wyższy. Średnia war-

Departament Analiz Ekonomicznych

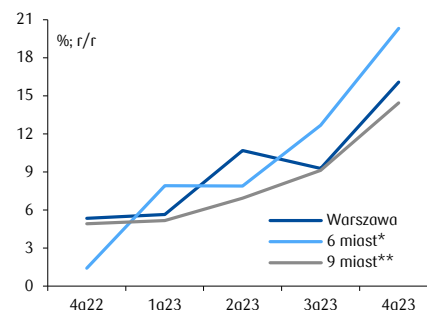
www.centrumanaliz.pkobp.pl

 @PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

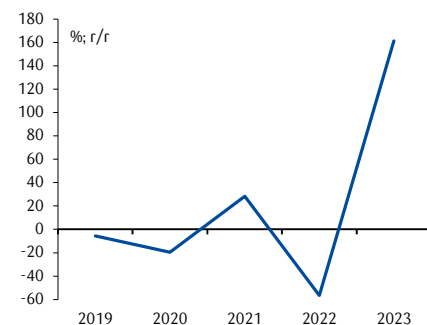
Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
 Piotr Krzysztofik
 Wojciech Matysiak

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

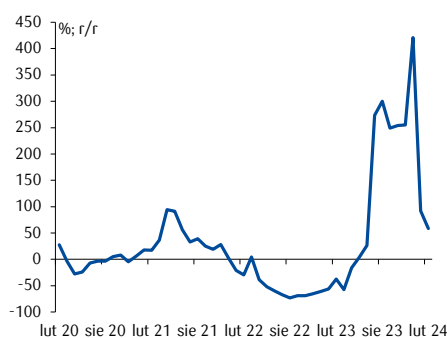


* lista miast por. str. 6

Zmiany liczby transakcji mieszkaniowych (CBN PKO BP)



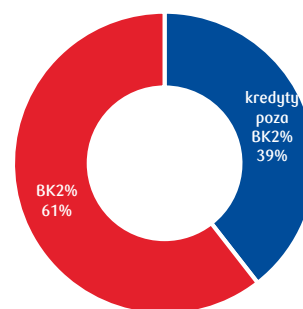
Zmiany wartości wnioskowanych kredytów mieszkaniowych (BIK)



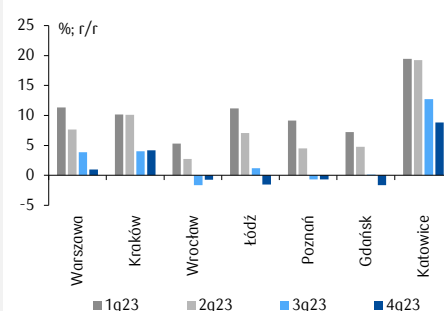
tość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego w lutym 2024 wyniosła 427,2 tys. zł (+18,8% r/r; -1,8% wobec grudnia'23).

- Według monitoringu JLL oferta deweloperska w 6 największych aglomeracjach na koniec 4q23 wynosiła 36,3 tys. mieszkań (+5,5% q/q; -25,5% r/r) Sytuacja jest silnie zróżnicowana zależnie od aglomeracji – oferta najbardziej zmalała r/r w Krakowie (-47,1%), Wrocławiu (-39,2%), Trójmieście (-29,9%) i Warszawie (-28,7% r/r). Nie ma problemów z podażą w Łodzi – oferta w 4q23 wzrosła o 1/3 r/r.
- Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4 kwartałach) w 4q23 sygnalizuje kontynuację wzrostu liczby mieszkań w toku budowy (skutek wzrostu liczby mieszkań rozpoczętych). Łączna liczba pozwoleń na budowę, wydanych w ostatnich 4 kwartałach ustabilizowała się.
- Najnowsza prognoza ludności Polski na lata 2023-2060 (GUS, sierpień 2023) sygnalizuje wyraźny ubytek ludności, w scenariuszu głównym do 30,9 mln osób (vs 37,8 mln osób w 2022). Polska weszła w fazę starzenia się społeczeństwa. Oczekiwany współczynnik dzietności w żadnym ze scenariuszy nie wraca do poziomu zapewniającego prostą zastępowalność pokoleń, tj. 2,1. 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, będzie duża z uwagi na: - utrzymujący się nowy i odłożony popyt na pierwsze mieszkanie; - potrzebę wymiany zdekapitalizowanego zasobu; - kontynuację suburbanizacji; - rosnące aspiracje mieszkaniowe.
- W styczniu 2024 resort rozwoju zaprezentował założenia programu „Mieszkanie na start”, wspierającego kredytobiorców (preferencyjny kredyt na zakup pierwszego mieszkania, precyzyjnie adresowana pomoc z intencją wsparcia osób o niższych dochodach i wielodzietnych rodzin). Jednocześnie resort zapowiedział działania na rzecz łagodzenia ograniczeń podaży. Obecnie kończą się konsultacje, jedną z modyfikacji wstępnego projektu będzie prawdopodobnie wydłużenie programu do czterech lat.
- W perspektywie roku (1q24-4q24) oczekujemy umiarkowanego (5-10%), wzrostu średnich cen transakcyjnych mieszkań. Silne tendencje wzrostowe cen mieszkań z 2h23 i pierwszych miesięcy 2024 mogą być hamowane przez: (1) odsuwające się w czasie obniżki stóp procentowych przez RPP; (2) wyhamowanie popytu kredytowego - koniec programu BK2%; nowy program „Mieszkanie na start” może ruszyć z opóźnieniem wobec zapowiadanego lipca'24, a 4-letnie okres programu złagodzi presję szybkiego przystępowania do niego; (3) stopniowo (odczuwalnie od 3q24) zwiększaną podaż (wystawianie tzw. dziur w ziemi, uruchamianie wcześniej uzyskanych pozwoleń na budowę); (4) stabilizację stawek za wynajem osłabiającą motywację zakupu inwestycyjnego. Z drugiej strony utrzymują się przesłanki dotychczasowych silnych tendencji wzrostowych cen mieszkań, są to: (1) kontynuacja konsumpcyjnego popytu kredytowego odłożonego w okresie zaostrzonych regulacji ostrożnościowych, wzmocnianej obserwacją rosnących cen mieszkań; (2) kontynuacja inwestycyjnych zakupów mieszkań za gotówkę; (3) mała oferta mieszkań na rynku z uwagi na ograniczanie liczby rozpoczynanych projektów mieszkaniowych w okresie 1q22-2q23, podczas gdy zwiększenie oferty wymaga czasu i usprawnienia procedur administracyjnych; (4) pogłębiający się deficyt dostępnych terenów budowlanych w dobrych lokalizacjach w największych miastach; (5) koszty nowelizacji warunków technicznych, które deweloperzy przeniosą na klientów.

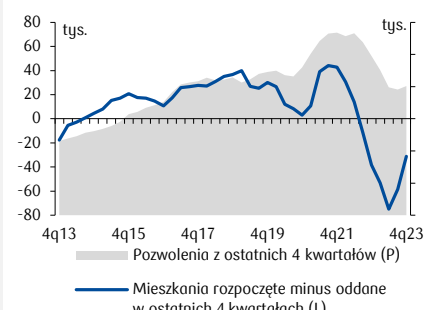
Udział kredytów udzielonych w ramach BK2% w kredytach ogółem w 4q23 (BIK)



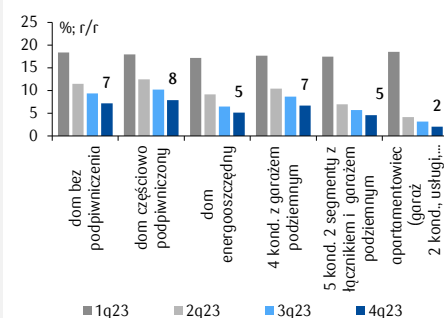
Zmiana stawek wynajmu (Mzuri, AMRON)



Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym (na podstawie 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 4q23	17
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

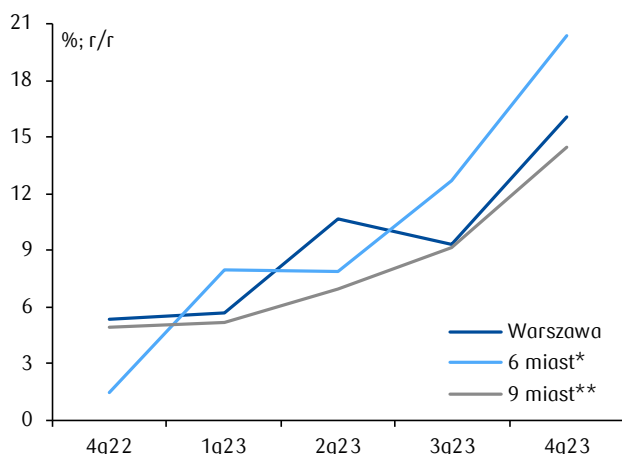
W 4q23 ceny mieszkań pozostawały w trendzie wzrostowym. Silny popyt, wzmocniony programem Bezpieczny Kredyt 2% i wzrostem zdolności kredytowej gospodarstw domowych przy wolno rosnącej podaży nowych mieszkań (ograniczone możliwości szybkiego wzrostu produkcji na skutek małej liczby rozpoczętych projektów w okresie 1q22-2q23) skutkowało wzrostem cen mieszkań.

Ożywienie na rynku kredytów mieszkaniowych, widoczne od połowy roku, skutkowało rekordowym wzrostem liczby transakcji r/r (wstępne dane CBN) w 4q23. Od 2q23 w kolejnych kwartałach tendencja wzrostu liczby transakcji r/r, jak i wobec poprzedniego kwartału wzmacniała się. Po „zamrożeniu” rynku w 2022 (łącznie w miastach wojewódzkich spadek o 56% r/r), w 2023 liczba transakcji rekordowo wzrosła (233% r/r), przy czym w większości tych miast rekordowe wzrosty na rynku pierwotnym wystąpiły w 3q23, a na rynku wtórnym w 4q23. W 2023 wzrosty na rynku pierwotnym wystąpiły we wszystkich miastach wojewódzkich (największe w Gdańsku, Poznaniu i Kielcach). Na rynku wtórnym skala ożywienia była nieco mniejsza, zróżnicowana zależnie od miasta. Największe wzrosty wobec 2022 wystąpiły w Rzeszowie i Poznaniu. Notowana liczba transakcji jest najwyższa na tle poprzednich kilku lat.

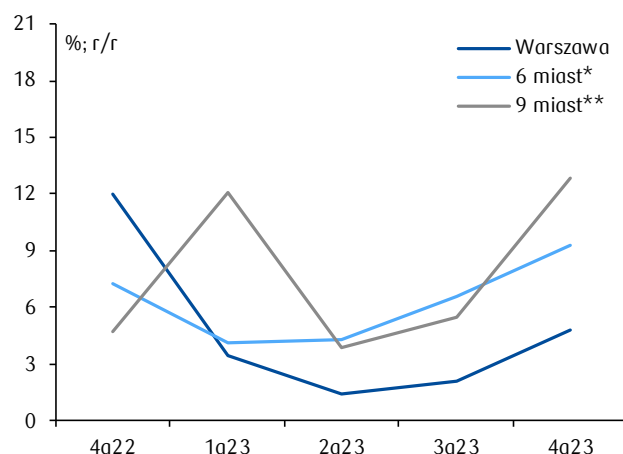
Wzrostowy trend cen mieszkań w sytuacji silnego popytu i ograniczonej podaży mieszkań

W 4q23 silne wzrosty liczby transakcji (w stolicach województw 368% r/r; 5,2% wobec 3q23)

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



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



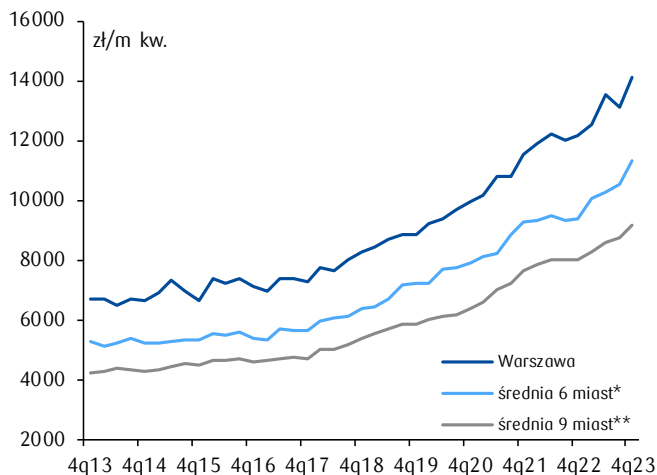
Tab.1 Dynamika liczby transakcji - rynek pierwotny (CBN)

Rynek pierwotny	2020	2021	2022	2023
Warszawa	-16	42	-48	324
Kraków	-24	70	-37	394
Wrocław	-37	88	-54	458
Łódź	-30	79	-73	393
Poznań	-27	55	-59	528
Gdańsk	-35	113	-55	549
Szczecin	-27	26	-71	488
Bydgoszcz	-24	118	-68	427
Lublin	-23	33	-59	395
Białystok	-14	48	-76	513
Katowice	-31	27	-51	412
Rzeszów	-10	37	-65	417
Kielce	-8	-5	-71	604
Olsztyn	-38	87	-66	278
Zielona Góra	-29	53	-72	300
Opole	28	36	-75	141

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

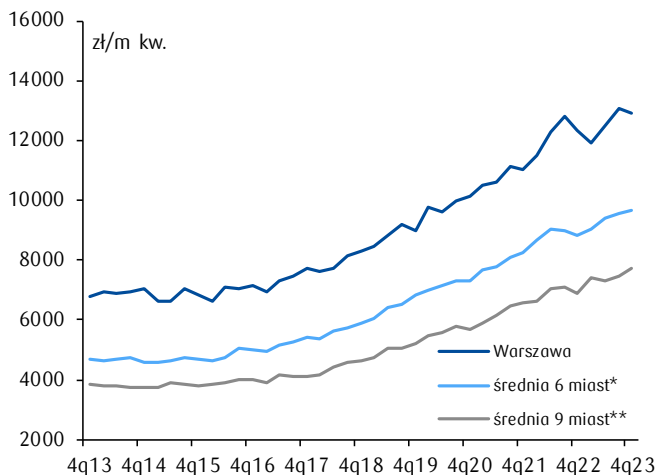
Rynek wtórny	2020	2021	2022	2023
Warszawa	-22	33	-50	60
Kraków	-34	48	-44	64
Wrocław	-28	31	-54	122
Łódź	-26	31	-57	27
Poznań	-17	35	-59	170
Gdańsk	-29	39	-59	90
Szczecin	-15	38	-67	116
Bydgoszcz	-9	24	-64	88
Lublin	-21	23	-48	67
Białystok	-20	20	-55	79
Katowice	-34	30	-58	87
Rzeszów	-27	36	-65	204
Kielce	-25	31	-76	124
Olsztyn	-8	53	-65	135
Zielona Góra	1	18	-55	65
Opole	-50	43	-67	126

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

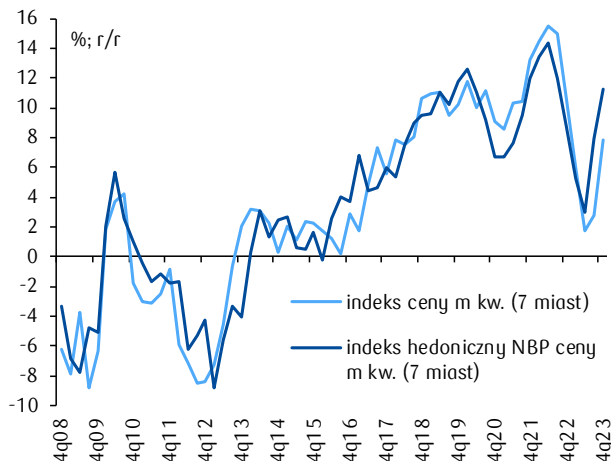


* Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Szczecin ** Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra

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

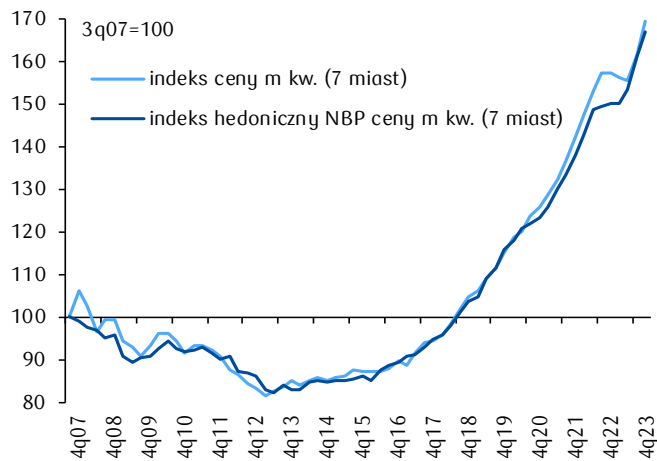


Wyk. 5 Zmiany r/r ceny m kw. mieszkania w największych miastach* (NBP)

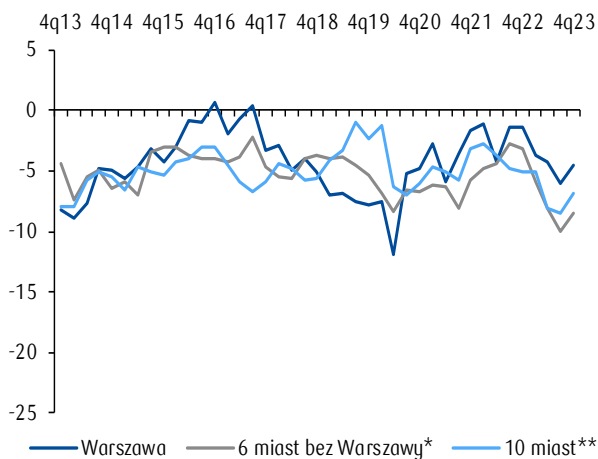


* Warszawa, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Gdynia

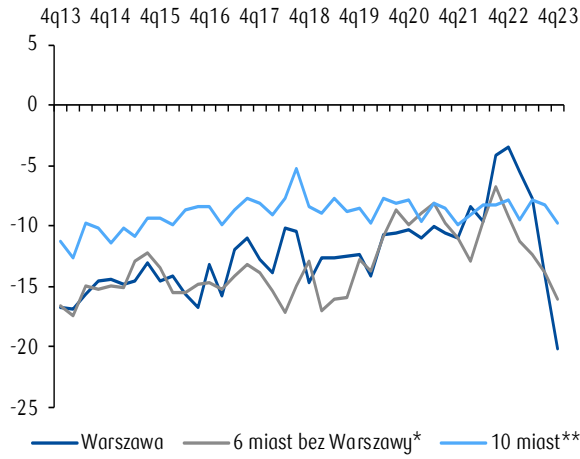
Wyk. 6 Cena m kw. mieszkania w największych miastach* (NBP)



Wyk. 7 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku pierwotnym w największych miastach w okresie 4q13-4q23



Wyk. 8 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku wtórnym w największych miastach w okresie 4q13-4q23



* 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

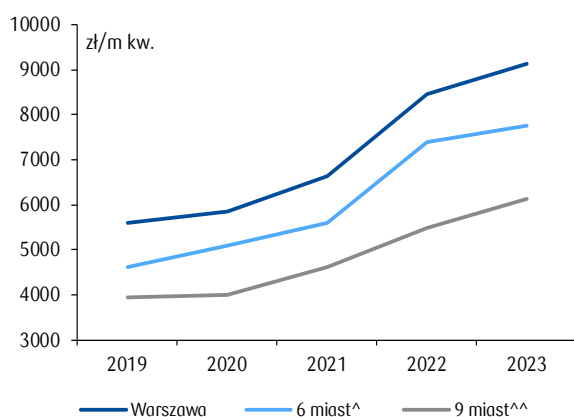
W 4q23 na rynku pierwotnym tendencja wzrostowa cen mieszkań wyraźnie wzmocniła się w grupie 6 największych aglomeracji (20,3% r/r vs 12,7% r/r w 3q23) oraz w Warszawie (16,1% r/r vs 9,3% r/r). W mniejszych stolicach województw w 4q23 wzrost cen mieszkań był bliski 15% r/r (Wykres 1). W odniesieniu do 3q23 ceny transakcyjne w 4q23 umiarkowanie wzrosły we wszystkich stolicach województw (Aneks, Tabela 1 dla każdego miasta). **Na rynku wtórnym w 4q23** wzrost cen transakcyjnych mieszkań r/r był największy w przypadku mniejszych miast wojewódzkich (Wykres 2). Na rynku wtórnym wzrosty cen wobec poprzedniego kwartału cen były niższe (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 4q23 wskazuje na kontynuację silnych tendencji wzrostowych cen na rynku wtórnym (Wykres 6); w odniesieniu do 4q22 ceny rosły znacząco szybciej (Wykres 5).

Na rynku pierwotnym w 4q23 w Warszawie rozpiętość ceny transakcyjnej i ofertowej mieszkania w porównaniu z 3q23 zmalała, co oznacza bardzo małe możliwości negocjacji. Podobnie przedstawia się sytuacja w mniejszych stolicach województw. Z kolei nieco większa (8,5%) rozpiętość w największych aglomeracjach (bez Warszawy) sygnalizuje pewne, niewielkie możliwości negocjacji (Wykres 7). **Na rynku wtórnym** cena transakcyjna mieszkania generalnie bardziej odbiega od ofertowej (o 10-20%), co wynika z naturalnie większego zróżnicowania oferty; w 4q23 rozpiętość wzrosła wobec poprzedniego kwartału (Wykres 8); przy jej sporej skali jest przestrzeń do negocjacji, szczególnie w największych aglomeracjach.

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 są to dane roczne (cały rok 2023).

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



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

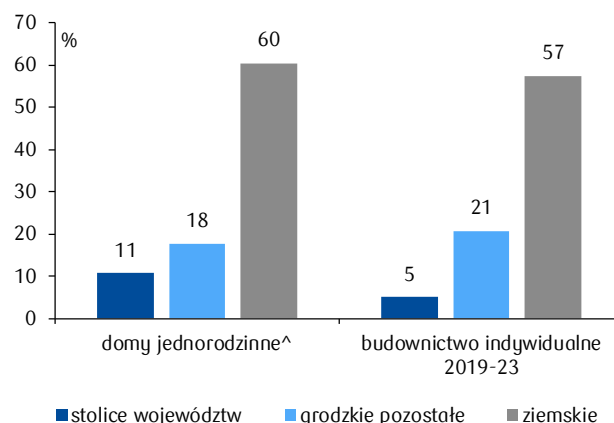
W 4q23 na rynku pierwotnym tendencja wzrostowa cen r/r wzmocniła się głównie w największych aglomeracjach (bez Warszawy); w porównaniu z 3q23 ceny transakcyjne umiarkowanie wzrosły we wszystkich stolicach województw

Indeks hedoniczny NBP wskazuje na kontynuację w 4q23 silnych tendencji wzrostowych cen mieszkań na rynku wtórnym

W 4q23 bardzo ograniczone możliwości negocjacji ceny przy zakupie mieszkania na rynku pierwotnym

Ograniczenia porównywania cen domów

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



[^] budynki z 1. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

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 z 1-2 mieszkańcami stanowiły wg NSP 2021 (dotychczas nie zostały opublikowane regionalne dane NSP 2021 w tych przekrojach): 11% ogółu mieszkań w miastach wojewódzkich; 18% w pozostałych miastach (powiaty grodzkie bez stolic województw); 60% 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 budownictwo indywidualne stanowiło 57% mieszkań wybudowanych w powiatach ziemskich, 21% 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 latach 2019-2023 cechował powiaty ziemskie województwa świętokrzyskiego (85%), a także powiaty ziemskie i grodzkie województwa podkarpackiego (odpowiednio 82% i 32%), śląskiego (78% i 31%) i małopolskiego (73% i 32%).

Ceny transakcyjne domów jednorodzinnych (CBN) w największych miastach, przy wcześniejszych zastrzeżeniach co do ich ograniczonej porównywalności, w 2023¹ w dalszym ciągu rosły, choć wolniej niż 2022. Silnie wzrosła liczba transakcji we wszystkich grupach miast, nastąpiło ich podwojenie wobec 2022. Najbardziej wzrosły r/r ceny domów w mniejszych stolicach województw. Średnia cena m kw. domu to 9,1 tys. zł w Warszawie, 7,8 tys. zł w pozostałych największych aglomeracjach oraz 6,2 tys. zł w mniejszych stolicach wojewódzkich. 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 4q23 decydowała ograniczona podaż mieszkań przy wysokim popycie na mieszkania silnie pobudzonym przez program „Bezpieczny Kredyt 2%” (BK2%) z dopłatą do rat kredytu na pierwsze mieszkanie dla osób do 45 roku życia. Mniejsza podaż na skutek spadku liczby rozpoczynanych mieszkań w okresie 1q22-2q23 zbiegła się z gwałtownym wzrostem popytu ze strony potencjalnych beneficjentów programu (mobilizowanych też perspektywą szybkiego wyczerpania środków przeznaczonych na program), jak i osób nie spełniających formalnych warunków BK2%, które w obawie spadku oferty przyspieszyły zakup. Dla wzrostu popytu w 4q23 istotna też była poprawa zdolności kredytowej na skutek złagodzenia rekomendacji KNF, spadku WIBOR i wzrostu realnych wynagrodzeń. Ograniczona podaż przy rekordowym popycie spowodowała wzmocnienie 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%).

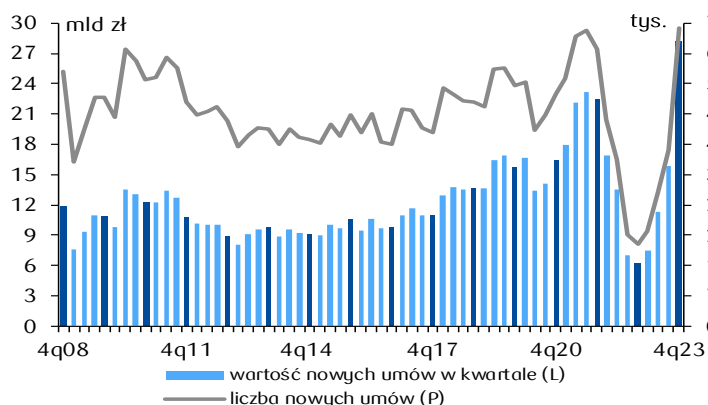
Domy jednorodzinne dominującą formą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w powiatach ziemskich; 57% ogółu mieszkań wybudowanych w ostatnich 5 latach to budownictwo indywidualne

W 2023 kontynuacja wzrostowego trendu cen i znaczący wzrost liczby transakcji na rynku domów

W 4q23 bardzo wysoki popyt na mieszkania przy ograniczonej podaży mieszkań deweloperskich

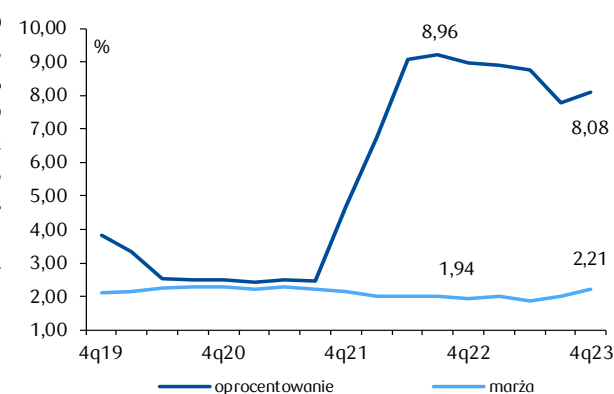
¹ Liczba transakcji dot. domów w 2023: Warszawa:210 (94% r/r); 6 miast: 469 (96% r/r); 9 miast: 351 (98% r/r).

Wyk. 11 Kwartalna sprzedaż kredytów mieszkaniowych



Źródło: ZBP, AMRON

Wyk. 12 Średnie oprocentowanie i marża nowego kredytu hipotecznego (ostatni miesiąc kwartału) *



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

Źródło: AMRON na podstawie ofert banków; Raport AMRON-SARFIN 4/2023

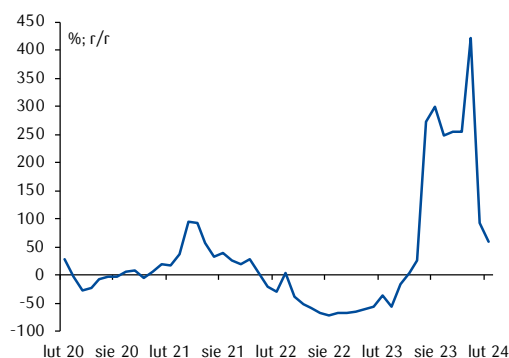
Według danych Biura Informacji Kredytowej (BIK) w grudniu'23 miesięczna wartość zapytań o nowe kredyty mieszkaniowe wzrosła o 421% r/r. O kredyt wnioskowało 46,3 tys. osób (277% r/r). Średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego była najwyższa w historii i wyniosła 435,2 tys. zł (25,1% r/r). Historycznie wysokie poziomy wskaźnika wiążą się ze wzrostem r/r liczby osób wnioskujących o kredyt mieszkaniowy – byli to zainteresowani programem BK2% oraz osoby nie kwalifikujące się do tego programu, które zdecydowały się na kredyt (poprawiła się ich zdolność kredytowa na skutek wzrostu wynagrodzeń i spadku WIBOR-u). Dla poziomu wskaźnika istotne są też niska baza statystyczna z poprzedniego roku oraz silny wzrost r/r średniej kwoty wnioskowanego kredytu (efekt wzrostu cen mieszkań oraz wyższej kwoty kredytu zaciąganego w ramach BK2% niż poza programem).

W lutym'24 miesięczna wartość zapytań o nowe kredyty mieszkaniowe wzrosła o 58,5% (Wyk.13), o kredyt wnioskowało 26,6 tys. potencjalnych kredytobiorców (o 40% więcej niż w lutym'23 i o 42% mniej niż w grudniu'23). Popyt na kredyty mieszkaniowe wyhamował po zamknięciu BK2% z końcem roku. W porównaniu z 2h23 popyt jest niższy, natomiast wobec 1h23 (przed obniżeniem stóp procentowych) wyraźnie – o 30-40%, wyższy. Średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego w lutym'24 wyniosła 427,2 tys. zł (+18,8% r/r; -1,8% wobec grudnia'23); jej niższy poziom wobec grudnia'24 wynika z braku kredytów z BK2%, zaciąganych na wyższą kwotę.

Średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego w grudniu'23 była najwyższa w historii i wyniosła 435 tys. zł (25,1% r/r)

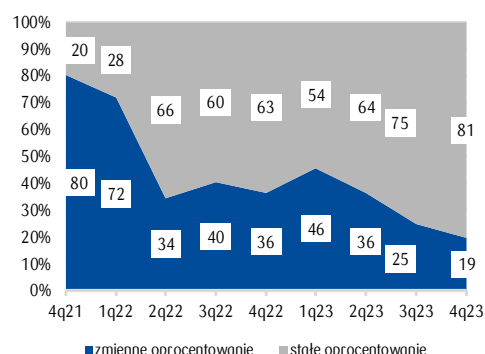
W pierwszych miesiącach 2024 popyt na kredyty mieszkaniowe wyhamował po zamknięciu BK2%; wobec 2h23 popyt jest niższy, natomiast wobec 1h23 wyraźnie – o 30-40%, wyższy

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



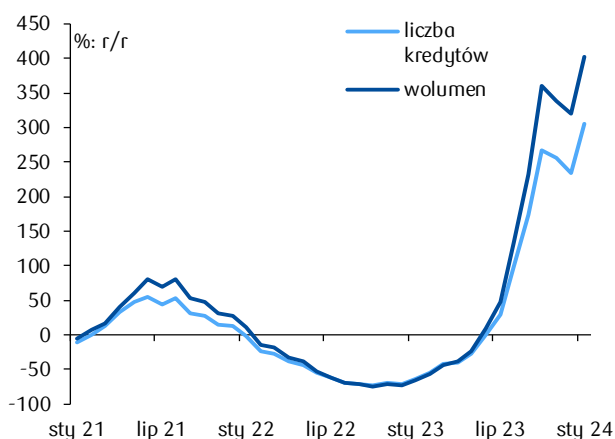
Źródło: BIK, Informacja prasowa z marca'20-marca'24; PKO Bank Polski

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



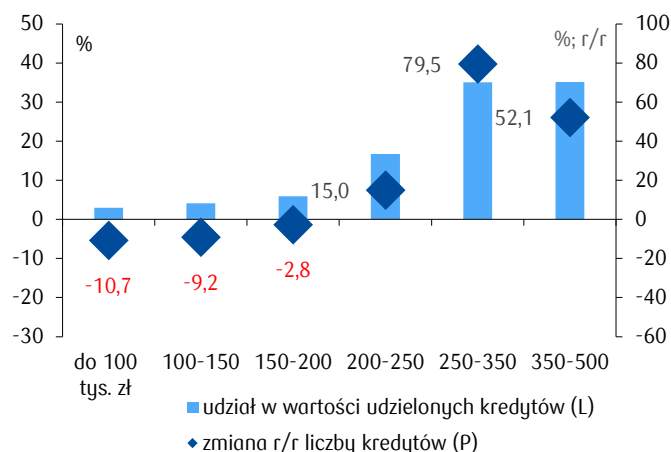
Źródło: Raport AMRON-SARFIN 4/2023; PKO Bank Polski

Wyk. 15 Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych



Źródło: BIK, Informacja prasowa z lutego'21-lutego'24; PKO Bank Polski

Wyk. 16 Dynamika i struktura wartości kredytów mieszkaniowych wg kwoty udzielonego kredytu w 2023



Źródło: BIK, Podsumowanie 2023, 30,01.2024; PKO Bank Polski

Na koniec 4q23 oprocentowanie kredytów mieszkaniowych (wg szacunków AMRON dla kredytu 300 tys. zł na 25 lat o LTV 75%) wynosiło 8,08% (+0,29pp q/q; -0,88pp r/r), do czego przyczynił się spadek WIBOR w konsekwencji obniżenia stopy referencyjnej NBP z 6,75% we wrześniu'23 do 5,75% w październiku'23, (wcześniej, przez 12 miesięcy stopa referencyjna wynosiła 6,75%). W 4q23 średnia marża ofertowa kredytu hipotecznego wynosiła 2,21% (+0,19pp q/q; +0,27pp r/r).

W 2023 sprzedaż nowych kredytów mieszkaniowych wg danych Związku Banków Polskich² wzrosła do 62,8 mld zł (+43,8% r/r), banki udzieliły 162,4 tys. kredytów (28,6% r/r). Nastąpiła zdecydowana poprawa wobec 2022 (rok załamania mieszkaniowego popytu kredytowego), jednocześnie wyniki te kształtowały się o 25% (wartość) i 33% (liczba) poniżej poziomów w okresie boomu na rynku w 2021.

W 4q23 wartość nowo udzielonych kredytów wzrosła do 28,1 mld zł (356,3% r/r; 77,7% q/q), udzielono 68,9 tys. kredytów (263,7% r/r; 68,9% q/q). Rekordowe wyniki tego kwartału (nienotowany dotychczas kwartalny poziom sprzedaży, liczba udzielonych kredytów podobna jak w 3q21 w szczycie boomu mieszkaniowego) zostały w podstawowej mierze wygenerowane przez zainteresowanie programem BK2% i perspektywę jego zawieszenia do końca roku. Liczba udzielonych umów w 4q23 (48 tys.) wielokrotnie przekroczyła założenia autorów programu (10 tys. umów w 2h23).

Na koniec 4q23 liczba czynnych umów kredytowych wynosiła 2,29 mln, wobec 3q23 wzrosła o 607 kredytów (o 0,03%); po 7 kwartałach spadku był to 1. kwartał nieznacznego wzrostu. Wartość całkowitego zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych zmalała w 4q23 o 0,7% q/q.

Liczba kredytów o stałym oprocentowaniu, udzielonych w 4q23 wyniosła 58,2 tys. (vs 34,4 tys. w 3q23; łącznie umowy nowe i aneksowane), w tym 55,4 tys. (+80,1% q/q) to kredyty nowo udzielone (Wyk. 14).

Średnia wartość kredytu udzielonego w 4q23 wynosiła prawie 408 tys. zł (+5,1% q/q; +25,5% r/r). Przeciętny kredyt denominowany w walutach obcych to 279,1 tys. zł (-9,4% q/q; -2,4% r/r), a udzielony w złotych 408,5 tys. zł (+5,1% q/q; +25,2% r/r).

W strukturze wg wysokości kredytu w 4q23 najwyższy był udział kredytów od 200 do 300 tys. zł (19,9%; -5,5pp r/r) i od 300 do 400 tys. zł (19,9%; +1,5pp r/r). W dalszym ciągu wzrastał udział kredytów powyżej 500 tys. zł (22,5%; +10,6 pp r/r).

Według ZBP w 2023 wzrost sprzedaży nowych kredytów mieszkaniowych do 62,8 mld zł, wyniki zdecydowanie lepsze r/r, jednocześnie poniżej rekordowych poziomów z okresu boomu w 2021

W 4q23 rekordowe wyniki sprzedaży głównie za sprawą BK2% – wartość nowo udzielonych kredytów wzrosła do 28 mld zł, udzielono blisko 69 tys. kredytów

Według AMRON w 4q23 średnia wartość udzielonego kredytu ogółem wzrosła do prawie 408 tys. zł (5,1% q/q; 25,2% r/r)

Wzrost udziału większych kredytów w liczbie nowo udzielonych ogółem

² Bazy AMRON - SARFIN

Zmiana struktury udzielonych kredytów wskazuje na wyższe ceny nabywanych mieszkań, a także poprawę zdolności kredytowej kredytobiorców. W 4q23 kredyty o średniej wartości LTV powyżej 80% stanowiły 32,9% nowo udzielonych kredytów (vs 17,1% w 4q22).

Poprawę wyników sprzedaży w minionym roku pokazują też dane BIK, według których w 2023 wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych wzrosła do 63,9 mld zł (+40,5% r/r), większa (+24,9% r/r) była także liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych. Liczba udzielonych kredytów wzrosła w wyższych grupach kwotowych, najbardziej – o 79,5% r/r, w grupie kredytów od 350 do 500 tys. zł. Udział tej grupy kredytów, obok kredytów powyżej 500 tys. zł, jest najwyższy w wartości kredytów mieszkaniowych udzielonych ogółem (Wykres 16). W styczniu'24 wzrostowy trend utrzymywał się (Wykres 15) – wartość udzielonych kredytów wyniosła 10,3 mld zł (+403,4% r/r), a ich liczba 25 tys. (+304,9% r/r) – te rekordowe wyniki wynikają z procedowania w dalszym ciągu wniosków z zakończonego w grudniu'23 BK2%.

Na bardzo dobre wyniki akcji kredytowej w 4q23 złożyły się popyt związany z BK2% wzmocniony obawami o szybkie wyczerpanie się środków przeznaczonych na program oraz poprawa zdolności kredytowej (spadek WIBOR-u po obniżkach stóp procentowych NBP i wzrost wynagrodzeń). Zainteresowanie preferencyjnym kredytem wynikało z jego atrakcyjności, 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; przy oczekiwanych w dalszej perspektywie niższych stopach NBP oznacza to niższe raty po wyjściu z programu i przejściu na kredyt w pełni rynkowy. **Do 25 stycznia'24 banki zawarły 66,8 tys. umów o łącznej wartości 27,2 mld zł; kilkanaście tysięcy umów jest jeszcze procedowane.**

Na koniec grudnia'23 wg NBP zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosło 480,98 mld zł (skorygowane o kurs walutowy); kredyty walutowe stanowiły 15,7% ogółem (-3,9 pp wobec grudnia'22).

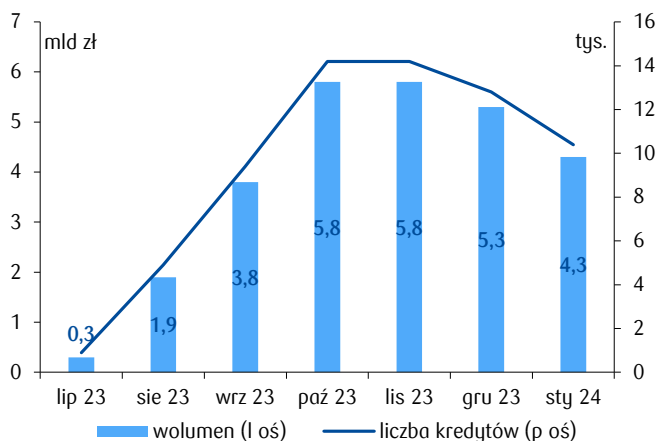
Na rynku wynajmu stawki w 4q23 nie zmieniły się znacząco r/r, wobec poprzedniego kwartału ich poziom był zbliżony. Na osłabienie popytu w 4q23 wpływała rezygnacja niektórych osób, które zakwalifikowały się do programu BK2%, a także którym poprawiła się zdolność kredytowa przy dalszym wzroście nominalnych dochodów. Istotny w ostatnich latach popyt związany z potrzebami mieszkaniowymi uchodźców wojennych z Ukrainy ustabilizował się. Jednocześnie podaż zasilana była nowymi, małymi lokalami z rynku pierwotnego, kupowanymi w okresie boomu lat 2020-2021 (popularny zakup inwestycyjny to małe mieszkanie – relatywnie tańsze i płynne).

