

Rynek Mieszkaniowy

2q24

Analizy Nieruchomości

20 czerwca 2024



Bank Polski

Centrum
Analiz



Siły popytu i podaży w niewidzianej od dawna równowadze

PODSUMOWANIE

- **Ceny mieszkań w 1q24 pozostawały w trendzie wzrostowym. Jest to konsekwencja ograniczonej podaży mieszkań (której zwiększenie wymaga czasu) przy nadal relatywnie wysokim popycie.** Popyt, choć znacząco mniejszy po zamknięciu programu Bezpieczny Kredyt 2%, pozostał relatywnie wysoki z uwagi na wzrost realnych wynagrodzeń, niższe o ok. 1pp r/r oprocentowanie kredytów jak i obawy potencjalnych nabywców przed dalszym wzrostem cen mieszkań. Tendencje te lekko osłabły w pierwszych miesiącach 2q24. **W perspektywie roku (2q24-1q25) oczekujemy lekkiego hamowania wzrostu średnich cen transakcyjnych mieszkań do 5-8%.** Perspektywy popytowe się pogorszyły - prognoza obniżek stóp procentowych odsuwa się na połowę 2025, a program *Mieszkanie na start* stoi pod znakiem zapytania - nie można wykluczyć rezygnacji z niego lub dalszych modyfikacji w kierunku ograniczania popytu. Wzrost cen mieszkań będzie też hamowany przez powoli rosnącą podaż. Z drugiej strony na koszty budowy mieszkań będzie oddziaływał deficyt działek i koszt nowych regulacji technicznych.
- **Tendencja wzrostowa cen mieszkań na rynku pierwotnym w 1q24 znacząco wzmocniła się w Warszawie (27% r/r vs 16% r/r w 4q23) i mniejszych miastach wojewódzkich (odpowiednio 21% r/r i 14% r/r).** W odniesieniu do 4q23 ceny transakcyjne w 1q24 umiarkowanie wzrosły we wszystkich stolicach województw. **Na rynku wtórnym w 1q24 wzrost cen transakcyjnych mieszkań r/r był największy w Warszawie, w przypadku mniejszych miast wojewódzkich lekko wyhamował.**
- **W 1q24 liczba transakcji dotyczących zakupu nieruchomości (dane CBN) była mniejsza niż w poprzednich dwóch kwartałach, kiedy finalizowane były transakcje w ramach programu BK2%;** jednocześnie kształtowała się wyraźnie powyżej kwartalnych wyników sprzed programu, gdy rynek mieszkaniowy spowolnił. W 1q24 liczba transakcji wzrosła o 85% r/r (vs 318% r/r w 4q23). Wyraźnie spowolniły transakcje na rynku pierwotnym.
- **Na rynku wynajmu w 1q24 w wielu miastach wystąpiły niewielkie spadki stawek w ujęciu r/r.** Podobna tendencja jest widoczna w ujęciu q/q. Na osłabienie popytu w 1q24 wpływała rezygnacja z wynajmu osób, które zakwalifikowały się do programu BK2%. Dzięki zwalnianym mieszkańcom wzrosła podaż na rynku wynajmu, zasilana też nowymi, małymi lokalami z rynku pierwotnego (popularny zakup inwestycyjny w ostatnich latach) W dużych aglomeracjach wzrasta też oferta mieszkań z najmu instytucjonalnego (inwestycje rozpoczęte 3-4 lata temu).
- **Sprzedaż nowych kredytów mieszkaniowych wg danych Związku Banków Polskich w 1q24 wyniosła 26,9 mld zł (259% r/r; -4% q/q), udzielono 64,5 tys. kredytów (193% r/r; -6% q/q).** Wyniki 1q24 są nieco słabsze niż w 4q23, ale w dalszym ciągu należą do najwyższych na tle ostatnich lat. Są zbliżone do rekordowego 4q23 (efekt programu BK2%) czy 3q21 (szczyt ostatniego boomu mieszkaniowego).
- **Według BIK w maju'24 miesięczna wartość zapytań o nowe kredyty mieszkaniowe wzrosła o 45% r/r, o kredyt wnioskowało 26,7 tys. potencjalnych kredytobiorców (+21% r/r).** Popyt na kredyty zmalał po zakończeniu przyjmowania wniosków na BK2% na początku stycznia'24, ale w 1q24 pozostał relatywnie wysoki – jest o ok. 30% wyższy w porównaniu z 1h23, czyli okresem przed BK2%. Średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego była na rekordowym poziomie i wyniosła 435 tys. zł (14% r/r).

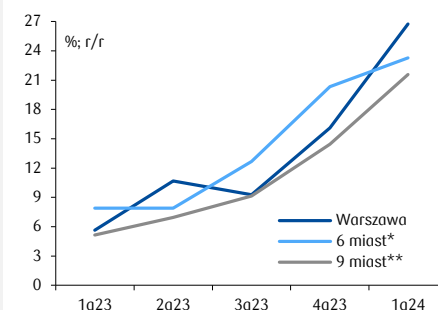
Departament Analiz Ekonomicznych
www.centrumanaliz.pkobp.pl

 @PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

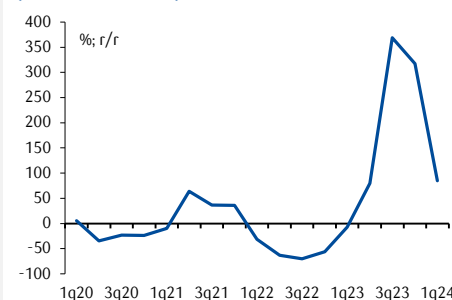
Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
 Piotr Krzysztofik
 Wojciech Matysiak

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

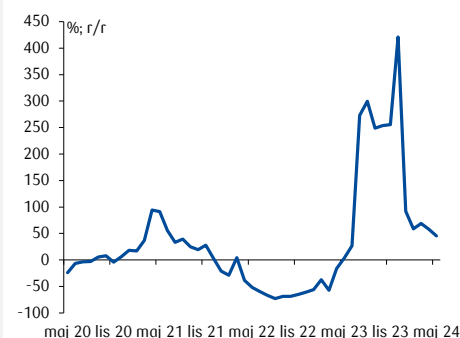


*/** lista miast por. str. 6

Zmiany liczby transakcji mieszkaniowych (CBN PKO BP)

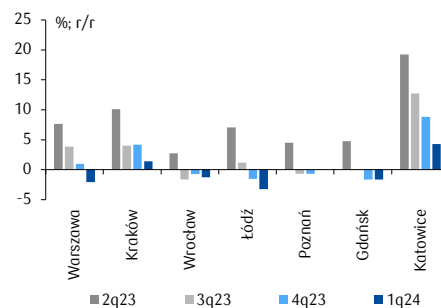


Zmiany wartości wnioskowanych kredytów mieszkaniowych (BIK)

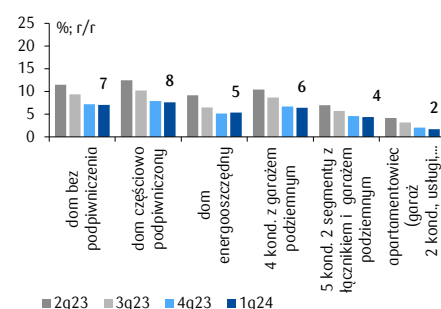


- Według monitoringu JLL oferta deweloperska w 6 największych aglomeracjach na koniec 1q24 wynosiła 42,4 tys. mieszkań (+17% q/q), była bliska poziomowi z 1q23. Sytuacja jest znacząco zróżnicowana zależnie od aglomeracji – oferta najbardziej zmalała r/r w Krakowie, Trójmieście i Wrocławiu, jej spadek był umiarkowany w Warszawie. Oferta wzrosła silnie w Łodzi (+51% r/r) i umiarkowanie w Poznaniu. W Łodzi oferta wzrosła trzeci kwartał z rzędu, na koniec 1q24 Łódź pod względem wielkości dostępnej oferty zajmowała drugie miejsce po Warszawie.
- Zapisy księgowe dużych firm deweloperskich (o zatrudnieniu pow. 49 osób) na koniec 1q24 wskazują na dostosowanie deweloperów do sytuacji rynkowej - liczba projektów w toku jest większa o 28% r/r (spójne z obserwowaną od kilku kwartałów poprawą statystyki rozpoczynanych mieszkań), a kolejny kwartał solidnego (54% r/r) wzrostu przedpłat klientów wspiera podejmowanie nowych projektów. Liczba gotowych mieszkań jest niewielka (spadek o 13% r/r i o 42% wobec 4q23), co przy wolno rosnącej podaży pozwala na wysoki poziom cen oferowanych lokali.
- Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4 kwartałach) w 1q24 wskazuje na nieznaczny spadek liczby mieszkań w toku, ale trend wskaźnika jest silnie wzrostowy. łączna liczba pozwoleń na budowę, wydanych w ostatnich 4 kwartałach, wzrosła. Zapowiada to w dalszej perspektywie wzrost podaży mieszkań.
- W perspektywie roku (2q24-1q25) oczekujemy lekkiego hamowania wzrostu średnich cen transakcyjnych mieszkań do 5-8% r/r. Tendencje wzrostowe cen mieszkań są hamowane przez: (1) odsuwanie się w czasie wznawienia obniżek stóp procentowych NBP, najbliższa obniżka jest oczekiwana dopiero w lipcu 2025; (2) wygaśnięcie popytu kredytowego generowanego przez program BK2%; jednocześnie program *Mieszkanie na start* stoi pod znakiem zapytania, nie można też wykluczyć rezygnacji z niego czy też dalszych modyfikacji w kierunku ograniczania popytu; (3) stopniowo (odczuwalnie od 3q24) zwiększaną podaż (uruchamianie wcześniej uzyskanych pozwoleń na budowę); niemniej niepewność odnośnie wsparcia popytu kredytowego ze środków publicznych może spowodować większą ostrożność deweloperów przy rozpoczynaniu kolejnych projektów; (4) stabilizację/lekke spadki stawek za wynajem, osłabiające motywację zakupu inwestycyjnego.
- Jednocześnie utrzymują się przesłanki tendencji wzrostowych cen mieszkań. Po stronie popytu są to: (1) kontynuacja konsumpcyjnego popytu kredytowego, wzmocnianego obserwacją rosnących cen mieszkań; (2) oprocentowanie kredytów niższe w porównaniu z 2023; (3) kontynuacja wzrostu realnych wynagrodzeń; (4) kontynuacja inwestycyjnych zakupów mieszkań za gotówkę motywowana dobrym doświadczeniem inwestorów z ubiegłych lat. Po stronie podaży tendencjom wzrostowym cen sprzyjają: (1) powolna odbudowa oferty, podczas gdy jej zwiększenie wymaga czasu i usprawnienia procedur administracyjnych; (2) pogłębiający się deficyt dostępnych terenów budowlanych w dobrych lokalizacjach i z infrastrukturą w największych miastach; (3) koszty nowelizacji warunków technicznych, które deweloperzy przeniosą na klientów; w dalszej perspektywie istotny stanie się wzrost kosztów budowy związany z nowelizacją dyrektywy budynkowej.

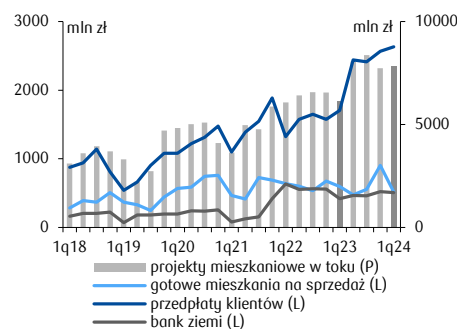
Zmiana stawek wynajmu (Mzuri, AMRON)



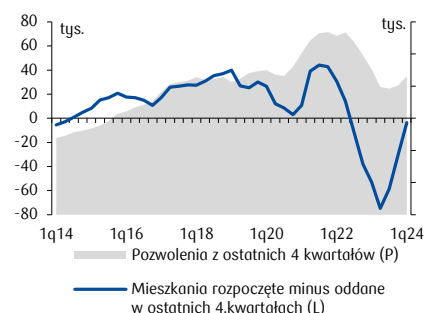
Dynamika kosztów budowy wybranych obiektów mieszkaniowych (Sekocenbud)



Aktywność deweloperów (firmy powyżej 49 osób) wg zapisów księgowych (PONT, GUS)



Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym (na podstawie GUS)



Spis treści

PODSUMOWANIE.....	2
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 1q24.....	17
3. Trendy demograficzne.....	19
4. Otoczenie regulacyjne.....	24
5. Perspektywy zmian cen w średnim okresie.....	28
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

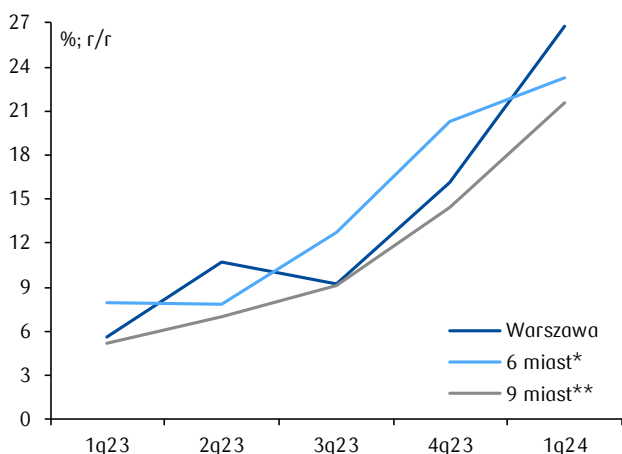
W 1q24 ceny transakcyjne mieszkań pozostawały w trendzie wzrostowym, Jest to konsekwencja ograniczonej podaży mieszkań przy nadal relatywnie wysokim popycie. Popyt, choć znacząco mniejszy po zamknięciu BK2%, pozostawał relatywnie wysoki z uwagi na wzrost realnych wynagrodzeń, niższe o ok. 1 pp r/r oprocentowanie kredytów, jak i obawy potencjalnych nabywców przed dalszym wzrostem cen mieszkań. Z kolei zwiększenie podaży mieszkań wymaga czasu.

W 1q24 liczba transakcji dotyczących zakupu nieruchomości (wstępne dane CBN) była mniejsza niż w poprzednich dwóch kwartałach, kiedy finalizowane były transakcje w ramach programu BK2%; jednocześnie kształtowała się wyraźnie powyżej kwartalnych wyników sprzed programu, gdy rynek mieszkaniowy spowolnił. W 1q24 liczba transakcji wzrosła o 85% r/r (vs 318% r/r w 4q23 i 369% r/r w 3q23). Wyraźnie spowolniły transakcje na rynku pierwotnym, w przypadku którego w miastach wojewódzkich w 1q24 liczba transakcji wzrosła zaledwie o 4,6% r/r (vs 580% r/r w 4q23). W przypadku rynku wtórnego liczba transakcji w miastach wojewódzkich w 1q24 wzrosła o 185% r/r (vs 168% r/r w 4q23). Mniej transakcji na rynku pierwotnym w miastach wojewódzkich prawdopodobnie wynika z ograniczonej, drogiej oferty, dodatkowo bez

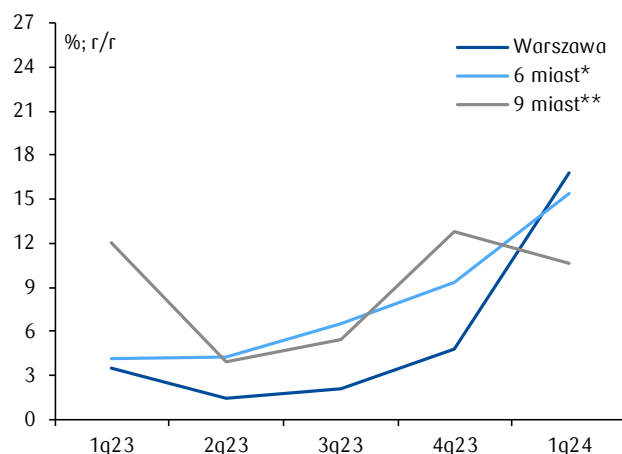
W 1q24 w dalszym ciągu wzrostowe tendencje cen mieszkań

W 1q24 mniej transakcji niż w 3-4q23, jednocześnie wyraźnie powyżej kwartalnych wyników sprzed BK2%; w stolicach województw wyraźnie mniej transakcji na rynku pierwotnym, natomiast na rynku wtórnym dalsze, silne wzrosty

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



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



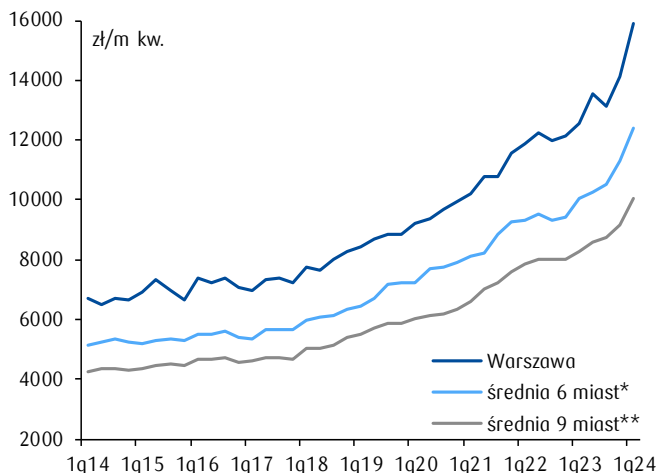
Tab.1 Dynamika liczby transakcji - rynek pierwotny (CBN)

Rynek pierwotny	1q23	2q23	3q23	4q23	1q24
Warszawa	43	159	957	418	14
Kraków	63	283	1111	394	-17
Wrocław	66	194	1019	658	-10
Łódź	29	172	692	892	21
Poznań	71	323	873	830	20
Gdańsk	68	447	1037	800	20
Szczecin	-20	467	1088	1175	6
Bydgoszcz	14	300	563	1378	76
Lublin	36	353	956	612	-40
Białystok	132	292	1164	650	-55
Katowice	0	306	1075	552	83
Rzeszów	113	91	1042	685	-37
Kielce	13	89	1475	3550	144
Olsztyn	31	222	611	329	-41
Zielona Góra	60	50	1167	463	-38
Opole	-70	67	1500	467	767

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

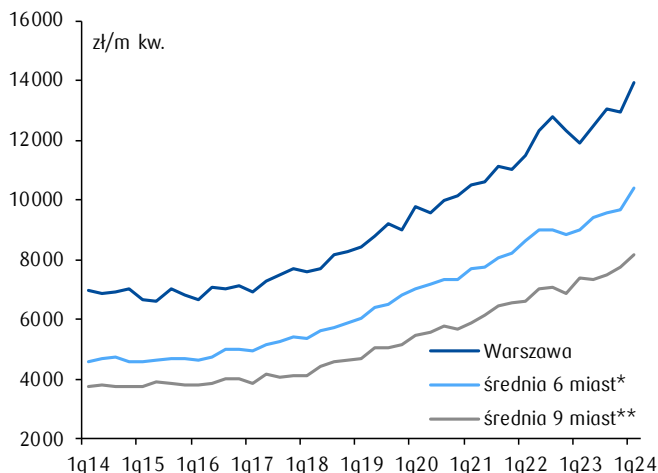
Rynek wtórny	1q23	2q23	3q23	4q23	1q24
Warszawa	-1	50	85	107	141
Kraków	5	25	89	119	197
Wrocław	-16	106	140	262	361
Łódź	-33	-4	78	91	240
Poznań	2	136	216	381	279
Gdańsk	-15	116	176	145	215
Szczecin	-32	105	263	250	196
Bydgoszcz	-33	67	133	300	125
Lublin	6	45	152	85	84
Białystok	5	104	141	92	85
Katowice	-15	4	238	267	124
Rzeszów	60	60	150	620	144
Kielce	0	100	163	213	471
Olsztyn	-17	215	181	239	255
Zielona Góra	-19	20	50	213	162
Opole	-20	300	300	113	x

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

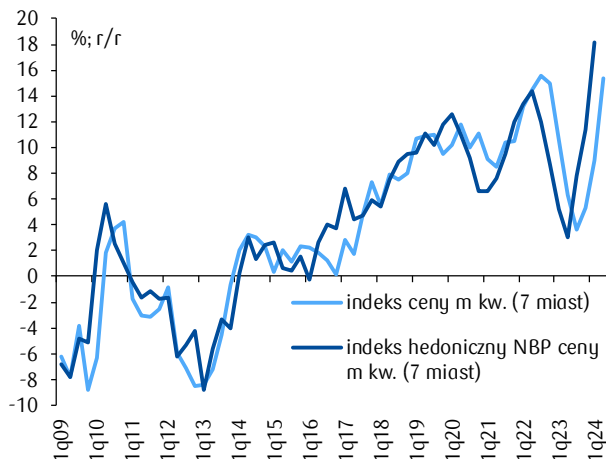


* Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Szczecin ** Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra

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

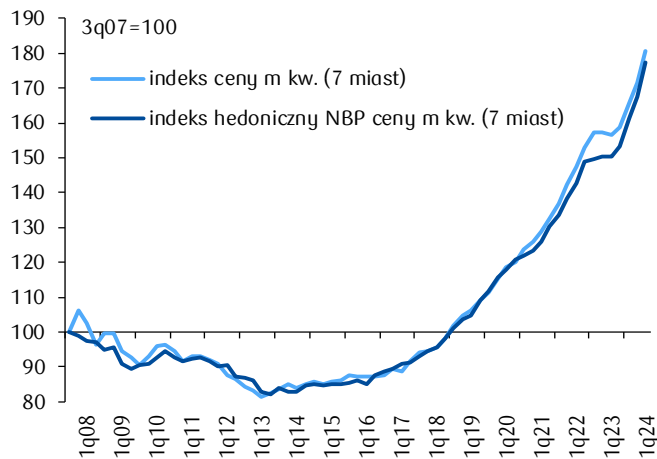


Wyk. 5 Zmiany r/r ceny m kw. mieszkania w największych miastach* (NBP)

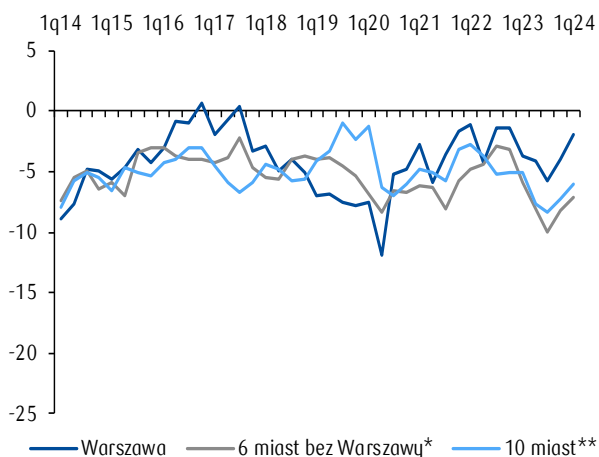


* Warszawa, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Gdynia

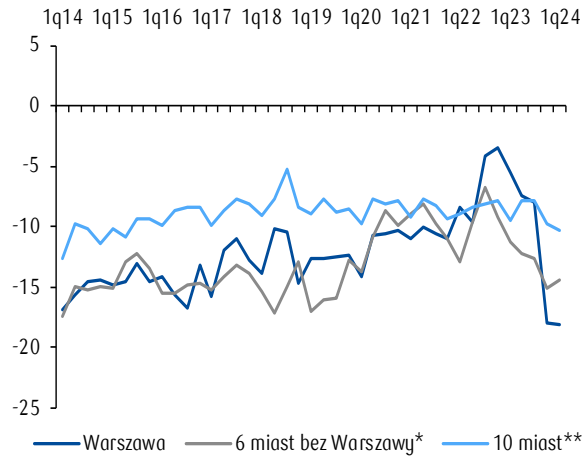
Wyk. 6 Cena m kw. mieszkania w największych miastach* (NBP)



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

możliwości wsparcia przez BK2%. W 1q24 liczba transakcji znacząco zmalała w 7 miastach (najbardziej w Białymstoku, Lublinie i Olsztynie), w pozostałych zanotowano wzrost, jednak wolniejszy. Z kolei wzrostowi liczby transakcji na rynku wtórnym sprzyjały naturalnie większe rozmiary rynku i jego zróżnicowanie cenowe. W 1q24 wzmocnienie wzrostu wystąpiło w kilku największych aglomeracjach (Warszawa, Wrocław, Kraków, Łódź, Gdańsk), a także w Kielcach. Zwraca uwagę wyraźnie wolniejszy wzrost transakcji w Lublinie, Białymstoku i Rzeszowie, który może sygnalizować skutki lokalizacji blisko niespokojnej granicy.

W 1q24 na rynku pierwotnym tendencja wzrostowa cen mieszkań wzmocniła się w Warszawie (26,8% r/r vs 16,1% w 4q23) i mniejszych stolicach województw (odpowiednio 21,6% r/r i 14,5% r/r). W grupie 6 największych aglomeracji wzrost cen był nieco wolniejszy (Wykres 1). W odniesieniu do 4q23 ceny transakcyjne w 1q24 wzrosły we wszystkich stolicach województw (Aneks, Tabela 1 dla każdego miasta). **Na rynku wtórnym w 1q24 wzrost cen transakcyjnych mieszkań r/r był największy w Warszawie, w przypadku mniejszych miast wojewódzkich lekko wyhamował (Wykres 2).** Na rynku wtórnym wzrosty cen wobec poprzedniego kwartału były niższe w mniejszych stolicach województw, znacząco większe w 6 aglomeracjach (Aneks, Tabela 1 dla każdego miasta).

Indeks hedoniczny NBP, ilustrujący zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości, dla grupy 7 największych miast (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia) w 1q24 wskazuje na kontynuację silnych tendencji wzrostowych cen na rynku wtórnym (Wykres 6); w odniesieniu do 1q23 ceny rosną znacząco szybciej (Wykres 5).

Na rynku pierwotnym w 1q24 w Warszawie rozpiętość ceny transakcyjnej i ofertowej mieszkania w porównaniu z 4q23 zmalała, co oznacza bardzo małe możliwości negocjacji. Podobnie przedstawia się sytuacja w mniejszych stolicach województw. Nieznacznie większa (7,2%) 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 10-18%),** co wynika z naturalnie większego zróżnicowania oferty; w 1q24 rozpiętość nie zmieniła się znacząco wobec poprzedniego kwartału (Wykres 8); co przy jej sporej skali daje 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

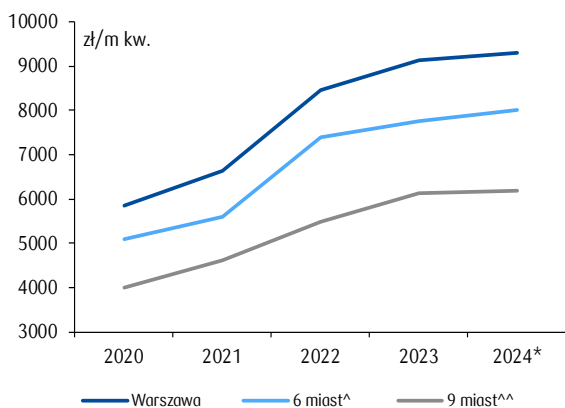
W 1q24 na rynku pierwotnym tendencja wzrostowa cen r/r wzmocniła się w Warszawie i mniejszych stolicach województw; w porównaniu z 4q23 ceny transakcyjne wzrosły we wszystkich stolicach województw

Indeks hedoniczny NBP wskazuje na kontynuację w 1q24 silnych tendencji wzrostowych cen mieszkań na rynku wtórnym

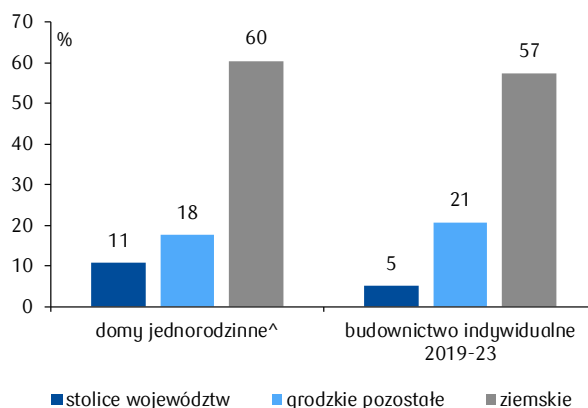
W 1q24 ograniczone możliwości negocjacji ceny przy zakupie mieszkania na rynku pierwotnym

Ograniczenia porównywania cen domów

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



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



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

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

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.