Silny wzrost liczby i wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych w 2023 wg statystyk BIK, w styczniu'24 wzrostowy trend utrzymał się

Według danych BIK do 25 stycznia'24 banki zawarły 66,8 tys. umów o łącznej wartości 27,2 mld zł

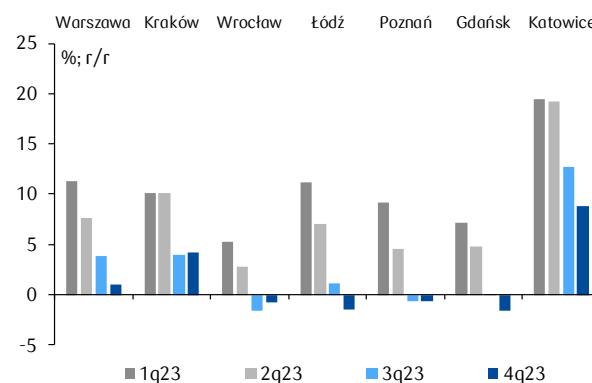
Na rynku wynajmu bez znaczących zmian

Wyk. 17 Kredyty udzielone w ramach w ramach BK2%



Źródło: BIK; PKO Bank Polski

Wyk. 18 Zmiana stawek wynajmu w największych aglomeracjach w ostatnich 4 kwartałach



Źródło: Mzuri dla AMRON; PKO Bank Polski

Według monitoringu firmy Mzuri (zarządca ok. 7 tys. lokali w 65 miastach) w 4q23 stawki wynajmu nie zmieniły się r/r w Krakowie, ich wzrost zwolnił r/r w Warszawie i Katowicach, w pozostałych analizowanych dużych miastach notowano niewielkie spadki (por. Wykres 16). W porównaniu z poprzednim kwartałem stawki wzrosły w Poznaniu (+2,4 pkt. proc.); w Warszawie zmalały (-2,1 pkt. proc.), w pozostałych miastach nie zmieniły się znacząco 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 w 2022 (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 (zakup na kredyt) mieszkania. Według szacunków Savills i Kancelarii DLA Piper³ 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 w 2021). W ofercie inwestorów instytucjonalnych na koniec 3q23 było 14,9 tys. mieszkań gotowych do wynajmu. Zasoby PRS są zlokalizowane głównie w największych aglomeracjach – Warszawie (ok. 40% oferty ogółem), Krakowie, Wrocławiu, Łodzi, Trójmieście i Katowicach. Obecnie w segmencie PRS w budowie najwięcej mieszkań jest w Warszawie (3,1 tys.), Krakowie (2 tys.) i Łodzi (1,6 tys.)

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. Na koniec 3q23 wg monitoringu Savills 55% rynku należało do trzech największych inwestorów – Resi4Rent (4106 mieszkań; 30% rynku; zarządzany przez Griffin Capital Partners), Vantage Rent (2056 mieszkań; należy do TAG Immobilien) oraz Fundusz Mieszkań na Wynajem (2049 mieszkań; zarządzany przez PFR Nieruchomości). Liczba projektów na etapie budowy i planowania w perspektywie roku 2026 szacowana jest na ok. 37 tys. mieszkań, zmienia się ona wraz z deklaracjami dalszych inwestycji, jak i wycofywaniem się z zapowiadanych projektów.

Łącznie ok. 54 tys. mieszkań w wynajmie instytucjonalnym w perspektywie roku 2026 wobec obecnie ok. 1,2 mln mieszkań w wynajmie rynkowym (i 15,5 mln mieszkań ogółem w Polsce) ilustruje jednak w dalszym ciągu uzupełniający charakter tej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

W 4q23 dalsze spowolnienie wzrostu stawek wynajmu r/r, w kilku analizowanych miastach niewielki spadek

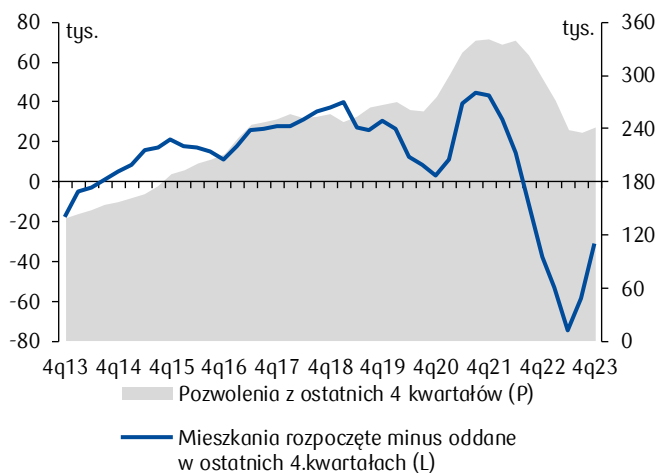
Niska skala wynajmu rynkowego w Polsce na tle średniej UE

Długookresowo duży potencjał rynku wynajmu

Według szacunków ok. 54 tys. mieszkań w wynajmie instytucjonalnym w perspektywie roku 2026

³ PRS market in CEE, raport Savills i DLA Piper, March 2023

Wyk. 19 Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym



Źródło: GUS; PKO Bank Polski

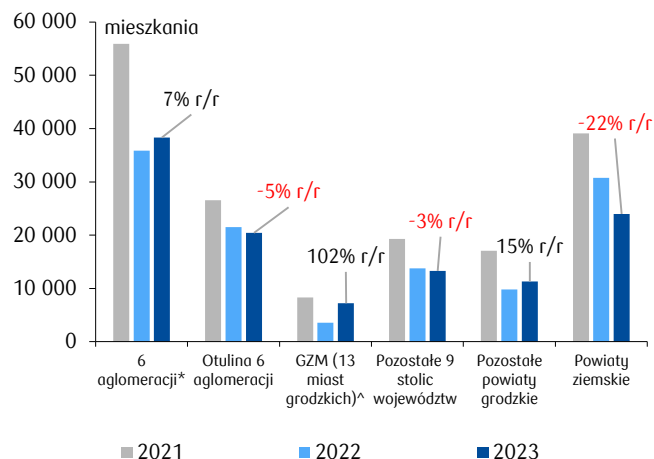
Po stronie podażowej najistotniejszymi czynnikami kształtującymi cenę są:

- Liczba mieszkań oddanych do użytku ogółem. W 4q23 wyniosła ona 59,1 tys., kolejny kwartał zmalała r/r (-17,4% i -14,1% w 3q23). Liczba oddanych mieszkań deweloperskich zmalała o 11,4% r/r (-9,7% r/r w 3q23). Liczba mieszkań oddanych do użytku w całym roku wyniosła 220,4 tys. i była mniejsza o prawie 8% r/r. Deweloperzy w 2023 oddali do użytku 62% mieszkań ogółem. W 10 największych miastach (o liczbie mieszkańców pow. 290 tys.) w 4q23 łącznie oddano do użytku 16,4 tys. mieszkań (21,8 tys. w 4q22), liczba mieszkań oddanych do użytku wzrosła w 4 miastach (najbardziej w Łodzi i Bydgoszczy), w pozostałych 6 miastach zmalała (najbardziej w Lublinie i Poznaniu).
- Rozpoczynane projekty. Po 6 kwartałach spadku liczby rozpoczynanych mieszkań r/r, 4q23 był drugim kwartałem z rzędu wzrostu - rozpoczęto budowę 50,2 tys. mieszkań, o 41,3% więcej niż w 4q22; 34,3 tys. to mieszkania deweloperskie (60% r/r). W całym 2023 rozpoczęto 189,1 tys. mieszkań (-5,6% r/r). Gorsze perspektywy rynku mieszkaniowego w 2023 skutkowały ostrożniejszymi decyzjami inwestycyjnymi. Deweloperzy rozpoczęli budowę zbliżonej liczby mieszkań (-0,7% r/r), budowę wyraźnie mniejszej liczby mieszkań rozpoczęto w budownictwie indywidualnym (-15,3% r/r).
- Wydane pozwolenia na budowę mieszkań. W 4q23 zmiana trendu w zakresie liczby wydanych pozwoleń - po 5 kwartałach spadku ich liczba wzrosła o 10,3% r/r, w tym w przypadku deweloperów o 12,1% r/r. W całym 2023 liczba pozwoleń zmalała o 18,9% 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 4q23 sygnalizuje kontynuację wzrostu liczby mieszkań w toku budowy (konsekwencja wzrostu liczby mieszkań rozpoczętych). Łączna liczba pozwoleń na budowę, wydanych w ostatnich 4 kwartałach ustabilizowała się (Wykres 19). Zapowiada to w dalszej perspektywie wzrost podaży mieszkań.

Zmiany w wolumenie rozpoczynanych mieszkań są różne zależnie od regionalnej lokalizacji (Wykres 20). Deweloperzy rozpoczęli więcej mieszkań w średnich i małych miastach (+15% r/r) oraz największych aglomeracjach (+7% r/r). Zwraca uwagę wysoka dynamika rozpoczętych projektów w Górnośląsko-

Wyk. 20 Rozpoczęte mieszkania deweloperskie w latach 2021-2023



*Warszawa, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk-Gdynia-Sopot; ^GZM - 13 miast: Katowice, Sosnowiec, Gliwice, Zabrze, Bytom, Ruda Śląska, Tychy, Dąbrowa Górnicza, Chorzów, Mysłowice, Siemianowice Śląskie, Piekary Śląskie, Świętochłowice. Źródło: GUS; PKO Bank Polski

Drugi kwartał z rzędu spadku liczby mieszkań oddanych do użytku, w całym 2023 spadek o prawie 8% r/r

W 10 największych miastach łącznie liczba mieszkań oddanych do użytku w 4q23 zmalała r/r o prawie ¼

Drugi kwartał z rzędu wzrostu liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem (41% r/r, w przypadku projektów deweloperskich 60% r/r)

Zmiana trendu w zakresie liczby wydanych pozwoleń - po 5 kwartałach spadku ich liczba w 4q23 wzrosła o 10% r/r.

Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego w trendzie wzrostowym

Zagłębiowskim Zespole Metropolitalnym (GZM), w przypadku którego – w 8 na 13 miast na prawach powiatu nastąpił znaczący wzrost, wyróżniają się m.in. Sosnowiec i Tychy. Może to być w pewnej mierze efekt Lex deweloper (zwanego też specustawą mieszkaniową), które pozwala na lokalizację budynków mieszkalnych na danym obszarze niezależnie od ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem zgody rady gminy i zachowania podstawowych standardów przestrzennych. Specustawa mieszkaniowa dała możliwość inicjatywy inwestycyjnej deweloperom na terenach przemysłowych, dawnych kolejowych czy nieużytkowanych terenach, na których znajdują się nieczynne centra handlowe i biurowe. Lex deweloper działa od połowy 2018 (z zahamowaniem w okresie covid-19), inwestycje mieszkaniowe realizowane w tym trybie można spotkać w Łodzi, Warszawie, Gdańsku i na Śląsku (Tychy, Sosnowiec, Gliwice, Katowice).

W 2023 liczba rozpoczynanych projektów deweloperskich zmalała istotnie w powiatach ziemskich (-22% r/r) oraz w otulinie największych aglomeracji (-5% r/r). Jest to prawdopodobnie doraźna reakcja na pogorszenie koniunktury na rynku – wstrzymanie decyzji inwestycyjnych w mniej płynnych lokalizacjach (do takich należą powiaty ziemskie), gdzie komercjalizacja projektu w krótkim okresie może być trudniejsza. Potencjał rynku większego miasta daje lepsze możliwości sprzedaży mieszkań zarówno na potrzeby konsumpcyjne, jak i inwestycyjne. Niemniej wydaje się, że ta zmiana trendu jest przejściowa - zainteresowanie konsumentów zamieszkaniem w miejscowościach o mniejszej gęstości zaludnienia, dużej ilości zieleni, a także upowszechnianie się modelu pracy zdalnej/hybrydowej są przesłankami powrotu, wraz z lepszą koniunkturą gospodarczą, większego popytu na mieszkania w dobrze skomunikowanej strefie podmiejskiej czy atrakcyjnie położonych lokalizacjach w mniejszych ośrodkach.

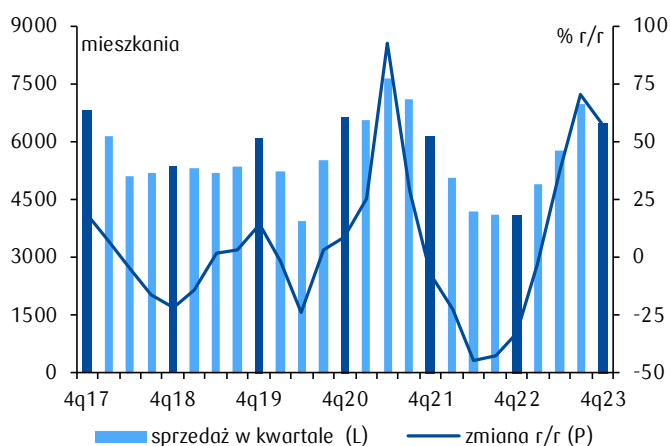
W 4q23 sprzedaż mieszkań w dalszym ciągu silnie rośnie, choć nieco wolniej niż w poprzednim kwartale. W przypadku deweloperów mieszkaniowych notowanych na giełdzie łącznie liczba sprzedanych przez nich mieszkań wzrosła o 57% r/r (vs 70% r/r w 3q23 i 37% r/r w 2q23). Wzrost sprzedaży raportowała większość deweloperów – największy wystąpił w przypadku Wikana (288% r/r), Marvipolu (264% r/r) i JHM Development (169% r/r).

Liczba mieszkań sprzedanych w 6 aglomeracjach monitorowanych przez JLL⁴ w 4q23 wyniosła 14,3 tys. (vs 16,4 tys. w 3q23). Na słabszą sprzedaż w porównaniu z rekordowym 3q23 mogła wpłynąć malejąca oferta mieszkań na skutek mniejszej liczby rozpoczynanych projektów w poprzednich kwartałach,

W 2023 spadek r/r liczby rozpoczynanych projektów w powiatach ziemskich (-22% r/r) oraz otulinie największych aglomeracji (-5% r/r)

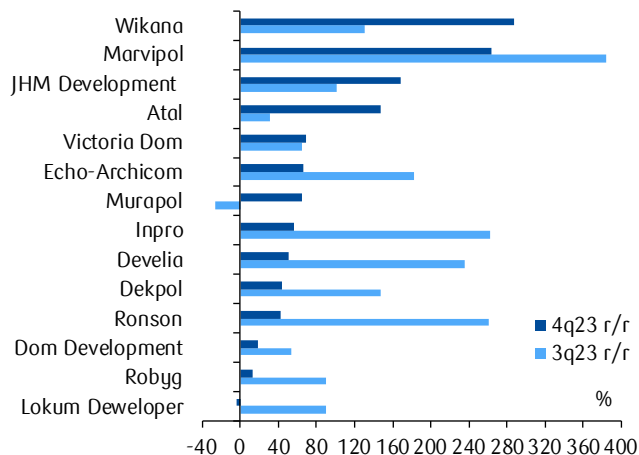
W 4q23 kontynuacja wzrostu łącznej sprzedaży deweloperów mieszkaniowych notowanych na giełdzie (57% r/r i 70% r/r w 3q23)

Wyk. 21 Kwartałna sprzedaż mieszkań przez deweloperów notowanych na giełdzie



Źródło: GPW; SPECTIS; PKO Bank Polski

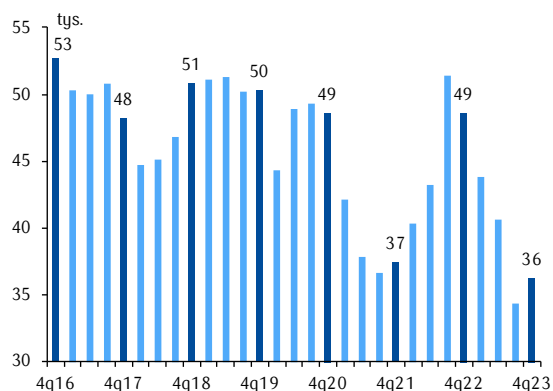
Wyk. 22 Zmiana (r/r) sprzedaży mieszkań przez deweloperów notowanych na giełdzie



Źródło: GPW; SPECTIS; PKO Bank Polski

⁴ Rynek mieszkaniowy w Polsce IV kwartał 2023, JLL, luty 2024

Wyk. 23 Oferta mieszkań deweloperskich w 6 największych aglomeracjach



Liczba mieszkań w ofercie wynosiła na koniec 4q23 było to 36,3 tys. mieszkań (+5,5% q/q; -25,5% r/r)

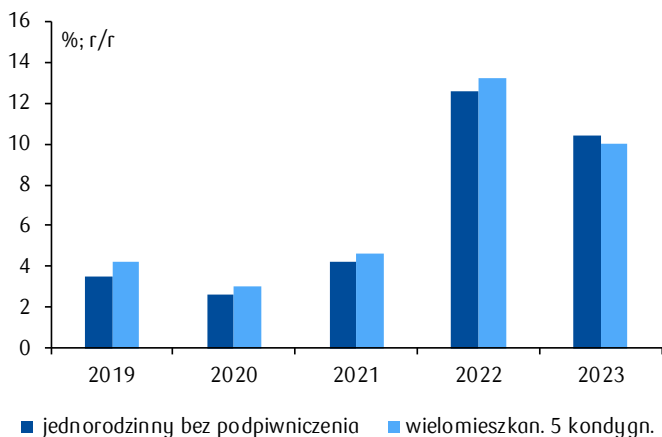
Źródło: JLL; PKO Bank Polski

jak i „przebranie” oferty w 3q23. W całym roku liczba sprzedanych mieszkań w 6 aglomeracjach łącznie wzrosła do 58 tys. (+65% r/r). Przy wzroście popytu kredytowego silnie wspieranego programem BK2% i poprawą zdolności kredytowej gospodarstw domowych po poluzowaniu zaleceń ostrożnościowych KNF, utrzymywało się zainteresowanie nabywców gotówkowych.

Oferta deweloperska w 6 miastach na koniec 4q23 wynosiła 36,3 tys. mieszkań (+5,5% q/q; -25,5% r/r). Deweloperzy, w porównaniu z poprzednimi kwartałami, wprowadzili w 4q23 najwięcej mieszkań. Niemniej wobec 4q22 oferta była o ¼ mniejsza. Sytuacja jest silnie zróżnicowana zależnie od aglomeracji – oferta najbardziej zmalała r/r w Krakowie (-47,1%), Wrocławiu (-39,2%), Trójmieście (-29,9%) i Warszawie (-28,7% r/r). Spadek oferty był umiarkowany w Poznaniu (-12,7% r/r). Oferta wzrosła jedynie w Łodzi (+34%). Łódź jest jedyną wśród największych aglomeracji, gdzie w 2023 nie było problemu z nową podażą. Na koniec grudnia'23 Łódź pod względem wielkości dostępnej oferty (6,7 tys. mieszkań) zajmowała drugie miejsce po Warszawie (9,7 tys.).

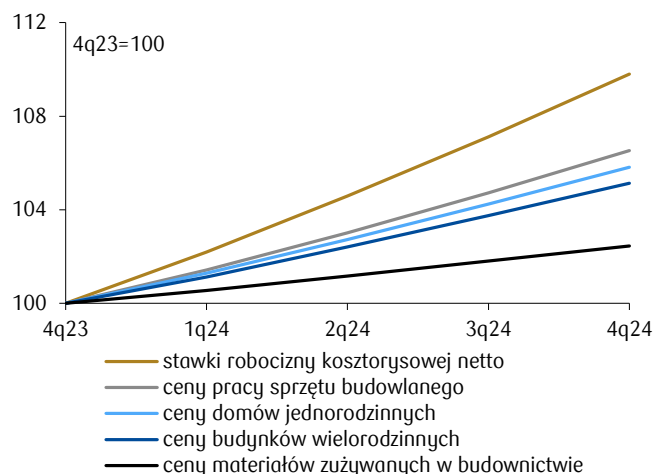
Koszty budowy mieszkań (bez kosztu gruntu) w 4q23 wg statystyk GUS rosły

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



Źródło: Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych (grudzień), GUS 2024 (publikacja 22.02.2024) oraz analogiczna publikacja z lat 2019-2022

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



Źródło: Zagregowane wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne, IV kwartał 2023, zeszyt 74/2023 (2214), SEKOCENBUD

wolniej - o ok. 10% r/r wobec ok. 13% r/r w 4q22 (Wyk. 24). Statystyki te dotyczą mieszkań już oddanych do użytku. Według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD **wzrost kosztów budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów w dalszym ciągu zwalniał** (por. Ramka) - w przypadku monitorowanych 7 obiektów mieszkaniowych kształtował się w granicach 2,1-7,9% r/r (vs 3,2-10,2% r/r w 3q23).

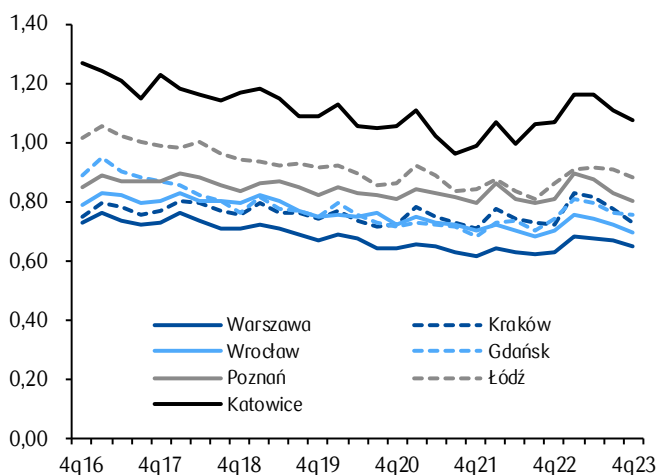
Według prognozy stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w perspektywie roku koszty budowy (bez kosztów gruntu) wzrosną najbardziej w przypadku robocizny (o ok. 10%) z uwagi na deficyt wykwalifikowanych pracowników, związany m.in. z przechodzeniem części z nich na emeryturę. Rosną też stawki pracy sprzętu budowlanego (o ok. 7%), co wiąże się m.in. z oczekiwanymi wysokimi cenami nośników energii. Ceny materiałów zużywanych w budownictwie zmieniły się nieznacznie (oczekiwany wzrost o ok. 2% w skali roku; Wykres 25).

Średnia dostępność mieszkania (liczba metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie) w 4q23 we wszystkich analizowanych największych miastach malała wobec poprzedniego kwartału; wobec 4q22 była, z wyjątkiem Poznania i Wrocławia) w dalszym ciągu wyższa (Wykres 26). Najmniejsza dostępność mieszkania występuje w Warszawie (0,65) i Wrocławiu (0,70), największa w Katowicach (1,08).

Według stawek kosztorysowych wzrost kosztów budowy (bez kosztu gruntu) w 4q23 w dalszym ciągu zwalniał

Mieszkania najmniej dostępne w Warszawie i Wrocławiu

Wyk. 26 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	
	4q22	4q23	4q23	4q22=100
Warszawa	1,4	1,4	9022	111
Kraków	2,3	1,9	9341	113
Wrocław	1,6	1,6	8141	114
Łódź	4,4	4,4	6967	112
Poznań	1,0	1,0	8167	111
Gdańsk	2,3	2,5	8997	110
Szczecin	3,0	3,6	7598	113
Bydgoszcz	2,2	2,2	6986	111
Lublin	4,9	4,3	6778	114
Białystok	5,2	5,1	6131	112
Katowice	1,4	1,0	9062	111
Toruń	3,5	3,1	7121	113
Rzeszów	4,2	4,1	7130	112
Kielce	4,3	4,6	6131	111
Olsztyn	2,0	2,1	6755	113
Zielona Góra	2,5	2,9	6951	113
Opole	3,0	2,9	7067	111
Gorzów Wlp.	2,2	2,2	6238	112

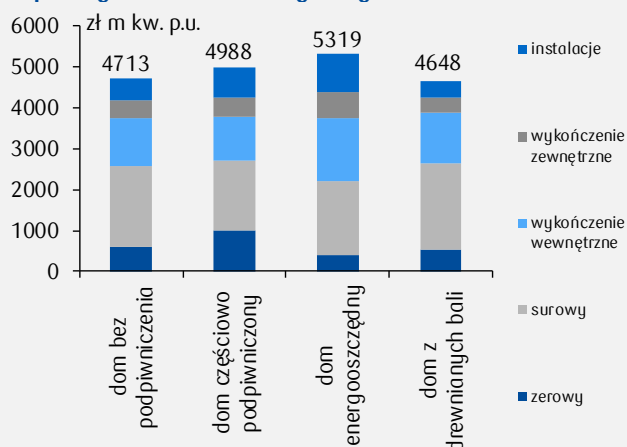
Źródło: GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 4 kwartał 2023, US Wrocław, 29.02.2024

RAMKA. Koszty budowy wybranych obiektów jedno- i wielorodzinnych w 4q23

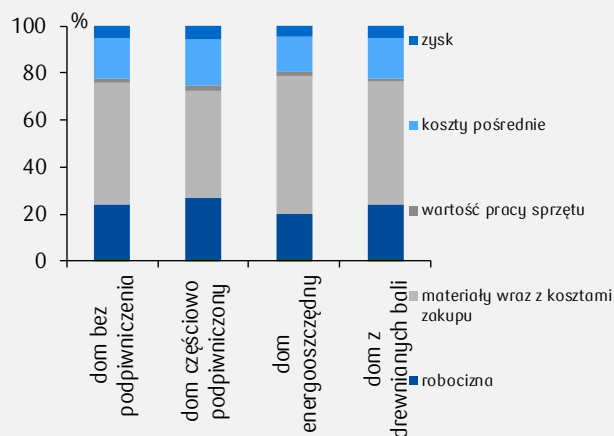
Średni koszt budowy domu jednorodzinnego w 4q23 wynosił wg danych SEKOCENBUD ok. 4,6-5,3 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej; dane SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT oraz nie zawierają kosztu działki budowlanej. Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych domów jednorodzinnych, czynnikiem 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 (34-46%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (21-29%).
- W strukturze ceny 46–59% to koszty materiałów (najwyższe przy domu energooszczędnym); 20-27% - koszty robocizny; wynajem sprzętu nie przekraczał 2,1%; koszty pośrednie: 15-20%; szacowany zysk wykonawcy: 4,2-5,5%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. domu jednorodzinnego w 4q23 wg stawek kosztorysowych*



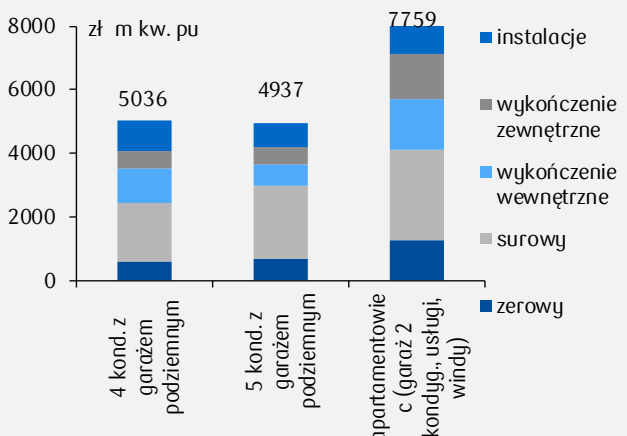
Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów domów jednorodzinnych w 4q23



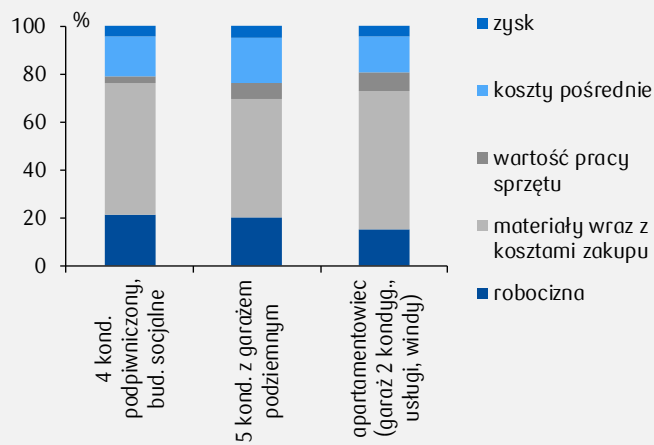
Średni koszt budowy budynku wielorodzinnego wynosił w 4q23 wg danych SEKOCENBUD ok. 4,9-7,8 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i kosztu działki budowlanej; stan deweloperski w przypadku większych obiektów, wersja z pełnym wykończeniem jest o 10-14% droższa). Prezentowane zestawienie 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. 81-87% 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 50-58% to koszty materiałów; 15-23%: robocizna; wynajem sprzętu wynosił 3,7-7,3% (większy przy większych budynkach), koszty pośrednie: 15-19%; zysk wykonawcy szacowany na ok. 4,2-5,1%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. budynku wielorodzinnego w 4q23 wg stawek kosztorysowych*



Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów budynków wielorodzinnych w 4q23



Uwaga: *ceny SEKOCENBUD nie zawierają VAT; źródło: Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych, IV 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 4q23 od 15% 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 4q23

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	4 991	5 282	5 633	4 922
Warszawa	5 307	5 616	5 989	5 234
Małopolskie	4 784	5 063	5 399	4 718
Dolnośląskie	4 779	5 058	5 393	4 713
Łódzkie	4 524	4 788	5 106	4 462
Wielkopolskie	4 930	5 217	5 564	4 862
Pomorskie	4 765	5 043	5 378	4 699
Zachodnio-pomorskie	4 977	5 267	5 617	4 908
Kujawsko-pomorskie	4 581	4 848	5 170	4 518
Lubelskie	4 430	4 689	5 000	4 369
Śląskie	4 817	5 098	5 436	4 750
Podlaskie	4 562	4 828	5 149	4 499
Świętokrzyskie	4 529	4 793	5 112	4 467
Podkarpackie	4 680	4 953	5 282	4 615
Warmińsko-mazurskie	4 510	4 774	5 090	4 448
Opolskie	4 765	5 043	5 378	4 699
Lubuskie	4 539	4 803	5 122	4 476

Tab.2 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych budynków wielorodzinnych w 4q23

Region	Budynek mieszkalny wielorodzinny, 4 kondygnacje garaż podziemny	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5 kondygnacji 2 segmenty z łącznikiem garaż podziemny stan deweloperski	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5/10 kondygnacji apartamentowiec stan deweloperski
	1195 m kw. p.u. mieszkania dla 1-2-3 osob.	6873,9 m kw. p.u. 146 mieszkań	16328,65 m kw. p.u. 258 mieszkań lokal usługowy 283 miejsca garażowe
Mazowieckie	5 333	5 234	8 208
Warszawa	5 671	5 565	8 728
Małopolskie	5 112	5 016	7 867
Dolnośląskie	5 107	5 011	7 860
Łódzkie	4 835	4 744	7 441
Wielkopolskie	5 268	5 169	8 108
Pomorskie	5 091	4 996	7 836
Zachodnio-pomorskie	5 318	5 219	8 185
Kujawsko-pomorskie	4 895	4 804	7 534
Lubelskie	4 734	4 645	7 286
Śląskie	5 147	5 051	7 922
Podlaskie	4 875	4 784	7 503
Świętokrzyskie	4 840	4 749	7 449
Podkarpackie	5 001	4 907	7 697
Warmińsko-mazurskie	4 819	4 729	7 418
Opolskie	5 091	4 996	7 836
Lubuskie	4 850	4 759	7 464

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

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

Miasta wg liczby ludności	Mieszkania NSP 2021	Przeciętna pow. użytkowa na osobę NSP 2021	Nasylenie mieszkaniami* NSP 2021	Średnie nasilenie budownictwa [^]		% pow. objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2022	Przeciętna pow. mieszkań oddawanych do użytku 1-4q23	Mieszkania oddane do użytku ogółem	
				2023	2022			1-4q23	4q22=100
Warszawa	1 061 910	33,5	570	8,5	40	61,5	15 758	-13	
Kraków	449 055	32,3	559	12,0	71	59,9	9 624	-20	
Wrocław	378 793	33,4	562	12,1	61	59,1	8 187	-54	
Łódź	376 215	31,7	571	8,0	33	61,0	5 236	61	
Poznań	297 298	34,7	549	8,5	52	62,1	4 612	-56	
Gdańsk	256 875	31,1	528	12,6	66	58,9	6 149	-36	
Szczecin	192 463	30,3	492	6,5	60	63,4	2 526	31	
Bydgoszcz	157 710	27,8	478	7,2	40	56,8	2 378	35	
Lublin	166 214	30,2	502	10,2	55	58,6	3 371	-59	
Białystok	140 549	26,0	480	8,4	55	62,6	2 443	12	
Katowice	156 321	33,3	558	10,7	28	57,0	2 973	256	
Toruń	98 403	29,5	503	9,1	59	55,9	1 782	-15	
Rzeszów	96 529	33,5	490	11,0	16	68,2	2 177	-12	
Kielce	91 079	29,5	495	6,2	19	63,6	1 141	59	
Olsztyn	83 070	28,9	494	5,7	59	64,7	951	58	
Zielona Góra	66 976	32,7	481	5,6	18	82,8	785	-17	
Opole	60 564	32,6	479	5,7	38	75,5	723	20	
Gorzów Wlp.	56 496	29,3	485	5,9	55	64,8	678	94	

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

Źródło: Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 4 kwartał 2023, US Wrocław, 29.02.2024

3. Trendy demograficzne

Czynniki demograficzne należą do fundamentalnych przesłanek kształtowania się popytu mieszkaniowego (i pośrednio cen mieszkań). **Najnowsza prognoza ludności Polski na lata 2023-2060⁵**, 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.

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

⁵ Prognoza ludności na lata 2023-2060, GUS, Warszawa, sierpień 2023

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).

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

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, pozytywy 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

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.

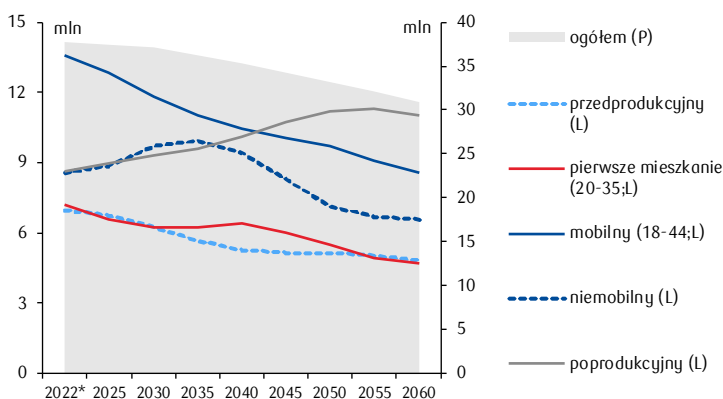
Wzrost liczby ludności w starszych grupach wiekowych wiąże się z oczekiwanym **wydłużaniem przeciętnej długości trwania życia** na skutek spadku liczby zgonów z przyczyn, które można skutecznie leczyć lub im zapobiegać. W scenariuszu podstawowym zakładany jest wzrost przeciętnego okresu trwania życia 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 - utrzymać się będzie dodatnie saldo migracji. Jedynie scenariusz niski zakłada niewielkie saldo ujemne.

Oczekiwany współczynnik dzietności w żadnym z wariantów nie wraca do poziomu zapewniającego prostą zastępowalność pokoleń, tj. 2,1

Wzrost przeciętnego okresu trwania życia o 4 lata w przypadku kobiet i 6 lat w przypadku mężczyzn

Wyk. 27 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.

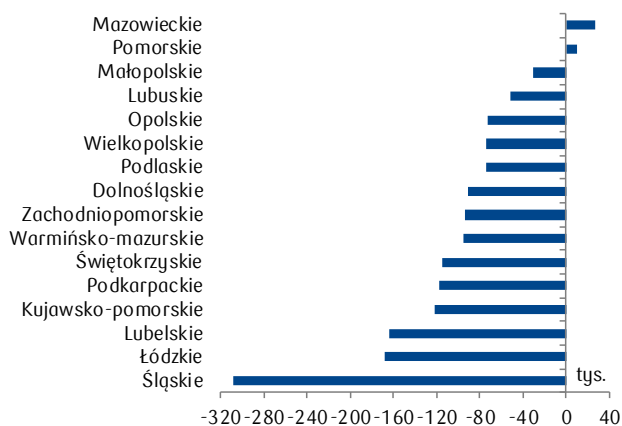
Do 2035 prognozowany jest spadek liczby ludności w 14 województwach – największy w woj. śląskim, łódzkim i lubelskim. Wzrost liczby ludności jest prognozowany jedynie w województwie mazowieckim i pomorskim. Do 2060 przewidywany jest już spadek ludności we wszystkich województwach – największy w województwie 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.

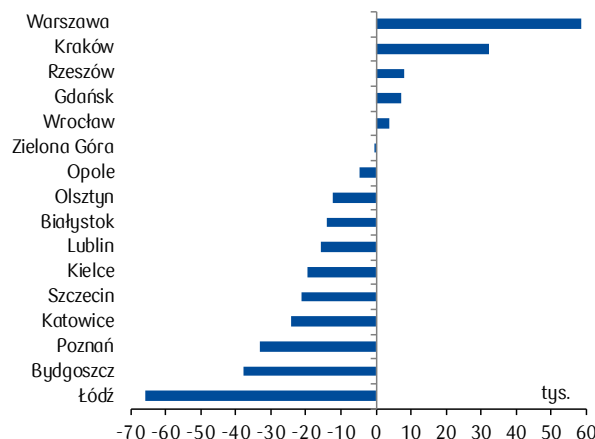
Regionalne zróżnicowanie nasilenia zmian liczby ludności

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



Wyk. 29 Prognoza zmiany liczby ludności (tys.) w miastach wojewódzkich w 2035 w porównaniu z 2022



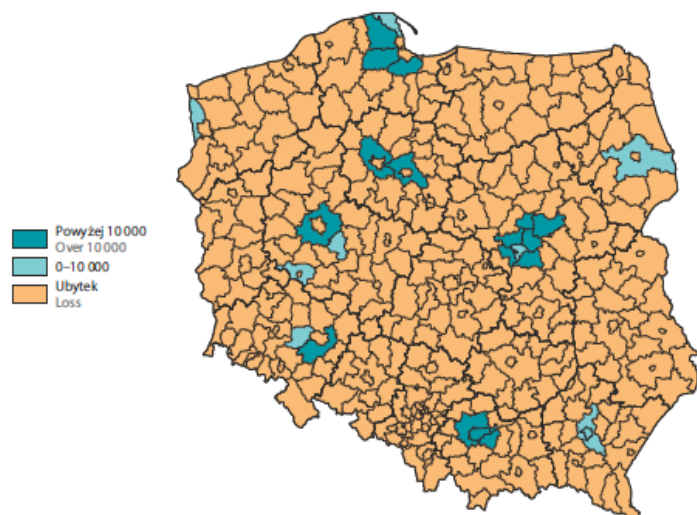
Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060, GUS, Warszawa, sierpień 2023

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 utrzymywanie relacji przez Internet definiuje tę grupę bardziej niż data urodzenia.

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

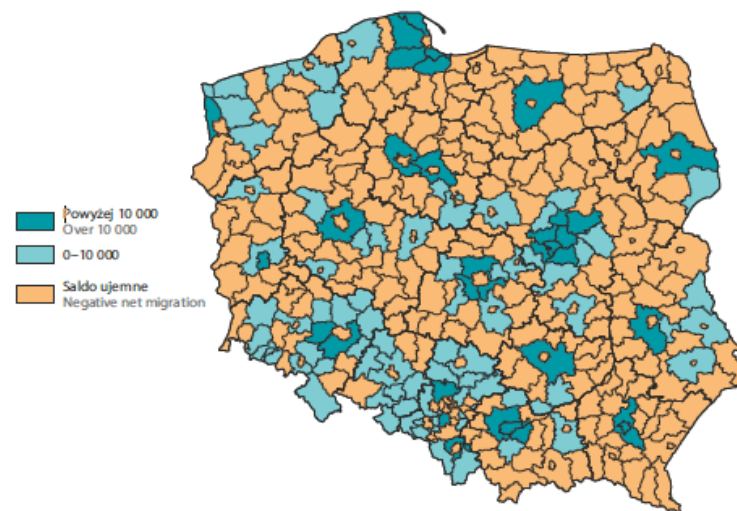
Kontynuacja procesu suburbanizacji

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



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

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



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, Białegostoku, 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** (nasycenie 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

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

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.

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
Wzrost współczynnika obciążenia demograficznego osobami starszymi	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ popyt na większe mieszkania w starszych grupach wiekowych; wzrost popytu na mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku, szczególnie potrzeb osób w wieku powyżej 70 lat na mieszkania określane jako mieszkania „serwisowane” (z ofertą wspomaganą - pomocą domową i doraźną opieką zdrowotną) dla dojrzałych seniorów (70-80 lat) oraz na mieszkania „opiekuńcze” (stała opieka i pielęgnacja w formie rodzinnej i instytucjonalnej) dla sędziwych seniorów (powyżej 80 lat)
Wzrost poziomu wykształcenia społeczeństwa	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ wzrost aspiracji mieszkaniowych, widoczny w oczekiwaniach kupujących odnośnie do standardu wielkości i wyposażenia mieszkania, jak i częstszym dążeniu do samodzielnego zamieszkiwania przez coraz młodsze osoby
Migracja do niektórych większych miast (w tym także „rozlewanie się” aglomeracji), jak i za granicę (skala migracji zagranicznych obciążona ryzykiem nieprzewidywalności zmian sytuacji geopolitycznej)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ zróżnicowanie regionalne 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)

Uwarunkowania demograficzne	Skutki dla sytuacji mieszkaniowej
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
			1h23	NSP 2021			
Warszawa	1 861,6	793,8	64,6	64,6	16,2	-1,8	1,4
Kraków	804,2	321,2	61,7	61,7	15,8	-0,6	3,0
Wrocław	674,1	281,0	62,9	62,9	15,2	-1,9	2,1
Łódź	655,3	289,7	65,7	65,7	15,0	-7,7	-1,9
Poznań	540,1	221,3	62,4	62,4	15,3	-2,8	-1,6
Gdańsk	486,5	193,9	59,9	59,9	16,0	-1,4	2,1
Szczecin	390,3	156,1	58,6	58,6	15,9	-5,5	-1,1
Bydgoszcz	328,4	129,8	57,3	57,3	15,7	-5,6	-4,5
Lublin	330,4	127,8	57,3	57,3	16,3	-3,7	-1,1
Białystok	292,1	111,7	55,1	55,1	16,5	-0,4	-3,3
Katowice	279,1	121,1	63,7	63,7	15,3	-6,2	-1,5
Toruń	195,3	77,2	58,2	58,2	15,9	-3,4	-0,9
Rzeszów	197,5	71,5	52,7	52,7	17,0	-0,5	4,1
Kielce	183,1	71,7	56,8	56,8	15,6	-4,9	-3,2
Olsztyn	167,8	67,9	58,6	58,6	16,1	-2,5	-1,9
Zielona Góra	139,1	53,6	55,8	55,8	16,7	-3,8	1,7
Opole	126,3	49,6	57,7	57,7	15,2	-3,5	0,9
Gorzów Wlp.	115,8	46,9	56,9	56,9	16,4	-5,1	-5,0

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 4 kwartał 2023, US Wrocław, 29.02.2024

4. Otoczenie regulacyjne

- **24 września 2023 weszła 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 wprowadziła:
 - 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 obowiązkowo będzie musiała określić strefy planistyczne (określone 14 rodzajów stref) i gminne standardy urbanistyczne, a fakultatywnie (nieobowiązkowo)

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

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 ustalane 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.**

- **W styczniu'24 resort rozwoju zaprezentował założenia programu „Mieszkanie na start”, wspierającego kredytobiorców.** Jednocześnie resort zapowiedział działania na rzecz łagodzenia ograniczeń podażyowych.
- Program wprowadza preferencyjny kredyt na zakup pierwszego mieszkania/domu jednorodzinnego dla singli do 35 lat i gospodarstw domowych (min. 2 osobowe) bez limitu wieku. W przypadku gospodarstw domowych 5 osobowych i większych kredyt może być przeznaczony na poprawę warunków mieszkaniowych.
- Pomoc państwa ma być precyzyjnie adresowana i koncentrować się na osobach o niższych dochodach i większych rodzinach.
- Podczas pierwszej prezentacji program był przewidziany na 1,5 roku, w marcu'24 pojawiły się informacje o wydłużeniu go do 4 lat. Dopłaty do rat kredytu mają obowiązywać przez 10 lat.
- Dopłaty mają być zróżnicowane w zależności od wielkości gospodarstwa domowego. Dopłata będzie obniżała oprocentowanie kredytu do: -1,5% w przypadku 1-i 2-osobowego gospodarstwa domowego, - 1% w przypadku 3-osobowego, - 0,5% w przypadku 4-osobowego, - 0% w przypadku 5-osobowego i większego gospodarstwa oraz w przypadku kredytów udzielanych jako kredyt konsumencki na pokrycie kosztów partycypacji

Trwają konsultacje nowego programu „Mieszkanie na start” wspierającego kredytobiorców; wstępne założenia programu przedstawione w styczniu'24

Założenie precyzyjnie adresowanej pomocy państwa, wsparcia osób o niższych dochodach i wielodzietnych rodzin

w SIM/TBS albo wkładu mieszkaniowego w spółdzielni mieszkaniowej.

- Warunkiem uzyskania dopłat do rat ma być kryterium dochodowe oparte o próg podatkowy (120 tys. zł brutto). Kryterium to będzie modyfikowane wraz ze wzrostem liczby członków gospodarstwa: -10 tys. zł brutto miesięcznie dla 1-osobowego gospodarstwa domowego, -18 tys. zł brutto miesięcznie dla 2-osobowego, -23 tys. zł brutto miesięcznie dla 3-osobowego, 28 tys. zł brutto miesięcznie dla 4-osobowego, 33 tys. zł dla 5-osobowego i większego gospodarstwa.
- Wysokość kredytu nie będzie limitowana, ale dopłata naliczana ma być tylko od określonej wysokości kapitału. Kwota kredytu, do której przysługiwałaby dopłata wynosiłaby: - 200 tys. zł w gospodarstwie 1-osobowym; - 400 tys. zł w 2-osobowym; - 450 tys. zł w 3-osobowym; - 500 tys. zł w 4-osobowym; - 600 tys. zł w 5-osobowym (100 tys. zł za każdą kolejną osobę). Przewidywana jest korekta regionalna - w przypadku zakupu mieszkania w mieście na prawach powiatu będącego stolicą województwa, dla którego wartość odtworzeniowa 1m kw. lokalu mieszkalnego jest o co najmniej 15% wyższa niż wartość ogłoszona dla całego kraju, podane wyżej kwoty będą zwiększane o co najmniej 10%; w miastach, w których wartość odtworzeniowa 1m kw. lokalu mieszkalnego jest wyższa o co najmniej 30%, stosowane kwoty dopłat będą wyższe o 20%,

Nowy program ma ruszyć w drugiej połowie 2024 (czas na konsultacje społeczne, nowelizację ustawy, przygotowanie systemów przez banki). Obecnie kończą się konsultacje, ich efektem mogą być modyfikacje wstępnego projektu. W budżecie na 2024 zabezpieczone jest 500 mln zł na program, jego skumulowane koszty w trakcie obowiązywania są szacowane przez autorów programu na 12-13 mld zł (przy założeniu programu do końca 2025).

- **5 marca 2024 Rada Ministrów przyjęła projekt ustawy o zmianie ustawy o wsparciu kredytobiorców, którzy zacięgnęli kredyt mieszkaniowy i znajdują się w trudnej sytuacji finansowej.** Projekt Ustawy przewiduje:
 - przedłużenie wakacji kredytowych na 2024; będzie możliwość zawieszenia spłaty raty w wymiarze dwóch miesięcy od 1 maja do 30 czerwca, a w przypadku kolejnych kwartałów – jeden miesiąc w każdym kwartale;
 - zawieszenie spłaty kredytu, o ile jego wartość nie przekracza 1,2 mln zł;
 - skorzystanie z wakacji kredytowych w sytuacji, gdy rata przekroczy 30% dochodu gospodarstwa domowego, liczonego jako średnia za poprzednie trzy miesiące albo jeśli kredytobiorca ma na utrzymaniu co najmniej troje dzieci (na dzień złożenia wniosku);
 - zwiększenie pomocy poprzez Fundusz Wsparcia Kredytobiorców (m.in. wzrost maksymalnego wsparcia do 3 tys. zł, wydłużony okres pomocy do 40 miesięcy, pomoc dla kredytobiorców, u których rata przekracza 40% dochodu gospodarstwa);
 - wejście w życie nowych rozwiązań 1 maja 2024.

Rozwiązania dotyczące wakacji kredytowych wprowadzone w lipcu 2022 obowiązywały do końca 2023. Do 31 grudnia 2023 banki zaraportowały do bazy BIK 1,157 mln rachunków kredytów mieszkaniowych objętych wakacjami kredytowymi na wartość 286 mld zł. Wakacje kredytowe objęły w znacznym stopniu kredyty wysokokwotowe zaciągane głównie w okresie niskich stóp procentowych (82 % kredytów z lat 2020-2021; 83% umów na kredyt w granicach 350-500 tys. zł). Wakacje kredytowe były szczególnie popularne wśród młodych kredytobiorców zamieszkujących większe miasta. (82,2 proc. uprawnionych do skorzystania z tej możliwości z grupy wiekowej 25-34 lata; 78,4% spośród uprawnionych, zamieszkujących miasta powyżej 500 tys. mieszkańców).

Przedłużenie wakacji kredytowych na 2024 w projekcie Ustawy przyjętej przez RM w marcu'24

- **Ustawa z 7 lipca 2022 o finansowaniu społecznościowym dla przedsiębiorstw gospodarczych i pomocy kredytobiorcom przewiduje 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 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.
- **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 wynająć swoje mieszkanie.
- **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 w szczególności: - gwarantowanego kredytu mieszkaniowego objętego programem rządowym; - kredytu mieszkaniowego objętego rządowym programem dopłat do oprocentowania; - bufora na wzrost stóp procentowych uwzględnianego w procesie wyznaczenia zdolności kredytowej klienta; - wprowadzenia nowych oczekiwań co do uwzględniania modeli szacujących ryzyko przedterminowych spłat kredytów. KNF oczekuje, że banki i oddziały instytucji kredytowych dostosują się do zmian Rekomendacji S do 1 lipca 2024 r.
- **31 sierpnia 2023 weszło w życie zwolnienie z podatku od czynności cywilno-prawnych (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 o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilno-prawnych oraz niektórych innych ustaw. Tą samą Ustawą podwyższono do 6% stawkę tego podatku dla zakupu szóstego i każdego kolejnego lokalu mieszkalnego.

Założenie zaprzestania publikacji WIBOR i WIBID od początku 2025

Kupujący bądź wynajmujący mieszkanie musi otrzymać świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu

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

Zniesienie 2% PCC przy zakupie pierwszego mieszkania na rynku wtórnym

5. Perspektywy zmian cen w średnim okresie

Uwarunkowania makroekonomiczne

PKB w 4q23 wzrósł o 1,0% r/r, nieco słabiej od oczekiwań. Konsumpcja prywatna, będąca głównym motorem ożywienia koniunktury w 2024, zaliczyła falstart – w 4q23 pozostawała w stagnacji, co wg nas wynika z odbudowywania nadwątlonych przez inflację oszczędności. Według nas nie neguje to scenariu-

sza silnego odbicia konsumpcji w 2024, za czym stać będzie realny wzrost dochodów. Solidnie wyglądają inwestycje, których wzrost w 1h24 przejściowo spowolni, ale w 2h24 wsparciem będzie napływ środków z KPO.

W scenariuszu bazowym zakładamy wzrost inflacji na koniec roku do ok. 5% r/r. Istotnym czynnikiem podbijającym inflację w dalszej części roku będzie presja po stronie inflacji bazowej, szczególnie po stronie usług, wynikająca z silnego wzrostu płac oraz ożywienia konsumpcji.

RPP zachowuje ostrożność oraz jastrzębie nastawienie i pozostaje niechętna obniżkom stóp. Prezes NBP stwierdził, że do czerwca br. sytuacja dotycząca stóp pozostaje klarowna (nie zmienią się), a druga połowa roku może potencjalnie przynieść potrzebę zmiany. Zakładamy możliwość obniżki stóp o 25pb w listopadzie.

Oczekujemy silnego odbicia konsumpcji w 2024

Do połowy roku stopy NBP nie zmienią się; zakładamy możliwość ich obniżki o 25 pb w listopadzie'24

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

Wskaźnik		4q23	1q24	2q24	3q24	4q24	1q25	2022	2023	2024	2025
Realny PKB (% r/r)	% r/r	1,0	1,9	3,8	3,9	4,9	4,3	5,3	0,2	3,7	3,7
Popyt krajowy (% r/r)	% r/r	-2,3	-0,6	2,4	5,7	6,7	6,1	5,2	-3,8	3,7	4,7
Konsumpcja prywatna	% r/r	-0,1	2,2	3,2	4,0	5,0	4,7	5,2	-1,0	3,6	4,0
Nakłady brutto na śr.trwałę	% r/r	8,7	4,8	4,6	6,0	8,1	8,8	4,9	8,4	6,2	8,0
Stopa bezrobocia rejestrowanego	%; na koniec okresu	5,1	5,2	4,9	4,8	4,9	5,0	5,2	5,1	4,9	4,5
Płace - sektor przedsiębiorstw	% r/r	11,4	11,5	12,0	12,0	12,3	9,2	12,9	11,9	12,0	8,2
Inflacja CPI	% r/r; średnia dla okresu	6,4	3,3	3,7	4,4	4,8	5,7	14,4	11,5	4,1	4,4
Inflacja bazowa	% r/r; średnia dla okresu	7,4	5,5	4,5	5,0	5,6	5,3	9,1	10,1	5,2	4,4
Stopa referencyjna NBP	%	5,75	5,75	5,75	5,75	5,50	5,25	6,75	5,75	5,50	4,75
WIBOR 3M	%; średnia dla okresu	5,88	5,90	5,90	5,81	5,64	5,38	7,02	5,88	5,64	4,86

Źródło: Biuro Analiz Makroekonomicznych, Departament Analiz Ekonomicznych, PKO Bank Polski, marzec 2024

Analiza wyników ankiety NBP do przewodniczących komitetów kredytowych⁶ wykazuje zaostrzenie polityki kredytowej banków w 4q23 z uwagi wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe oraz pogorszenie bieżącej i przyszłej sytuacji kapitałowej banków. Nie nastąpiły istotne zmiany kryteriów i warunków udzielania kredytów z wyjątkiem zwiększenia marży kredytowej.

Znaczący wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe, notowany w 4q23 przez banki, był związany z prognozami sytuacji na rynku mieszkaniowym oraz perspektywą zawieszenia programu "Bezpieczny Kredyt 2%".

W 1q24 banki zakładają utrzymanie dotychczasowej polityki kredytowej oraz istotny spadek popytu mieszkaniowego po czterech kwartałach silnych wzrostów.

W perspektywie roku (1q24-4q24) oczekujemy umiarkowanego - w granicach 5-10%, wzrostu średnich cen transakcyjnych mieszkań.

Silne tendencje wzrostowe cen mieszkań z 2h23 i pierwszych miesięcy 2024 mogą być hamowane przez: (1) odsuwające się w czasie obniżki stóp procentowych przez RPP; (2) wyhamowanie popytu kredytowego generowanego przez program BK2%; konsultacje ogłoszonego w styczniu'24 programu „Mieszkanie na start” wskazują, że może być on jeszcze modyfikowany i uruchomiony z opóźnieniem wobec wstępnego terminu lipca'24, istotna jest też zapowiedź 4-letniego okresu dla programu, co powinno łagodzić presję szybkiego przystępowania do niego; (3) stopniowo (odczuwalnie od 3q24) zwiększaną podaż (wystawianie tzw. dziur w ziemi, uruchamianie wcześniej uzyskanych pozwoleń na budowę); (4) stabilizację stawek za wynajem osłabiającą motywację zakupu inwestycyjnego.

W 1q24 banki zapowiadają zaostrzoną politykę kredytową i oczekują istotnego spadku popytu na kredyty mieszkaniowe

W perspektywie roku oczekujemy umiarkowanego - w granicach 5-10%, wzrostu średnich cen transakcyjnych mieszkań

⁶ Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych I kwartał 2024, NBP styczeń 2024 r.

Z drugiej strony utrzymują się przesłanki dotychczasowych silnych tendencji wzrostowych cen mieszkań. Po stronie popytu są to: (1) kontynuacja konsumpcyjnego popytu kredytowego odłożonego w okresie zaostrożonych regulacji ostrożnościowych, wzmocnianej obserwacją rosnących cen mieszkań; (2) kontynuacja inwestycyjnych zakupów mieszkań za gotówkę. **Po stronie podaży tendencjom wzrostowym cen sprzyjają:** (3) mała oferta mieszkań na rynku z uwagi na ograniczanie liczby rozpoczynanych projektów mieszkaniowych w okresie 1q22-2q23, zwiększenie oferty wymaga czasu i usprawnienia procedur administracyjnych; (4) pogłębiający się deficyt dostępnych terenów budowlanych w dobrych lokalizacjach w największych miastach; podejmowanie aktywności deweloperskiej w trudniejszych lokalizacjach (poprzemysłowych, o skomplikowanym stanie prawnym) zwiększa koszty gruntu pod inwestycję; (5) koszty nowelizacji warunków technicznych (m.in. wymogi dot. placów zabaw, obowiązkowe pomieszczenia na wózki i rowery, większe minimalne odległości od granic działki), które deweloperzy przeniosą na klientów.

O tym, która z tych jakościowych prognoz zrealizuje się w praktyce, finalnie rozstrzygnie sfera regulacji - wprowadzenie nowego programu wsparcia zakupu mieszkania i regulacje dotyczące procesu budowlanego (dostęp do terenów budowlanych, postępowania i procedury administracyjne).

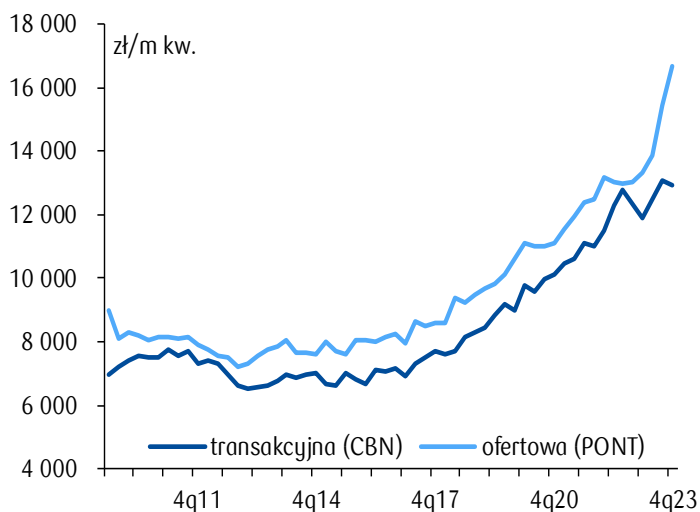
6. Aneks statystyczny - regionalne rynki mieszkaniowe

MAZOWIECKIE - Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie

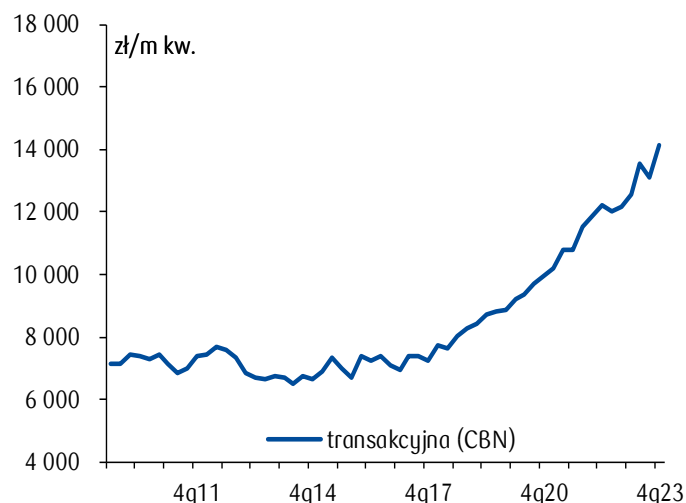
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Warszawie

Segment rynku	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	4q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	11 023	11 520	12 311	12 807	12 345	11 919	12 482	13 072	12 932	-1,1	4,8
cena ofertowa (PONT)	12 500	13 179	13 043	12 994	13 026	13 333	13 889	15 431	16 667	8,0	27,9
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	11 549	11 881	12 227	12 006	12 166	12 553	13 534	13 119	14 124	7,7	16,1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 190	9 013	10 569	8 238	8 040	9 716	8 703	9 074	9 995	x	x

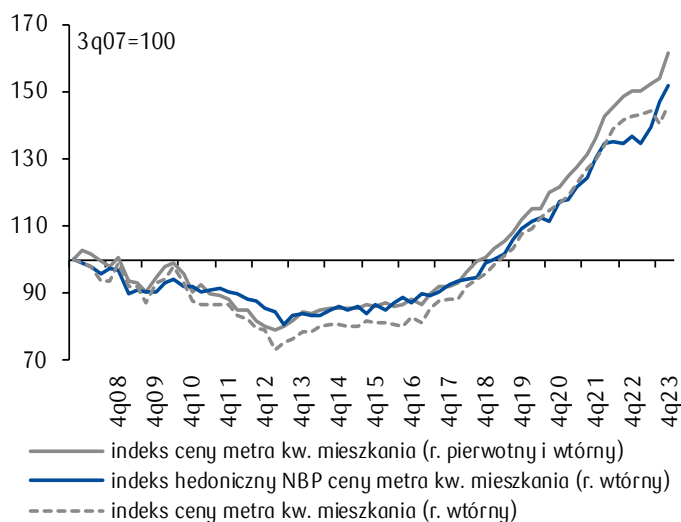
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie



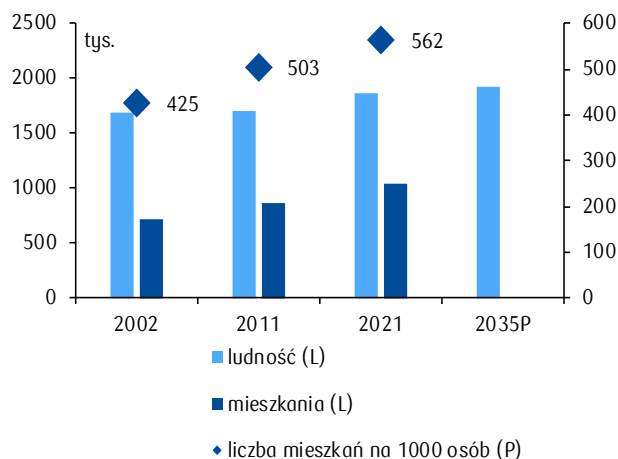
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



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

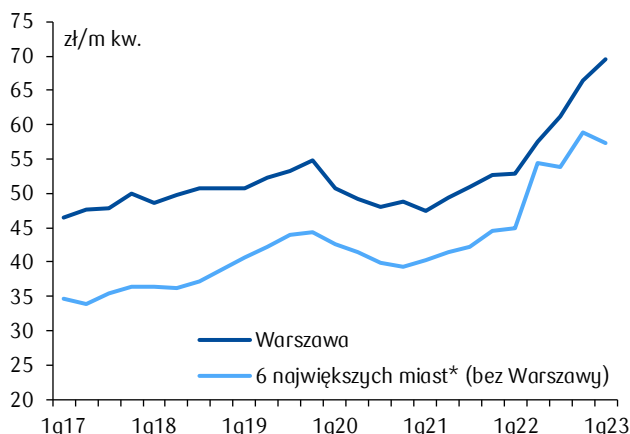


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Warszawie (GUS)

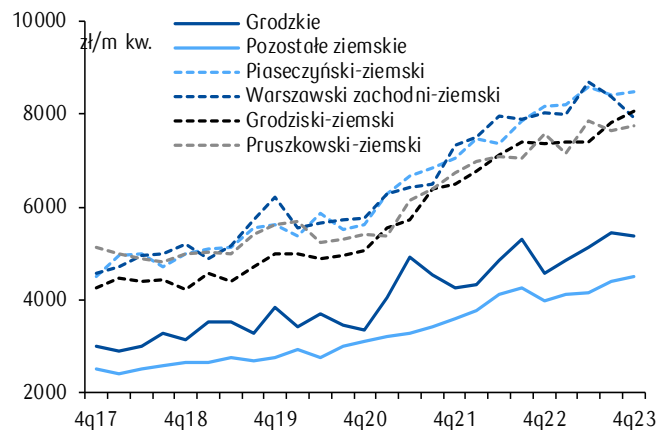


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q23: mieszkania rw - 398; mieszkania rp - 1020; domy rw - 10.

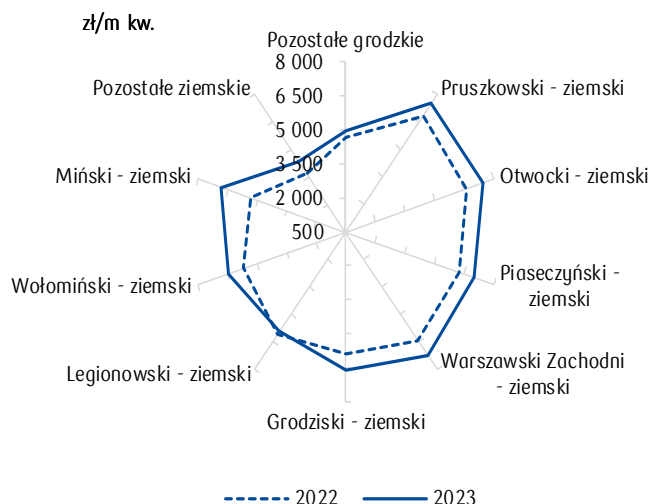
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Warszawie (NBP, PONT)



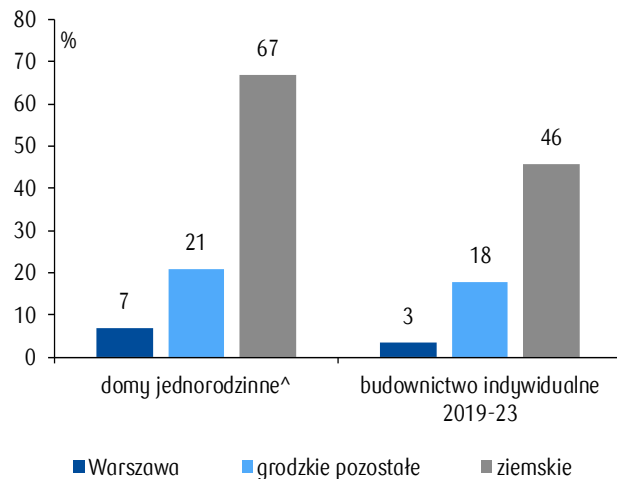
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



^budynki z 1. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023
Warszawa	5 603	5 852	6 628	8 459	9 146
Pozostałe grodzkie	2 942	3 239	3 453	4 641	4 944
Pruszkowski - ziemski	4 699	5 168	5 600	6 834	7 500
Otwocki - ziemski	4 434	4 699	5 473	6 626	7 435
Piaseczyński - ziemski	4 653	5 136	5 410	6 223	6 995
Warszawski Zachodni - ziemski	4 320	4 718	5 512	6 444	7 229
Grodziski - ziemski	3 894	3 990	4 729	5 872	6 592
Legionowski - ziemski	3 888	4 195	4 715	6 071	5 932
Wołomiński - ziemski	4 333	4 311	4 794	5 721	6 451
Miński - ziemski	3 625	4 217	4 486	5 330	6 832
Pozostałe ziemskie	2 633	2 812	3 142	3 673	4 336

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2023: Warszawa - 210; pozostałe powiaty grodzkie - 37; powiaty ziemskie - 1686.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie mazowieckim

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 2021							2022
GRODZKIE										
Ostrołęka	20 578	3	25	29,8	422	60	6,5	13	259	
Płock	53 743	6	16	28,5	478	43	4,7	9	698	
Radom	88 509	10	23	28,2	447	19	4,1	29	1 010	
Siedlce	35 814	7	21	30,2	474	63	7,3	11	273	
Warszawa	1 061 910	8	7	33,5	570	41	10,4	3	16 119	
ZIEMSKIE										
białobrzeski	11 823	5	83	31,6	363	55	4,3	85	172	
ciechanowski	33 576	10	53	30,4	392	16	5,4	36	478	
garwoliński	36 717	8	81	32,2	348	24	5,1	62	637	
gostyniński	16 227	10	59	29,0	381	6	2,8	85	156	
grodziski	41 763	8	65	39,0	400	55	11,0	48	1 232	
grójce	38 425	7	64	33,3	395	29	5,5	41	535	
kozienicki	22 353	5	69	31,9	389	8	3,7	95	185	
legionowski	54 041	3	54	38,1	415	71	12,6	32	1 454	
lipski	12 451	6	87	32,7	391	38	2,3	84	74	
łosicki	11 453	13	82	34,1	396	73	4,2	52	174	
makowski	15 512	5	77	31,9	368	42	2,9	80	97	
miński	61 560	7	71	33,2	387	42	8,0	48	1 610	
mławski	27 013	7	61	30,2	389	63	7,6	30	618	
nowodworski	33 180	7	55	32,6	416	49	7,6	39	520	
ostrołęcki	25 639	6	98	31,1	293	52	4,8	96	460	
ostrowski	25 232	8	73	31,1	366	54	4,1	60	292	
otwocki	50 002	12	63	35,2	395	40	4,4	68	628	
piaseczyński	91 417	5	56	42,4	431	74	13,0	29	3 299	
płocki	36 098	8	90	31,6	329	23	4,0	92	463	
płoński	31 878	8	67	30,4	378	17	5,1	54	601	
pruskowski	76 888	10	46	38,5	432	69	11,5	27	2 564	
przasnyski	17 012	7	69	29,2	344	50	3,8	49	219	
przysuski	14 396	6	86	29,6	369	22	3,1	89	150	
pułtuski	18 940	7	64	32,1	375	16	4,9	59	315	
radomski	48 479	5	82	28,4	321	9	4,8	100	696	
siedlecki	27 287	9	97	32,5	339	24	4,2	98	413	
sierpecki	17 542	8	66	28,6	361	6	3,5	67	131	
sochaczewski	30 722	7	64	30,7	369	9	4,2	65	415	
sokołowski	20 558	10	74	34,2	406	10	3,6	45	214	
szydłowiecki	13 278	9	79	28,7	351	14	3,9	87	89	
warszawski zachodni	52 191	4	70	43,2	392	46	12,6	35	1 355	
węgrowski	24 655	10	83	33,7	396	13	4,1	75	354	
wołomiński	102 030	5	61	33,0	373	42	11,5	25	2 570	
wyszkowski	25 411	4	71	31,1	345	76	7,4	53	677	
zwoleński	11 976	3	87	29,8	347	28	3,2	90	87	
żuromiński	12 117	7	78	29,4	338	46	3,0	43	265	
żyrardowski	32 949	14	44	31,6	437	35	7,4	43	926	

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.03.2024

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie mazowieckim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h23	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h23	2022	2022	Polska=100	grudzień 23
GRODZKIE									
Ostrołęka	48,5	17,3	49,7	15,7	-1,7	-11,4	6 674	100	7,5
Płock	111,9	44,2	56,6	15,1	-6,4	-10,4	7 898	118	5,4
Radom	196,9	71,8	51,8	15,6	-5,0	-10,3	6 182	92	9,4
Siedlce	75,5	27,9	53,0	16,2	0,7	-5,0	6 234	93	3,5
Warszawa	1861,6	793,8	64,6	15,1	-1,8	-0,6	8 540	127	1,4
ZIEMSKIE									
białobrzezski	32,5	9,0	35,6	17,8	-3,6	-3,0	5 564	83	7,4
ciechanowski	85,4	27,0	43,7	16,3	-4,1	-6,9	6 214	93	8,0
garwoliński	105,6	28,6	34,3	17,9	0,8	-3,2	5 700	85	9,0
gostyniński	42,4	13,4	42,5	16,1	-6,9	-10,2	5 806	87	11,8
grodzki	104,9	32,7	44,3	17,0	-2,0	12,9	7 140	107	2,8
grójecki	97,2	29,8	41,3	16,6	-4,9	-3,4	6 248	93	2,7
kozienicki	57,4	17,7	41,8	16,2	-4,5	-6,7	7 274	109	9,9
legionowski	130,8	42,4	45,0	17,6	-2,1	11,2	6 034	90	5,8
lipski	31,7	9,7	42,3	15,8	-6,0	-7,9	5 596	83	12,5
łosicki	28,8	8,6	40,7	16,5	-6,8	-13,8	5 363	80	4,9
makowski	41,9	12,4	39,5	17,0	-4,7	-8,4	5 494	82	16,2
miński	159,2	47,1	39,3	17,5	-2,1	1,3	5 785	86	4,5
mławski	69,3	21,2	41,0	17,0	-4,1	-4,8	5 386	80	5,9
nowodworski	79,6	25,3	45,1	16,5	-2,1	-0,4	7 535	112	5,6
ostrołęcki	87,5	21,4	27,6	18,1	-2,1	0,1	5 661	84	9,3
ostrowski	68,6	20,2	39,1	16,8	-4,4	-8,9	5 729	85	8,6
otwocki	126,6	38,6	43,0	17,1	-3,5	1,6	6 469	97	3,4
piaseczyński	213,4	68,7	45,3	17,3	0,3	12,8	6 500	97	3,5
płocki	109,6	29,3	31,7	17,3	-3,8	-0,3	5 773	86	9,6
płoński	84,2	24,8	39,9	16,6	-4,1	-4,8	5 660	84	9,9
pruskowski	178,7	60,2	47,8	16,8	-1,0	4,8	7 516	112	2,1
przasnyski	49,2	14,2	38,0	17,5	-2,7	-8,4	5 756	86	9,2
przysuski	38,8	11,4	39,5	16,7	-6,3	-6,6	5 564	83	18,8
pułtuski	50,5	14,6	39,0	17,1	-3,5	-0,8	5 504	82	13,3
radomski	151,2	40,2	33,3	17,8	-2,4	-0,1	5 412	81	16,5
siedlecki	80,5	21,0	32,4	18,0	-1,7	0,3	5 412	81	4,8
sierpecki	48,4	14,5	40,0	16,9	-4,6	-8,9	5 505	82	11,5
sochaczewski	83,2	25,3	40,7	16,5	-2,7	-3,9	6 994	104	2,4
sokołowski	50,4	15,5	42,6	16,0	-6,3	-9,3	5 459	81	5,1
sztybowiecki	37,6	10,9	37,6	17,1	-5,8	-5,8	5 272	79	24,2
warszawski zachodni	134,1	39,7	40,3	17,4	-0,6	12,7	7 077	106	1,6
węgrowski	62,1	18,0	39,4	16,9	-2,8	-6,1	5 787	86	5,3
wołomiński	274,5	80,6	39,6	17,6	1,0	10,5	6 066	91	5,8
wyszkowski	73,5	20,4	36,8	17,1	-3,7	-2,0	5 552	83	3,4
zwoleniński	34,4	9,8	35,7	16,8	-4,9	-5,7	5 639	84	12,2
żuromiński	35,7	10,1	34,7	17,2	-5,2	-11,8	5 391	80	13,8
żyrardowski	75,2	26,1	50,6	16,6	-4,8	-2,7	6 403	96	8,5

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

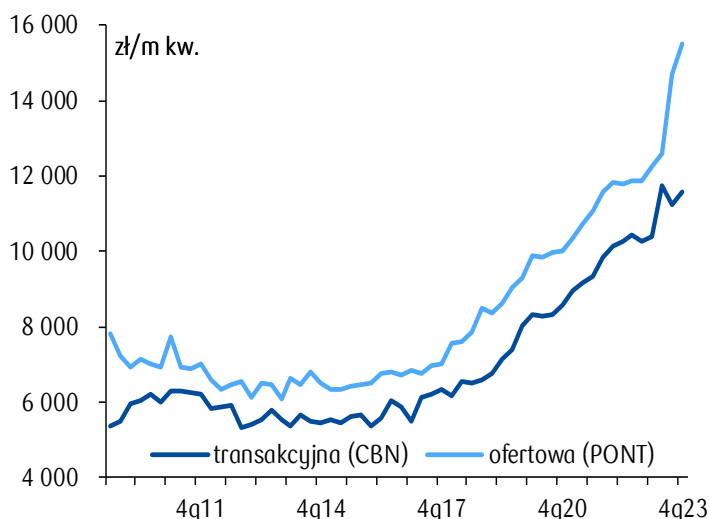
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.02.2024; dane NSP 2021 na 30.11.2022

MAŁOPOLSKIE – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie

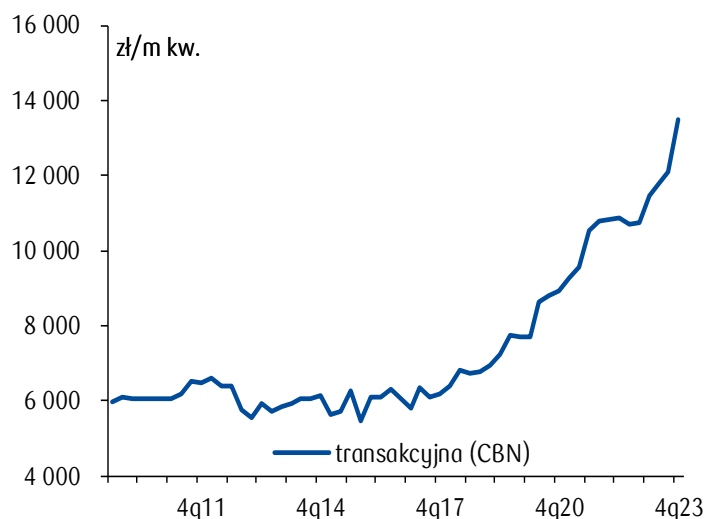
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Krakowie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	4q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	9 852	10 116	10 255	10 432	10 257	10 390	11 739	11 216	11 578	3,2	12,9
cena ofertowa (PONT)	11 579	11 845	11 805	11 889	11 868	12 240	12 600	14 706	15 511	5,5	30,7
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	10 813	10 845	10 890	10 702	10 738	11 459	11 752	12 119	13 500	11,4	25,7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	8 333	6 505	6 498	13 674	8 354	9 214	8 419	8 565	9 137	x	x

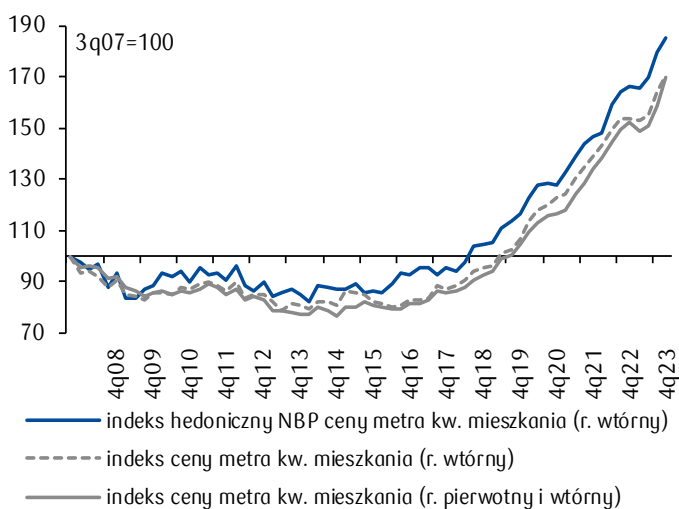
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie



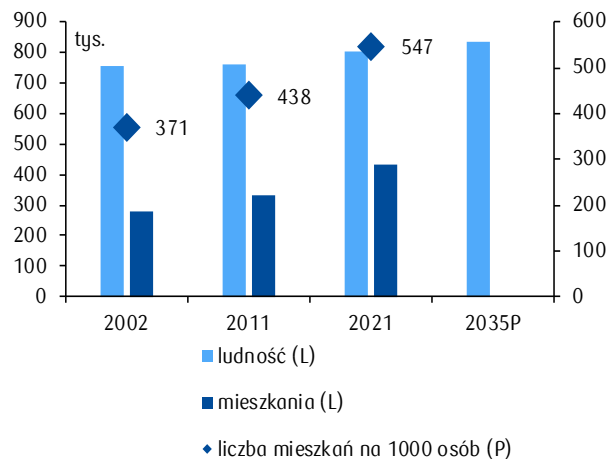
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie



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

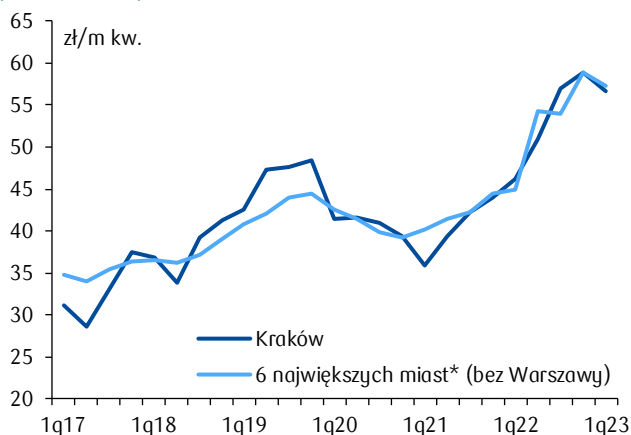


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Krakowie (GUS)

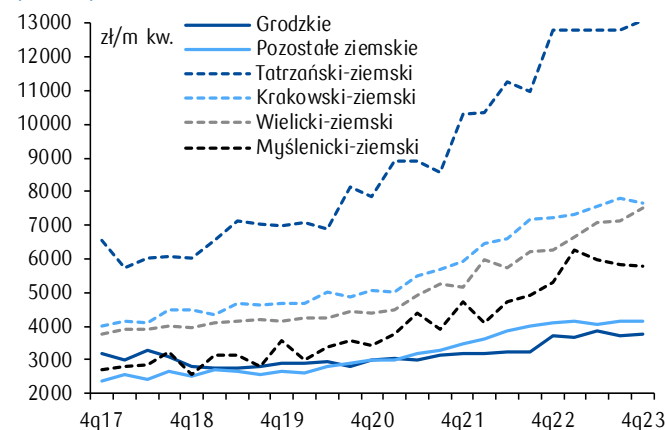


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q23: mieszkania rw - 160; mieszkania rp - 479; domy rw - 4.