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 mieszkaniami stanowiły wg NSP 2021: 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% oraz 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 okresie 2q23-1q24¹ w dalszym ciągu rosły, wzrost był znaczący.

Zwraca uwagę silny wzrost liczby transakcji we wszystkich grupach miast, jest to spójne z naszymi obserwacjami wzrostu zainteresowania domami w kontekście stabilizacji cen materiałów budowlanych (mocno skorelowanych z intensywnością budownictwa indywidualnego), rozwiązaniami regulacyjnymi sprzyjającymi budowie czy zakupowi domu (BK2%), jak i zaletami zamieszkiwania w strefie podmiejskiej. Najbardziej wzrosły r/r ceny domów w mniejszych stolicach województw (10,3% r/r). Średnia cena m kw. domu to 9,3 tys. zł w Warszawie, 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.

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

Kontynuacja wzrostowego trendu cen na rynku domów, silny wzrost liczby transakcji

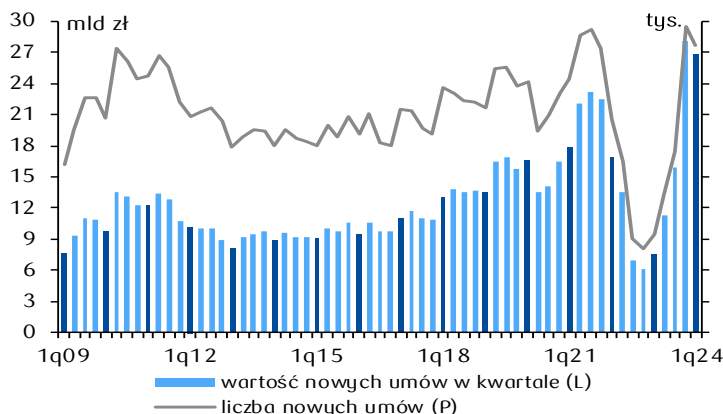
2. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań

O poziomie cen mieszkań w 1q24 decydowała ograniczona, wolno odbudowująca się podaż mieszkań przy w dalszym ciągu relatywnie wysokim popycie na mieszkania. Ograniczona nowa podaż w konsekwencji silnego spadku liczby rozpoczynanych mieszkań w okresie 1q22-2q23 zbiegła się z silnym popytem wygenerowanym przez program BK2%, jak i przez osoby nie spełniające formalnych warunków BK2%, które obawiając się kontynuacji wzrostu cen mieszkań przy niewielkiej ofercie mieszkań, przyspieszyły zakup. Dla wzrostu popytu w 1q24 istotna też była poprawa zdolności kredytowej gospodarstw domowych na skutek wzrostu realnych wynagrodzeń i od kilku miesięcy stabilnych, niższych o ok.1 pp r/r, stóp procentowych NBP.

W 1q24 wysoki popyt na mieszkania przy ograniczonej, wolno odbudowującej się podaży mieszkań deweloperskich

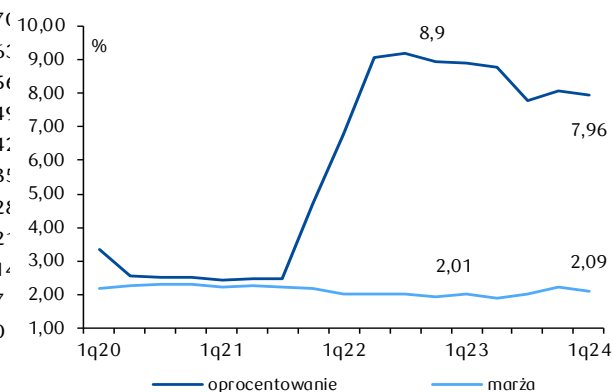
¹ Liczba transakcji dot. domów w okresie 2q23-1q24: Warszawa:260 (145% r/r); 6 miast: 511 (81% r/r); 9 miast: 386 (121% r/r).

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 1/2024

Według szacunków NBP na podstawie badań ankietowych klientów deweloperów² w 2023 ok. 65% mieszkań było kupowane na potrzeby własne (pierwsze mieszkanie-37% lub poprawa warunków bytowych -28%), mieszkania te zwykle są finansowane z przewagą kredytu bankowego (52%). Z kolei zakupy inwestycyjne (na wynajem lub z zamiarem odsprzedaży w korzystnym okresie) stanowiły ok. 35% kupowanych mieszkań, z przewagą finansowania środkami własnymi (ok. 80%).

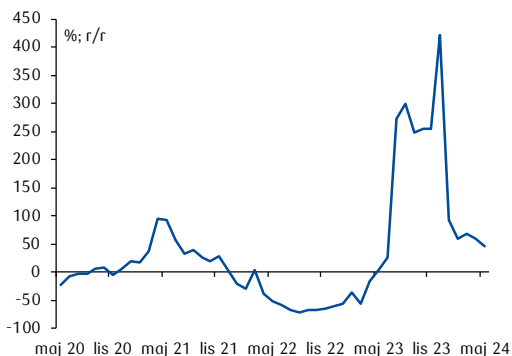
Według danych Biura Informacji Kredytowej (BIK) w maju'24 miesięczna wartość zapytań o nowe kredyty mieszkaniowe wzrosła o 45,4% r/r (Wykres13). O kredyt wnioskowało 26,7 tys. osób (21% r/r). Średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego była na rekordowym poziomie i wyniosła 435,5 tys. zł (14,8% r/r).

Popyt na kredyty mieszkaniowe zmniejszył się po zakończeniu przyjmowania wniosków na BK2% na początku stycznia'24, nie mniej w 1q24 był jednak w dalszym ciągu relatywnie wysoki – niższy w porównaniu z 2h23 (gdy funkcjonował program BK2%), ale jednocześnie wyższy niż w 1h23 – czyli nie spadł do poziomu przed BK2% (jest wyższy o ok. 30% r/r). Wysokiemu popytowi sprzyja wzrost zdolności kredytowej. Dla poziomu wskaźnika istotne są też niska baza statystyczna z 1h23 oraz silny wzrost r/r średniej kwoty wnioskowanego kredytu (efekt wzrostu cen nieruchomości i rosnącej zdolności kredytowej, która pozwala na większą wartość wnioskowanego kredytu).

Rekordowy poziom średniej wartości wnioskowanego kredytu mieszkaniowego - 435 tys. zł (15% r/r)

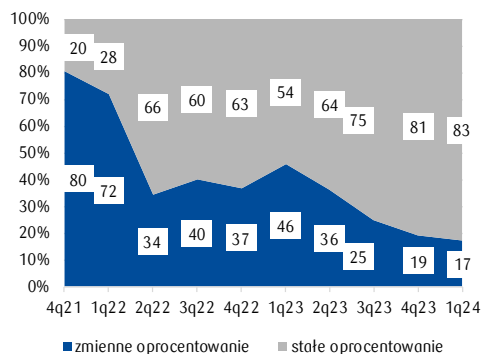
W 1q24 popyt na kredyty mieszkaniowe relatywnie wysoki - wyhamował po zamknięciu BK2%, ale nie spadł do niskiego poziomu sprzed programu (wyższy o ok. 30% wobec 1h23)

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



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

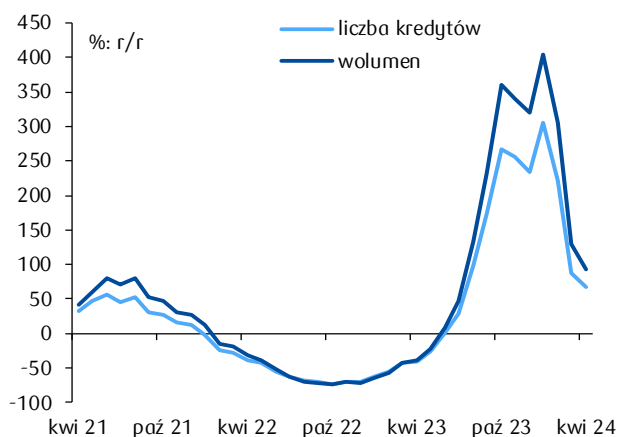
Wyk. 14 Struktura udzielonych kredytów mieszkaniowych wg oprocentowania (stałe/zmienne) w okresie 4q21-1q24



Źródło: Raport AMRON-SARFIN 1/2024; PKO Bank Polski

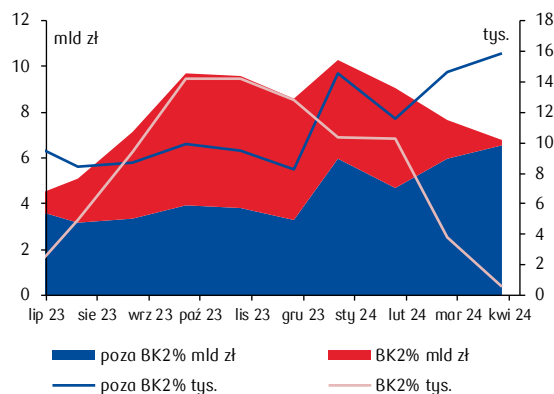
² Sektor deweloperski, budowlany oraz rynek pierwotny w badaniach firm deweloperskich [w:] Informacja o cenach mieszkań w IV kwartale 2023 r., NBP, kwiecień 2024

Wyk. 15 Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych



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

Wyk. 16 Kredyty udzielone w ramach BK2% i poza BK2%



Źródło: BIK, PKO Bank Polski

Na koniec 1q24 oprocentowanie kredytów mieszkaniowych (wg szacunków AMRON dla kredytu 300 tys. zł na 25 lat o LTV 75%) wynosiło 7,96% (-0,94pp r/r). W 1q24 średnia marża ofertowa kredytu hipotecznego wynosiła 2,09% (+0,08pp r/r).

Według danych Związku Banków Polskich w 1q24 wartość nowo udzielonych kredytów wyniosła 26,9 mld zł (259,7% r/r; -4,5% q/q), udzielono 64,5 tys. kredytów (193,6% r/r; -6,3% q/q). Wyniki 1q24 są nieco słabsze niż w poprzednim kwartale, ale w dalszym ciągu należą do najwyższych na tle ostatnich lat. Są zbliżone do rekordowego 4q23 (efekt programu BK2% - udzielone w ramach programu 48 tys. kredytów wielokrotnie przekroczyło zakładane przez autorów programu 10 tys. kredytów w 2023), czy 3q21 (szczyt ostatniego boomu mieszkaniowego).

Na koniec 1q24 liczba czynnych umów kredytowych wynosiła 2,29 mln, wobec 4q23 zmalała o 1476 kredytów, natomiast wartość całkowitego zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych w 1q24 nieznacznie wzrosła (+0,98% wobec 4q23).

Liczba kredytów o stałym oprocentowaniu, udzielonych w 1q24 wyniosła 55,3 tys. (vs 58,2 tys. w 4q23; łącznie umowy nowe i aneksowane), w tym 53,3 tys. (82,5% ogółem) to kredyty nowo udzielone (Wykres 14).

Średnia wartość kredytu udzielonego w 1q24 wynosiła 417,4 tys. zł (+2,3% q/q; +22,9% r/r). Przeciętny kredyt denominowany w walutach obcych to 320,4 tys. zł (+14,8% q/q; +8,6% r/r), a udzielony w złotych 418,1 tys. zł (+2,3% q/q; +22,9% r/r). W strukturze wg wysokości kredytu w 1q24 najwyższy był udział kredytów powyżej 500 tys. zł (24,98%; +9,74 pp r/r); kolejna grupa to 400 do 500 tys. zł (23,06%; +11,1 pp r/r). Jednocześnie silnie zmalał udział najmniejszych kredytów - od 100 tys. do 200 tys. (11,75%; -12,74 pp r/r). Zmiana struktury udzielonych kredytów w kierunku większych kredytów wskazuje na wyższe ceny nabywanych mieszkań, a także poprawę zdolności kredytowej kredytobiorców. W 4q23 kredyty o średniej wartości LTV powyżej 80% stanowiły 38,3% nowo udzielonych kredytów (vs 18,78% w 1q23).

Dobre wyniki sprzedaży w 1q24 sygnalizują też dane BIK - wartość udzielonych w tym kwartale kredytów mieszkaniowych wzrosła do 27,1 mld zł (+185,7% r/r), większa (+254,7% r/r) była także liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych. W kwietniu'24 wzrostowy trend utrzymywał się (Wykres 15) - wartość udzielonych kredytów wyniosła 6,7 mld zł (+93,2% r/r), a ich liczba 16,4 tys. (+66,8% r/r).

Na dobre wyniki akcji kredytowej w 1q24 wpłynęła poprawa zdolności kredytowej (wzrost realnych wynagrodzeń, stabilne od kilku miesięcy, nieco niższe r/r stopy procentowe NBP), a także dużo procedowanych, szczególnie w styczniu-

W 1q24 nadal bardzo dobre wyniki sprzedaży, wartość nowo udzielonych kredytów wyniosła prawie 27 mld zł, udzielono 64,5 tys. kredytów; istotny wpływ procedowanych jeszcze wniosków z BK2%

Według AMRON w 1q24 średnia wartość udzielonego kredytu ogółem wzrosła do 417 tys. zł (2,3% q/q; 22,9% r/r)

Kontynuacja wzrostu udziału większych kredytów w liczbie nowo udzielonych ogółem

W kwietniu'24 kontynuacja wzrostu liczby i wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych

lutym'24, kredytów w ramach BK2%. 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.

W okresie lipiec'23-kwiecień'24 (6 miesięcy BK2% + pierwsze miesiące 2024 z procedowanymi jeszcze wnioskami programu) banki zawarły w ramach BK2% 81,4 tys. umów o łącznej wartości 33,5 mld zł, stanowiło to ok. 43% sprzedaży (ilościowo i wartościowo) kredytów w tym okresie.

Na koniec marca'24 wg NBP zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosło 488,6 mld zł (skorygowane o kurs walutowy); kredyty walutowe stanowiły 14,5% ogółem (-4,5 pp wobec marca'23).

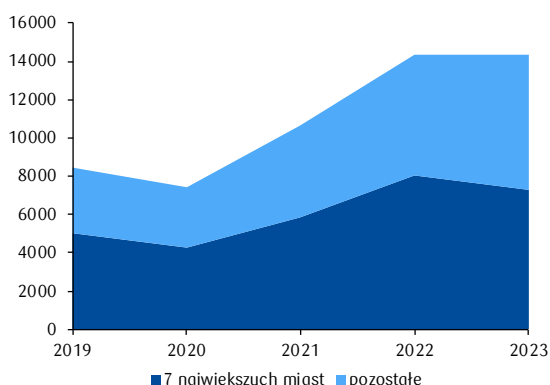
Na rynku wynajmu w 1q24 w wielu miastach wystąpiły niewielkie spadki r/r stawek, podobna tendencja jest widoczna przy porównaniu z poprzednim kwartałem. Na osłabienie popytu w 1q24 wpływała rezygnacja z wynajmu niektórych osób, którym poprawiła się zdolność kredytowa (efekt rosnących wynagrodzeń), a także tych, które zakwalifikowały się do programu BK2%. Popyt związany z potrzebami mieszkaniowymi uchodźców wojennych z Ukrainy ustabilizował się. Na rynek wynajmu mogą też wpływać zakupy mieszkań przez cudzoziemców – w 2023 liczba mieszkań zakupionych przez cudzoziemców była podobna jak w 2022. Statystyki resortu administracji³ sygnalizują 14,3 tys. transakcji, w tym 7,3 tys. w największych aglomeracjach (Wykres 17). W 2023 najczęściej lokali mieszkalnych nabyli obywatele Ukrainy (49%), Białorusi (14%) i Niemiec (7%). W latach 2019-2023 sprzedano 55,2 tys. mieszkań, w tym 30,3 tys. w największych aglomeracjach (Wykres 18); wśród których największy udział mają niezmiennie Warszawa (43%), Kraków (21%) i Wrocław (17%).

Dla sytuacji na rynku istotne jest zasilanie podaży nowymi, małymi lokalami z rynku pierwotnego, kupowanymi w okresie boomu lat 2020-2021 (popularny zakup inwestycyjny to małe mieszkanie – relatywnie tańsze i płynne). W dużych aglomeracjach wzrasta też oferta mieszkań z najmu instytucjonalnego (inwestycje rozpoczęte 3-4 lata temu). Z kolei w miastach akademickich wraz z rozwojem segmentu mieszkań studenckich powoli można oczekiwać mniejszego wynajmu ze strony studentów.

W okresie lipiec'23-kwiecień'24 kredyty w ramach BK2% stanowiły ok. 43% ogółu kredytów mieszkaniowych udzielonych przez banki (81,4 tys. umów o wartości 33,5 mld zł)

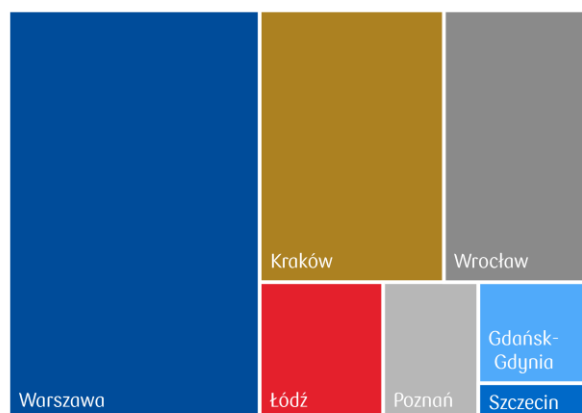
Na rynku wynajmu niewielkie spadki stawek wynajmu

Wyk. 17 Mieszkania sprzedane cudzoziemcom w latach 2019-2023



Źródło: Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2023r. Ustawy z dn.24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Warszawa, marzec 2024; analogiczne sprawozdania z lat 2019-2022; PKO Bank Polski

Wyk. 18 Mieszkania sprzedane cudzoziemcom w największych aglomeracjach w latach 2019-2023



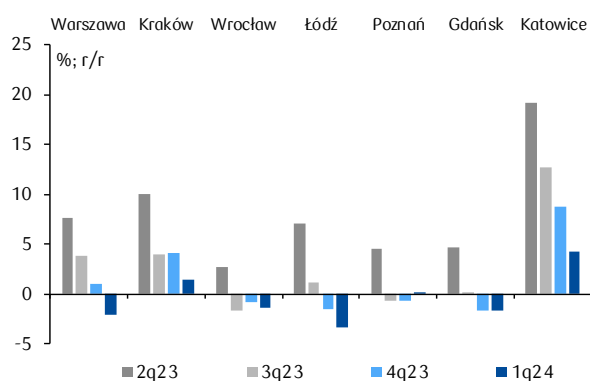
Źródło: Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych ... op.cit.; PKO Bank Polski

³ Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2023r. Ustawy z dn.24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Warszawa, marzec 2024; analogiczne sprawozdania z lat 2019-2022

Według monitoringu firmy Mzuri (zarządca ok. 7 tys. lokali w 65 miastach) w 1q24 stawki wynajmu zmalały r/r w większości analizowanych największych miast, nie zmieniły się r/r w Poznaniu, lekko wzrosły w Katowicach (por. Wykres 19). W porównaniu z poprzednim kwartałem stawki nieznacznie wzrosły jedynie w Łodzi (+0,5%), zmalały we Wrocławiu (-2%), Krakowie (-1,8%) i Gdańsku (-1,6%), w pozostałych analizowanych 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.

Wyk. 19 Zmiana stawek wynajmu w największych aglomeracjach w ostatnich 4 kwartałach



Źródło: Mzuri dla AMRON; PKO Bank Polski

Na potencjał rynku wynajmu mieszkań wskazuje mała – na tle innych krajów europejskich – skala wynajmu rynkowego w Polsce w 2023 (4,2% vs ok. 20,2% w UE) przy obserwowanym w ostatnich latach wzmocnieniu preferencji części gospodarstw domowych (szczególnie młodych) dla takiego sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Na polskim rynku najmu działa ok. 30 inwestorów instytucjonalnych. Na koniec 4q23 wg monitoringu JLL 54% rynku należało do trzech największych inwestorów – Resi4Rent (4106 mieszkań; 25% rynku; zarządzany przez Griffin Capital Partners), Vantage Rent (ok. 2500 mieszkań; 16% rynku, należy do TAG Immobilien) oraz Fundusz Mieszkań na Wynajem (2049 mieszkań; 13% rynku, zarządzany przez PFR Nieruchomości). Liczba projektów na etapie budowy i planowania w perspektywie roku 2026 szacowana jest na ok. 40 tys. mieszkań. Według szacunków JLL 21% mieszkań w budowie należy do Resi4Rent, 16% do Heimstaden oraz 13% do Life spot.

Łącznie ok. 56 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.

Obok szeroko definiowanego rynku wynajmu, wzrasta zainteresowanie inwestorów segmentem mieszkań studenckich, w tym akademików (Sektor PBSA – purpose built student accommodation). W Polsce studiuje ok. 1,2 mln studentów (w tym ok. 100 tys. zagranicznych). Obecnie w istniejących prywatnych domach studenckich może znaleźć zakwaterowanie ok. 1,6% studentów studiów stacjonarnych (od 0,4% w Poznaniu do 3,6% w Łodzi); w przypadku akademików publicznych jest to ok. 9% studentów (od 6,6% w Warszawie do 13,5% w Kra-

W 1q24 spadki r/r stawek wynajmu w większości analizowanych największych miast

Niska skala wynajmu rynkowego w Polsce na tle średniej UE

Długookresowo duży potencjał rynku PRS i PBSA

Według szacunków JLL ok. 40 tys. mieszkań w budowie do wynajmu instytucjonalnego w perspektywie trzech lat

kowe). Signal Capital Partners, Griffin Capital Partners i Echo Investment chcą wspólnie stworzyć największego gracza na rynku polskich prywatnych akademików. Celem nowego joint venture tych trzech spółek jest budowa w najbliższych 3-5 latach portfela inwestycyjnego z 5 tys. łóżek w prywatnych akademiach w największych polskich miastach. Pierwsze z nich mają powstać w Warszawie i Krakowie, według planu zostaną udostępnione we wrześniu'25.

Po stronie podażowej najistotniejszymi czynnikami kształtującymi cenę są:

- **Liczba mieszkań oddanych do użytku ogółem.** W 1q24 wyniosła ona 48,8 tys., trzeci kwartał z rzędu malała r/r, ale spadek był mniejszy niż w 4q23 (-11,2% vs -17,4% w 4q23). Liczba oddanych mieszkań deweloperskich zmalała o 2,2% r/r (-11,4% r/r w 4q23). Deweloperzy w 1q24 oddali do użytku 60,4% mieszkań ogółem. W 10 największych miastach (o liczbie mieszkańców pow. 290 tys.) w 1q24 łącznie oddano do użytku 14,5 tys. mieszkań (13,6 tys. w 1q23), liczba mieszkań oddanych do użytku wzrosła w 7 miastach (najbardziej w Gdańsku, Wrocławiu i Łodzi), w pozostałych 3 miastach zmalała (najbardziej w Poznaniu).
- **Rozpoczynane projekty.** Po 6 kwartałach spadku liczby rozpoczynanych mieszkań r/r w okresie 1q22-2q23, 1q24 był trzecim kwartałem z rzędu wzrostu - rozpoczęto budowę 60,1 tys. mieszkań (prawie 70% rozpoczętych ogółem), o 55,8% więcej niż w 1q23; 42 tys. to mieszkania deweloperskie (79,3% r/r).
- **Wydane pozwolenia na budowę mieszkań.** Po 6 kwartałach spadku liczby wydanych pozwoleń w okresie 2q22-3q23, drugi kwartał z rzędu ich liczba wzrosła (33,7% r/r w 1q24 i 10,3% r/r w 4q23), w tym w przypadku deweloperów o 46,3% r/r (12,1% r/r w 4q23).

Trzeci kwartał z rzędu spadku liczby mieszkań oddanych do użytku, ale spadek mniejszy niż w 4q23

W 10 największych miastach łącznie liczba mieszkań oddanych do użytku w 1q24 wzrosła o 7% r/r (vs -21% r/r w 4q23)

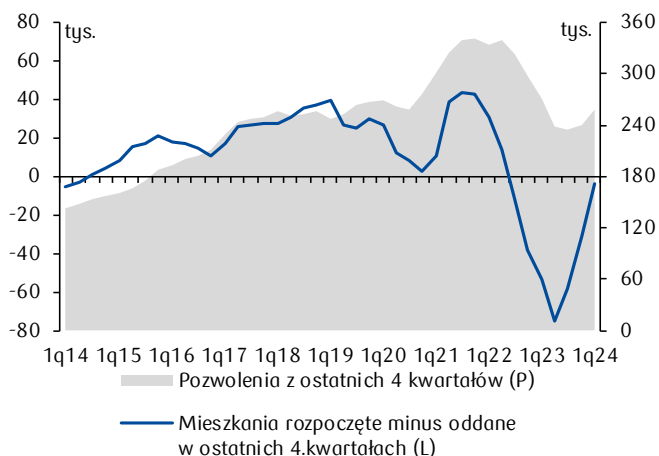
Trzeci kwartał z rzędu wzrostu liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem (56% r/r, w przypadku projektów deweloperskich 79% r/r)

Drugi kwartał z rzędu wzrostu liczby wydanych pozwoleń

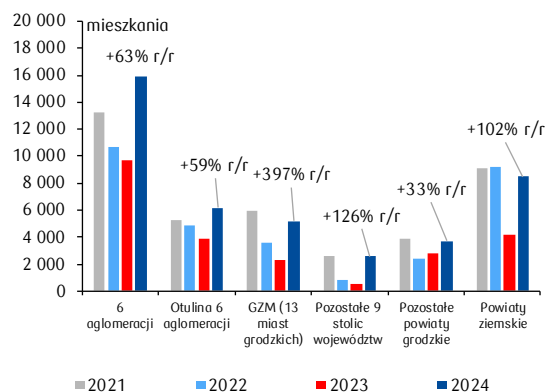
Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego ogółem (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4. kwartałach, czyli projekty mieszkaniowe w toku) w 1q24 wskazuje na nieznaczny spadek liczby mieszkań w toku, ale przy silnym trendzie wzrostowym wskaźnika (efekt wzrostu liczby mieszkań rozpoczętych). Łączna liczba pozwoleń na budowę, wydanych w ostatnich 4. kwartałach wzrosła (Wykres 20). Zapowiada to w dalszej perspektywie wzrost podaży mieszkań.

Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego w trendzie wzrostowym

Wyk. 20 Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym



Wyk. 21 Rozpoczęte mieszkania deweloperskie w 1q lat 2021-2024



*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

Źródło: GUS; PKO Bank Polski

Zmiany w wolumenie rozpoczynanych mieszkań są różne zależnie od regionalnej lokalizacji (Wykres 21). Liczba rozpoczętych projektów deweloperskich w 1q24 jest podobna lub większa niż w 1q21, tj. okresie niezłej koniunktury. W 1q24 deweloperzy rozpoczęli najwięcej mieszkań w 6 aglomeracjach (38% ogółu rozpoczętych przez deweloperów) i ich otulinie (15% ogółem), a także w powiatach ziemskich (20% ogółem). We wszystkich analizowanych 6 regionalnych lokalizacjach dynamika rozpoczętych projektów była znacząca, co oznacza lepszą ocenę perspektyw rynku. Szczególnie zwraca uwagę wysoka dynamika w Górnośląsko-Zagłębiowskim Zespole Metropolitalnym (GZM), w przypadku którego – w 7 na 13 miast na prawach powiatu nastąpił znaczący wzrost, wyróżniają się Katowice, Tychy i Sosnowiec. Jest to 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 poprzemysłowych, dawnych kolejowych czy nieużytkowanych terenach, na których znajdują się nieczynne centra handlowe i biurowe. Lex deweloper obowiązuje 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).