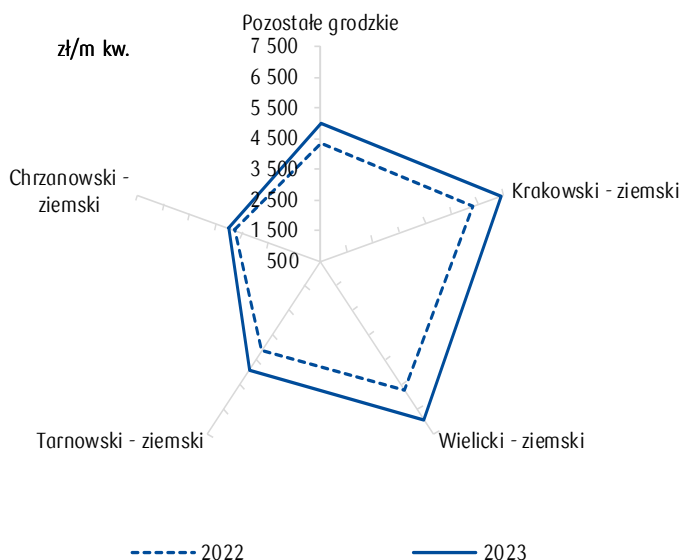
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Krakowie (NBP, PONT)



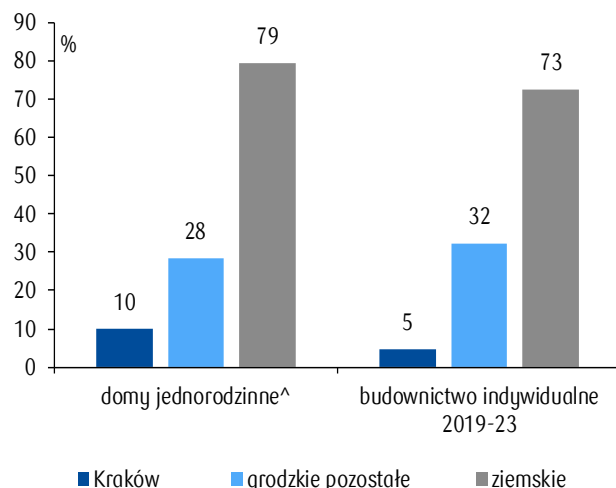
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



^budynki z 1. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023
Kraków	4 841	5 337	5 970	8 053	8 542
Pozostałe grodzkie	3 166	3 044	3 500	4 324	4 999
Krakowski - ziemski	4 361	4 587	5 071	6 317	7 400
Wielicki - ziemski	4 212	4 360	4 685	5 689	6 915
Tarnowski - ziemski	2 248	2 834	3 476	4 144	4 906
Chrzanowski - ziemski	2 616	2 454	3 354	3 792	4 029

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2023: Kraków - 81; pozostałe powiaty grodzkie - 34; powiaty ziemskie - 497.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie małopolskim

Powiaty	Mieszkania 2022	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem NSP 2021	% mieszkań w domach jednoro- dzinnych* NSP 2021	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2022	Nasylenie mieszka- niami** 2022	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2022	Średnie nasilenie budownictwa^ 2019-2023	% budownictwa indywidualnego w ogółem 2019-2023	Mieszkania oddane do użytku ogółem 2023
GRODZKIE									
Kraków	449 055	11	10	32,3	559	76	13,6	5	9 635
Nowy Sącz	31 701	12	37	30,0	393	55	3,6	39	371
Tarnów	45 587	14	22	28,3	439	47	3,1	26	337
ZIEMSKIE									
bocheński	34 415	11	80	30,4	322	98	4,9	72	538
brzeski	29 237	12	85	30,1	318	41	3,7	81	390
chrzanowski	46 846	12	55	30,0	391	31	2,4	69	318
dąbrowski	17 432	10	88	27,9	302	1	3,3	83	163
gorlicki	33 585	12	76	27,6	318	79	3,5	87	335
krakowski	102 868	8	86	35,8	343	96	5,2	61	1 345
limanowski	36 202	9	92	27,3	275	78	3,7	94	471
miechowski	18 017	12	79	31,9	383	39	2,1	74	133
myślenicki	38 831	7	88	30,9	300	86	5,1	82	666
nowosądecki	60 591	11	89	27,8	282	78	3,0	95	955
nowotarski	57 383	10	81	29,8	302	73	4,0	82	878
olkuski	39 810	7	59	30,3	373	101	2,4	73	381
oświęcimski	54 902	10	56	29,9	368	80	4,1	65	642
proszowicki	13 638	8	87	32,5	323	24	3,0	87	100
suski	26 930	14	89	32,1	324	100	4,1	100	302
tarnowski	57 807	9	96	29,0	292	45	3,8	88	886
tatrzański	26 232	17	68	37,3	394	33	5,1	70	514
wadowicki	50 558	11	75	29,8	320	99	3,8	78	722
wielicki	49 142	10	83	34,2	346	100	10,9	39	1 450

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.03.2024

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie małopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h23	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h23	2022	2022	Polska=100	grudzień 23
GRODZKIE									
Kraków	804,2	321,2	61,7	14,5	-0,7	0,9	8 157	122	1,9
Nowy Sącz	80,4	26,1	45,2	16,0	-1,2	-4,8	5 478	82	3,5
Tarnów	103,5	38,0	51,8	14,3	-5,1	-10,0	6 721	100	4,1
ZIEMSKIE									
bocheński	106,9	27,9	30,5	17,5	0,1	1,5	5 643	84	2,3
brzeski	91,8	23,8	29,8	17,2	-1,1	-1,8	5 128	77	4,8
chrzanowski	119,3	38,9	43,7	15,4	-7,2	-8,1	6 021	90	6,1
dąbrowski	57,7	14,6	29,5	16,2	-2,9	-3,1	5 271	79	12,2
gorlicki	105,5	28,5	33,3	17,5	-2,8	-4,7	5 027	75	6,1
krakowski	301,4	81,3	31,7	17,2	-0,9	7,3	6 386	95	4,4
limanowski	131,7	29,3	23,5	18,8	1,8	1,7	5 184	77	7,3
miechowski	46,9	13,5	38,5	15,7	-5,5	-7,4	5 415	81	5,2
myślenicki	129,7	31,3	26,5	17,7	0,3	1,1	5 604	84	3,0
nowosądecki	215,0	49,7	24,5	18,7	1,7	1,3	5 134	77	8,7
nowotarski	190,1	46,5	29,2	17,6	0,5	-0,5	5 169	77	4,9
olkuski	106,4	32,5	39,7	15,6	-6,4	-9,5	5 894	88	6,7
oświęcimski	148,9	46,0	40,9	16,2	-4,8	-5,9	5 900	88	4,9
proszowicki	42,1	11,1	30,6	16,2	-5,0	-6,0	5 578	83	6,3
suski	83,1	20,7	30,0	17,4	-1,7	-1,1	5 556	83	4,7
tarnowski	197,4	48,5	26,2	17,2	-2,0	-1,6	5 010	75	6,7
tatrzański	66,5	17,6	37,5	16,8	-0,8	-2,0	5 520	82	8,1
wadowicki	157,7	42,0	32,1	17,0	-2,5	-2,4	5 385	80	5,4
wielicki	142,7	38,2	31,9	17,2	0,3	12,5	6 201	93	3,4

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

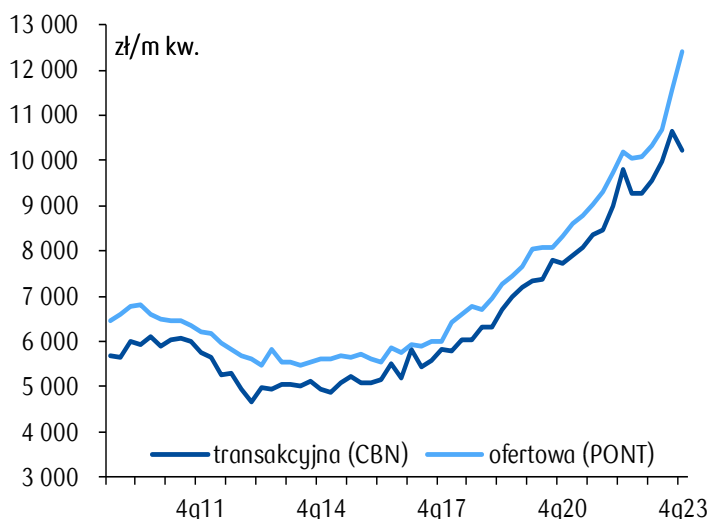
Źródła: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.02.2024; dane NSP 2021 na 30.11.2022

DOLNOŚLĄSKIE – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie

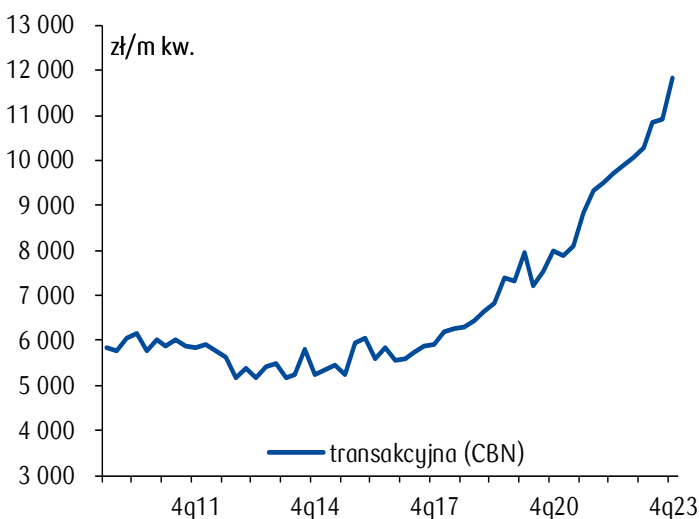
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	4q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	8 468	8 982	9 810	9 279	9 276	9 559	9 987	10 636	10 230	-3,8	10,3
cena ofertowa (PONT)	9 322	9 730	10 175	10 058	10 083	10 323	10 681	11 563	12 411	7,3	23,1
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	9 339	9 520	9 714	9 877	10 075	10 296	10 856	10 902	11 814	8,4	17,3
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 819	5 987	4 521	12 853	10 069	11 196	8 018	7 607	8 335	x	x

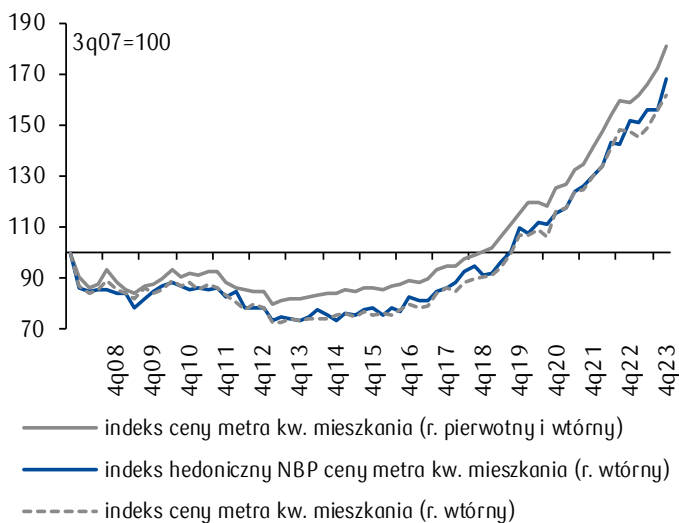
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym we Wrocławiu



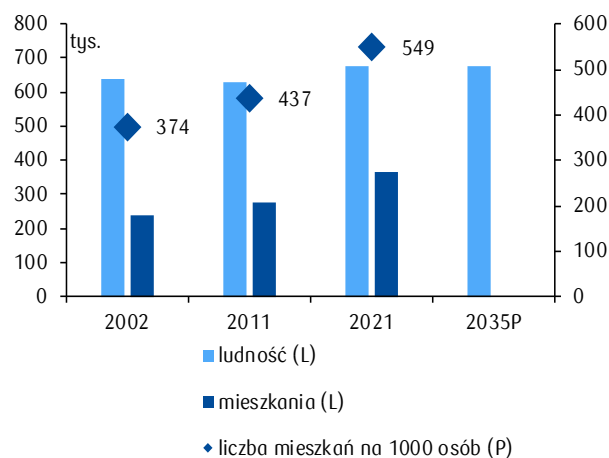
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu



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

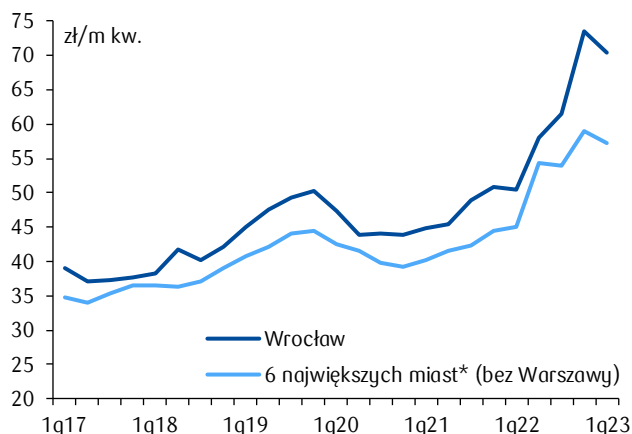


Wyk.4 Ludność i mieszkania we Wrocławiu (GUS)

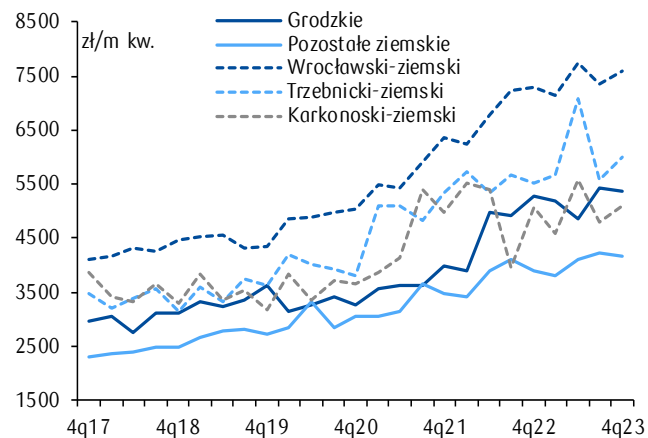


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q23: mieszkania rw - 221; mieszkania rp - 561; domy rw - 3.

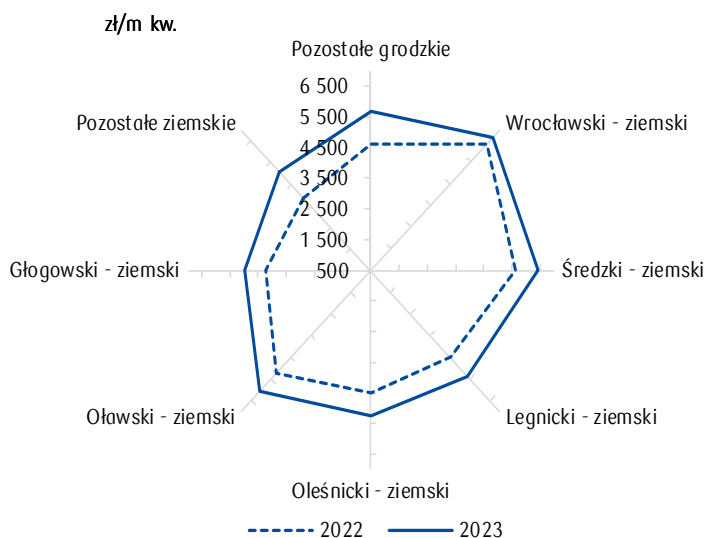
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania we Wrocławiu (NBP, PONT)



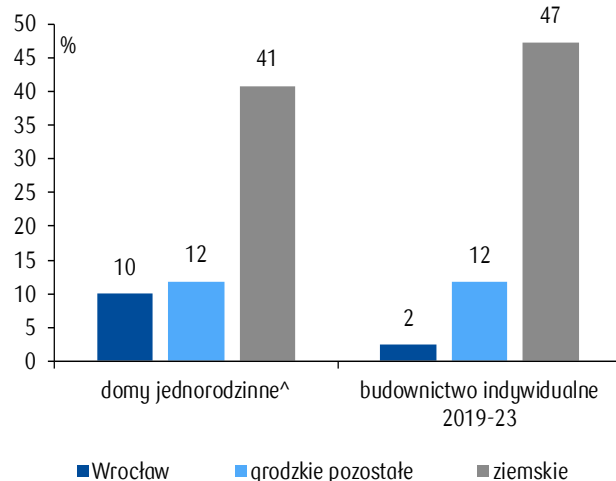
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023
Wrocław	4 828	5 280	5 606	7 996	8 151
Pozostałe grodzkie	3 224	3 559	4 113	4 629	5 684
Wrocławski - ziemski	3 933	4 259	4 543	6 328	6 610
Średzki - ziemski	3 994	4 719	4 797	5 615	6 461
Legnicki - ziemski	2 679	3 227	4 539	4 516	5 375
Oleśnicki - ziemski	3 129	3 194	3 484	4 512	5 220
Oławski - ziemski	3 028	3 828	4 182	5 229	6 068
Głogowski - ziemski	3 335	3 425	3 704	4 227	5 002
Pozostałe ziemskie	2 452	3 008	3 234	3 861	5 063

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2023: Wrocław - 85; pozostałe powiaty grodzkie - 33; powiaty ziemskie - 822.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie dolnośląskim

Powiaty	Mieszkania 2022	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem NSP 2021	% mieszkań w domach jednoro- dzinnych* NSP 2021	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2022	Nasylenie mieszka- niami** 2022	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2022	Średnie nasilenie budownictwa^ 2019-2023	% budownictwa indywidualnego w ogółem 2019-2023	Mieszkania oddane do użytku ogółem 2023
GRODZKIE									
Jelenia Góra	37 537	35	16	32,1	495	99	3,3	17	152
Legnica	44 749	33	11	30,6	481	46	4,9	7	373
Wałbrzych	51 031	51	9	27,4	501	24	1,1	18	173
Wrocław	378 793	19	10	33,4	562	62	15,4	2	8 185
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	34 922	28	44	31,8	397	99	5,7	46	400
dzierżoniowski	40 882	45	26	28,0	427	53	2,5	49	379
gólgowski	34 624	12	25	27,4	404	42	4,1	42	208
górowski	12 268	47	52	29,7	375	57	2,1	88	73
jaworski	18 589	52	38	29,4	391	92	3,1	51	142
karkonoski	27 230	50	44	36,8	446	66	5,1	64	439
kamienogórski	17 117	55	30	27,7	420	62	1,8	92	105
kłodzki	66 437	50	33	31,4	447	59	2,9	62	411
legnicki	19 958	46	55	32,2	363	54	5,4	75	358
lubański	21 227	51	40	29,7	409	89	2,6	59	131
lubiński	43 520	12	27	29,7	421	80	4,6	60	496
lwówecki	17 306	52	50	31,2	401	30	1,2	100	52
milicki	12 495	41	59	29,7	349	59	4,8	50	243
oleśnicki	39 903	28	46	30,7	375	65	7,2	52	938
oławski	31 395	19	38	31,3	406	55	9,0	38	498
polkowicki	23 219	26	42	29,1	379	50	4,5	72	221
strzeliński	15 850	48	53	31,0	378	79	4,3	67	236
średzki	21 366	39	62	33,7	365	88	12,2	44	938
świdnicki	64 089	42	25	29,6	424	94	4,1	39	752
trzebnicki	31 196	31	61	33,3	357	45	7,6	58	607
wałbrzyski	22 971	73	26	29,1	433	49	1,6	77	81
wołowski	18 083	33	44	29,5	395	65	4,2	45	254
wrocławski	70 540	19	67	40,0	386	84	19,0	31	2 574
ząbkowicki	24 961	60	45	31,8	409	57	2,1	65	87
zgorzelecki	35 919	42	36	30,1	418	95	3,2	55	279
złotoryjski	16 134	48	39	29,7	394	49	2,1	78	69

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.03.2024

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie dolnośląskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h23	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h23	2022	2022	Polska=100	grudzień 23
GRODZKIE									
Jelenia Góra	75,4	31,1	60,5	13,7	-8,5	-10,1	6 282	94	3,8
Legnica	92,6	37,6	58,5	14,8	-5,1	-10,1	6 069	91	4,4
Wałbrzych	108,2	bd.	bd.	14,0	-11,2	-13,6	6 731	100	4,3
Wrocław	674,1	281,0	62,9	14,0	-1,9	-0,4	7 392	110	1,6
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	87,7	28,8	46,5	16,3	-4,8	-4,0	6 182	92	2,8
dzierżoniowski	95,3	34,6	52,3	14,9	-10,1	-10,5	5 724	85	5,5
głogowski	85,4	30,4	49,7	17,0	-4,6	-8,0	5 857	87	6,5
górowski	32,6	10,5	43,8	16,7	-7,2	-8,8	5 423	81	14,1
jaworski	47,4	15,2	45,4	15,6	-6,9	-9,3	6 143	92	9,9
karkonoski	60,7	19,9	46,7	15,6	-8,5	-7,4	5 628	84	8,5
kamiennogórski	40,6	14,1	50,4	15,7	-8,3	-11,1	5 551	83	6,1
kłodzki	147,8	52,5	52,0	15,0	-9,1	-12,2	5 670	85	11,7
legnicki	55,0	16,5	41,2	16,5	-4,8	-0,9	6 116	91	7,4
lubański	51,6	17,4	48,3	15,7	-7,4	-9,3	5 517	82	6,8
lubiński	103,1	38,4	52,6	16,0	-5,2	-4,8	11 362	169	3,7
lwówecki	43,0	14,2	47,2	15,5	-7,0	-7,3	5 580	83	8,7
milicki	35,7	10,4	39,4	17,5	-4,8	-5,7	5 314	79	6,2
oleśnicki	106,4	33,4	42,8	16,3	-2,7	0,7	5 763	86	5,9
oławski	77,4	25,6	45,7	16,5	-0,9	-0,5	6 030	90	4,0
polkowicki	61,3	20,3	46,3	17,0	-2,0	0,0	6 861	102	4,2
strzeliński	41,9	13,1	42,7	16,0	-6,3	-5,9	6 321	94	10,3
średzki	58,7	17,1	38,0	16,6	-1,7	9,1	6 316	94	4,6
świdnicki	150,8	52,8	50,2	15,3	-5,8	-7,8	6 059	90	5,9
trzebnicki	87,4	25,2	38,5	16,7	-2,7	3,5	5 853	87	5,0
wałbrzyski	52,9	19,0	52,1	15,4	-8,6	-7,8	5 431	81	11,5
wołowski	45,6	15,4	47,4	15,7	-5,8	-6,9	7 909	118	11,0
wrocławski	184,7	53,6	37,5	17,1	2,2	21,9	7 161	107	1,4
ząbkowicki	60,8	19,7	45,7	15,2	-7,9	-12,3	5 615	84	9,9
zgorzelecki	85,4	30,5	50,8	15,4	-9,2	-8,6	5 981	89	5,0
złotoryjski	40,8	13,4	44,8	15,7	-5,5	-8,4	6 235	93	13,2

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

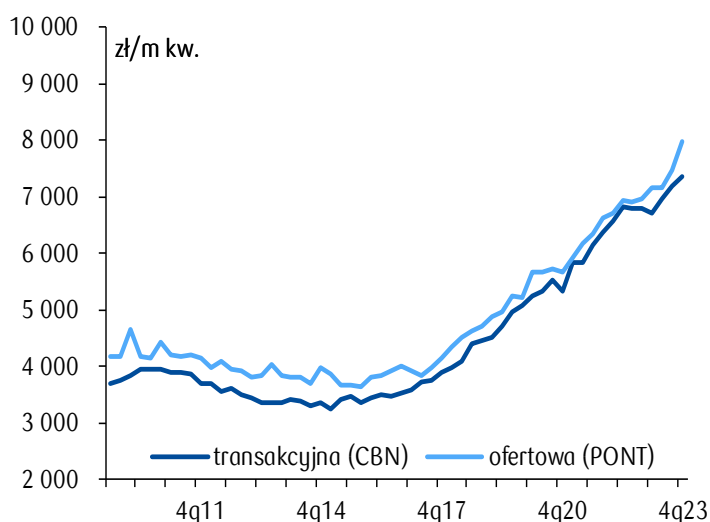
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.02.2024; dane NSP 2021 na 30.11.2022

ŁÓDZKIE – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie

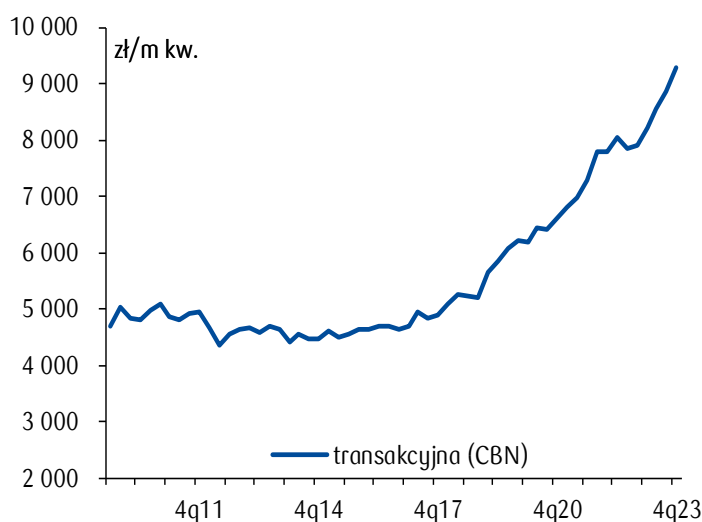
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Łodzi

Segment rynku	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	4q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 367	6 578	6 833	6 795	6 790	6 699	6 978	7 182	7 354	2,4	8,3
cena ofertowa (PONT)	6 620	6 711	6 944	6 919	6 977	7 151	7 173	7 467	7 976	6,8	14,3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 807	7 785	8 042	7 852	7 922	8 227	8 555	8 874	9 301	4,8	17,4
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 466	6 205	3 764	7 748	6 250	4 580	5 650	5 477	6 082	x	x

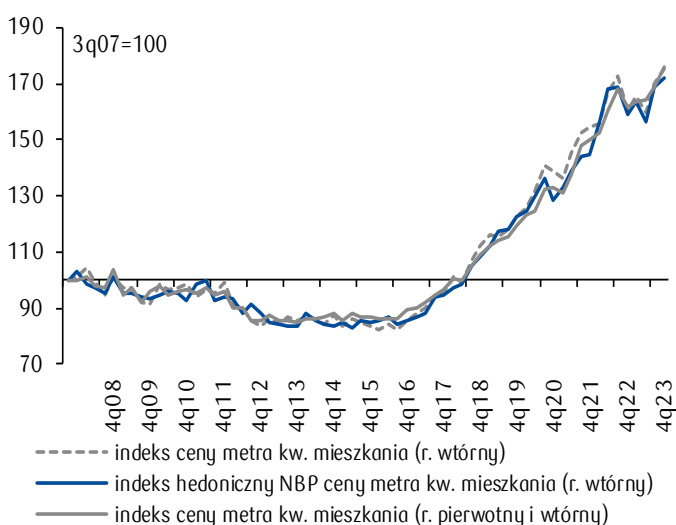
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Łodzi



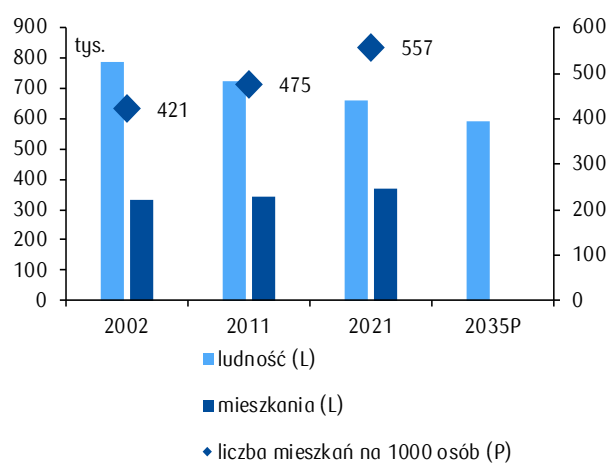
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi



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

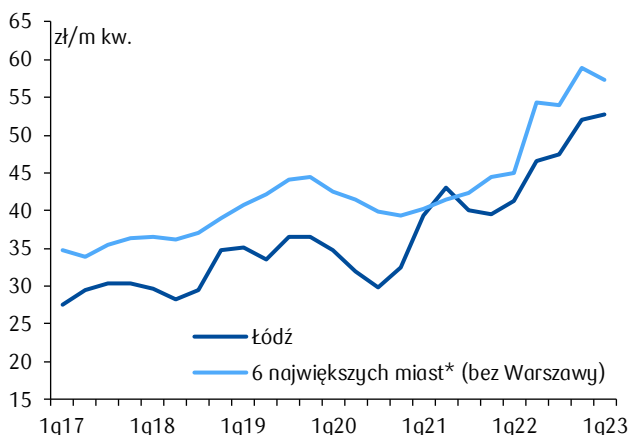


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Łodzi (GUS)

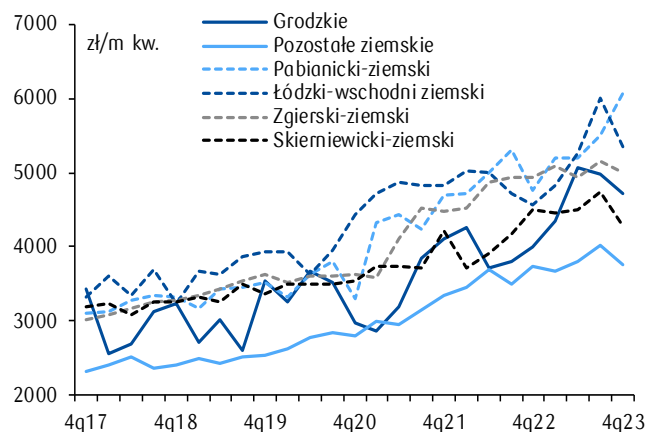


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q23: mieszkania rw - 124; mieszkania rp - 258; domy rw - 7.

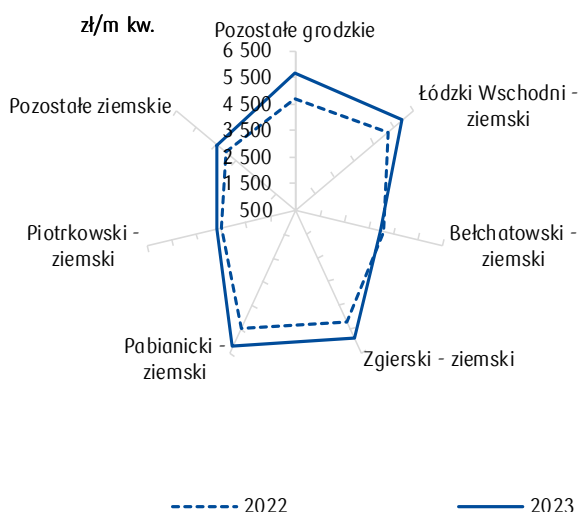
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Łodzi (NBP, PONT)



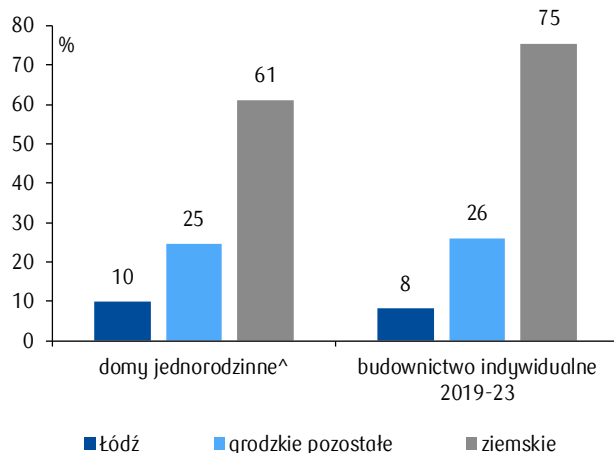
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023
Łódź	4 114	4 640	4 820	6 178	6 657
Pozostałe grodzkie	2 651	3 243	3 416	4 672	5 676
Łódzki Wschodni - ziemski	3 479	3 739	4 811	5 188	5 928
Bełchatowski - ziemski	2 931	3 553	3 011	4 119	3 956
Zgierski - ziemski	3 494	3 760	4 474	5 172	5 880
Pabianicki - ziemski	3 687	4 010	4 538	5 425	6 205
Piotrkowski - ziemski	2 614	3 417	3 255	3 507	3 699
Pozostałe ziemskie	2 416	2 594	3 015	3 988	4 457

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2023: Łódź - 82; pozostałe powiaty grodzkie - 16; powiaty ziemskie - 275.

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 mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2022	2022	2022	2019-2023	2019-2023	2023
GRODZKIE									
Łódź	376 215	22	10	31,7	571	37	7,8	8	5 212
Piotrków Trybunalski	32 398	14	21	30,5	482	28	5,2	23	335
Skierniewice	20 820	7	31	31,8	457	65	4,4	31	66
ZIEMSKIE									
bełchatowski	42 321	6	54	32,5	388	37	3,1	93	300
brzeziński	12 003	13	66	33,3	397	52	4,1	82	139
kutnowski	39 211	14	41	29,1	428	59	3,5	46	414
łaski	20 125	11	68	33,5	411	18	3,3	92	131
łęczycki	17 020	13	61	29,6	362	62	1,3	100	61
łowicki	27 829	10	67	33,0	373	41	2,0	74	167
łódzki wschodni	26 918	11	82	36,9	362	62	6,6	82	542
opoczyński	26 591	5	74	30,5	368	23	2,4	83	175
pabianicki	54 106	19	40	32,7	454	60	4,7	66	656
pajęczański	17 377	5	85	32,0	354	71	3,1	94	117
piotrkowski	31 867	9	92	33,0	352	5	4,0	93	302
podębicki	16 254	12	78	34,5	410	7	5,3	72	256
radomszczański	44 559	11	67	32,9	414	5	3,7	67	367
rawski	17 094	6	63	29,9	368	68	2,3	82	95
sieradzki	40 815	8	61	30,8	363	5	3,0	77	417
skierniewicki	12 826	9	96	32,5	339	44	3,5	100	137
tomaszowski	46 758	13	50	30,9	420	28	3,3	58	439
wieluński	26 702	8	68	32,8	365	53	2,9	75	245
wieruszowski	14 290	12	80	33,5	344	12	4,9	48	156
zduńskowolski	25 622	13	49	30,1	402	7	3,6	78	360
zgierski	70 780	13	51	32,8	425	72	4,5	77	657

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.03.2024

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie łódzkim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h23	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h23	2022	2022	Polska=100	grudzień 23
GRODZKIE									
Łódź	655,3	289,7	65,7	14,0	-7,7	-9,7	6 629	99	4,4
Piotrków Trybunalski	66,9	26,3	56,3	15,9	-8,0	-14,7	5 465	82	5,3
Skierniewice	45,4	17,0	52,9	16,1	-3,8	-8,1	5 797	87	4,7
ZIEMSKIE									
bełchatowski	108,9	35,7	44,0	16,4	-2,2	-5,1	8 140	121	4,7
brzeziński	30,2	9,4	40,4	16,4	-6,0	-4,2	5 262	79	7,2
kutnowski	91,1	32,5	50,8	15,0	-8,5	-10,6	5 801	87	7,8
łaski	48,8	15,7	44,6	15,9	-6,9	-3,4	5 242	78	7,4
łęczycki	46,8	14,6	42,5	15,9	-5,7	-9,2	6 026	90	5,5
łowicki	74,3	22,8	41,2	16,5	-7,0	-6,7	5 396	81	4,6
łódzki wschodni	74,6	21,9	38,8	16,8	-3,9	5,0	5 475	82	5,9
opoczyński	72,1	21,8	39,9	17,2	-4,1	-8,9	5 463	82	8,2
pabianicki	119,2	43,1	52,4	15,6	-6,6	-3,6	5 651	84	5,5
pajęczański	48,8	14,2	36,6	16,3	-6,7	-5,8	5 467	82	8,1
piotrkowski	90,3	25,0	33,6	17,5	-4,7	-0,6	5 279	79	6,1
poddębicki	39,5	12,2	41,8	15,8	-6,6	-3,1	7 377	110	7,2
radomszczański	107,1	34,7	44,1	16,0	-6,7	-9,6	5 333	80	4,9
rawski	46,2	14,0	40,0	16,9	-3,2	-7,1	5 551	83	3,2
sieradzki	112,0	34,2	40,9	16,1	-4,9	-7,5	5 626	84	5,4
skierniewicki	37,8	10,1	31,7	17,5	-2,9	-2,1	5 408	81	4,0
tomaszowski	111,0	37,8	47,6	16,6	-6,8	-7,7	5 478	82	7,6
wieluński	72,9	21,8	39,0	16,4	-6,2	-7,1	5 497	82	6,1
wieruszowski	41,5	11,6	34,5	16,8	-2,7	-2,1	5 076	76	4,6
zduńskowolski	63,6	21,3	46,0	16,2	-5,5	-7,3	5 608	84	6,7
zgierski	166,3	56,5	48,7	16,3	-6,2	-2,9	6 024	90	5,2

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

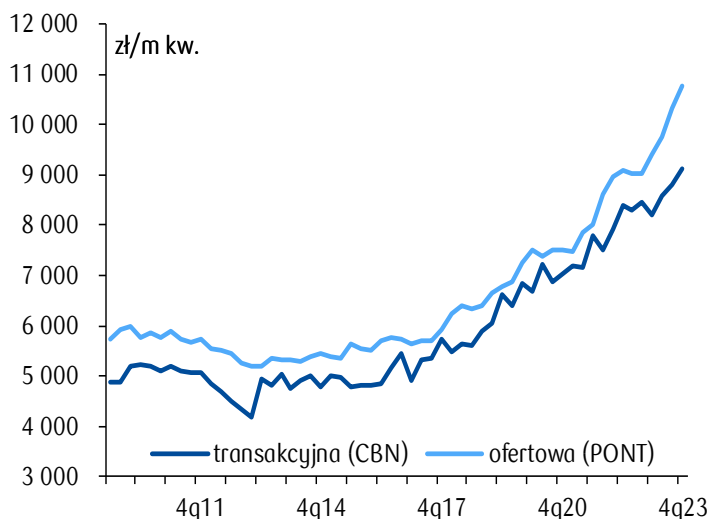
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.02.2024; dane NSP 2021 na 30.11.2022

WIELKOPOLSKIE - Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie

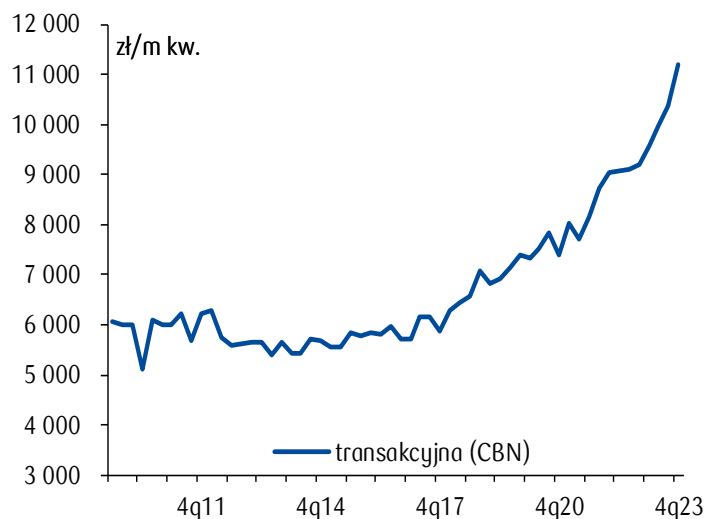
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Poznaniu

Segment rynku	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	4q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 503	7 906	8 393	8 297	8 447	8 202	8 587	8 792	9 138	3,9	8,2
cena ofertowa (PONT)	8 609	8 967	9 085	9 035	9 025	9 397	9 763	10 345	10 776	4,2	19,4
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	8 736	9 033	9 065	9 109	9 212	9 579	9 966	10 394	11 197	7,7	21,5
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 945	7 785	6 503	6 198	5 521	5 498	6 659	5 327	6 638	x	x

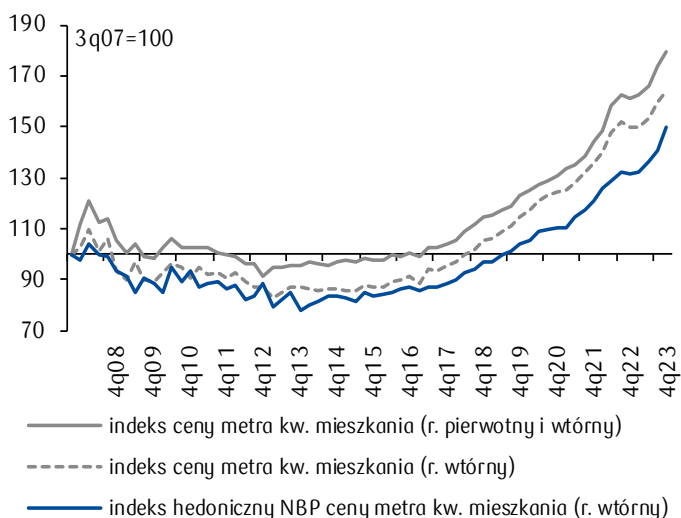
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu



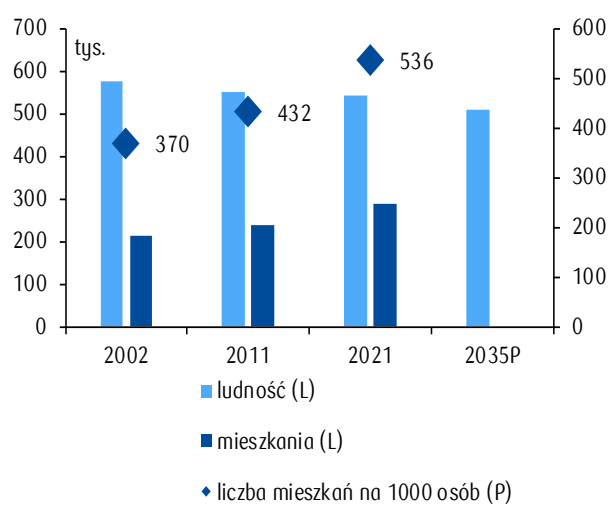
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



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

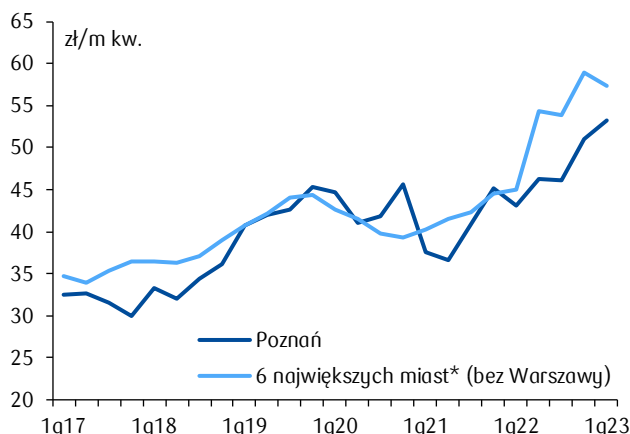


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Poznaniu (GUS)

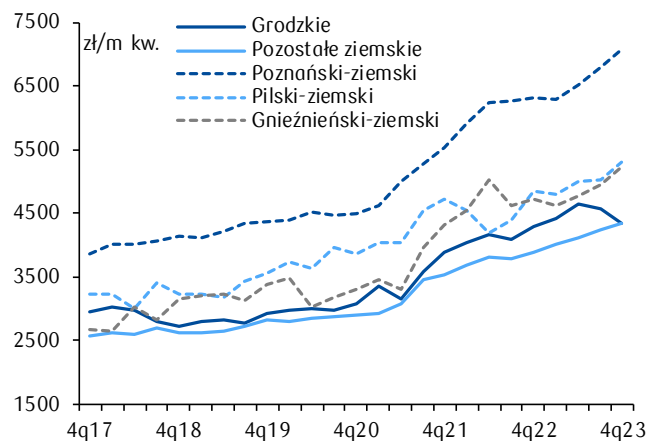


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q23: mieszkania rw - 173; mieszkania rp - 307; domy rw - 5.