Zapisy księgowe dużych firm deweloperskich (o zatrudnieniu pow. 49 osób) na koniec 1q24 sygnalizują dostosowanie deweloperów do sytuacji rynkowej – liczba projektów w toku jest większa o 28% r/r (spójne z obserwowaną od kilku kwartałów poprawą statystyki rozpoczynanych mieszkań); bank ziemi wzrósł o 21% r/r, co jest przesłanką dalszej aktywności deweloperów, w pewnej mierze odzwierciedla też wysokie ceny gruntów. Jednocześnie kolejny kwartał solidnego (54% r/r) wzrostu przedpłat klientów umacnia deweloperów w podejmowaniu nowych projektów. Liczba gotowych mieszkań jest niewielka (spadek o 13% r/r i o 42% wobec 4q23), co przy większym popycie i wolno rosnącej podaży pozwala na wysoki poziom cen oferowanych lokali.

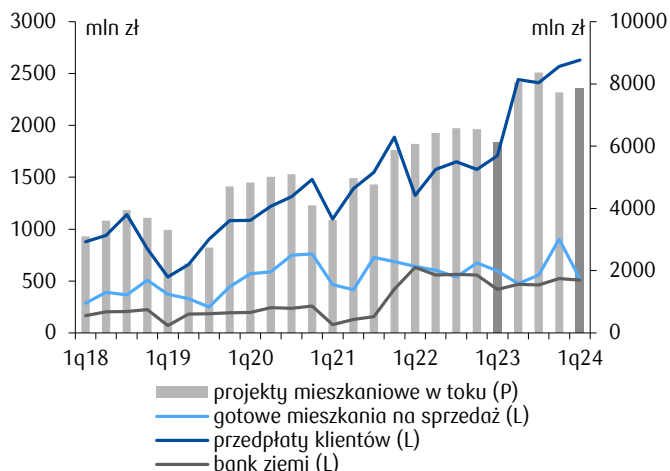
W 1q24 sprzedaż mieszkań deweloperskich w dalszym ciągu rośnie, jednak wolniej niż w poprzednim kwartale. W przypadku deweloperów mieszkaniowych notowanych na giełdzie łącznie liczba sprzedanych przez nich mieszkań

W 1q24 najwięcej mieszkań rozpoczęto w 6 aglomeracjach (38% ogółem rozpoczętych przez deweloperów; wzrost o 63% r/r); z kolei najwyższa dynamika wystąpiła w GZM (397% r/r; 6% rozpoczętych mieszkań ogółem)

Wzrost wolumenu projektów w toku i rosnące przedpłaty klientów widoczne w zapisach księgowych deweloperów zapowiadają łagodzenie bariery podażowej

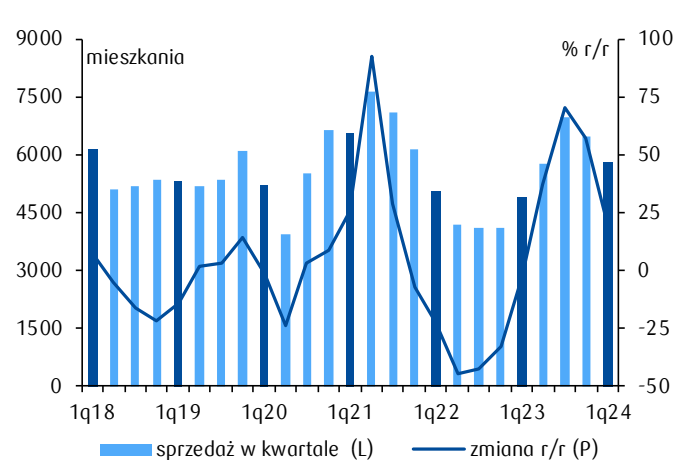
W 1q24 wolniejszy wzrost łącznej sprzedaży deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW (20% r/r vs 57% r/r w 4q23)

Wyk. 22 Aktywność dużych deweloperów (PKD 41.1) wg zapisów księgowych



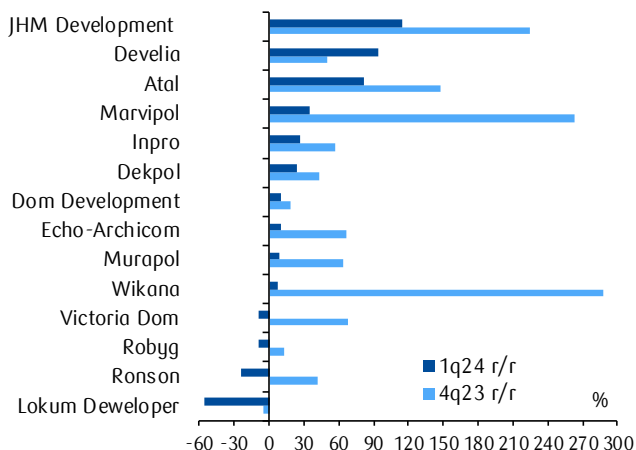
Uwaga: firmy powyżej 49 osób
Źródło: PONT Info, GUS; PKO Bank Polski

Wyk. 23 Kwartalna sprzedaż mieszkań przez deweloperów notowanych na giełdzie



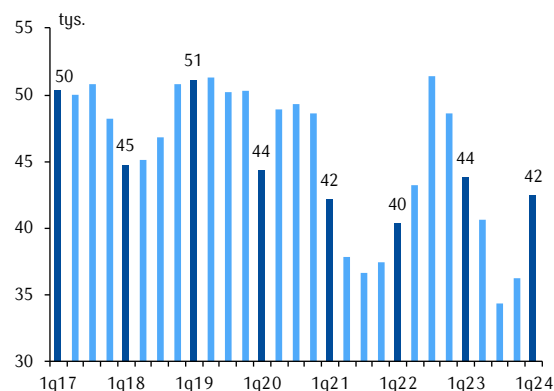
Źródło: GPW; SPECTIS; PKO Bank Polski

Wyk. 24 Zmiana (r/r) sprzedaży mieszkań przez deweloperów notowanych na giełdzie



Źródło: GPW; SPECTIS; PKO Bank Polski

Wyk. 25 Oferta mieszkań deweloperskich w 6 największych aglomeracjach



Źródło: JLL; PKO Bank Polski

wzrosła o 20% r/r (vs 57% w 4q23 i 70% r/r w 3q23). Wzrost sprzedaży raportowała większość deweloperów – największy wystąpił w przypadku JHM Development (155% r/r), Develii (95% r/r) i Atalu (82% r/r). Kilku deweloperów raportowało spadek sprzedaży r/r, w tym Lokum deweloper (-55% r/r) i Ronson (-24% r/r).

Liczba mieszkań sprzedanych w 6 aglomeracjach monitorowanych przez JLL⁴ w 1q24 wyniosła 11 tys., była o 23% mniejsza wobec 4q23. Na spadek sprzedaży wpłynęły głównie zakończenie programu BK2% oraz w dalszym ciągu mała oferta mieszkań (skutek mniejszej liczby rozpoczynanych projektów w okresie 1q22-2q23). Spadek sprzedaży był zróżnicowany zależnie od aglomeracji – powyżej 30% we Wrocławiu, Trójmieście i Warszawie. W 1q24 deweloperzy wprowadzili do sprzedaży 16,7 tys. mieszkań, o prawie 5% więcej niż w 4q23. Drugi kwartał z rzędu łączna liczba wprowadzonych mieszkań w 6 aglomeracjach była większa niż sprzedanych. Sytuacja jest przy tym silnie zróżnicowana zależnie od miasta – w Krakowie i Trójmieście liczba mieszkań wprowadzonych i sprzedanych była zbliżona; w Warszawie występowała niewielka nadwyżka na sprzedaż, w pozostałych trzech aglomeracjach nadwyżka nad sprzedaż była wyraźnie większa.

Oferta deweloperska w 6 miastach na koniec 1q24 wynosiła 42,4 tys. mieszkań (+17,1% q/q; -3,2% r/r), była bliska poziomowi z 1q23. Sytuacja jest znacząco zróżnicowana zależnie od aglomeracji – oferta najbardziej zmalała r/r w Krakowie (-22,7%), Trójmieście (-21,5%) i Wrocławiu (-10,4% r/r); jej spadek był umiarkowany w Warszawie (-6,8% r/r). Oferta wzrosła silnie w Łodzi (+51% r/r) i umiarkowanie w Poznaniu (+12,3% r/r). W Łodzi oferta wzrosła trzeci kwartał z rzędu, na koniec 1q24 Łódź pod względem wielkości dostępnej oferty (7,7 tys. mieszkań) zajmowała drugie miejsce po Warszawie (11 tys.).

Koszty budowy mieszkań (bez kosztu gruntu) w 1q24 wg statystyk GUS rosły wolniej – o ok. 6% r/r wobec o ok. 14% r/r w 4q23 (Wykres 26). 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 1,7-7,6% r/r (vs 2,1-7,9% r/r w 4q23).

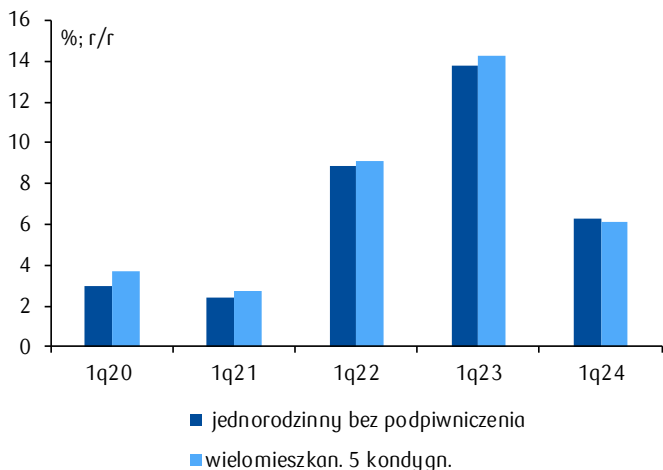
Według prognozy stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w perspektywie roku koszty budowy (bez kosztów gruntu) wzrosną najbardziej w przypadku robocizny

Oferta deweloperska w 6 aglomeracjach na koniec 1q24 wynosiła 42,4 tys. mieszkań (+17,1% q/q; -3,2% r/r)

Według stawek kosztorysowych wzrost kosztów budowy (bez kosztu gruntu) w 1q24 w dalszym ciągu zwalniał

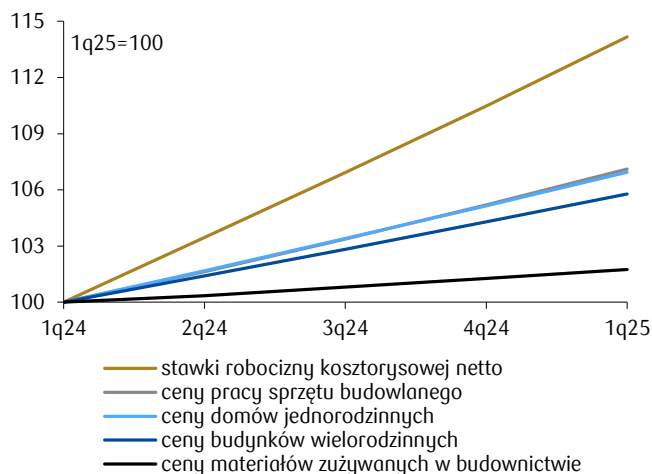
⁴ Rynek mieszkaniowy w Polsce I kwartał 2024, JLL, maj 2024

Wyk. 26 Zmiana (r/r) ceny budowy domów jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych



Źródło: Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych (marzec), GUS 2024 (publikacja 23.05.2024) oraz analogiczna publikacja z lat 2020-2023

Wyk. 27 Prognoza cen obiektów mieszkaniowych, stawek robocizny, cen materiałów i sprzętu wg SEKOCENBUD



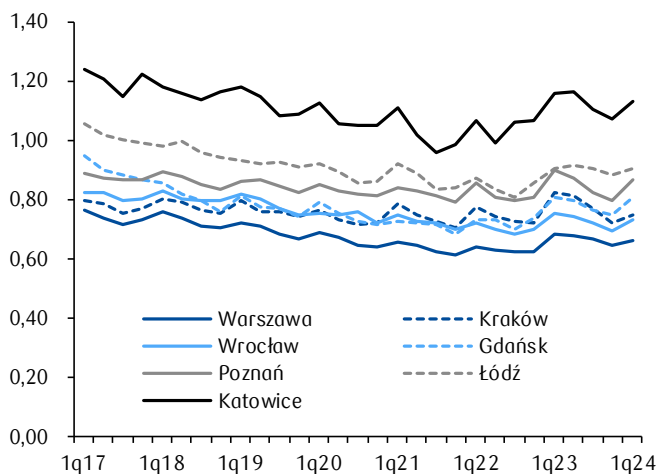
Źródło: Zagregowane wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne, I kwartał 2024, zeszyt 18/2024 (2232), SEKOCENBUD

(o ok. 14%) 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 używanych w budownictwie zmieniają się nieznacznie (oczekiwany wzrost o ok. 2% w skali roku; Wykres 27).

Średnia dostępność mieszkania (liczba metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie) w 1q24 we wszystkich analizowanych największych miastach wzrosła wobec poprzedniego kwartału; wobec 1q23 była nieznacznie mniejsza lub zbliżona; z wyjątkiem Krakowa, gdzie była wyraźnie niższa r/r. (Wykres 28). Najmniejsza dostępność mieszkania występuje w Warszawie (0,66) i Wrocławiu (0,73), największa w Katowicach (1,13).

Mieszkania najmniej dostępne w Warszawie i Wrocławiu

Wyk. 28 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	
	1q23	1q24	1q24	1q23=100
Warszawa	1,6	1,5	9930	112
Kraków	2,3	2,1	10375	112
Wrocław	1,7	1,7	8857	112
Łódź	4,7	4,6	7603	114
Poznań	1,2	1,1	9233	112
Gdańsk	2,6	2,7	9873	112
Szczecin	3,5	3,9	8295	113
Bydgoszcz	2,5	2,4	7406	109
Lublin	5,1	4,5	7645	115
Białystok	5,4	5,4	6619	112
Katowice	1,4	1,1	9962	112
Toruń	3,5	3,2	7854	112
Rzeszów	4,4	4,2	7710	114
Kielce	4,9	4,7	6619	113
Olsztyn	2,2	2,2	7425	112
Zielona Góra	2,9	3,1	7375	111
Opole	3,1	3,0	7657	112
Gorzów Wlp.	2,6	2,5	6678	111

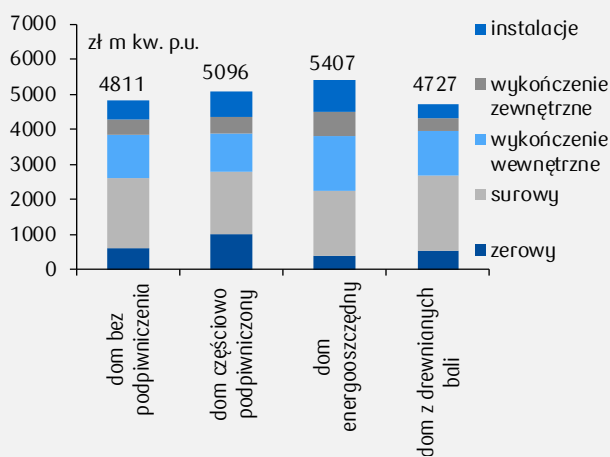
Źródło: GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 1 kwartał 2024, US Wrocław, 29.05.2024

RAMKA. Koszty budowy wybranych obiektów jedno- i wielorodzinnych w 1q24

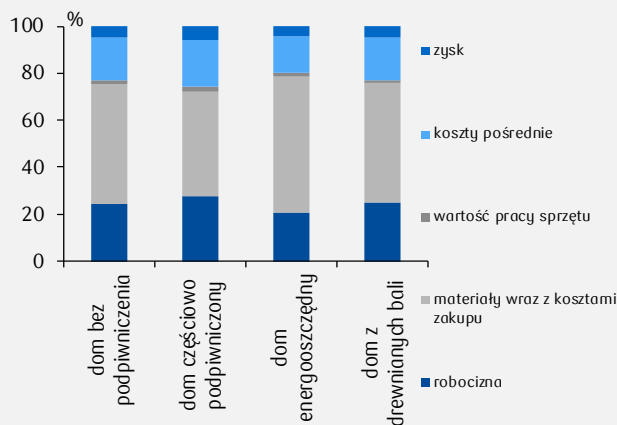
Średni koszt budowy domu jednorodzinnego w 1q24 wynosił wg danych SEKOCENBUD ok. 4,7-5,4 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej; dane SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT oraz nie zawierają kosztu działki budowlanej. Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych domów jednorodzinnych, czynnikiem 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 45–58% to koszty materiałów (najwyższe przy domu energooszczędnym); 21-27% - koszty robocizny; wynajem sprzętu nie przekraczał 2%; koszty pośrednie: 15-20%; szacowany zysk wykonawcy: 4,3-5,7%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. domu jednorodzinnego w 1q24 wg stawek kosztorysowych*



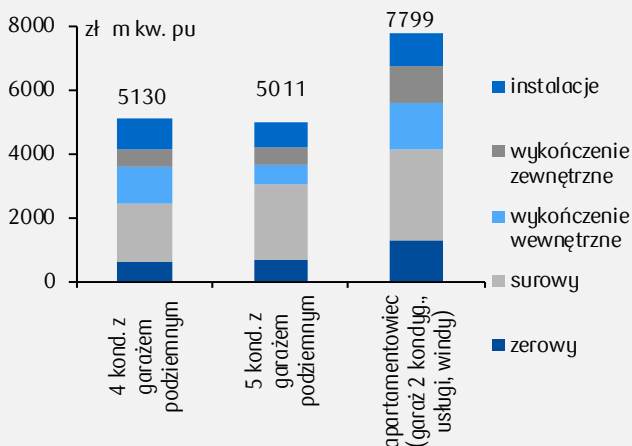
Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów domów jednorodzinnych w 1q24



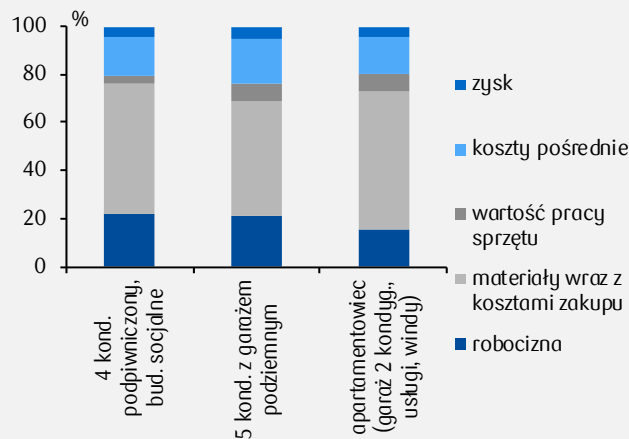
Średni koszt budowy budynku wielorodzinnego wynosił w 1q24 wg danych SEKOCENBUD ok. 5-7,8 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i kosztu działki budowlanej; stan deweloperski w przypadku większych obiektów, wersja z pełnym wykończeniem jest o 10-14% droższa). Prezentowane zestawienie 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 49-57% to koszty materiałów; 16-24%: robocizna; wynajem sprzętu wynosił 3,7-7,4% (większy przy większych budynkach), koszty pośrednie: 16-19%; zysk wykonawcy szacowany na ok. 4,4-5,3%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. budynku wielorodzinnego w 1q24 wg stawek kosztorysowych*



Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów budynków wielorodzinnych w 1q24



Uwaga: *ceny SEKOCENBUD nie zawierają VAT; źródło: Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych I kwartał 2024, 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 1q24

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	5 052	5 351	5 677	4 963
Warszawa	5 196	5 504	5 840	5 105
Małopolskie	4 917	5 208	5 526	4 831
Dolnośląskie	4 926	5 218	5 537	4 840
Łódzkie	4 633	4 907	5 207	4 552
Wielkopolskie	4 797	5 081	5 391	4 713
Pomorskie	4 835	5 121	5 434	4 751
Zachodnio-pomorskie	4 999	5 295	5 618	4 911
Kujawsko-pomorskie	4 782	5 065	5 375	4 699
Lubelskie	4 700	4 979	5 283	4 618
Śląskie	4 854	5 142	5 456	4 770
Podlaskie	4 729	5 009	5 315	4 647
Świętokrzyskie	4 715	4 994	5 299	4 632
Podkarpackie	4 739	5 020	5 326	4 656
Warmińsko-mazurskie	4 676	4 953	5 256	4 595
Opolskie	4 821	5 106	5 418	4 736
Lubuskie	4 671	4 948	5 250	4 590

Tab.2 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych budynków wielorodzinnych w 1q24

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 garaż podziemny 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	5 387	5 262	8 189
Warszawa	5 540	5 412	8 423
Małopolskie	5 243	5 121	7 971
Dolnośląskie	5 253	5 131	7 986
Łódzkie	4 940	4 826	7 510
Wielkopolskie	5 115	4 996	7 776
Pomorskie	5 156	5 036	7 838
Zachodnio-pomorskie	5 330	5 206	8 103
Kujawsko-pomorskie	5 099	4 981	7 752
Lubelskie	5 012	4 896	7 620
Śląskie	5 176	5 056	7 869
Podlaskie	5 043	4 926	7 666
Świętokrzyskie	5 027	4 911	7 643
Podkarpackie	5 053	4 936	7 682
Warmińsko-mazurskie	4 986	4 871	7 581
Opolskie	5 140	5 021	7 815
Lubuskie	4 981	4 866	7 573

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	Nasylenie mieszkaniami*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	% pow. objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	Przeciętna pow. mieszkań oddawanych do użytku	Mieszkania oddane do użytku ogółem	
	2022	2022	2022	2022	2024	1q24	1q24	1q23=100
Warszawa	1 061 910	570	33,5	41	8,4	61,4	3 903	-12
Kraków	449 055	559	32,3	76	11,9	65,1	2 395	-3
Wrocław	378 793	562	33,4	62	13,6	54,0	1 949	95
Łódź	376 215	571	31,7	37	8,6	65,5	1 146	51
Poznań	297 298	549	34,7	53	6,9	70,5	478	-66
Gdańsk	256 875	528	31,1	65	14,2	56,8	1 506	97
Szczecin	192 463	492	30,3	61	6,5	65,7	489	0
Bydgoszcz	157 710	478	27,8	40	7,4	51,9	453	12
Lublin	166 214	502	30,2	55	10,4	58,0	1 008	7
Białystok	140 549	480	29,6	56	10,6	55,1	1 203	29
Katowice	156 321	558	33,3	30	10,4	61,8	301	-14
Toruń	98 403	503	29,5	59	7,8	65,6	201	-57
Rzeszów	96 529	490	33,5	16	12,1	66,4	590	56
Kielce	91 079	495	29,5	19	5,6	60,8	539	-17
Olsztyn	83 070	494	28,9	60	5,9	58,8	209	18
Zielona Góra	66 976	481	32,7	19	5,4	134,2	78	-20
Opole	60 564	479	32,6	46	6,1	77,4	194	26
Gorzów Wlp.	56 496	485	29,3	55	6,2	57,3	204	21

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 1 kwartał 2024, US Wrocław, 29.05.2024

3. Trendy demograficzne

Czynniki demograficzne należą do fundamentalnych przesłanek kształtowania się popytu mieszkaniowego (i pośrednio cen mieszkań). Aktualna **prognoza ludności Polski na lata 2023-2060**⁵, 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. Według 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

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

liczebności tej grupy wiekowej pokrywa się z falowaniem wyżów i niżów urodzeń. Starzenie się społeczeństwa oznacza zmianę struktury wg grup funkcjonalnych – maleje udział osób w wieku produkcyjnym (w tym wieku mobilnym 18-44), **wzrasta współczynnik obciążenia demograficznego ludnością w wieku nieprodukcyjnym** (dziećmi i osobami starszymi).

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, pozytywny dalszego postępu medycyny (81 m; 87 k)	stały, szybki wzrost imigrantów z ich większą dywersyfikacją; spadek emigracji Polaków; w PL pozostanie 58% uchodźców z UA; (saldo w 2060: +47,9 tys.)	37,8	37,3	34,8	7,2	6,3	5,6

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

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

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

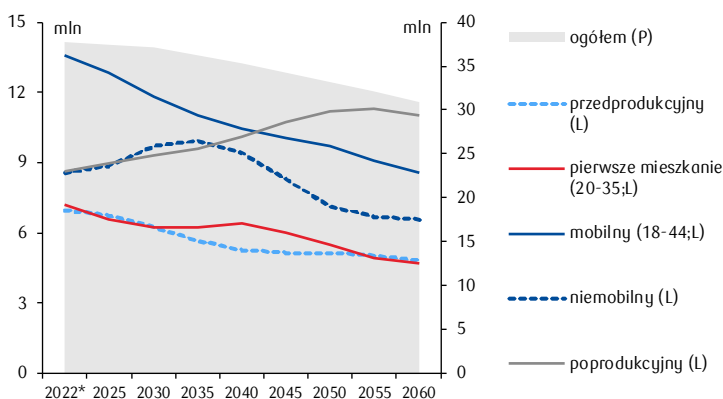
Wzrost liczby ludności w starszych grupach wiekowych wiąże się z oczekiwanym **wyłużaniem przeciętnej długości trwania życia** na skutek spadku liczby zgonów z przyczyn, które można skutecznie leczyć lub im zapobiegać. W scenariuszu podstawowym zakładany jest wzrost przeciętnego okresu trwania życia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

W scenariuszu podstawowym i wysokim zakłada się **znaczny wzrost imigracji** – przez cały horyzont prognozy Polska będzie krajem imigracyjnym w scenariuszu podstawowym i wysokim - 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. 29 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.