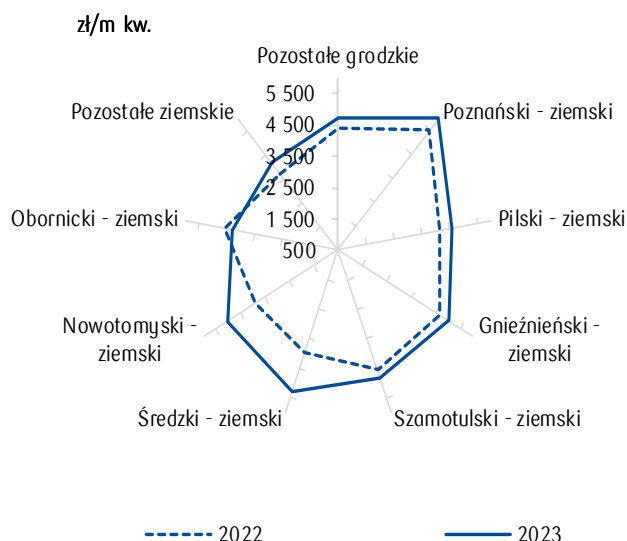
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Poznaniu (NBP, PONT)



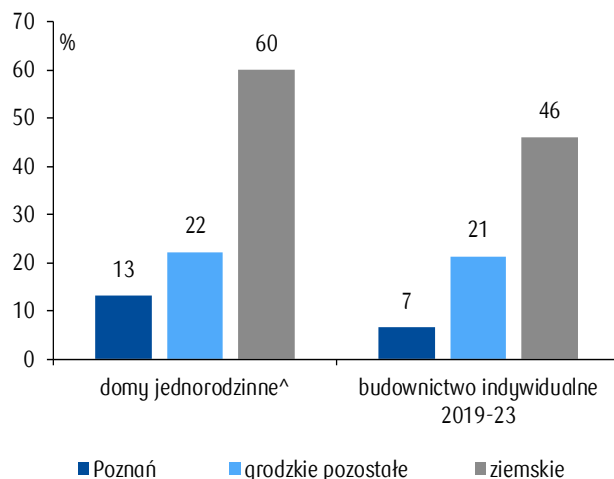
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023
Poznań	4 297	4 937	5 197	6 936	7 333
Pozostałe grodzkie	2 832	3 094	3 242	4 410	4 735
Poznański - ziemski	4 104	4 225	4 608	5 517	6 002
Pilski - ziemski	3 264	3 858	4 087	4 119	4 598
Gnieźnieński - ziemski	3 219	3 626	3 648	4 623	4 989
Szamotulski - ziemski	3 460	3 569	3 656	4 553	4 817
Średzki - ziemski	3 420	3 435	3 661	3 986	5 295
Nowotomyski - ziemski	2 874	3 290	3 637	3 911	5 029
Obornicki - ziemski	3 088	3 437	3 939	4 555	4 277
Pozostałe ziemskie	2 685	2 887	3 280	3 668	4 161

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2023: Poznań - 84; pozostałe powiaty grodzkie - 47; powiaty ziemskie - 1399.

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 2021						
GRODZKIE									
Kalisz	45 977	22	19	30,8	489	28	4,6	14	379
Konin	30 728	4	22	29,2	451	96	3,1	17	166
Leszno	26 535	18	29	32,7	438	89	5,9	32	226
Poznań	297 298	15	13	34,7	549	53	9,8	7	4 626
ZIEMSKIE									
chodzieski	15 791	25	52	28,9	347	41	4,1	52	292
czarnkowsko-trzcianecki	28 741	35	57	28,7	342	36	3,3	78	288
gnieźniński	54 801	25	40	29,4	387	10	6,1	56	806
gostyński	23 678	22	61	29,8	320	11	4,5	48	307
grodziski	16 231	24	68	29,5	314	4	6,5	43	314
jarociński	23 907	19	59	29,3	341	4	6,9	28	414
kaliski	24 567	10	89	31,4	298	2	3,2	95	257
kępiński	19 027	21	68	32,5	339	43	7,1	46	405
kolski	30 153	12	65	30,3	367	43	3,1	76	335
koniński	39 564	11	92	30,9	307	23	4,7	83	570
kościański	26 843	24	57	30,3	347	16	5,3	51	371
krotoszyński	24 929	25	61	30,6	331	7	3,8	48	326
leszczyński	19 141	20	82	35,4	322	11	10,2	55	538
międzychodzki	13 259	20	50	31,3	371	10	4,5	69	140
nowotomyski	25 925	28	60	30,9	345	16	6,0	53	470
obornicki	20 712	20	47	28,7	351	12	6,3	45	430
ostrowski	56 966	20	58	32,3	359	19	5,4	46	719
ostrzeszowski	18 158	18	77	33,1	332	32	4,5	68	263
piłski	48 832	22	36	27,5	372	32	4,3	43	576
pleszewski	19 996	19	65	30,7	325	31	5,0	50	395
poznański	158 969	8	66	35,5	359	43	12,8	31	5 319
rawicki	20 654	29	54	30,7	351	13	4,7	51	283
słupecki	19 806	18	70	30,4	344	39	4,0	68	326
szamotulski	32 919	22	58	31,2	359	8	7,3	48	642
średzki	21 690	19	51	30,6	362	23	9,3	38	585
śremski	22 089	16	41	28,6	361	17	7,1	35	505
turecki	27 837	8	66	29,6	342	42	1,7	100	155
wągrowiecki	24 793	22	52	29,4	359	9	6,3	51	246
wolsztyński	17 986	23	69	30,9	317	2	4,8	60	217
wrzesiński	29 735	15	50	30,5	380	8	7,9	33	473
złotowski	23 472	33	49	27,6	347	18	4,3	52	264

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.03.2024

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie wielkopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h23	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h23	2022	2022	Polska=100	grudzień 23
GRODZKIE									
Kalisz	93,7	36,6	56,8	15,1	-6,4	-11,0	5 781	86	3,2
Konin	67,6	26,3	54,8	14,3	-8,1	-13,9	5 914	88	5,6
Leszno	60,3	22,1	51,6	15,8	-2,9	-12,3	5 831	87	2,9
Poznań	540,1	221,3	62,4	14,1	-2,8	-6,9	7 363	110	1,0
ZIEMSKIE									
chodzieski	45,4	13,5	40,0	17,0	-3,0	-7,4	5 543	83	7,5
czarnkowsko-trzcianecki	83,7	24,7	38,5	17,4	-5,4	-6,7	5 809	87	4,8
gnieźniński	141,5	44,5	43,1	17,2	-2,8	-2,9	5 631	84	4,5
gostyński	73,7	20,4	33,3	16,8	-2,5	-4,0	5 738	86	5,1
grodziski	51,6	13,6	30,1	17,5	1,2	1,8	5 494	82	4,6
jarociński	69,9	19,9	36,2	17,5	-3,0	-2,8	5 391	80	4,3
kaliski	82,3	21,1	27,5	17,1	-2,5	-2,9	5 201	78	3,1
kępiński	56,0	15,6	34,0	16,8	-1,1	-5,4	4 688	70	1,6
kolski	81,8	24,7	39,7	16,6	-4,5	-7,8	5 977	89	3,9
koniński	128,8	33,4	28,1	17,3	-2,1	-0,2	4 988	74	8,3
kościański	77,3	22,4	36,6	16,6	-2,5	-4,9	5 932	89	3,0
krotoszyński	75,1	20,9	34,0	17,1	-2,9	-5,3	4 773	71	2,6
leszczyński	59,8	15,6	28,8	18,1	-0,3	11,0	6 003	90	2,5
międzychodzki	35,7	10,9	41,3	16,8	-3,5	-3,9	5 621	84	4,6
nowotomyski	75,2	21,3	36,2	17,6	-1,2	0,1	5 753	86	2,5
obornicki	58,9	17,1	38,0	17,8	-3,1	-3,0	5 822	87	3,0
ostrowski	158,7	47,3	39,1	16,5	-2,7	-2,4	5 499	82	3,0
ostrzeszowski	54,6	14,9	32,9	16,9	-1,8	-4,8	5 480	82	3,7
pilski	130,9	42,6	45,1	16,5	-3,8	-5,5	6 004	90	4,9
pleszewski	61,4	16,7	32,3	16,9	-3,0	-3,2	5 560	83	3,3
poznański	445,1	129,1	37,3	17,5	1,3	14,2	5 738	86	1,0
rawicki	58,7	17,4	38,5	17,5	-3,5	-4,5	5 294	79	3,6
stłupecki	57,4	16,2	35,8	16,8	-4,7	-5,2	5 451	81	7,2
szamotulski	91,7	27,0	38,1	17,4	-1,2	-0,1	6 310	94	3,3
średzki	60,0	17,8	38,8	17,0	-0,2	2,2	6 078	91	5,6
śremski	61,0	18,6	40,9	17,0	-2,4	-0,2	5 376	80	2,3
turecki	81,2	23,9	37,7	17,2	-2,8	-4,1	5 049	75	4,1
wągrowiecki	69,0	20,4	38,2	17,7	-2,9	-0,9	5 320	79	5,5
wolsztyński	56,7	15,4	31,8	17,5	0,5	-1,5	5 635	84	1,9
wrzesiński	78,2	24,3	41,2	17,1	-2,1	1,2	5 759	86	3,5
złotowski	67,4	19,9	39,2	17,3	-4,3	-5,4	4 965	74	5,0

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

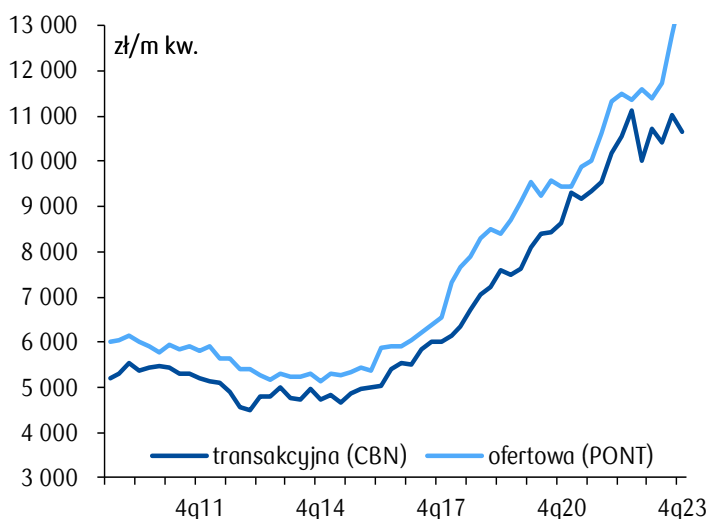
Źródło: Bank Danuch Lokalnych GUS, stan na 09.02.2024; dane NSP 2021 na 30.11.2022

POMORSKIE – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie

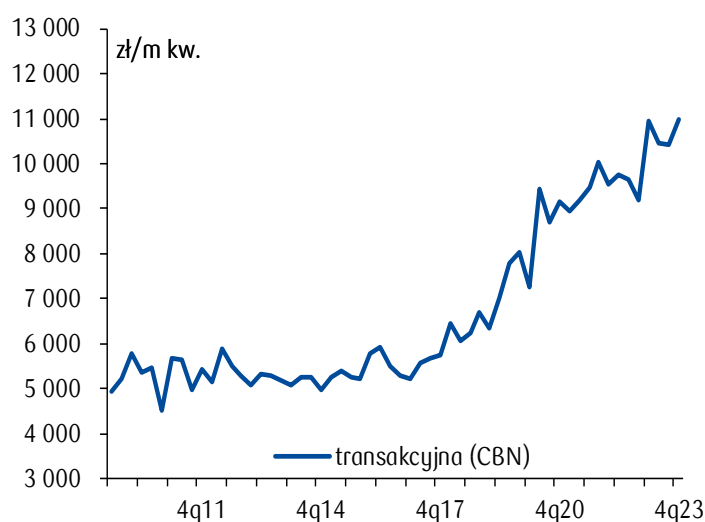
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Gdańsku (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	4q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	9 543	10 184	10 568	11 125	10 018	10 719	10 423	11 038	10 662	-3,4	6,4
cena ofertowa (PONT)	10 617	11 333	11 510	11 345	11 611	11 400	11 731	12 799	13 776	7,6	18,6
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	10 028	9 534	9 745	9 656	9 186	10 952	10 468	10 417	10 983	5,4	19,6
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	9 597	6 878	9 619	9 136	9 316	7 206	6 878	7 783	7 783	x	x

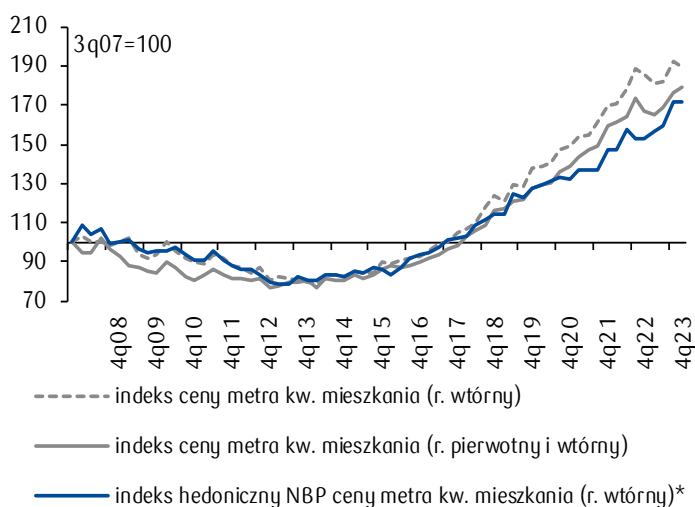
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Gdańsku



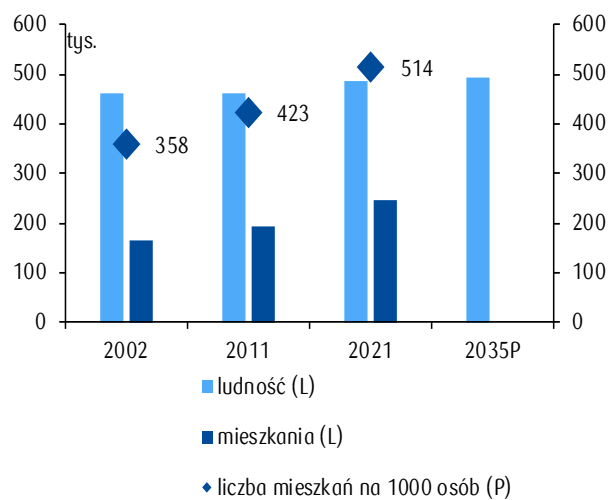
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku



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



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Gdańsku (GUS)



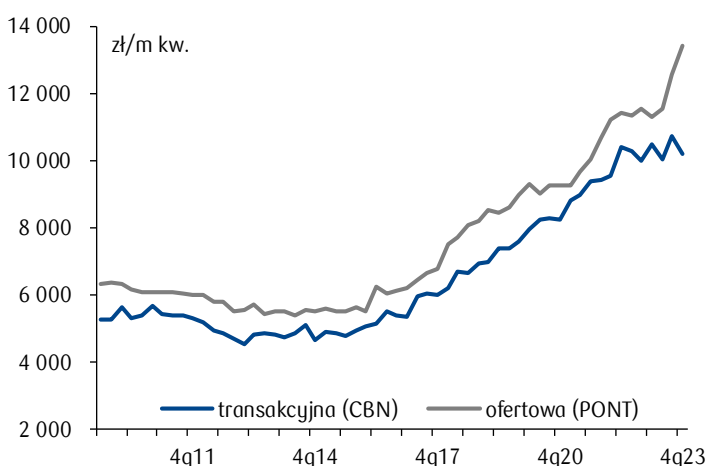
*indeks dla Trójmiasta

Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q23: mieszkania rw - 103; mieszkania rp - 432; domy rw - 0.

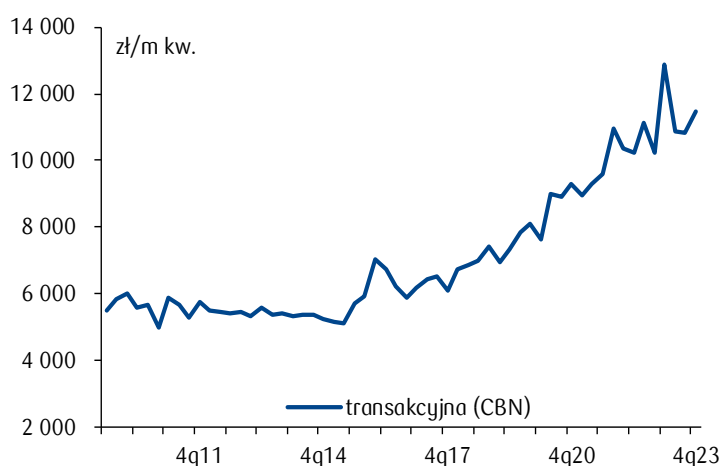
Tab.1a Ceny transakcyjne i ofertowe w Trójmieście (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	4q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	9 446	9 558	10 418	10 269	10 013	10 509	10 056	10 753	10 215	-5,0	2,0
cena ofertowa (PONT)	10 704	11 230	11 425	11 353	11 561	11 312	11 551	12 579	13 415	6,6	16,0
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	10 962	10 359	10 221	11 132	10 220	12 885	10 859	10 809	11 481	6,2	12,3

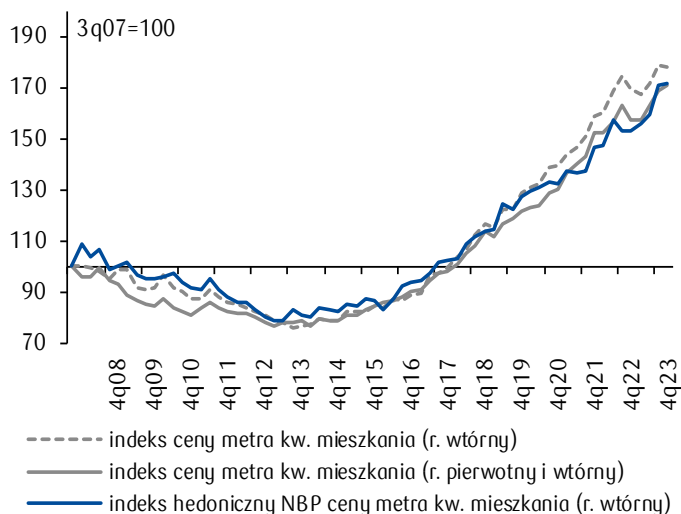
Wyk.5 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Trójmieście



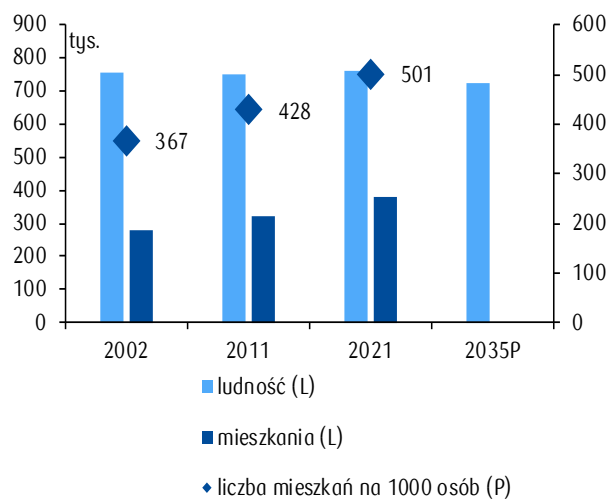
Wyk.6 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście



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

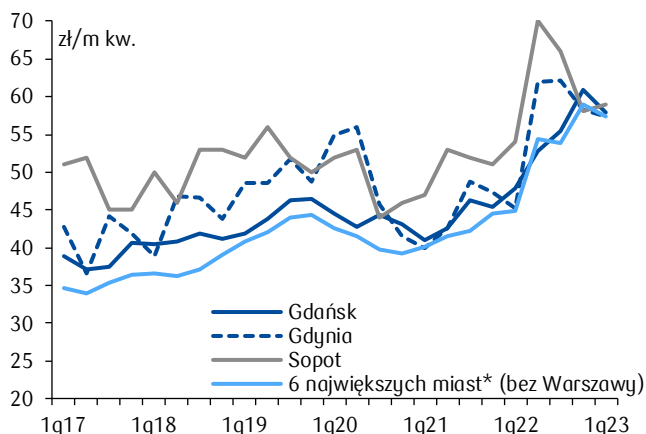


Wyk.8 Ludność i mieszkania w Trójmieście (GUS)

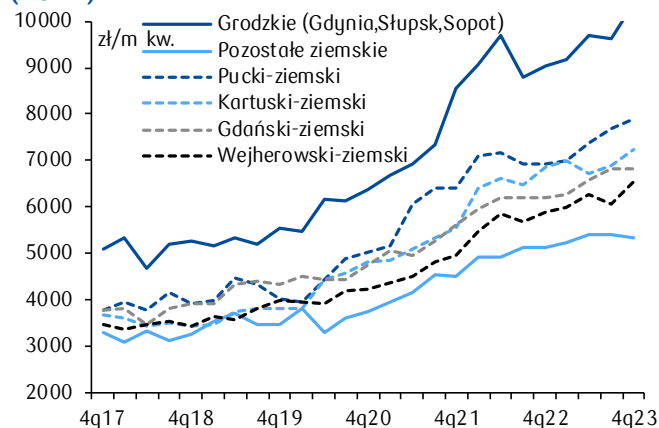


Uwaga do Tab.1a: liczba transakcji w 4q23: mieszkania rw - 162; mieszkania rp - 507.

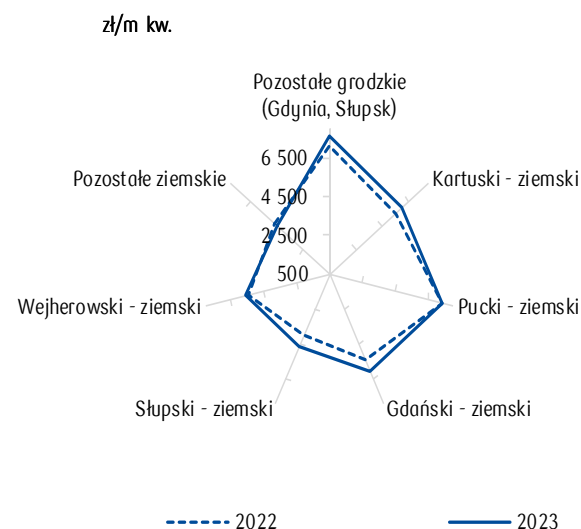
Wyk.9 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Trójmieście (NBP, PONT)



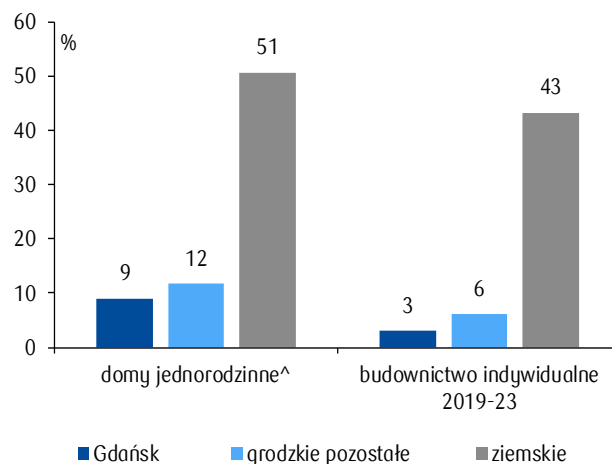
Wyk.10 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023
Gdańsk	4 966	5 275	6 495	8 191	8 085
Pozostałe grodzkie (Gdynia, Słupsk)	4 905	4 994	5 177	7 155	7 635
Kartuski - ziemski	3 735	3 826	4 858	5 524	6 044
Pucki - ziemski	4 371	4 301	4 817	7 371	7 398
Gdański - ziemski	3 974	4 240	4 799	5 453	6 107
Słupski - ziemski	3 101	3 195	3 474	4 025	4 631
Wejherowski - ziemski	3 662	3 857	4 574	5 411	5 574
Pozostałe ziemskie	3 021	3 037	3 379	4 645	4 476

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2023: Gdańsk - 78; pozostałe powiaty grodzkie - 29; powiaty ziemskie - 555.

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
									2023
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2022	2022	2022	2019-2023	2019-2023	2023
GRODZKIE									
Gdańsk	256 875	14	9	31,1	528	65	14,4	3	6 189
Gdynia	120 596	11	12	30,7	497	33	6,7	7	1 374
Słupsk	41 366	24	12	28,5	479	75	6,2	4	862
Sopot	19 532	35	8	37,7	605	66	2,7	5	134
ZIEMSKIE									
bytowski	25 166	27	53	27,4	328	18	3,7	64	236
chojnicki	32 608	19	57	29,0	339	4	5,9	57	446
człuchowski	19 030	28	43	27,5	355	8	3,2	65	165
gdański	47 660	8	50	32,5	367	62	12,7	28	1 485
kartuski	45 531	8	82	33,0	300	27	9,2	57	1 228
kościerski	23 203	14	63	29,4	321	39	5,2	67	395
kwidziński	27 585	30	37	25,0	342	10	3,1	57	262
łęborski	24 404	28	37	29,9	382	15	5,5	50	432
malborski	23 231	27	31	26,3	381	24	4,5	38	297
nowodworski	13 783	25	54	33,7	408	44	9,1	42	444
pucki	35 492	11	63	38,6	390	26	15,3	36	1 428
słupski	36 085	30	50	30,4	375	18	6,5	41	639
starogardzki	42 995	20	56	28,3	343	13	5,5	54	689
sztumski	13 368	31	43	25,2	346	22	1,4	89	44
tczewski	40 755	21	30	25,3	365	25	4,8	33	743
wejherowski	80 839	10	48	28,9	356	30	8,1	34	1 779

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.03.2024

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie pomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
							2022	Polska=100	
	1h23	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h23	2022	2022	grudzień 23	
GRODZKIE									
Gdańsk	486,5	193,9	59,9	14,9	-1,5	0,2	7 877	118	2,5
Gdynia	242,1	95,9	58,5	15,0	-4,5	-7,4	6 986	104	2,0
Słupsk	86,0	35,0	58,6	14,6	-5,2	-8,7	5 904	88	3,7
Sopot	32,1	14,0	65,0	13,5	-9,3	-14,3	7 702	115	1,9
ZIEMSKIE									
bytowski	76,7	21,5	36,7	17,6	0,5	-3,5	5 961	89	9,3
chojnicki	96,1	26,4	36,4	17,6	-2,2	-1,3	5 434	81	8,6
człuchowski	53,4	16,4	42,1	16,7	-5,5	-6,8	5 613	84	9,9
gdański	130,8	37,9	39,1	17,9	1,8	12,3	6 466	96	3,9
kartuski	152,8	37,3	29,8	18,6	5,8	14,3	5 651	84	2,7
kościerski	72,2	18,9	34,9	18,3	0,8	-0,4	5 459	81	7,4
kwidziński	80,4	24,2	40,9	17,6	-3,5	-4,8	5 839	87	7,0
łęborski	63,8	20,4	44,6	17,1	-2,6	-3,6	5 919	88	10,5
malborski	60,9	20,1	47,3	16,5	-5,5	-6,4	5 340	80	8,2
nowodworski	33,7	9,9	39,4	16,5	-4,7	-7,3	5 749	86	11,4
pucki	91,2	24,7	35,6	17,8	-0,8	6,8	5 893	88	5,8
słupski	96,2	29,4	41,8	17,0	-3,1	-1,0	5 629	84	7,3
starogardzki	125,2	35,7	38,4	17,8	-2,6	-1,8	6 430	96	5,6
sztumski	38,5	11,4	40,4	16,8	-4,7	-11,4	5 598	84	5,1
tczewski	111,6	34,7	43,5	17,3	-2,7	-5,3	6 105	91	5,8
wejherowski	228,2	65,8	40,0	17,7	0,9	7,1	5 558	83	5,2

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

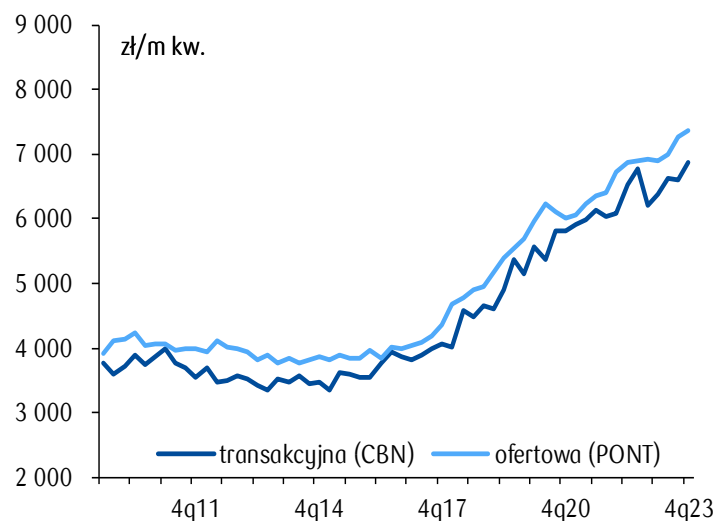
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.02.2024; dane NSP 2021 na 30.11.2022

KUJAWSKO-POMORSKIE – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie

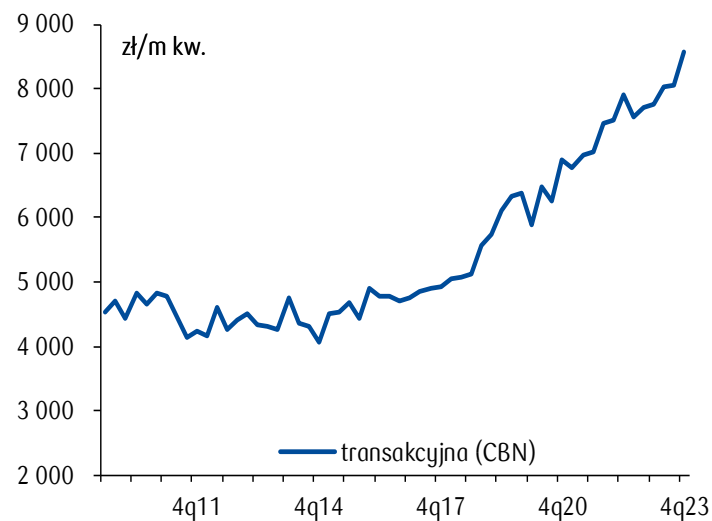
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Bydgoszczy (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	4q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 044	6 074	6 536	6 777	6 207	6 370	6 631	6 592	6 874	4,3	10,7
cena ofertowa (PONT)	6 398	6 721	6 869	6 892	6 935	6 888	6 998	7 279	7 380	1,4	6,4
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 467	7 516	7 910	7 573	7 710	7 768	8 029	8 067	8 586	6,4	11,4
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 882	4 724	7 259	5 357	8 158	4 236	5 144	4 086	5 423	x	x

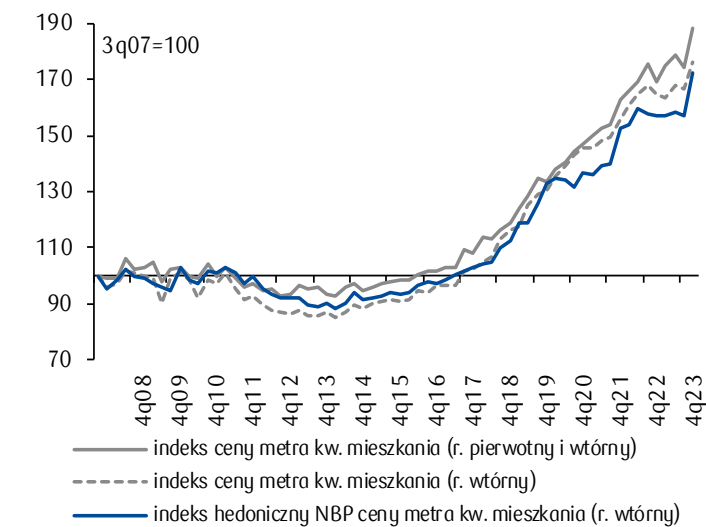
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Bydgoszczy



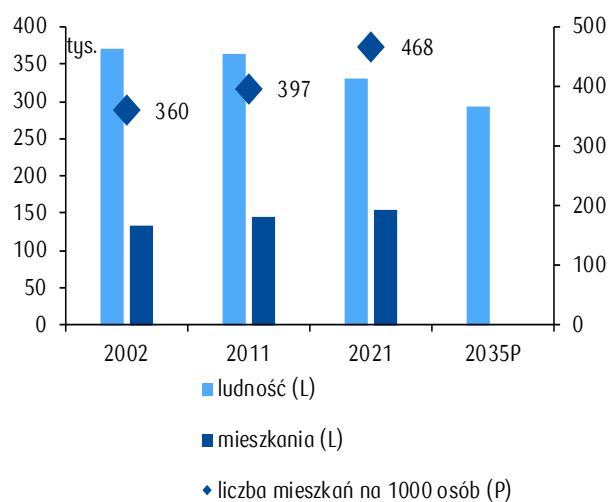
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Bydgoszczy



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

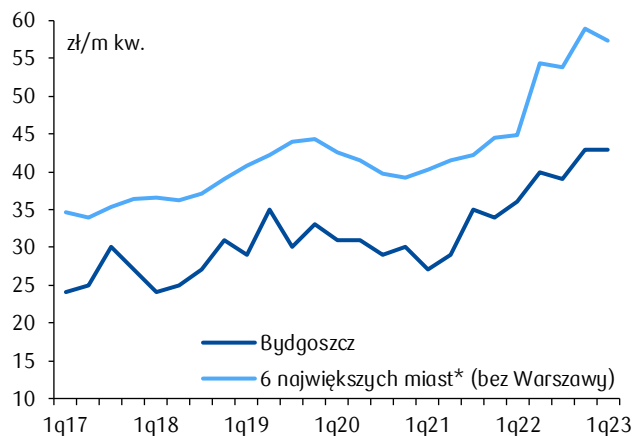


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Bydgoszczy (GUS)

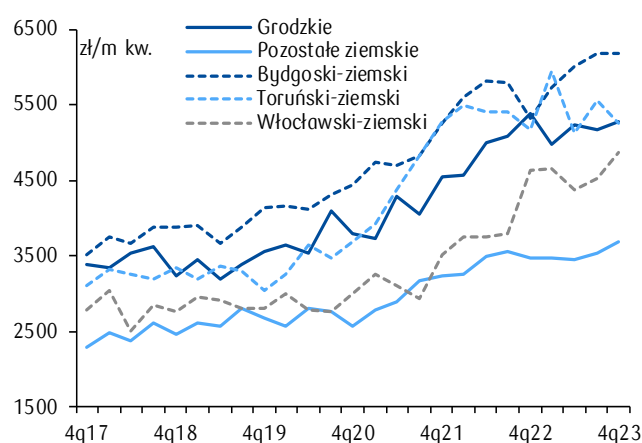


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q23: mieszkania rw - 88; mieszkania rp - 133; domy rw - 3.

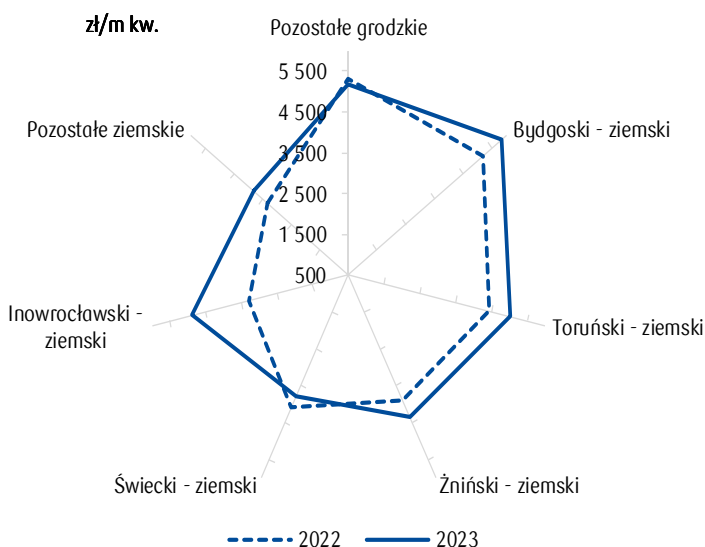
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Bydgoszczy (NBP, PONT)



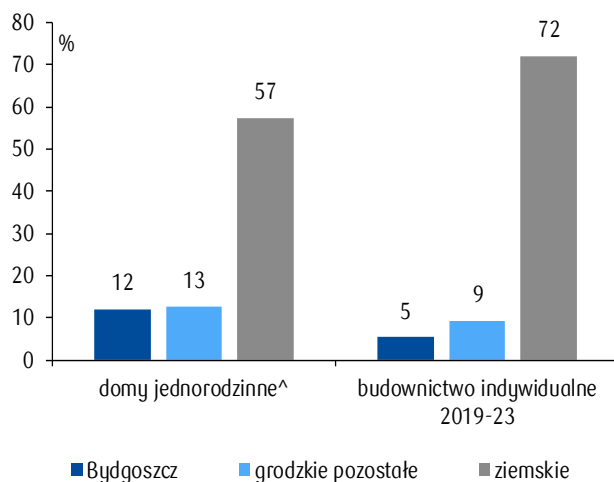
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023
Bydgoszcz	4 110	4 342	5 046	5 859	5 546
Pozostałe grodzkie	3 487	3 802	4 105	5 306	5 170
Bydgoski - ziemski	3 481	4 219	4 592	5 203	5 843
Toruński - ziemski	3 527	3 643	3 786	4 450	5 014
Żniński - ziemski	2 795	3 419	3 230	3 914	4 362
Świecki - ziemski	2 259	2 951	3 545	4 103	3 787
Inowrocławski - ziemski	2 641	3 312	3 420	3 275	4 894
Pozostałe ziemskie	2 411	2 823	3 081	3 337	3 817

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2023: Bydgoszcz - 30; pozostałe powiaty grodzkie - 29; powiaty ziemskie - 276.