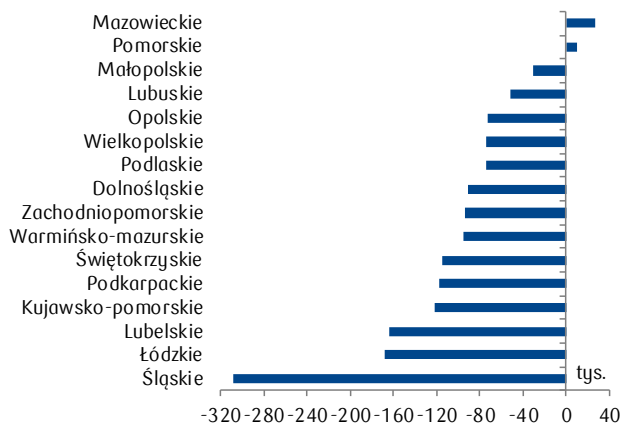
Do 2035 prognozowany jest spadek liczby ludności w 14 województwach – największy w woj. śląskim, łódzkim i lubelskim. Wzrost liczby ludności jest prognozowany jedynie w województwie mazowieckim i pomorskim. Do 2060 przewidywany jest już spadek ludności we wszystkich województwach – największy w województwie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

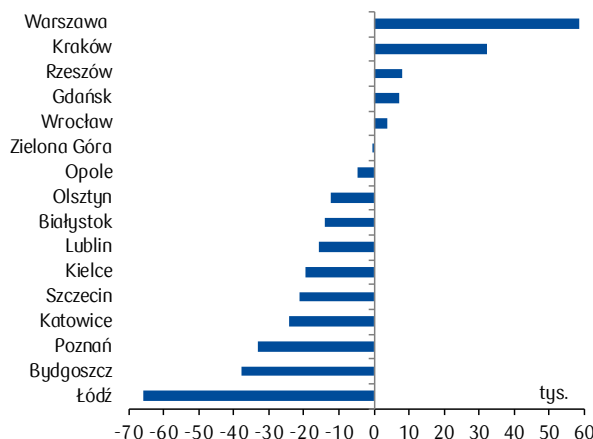
Regionalne zróżnicowanie nasilenia zmian liczby ludności

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



Wyk. 31 Prognoza zmiany liczby ludności (tys.) w miastach wojewódzkich w 2035 w porównaniu z 2022



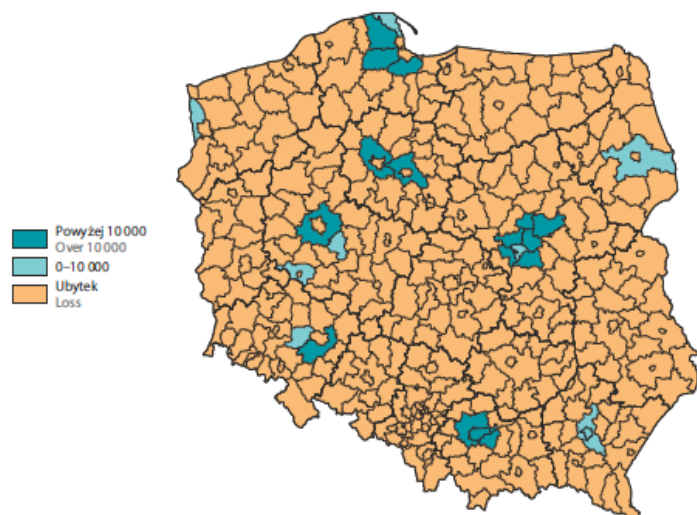
Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060, GUS, Warszawa, sierpień 2023

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

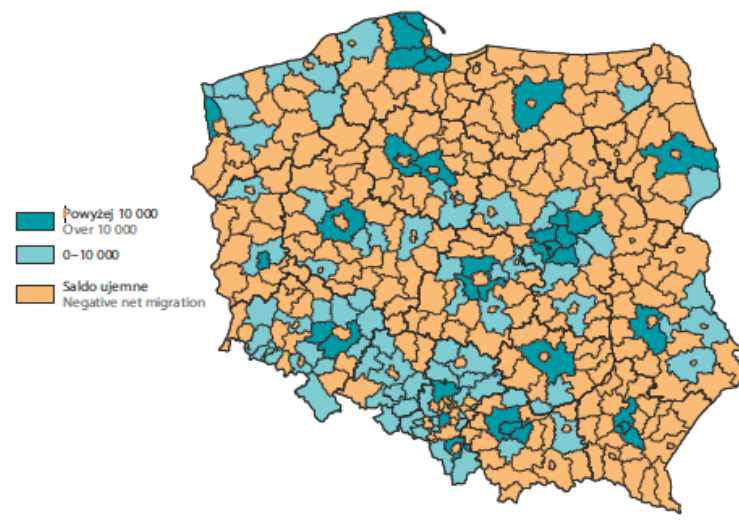
Kontynuacja procesu suburbanizacji

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)	<p>⇒ poprawa ilościowa sytuacji mieszkaniowej, syntetycznie widoczna w poprawie nasycenia zasobem</p> <p>⇒ stopniowo malejąca, silniej w ostatniej dekadzie objętej prognozą grupa potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (grupa wiekowa 20-35 lat)</p> <p>⇒ popyt na mieszkania silnie określony przez potrzeby wymiany mieszkań (zużycie zasobu)</p>
Wzrost liczby i udziału małych gospodarstw (1- i 2-osobowych) w liczbie gospodarstw ogółem w efekcie starzenia się społeczeństwa, jak i zmian kulturowych (wcześniejsze decyzje o usamodzielnianiu się, późniejsze macierzyństwo, wzrost liczby osób pozostających w związkach partnerskich)	<p>⇒ zmiana struktury popytu na mieszkania w kierunku wzrostu popytu na małe mieszkania, jak i mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku</p>
Rosnąca liczba starszych pełnych gospodarstw (kobieta i mężczyzna)	<p>⇒ możliwe osłabienie podaży większych mieszkań związanej z wymianą mieszkania</p>
Wzrost współczynnika obciążenia demograficznego osobami starszymi	<p>⇒ 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)</p>
Wzrost poziomu wykształcenia społeczeństwa	<p>⇒ 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</p>
Migracja do niektórych większych miast (w tym także „rozlewanie się” aglomeracji), jak i za granicę (skala migracji zagranicznych obciążona ryzykiem nieprzewidywalności zmian sytuacji geopolitycznej)	<p>⇒ 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)</p>

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
			NSP 2021	NSP 2021			
	2023	NSP 2021	NSP 2021		2035P*	2023	2023
Warszawa	1 861,6	793,8	64,6		16,2	-1,9	1,7
Kraków	806,2	321,2	61,7		15,8	-0,5	4,1
Wrocław	673,7	281,0	62,9		15,2	-1,8	1,4
Łódź	652,0	289,7	65,7		15,0	-7,4	-2,3
Poznań	538,4	221,3	62,4		15,3	-2,7	-2,0
Gdańsk	487,4	193,9	59,9		16,0	-1,5	3,2
Szczecin	389,1	156,1	58,6		15,9	-5,3	-1,5
Bydgoszcz	326,4	129,8	57,3		15,7	-5,9	-4,8
Lublin	329,6	127,8	57,3		16,3	-3,3	-1,3
Białystok	291,7	111,7	55,1		16,5	-0,6	-2,6
Katowice	279,2	121,1	63,7		15,3	-6,0	0,9
Toruń	194,8	77,2	58,2		15,9	-3,6	-1,9
Rzeszów	197,3	71,5	52,7		17,0	-0,1	3,1
Kielce	182,3	71,7	56,8		15,6	-4,7	-3,7
Olsztyn	167,3	67,9	58,6		16,1	-2,6	-2,5
Zielona Góra	138,9	53,6	55,8		16,7	-3,4	1,3
Opole	126,1	49,6	57,7		15,2	-3,2	-0,1
Gorzów Wlp.	115,2	46,9	56,9		16,4	-5,0	-4,8

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 1 kwartał 2024, US Wrocław, 29.05.2024

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* (określanego też #naStart),** zapowiadając jednocześnie 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

Konsultacje programu *Mieszkanie na start* (inaczej #naStart) wspierającego kredytobiorców przedłużają się, pojawiło się ryzyko rezygnacji z programu

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%.
- 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).

Konsultacje programu przedłużają się, coraz silniej akcentowane są obawy związane z potencjalną presją na wzrost cen mieszkań (obserwacje po BK2%) z uwagi na wsparcie głównie popytu przez program. W obecnym kształcie program ma małe szanse na akceptację przez większość sejmową niezbędną do jego uchwalenia (Polska 2050 i Lewica zapowiedziały brak poparcia). Nie można więc wykluczyć rezygnacji z programu, czy też dalszych modyfikacji w kierunku ograniczania popytu (ostrzejsze kryteria), czy łagodzenia potencjalnego wzrostu cen mieszkań (np. górna granica ceny m kw. mieszkania z dopłatą, zróżnicowana regionalnie).

- **6 maja 2024 Prezydent podpisał ustawę o zmianie ustawy o wsparciu kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy i znajdują się w trudnej sytuacji finansowej.** Nowe rozwiązania weszły w życie 15 maja 2024. Ustawa przewiduje w szczególności:
 - **przedłużenie wakacji kredytowych na 2024**, tj. możliwości zawieszenia spłaty raty kredytu hipotecznego przez osoby, które: (a) zaciągnęły kredyt na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych i jego wartość nie przekracza 1,2 mln zł; (b) ponoszą wydatki związane z obsługą miesięcznej raty kapitałowej i odsetkowej kredytu (RdD – Rata do Dochodu) w wysokości przekraczającej 30% dochodów (za okres ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku) lub utrzymują co najmniej trójkę dzieci (wówczas nie obowiązuje kryterium RdD); (c) zawarły umowę kredytu hipotecznego przed 01.07.2022 i kończą spłatę kredytu co najmniej po upływie 6 miesięcy od tej daty.Z wakacji można skorzystać w wymiarze dwóch miesięcy od 01.06.2024 do 31.08.2024 oraz od 01.09.2024 do 31.12.2024. Szacuje się, że z wakacji kredytowych skorzysta ok. 570 tys. osób. Koszt przedłużenia wakacji kredytowych według szacunków resortu wyniesie 4,7 mld zł (ok. 15 mld zł w poprzednich latach).
- **zmiany w zasadach działania Funduszu Wsparcia Kredytobiorców (FWK).** Maksymalna pomoc dla kredytobiorców została zwiększona do 3 tys. zł (wcześniej 2 tys. zł), a okres pomocy wydłużony do 40 miesięcy (z 36). Pomoc jest udzielana w formie pożyczki, której spłata ma zostać rozłożona na

Przedłużenie wakacji kredytowych na 2024 i zmiany w zasadach działania Funduszu Wsparcia Kredytobiorców weszły w życie 15 maja 2024

200 rat (wcześniej 144 raty). Łączna wartość pożyczki na spłatę zadłużenia może wynieść 120 tys. zł. O pomoc z FWK mogą ubiegać się kredytobiorcy w trudnej sytuacji finansowej (również kredytobiorcy walutowi), u których rata przekracza 40% dochodu gospodarstwa domowego (wcześniej 50%). Ze wsparcia FWK można skorzystać, jeżeli miesięczny dochód gospodarstwa domowego, pomniejszony o miesięczne koszty obsługi kredytu mieszkaniowego, nie przekracza 2,5-krotności kryteriów, które określone są w ustawie o pomocy społecznej.

- **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.
- **8 maja 2024 w Dzienniku Urzędowym UE została opublikowana nowelizacja dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (dyrektywa budynkowa EPBD - Energy Performance of Buildings Directive).** Państwa członkowskie mają dwa lata na implementację dyrektywy. Celem dyrektywy budynkowej jest osiągnięcie neutralności klimatycznej sektora budowlanego do 2050. Dyrektywa ma spowodować, że do 2030 znacznie zmniejszą się emisje gazów cieplarnianych i zużycie energii w budownictwie. Według KE budynki w UE odpowiadają za 40% całkowitego zużycia energii i za 36% emisji gazów cieplarnianych. Główne zapisy dyrektywy EPBD są następujące:
 - Od 2030 wszystkie nowe budynki mają być zeroemisyjne; w przypadku budynków instytucji publicznych powinno to nastąpić od 2028.
 - Do 2030 w przypadku budynków mieszkalnych powinno nastąpić zmniejszenie średniego zużycia energii pierwotnej o co najmniej 16% do 2030 i o co najmniej 20-22% do 2035.
 - Należy wprowadzić klasy energetyczne budynków. Klasy będą oznaczone od A (najwyższa klasa energetyczna, czyli budynek prawie zeroemisyjny) do G (najbardziej energochłonny budynek, tzw. wampir energetyczny). Resort rozwoju przygotowuje projekt rozporządzenia w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku i świadectw charakterystyki energetycznej, który wkrótce zostanie przekazany do konsultacji. Przewidywany termin wejścia w życie: 1q26.
 - Do 2030 ma zostać wyremontowane 16% budynków niemieszkalnych o najgorszej charakterystyce energetycznej oraz 26% takich budynków do 2033.
 - Od 2026 jest obowiązek montowania instalacji słonecznych na budynkach publicznych i niemieszkalnych (o powierzchni powyżej 250 m kw.), od 2030 na wszystkich nowych budynkach mieszkalnych. Montaż instalacji nastąpi, o ile to będzie wykonalne od strony technicznej i ekonomicznej.
 - Od 2025 nie można dotować kotłów na paliwa kopalne, do 2040 mają być wycofane; niemniej kotły na paliwa kopalne pozostaną dostępne w systemach hybrydowych (czyli kocioł + pompa ciepła; albo kocioł + kolektor słoneczny) – przy takich rozwiązaniach mogą być dofinansowywane.

Kupujący bądź wynajmujący mieszkanie musi otrzymać świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu

Celem unijnej dyrektywy budynkowej EPBD jest osiągnięcie neutralności klimatycznej sektora budowlanego do 2050, dyrektywa jest narzędziem zmniejszenia emisji gazów cieplarnianych i zużycia energii w sektorze

- Nowe przepisy nie dotyczą budynków rolniczych i zabytkowych, kraj może zdecydować o niestosowaniu przepisów do budynków chronionych ze względów historycznych, budynków tymczasowych, a także kościołów i miejsc kultu.

Harmonogram wynikający z dyrektywy przewiduje, że pierwszy projekt krajowego planu renowacji budynków należy przedstawić KE do końca 2025, a przyjęty po konsultacjach krajowy plan do końca 2026. Kolejne dokumenty przedstawia się później co pięć lat.

5. Perspektywy zmian cen w średnim okresie

Uwarunkowania makroekonomiczne

Wzrost PKB w 1q24 przyspieszył do 2,0% r/r wobec 1,0% r/r w 4q23. Jego motorami były konsumpcja prywatna (zwiększyła się aż o 4,6% r/r po stagnacji w 4q23), spożycie publiczne i eksport netto. Biuro Analiz Makroekonomicznych PKO Banku Polskiego prognozuje wzrost realnego PKB o 3,7% r/r w 2024 i 3,8% r/r w 2025.

W 1q24 obserwowaliśmy kontynuację przeciwstawnych tendencji na rynku pracy. Dynamika wynagrodzeń w gospodarce narodowej przyspieszyła silniej od oczekiwań, do 14,4% r/r, i była wyższa niż w sektorze przedsiębiorstw, gdzie ostatnie dane za marzec i kwiecień pokazały spowolnienie wzrostu do ok. 12% r/r. Wynagrodzenia w ujęciu realnym rosły w tempie ok. 10% r/r, napędzane czynnikami regulacyjnymi (płaca minimalna, podwyżki w sferze budżetowej). Jednocześnie od początku roku obniżało się zatrudnienie w ujęciu r/r – z wyłączeniem pandemii ostatni raz taka sytuacja miała miejsce w okresie dekonjunkury w 2013. Popyt na pracę pozostaje ograniczony, choć dane za 1q24 pokazały wyraźne wyhamowanie spadku liczby wolnych miejsc pracy w gospodarce do jednocyfrowego poziomu. Towarzyszą temu relatywnie stabilne i niskie wskaźniki stopy bezrobocia.

Inflacja w maju była na poziomie 2,5% r/r, a więc w celu inflacyjnym Narodowego Banku Polskiego. Według prognozy PKO Banku Polskiego na koniec 2024 inflacja CPI wyniesie 4,6% r/r, a swój szczyt odnotuje na koniec 1q25, nieznacznie poniżej 6% r/r.

Oczekujemy przyspieszenia wzrostu PKB w 2024

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

Wskaźnik		1q24	2q24	3q24	4q24	1q25	2q25	2022	2023	2024	2025
Realny PKB (% r/r)	% r/r	2,0	3,6	4,2	4,7	4,2	3,7	5,6	0,2	3,7	3,8
Popyt krajowy (% r/r)	% r/r	1,7	3,5	5,8	5,7	4,9	4,5	5,2	-3,2	4,3	4,4
Konsumpcja prywatna	% r/r	4,6	4,8	4,4	5,0	4,0	3,8	5,4	-1,0	4,7	3,9
Nakłady brutto na śr.trwałę	% r/r	-1,8	1,5	4,2	5,0	11,9	10,0	2,7	13,1	2,9	8,7
Stopa bezrobocia rejestrowanego	%; na koniec okresu	5,3	5,0	4,9	4,9	5,1	4,7	5,2	5,1	4,9	4,6
Płace - sektor przedsiębiorstw	% r/r	12,6	11,5	10,7	10,8	6,5	7,1	12,9	11,9	11,4	7,1
Inflacja CPI	% r/r; średnia dla okresu	2,8	2,5	4,3	4,6	5,7	5,2	14,4	11,4	3,5	4,5
Inflacja bazowa	% r/r; średnia dla okresu	5,4	3,9	3,8	4,0	3,7	3,5	9,1	10,1	4,2	3,1
Stopa referencyjna NBP	%	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	6,75	5,75	5,75	5,00
WIBOR 3M	%; średnia dla okresu	5,88	5,93	5,83	5,65	5,39	5,21	7,02	5,88	5,65	4,85

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

Podtrzymujemy ocenę, że polityka RPP pozostanie mocno restrykcyjna. Realne stopy procentowe są i będą dodatnie, a także zdecydowanie wyższe niż w poprzednich latach. Szacujemy, że powrócą one do poziomów notowanych przed dekadą, chociaż od tamtego czasu naturalna stopa procentowa najpewniej spadła. W ocenie PKO Banku Polskiego cykl obniżek stóp procentowych rozpocznie się w lipcu 2025.

Analiza wyników ankiety NBP do przewodniczących komitetów kredytowych⁶ wskazuje na utrzymanie w 1q24 dotychczasowych kryteriów i warunków udzielania kredytów mieszkaniowych, z wyjątkiem zmniejszenia marży kredytowej.

Znaczący spadek popytu na kredyty mieszkaniowe, notowany w 1q24 przez banki, był związany ze wstrzymaniem programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. Jednocześnie wsparciu popytu na kredyt mieszkaniowy sprzyjały prognozy dotyczące sytuacji na rynku mieszkaniowym i poprawa sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych.

W 2q24 banki zakładają utrzymanie dotychczasowej polityki kredytowej oraz kontynuację spadku popytu na kredyt mieszkaniowy.

W perspektywie roku (2q24-1q25) oczekujemy lekkiego hamowania wzrostu średnich cen transakcyjnych mieszkań do 5-8% r/r.

Tendencje wzrostowe cen mieszkań z ostatnich kwartałów są hamowane przez: (1) odsuwanie się w czasie wznowienia obniżek stóp procentowych NBP, najbliższa obniżka jest oczekiwana dopiero w lipcu 2025; (2) wygaśnięcie popytu kredytowego generowanego przez program BK2%; jednocześnie program *Mieszkanie na start* stoi pod znakiem zapytania, nie można też wykluczyć rezygnacji z niego czy też dalszych modyfikacji w kierunku ograniczania popytu (3) stopniowo (odczuwalnie od 3q24) zwiększaną podaż (uruchamianie wcześniej uzyskanych pozwoleń na budowę); niemniej niepewność odnośnie wsparcia popytu kredytowego ze środków publicznych może spowodować większą ostrożność deweloperów przy rozpoczynaniu kolejnych projektów; (4) stabilizację/lekke spadki stawek za wynajem, osłabiające motywację zakupu inwestycyjnego.

Jednocześnie utrzymują się przesłanki tendencji wzrostowych cen mieszkań. Po stronie popytu są to: (1) kontynuacja konsumpcyjnego popytu kredytowego, wzmacnianego obserwacją rosnących cen mieszkań; (2) oprocentowanie kredytów niższe w porównaniu z 2023; (3) kontynuacja wzrostu realnych wynagrodzeń; (4) kontynuacja inwestycyjnych zakupów mieszkań za gotówkę motywowana dobrym doświadczeniem inwestorów z ubiegłych lat. **Po stronie podaży tendencjom wzrostowym cen sprzyjają:** (1) powolna odbudowa oferty mieszkań, jej zwiększenie wymaga czasu i usprawnienia procedur administracyjnych; ograniczanie liczby rozpoczynanych projektów mieszkaniowych w okresie 1q22-2q23 jeszcze negatywnie wpływa na rynek; (2) pogłębiający się deficyt dostępnych terenów budowlanych w dobrych lokalizacjach i z infrastrukturą w największych miastach; podejmowanie aktywności deweloperskiej w trudniejszych lokalizacjach (poprzemysłowych, o skomplikowanym stanie prawnym) zwiększa koszty gruntu pod inwestycję; (3) 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; w dalszej perspektywie istotny stanie się wzrost kosztów budowy związany z nowelizacją dyrektywy budynkowej.

Istotny wpływ na prognozę ma sfera regulacji, głównie termin wprowadzenia i ostateczny kształt nowego programu wsparcia zakupu mieszkania.

Do połowy 2025 stopy NBP nie zmienią się

W 2q24 banki zapowiadają brak istotnych zmian polityki kredytowej i oczekują kontynuacji spadku popytu na kredyty mieszkaniowe

W perspektywie roku oczekujemy wyhamowania wzrostu średnich cen transakcyjnych mieszkań do 5-8% r/r

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

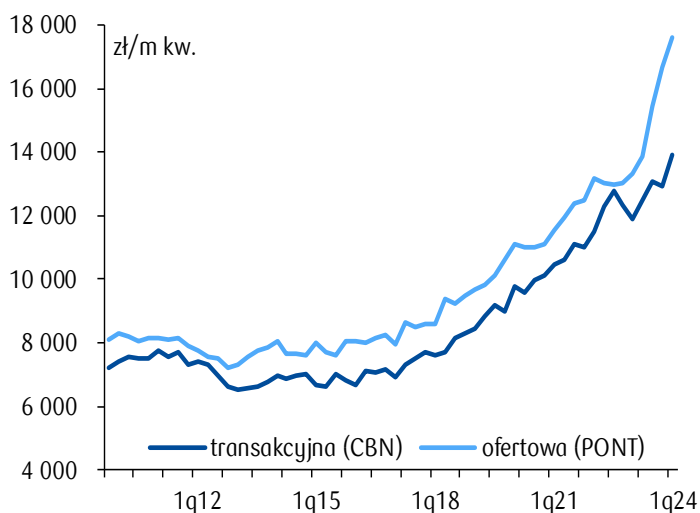
6. Aneks statystyczny - regionalne rynki mieszkaniowe

MAZOWIECKIE - Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie

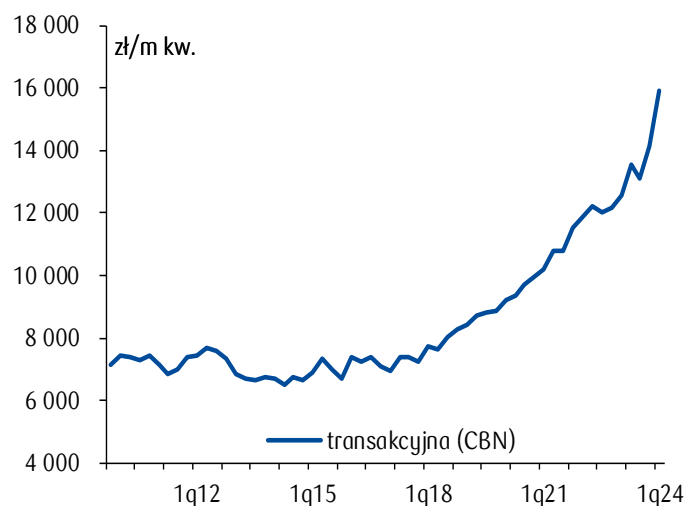
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Warszawie

Segment rynku	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	1q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	11 520	12 311	12 807	12 345	11 919	12 482	13 072	12 932	13 924	7,7	16,8
cena ofertowa (PONT)	13 179	13 043	12 994	13 026	13 333	13 889	15 431	16 667	17 623	5,7	32,2
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	11 881	12 227	12 006	12 166	12 553	13 534	13 119	14 124	15 912	12,7	26,8
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	9 013	10 569	8 238	8 040	9 716	8 703	9 074	9 995	10 164	x	x

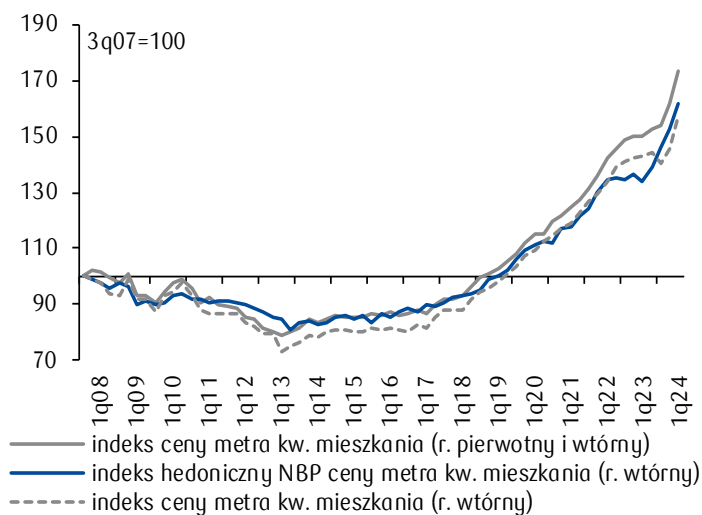
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie



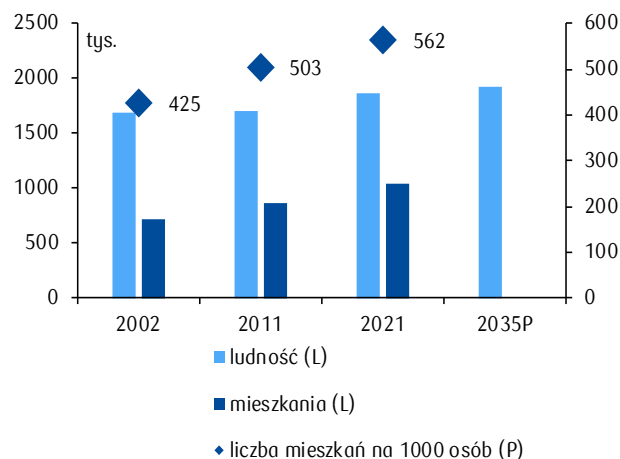
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



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

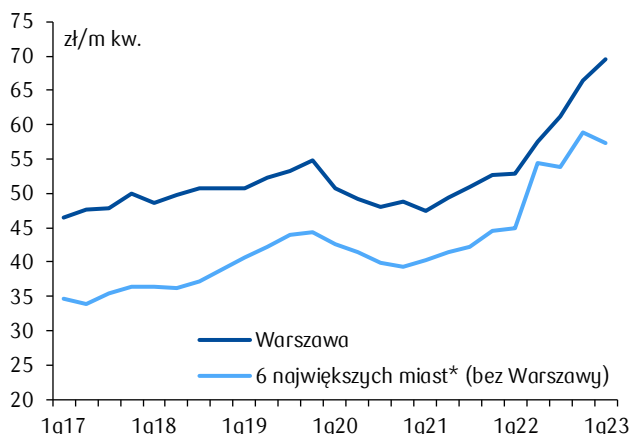


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Warszawie (GUS)

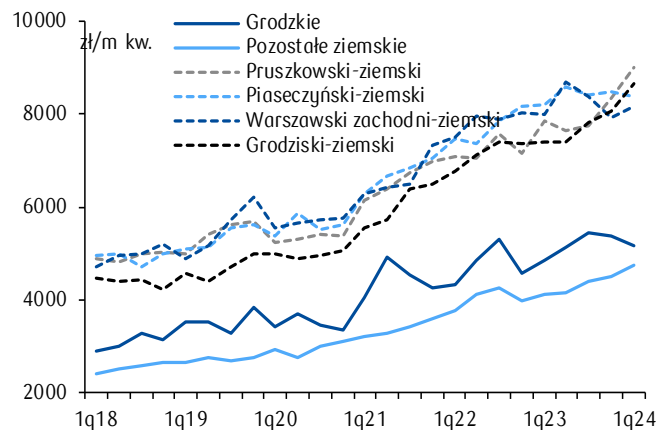


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q24: mieszkania rw - 465; mieszkania rp - 374; domy rw - 19.