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 2021	2022	2022	2022	2019-2023	2019-2023	2023
GRODZKIE									
Bydgoszcz	157 710	16	12	27,8	478	40	5,0	5	2 377
Grudziądz	40 966	23	12	27,0	458	66	4,1	19	398
Toruń	98 403	14	12	29,5	503	59	8,2	6	1 782
Włocławek	47 480	11	15	26,6	465	40	2,5	13	224
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	20 794	12	63	31,6	387	3	4,6	61	276
brodnicki	28 136	18	55	29,2	361	11	5,4	53	286
bydgoski	42 949	14	71	34,7	342	5	10,3	75	1 193
chełmiński	16 868	30	46	25,7	340	10	2,6	91	123
golubsko-dobrzyński	14 786	20	61	27,1	340	4	3,9	63	358
grudziądzki	12 982	24	65	28,8	332	17	4,6	87	188
inowrocławski	59 984	20	29	26,5	395	13	2,3	62	236
lipnowski	20 765	13	74	26,2	329	3	3,4	70	246
mogileński	15 249	29	56	28,0	348	3	3,1	75	161
nakielski	28 155	26	49	26,0	339	3	4,6	71	533
radziejowski	12 512	16	77	29,0	328	1	2,5	81	170
rypiński	14 694	11	58	27,6	355	12	4,3	57	157
sępoleński	12 667	27	56	25,5	323	13	3,6	72	105
świecki	33 535	27	53	27,6	352	6	4,0	66	403
toruński	36 659	16	71	30,7	323	8	7,6	78	808
tucholski	15 695	26	68	28,0	333	1	3,8	82	195
wąbrzeski	11 678	32	50	26,7	357	19	2,8	60	106
włocławski	27 622	16	79	29,3	334	6	3,3	94	333
żniński	23 648	24	51	27,4	348	14	4,5	67	278

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.03.2024

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

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h23	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h23	2022	2022	Polska=100	grudzień 23
GRODZKIE									
Bydgoszcz	328,4	129,8	57,3	14,8	-5,6	-11,9	6 436	96	2,2
Grudziądz	89,1	34,1	55,7	15,5	-6,5	-9,1	5 299	79	9,0
Toruń	195,3	77,2	58,2	14,8	-3,4	-7,2	6 450	96	3,1
Włocławek	101,5	40,1	57,1	14,6	-9,1	-13,8	5 892	88	8,2
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	53,5	16,4	42,7	16,3	-5,1	-4,9	5 257	78	11,0
brodnicki	78,0	23,0	38,7	17,2	-1,1	-1,5	5 179	77	6,6
bydgoski	126,1	34,9	35,0	17,8	-0,9	12,9	5 794	86	3,1
chełmiński	49,4	14,7	40,8	17,3	-3,7	-6,8	5 340	80	11,7
golubsko-dobrzyński	43,4	12,1	36,4	17,2	-2,7	-5,4	6 015	90	10,2
grudziądzki	39,1	10,9	35,8	18,2	-0,7	-2,7	5 523	82	10,3
inowrocławski	151,3	51,8	47,5	15,5	-5,5	-7,2	5 655	84	10,4
lipnowski	62,8	17,1	35,1	17,3	-4,0	-5,7	4 910	73	12,8
mogileński	43,7	13,0	39,2	16,4	-4,3	-4,7	5 483	82	9,6
nakielski	83,0	24,0	37,9	17,4	-3,7	-3,2	5 908	88	9,8
radziejowski	38,0	11,0	36,4	16,0	-3,9	-11,9	5 249	78	15,6
rypiński	41,3	12,4	40,3	17,5	-3,9	-6,8	5 140	77	8,9
sępoleński	39,1	11,1	36,9	17,9	-4,7	-6,3	5 230	78	11,2
świecki	95,1	28,1	40,6	17,4	-4,1	-5,8	5 796	86	6,3
toruński	113,9	30,2	32,5	18,5	-1,4	9,0	5 442	81	7,9
tucholski	47,0	13,1	35,9	17,3	-3,1	-2,1	5 165	77	10,6
wąbrzeski	32,6	9,9	42,4	17,3	-5,4	-8,3	5 654	84	12,1
włocławski	82,4	22,9	35,4	16,6	-5,8	-5,4	5 290	79	13,0
żniński	67,7	20,0	39,0	16,8	-4,9	-6,2	5 170	77	9,1

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

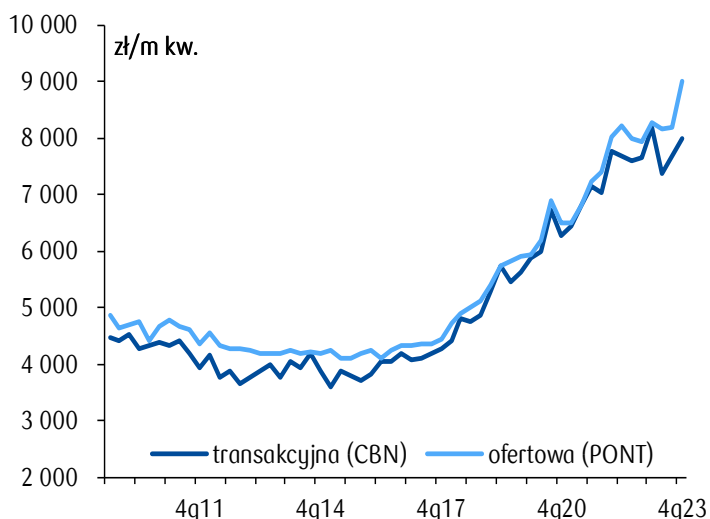
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.02.2024; dane NSP 2021 na 30.11.2022

ZACHODNIOPOMORSKIE – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie

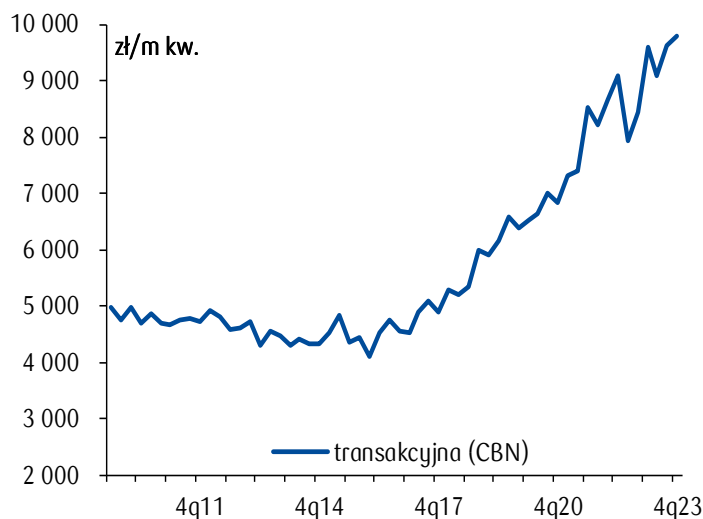
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Szczecinie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	4q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 029	7 770	7 687	7 604	7 660	8 189	7 374	7 672	7 997	4,2	4,4
cena ofertowa (PONT)	7 388	8 023	8 214	7 998	7 929	8 290	8 150	8 179	9 000	10,0	13,5
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	8 228	8 680	9 100	7 945	8 447	9 601	9 084	9 638	9 802	1,7	16,0
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 859	6 031	5 924	5 757	7 034	7 348	6 504	8 635	5 605	x	x

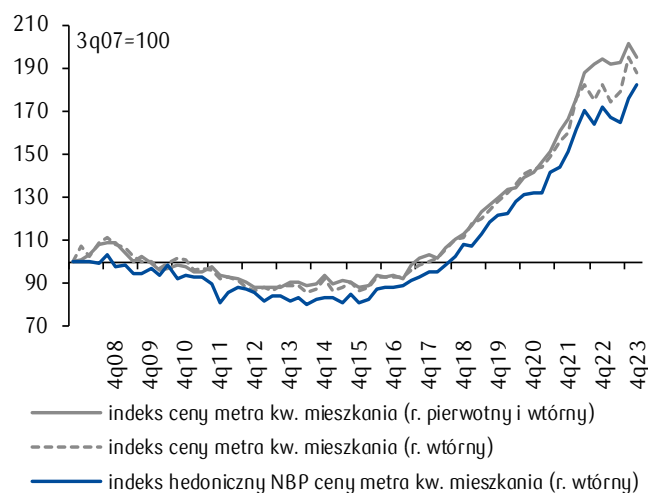
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie



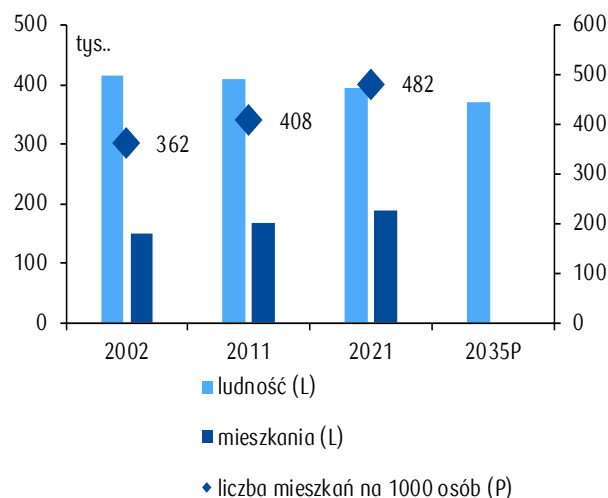
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie



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

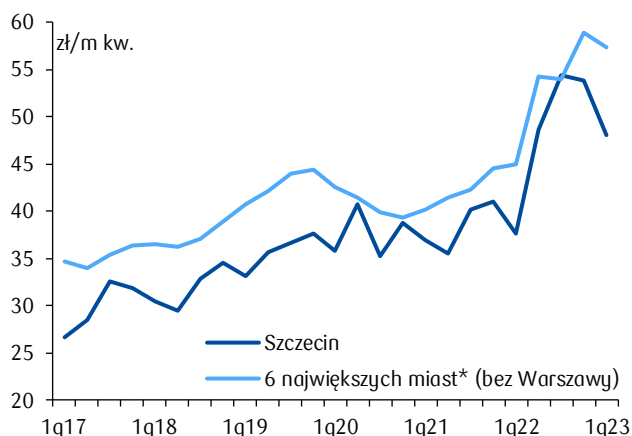


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Szczecinie (GUS)

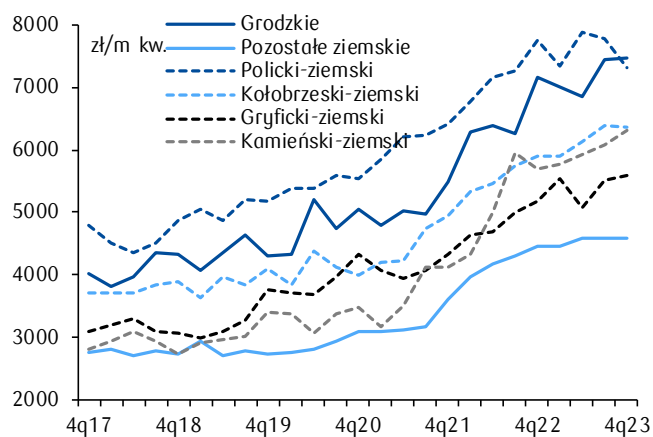


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q23: mieszkania rw - 77; mieszkania rp - 102; domy rw - 4.

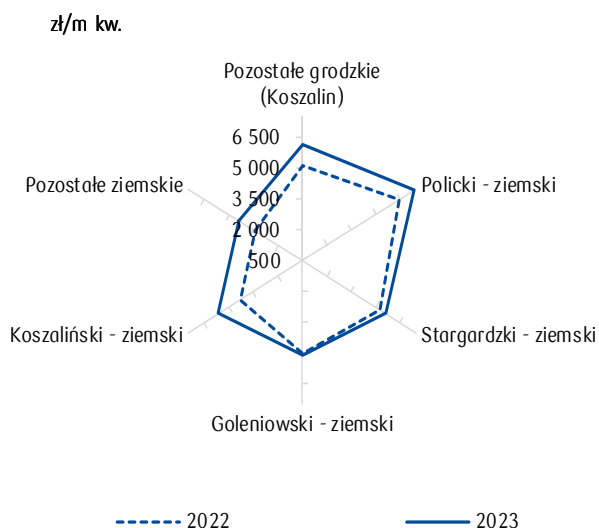
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Szczecinie (NBP, PONT)



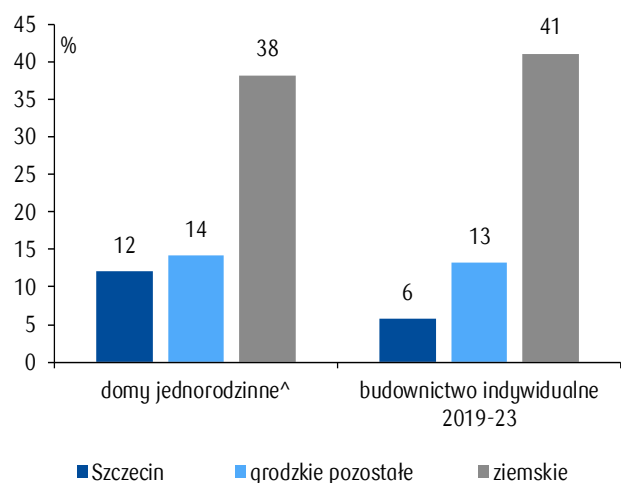
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



^budynki z 1. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023
Szczecin	4 678	5 010	5 748	6 587	7 492
Pozostałe grodzkie (Koszalin)	3 714	4 252	4 367	5 138	6 198
Policki - ziemski	4 253	4 572	5 360	6 464	7 387
Stargardzki - ziemski	3 869	3 620	4 571	5 245	5 631
Goleniowski - ziemski	3 701	3 589	4 245	5 003	5 054
Koszaliński - ziemski	3 370	3 566	4 094	4 326	5 641
Pozostałe ziemskie	2 502	2 845	3 414	3 389	4 349

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2023: Szczecin - 59; pozostałe powiaty grodzkie - 26; powiaty ziemskie - 243.

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 2021	2022	2022	2022	2019-2023	2019-2023
GRODZKIE									
Koszalin	49 041	12	16	29,7	471	43	5,2	15	646
Szczecin	192 463	22	12	30,3	492	61	7,0	6	2 524
Świnoujście	22 862	11	11	34,3	581	48	7,4	10	231
ZIEMSKIE									
białogardzki	17 422	38	33	27,4	389	21	2,6	62	148
choszczeński	17 246	35	42	27,5	385	2	2,0	78	121
drawski	20 691	34	39	27,6	384	24	2,0	77	158
goleniowski	30 361	27	45	29,6	373	5	5,0	75	543
gryficki	21 917	37	41	29,2	385	9	1,6	77	101
gryfiński	28 722	32	42	27,7	370	10	3,0	63	279
kamieński	24 133	27	39	39,4	543	9	16,1	15	741
kołobrzeski	40 759	16	24	38,1	529	37	14,2	17	1 172
koszaliński	25 775	29	56	34,7	388	21	8,4	59	634
łobeski	13 043	40	39	27,0	386	5	1,6	62	75
myśliborski	23 522	33	40	27,5	375	10	2,8	72	205
policki	32 010	14	41	33,7	377	44	9,7	38	918
pyrzycki	13 337	33	46	26,6	363	10	2,5	75	95
ślawieński	20 496	39	49	31,0	384	78	5,3	42	193
stargardzki	46 299	25	32	27,4	388	9	4,6	28	657
szczecinecki	29 811	32	28	27,6	407	58	3,9	38	227
świdwiński	16 925	39	34	27,3	388	18	0,9	100	33
wałęcki	19 774	31	35	28,1	392	5	3,2	51	212

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.03.2024

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)	
	1h23	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h23	2022	2022 Polska=100	grudzień 23	
GRODZKIE									
Koszalin	105,9	41,5	57,6	14,5	-4,9	-6,2	6 055	90	4,2
Szczecin	390,3	156,1	58,6	14,9	-5,5	-7,4	6 944	104	3,6
Świnoujście	39,2	15,9	58,5	13,9	-6,3	-11,7	6 061	90	4,2
ZIEMSKIE									
białogardzki	44,6	15,0	47,3	16,3	-5,6	-9,1	5 746	86	16,0
choszczeński	44,6	14,7	44,9	16,3	-6,3	-9,5	5 576	83	15,6
drawski	53,7	18,0	46,1	16,6	-5,9	-8,6	5 323	79	10,9
goleniowski	81,4	25,9	44,0	16,6	-3,6	-3,6	5 991	89	3,8
gryficki	56,8	18,1	44,8	16,2	-5,3	-6,6	5 364	80	8,2
gryfiński	77,3	24,6	43,9	16,3	-5,2	-9,9	5 879	88	6,3
kamieński	44,3	14,7	48,3	14,9	-6,0	-7,7	5 327	79	13,5
kołobrzeski	77,0	27,0	51,1	15,1	-5,1	-4,1	5 585	83	2,0
koszaliński	64,4	19,6	39,3	16,4	-4,9	-0,2	5 602	84	10,9
łobeski	33,6	11,3	46,9	16,2	-5,8	-9,7	5 631	84	15,8
myśliborski	62,4	20,2	44,6	16,2	-6,3	-9,8	5 672	85	6,2
policki	85,4	26,9	42,4	17,4	-1,0	12,5	6 623	99	3,1
pyrzycki	36,6	11,5	42,6	16,4	-6,5	-9,3	5 694	85	10,2
ślawieński	53,2	16,1	41,6	16,1	-5,3	-7,5	5 260	78	13,3
stargardzki	119,1	39,7	46,6	15,8	-2,7	0,0	5 605	84	7,1
szczecinecki	72,9	25,3	50,2	16,2	-7,4	-6,1	5 800	87	14,3
świdwiński	43,4	14,6	47,3	16,5	-7,2	-11,0	5 239	78	13,1
wałęcki	50,2	16,8	46,4	16,3	-4,6	-6,7	5 886	88	8,9

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

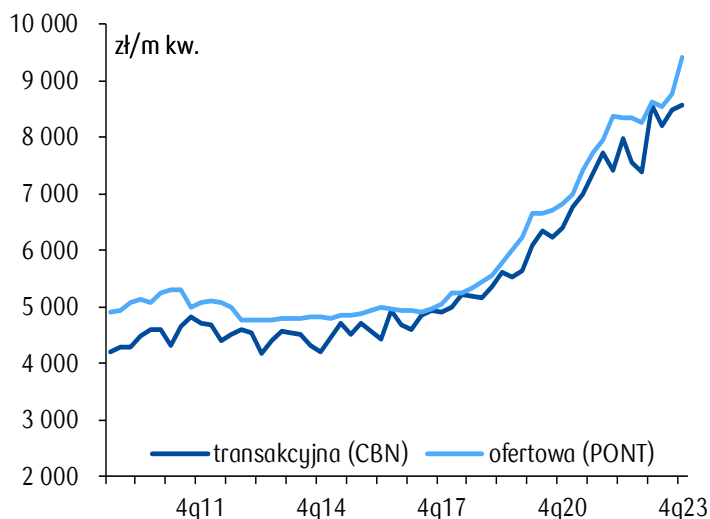
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.02.2024; dane NSP 2021 na 30.11.2022

LUBELSKIE – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie

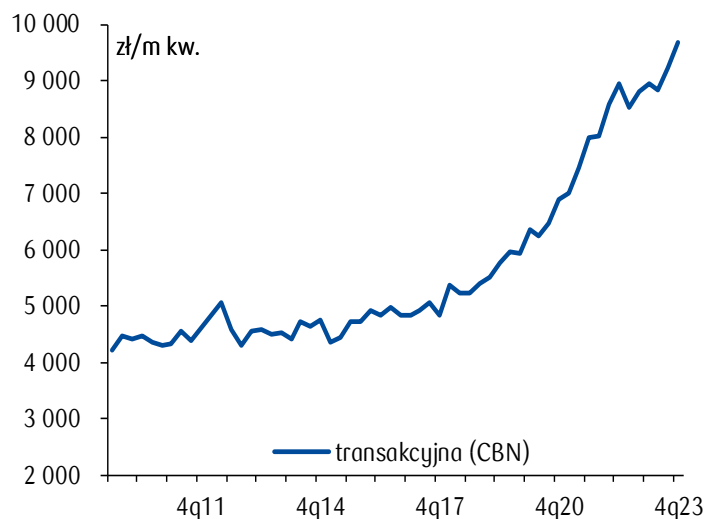
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Lublinie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	4q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 740	7 416	7 975	7 549	7 376	8 561	8 194	8 478	8 584	1,2	16,4
cena ofertowa (PONT)	7 960	8 364	8 347	8 333	8 250	8 619	8 534	8 770	9 420	7,4	14,2
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	8 031	8 599	8 945	8 540	8 812	8 941	8 842	9 247	9 698	4,9	10,1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 174	4 874	4 846	5 507	5 979	5 094	5 872	4 527	6 490	x	x

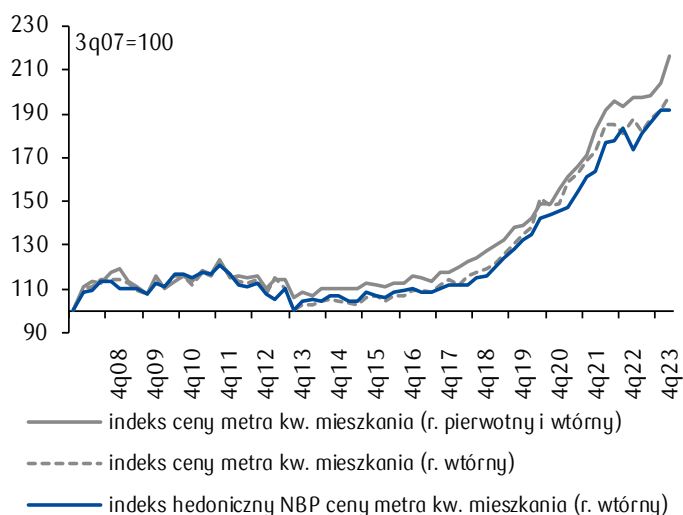
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie



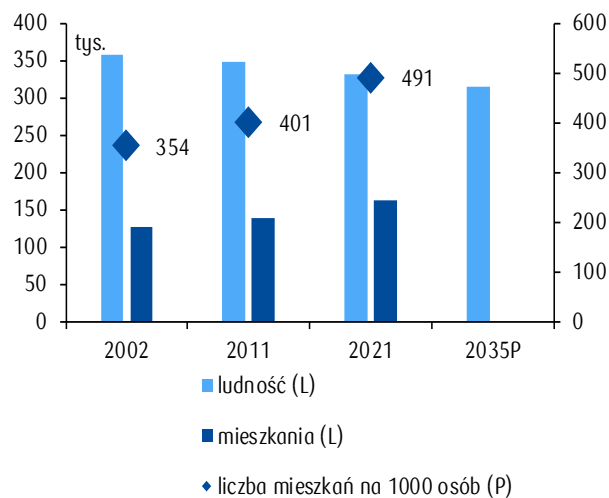
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie



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

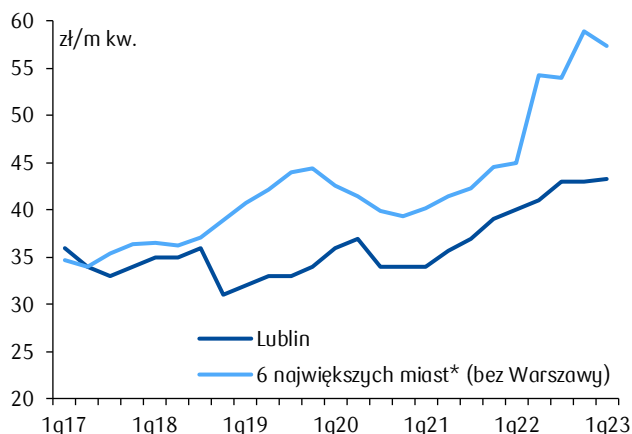


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Lublinie (GUS)

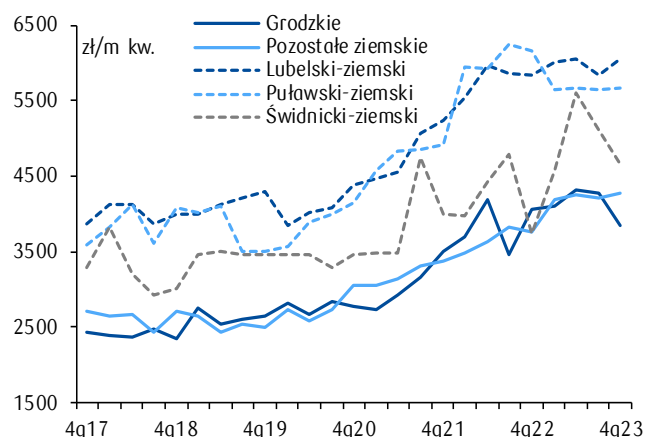


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q23: mieszkania rw - 76; mieszkania rp - 185; domy rw - 2.

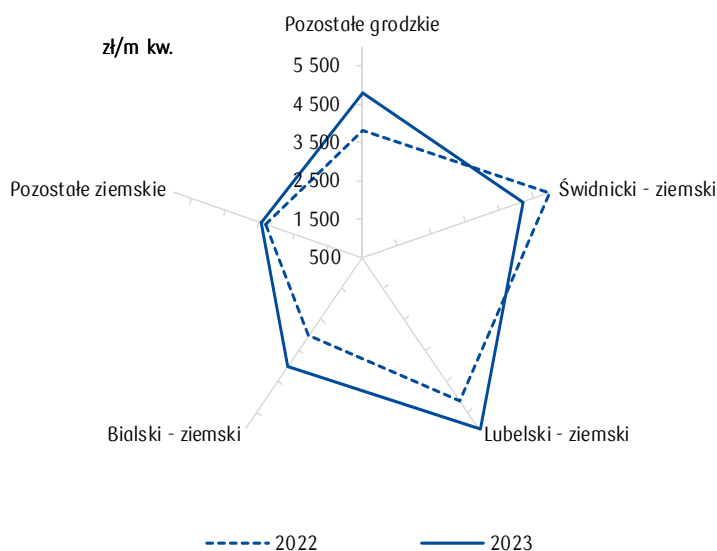
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Lublinie (NBP, PONT)



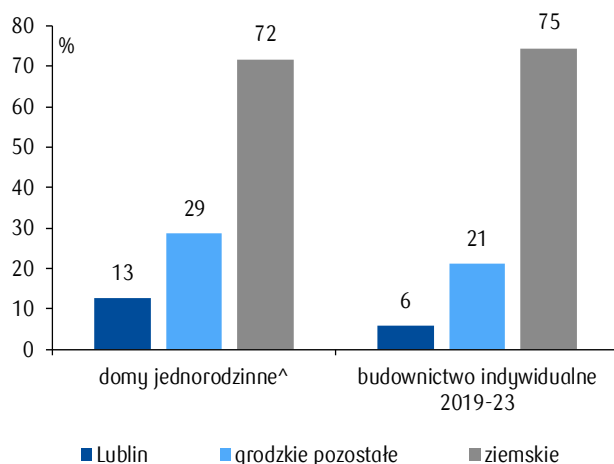
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



^budynki z 1. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023
Lublin	4 425	3 919	4 945	5 426	6 439
Pozostałe grodzkie	2 593	3 154	3 057	3 828	4 794
Świdnicki - ziemski	3 200	3 830	3 909	5 974	5 175
Lubelski - ziemski	3 789	4 035	4 409	5 121	6 044
Bialski - ziemski	2 603	1 942	3 226	3 043	4 005
Pozostałe ziemskie	2 463	2 457	2 828	3 318	3 454

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2023: Lublin - 41; pozostałe powiaty grodzkie - 23; powiaty ziemskie - 220.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubelskim

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 2021	2022	2022	2022	2019-2023	2019-2023	2023
GRODZKIE									
Biała Podlaska	24 583	6	34	31,3	449	64	6,9	13	253
Chełm	25 970	10	24	28,8	448	100	2,5	33	154
Lublin	166 214	8	13	30,2	502	55	8,7	6	3 375
Zamość	25 399	6	24	29,0	431	100	3,8	27	177
ZIEMSKIE									
bialski	39 738	11	81	33,3	377	24	4,0	67	354
biłgorajski	32 515	5	79	30,7	335	66	3,0	64	329
chełmski	27 950	11	87	30,6	376	72	2,8	100	193
hrubieszowski	22 531	8	67	30,8	391	60	0,9	94	40
janowski	13 493	6	85	29,8	312	40	1,6	81	57
krasnostawski	23 909	10	76	32,8	400	53	1,7	94	77
kraśnicki	31 956	7	65	29,9	355	74	1,9	83	192
lubartowski	31 405	7	78	32,0	371	52	3,7	79	303
lubelski	55 316	6	90	35,4	339	78	7,2	75	1 158
łęczyński	19 755	5	61	30,0	353	100	3,8	85	244
łukowski	35 175	7	76	30,3	346	42	3,9	70	554
opolski	20 780	8	72	30,1	370	87	2,1	99	107
parczewski	12 978	9	72	32,3	398	63	2,5	70	69
puławski	44 287	5	52	31,3	410	84	3,4	55	277
radzyński	20 032	8	78	31,9	361	65	3,0	62	108
rycki	19 957	9	70	31,1	384	95	2,4	84	107
świdnicki	28 129	5	46	29,7	404	62	4,8	47	400
tomaszowski	28 034	4	78	31,6	360	61	1,4	75	107
włodawski	14 291	11	63	31,7	399	2	2,6	88	132
zamojski	36 422	8	93	33,9	359	53	2,7	99	281

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.03.2024

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubelskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h23	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h23	2022	2022	Polska=100	grudzień 23
GRODZKIE									
Biała Podlaska	54,6	19,5	50,8	16,1	-1,5	-6,0	5 692	85	7,3
Chełm	57,6	22,1	54,3	15,0	-5,3	-14,8	5 620	84	8,2
Lublin	330,4	127,8	57,3	15,2	-3,7	-4,8	6 403	96	4,3
Zamość	58,7	21,4	50,9	15,2	-4,9	-11,1	5 876	88	7,8
ZIEMSKIE									
białski	105,2	31,3	39,9	17,4	-5,1	-6,3	5 288	79	8,8
biłgorajski	96,6	26,6	33,5	16,6	-5,1	-7,3	5 110	76	5,9
chełmski	74,0	22,6	40,7	16,7	-6,7	-6,7	5 127	77	12,2
hrubieszowski	57,2	18,8	44,7	16,2	-8,2	-17,6	5 487	82	14,7
janowski	43,0	11,5	32,2	16,5	-5,3	-10,3	5 574	83	11,8
krasnostawski	59,3	19,0	44,2	15,3	-10,5	-8,6	5 377	80	13,8
kraśnicki	89,7	26,6	39,5	16,3	-5,7	-10,1	5 139	77	11,0
lubartowski	84,3	24,8	37,9	17,0	-5,4	-6,7	5 250	78	11,7
lubelski	163,7	44,0	32,7	17,9	-1,4	6,7	5 116	76	5,7
łęczyński	55,8	16,7	38,3	17,0	-1,7	-4,2	8 544	127	5,4
łukowski	101,2	28,5	36,8	17,8	-1,5	-5,7	5 257	78	3,9
opolski	55,9	16,8	39,9	16,5	-6,0	-9,9	5 133	77	9,3
parczewski	32,4	10,2	43,1	16,3	-6,2	-9,9	5 399	81	7,9
puławski	107,5	36,0	47,8	16,1	-5,8	-7,2	6 254	93	5,7
radzyński	55,2	16,4	39,6	17,5	-3,8	-7,2	5 548	83	7,5
rycki	51,8	16,4	43,9	16,7	-3,9	-8,9	5 359	80	6,7
świdnicki	69,4	23,3	46,8	16,0	-4,6	-7,7	6 162	92	7,3
tomaszowski	77,5	23,5	40,4	16,2	-8,1	-10,7	5 101	76	9,5
włodawski	35,6	11,7	47,0	16,0	-7,2	-10,2	5 234	78	15,3
zamojski	101,0	29,0	36,9	16,7	-6,7	-7,8	4 927	74	10,5

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

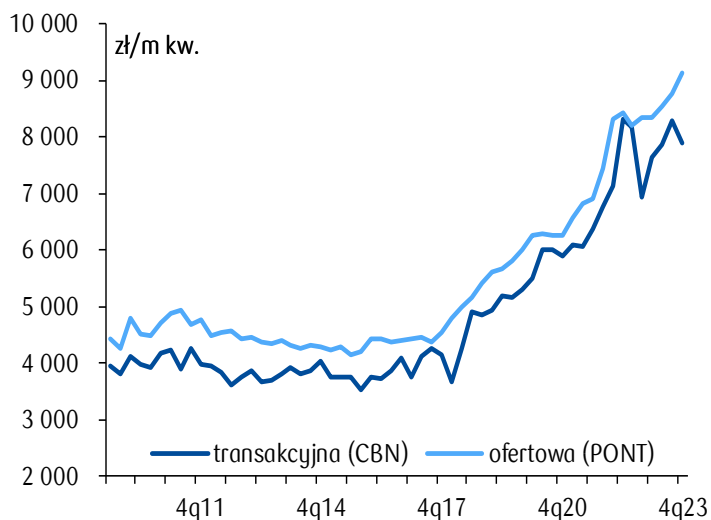
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.02.2024; dane NSP 2021 na 30.11.2022

PODLASKIE – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie

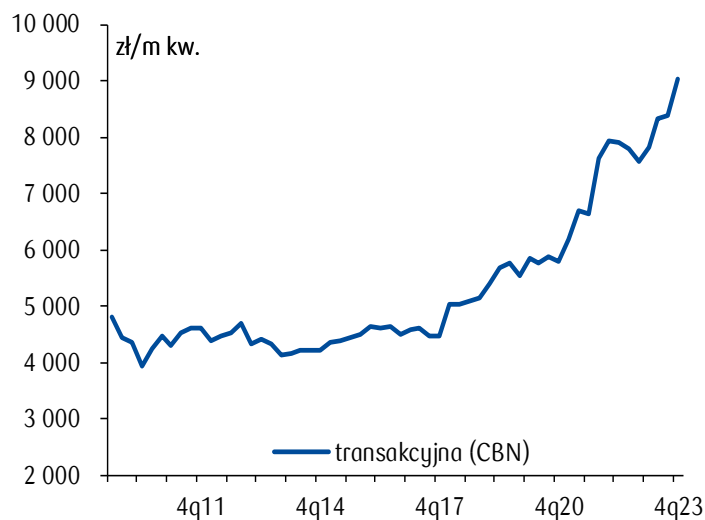
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Białymstoku (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	4q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 781	7 133	8 325	8 185	6 926	7 649	7 867	8 294	7 886	-4,9	13,9
cena ofertowa (PONT)	7 455	8 313	8 444	8 206	8 333	8 333	8 550	8 776	9 139	4,1	9,7
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 624	7 936	7 901	7 794	7 573	7 831	8 323	8 396	9 031	7,6	19,3
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 566	.	5 924	5 311	5 792	6 926	5 738	3 998	1 822	x	x

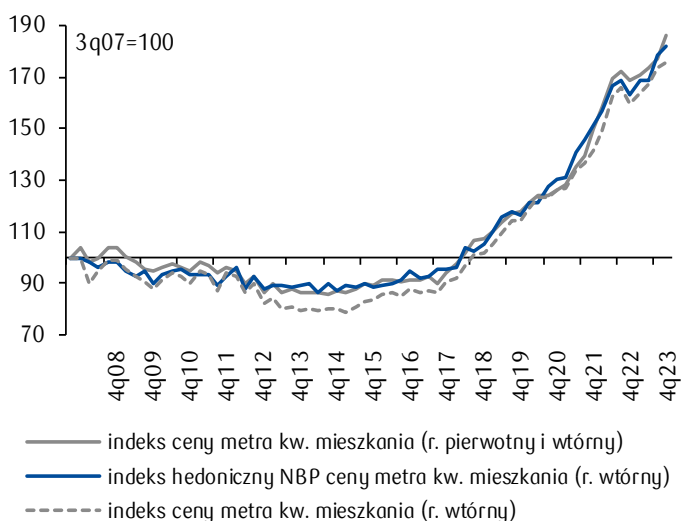
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Białymstoku



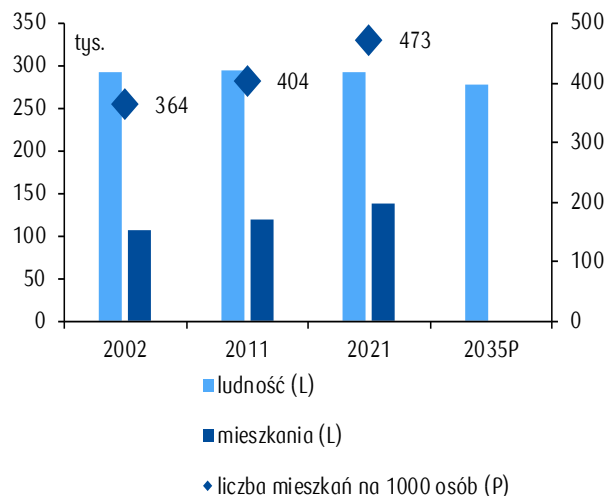
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Białymstoku



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

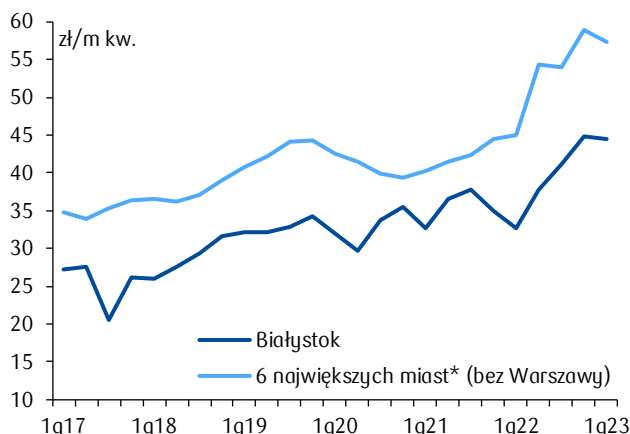


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Białymstoku (GUS)

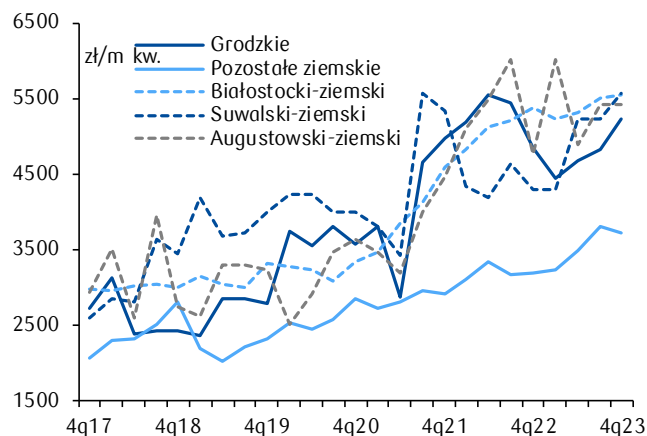


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q23: mieszkania rw - 48; mieszkania rp - 150; domy rw - 1.

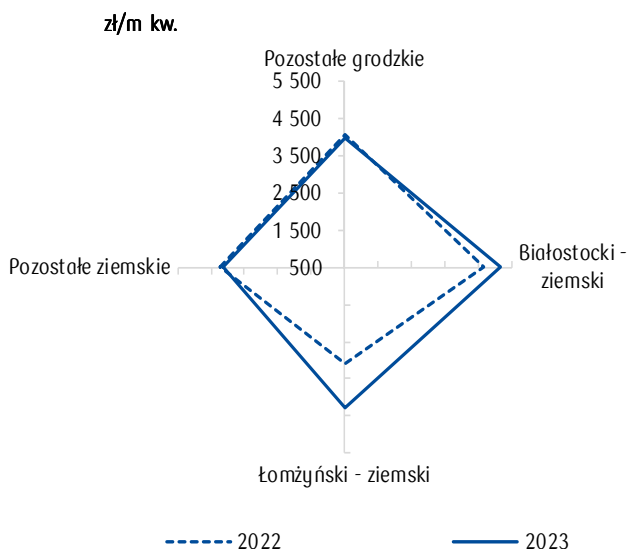
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Białymstoku (NBP, PONT)



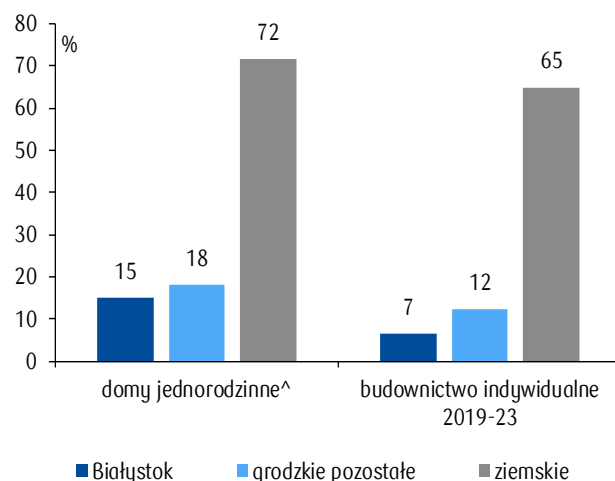
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023
Białystok	3 412	3 741	4 203	5 471	5 664
Pozostałe grodzkie	2 622	3 073	3 565	4 075	3 967
Białostocki - ziemski	3 282	3 455	3 857	4 661	5 181
Łomżyński - ziemski	2 671	3 302	3 374	3 109	4 264
Pozostałe ziemskie	2 407	2 823	2 577	4 212	4 144

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2023: Białystok - 39; pozostałe powiaty grodzkie - 11; powiaty ziemskie - 243.