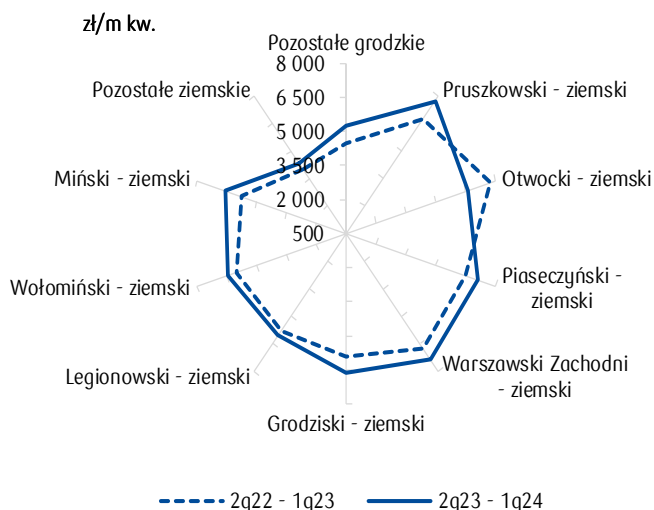
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Warszawie (NBP, PONT)



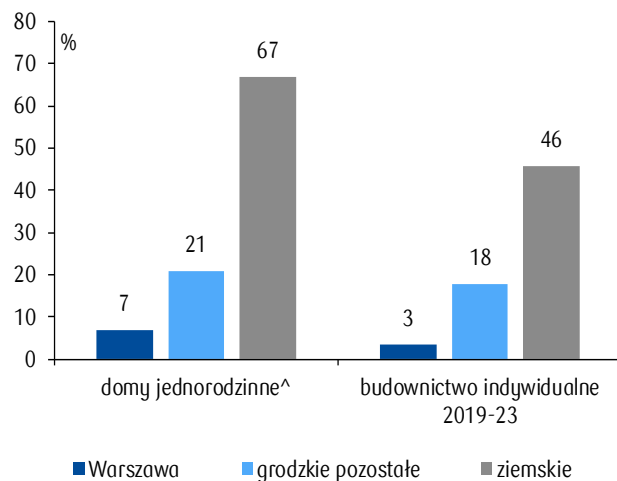
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2q23 - 1q24*
Warszawa	5 603	5 852	6 628	8 459	9 146	9 310
Pozostałe grodzkie	2 942	3 239	3 453	4 641	4 944	5 222
Pruszkowski - ziemski	4 699	5 168	5 600	6 834	7 726	7 726
Otwocki - ziemski	4 434	4 699	5 473	6 626	6 641	6 641
Piaseczyński - ziemski	4 653	5 136	5 410	6 223	7 083	7 083
Warszawski Zachodni - ziemski	4 320	4 718	5 512	6 444	7 311	7 311
Grodziski - ziemski	3 894	3 990	4 729	5 872	6 662	6 662
Legionowski - ziemski	3 888	4 195	4 715	6 071	6 041	6 041
Wołomiński - ziemski	4 333	4 311	4 794	5 721	6 451	6 451
Miński - ziemski	3 625	4 217	4 486	5 330	6 567	6 567
Pozostałe ziemskie	2 633	2 812	3 142	3 673	4 323	4 323

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w 2q23 - 1q24: Warszawa - 260; pozostałe powiaty grodzkie - 46; powiaty ziemskie - 1852.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie mazowieckim

Powiaty	Mieszkania 2022	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem		Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2022	Nasylenie mieszkańiami** 2022	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2022	Średnie nasilenie budownictwa^ 2019-2023	% budownictwa indywidualnego w ogółem 2019-2023	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1q24
		NSP 2021	NSP 2021						
GRODZKIE									
Ostrołęka	20 578	3	25	29,8	422	60	6,6	13	20
Płock	53 743	6	16	28,5	478	43	4,7	9	155
Radom	88 509	10	23	28,2	447	19	4,2	29	99
Siedlce	35 814	7	21	30,2	474	63	7,3	11	454
Warszawa	1 061 910	8	7	33,5	570	41	10,4	3	3 263
ZIEMSKIE									
białobrzegi	11 823	5	83	31,6	363	55	4,3	85	28
ciechanowski	33 576	10	53	30,4	392	16	5,5	36	98
garwoliński	36 717	8	81	32,2	348	24	5,1	62	68
gostyniński	16 227	10	59	29,0	381	6	2,8	85	17
grodzki	41 763	8	65	39,0	400	55	11,0	48	494
grójce	38 425	7	64	33,3	395	29	5,5	41	82
koziński	22 353	5	69	31,9	389	8	3,7	95	43
legionowski	54 041	3	54	38,1	415	71	12,5	32	260
lipski	12 451	6	87	32,7	391	38	2,3	84	4
łosicki	11 453	13	82	34,1	396	73	4,2	52	12
makowski	15 512	5	77	31,9	368	42	2,9	80	22
miński	61 560	7	71	33,2	387	42	8,0	48	462
mławski	27 013	7	61	30,2	389	63	7,6	30	59
nowodworski	33 180	7	55	32,6	416	49	7,6	39	75
ostrołęcki	25 639	6	98	31,1	293	52	4,8	96	69
ostrowski	25 232	8	73	31,1	366	54	4,1	60	29
otwocki	50 002	12	63	35,2	395	40	4,4	68	204
piaseczyński	91 417	5	56	42,4	431	74	13,0	29	432
płocki	36 098	8	90	31,6	329	23	4,0	92	75
płoński	31 878	8	67	30,4	378	17	5,1	54	85
pruskowski	76 888	10	46	38,5	432	69	11,4	27	509
przasnyski	17 012	7	69	29,2	344	50	3,8	49	24
przysuski	14 396	6	86	29,6	369	22	3,1	89	24
pułtuski	18 940	7	64	32,1	375	16	4,9	59	128
radomski	48 479	5	82	28,4	321	9	4,8	100	188
siedlecki	27 287	9	97	32,5	339	24	4,2	98	75
sierpecki	17 542	8	66	28,6	361	6	3,5	67	33
sochaczewski	30 722	7	64	30,7	369	9	4,2	65	70
sokołowski	20 558	10	74	34,2	406	10	3,6	45	19
sztydlowiecki	13 278	9	79	28,7	351	14	3,9	87	25
warszawski zachodni	52 191	4	70	43,2	392	46	12,6	35	375
węgrowski	24 655	10	83	33,7	396	13	4,1	75	64
wołomiński	102 030	5	61	33,0	373	42	11,5	25	679
wyszkowski	25 411	4	71	31,1	345	76	7,4	53	67
zwoleński	11 976	3	87	29,8	347	28	3,2	90	21
żuromiński	12 117	7	78	29,4	338	46	3,0	43	22
żyrardowski	32 949	14	44	31,6	437	35	7,4	43	70

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 17.06.2024

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 (%)
	2023	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2023	2023	2022	Polska=100	marzec 24
GRODZKIE									
Ostrołęka	48,2	17,3	49,7	15,7	-1,5	-9,9	6 674	100	7,7
Płock	111,2	44,2	56,6	15,1	-6,6	-11,5	7 898	118	5,4
Radom	196,0	71,8	51,8	15,6	-4,7	-9,3	6 182	92	9,6
Siedlce	75,3	27,9	53,0	16,2	0,6	-4,3	6 234	93	3,8
Warszawa	1861,6	793,8	64,6	15,1	-1,9	-0,2	8 540	127	1,5
ZIEMSKIE									
białobrzegi	32,5	9,0	35,6	17,8	-2,2	-2,9	5 564	83	7,8
ciechanowski	85,2	27,0	43,7	16,3	-4,1	-5,4	6 214	93	8,3
garwoliński	105,5	28,6	34,3	17,9	0,7	-1,0	5 700	85	9,1
gostyński	42,2	13,4	42,5	16,1	-6,5	-9,3	5 806	87	11,6
grodziski	105,7	32,7	44,3	17,0	-1,9	12,2	7 140	107	2,9
grójecki	97,0	29,8	41,3	16,6	-3,5	-3,8	6 248	93	3,0
kozienicki	57,2	17,7	41,8	16,2	-4,8	-6,4	7 274	109	10,0
legionowski	131,9	42,4	45,0	17,6	-1,8	12,0	6 034	90	6,2
lipski	31,6	9,7	42,3	15,8	-5,7	-8,7	5 596	83	12,1
łosicki	28,6	8,6	40,7	16,5	-5,4	-10,8	5 363	80	5,3
makowski	41,7	12,4	39,5	17,0	-5,6	-8,9	5 494	82	16,1
miński	159,4	47,1	39,3	17,5	-1,7	2,2	5 785	86	4,5
mławski	69,1	21,2	41,0	17,0	-4,0	-6,4	5 386	80	6,4
nowodworski	79,6	25,3	45,1	16,5	-3,1	-1,9	7 535	112	5,6
ostrołęcki	87,5	21,4	27,6	18,1	-1,8	-0,1	5 661	84	9,3
ostrowski	68,4	20,2	39,1	16,8	-4,0	-6,8	5 729	85	8,9
otwocki	126,8	38,6	43,0	17,1	-3,5	1,0	6 469	97	3,5
piaseczyński	215,1	68,7	45,3	17,3	0,2	14,0	6 500	97	3,6
płocki	109,5	29,3	31,7	17,3	-3,8	-1,9	5 773	86	10,1
płoński	84,0	24,8	39,9	16,6	-3,7	-4,5	5 660	84	10,1
pruskowski	179,7	60,2	47,8	16,8	-1,2	9,2	7 516	112	2,4
przasnyski	49,0	14,2	38,0	17,5	-2,7	-7,5	5 756	86	9,1
przysuski	38,6	11,4	39,5	16,7	-6,2	-10,5	5 564	83	18,5
pułtuski	50,3	14,6	39,0	17,1	-4,3	-4,9	5 504	82	13,8
radomski	151,3	40,2	33,3	17,8	-1,8	0,9	5 412	81	16,6
siedlecki	80,4	21,0	32,4	18,0	-1,7	-0,6	5 412	81	5,2
sierpecki	48,3	14,5	40,0	16,9	-4,4	-7,8	5 505	82	11,8
sochaczewski	83,2	25,3	40,7	16,5	-2,6	-1,9	6 994	104	2,7
sokołowski	50,1	15,5	42,6	16,0	-6,6	-10,9	5 459	81	5,2
sztytowiecki	37,5	10,9	37,6	17,1	-5,3	-7,7	5 272	79	24,1
warszawski zachodni	135,2	39,7	40,3	17,4	-1,1	15,0	7 077	106	1,8
węgrowski	61,9	18,0	39,4	16,9	-3,4	-5,8	5 787	86	5,7
wołomiński	275,9	80,6	39,6	17,6	1,0	9,0	6 066	91	6,0
wyszkowski	73,4	20,4	36,8	17,1	-2,6	-1,6	5 552	83	3,6
zwoleniński	34,3	9,8	35,7	16,8	-4,1	-7,2	5 639	84	11,7
żuromiński	35,5	10,1	34,7	17,2	-4,9	-11,0	5 391	80	13,5
żyrardowski	75,2	26,1	50,6	16,6	-4,4	-3,5	6 403	96	8,7

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

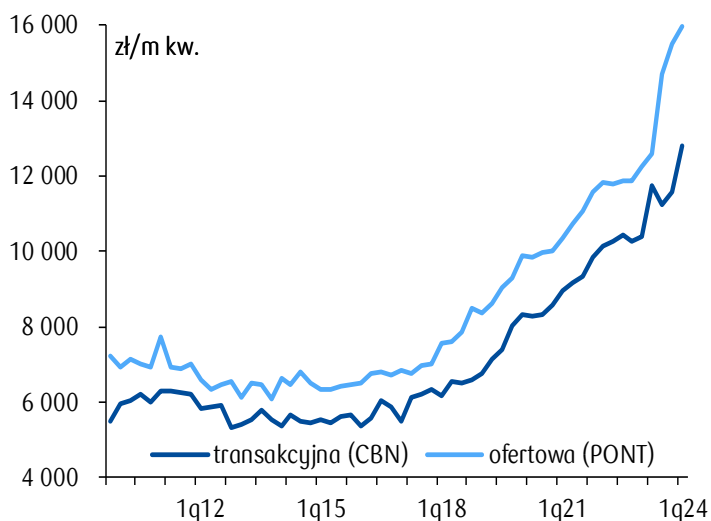
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 05.06.2024

MAŁOPOLSKIE – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie

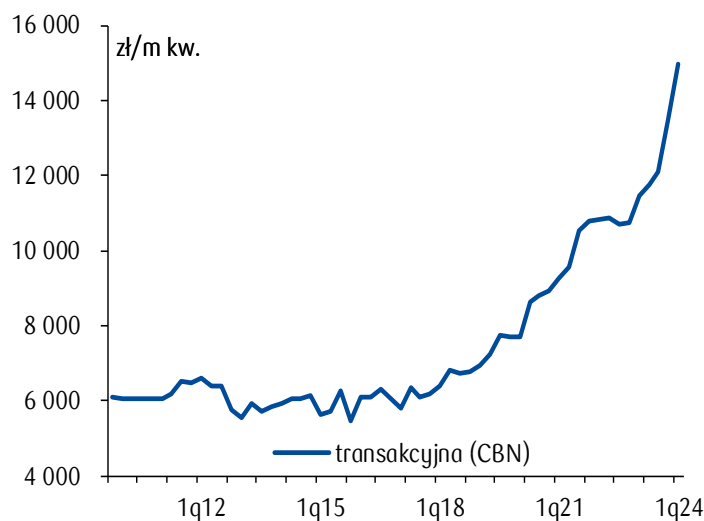
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Krakowie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	1q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	10 116	10 255	10 432	10 257	10 390	11 739	11 216	11 578	12 795	10,5	23,1
cena ofertowa (PONT)	11 845	11 805	11 889	11 868	12 240	12 600	14 706	15 511	15 978	3,0	30,5
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	10 845	10 890	10 702	10 738	11 459	11 752	12 119	13 500	14 997	11,1	30,9
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 505	6 498	13 674	8 354	9 214	8 419	8 565	9 137	4 728	x	x

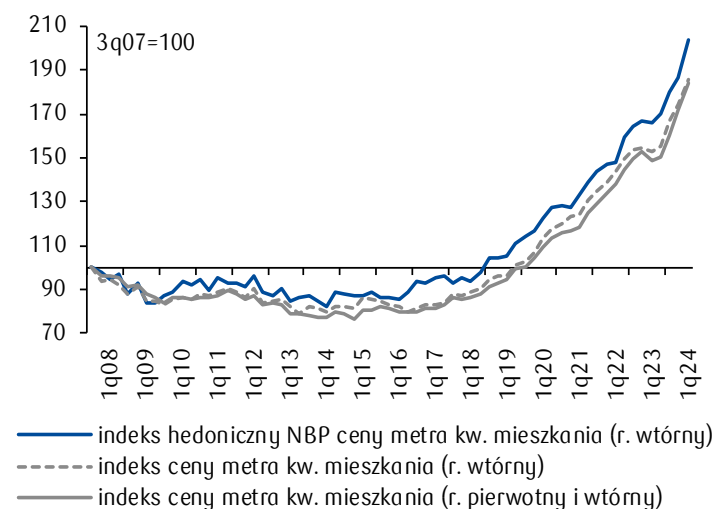
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie



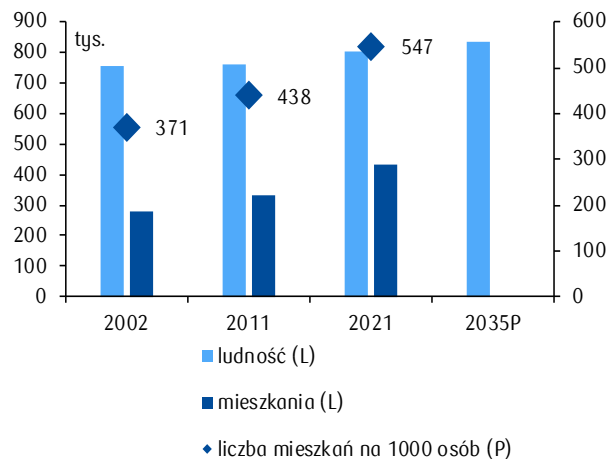
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie



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

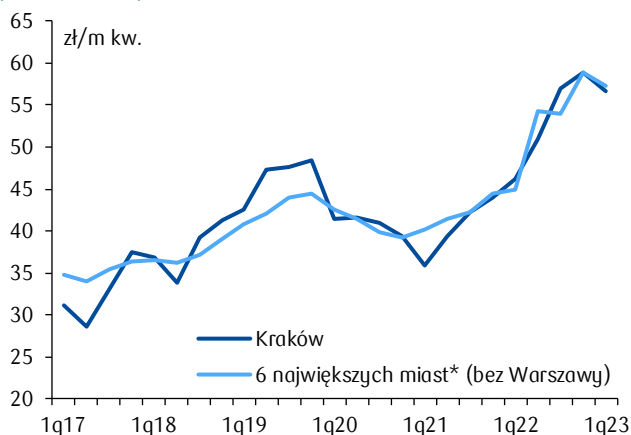


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Krakowie (GUS)

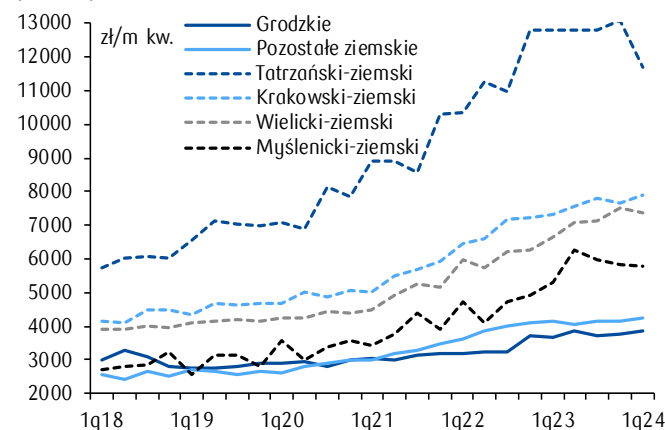


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q24: mieszkania rw - 184; mieszkania rp - 124; domy rw - 5.

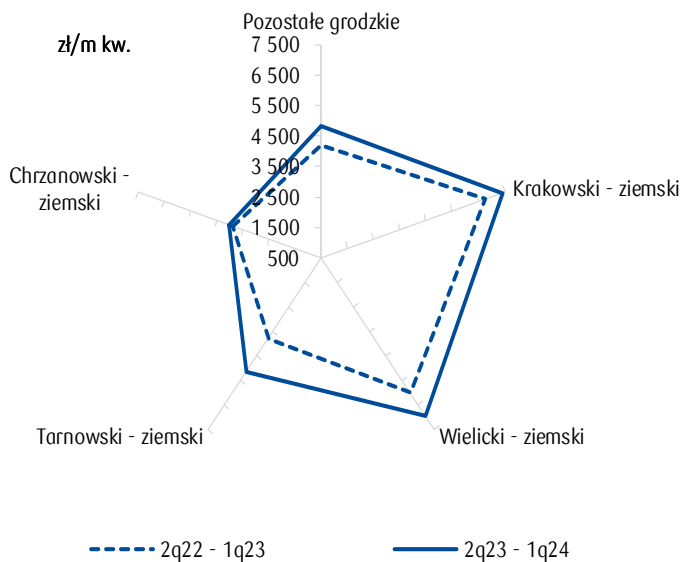
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Krakowie (NBP, PONT)



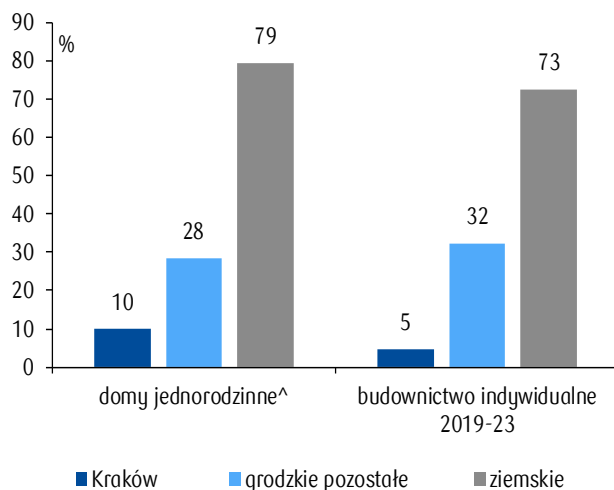
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023	2q23 - 1q24*
Kraków	4 841	5 337	5 970	8 053	8 542	8 565
Pozostałe grodzkie	3 166	3 044	3 500	4 324	4 999	4 846
Krakowski - ziemski	4 361	4 587	5 071	6 317	7 422	7 422
Wielicki - ziemski	4 212	4 360	4 685	5 689	6 922	6 922
Tarnowski - ziemski	2 248	2 834	3 476	4 144	5 135	5 135
Chrzanowski - ziemski	2 616	2 454	3 354	3 792	4 029	4 029

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w 2q23 - 1q24: Kraków - 82; pozostałe powiaty grodzkie - 34; powiaty ziemskie - 586.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie małopolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2022	2022	2022	2019-2023	2019-2023	1q24
GRODZKIE									
Kraków	449 055	11	10	32,3	559	76	13,6	5	2 391
Nowy Sącz	31 701	12	37	30,0	393	55	3,6	39	95
Tarnów	45 587	14	22	28,3	439	47	3,1	26	56
ZIEMSKIE									
bocheński	34 415	11	80	30,4	322	98	4,9	72	120
brzeski	29 237	12	85	30,1	318	41	3,7	81	63
chrzanowski	46 846	12	55	30,0	391	31	2,4	69	151
dąbrowski	17 432	10	88	27,9	302	1	3,3	83	37
gorlicki	33 585	12	76	27,6	318	79	3,5	87	70
krakowski	102 868	8	86	35,8	343	96	5,2	61	384
limanowski	36 202	9	92	27,3	275	78	3,7	94	145
miechowski	18 017	12	79	31,9	383	39	2,1	74	93
myślenicki	38 831	7	88	30,9	300	86	5,1	82	138
nowosądecki	60 591	11	89	27,8	282	78	3,0	95	257
nowotarski	57 383	10	81	29,8	302	73	4,0	82	185
olkuski	39 810	7	59	30,3	373	101	2,4	73	59
oświęcimski	54 902	10	56	29,9	368	80	4,1	65	188
proszowicki	13 638	8	87	32,5	323	24	3,0	87	29
suski	26 930	14	89	32,1	324	100	4,1	100	82
tarnowski	57 807	9	96	29,0	292	45	3,8	88	182
tatrzański	26 232	17	68	37,3	394	33	5,1	70	53
wadowicki	50 558	11	75	29,8	320	99	3,8	78	176
wielicki	49 142	10	83	34,2	346	100	10,8	39	368

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 17.06.2024

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 (%)
	2023	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2023	2023	2022	Polska=100	marzec 24
GRODZKIE									
Kraków	806,2	321,2	61,7	14,5	-0,5	3,6	8 157	122	2,1
Nowy Sącz	80,4	26,1	45,2	16,0	-1,4	-2,8	5 478	82	3,7
Tarnów	103,1	38,0	51,8	14,3	-5,3	-8,0	6 721	100	4,4
ZIEMSKIE									
bocheński	107,0	27,9	30,5	17,5	0,3	0,6	5 643	84	2,6
brzeski	91,7	23,8	29,8	17,2	-1,0	-1,7	5 128	77	5,0
chrzanowski	118,7	38,9	43,7	15,4	-6,7	-8,7	6 021	90	6,4
dąbrowski	57,6	14,6	29,5	16,2	-2,7	-4,5	5 271	79	12,2
gorlicki	105,3	28,5	33,3	17,5	-2,5	-4,4	5 027	75	6,5
krakowski	302,4	81,3	31,7	17,2	-0,7	6,9	6 386	95	4,4
limanowski	131,7	29,3	23,5	18,8	1,5	0,8	5 184	77	7,2
miechowski	46,7	13,5	38,5	15,7	-5,0	-7,0	5 415	81	5,3
myślenicki	129,8	31,3	26,5	17,7	0,6	2,4	5 604	84	3,5
nowosądecki	215,0	49,7	24,5	18,7	1,5	0,5	5 134	77	8,7
nowotarski	190,1	46,5	29,2	17,6	0,9	-0,2	5 169	77	5,3
olkuski	105,9	32,5	39,7	15,6	-6,0	-8,8	5 894	88	7,2
oświęcimski	148,4	46,0	40,9	16,2	-4,9	-6,0	5 900	88	5,2
proszowicki	42,0	11,1	30,6	16,2	-4,7	-6,2	5 578	83	5,6
suski	82,9	20,7	30,0	17,4	-2,4	-2,9	5 556	83	4,8
tarnowski	197,3	48,5	26,2	17,2	-1,4	-1,9	5 010	75	6,9
tatrzański	66,5	17,6	37,5	16,8	-0,5	-1,3	5 520	82	8,3
wadowicki	157,5	42,0	32,1	17,0	-2,4	-2,4	5 385	80	5,8
wielicki	143,6	38,2	31,9	17,2	0,3	11,2	6 201	93	3,7

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

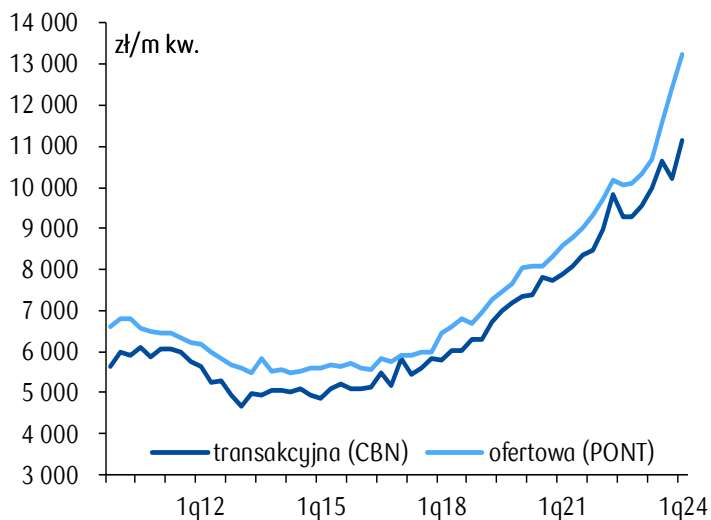
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 05.06.2024

DOLNOŚLĄSKIE – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie

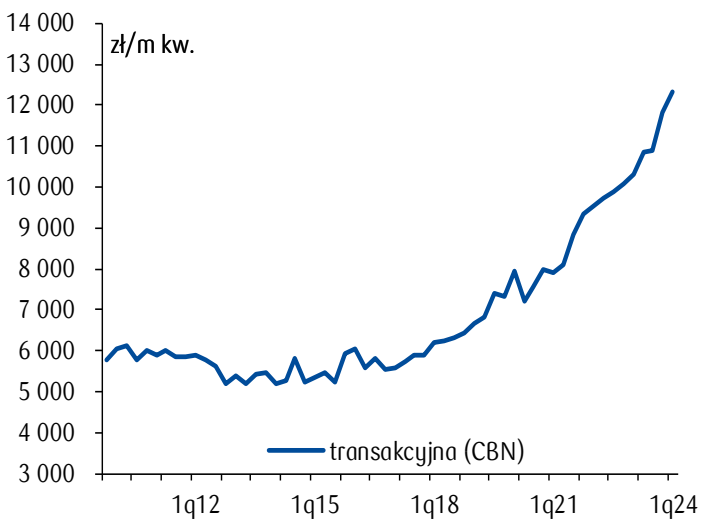
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	1q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	8 982	9 810	9 279	9 276	9 559	9 987	10 636	10 230	11 164	9,1	16,8
cena ofertowa (PONT)	9 730	10 175	10 058	10 083	10 323	10 681	11 563	12 411	13 235	6,6	28,2
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	9 520	9 714	9 877	10 075	10 296	10 856	10 902	11 814	12 321	4,3	19,7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 987	4 521	12 853	10 069	11 196	8 018	7 607	8 335	9 470	x	x

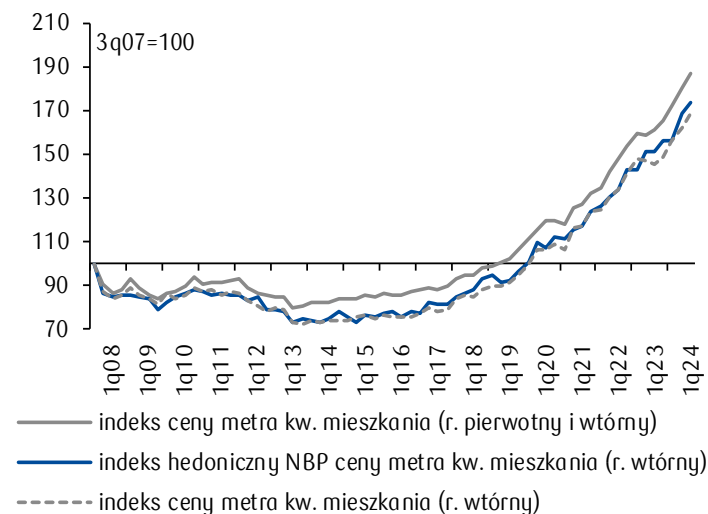
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym we Wrocławiu



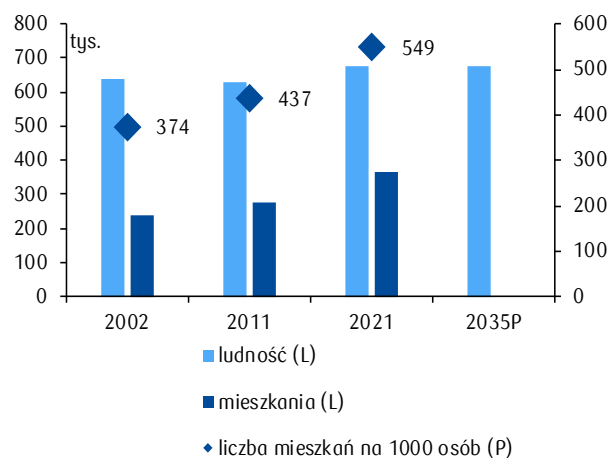
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu



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

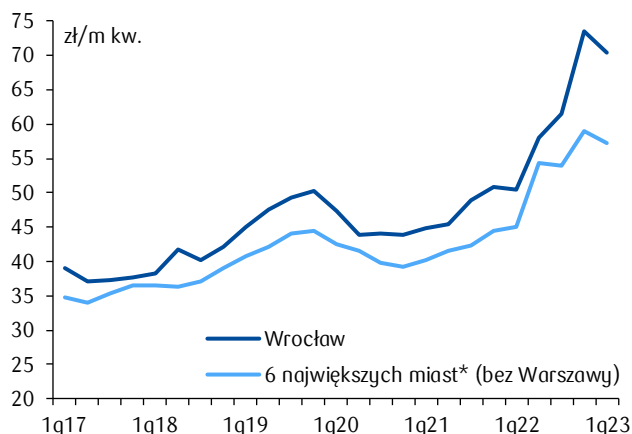


Wyk.4 Ludność i mieszkania we Wrocławiu (GUS)

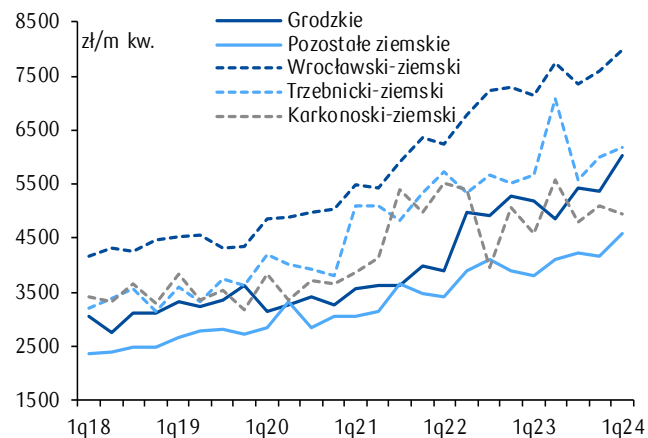


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q24: mieszkania rw - 249; mieszkania rp - 111; domy rw - 7.

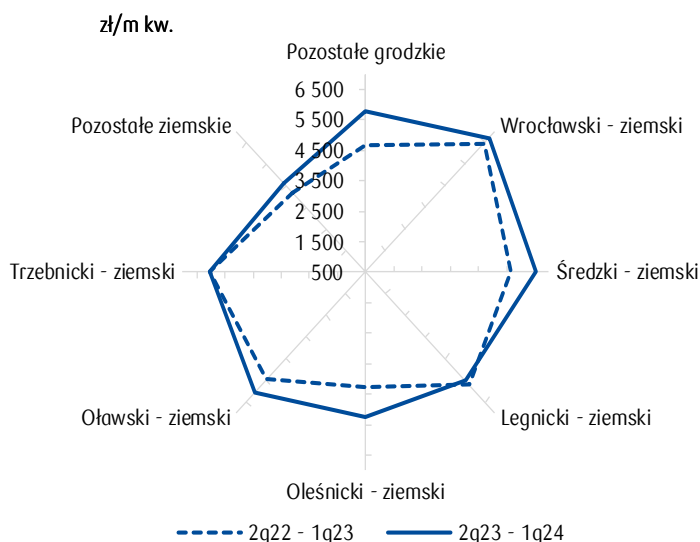
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania we Wrocławiu (NBP, PONT)



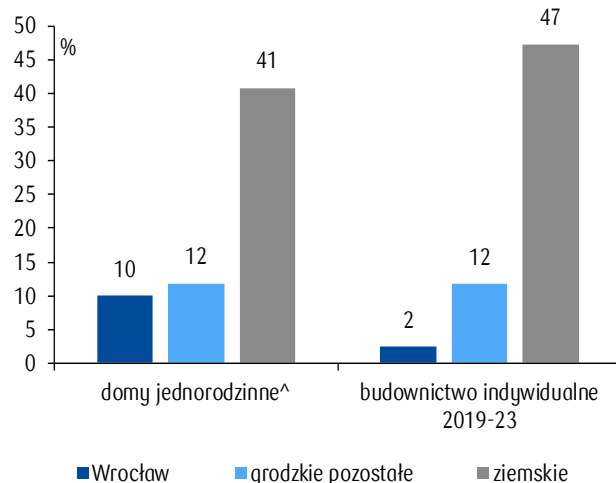
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2q23 - 1q24*
Wrocław	4 828	5 280	5 606	7 996	8 151	8 263
Pozostałe grodzkie	3 224	3 559	4 113	4 629	5 684	5 757
Wrocławski - ziemski	3 933	4 259	4 543	6 328	6 688	6 688
Średzki - ziemski	3 994	4 719	4 797	5 615	6 547	6 547
Legnicki - ziemski	2 679	3 227	4 539	4 516	5 535	5 535
Oleśnicki - ziemski	3 129	3 194	3 484	4 512	5 244	5 244
Oławski - ziemski	3 028	3 828	4 182	5 229	6 085	6 085
Trzebnicki - ziemski	3 617	3 639	4 216	5 453	6 063	6 063
Pozostałe ziemskie	2 438	2 997	3 208	3 800	4 597	4 597

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w 2q23 - 1q24: Wrocław - 101; pozostałe powiaty grodzkie - 37; powiaty ziemskie - 882.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie dolnośląskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2022	2022	2022	2019-2023	2019-2023	1q24
GRODZKIE									
Jelenia Góra	37 537	35	16	32,1	495	99	3,3	17	61
Legnica	44 749	33	11	30,6	481	46	4,9	7	5
Wałbrzych	51 031	51	9	27,4	501	24	1,1	18	5
Wrocław	378 793	19	10	33,4	562	62	15,4	2	1 924
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	34 922	28	44	31,8	397	99	5,7	46	111
dzierżoniowski	40 882	45	26	28,0	427	53	2,5	49	37
gólgowski	34 624	12	25	27,4	404	42	4,1	42	134
górowski	12 268	47	52	29,7	375	57	2,1	88	6
jaworski	18 589	52	38	29,4	391	92	3,1	51	22
karkonoski	27 230	50	44	36,8	446	66	5,1	64	65
kamienogórski	17 117	55	30	27,7	420	62	1,8	92	30
kłodzki	66 437	50	33	31,4	447	59	2,9	62	83
legnicki	19 958	46	55	32,2	363	54	5,4	75	63
lubański	21 227	51	40	29,7	409	89	2,6	59	29
lubiński	43 520	12	27	29,7	421	80	4,6	60	67
lwówecki	17 306	52	50	31,2	401	30	1,2	100	17
milicki	12 495	41	59	29,7	349	59	4,8	50	17
oleśnicki	39 903	28	46	30,7	375	65	7,2	52	125
oławski	31 395	19	38	31,3	406	55	9,0	38	143
polkowicki	23 219	26	42	29,1	379	50	4,5	72	70
strzeliński	15 850	48	53	31,0	378	79	4,3	67	37
średzki	21 366	39	62	33,7	365	88	12,2	44	94
świdnicki	64 089	42	25	29,6	424	94	4,1	39	71
trzebnicki	31 196	31	61	33,3	357	45	7,6	58	210
wałbrzyski	22 971	73	26	29,1	433	49	1,6	77	22
wołowski	18 083	33	44	29,5	395	65	4,2	45	34
wrocławski	70 540	19	67	40,0	386	84	18,8	31	599
ząbkowicki	24 961	60	45	31,8	409	57	2,1	65	22
zgorzelecki	35 919	42	36	30,1	418	95	3,2	55	60
złotoryjski	16 134	48	39	29,7	394	49	2,1	78	16

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 17.06.2024

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 (%)
	2023	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2023	2023	2022	Polska=100	marzec 24
GRODZKIE									
Jelenia Góra	75,1	31,1	60,5	13,7	-8,8	-8,8	6 282	94	4,1
Legnica	92,0	37,6	58,5	14,8	-4,9	-11,7	6 069	91	4,8
Wałbrzych	108,2	bd.	bd.	14,0	-10,6	-15,4	6 731	100	5,1
Wrocław	673,7	281,0	62,9	14,0	-1,8	-0,5	7 392	110	1,7
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	87,6	28,8	46,5	16,3	-3,9	-3,2	6 182	92	3,1
dzierżoniowski	94,7	34,6	52,3	14,9	-9,5	-11,7	5 724	85	6,4
głogowski	85,0	30,4	49,7	17,0	-4,4	-7,5	5 857	87	6,7
górowski	32,5	10,5	43,8	16,7	-5,8	-8,5	5 423	81	14,3
jaworski	47,2	15,2	45,4	15,6	-6,5	-7,8	6 143	92	10,3
karkonoski	60,4	19,9	46,7	15,6	-8,4	-9,5	5 628	84	8,7
kamiennogórski	40,3	14,1	50,4	15,7	-8,0	-11,5	5 551	83	7,1
klodzki	147,0	52,5	52,0	15,0	-9,1	-11,6	5 670	85	12,0
legnicki	55,0	16,5	41,2	16,5	-4,4	0,0	6 116	91	7,8
lubański	51,4	17,4	48,3	15,7	-6,8	-9,2	5 517	82	7,6
lubiński	102,9	38,4	52,6	16,0	-4,3	-5,4	11 362	169	3,9
lwówecki	42,8	14,2	47,2	15,5	-7,2	-7,9	5 580	83	9,0
milicki	35,6	10,4	39,4	17,5	-4,6	-6,2	5 314	79	6,6
oleśnicki	106,5	33,4	42,8	16,3	-2,0	0,3	5 763	86	6,3
otawski	77,4	25,6	45,7	16,5	-1,3	1,7	6 030	90	4,5
polkowicki	61,2	20,3	46,3	17,0	-2,4	-1,9	6 861	102	4,2
strzeliński	41,8	13,1	42,7	16,0	-6,2	-5,0	6 321	94	10,9
średzki	59,1	17,1	38,0	16,6	-1,5	9,7	6 316	94	5,0
świdnicki	150,4	52,8	50,2	15,3	-5,9	-5,5	6 059	90	6,3
trzebnicki	87,6	25,2	38,5	16,7	-2,3	4,0	5 853	87	5,2
wałbrzyski	52,7	19,0	52,1	15,4	-8,8	-8,6	5 431	81	12,5
wołowski	45,5	15,4	47,4	15,7	-5,1	-5,9	7 909	118	11,1
wrocławski	187,2	53,6	37,5	17,1	2,4	23,9	7 161	107	1,5
ząbkowicki	60,6	19,7	45,7	15,2	-8,0	-8,6	5 615	84	10,6
zgorzelecki	85,1	30,5	50,8	15,4	-7,5	-8,8	5 981	89	5,4
złotoryjski	40,6	13,4	44,8	15,7	-5,5	-7,7	6 235	93	13,7

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

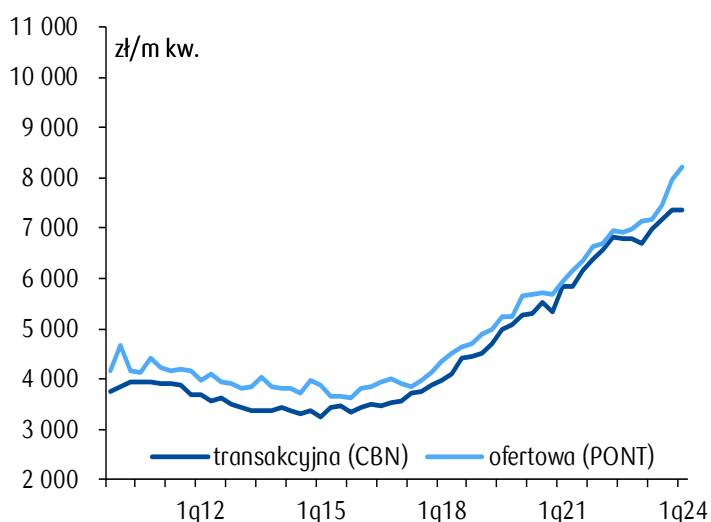
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 05.06.2024

ŁÓDZKIE – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie

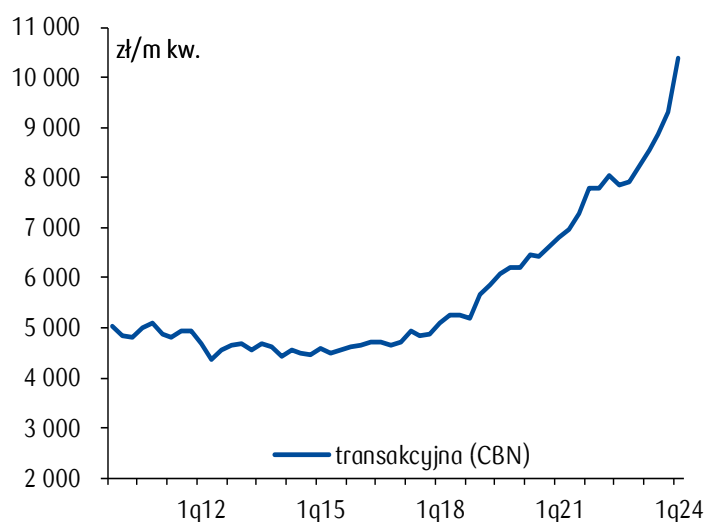
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Łodzi

Segment rynku	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	1q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 578	6 833	6 795	6 790	6 699	6 978	7 182	7 354	7 360	0,1	9,9
cena ofertowa (PONT)	6 711	6 944	6 919	6 977	7 151	7 173	7 467	7 976	8 235	3,2	15,2
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 785	8 042	7 852	7 922	8 227	8 555	8 874	9 301	10 409	11,9	26,5
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 205	3 764	7 748	6 250	4 580	5 650	5 477	6 082	5 739	x	x

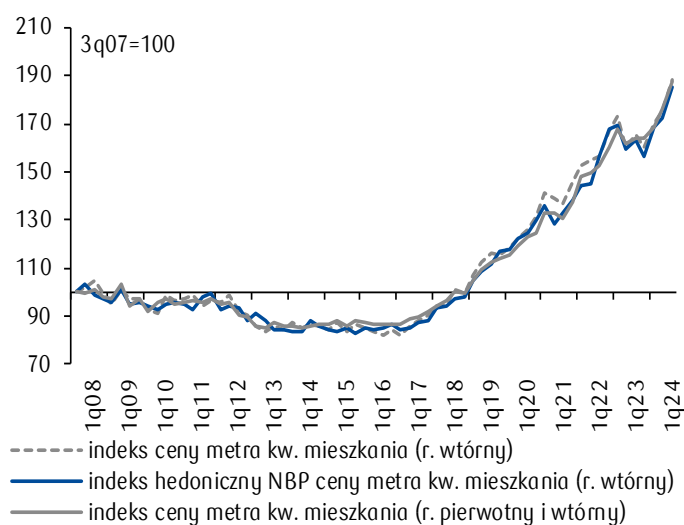
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Łodzi



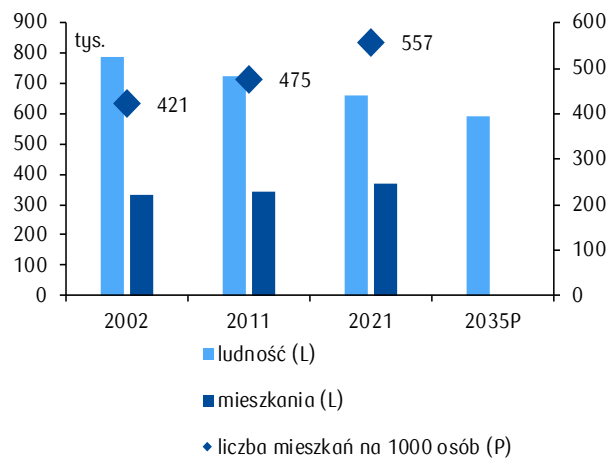
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi



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

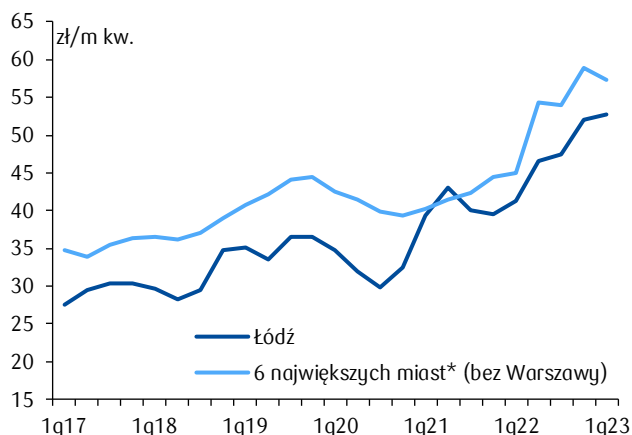


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Łodzi (GUS)

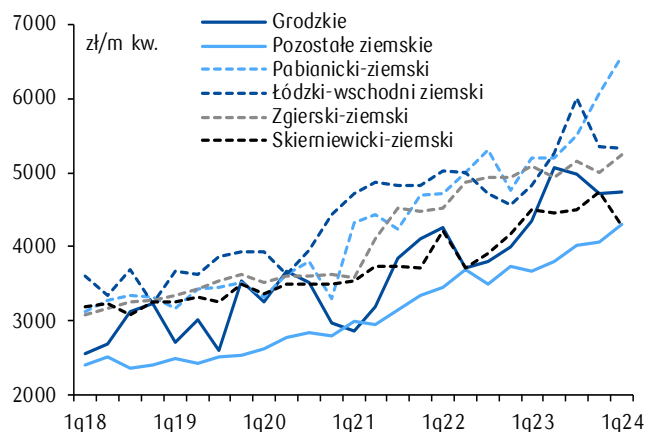


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q24: mieszkania rw - 180; mieszkania rp - 64; domy rw - 12.

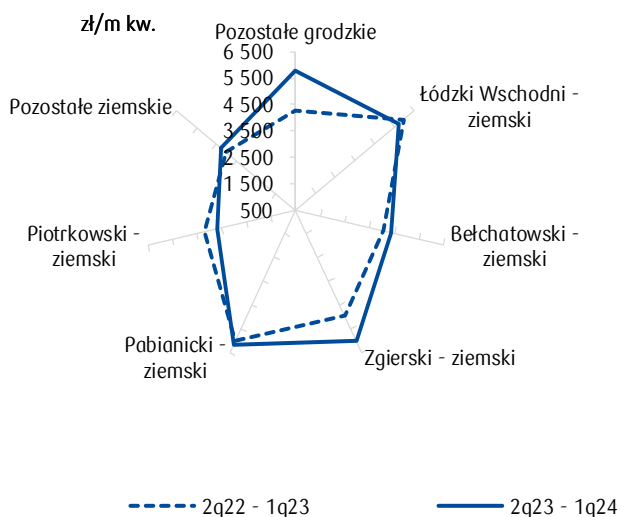
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Łodzi (NBP, PONT)



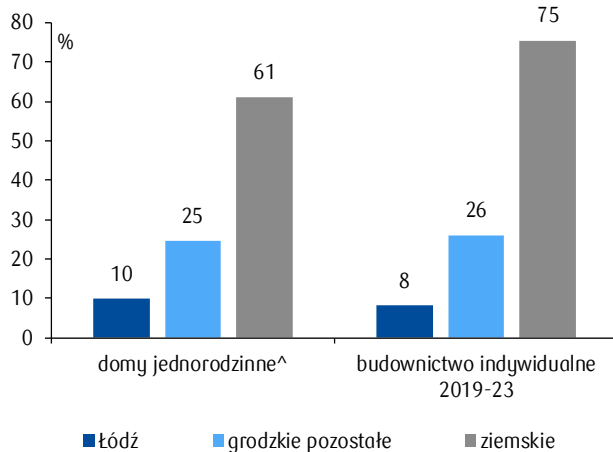
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2q23 - 1q24*
Łódź	4 114	4 640	4 820	6 178	6 657	7 181
Pozostałe grodzkie	2 651	3 243	3 416	4 672	5 676	5 782
Łódzki Wschodni - ziemski	3 479	3 739	4 811	5 188	5 734	5 734
Bełchatowski - ziemski	2 931	3 553	3 011	4 119	4 371	4 371
Zgierski - ziemski	3 494	3 760	4 474	5 172	6 014	6 014
Pabianicki - ziemski	3 687	4 010	4 538	5 425	6 172	6 172
Piotrkowski - ziemski	2 614	3 417	3 255	3 507	3 699	3 699
Pozostałe ziemskie	2 416	2 594	3 015	3 988	4 289	4 289

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w 2q23 - 1q24: Łódź - 93; pozostałe powiaty grodzkie - 14; powiaty ziemskie - 315.

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	1q24
GRODZKIE									
Łódź	376 215	22	10	31,7	571	37	7,8	8	1 147
Piotrków Trybunalski	32 398	14	21	30,5	482	28	5,2	23	88
Skierniewice	20 820	7	31	31,8	457	65	4,4	31	47
ZIEMSKIE									
bełchatowski	42 321	6	54	32,5	388	37	3,1	93	82
brzeziński	12 003	13	66	33,3	397	52	4,1	82	24
kutnowski	39 211	14	41	29,1	428	59	3,5	46	96
łaski	20 125	11	68	33,5	411	18	3,3	92	27
łęczycki	17 020	13	61	29,6	362	62	1,3	100	13
łowicki	27 829	10	67	33,0	373	41	2,0	74	17
łódzki wschodni	26 918	11	82	36,9	362	62	6,6	82	94
opoczyński	26 591	5	74	30,5	368	23	2,4	83	60
pabianicki	54 106	19	40	32,7	454	60	4,7	66	203
pajęczański	17 377	5	85	32,0	354	71	3,1	94	28
piotrkowski	31 867	9	92	33,0	352	5	4,0	93	57
podębicki	16 254	12	78	34,5	410	7	5,3	72	37
radomszczański	44 559	11	67	32,9	414	5	3,7	67	112
rawski	17 094	6	63	29,9	368	68	2,3	82	24
sieradzki	40 815	8	61	30,8	363	5	3,0	77	58
skierniewicki	12 826	9	96	32,5	339	44	3,5	100	28
tomaszowski	46 758	13	50	30,9	420	28	3,3	58	184
wieluński	26 702	8	68	32,8	365	53	2,9	75	45
wieruszowski	14 290	12	80	33,5	344	12	4,9	48	30
zduńskowolski	25 622	13	49	30,1	402	7	3,6	78	47
zgierski	70 780	13	51	32,8	425	72	4,5	77	210

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 17.06.2024

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 (%)
	2023	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2023	2023	2022	Polska=100	marzec 24
GRODZKIE									
Łódź	652,0	289,7	65,7	14,0	-7,4	-9,8	6 629	99	4,6
Piotrków Trybunalski	66,5	26,3	56,3	15,9	-7,0	-11,1	5 465	82	5,8
Skierniewice	45,2	17,0	52,9	16,1	-3,9	-8,3	5 797	87	4,6
ZIEMSKIE									
bełchatowski	108,6	35,7	44,0	16,4	-2,7	-4,0	8 140	121	5,0
brzeziński	30,2	9,4	40,4	16,4	-6,2	-2,9	5 262	79	7,7
kutnowski	90,7	32,5	50,8	15,0	-8,4	-9,7	5 801	87	8,1
łaski	48,7	15,7	44,6	15,9	-5,8	-5,1	5 242	78	7,6
łęczycki	46,7	14,6	42,5	15,9	-5,7	-7,2	6 026	90	5,2
łowicki	74,0	22,8	41,2	16,5	-5,3	-8,0	5 396	81	5,0
łódzki wschodni	74,7	21,9	38,8	16,8	-3,8	4,6	5 475	82	5,7
opoczyński	71,8	21,8	39,9	17,2	-3,8	-7,4	5 463	82	8,6
pabianicki	119,1	43,1	52,4	15,6	-6,1	-2,1	5 651	84	6,0
pajęczański	48,6	14,2	36,6	16,3	-7,0	-10,0	5 467	82	7,9
piotrkowski	90,1	25,0	33,6	17,5	-4,4	-4,4	5 279	79	6,7
poddębicki	39,4	12,2	41,8	15,8	-5,9	-6,7	7 377	110	7,0
radomszczański	106,7	34,7	44,1	16,0	-6,5	-8,4	5 333	80	5,4
rawski	46,1	14,0	40,0	16,9	-3,1	-7,2	5 551	83	3,3
sieradzki	111,5	34,2	40,9	16,1	-4,9	-7,8	5 626	84	5,4
skierniewicki	37,8	10,1	31,7	17,5	-2,9	-0,3	5 408	81	4,3
tomaszowski	110,6	37,8	47,6	16,6	-6,2	-7,2	5 478	82	8,0
wieluński	72,6	21,8	39,0	16,4	-5,6	-7,6	5 497	82	6,2
wieruszowski	41,5	11,6	34,5	16,8	-2,4	-3,2	5 076	76	4,6
zduńskowolski	63,3	21,3	46,0	16,2	-6,0	-6,5	5 608	84	7,1
zgierski	166,3	56,5	48,7	16,3	-5,7	-1,2	6 024	90	5,6

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

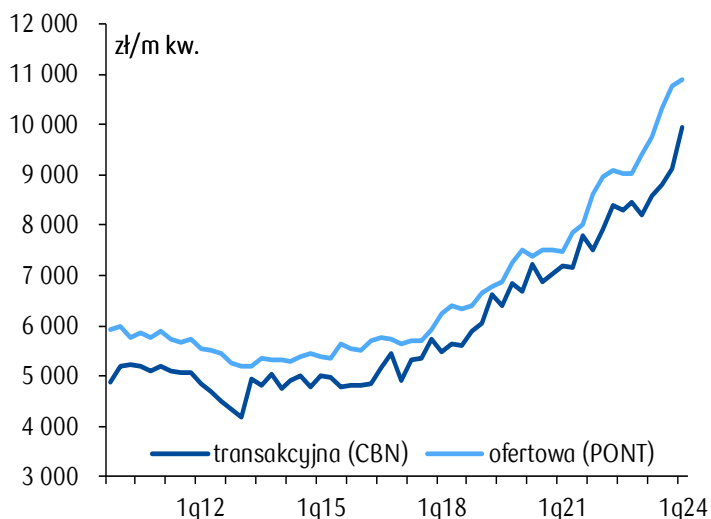
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 05.06.2024