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 2021	2022			2022	2022			
GRODZKIE												
Białystok	140 549	3	15	29,6	480	56	8,8	7	2 813			
Łomża	25 249	2	19	27,9	420	27	5,5	13	343			
Suwałki	28 372	6	17	26,8	414	84	7,0	12	303			
ZIEMSKIE												
augustowski	20 530	9	60	31,0	374	26	4,1	60	263			
białostocki	60 413	11	74	36,6	386	12	9,3	59	1 375			
bielski	23 912	8	68	38,1	468	23	3,2	74	169			
grajewski	15 735	10	54	27,6	352	9	2,6	42	196			
hajnowski	21 792	12	67	40,8	553	3	2,9	72	168			
kolneński	10 965	10	71	27,6	305	4	3,0	60	113			
łomżyński	15 482	6	95	33,2	311	5	4,0	88	221			
moniecki	13 446	7	76	32,5	356	52	2,5	67	56			
sejneński	7 124	10	76	35,2	379	28	3,3	78	52			
siemiatycki	17 572	9	77	37,3	427	39	2,1	65	138			
sokólski	24 640	15	74	32,7	397	6	1,9	88	90			
suwalski	11 723	8	87	34,5	337	10	4,4	100	165			
wysokomazowiecki	18 205	8	81	34,5	338	19	3,4	59	275			
zambrowski	14 975	7	47	30,4	360	2	3,8	47	180			

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.03.2024

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podlaskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)		Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców		Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
			1h23	NSP 2021			NSP 2021	2035P*	1h23	2022	
GRODZKIE											
Białystok	292,1	111,7	55,1	15,4	-0,4	-2,8	6 184	92	5,1		
Łomża	60,0	21,0	49,0	15,1	-2,2	-5,6	5 827	87	6,9		
Suwałki	68,4	23,8	48,3	16,3	-1,6	-4,6	5 548	83	5,6		
ZIEMSKIE											
augustowski	54,8	16,6	41,0	16,2	-3,9	-7,0	6 051	90	10,3		
białostocki	157,1	46,0	38,9	16,6	-2,1	8,4	5 598	84	7,5		
bielski	50,9	17,6	48,9	15,4	-8,8	-12,8	6 840	102	4,4		
grajewski	44,5	13,1	38,9	16,6	-6,3	-10,1	6 145	92	11,2		
hajnowski	39,1	15,4	57,8	14,3	-13,3	-14,8	6 774	101	8,4		
kolneński	35,8	9,3	32,3	17,0	-4,0	-6,1	5 472	82	15,3		
łomżyński	49,6	12,7	29,9	17,4	-2,1	-4,0	6 088	91	5,2		
moniecki	37,5	10,4	37,5	15,7	-6,4	-10,2	5 531	83	7,3		
sejneński	18,7	5,7	40,4	15,5	-5,3	-10,0	6 308	94	10,3		
siemiatycki	40,8	13,0	45,4	15,6	-8,7	-13,1	5 439	81	6,3		
sokólski	61,7	19,4	43,3	15,7	-7,9	-11,3	5 506	82	11,1		
suwalski	34,7	9,3	34,4	17,9	-4,3	-1,8	5 324	79	5,1		
wysokomazowiecki	53,7	14,7	35,4	16,9	-2,7	-9,1	6 071	91	6,9		
zambrowski	41,5	12,5	40,8	16,2	-2,0	-6,7	5 601	84	6,3		

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

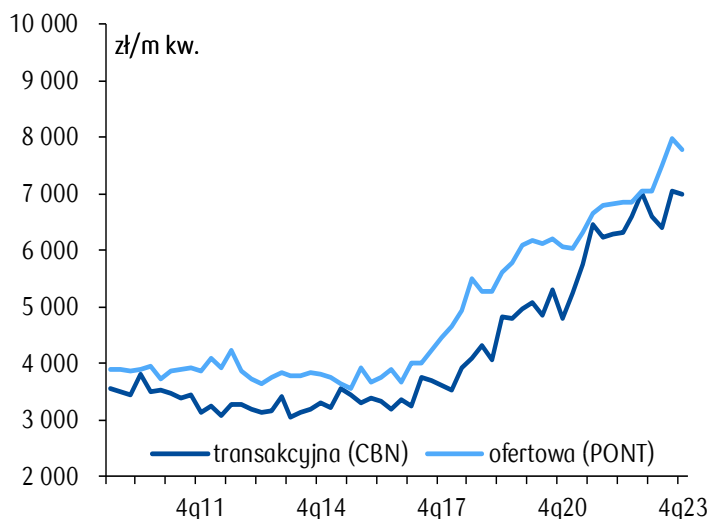
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.02.2024; dane NSP 2021 na 30.11.2022

ŚLĄSKIE – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie

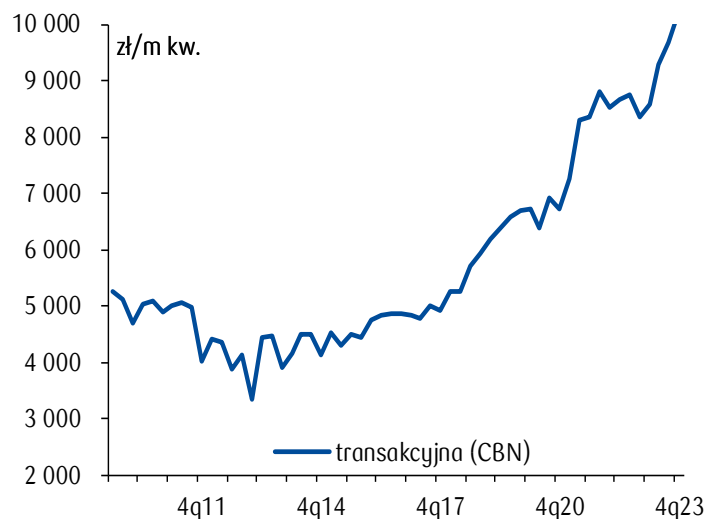
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Katowicach (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	4q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 239	6 294	6 311	6 595	7 014	6 601	6 405	7 064	7 006	-0,8	-0,1
cena ofertowa (PONT)	6 805	6 818	6 857	6 853	7 047	7 056	7 493	7 978	7 792	-2,3	10,6
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	8 814	8 540	8 666	8 745	8 348	8 597	9 301	9 690	10 220	5,5	22,4
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 118	6 463	4 756	4 769	5 773	.	6 466	4 340	5 014	x	x

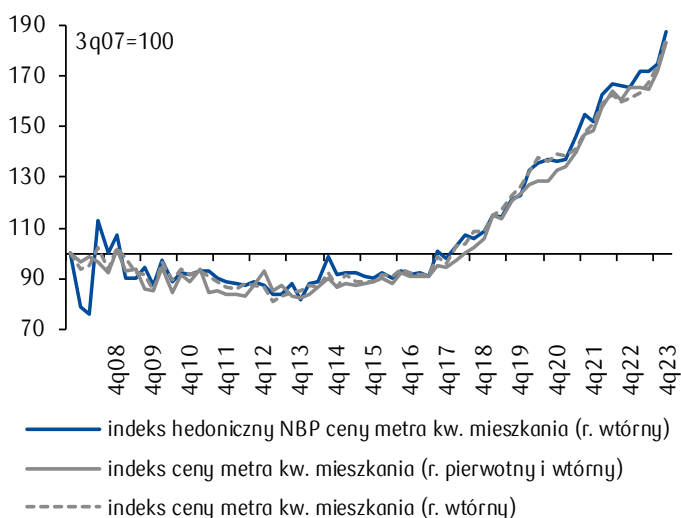
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach



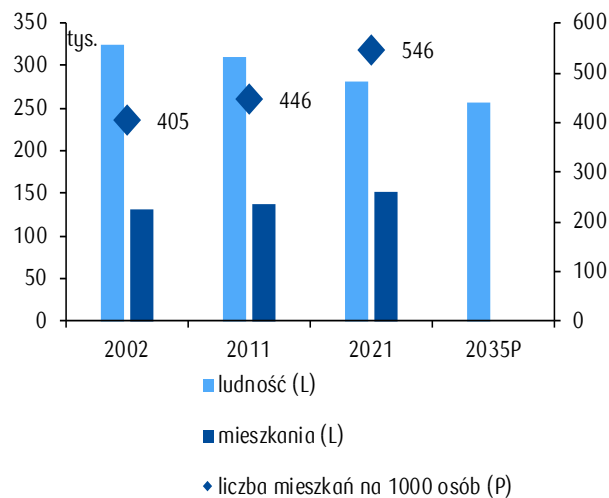
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach



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

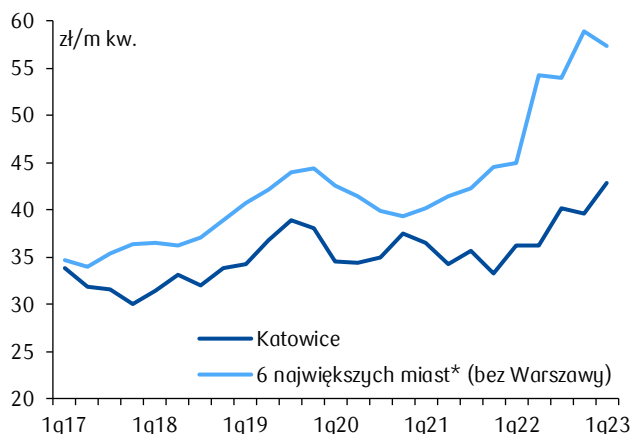


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Katowicach (GUS)

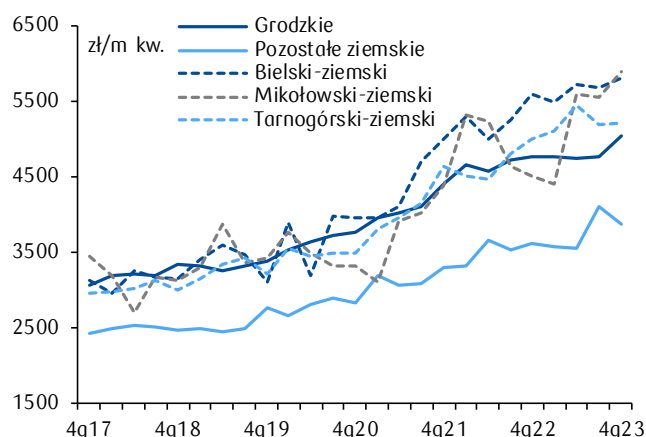


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q23: mieszkania rw - 66; mieszkania rp - 150; domy rw - 2.

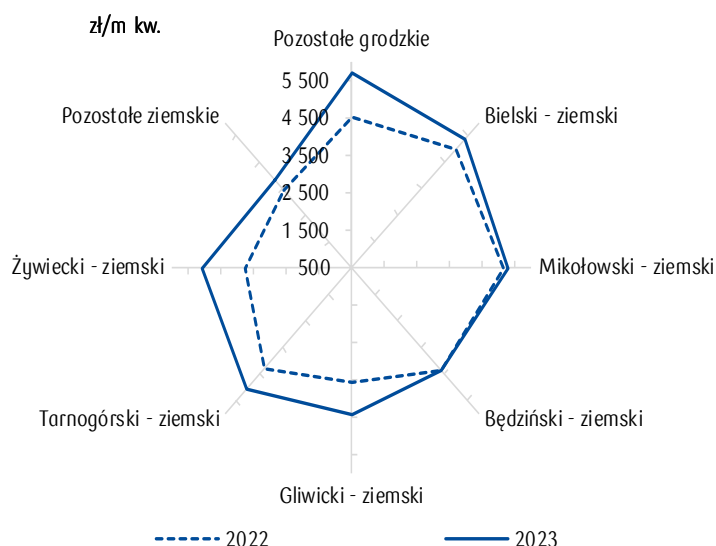
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Katowicach (NBP, PONT)



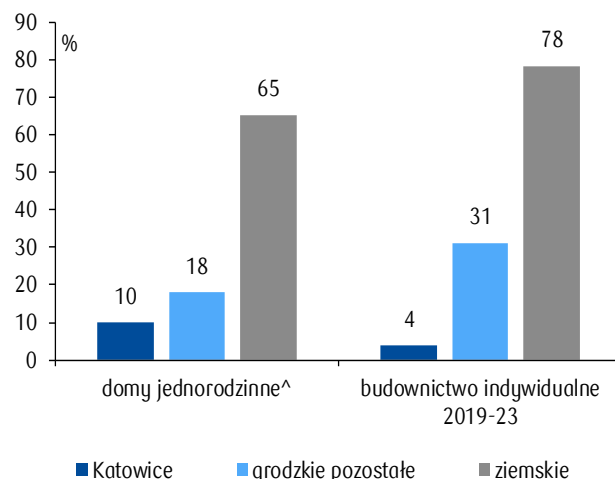
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



^budynki z 1. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023
Katowice	3 937	4 394	4 916	5 867	7 027
Pozostałe grodzkie	3 356	3 686	4 124	4 545	5 725
Bielski - ziemski	3 273	3 574	3 811	5 001	5 389
Mikołowski - ziemski	3 228	3 628	4 177	5 144	5 266
Będziński - ziemski	2 916	3 920	3 888	4 392	4 359
Gliwicki - ziemski	3 388	3 543	3 750	3 540	4 439
Tarnogórski - ziemski	3 376	3 369	3 597	4 290	5 064
Żywiecki - ziemski	2 361	3 094	3 438	3 765	5 057
Pozostałe ziemskie	2 376	2 635	2 934	3 457	3 823

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2023: Katowice - 44; pozostałe powiaty grodzkie - 402; powiaty ziemskie - 577.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie śląskim

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^ 2019-2023	% budownictwa indywidualnego w ogółem 2019-2023	Mieszkania oddane do użytku ogółem 2023
		NSP 2021	NSP 2021			2022	2022			
GRODZKIE										
Bielsko-Biała	76 188	16	30	32,0	457	40	5,2	23	696	
Bytom	74 190	36	6	27,6	496	57	1,0	40	172	
Chorzów	54 361	38	4	28,1	533	100	3,2	8	467	
Częstochowa	101 279	13	22	31,3	486	28	4,0	30	1 226	
Dąbrowa Górnicza	51 742	9	24	28,5	451	58	3,3	48	459	
Gliwice	82 724	32	14	30,4	484	92	5,4	12	789	
Jastrzębie-Zdrój	32 911	2	23	28,0	396	100	1,5	82	113	
Jaworzno	36 792	11	37	29,1	420	69	3,3	56	291	
Katowice	156 321	23	10	33,3	558	30	8,4	4	2 968	
Mysłowice	30 419	20	27	29,8	425	38	4,2	42	335	
Piekary Śląskie	22 844	21	22	27,2	438	98	1,9	39	151	
Ruda Śląska	60 954	23	12	26,6	463	100	1,9	82	294	
Rybnik	52 511	13	43	30,5	399	100	3,3	49	347	
Siemianowice Śląskie	31 966	26	7	27,5	500	100	4,2	10	350	
Sosnowiec	94 205	16	10	27,9	498	62	3,0	17	740	
Świętochłowice	23 226	37	6	26,7	507	91	2,9	5	117	
Tychy	53 227	2	16	28,2	432	39	4,9	26	752	
Zabrze	71 470	39	10	26,3	460	32	2,2	32	537	
Żory	23 117	3	31	28,6	374	100	7,8	44	408	
ZIEMSKIE										
będziński	63 520	18	42	32,4	437	65	3,0	68	293	
bielski	55 131	14	81	31,7	332	90	4,0	82	778	
bieruńsko-lędziński	19 260	13	68	31,5	323	42	4,1	87	258	
cieszyński	65 615	14	66	34,8	374	92	4,1	69	776	
częstochowski	48 010	8	89	34,6	364	76	4,4	93	638	
gliwicki	41 069	20	47	29,8	363	98	4,1	74	507	
kłobucki	27 598	7	90	33,2	335	69	2,9	87	294	
lubliniecki	25 796	18	71	32,1	343	38	3,4	72	213	
mikołowski	37 019	14	58	33,1	372	81	5,9	70	554	
myszkowski	26 508	7	74	34,6	390	90	2,5	90	172	
pszczyński	34 747	10	69	32,0	313	79	4,3	76	493	
raciborski	36 968	24	48	32,1	370	66	1,8	71	215	
rybnicki	24 990	15	72	29,7	325	100	3,3	96	224	
tarnogórski	52 500	20	54	32,7	377	76	5,9	65	702	
wodzisławski	50 706	13	60	31,5	323	42	2,5	86	382	
zawierciański	48 488	12	58	30,9	336	87	2,3	94	301	
żywiecki	54 238	15	86	33,1	363	97	4,6	83	845	

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.03.2024

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie śląskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h23	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h23	2022	2022	Polska=100	grudzień 23
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	166,2	60,2	53,0	15,3	-4,9	-8,0	6 434	96	1,9
Bytom	148,7	62,5	60,6	15,2	-8,0	-13,9	6 303	94	8,2
Chorzów	101,2	44,5	63,6	15,8	-9,7	-12,7	5 954	89	3,5
Częstochowa	207,1	82,2	57,2	14,5	-9,0	-11,8	6 019	90	3,2
Dąbrowa Górnicza	114,1	44,3	55,1	14,8	-8,9	-10,3	7 272	108	4,6
Gliwice	170,5	69,4	59,1	14,8	-4,8	-9,3	7 470	111	2,1
Jastrzębie-Zdrój	82,8	30,2	50,7	16,2	-6,7	-10,1	0	0	3,6
Jaworzno	87,2	31,2	49,0	15,1	-6,2	-8,1	7 568	113	4,0
Katowice	279,1	121,1	63,7	14,2	-6,2	-9,1	8 017	120	1,0
Mysłowice	71,5	26,0	51,5	15,8	-3,4	-6,7	5 755	86	4,2
Piekary Śląskie	51,9	19,8	55,6	15,5	-7,6	-10,7	6 550	98	7,3
Ruda Śląska	131,1	52,4	56,9	15,9	-5,0	-9,3	6 007	90	2,7
Rybnik	131,3	43,0	44,7	16,2	-3,8	-8,9	6 135	92	2,7
Siemianowice Śląskie	63,7	27,1	62,4	14,8	-6,2	-7,4	5 956	89	3,7
Sosnowiec	188,2	80,2	61,3	14,0	-8,5	-13,0	6 127	91	5,5
Świętochłowice	45,6	19,4	61,3	15,2	-4,7	-6,9	5 653	84	4,3
Tychy	122,6	47,0	54,3	15,9	-5,9	-8,3	6 237	93	1,7
Zabrze	154,6	60,8	56,6	15,1	-6,3	-9,6	6 512	97	4,2
Żory	61,8	20,1	43,8	17,2	-2,1	-0,4	5 748	86	3,2
ZIEMSKIE									
będziński	145,0	52,8	51,1	15,5	-8,0	-6,4	5 672	85	5,4
bielski	165,9	44,5	32,4	16,9	-2,5	1,1	5 876	88	3,0
bieruńsko-lędziński	59,5	16,4	31,7	16,8	-3,7	0,9	5 621	84	1,4
cieszyński	175,2	50,5	39,0	16,7	-4,5	-3,0	5 838	87	5,1
częstochowski	131,7	38,4	35,7	15,9	-6,6	-3,9	5 775	86	6,3
gliwicki	113,2	36,1	43,2	16,2	-3,3	-1,4	6 067	91	3,5
kłobucki	82,2	22,8	32,5	16,2	-5,1	-3,8	5 132	77	7,4
lubliniecki	75,0	21,1	35,5	15,9	-3,9	-4,3	5 685	85	5,1
mikołowski	99,8	30,6	40,2	16,7	-2,2	1,2	5 958	89	2,6
myszkowski	67,8	21,8	42,7	15,5	-6,2	-7,8	5 629	84	6,2
pszczyński	110,8	30,2	32,5	17,4	-1,3	0,6	5 980	89	3,2
raciborski	99,6	32,2	44,1	15,2	-5,4	-8,6	6 823	102	3,3
rybnicki	76,8	20,9	31,6	16,8	-2,3	0,1	5 661	84	4,6
tarnogórski	139,2	44,1	42,9	15,6	-5,4	0,4	6 218	93	4,4
wodzisławski	150,7	45,4	38,1	16,3	-5,4	0,9	5 479	82	5,3
zawierciański	112,2	38,2	47,6	15,2	-8,0	-4,7	6 439	96	5,5
żywiecki	149,1	39,9	33,3	16,6	-5,0	-2,4	6 015	90	5,0

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

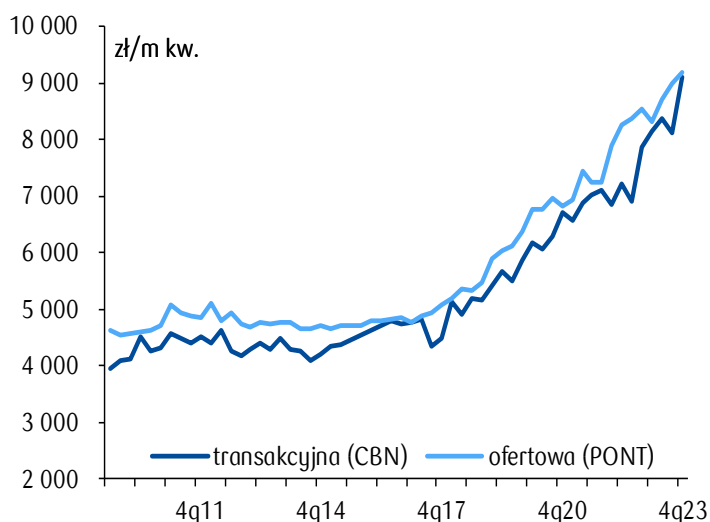
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.02.2024; dane NSP 2021 na 30.11.2022

PODKARPACKIE – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie

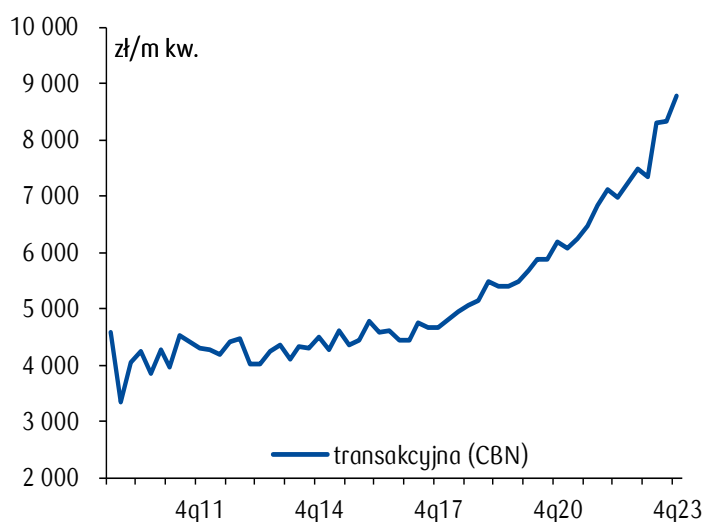
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Rzeszowie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	4q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 112	6 860	7 232	6 922	7 867	8 137	8 384	8 116	9 094	12,0	15,6
cena ofertowa (PONT)	7 250	7 895	8 254	8 377	8 532	8 310	8 700	8 981	9 200	2,4	7,8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 850	7 117	6 990	7 219	7 493	7 336	8 295	8 343	8 782	5,3	17,2
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 751	4 861	5 985	4 037	4 786	5 312	6 003	4 018	6 275	x	x

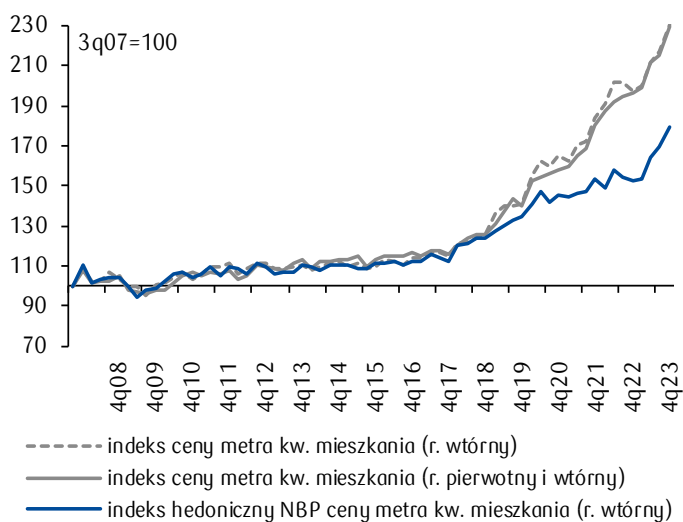
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Rzeszowie



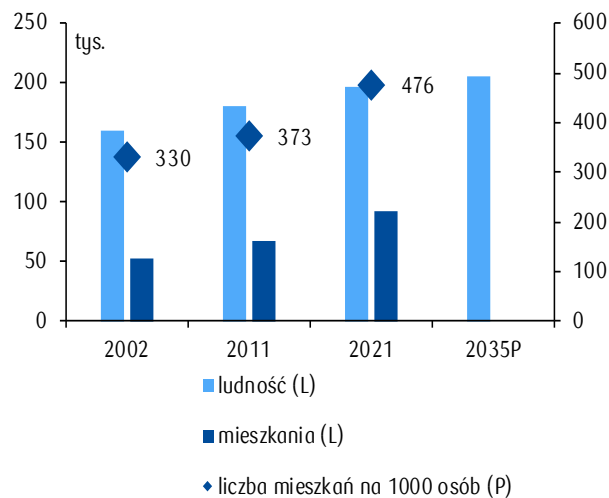
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Rzeszowie



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

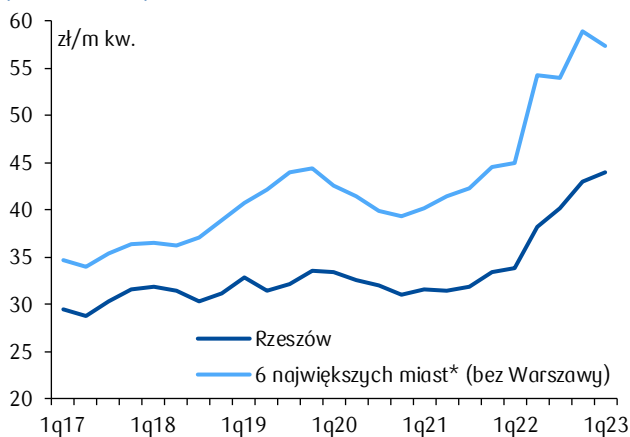


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Rzeszowie (GUS)

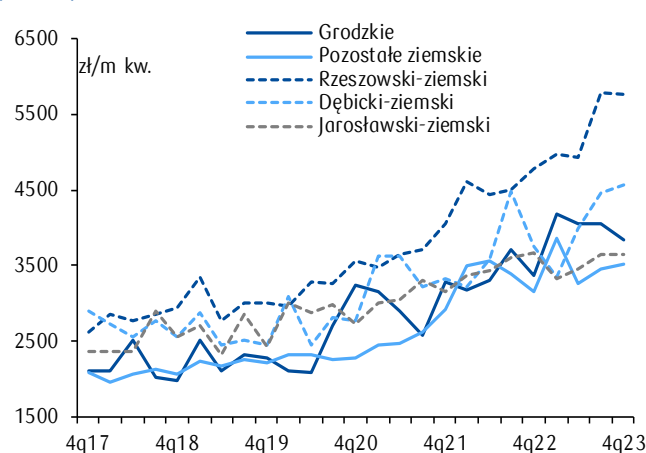


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q23: mieszkania rw - 72; mieszkania rp - 204; domy rw - 4.

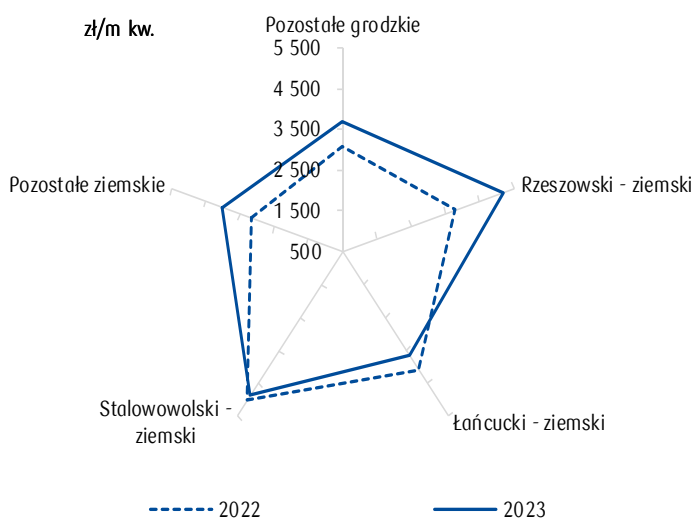
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Rzeszowie (NBP, PONT)



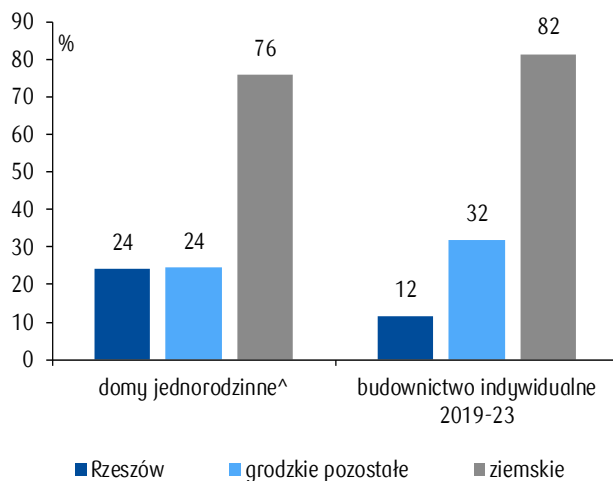
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



^budynki z 1. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023
Rzeszów	3 214	3 591	4 204	5 250	5 681
Pozostałe grodzkie	2 975	2 801	3 725	3 082	3 710
Rzeszowski - ziemski	2 703	3 074	3 844	3 803	5 189
Łańcucki - ziemski	2 421	2 743	3 121	4 089	3 664
Stalowowolski - ziemski	2 075	2 411	3 213	5 006	4 878
Pozostałe ziemskie	2 126	2 438	2 623	3 150	4 019

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2023: Rzeszów - 92; pozostałe powiaty grodzkie - 13; powiaty ziemskie - 208.

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 2021	2022			2022	2022			
GRODZKIE												
Krosno	18 724	9	36	30,6	423	65	4,8	26	141			
Przemysł	25 482	30	16	28,0	449	44	3,2	23	178			
Rzeszów	96 529	4	24	33,5	490	16	15,4	12	2 177			
Tarnobrzeg	18 251	2	24	27,8	413	37	3,0	53	109			
ZIEMSKIE												
bieszczadzki	7 410	10	51	26,8	357	2	3,4	63	123			
brzozowski	19 115	12	92	26,9	301	2	2,7	87	174			
dębicki	41 393	5	70	27,9	312	4	4,9	66	426			
jarosławski	37 247	11	67	27,9	320	6	3,0	81	277			
jasielski	34 358	7	76	26,9	314	29	1,6	100	145			
kolbuszowski	18 217	5	91	27,5	297	1	3,0	87	191			
krośnieński	33 012	14	93	28,9	303	46	2,7	93	317			
leski	8 720	7	73	31,4	341	4	4,6	83	115			
leżajski	20 701	8	76	27,3	309	27	2,4	99	184			
lubaczowski	17 465	6	74	29,2	330	3	2,5	100	120			
łańcucki	25 575	11	87	29,5	317	6	4,6	70	362			
mielecki	44 846	7	61	28,2	336	3	4,3	74	577			
niżański	20 759	8	86	30,4	324	1	2,9	97	159			
przemyski	21 560	10	89	28,9	302	1	2,9	97	155			
przeworski	24 407	14	83	28,8	321	3	2,8	90	277			
ropczycko-sędziszowski	21 984	6	83	26,8	297	14	4,6	83	415			
rzeszowski	53 589	8	92	30,6	307	6	6,3	76	1 102			
sanocki	30 402	10	61	28,2	337	2	2,8	80	252			
stalowowolski	38 049	6	44	28,5	374	4	2,9	85	324			
strzyżowski	18 372	11	90	29,1	309	25	3,0	93	189			
tarnobrzeski	16 829	6	69	28,1	328	17	2,9	87	145			

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.03.2024

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podkarpackim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h23	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h23	2022	2022	Polska=100	grudzień 23
GRODZKIE									
Krosno	44,2	15,5	49,0	15,0	-4,8	-8,2	5 421	81	2,9
Przemyśl	56,5	21,2	53,8	14,5	-6,6	-13,3	5 454	81	10,0
Rzeszów	197,5	71,5	52,7	15,9	-0,5	4,1	6 509	97	4,1
Tarnobrzeg	44,0	16,2	51,9	14,9	-4,6	-8,4	5 479	82	7,0
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	20,7	6,2	40,3	16,5	-4,3	-7,8	5 747	86	15,4
brzozowski	63,4	16,6	29,5	17,3	-1,7	-5,1	5 049	75	20,8
dębicki	132,7	35,5	31,8	16,9	-1,2	-3,4	5 508	82	4,7
jarosławski	116,2	32,3	35,0	16,4	-2,5	-4,8	5 308	79	10,6
jasielski	109,3	30,7	34,2	16,4	-3,8	-5,5	5 453	81	13,2
kolbuszowski	61,3	15,3	27,5	17,1	-1,7	-3,0	5 082	76	7,6
krośnieński	108,9	28,7	30,0	17,1	-2,4	-4,7	4 841	72	8,3
leski	25,5	7,2	36,1	15,5	-2,1	-5,1	5 831	87	18,8
leżajski	66,8	17,9	32,4	16,7	-2,4	-6,3	5 374	80	14,5
lubaczowski	52,8	14,9	34,9	16,4	-4,0	-7,3	5 116	76	10,6
łańcucki	80,7	21,3	31,5	17,1	-2,5	0,1	5 344	80	9,6
mielecki	133,1	38,7	37,0	16,6	-1,2	-3,0	5 845	87	5,2
niżański	63,9	17,4	33,3	16,1	-3,2	-5,8	5 023	75	16,4
przemyski	71,3	18,7	31,0	17,4	-1,8	-4,9	5 053	75	15,5
przeworski	75,9	20,8	33,2	16,9	-3,2	-4,0	5 110	76	13,6
ropczycko-sędziszowski	74,1	18,9	28,6	17,2	0,8	0,0	5 344	80	10,4
rzeszowski	175,3	45,0	28,9	17,6	0,5	5,5	5 684	85	7,6
sanocki	90,0	26,4	37,5	16,7	-3,5	-6,7	5 266	79	8,1
stalowowolski	101,3	32,9	44,1	15,4	-4,4	-7,7	5 818	87	4,8
strzyżowski	59,3	15,7	30,6	16,5	-3,8	-5,7	4 832	72	17,1
tarnobrzegi	51,1	14,9	34,9	15,9	-5,1	-3,9	5 746	86	7,4

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

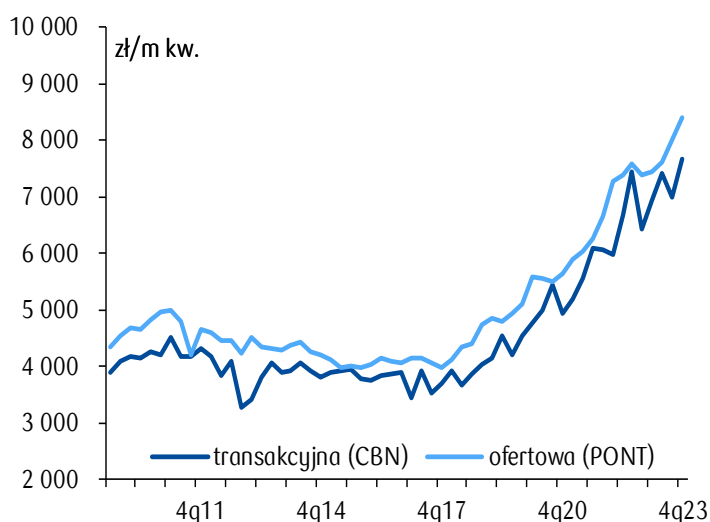
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.02.2024; dane NSP 2021 na 30.11.2022

ŚWIĘTOKRZYSKIE - Kielce i powiaty ziemskie

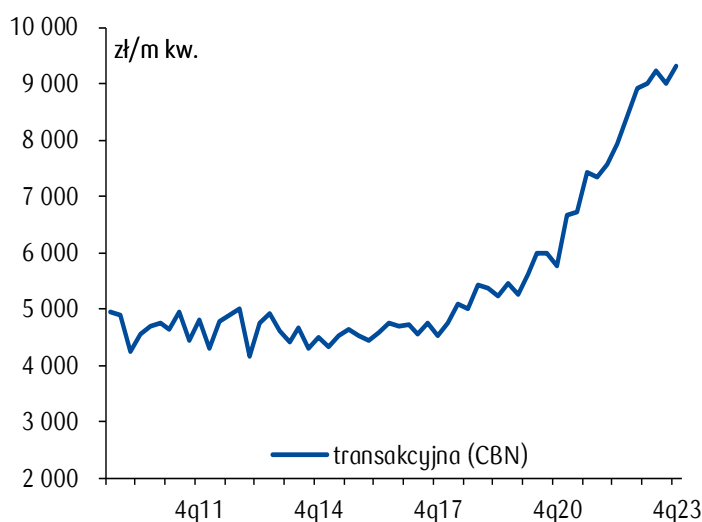
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Kielcach (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	4q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 049	5 992	6 695	7 452	6 435	6 926	7 417	7 000	7 682	9,7	19,4
cena ofertowa (PONT)	6 652	7 271	7 385	7 587	7 400	7 453	7 612	7 998	8 410	5,1	13,6
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 338	7 579	7 933	.	8 922	9 021	9 221	8 999	9 319	3,5	4,4
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	.	.	4 081	3 798	6 262	.	5 628	.	.	x	x

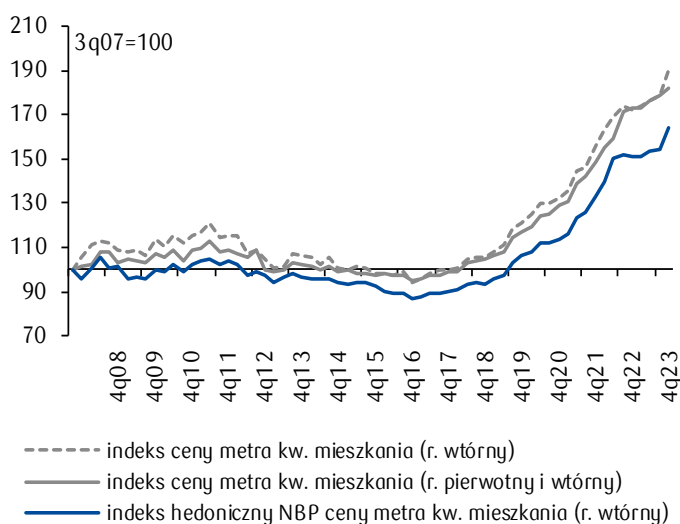
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Kielcach



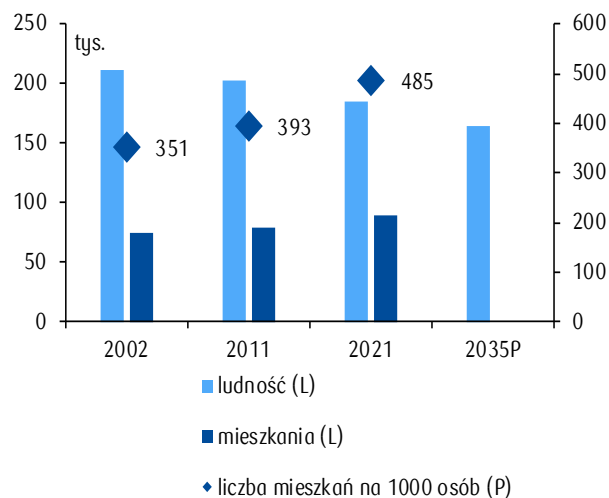
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Kielcach



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

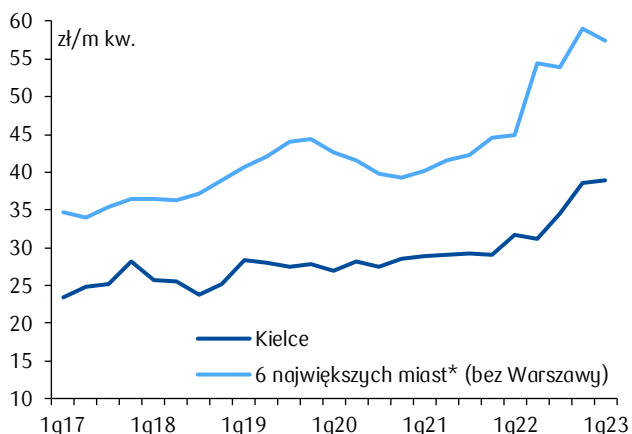


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Kielcach (GUS)

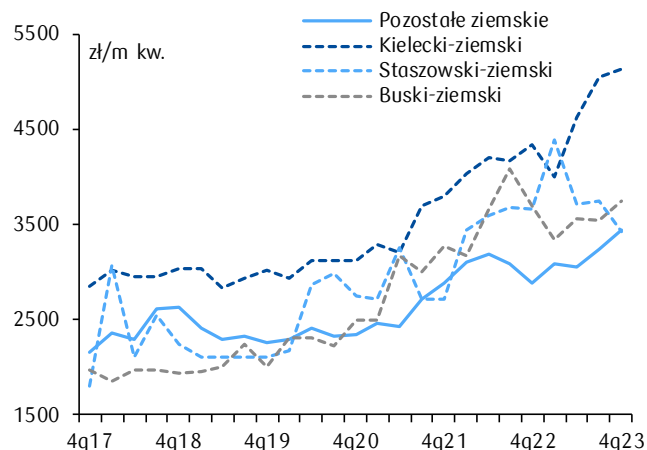


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q23: mieszkania rw - 25; mieszkania rp - 73; domy rw - 0.