WIELKOPOLSKIE – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie

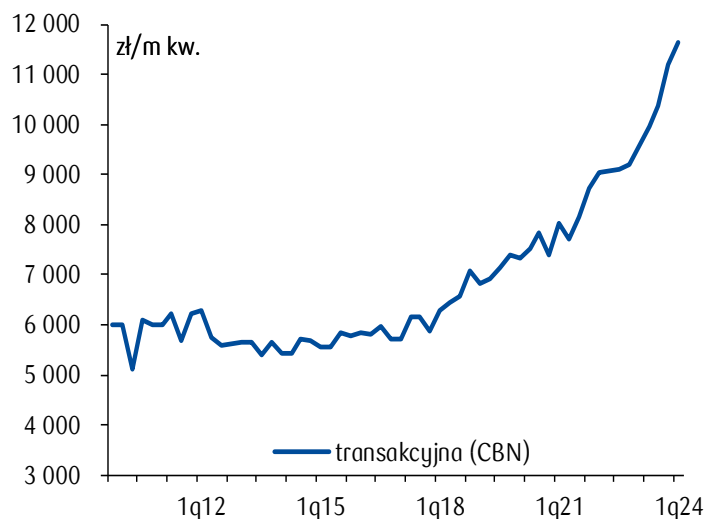
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Poznaniu

Segment rynku	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	1q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 906	8 393	8 297	8 447	8 202	8 587	8 792	9 138	9 954	8,9	21,4
cena ofertowa (PONT)	8 967	9 085	9 035	9 025	9 397	9 763	10 345	10 776	10 900	1,2	16,0
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	9 033	9 065	9 109	9 212	9 579	9 966	10 394	11 197	11 649	4,0	21,6
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 785	6 503	6 198	5 521	5 498	6 659	5 327	6 638	8 632	x	x

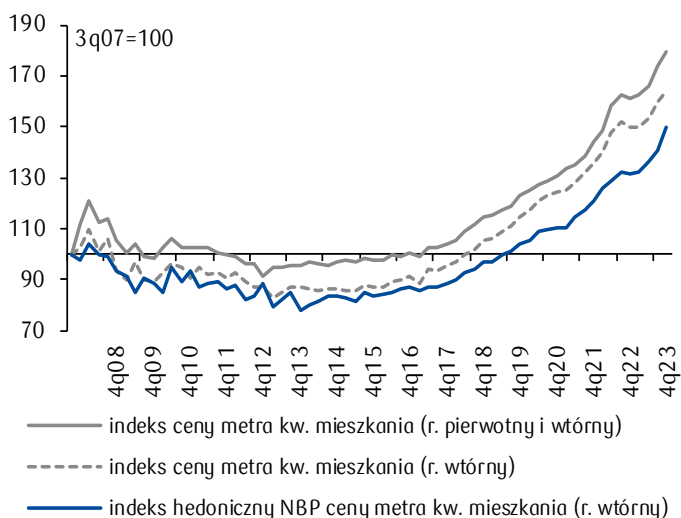
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu



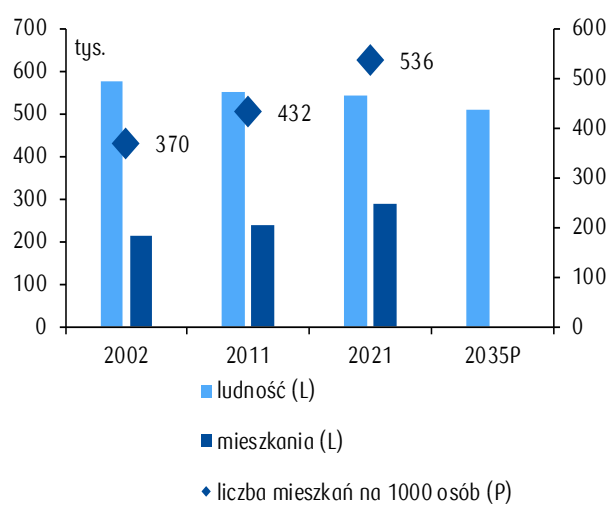
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



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

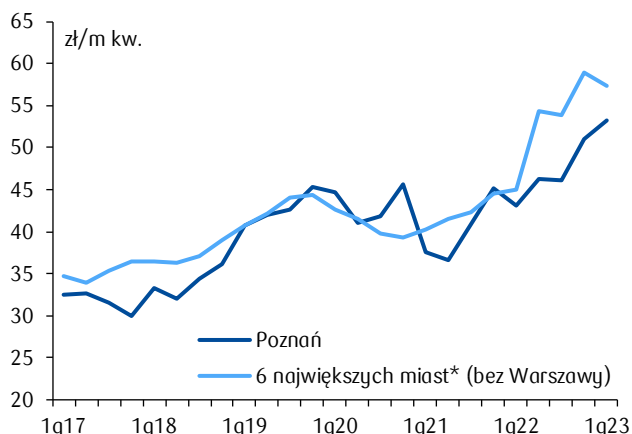


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Poznaniu (GUS)

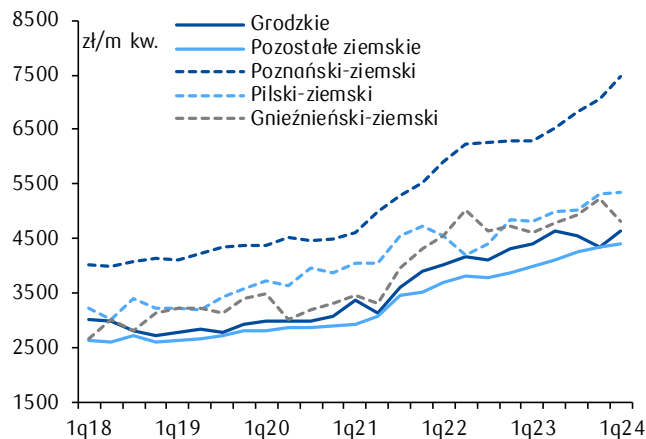


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q24: mieszkania rw - 182; mieszkania rp - 72; domy rw - 11.

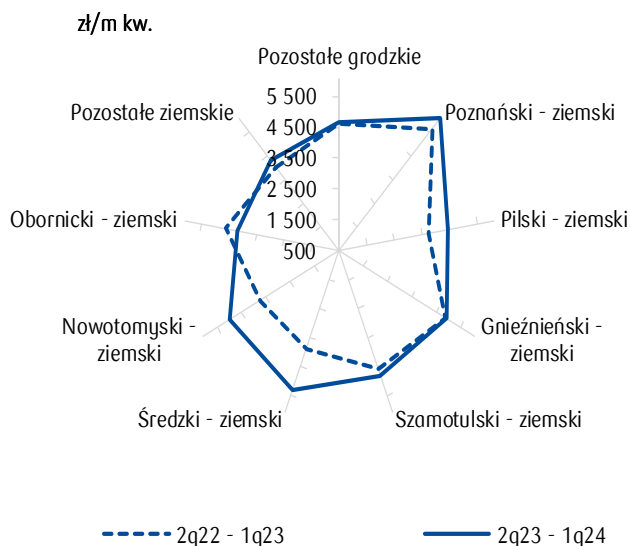
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Poznaniu (NBP, PONT)



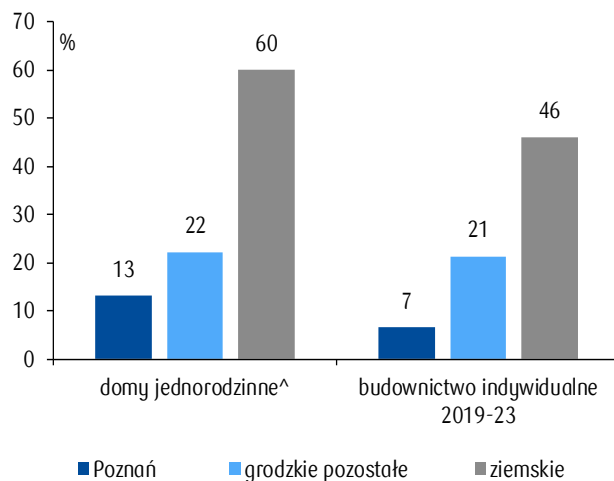
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2q23 - 1q24*
Poznań	4 297	4 937	5 197	6 936	7 333	7 619
Pozostałe grodzkie	2 832	3 094	3 242	4 410	4 735	4 677
Poznański - ziemski	4 104	4 225	4 608	5 517	6 097	6 097
Piłski - ziemski	3 264	3 858	4 087	4 119	4 429	4 429
Gnieźnieński - ziemski	3 219	3 626	3 648	4 623	4 909	4 909
Szamotulski - ziemski	3 460	3 569	3 656	4 553	4 810	4 810
Średzki - ziemski	3 420	3 435	3 661	3 986	5 301	5 301
Nowotomyski - ziemski	2 874	3 290	3 637	3 911	4 976	4 976
Obornicki - ziemski	3 088	3 437	3 939	4 555	4 156	4 156
Pozostałe ziemskie	2 685	2 887	3 280	3 668	4 295	4 295

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w 2q23 - 1q24: Poznań - 92; pozostałe powiaty grodzkie - 50; powiaty ziemskie - 1517.

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			2022	2022			
GRODZKIE										
Kalisz	45 977	22	19	30,8	489	28	4,6	14	70	
Konin	30 728	4	22	29,2	451	96	3,1	17	16	
Leszno	26 535	18	29	32,7	438	89	5,9	32	49	
Poznań	297 298	15	13	34,7	549	53	9,8	7	479	
ZIEMSKIE										
chodzieski	15 791	25	52	28,9	347	41	4,1	52	52	
czarnkowsko-trzcianecki	28 741	35	57	28,7	342	36	3,3	78	117	
gnieźniński	54 801	25	40	29,4	387	10	6,1	56	125	
gostyński	23 678	22	61	29,8	320	11	4,5	48	56	
grodziski	16 231	24	68	29,5	314	4	6,5	43	57	
jarociński	23 907	19	59	29,3	341	4	6,9	28	56	
kaliski	24 567	10	89	31,4	298	2	3,2	95	60	
kępiński	19 027	21	68	32,5	339	43	7,1	46	54	
kolski	30 153	12	65	30,3	367	43	3,1	76	39	
koniński	39 564	11	92	30,9	307	23	4,7	83	142	
kościański	26 843	24	57	30,3	347	16	5,3	51	89	
krotoszyński	24 929	25	61	30,6	331	7	3,8	48	48	
leszczyński	19 141	20	82	35,4	322	11	10,2	55	96	
międzychodzki	13 259	20	50	31,3	371	10	4,5	69	45	
nowotomyski	25 925	28	60	30,9	345	16	6,0	53	107	
obornicki	20 712	20	47	28,7	351	12	6,3	45	129	
ostrowski	56 966	20	58	32,3	359	19	5,4	46	192	
ostrzeszowski	18 158	18	77	33,1	332	32	4,5	68	38	
piłski	48 832	22	36	27,5	372	32	4,3	43	164	
pleszewski	19 996	19	65	30,7	325	31	5,1	50	33	
poznański	158 969	8	66	35,5	359	43	12,8	31	1 122	
rawicki	20 654	29	54	30,7	351	13	4,7	51	97	
słupecki	19 806	18	70	30,4	344	39	4,0	68	62	
szamotulski	32 919	22	58	31,2	359	8	7,3	48	93	
średzki	21 690	19	51	30,6	362	23	9,3	38	66	
śremski	22 089	16	41	28,6	361	17	7,1	35	50	
turecki	27 837	8	66	29,6	342	42	1,7	100	88	
wągrowiecki	24 793	22	52	29,4	359	9	6,3	51	73	
wolsztyński	17 986	23	69	30,9	317	2	4,9	60	64	
wrzesiński	29 735	15	50	30,5	380	8	7,9	33	38	
złotowski	23 472	33	49	27,6	347	18	4,3	52	55	

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 17.06.2024

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 (%)
	2023	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2023	2023	2022	Polska=100	marzec 24
GRODZKIE									
Kalisz	93,1	36,6	56,8	15,1	-6,4	-8,9	5 781	86	3,7
Konin	67,1	26,3	54,8	14,3	-8,1	-15,4	5 914	88	6,1
Leszno	60,1	22,1	51,6	15,8	-3,8	-9,8	5 831	87	3,2
Poznań	538,4	221,3	62,4	14,1	-2,7	-5,3	7 363	110	1,1
ZIEMSKIE									
chodzieski	45,2	13,5	40,0	17,0	-3,7	-5,9	5 543	83	7,7
czarnkowsko-trzcianecki	83,4	24,7	38,5	17,4	-4,2	-6,9	5 809	87	5,3
gnieźniński	141,3	44,5	43,1	17,2	-3,2	-3,1	5 631	84	5,0
gostyński	73,5	20,4	33,3	16,8	-2,2	-5,2	5 738	86	5,2
grodziski	51,6	13,6	30,1	17,5	0,4	-1,3	5 494	82	4,9
jarociński	69,8	19,9	36,2	17,5	-2,9	-4,1	5 391	80	5,0
kaliski	82,2	21,1	27,5	17,1	-2,5	-3,5	5 201	78	3,3
kępiński	55,9	15,6	34,0	16,8	-0,8	-2,6	4 688	70	1,8
kolski	81,6	24,7	39,7	16,6	-3,9	-6,6	5 977	89	3,9
koniński	128,8	33,4	28,1	17,3	-1,7	-0,4	4 988	74	8,7
kościański	77,2	22,4	36,6	16,6	-1,8	-2,1	5 932	89	3,1
krotoszyński	74,9	20,9	34,0	17,1	-3,0	-5,3	4 773	71	2,9
leszczyński	60,0	15,6	28,8	18,1	0,2	8,2	6 003	90	2,8
międzychodzki	35,6	10,9	41,3	16,8	-3,0	-4,9	5 621	84	5,4
nowotomyski	75,2	21,3	36,2	17,6	-1,0	-0,1	5 753	86	2,6
obornicki	58,8	17,1	38,0	17,8	-2,4	-3,0	5 822	87	3,5
ostrowski	158,5	47,3	39,1	16,5	-2,7	-2,7	5 499	82	3,1
ostrzeszowski	54,6	14,9	32,9	16,9	-1,7	-1,3	5 480	82	3,7
pilski	130,5	42,6	45,1	16,5	-3,8	-5,6	6 004	90	5,1
pleszewski	61,3	16,7	32,3	16,9	-3,1	-4,4	5 560	83	3,4
poznański	448,7	129,1	37,3	17,5	1,6	13,5	5 738	86	1,1
rawicki	58,6	17,4	38,5	17,5	-3,1	-4,5	5 294	79	3,7
ślupecki	57,3	16,2	35,8	16,8	-4,0	-5,0	5 451	81	7,5
szamotulski	91,7	27,0	38,1	17,4	-1,3	0,1	6 310	94	3,8
średzki	60,0	17,8	38,8	17,0	-0,4	1,8	6 078	91	6,2
śremski	61,0	18,6	40,9	17,0	-2,0	-1,2	5 376	80	2,6
turecki	81,0	23,9	37,7	17,2	-3,5	-4,8	5 049	75	4,2
wągrowiecki	69,0	20,4	38,2	17,7	-2,3	-0,5	5 320	79	6,1
wolsztyński	56,7	15,4	31,8	17,5	0,1	-1,3	5 635	84	1,9
wrzesiński	78,2	24,3	41,2	17,1	-1,8	0,6	5 759	86	3,7
złotowski	67,3	19,9	39,2	17,3	-3,7	-4,3	4 965	74	4,7

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

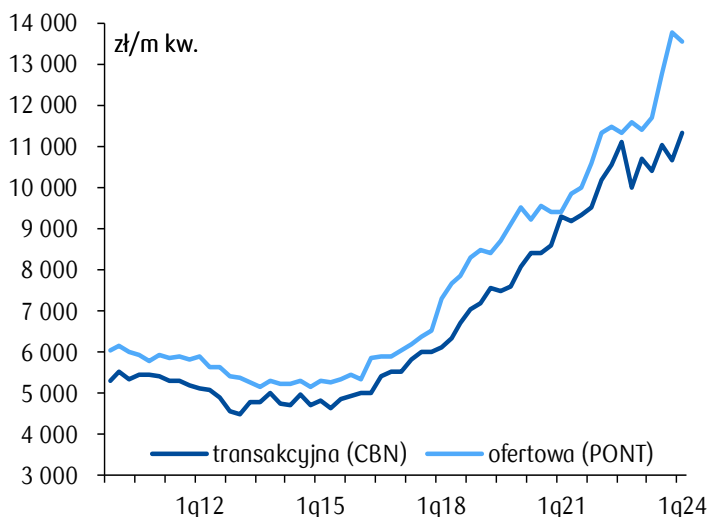
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 05.06.2024

POMORSKIE – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie

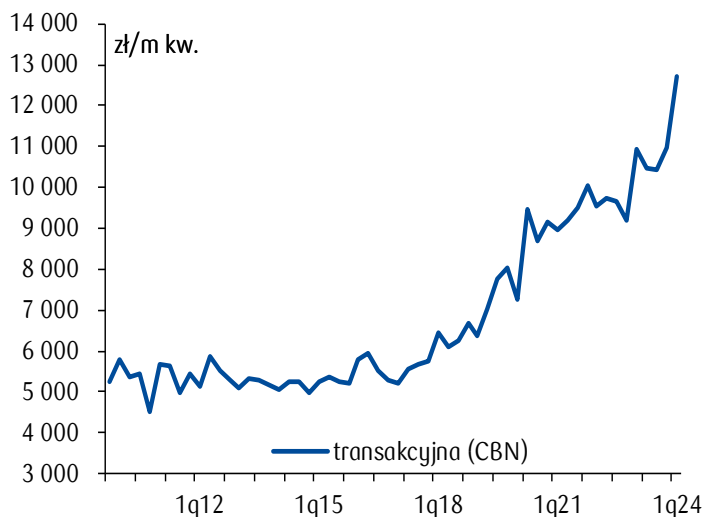
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Gdańsku (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	1q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	10 184	10 568	11 125	10 018	10 719	10 423	11 038	10 662	11 353	6,5	5,9
cena ofertowa (PONT)	11 333	11 510	11 345	11 611	11 400	11 731	12 799	13 776	13 571	-1,5	19,0
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	9 534	9 745	9 656	9 186	10 952	10 468	10 417	10 983	12 715	15,8	16,1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 878	9 619	9 136	9 316	7 206	6 878	7 783	7 783	7 513	x	x

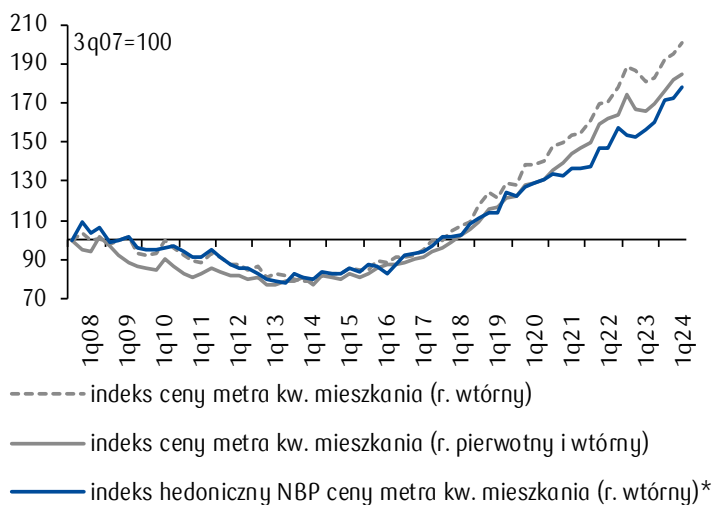
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Gdańsku



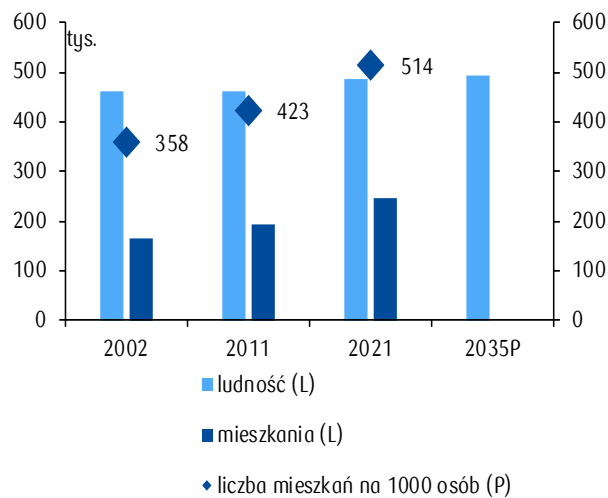
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku



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



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Gdańsku (GUS)



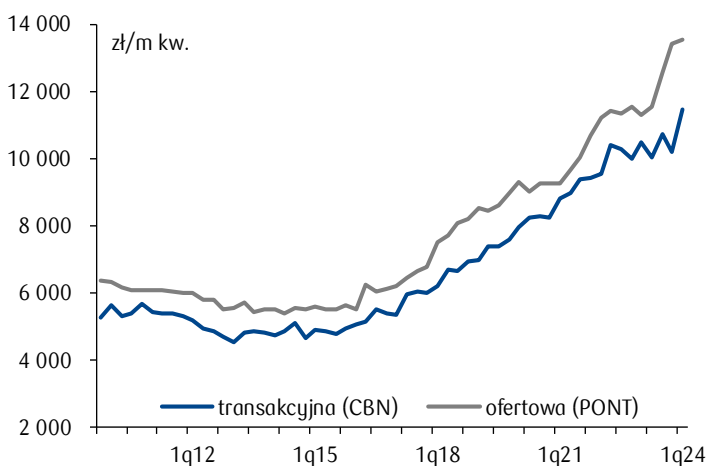
*indeks dla Trójmiasta

Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q24: mieszkania rw - 148; mieszkania rp - 115; domy rw - 7.

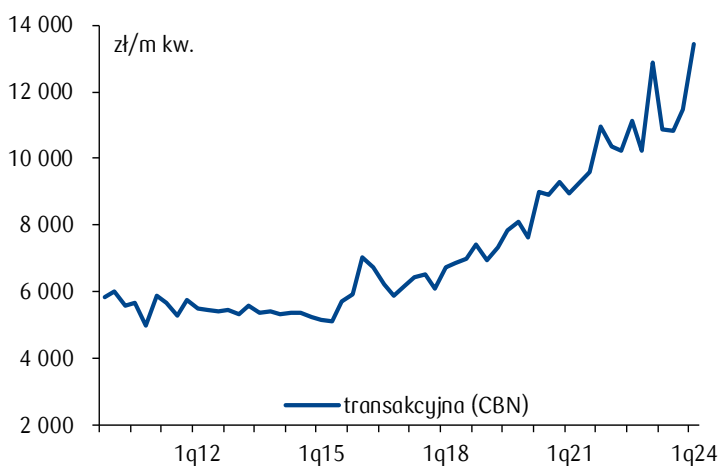
Tab.1a Ceny transakcyjne i ofertowe w Trójmieście (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	1q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	9 558	10 418	10 269	10 013	10 509	10 056	10 753	10 215	11 491	12,5	9,4
cena ofertowa (PONT)	11 230	11 425	11 353	11 561	11 312	11 551	12 579	13 415	13 554	1,0	19,8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	10 359	10 221	11 132	10 220	12 885	10 859	10 809	11 481	13 444	17,1	4,3

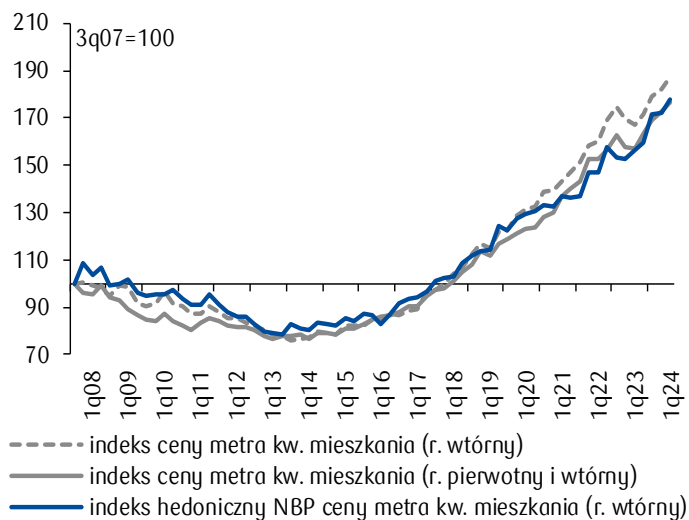
Wyk.5 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Trójmieście



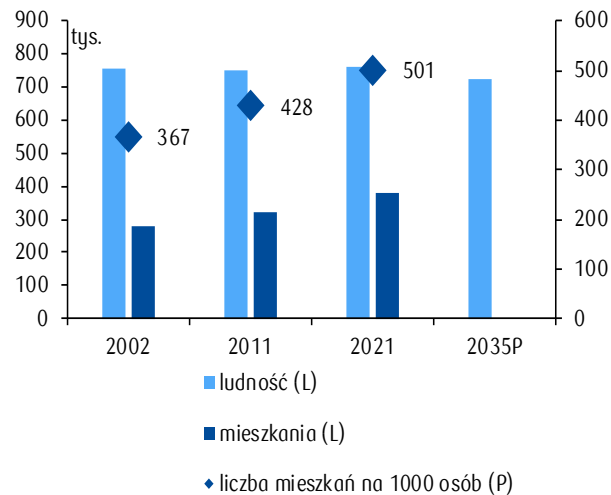
Wyk.6 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście



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

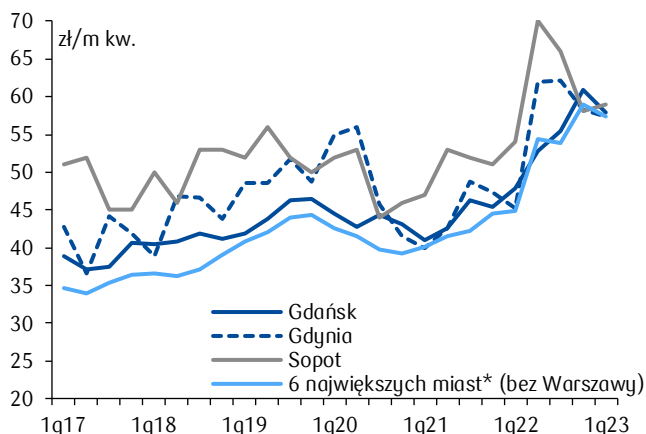


Wyk.8 Ludność i mieszkania w Trójmieście (GUS)

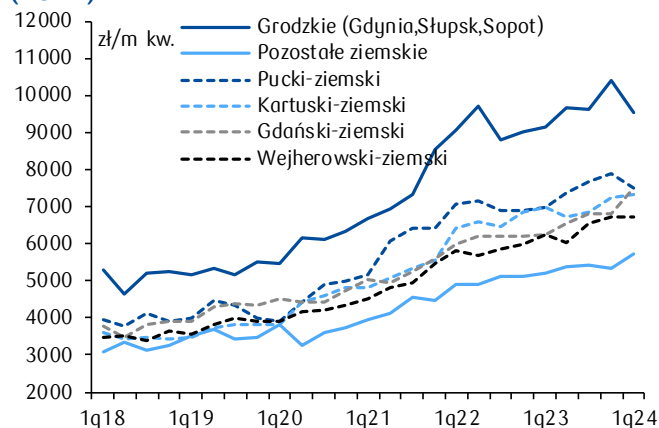


Uwaga do Tab.1a: liczba transakcji w 1q24: mieszkania rw - 209; mieszkania rp - 133.