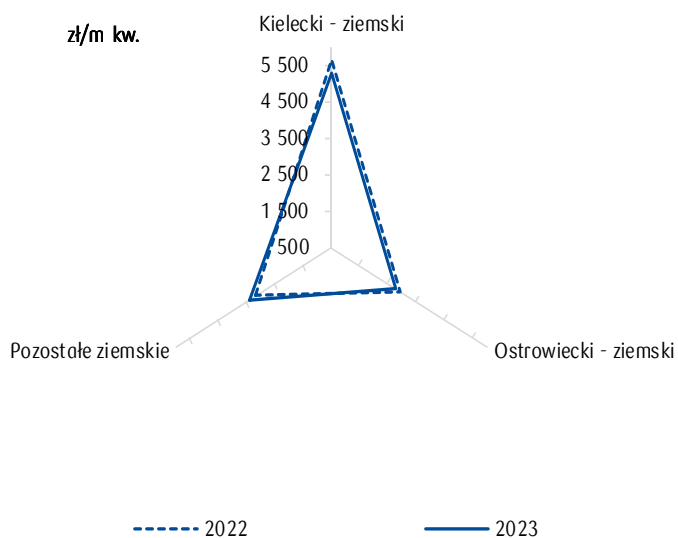
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Kielcach (NBP, PONT)



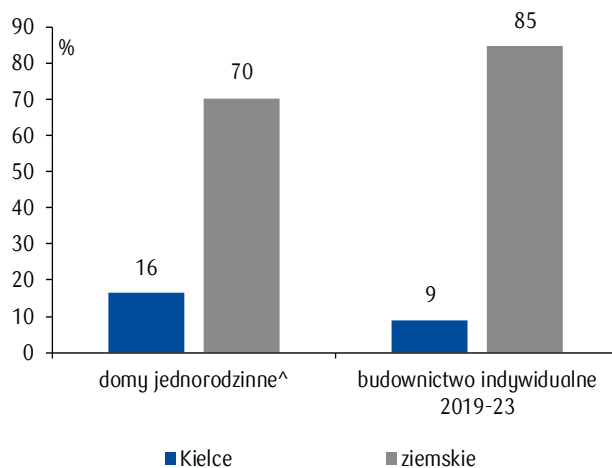
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



^budynki z 1. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023
Kielce	4 263	4 019	4 118	5 395	6 106
Kielecki - ziemski	3 112	3 250	3 739	5 653	5 266
Ostrowiecki - ziemski	2 448	2 549	2 552	2 917	2 755
Pozostałe ziemskie	2 285	2 410	2 654	3 159	3 399

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2023: Kielce - 10; powiaty ziemskie - 92.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie świętokrzyskim

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 2021						
GRODZKIE									
Kielce	91 079	5	16	29,5	495	19	6,7	9	1 141
ZIEMSKIE									
buski	25 659	5	79	33,1	375	10	3,9	67	379
jędrzejowski	30 679	8	75	31,4	375	61	3,1	85	195
kazimierski	10 971	7	85	32,4	343	6	1,8	90	82
kielecki	64 676	6	92	29,4	305	53	4,5	97	898
konecki	30 150	9	73	30,8	404	4	2,3	91	222
opatowski	18 525	7	79	30,1	379	27	1,8	88	77
ostrowiecki	41 317	8	48	28,7	408	23	1,6	85	162
pińczowski	14 751	8	71	32,7	399	24	1,8	97	67
sandomierski	26 252	4	70	30,7	362	28	2,4	67	216
skarżyski	30 311	15	44	29,3	439	29	2,2	62	214
starachowicki	33 102	10	55	27,9	392	36	2,6	68	342
staszowski	24 500	5	73	30,8	355	20	2,8	88	156
włoszczowski	16 860	9	82	33,4	390	40	3,6	89	191

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.03.2024

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
							1h23	NSP 2021	
GRODZKIE									
Kielce	183,1	71,7	56,8	14,7	-4,9	-8,6	6 185	92	4,6
ZIEMSKIE									
buski	68,2	20,5	40,5	15,6	-7,7	-6,4	5 413	81	4,3
jędrzejowski	81,4	24,5	39,6	16,7	-6,9	-8,7	5 830	87	7,0
kazimierski	31,8	9,0	35,6	15,3	-7,0	-9,8	5 097	76	10,3
kielecki	211,7	53,0	28,9	17,1	-1,9	0,6	5 290	79	6,9
konecki	74,1	24,0	43,8	15,6	-9,5	-11,1	5 494	82	10,2
opatowski	48,7	14,8	41,2	15,8	-6,3	-11,6	5 107	76	15,2
ostrowiecki	100,6	35,5	49,9	15,0	-10,1	-12,1	5 389	80	10,3
pińczowski	36,9	11,6	43,1	15,3	-7,9	-9,7	5 811	87	7,0
sandomierski	72,2	21,8	39,9	15,6	-7,0	-11,0	5 955	89	7,8
skarżyski	68,6	24,5	50,6	14,7	-10,8	-14,1	5 704	85	14,6
starachowicki	84,1	27,4	45,3	15,7	-8,5	-10,7	5 730	86	9,9
staszowski	68,7	20,3	38,4	16,1	-4,7	-7,4	5 857	87	6,9
włoszczowski	43,1	12,6	38,1	16,2	-5,9	-8,5	5 982	89	6,6

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

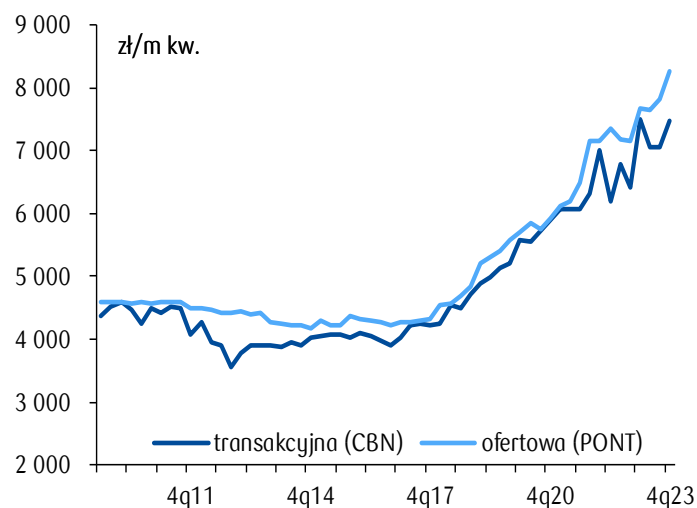
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.02.2024; dane NSP 2021 na 30.11.2022

WARMIŃSKO-MAZURSKIE – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie

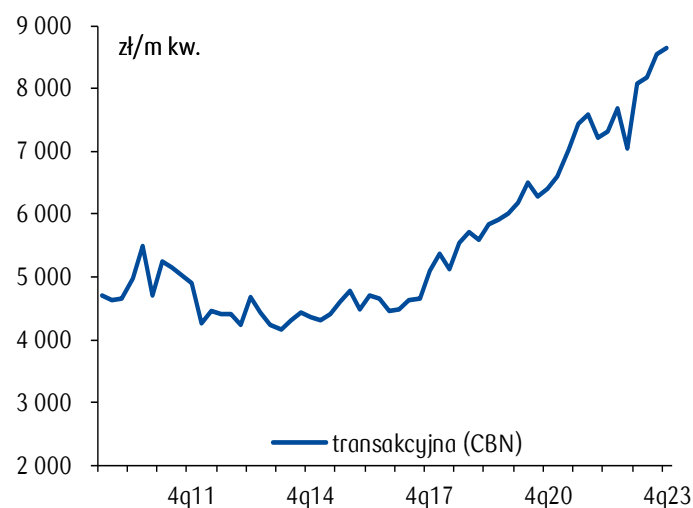
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Olsztynie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	4q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 329	7 021	6 186	6 784	6 421	7 506	7 054	7 069	7 482	5,8	16,5
cena ofertowa (PONT)	7 150	7 154	7 361	7 186	7 162	7 684	7 653	7 833	8 259	5,4	15,3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 600	7 224	7 317	7 682	7 049	8 085	8 171	8 550	8 646	1,1	22,7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 321	3 765	3 979	6 648	4 974	4 226	4 795	3 946	8 302	x	x

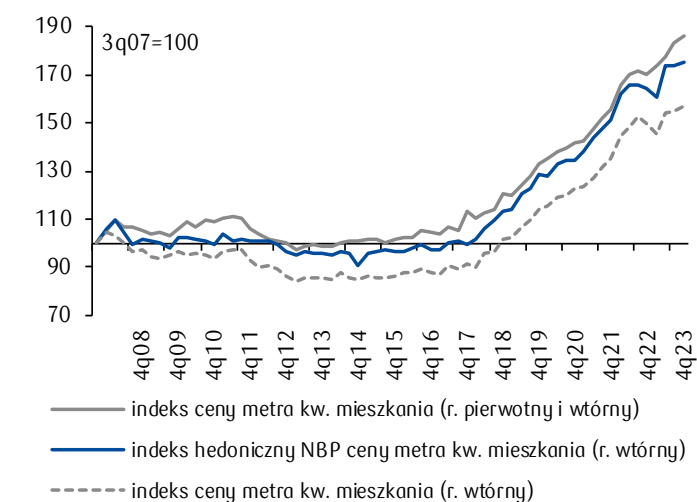
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Olsztynie



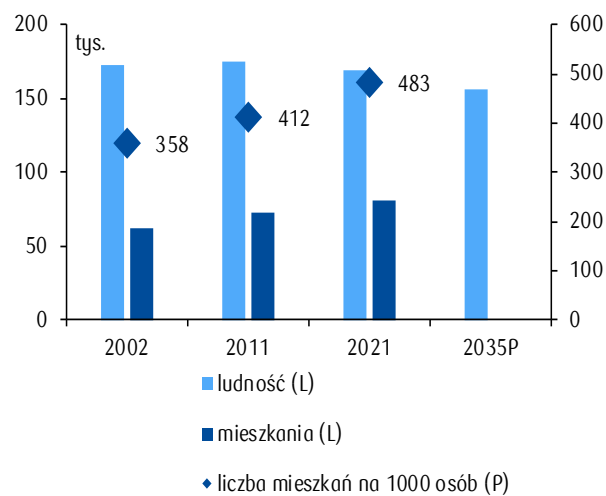
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Olsztynie



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

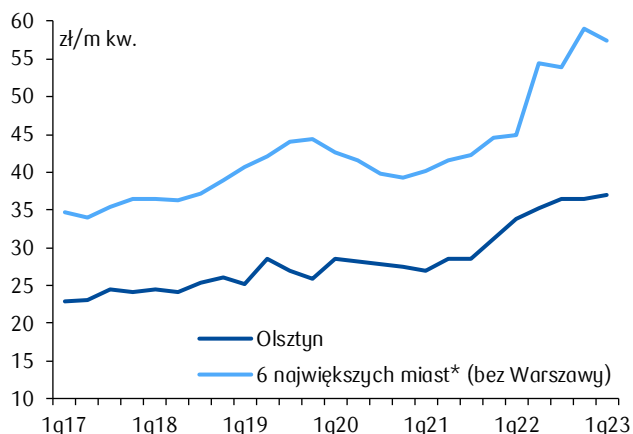


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Olsztynie (GUS)

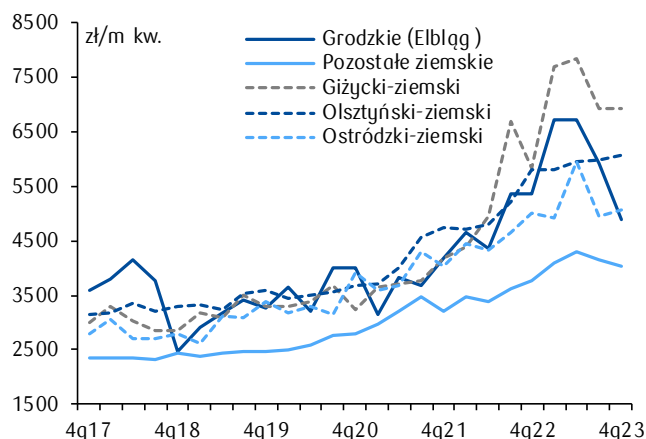


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q23: mieszkania rw - 61; mieszkania rp - 60; domy rw - 3.

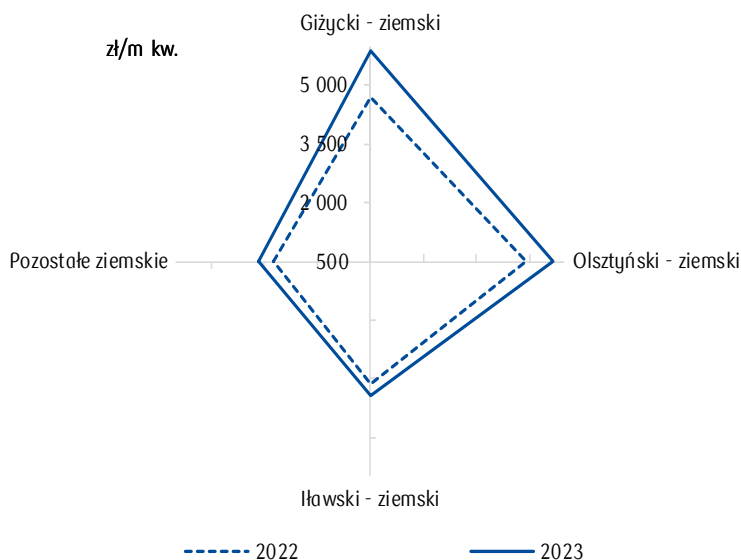
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Olsztynie (NBP, PONT)



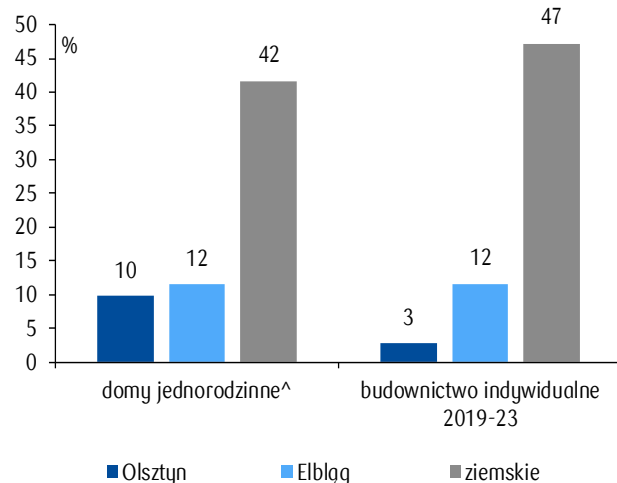
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



^budynki z 1. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023
Olsztyn	4 083	3 801	4 414	4 974	6 073
Pozostałe grodzkie (Elbląg)	4 114	3 602	4 149	6 288	4 266
Giżycki - ziemski	2 487	4 162	3 605	4 714	5 890
Olsztyński - ziemski	3 048	3 565	3 976	4 898	5 671
Iławski - ziemski	2 913	2 546	3 438	3 628	3 916
Pozostałe ziemskie	2 414	2 759	3 046	3 244	3 676

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2023: Olsztyn - 26; pozostałe powiaty grodzkie - 11; powiaty ziemskie - 183.

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

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 2021			2022	2022			
GRODZKIE										
Elbląg	48 994	25	12	25,3	431	46	4,5	12	564	
Olsztyn	83 070	8	10	28,9	494	60	7,0	3	962	
ZIEMSKIE										
bartoszycki	20 923	35	33	25,9	393	2	1,2	69	38	
braniewski	14 549	34	35	25,7	384	2	1,5	63	41	
działdowski	22 579	18	55	27,6	365	43	4,3	42	273	
elbląski	18 767	38	55	26,9	344	48	2,8	86	177	
ełcki	34 966	17	23	26,2	395	5	5,7	26	257	
giżycki	22 689	29	32	29,3	420	4	4,2	34	173	
gołdapski	9 391	30	40	26,7	373	3	2,1	57	74	
iławski	32 806	21	43	27,1	364	47	5,7	37	597	
kętrzyński	23 782	36	25	25,3	412	7	1,1	61	76	
lidzbarski	15 239	39	36	26,9	395	29	1,9	64	73	
mrągowski	18 653	29	39	29,2	390	7	3,5	52	180	
nidzicki	11 025	21	46	26,1	360	15	3,2	52	68	
nowomiejski	14 284	24	70	28,0	338	8	4,5	61	177	
olecki	12 297	29	38	27,6	382	3	3,6	32	177	
olsztyński	47 377	29	53	31,3	366	14	8,7	45	1 083	
ostródzki	37 925	29	38	26,7	380	9	3,9	47	430	
piski	19 585	25	39	27,1	373	8	2,7	71	194	
szczycki	24 353	30	57	28,4	364	4	5,0	65	285	
węgorzewski	8 582	42	43	29,4	408	6	3,1	50	85	

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.03.2024

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

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h23	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h23	2022	2022	Polska=100	grudzień 23
GRODZKIE									
Elbląg	113,2	43,1	53,8	15,4	-5,1	-7,3	5 900	88	6,3
Olsztyn	167,8	67,9	58,6	15,0	-2,5	-6,1	6 506	97	2,1
ZIEMSKIE									
bartoszycki	52,9	18,2	47,8	15,7	-6,3	-11,3	5 411	81	17,3
braniewski	37,7	12,5	47,2	15,9	-7,3	-10,0	5 368	80	14,4
działdowski	61,7	18,6	39,8	17,6	-2,9	-6,1	5 274	79	12,5
elbląski	54,4	16,1	39,8	17,1	-5,7	-6,4	5 206	78	12,5
etcki	88,5	28,7	45,6	16,8	-1,6	-1,7	5 238	78	10,7
giżycki	53,8	18,5	48,6	16,1	-6,4	-7,2	5 498	82	9,0
gołdapski	25,0	8,1	44,4	17,7	-6,6	-10,3	5 137	77	7,9
iławski	90,0	27,1	41,7	17,3	-4,1	-3,8	5 081	76	4,2
kętrzyński	57,4	20,5	50,2	16,2	-7,1	-13,2	5 244	78	16,4
lidzbarski	38,4	12,9	48,1	16,1	-7,0	-9,9	5 156	77	10,3
mrągowski	47,7	15,5	45,8	16,1	-5,1	-9,6	5 299	79	8,4
nidzicki	30,5	9,5	43,2	16,9	-4,3	-7,8	5 130	77	6,8
nowomiejski	42,1	11,6	35,3	18,2	-2,7	-6,2	4 669	70	10,4
olecki	32,1	10,3	45,6	16,9	-6,4	-7,9	5 398	81	13,3
olsztyński	129,7	38,6	40,4	17,2	-4,4	4,8	5 865	88	6,4
ostródzki	99,4	31,7	44,8	16,8	-5,0	-8,5	5 404	81	8,5
piski	52,3	16,5	43,6	16,6	-4,0	-7,7	5 581	83	12,1
szczygieński	66,7	19,7	42,1	16,6	-4,5	-4,5	5 503	82	8,8
węgorzewski	21,0	7,1	46,5	15,9	-5,1	-9,3	5 339	80	12,4

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

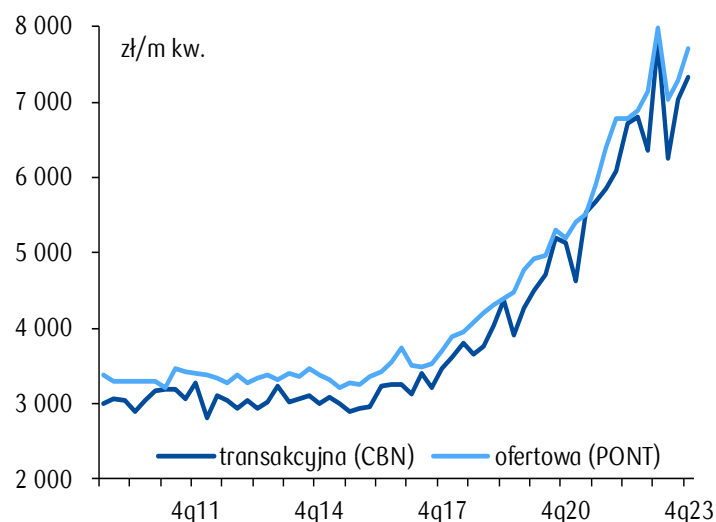
Źródło: Bank Danuch Lokalnych GUS. stan na 09.02.2024: dane NSP 2021 na 30.11.2022

LUBUSKIE - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie

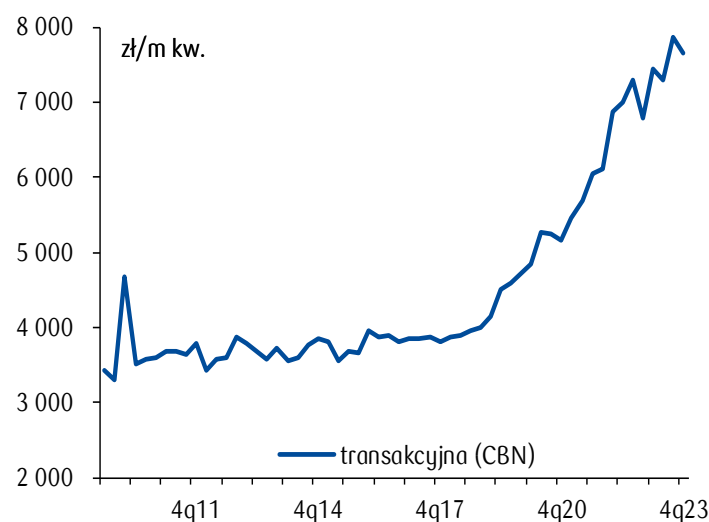
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Zielonej Górze (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	4q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 843	6 074	6 712	6 806	6 362	7 821	6 259	7 041	7 321	4,0	15,1
cena ofertowa (PONT)	6 398	6 786	6 782	6 885	7 143	7 986	7 031	7 288	7 708	5,8	7,9
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 119	6 885	7 010	7 289	6 790	7 450	7 300	7 880	7 650	-2,9	12,7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 478	5 508	3 986	5 405	6 034	5 650	6 085	4 649	4 513	x	x

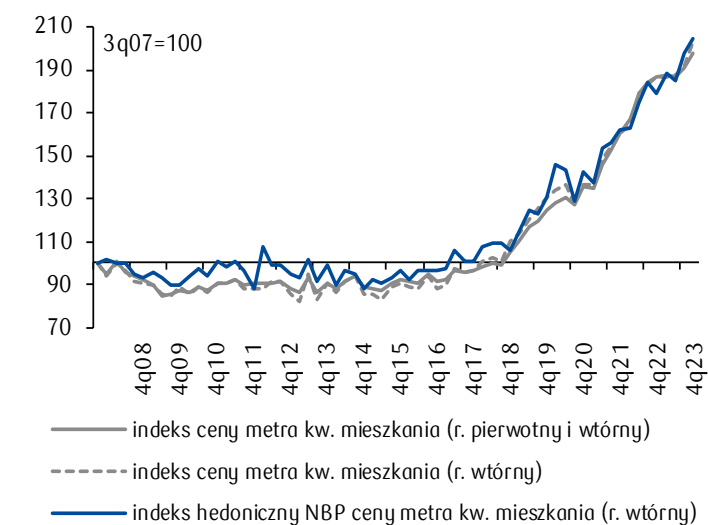
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Zielonej Górze



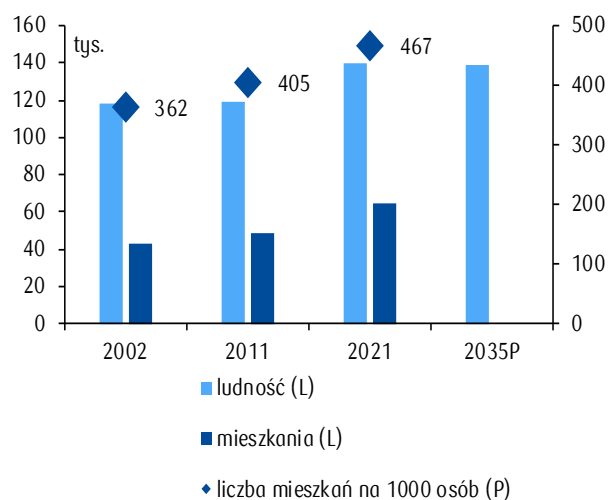
Wyk.2 Ceny mieszkań na r. pierwotnym w Zielonej Górze



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

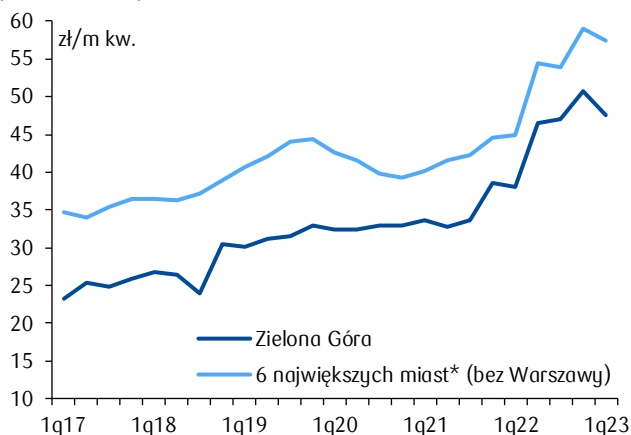


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Zielonej Górze (GUS)

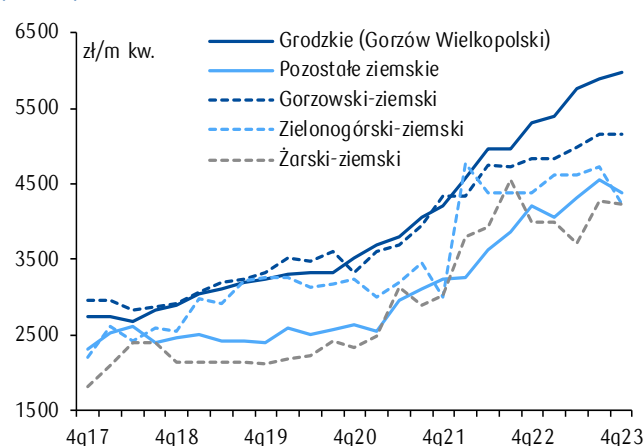


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q23: mieszkania rw - 47; mieszkania rp - 45; domy rw - 3.

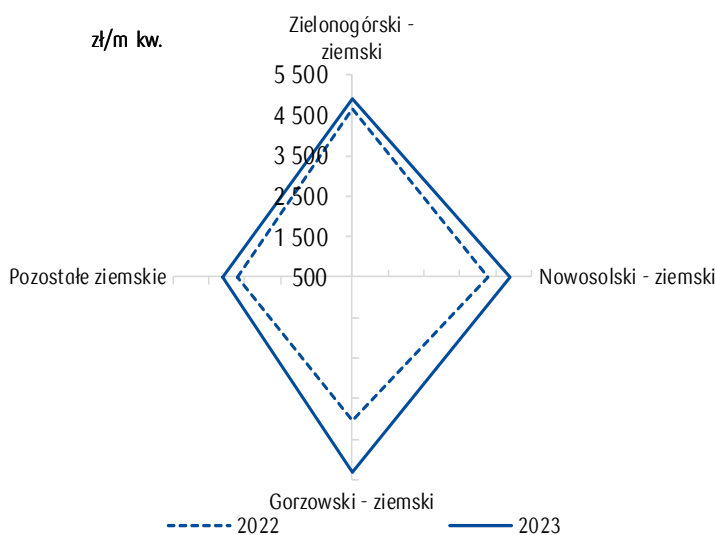
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Zielonej Górze (NBP, PONT)



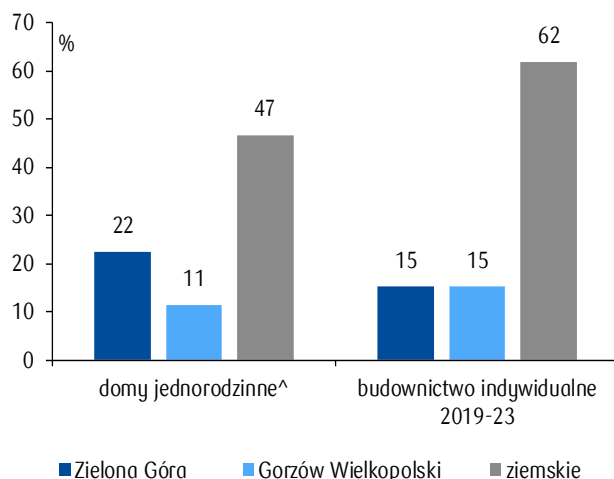
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



^budynki z 1. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023
Zielona Góra	3 786	3 861	4 337	5 230	5 908
Pozostałe grodzkie (Gorzów Wlkp.)	3 172	3 650	3 062	3 398	5 045
Zielonogórski - ziemski	3 086	3 297	3 919	4 633	4 900
Nowosolski - ziemski	2 941	3 312	3 598	4 287	4 901
Gorzowski - ziemski	3 124	2 802	3 372	4 041	5 320
Pozostałe ziemskie	2 860	2 759	3 262	3 698	4 122

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2023: Zielona Góra - 52; pozostałe powiaty grodzkie - 8; powiaty ziemskie - 152.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubuskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		NSP 2021	NSP 2021	2022	2022	2022	2019-2023	2019-2023	2023
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	56 496	16	11	29,3	485	55	5,5	15	678
Zielona Góra	66 976	12	22	32,7	481	19	9,0	15	770
ZIEMSKIE									
gorzowski	25 453	31	63	30,9	346	11	6,7	69	596
krośnieński	20 310	47	51	29,5	382	3	2,7	78	140
międzyrzecki	21 555	36	41	29,5	389	8	3,5	59	208
nowosolski	32 928	39	39	28,7	399	7	5,3	50	590
ślubicki	18 435	29	42	29,8	401	9	6,0	44	301
strzelecko-drezdenecki	17 696	42	48	28,1	377	4	3,4	50	106
sulęciński	13 066	41	52	31,2	387	3	4,3	60	250
świebodziński	20 990	39	42	29,2	387	6	4,4	43	307
wschowski	13 404	41	55	30,3	358	61	3,3	75	122
zielonogórski	27 089	35	58	30,8	361	9	6,2	70	478
żagański	30 210	45	37	28,8	406	9	2,1	87	143
żarski	35 850	47	42	28,9	390	8	2,6	70	271

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.03.2024

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubuskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw	Stopy bezrobocia (%)	
	1h23	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h23	2022	2022 Polska=100	grudzień 23	
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	115,8	46,9	56,9	15,5	-5,1	-13,4	5 891	88	2,2
Zielona Góra	139,1	53,6	55,8	15,8	-3,8	-2,8	6 463	96	2,9
ZIEMSKIE									
gorzowski	73,6	21,7	38,7	17,7	-4,4	7,9	6 162	92	3,3
krośnieński	52,9	17,3	44,5	15,8	-5,9	-6,6	5 731	86	6,3
międzyrzecki	55,1	18,1	44,8	16,4	-6,1	-5,8	5 696	85	7,0
nowosolski	82,5	27,6	47,1	16,8	-3,5	-4,8	5 810	87	5,5
ślubicki	45,8	15,2	46,1	16,7	-4,0	-3,2	5 920	88	2,2
strzelecko-drezdenecki	46,8	15,1	44,4	16,8	-4,4	-9,2	5 727	85	8,9
sulęciński	33,6	10,7	43,0	16,6	-6,5	-6,8	5 335	80	4,5
świebodziński	54,2	17,2	44,2	16,2	-2,6	-7,4	6 154	92	2,5
wschowski	37,3	11,3	40,7	17,4	-3,4	-6,4	5 453	81	7,5
zielonogórski	75,0	22,5	40,0	16,4	-0,9	0,9	6 162	92	6,6
żagański	74,0	25,3	48,2	16,0	-6,2	-10,7	5 468	82	5,2
żarski	91,5	30,8	46,4	16,2	-6,0	-9,2	6 172	92	5,0

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

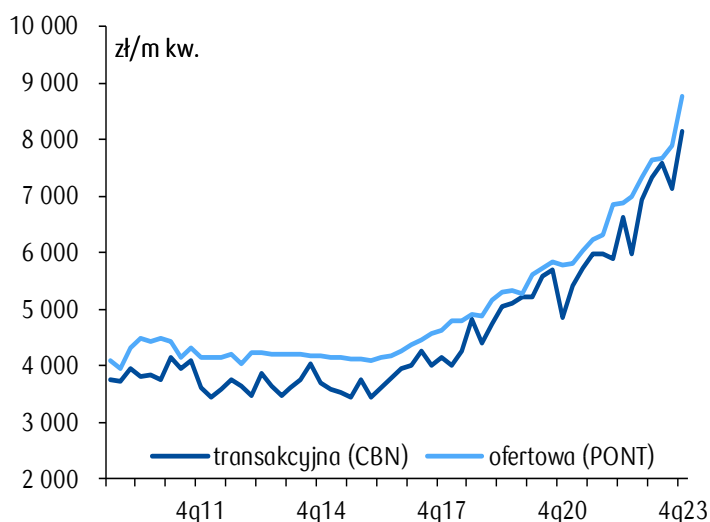
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.02.2024; dane NSP 2021 na 30.11.2022

OPOLSKIE – Opole i powiaty ziemskie

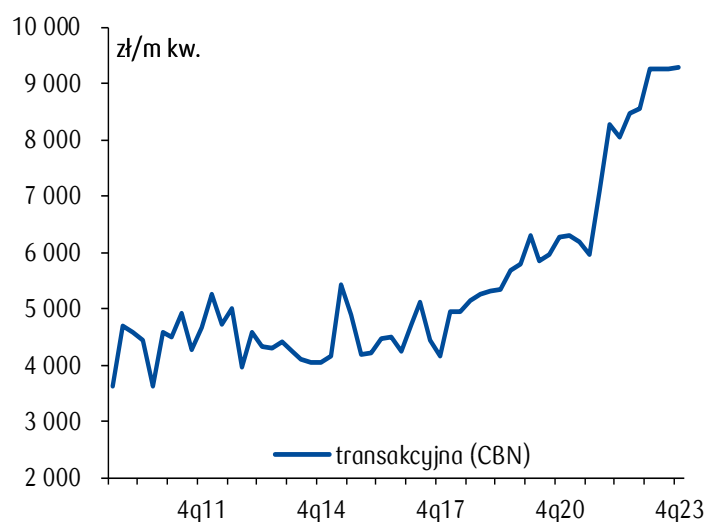
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Opolu (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	4q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 979	5 893	6 617	5 991	6 923	7 340	7 577	7 125	8 136	14,2	17,5
cena ofertowa (PONT)	6 311	6 865	6 867	7 000	7 327	7 638	7 677	7 896	8 762	11,0	19,6
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 100	8 269	8 062	8 484	8 569	9 266	9 266	9 266	9 290	0,3	8,4
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 562	2 603	6 749	4 710	4 900	6 440	5 969	5 276	4 590	x	x

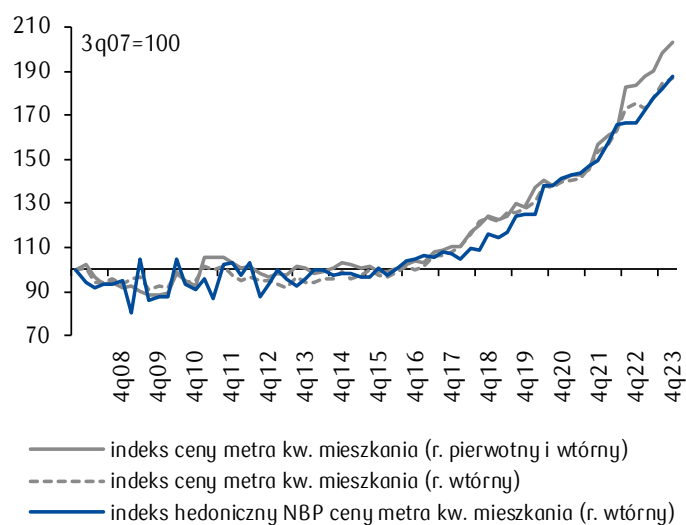
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Opolu



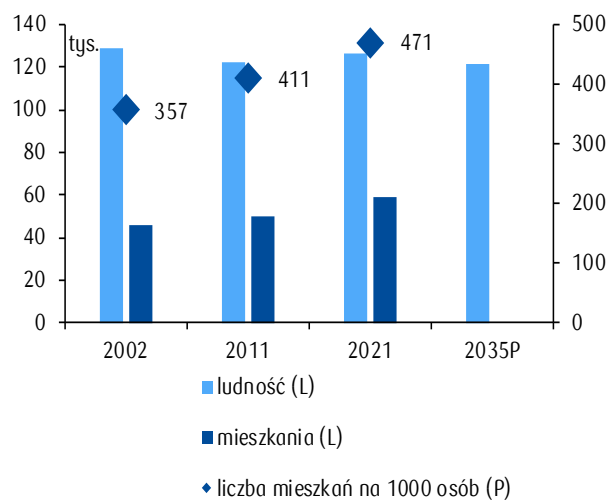
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Opolu



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

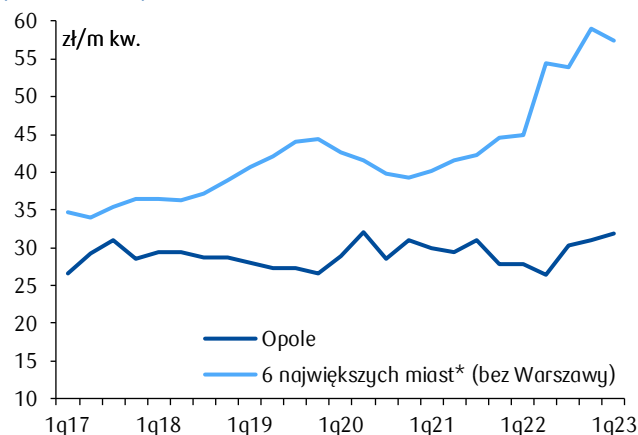


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Opolu (GUS)

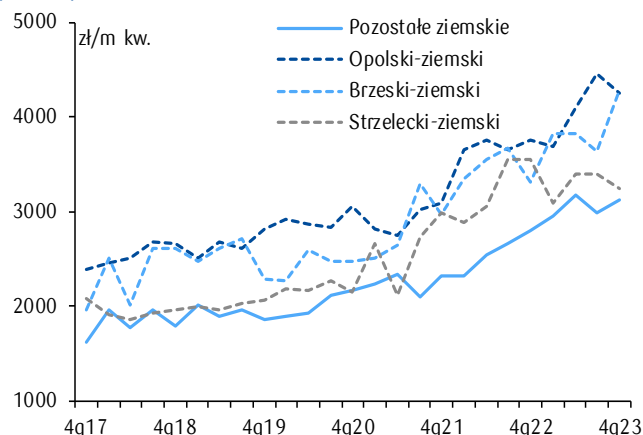


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q23: mieszkania rw - 17; mieszkania rp - 17; domy rw - 1.

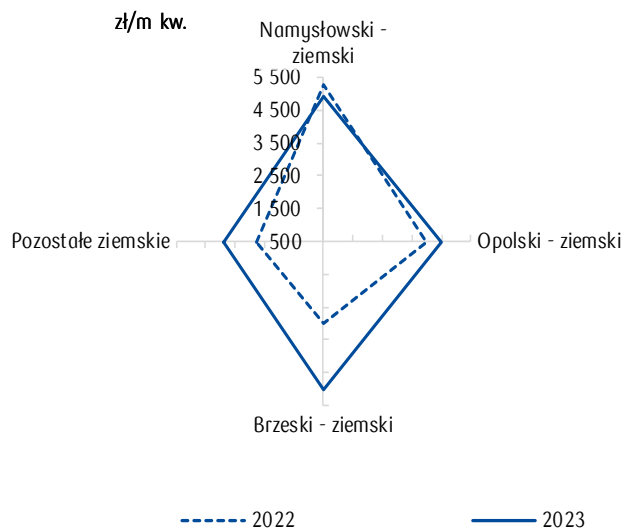
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Opolu (NBP, PONT)



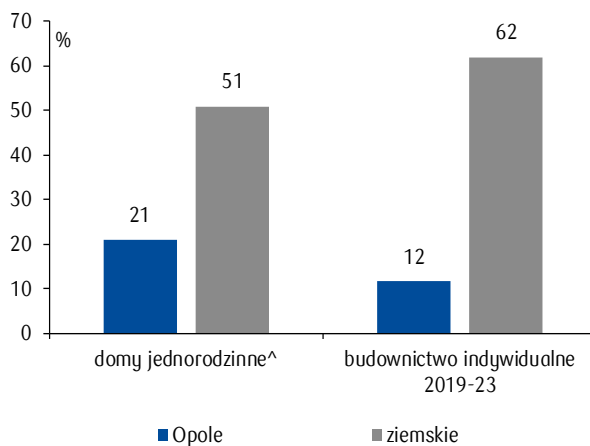
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



^budynki z 1. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023
Opole	4 011	4 037	4 558	5 361	6 440
Namysłowski - ziemski	3 080	3 176	3 443	5 258	4 919
Opolski - ziemski	2 885	2 683	2 932	3 974	4 487
Brzeski - ziemski	3 097	2 656	3 000	2 980	5 030
Pozostałe ziemskie	2 104	2 250	2 480	2 787	3 868

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2023: Opole - 17; powiaty ziemskie - 184.

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 2021	2022	2022	2022	2019-2023	2019-2023
GRODZKIE									
Opole	60 564	19	21	32,6	479	46	7,4	12	725
ZIEMSKIE									
brzeski	34 152	40	36	29,4	394	70	3,6	42	384
głubczycki	16 952	44	49	31,3	394	15	1,1	62	63
kędzierzyńsko-kozielski	36 226	28	40	32,5	416	64	1,4	85	122
kluczborski	23 314	35	44	30,0	378	15	2,0	59	139
krapakowicki	21 577	28	55	32,5	360	51	2,9	53	248
namysłowski	16 533	33	51	31,3	392	77	5,3	32	197
nyski	49 711	36	42	30,6	384	36	2,8	63	445
oleski	21 236	25	67	31,7	344	5	2,1	70	215
opolski	40 921	33	76	34,4	339	50	3,0	81	384
prudnicki	20 171	49	48	33,8	389	28	1,2	81	97
strzelecki	24 299	28	59	30,4	339	75	1,7	81	154

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.03.2024

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie opolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)	
	1h23	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h23	2022	2022 Polska=100	grudzień 23	
GRODZKIE									
Opole	126,3	49,6	57,7	14,2	-3,5	-2,5	6 560	98	2,9
ZIEMSKIE									
brzeski	86,4	29,5	47,8	16,4	-5,2	-6,7	5 723	85	8,2
głubczycki	42,8	14,2	46,5	15,0	-8,7	-12,4	5 978	89	10,2
kędzierzyńsko-kozielski	86,6	31,2	50,6	14,9	-6,1	-11,1	6 760	101	7,3
kluczborski	61,5	20,2	45,5	14,9	-5,7	-9,6	5 681	85	6,8
krapakowicki	59,7	18,7	41,2	14,9	-5,3	-5,1	6 425	96	5,1
namysłowski	42,1	13,6	44,9	16,0	-2,9	-5,6	5 829	87	8,9
nyski	128,6	42,3	46,1	15,0	-8,9	-9,3	5 718	85	7,2
oleski	61,5	17,9	38,5	15,3	-3,7	-4,7	5 528	82	4,5
opolski	120,8	35,1	36,2	15,2	-2,9	-0,1	5 741	86	5,7
prudnicki	51,6	17,2	46,5	15,3	-5,0	-11,6	5 464	82	9,1
strzelecki	71,5	21,0	38,6	15,1	-3,9	-6,3	6 081	91	4,4

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.02.2024; 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 1h23 w 10 największych miastach (o liczbie ludności powyżej 290 tys. osób) w Polsce mieszkało 28,3% ludności miejskiej i występowało 53,9% 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. 70,3 tys. mieszkań oraz ok. 24,4 tys. domów; w przypadku mieszkań istotną część stanowią notowania z rynku pierwotnego (68% notowań), w przypadku domów podstawowa informacja pochodzi z rynku wtórnego – 84% 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 4q23 zawierała 530 tys. rekordów, w tym 75% dotyczyło lokali mieszkalnych, 19% domów jednorodzinnych i 6% działek budowlanych; 15,2 tys. rekordów było z 4q23, w tym 79,8% dotyczyło lokali mieszkalnych, 19,8% domów jednorodzinnych i 0,4% 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. 5,2 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.