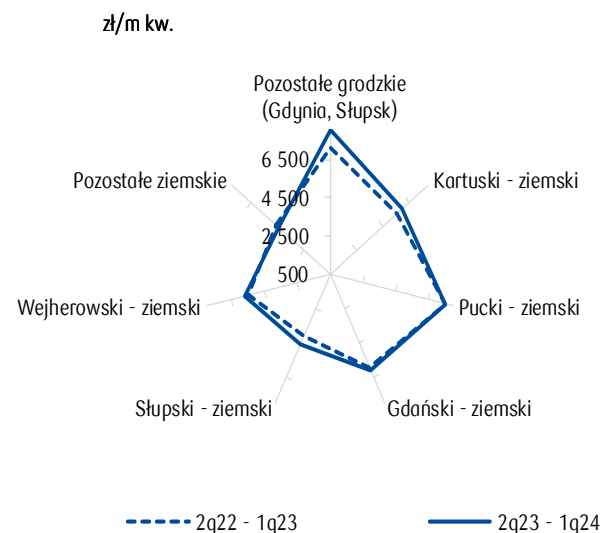
Wyk.9 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Trójmieście (NBP, PONT)



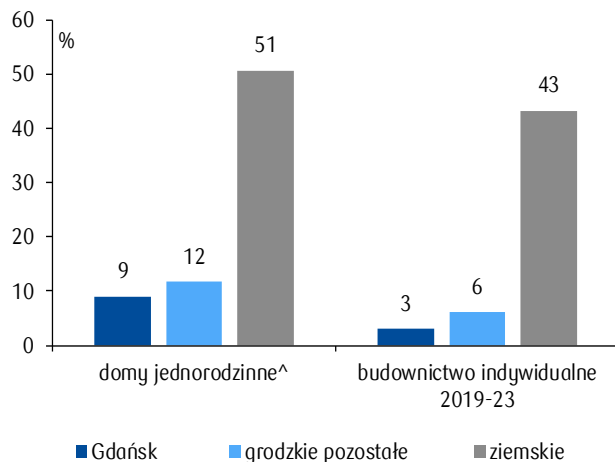
Wyk.10 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2q23 - 1q24*
Gdańsk	4 966	5 275	6 495	8 191	8 085	8 346
Pozostałe grodzkie (Gdynia, Słupsk)	4 905	4 994	5 177	7 155	7 635	8 077
Kartuski - ziemski	3 735	3 826	4 858	5 524	6 009	6 009
Pucki - ziemski	4 371	4 301	4 817	7 371	7 560	7 560
Gdański - ziemski	3 974	4 240	4 799	5 453	6 146	6 146
Słupski - ziemski	3 101	3 195	3 474	4 025	4 631	4 631
Wejherowski - ziemski	3 662	3 857	4 574	5 411	5 727	5 727
Pozostałe ziemskie	3 021	3 037	3 379	4 645	4 440	4 447

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w 2q23 - 1q24: Gdańsk - 79; pozostałe powiaty grodzkie - 34; powiaty ziemskie - 598.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie pomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem	
		2022	NSP 2021	NSP 2021	2022	2022	2022	2019-2023	2019-2023	1q24
GRODZKIE										
Gdańsk	256 875	14	9	31,1	528	65	14,4	3	1 531	
Gdynia	120 596	11	12	30,7	497	33	6,7	7	167	
Słupsk	41 366	24	12	28,5	479	75	6,3	4	126	
Sopot	19 532	35	8	37,7	605	66	2,7	5	4	
ZIEMSKIE										
bytowski	25 166	27	53	27,4	328	18	3,7	64	66	
chojnicki	32 608	19	57	29,0	339	4	5,9	57	83	
człuchowski	19 030	28	43	27,5	355	8	3,2	65	23	
gdański	47 660	8	50	32,5	367	62	12,7	28	411	
kartuski	45 531	8	82	33,0	300	27	9,2	57	307	
kościerski	23 203	14	63	29,4	321	39	5,2	67	117	
kwidziński	27 585	30	37	25,0	342	10	3,1	57	56	
łęborski	24 404	28	37	29,9	382	15	5,5	50	60	
malborski	23 231	27	31	26,3	381	24	4,5	38	59	
nowodworski	13 783	25	54	33,7	408	44	9,1	42	20	
pucki	35 492	11	63	38,6	390	26	15,3	36	229	
słupski	36 085	30	50	30,4	375	18	6,5	41	65	
starogardzki	42 995	20	56	28,3	343	13	5,5	54	224	
sztumski	13 368	31	43	25,2	346	22	1,4	89	5	
tczewski	40 755	21	30	25,3	365	25	4,8	33	62	
wejherowski	80 839	10	48	28,9	356	30	8,0	34	337	

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 17.06.2024

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 (%)	
	2023	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2023	2023	2022 Polska=100	marzec 24	
GRODZKIE									
Gdańsk	487,4	193,9	59,9	14,9	-1,5	2,1	7 877	118	2,7
Gdynia	241,2	95,9	58,5	15,0	-4,4	-6,9	6 986	104	2,3
Słupsk	85,5	35,0	58,6	14,6	-5,4	-10,0	5 904	88	4,2
Sopot	31,9	14,0	65,0	13,5	-10,2	-11,6	7 702	115	2,1
ZIEMSKIE									
bytowski	76,5	21,5	36,7	17,6	-0,1	-2,8	5 961	89	9,4
chojnicki	96,0	26,4	36,4	17,6	-1,4	-2,0	5 434	81	8,8
człuchowski	53,1	16,4	42,1	16,7	-5,3	-7,9	5 613	84	9,7
gdański	131,7	37,9	39,1	17,9	1,6	13,4	6 466	96	4,1
kartuski	153,8	37,3	29,8	18,6	5,3	12,4	5 651	84	2,9
kościerski	72,2	18,9	34,9	18,3	0,5	-0,4	5 459	81	7,5
kwidziński	80,2	24,2	40,9	17,6	-4,0	-6,1	5 839	87	7,7
łęborski	63,7	20,4	44,6	17,1	-2,8	-3,5	5 919	88	10,7
malborski	60,7	20,1	47,3	16,5	-5,2	-6,0	5 340	80	9,0
nowodworski	33,6	9,9	39,4	16,5	-4,6	-5,6	5 749	86	11,6
pucki	91,7	24,7	35,6	17,8	-0,8	7,9	5 893	88	6,1
słupski	96,3	29,4	41,8	17,0	-3,2	0,6	5 629	84	7,9
starogardzki	125,1	35,7	38,4	17,8	-2,5	-2,5	6 430	96	6,0
sztumski	38,3	11,4	40,4	16,8	-4,9	-8,7	5 598	84	5,7
tczewski	111,2	34,7	43,5	17,3	-2,7	-4,6	6 105	91	6,1
wejherowski	229,5	65,8	40,0	17,7	1,2	9,0	5 558	83	5,7

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

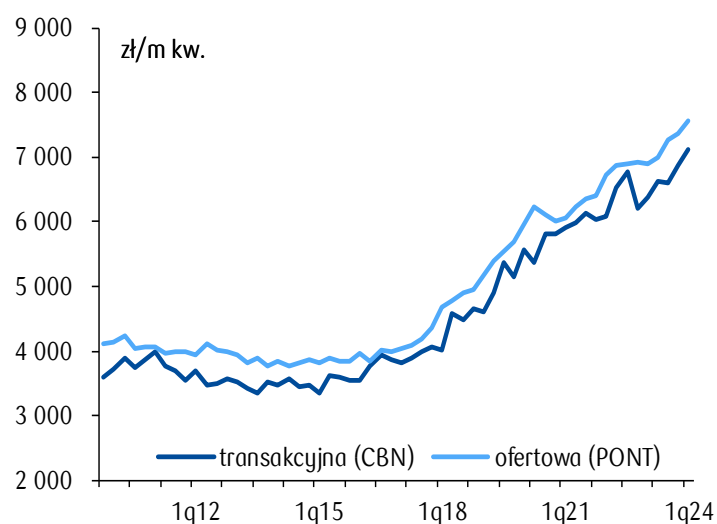
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 05.06.2024

KUJAWSKO-POMORSKIE – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie

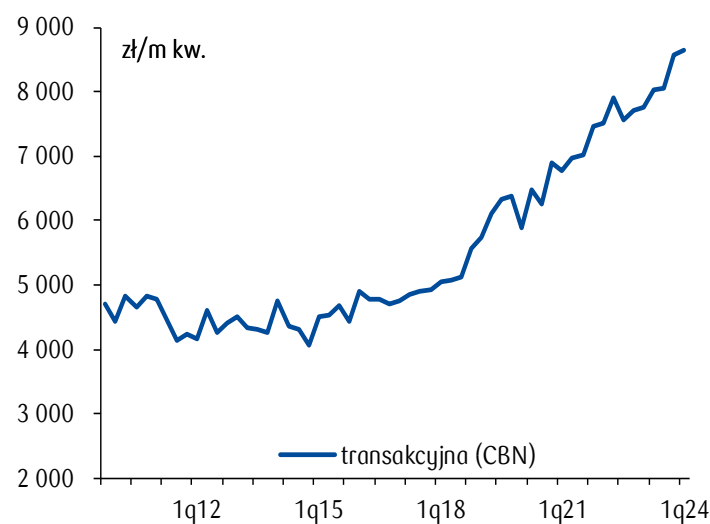
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Bydgoszczy (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	1q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 074	6 536	6 777	6 207	6 370	6 631	6 592	6 874	7 125	3,6	11,9
cena ofertowa (PONT)	6 721	6 869	6 892	6 935	6 888	6 998	7 279	7 380	7 575	2,6	10,0
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 516	7 910	7 573	7 710	7 768	8 029	8 067	8 586	8 643	0,7	11,3
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 724	7 259	5 357	8 158	4 236	5 144	4 086	5 423	5 575	x	x

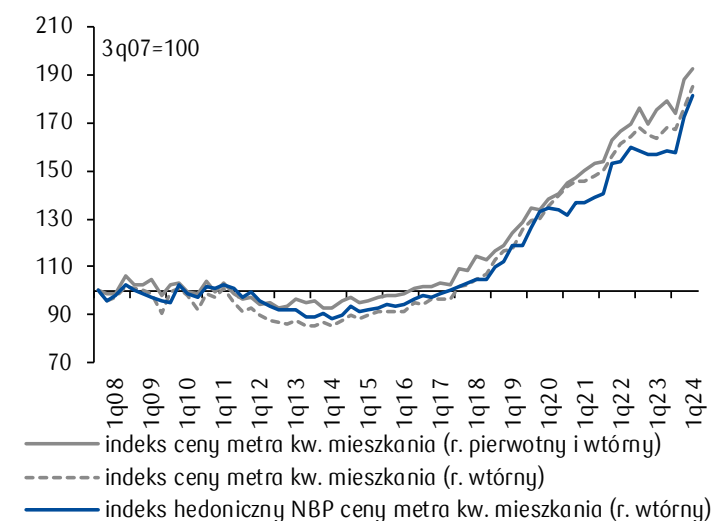
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Bydgoszczy



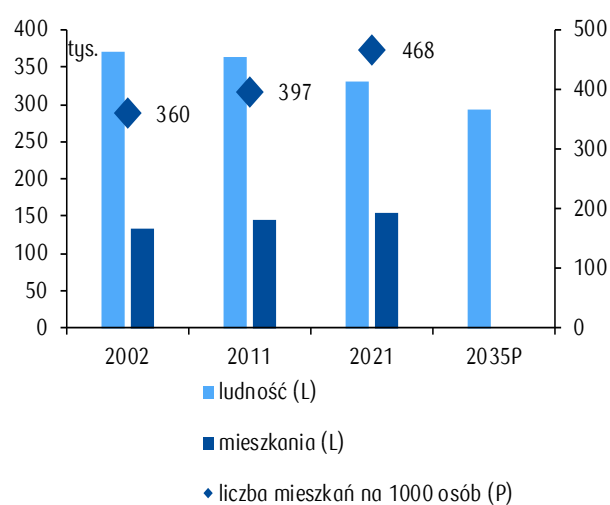
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Bydgoszczy



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

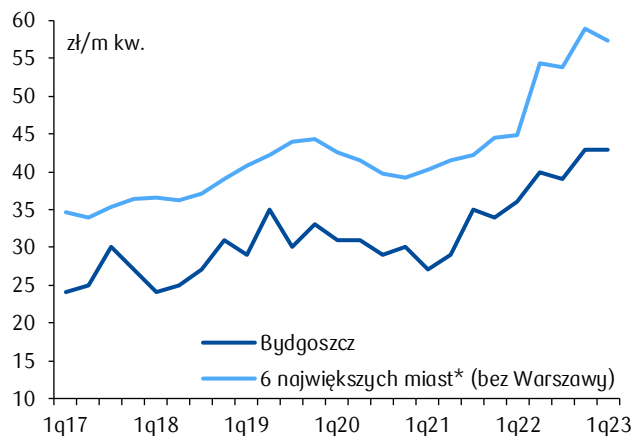


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Bydgoszczy (GUS)

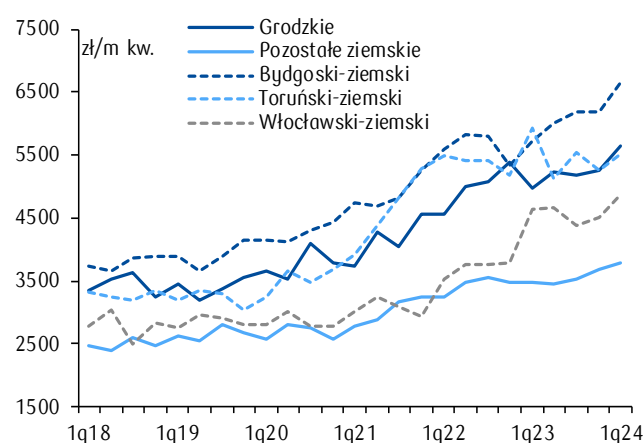


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q24: mieszkania rw - 63; mieszkania rp - 44; domy rw - 4.

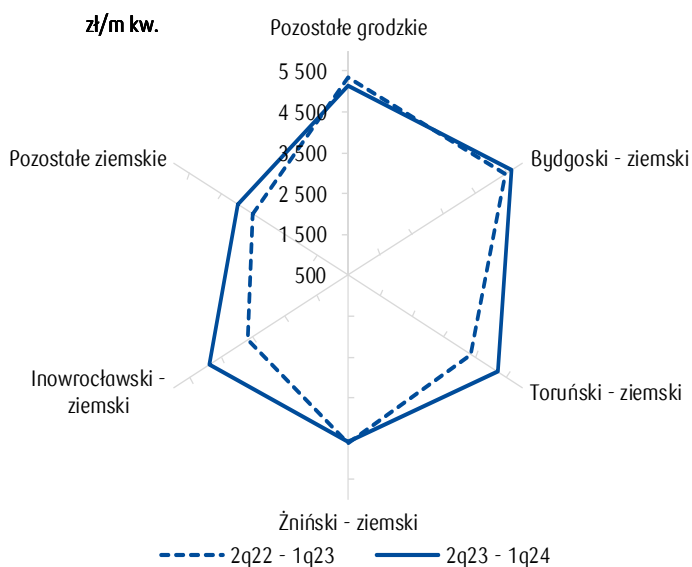
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Bydgoszczy (NBP, PONT)



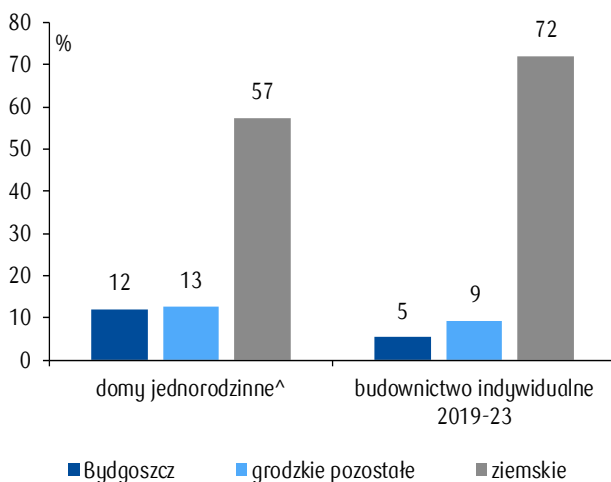
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023	2q23 - 1q24*
Bydgoszcz	4 110	4 342	5 046	5 859	5 546	5 669
Pozostałe grodzkie	3 487	3 802	4 105	5 306	5 170	5 128
Bydgoski - ziemski	3 481	4 219	4 592	5 203	5 645	5 645
Toruński - ziemski	3 527	3 643	3 786	4 450	5 227	5 227
Żniński - ziemski	2 795	3 419	3 230	3 914	4 568	4 568
Inowrocławski - ziemski	2 641	3 312	3 420	3 275	4 885	4 885
Pozostałe ziemskie	2 400	2 832	3 114	3 392	3 980	3 980

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w 2q23 - 1q24: Bydgoszcz - 37; pozostałe powiaty grodzkie - 35; powiaty ziemskie - 298.

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	1q24
GRODZKIE									
Bydgoszcz	157 710	16	12	27,8	478	40	5,0	5	448
Grudziądz	40 966	23	12	27,0	458	66	4,1	19	59
Toruń	98 403	14	12	29,5	503	59	8,2	6	201
Włocławek	47 480	11	15	26,6	465	40	2,5	13	158
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	20 794	12	63	31,6	387	3	4,6	61	43
brodnicki	28 136	18	55	29,2	361	11	5,4	53	114
bydgoski	42 949	14	71	34,7	342	5	10,3	75	340
chełmiński	16 868	30	46	25,7	340	10	2,6	91	23
golubsko-dobrzyński	14 786	20	61	27,1	340	4	3,9	63	35
grudziądzki	12 982	24	65	28,8	332	17	4,6	87	35
inowrocławski	59 984	20	29	26,5	395	13	2,3	62	29
lipnowski	20 765	13	74	26,2	329	3	3,4	70	32
mogileński	15 249	29	56	28,0	348	3	3,1	75	24
nakielski	28 155	26	49	26,0	339	3	4,6	71	44
radziejowski	12 512	16	77	29,0	328	1	2,5	81	86
rypiński	14 694	11	58	27,6	355	12	4,3	57	32
sępoleński	12 667	27	56	25,5	323	13	3,6	72	22
świecki	33 535	27	53	27,6	352	6	4,0	66	38
toruński	36 659	16	71	30,7	323	8	7,6	78	161
tucholski	15 695	26	68	28,0	333	1	3,8	82	49
wąbrzeski	11 678	32	50	26,7	357	19	2,8	60	6
włocławski	27 622	16	79	29,3	334	6	3,3	94	57
żniński	23 648	24	51	27,4	348	14	4,5	67	38

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 17.06.2024

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	marzec 24
GRODZKIE									
Bydgoszcz	328,4	129,8	57,3	14,8	-5,6	-11,9	6 436	96	2,4
Grudziądz	89,1	34,1	55,7	15,5	-6,5	-9,1	5 299	79	9,2
Toruń	195,3	77,2	58,2	14,8	-3,4	-7,2	6 450	96	3,2
Włocławek	101,5	40,1	57,1	14,6	-9,1	-13,8	5 892	88	8,3
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	53,5	16,4	42,7	16,3	-5,1	-4,9	5 257	78	11,3
brodnicki	78,0	23,0	38,7	17,2	-1,1	-1,5	5 179	77	7,1
bydgoski	126,1	34,9	35,0	17,8	-0,9	12,9	5 794	86	3,4
chełmiński	49,4	14,7	40,8	17,3	-3,7	-6,8	5 340	80	12,3
golubsko-dobrzyński	43,4	12,1	36,4	17,2	-2,7	-5,4	6 015	90	10,4
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	10,8
lipnowski	62,8	17,1	35,1	17,3	-4,0	-5,7	4 910	73	13,1
mogileński	43,7	13,0	39,2	16,4	-4,3	-4,7	5 483	82	9,8
nakielski	83,0	24,0	37,9	17,4	-3,7	-3,2	5 908	88	10,3
radziejowski	38,0	11,0	36,4	16,0	-3,9	-11,9	5 249	78	14,8
rypiński	41,3	12,4	40,3	17,5	-3,9	-6,8	5 140	77	8,6
sępoleński	39,1	11,1	36,9	17,9	-4,7	-6,3	5 230	78	10,7
świecki	95,1	28,1	40,6	17,4	-4,1	-5,8	5 796	86	6,5
toruński	113,9	30,2	32,5	18,5	-1,4	9,0	5 442	81	8,4
tucholski	47,0	13,1	35,9	17,3	-3,1	-2,1	5 165	77	11,1
wąbrzeski	32,6	9,9	42,4	17,3	-5,4	-8,3	5 654	84	11,7
włocławski	82,4	22,9	35,4	16,6	-5,8	-5,4	5 290	79	13,2
żniński	67,7	20,0	39,0	16,8	-4,9	-6,2	5 170	77	9,5

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

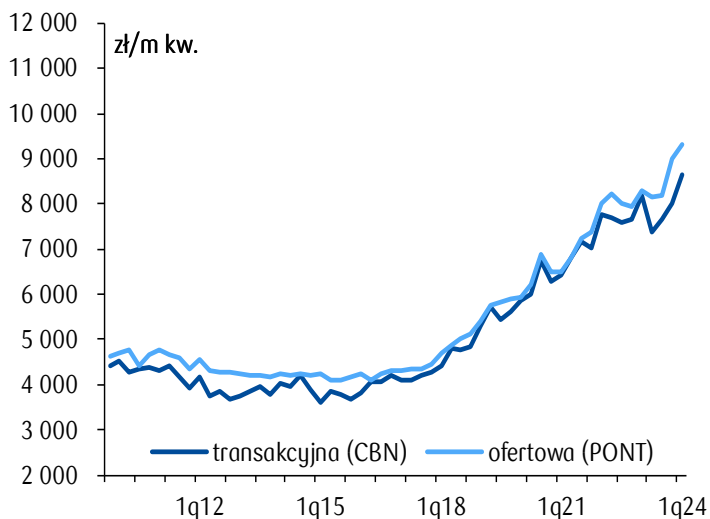
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 26.04.2024

ZACHODNIOPOMORSKIE – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie

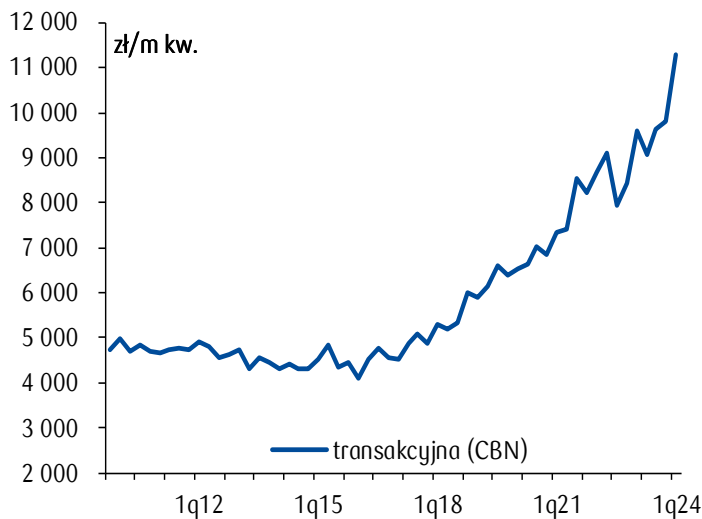
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Szczecinie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	1q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 770	7 687	7 604	7 660	8 189	7 374	7 672	7 997	8 644	8,1	5,6
cena ofertowa (PONT)	8 023	8 214	7 998	7 929	8 290	8 150	8 179	9 000	9 320	3,6	12,4
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	8 680	9 100	7 945	8 447	9 601	9 084	9 638	9 802	11 305	15,3	17,8
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 031	5 924	5 757	7 034	7 348	6 504	8 635	5 605	5 676	x	x

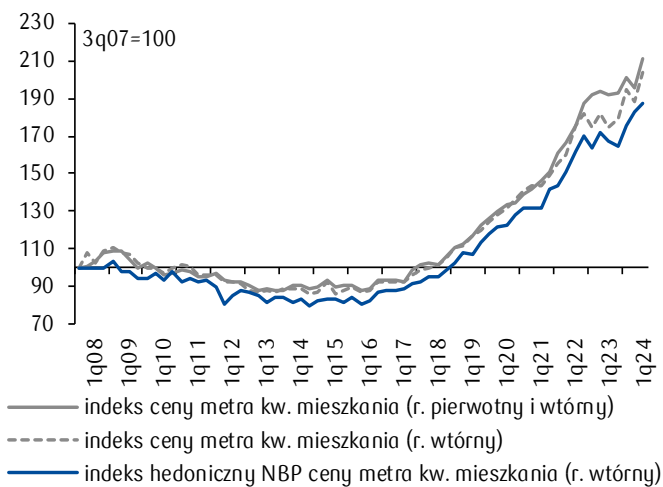
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie



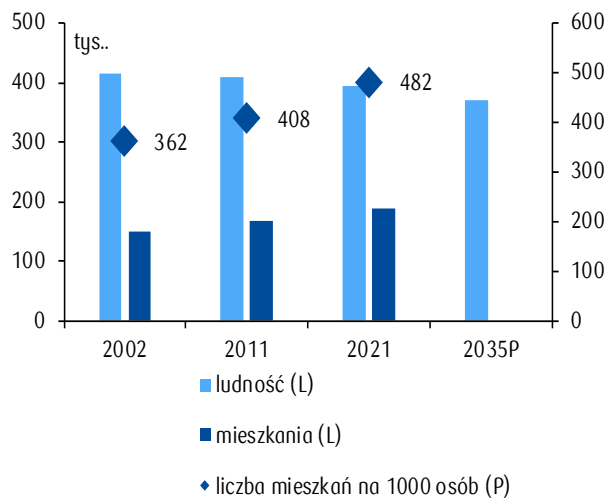
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie



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

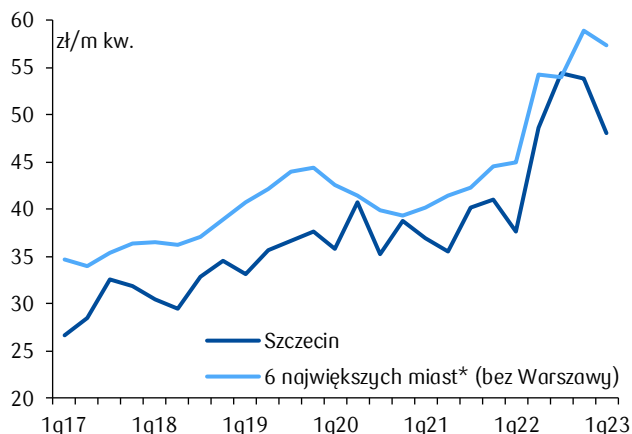


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Szczecinie (GUS)

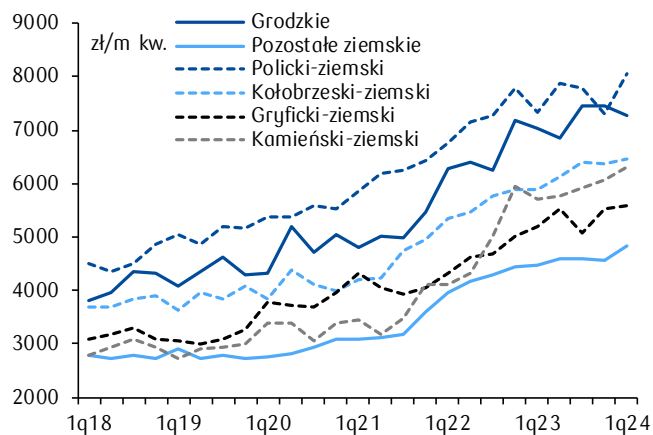


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q24: mieszkania rw - 68; mieszkania rp - 17; domy rw - 6.

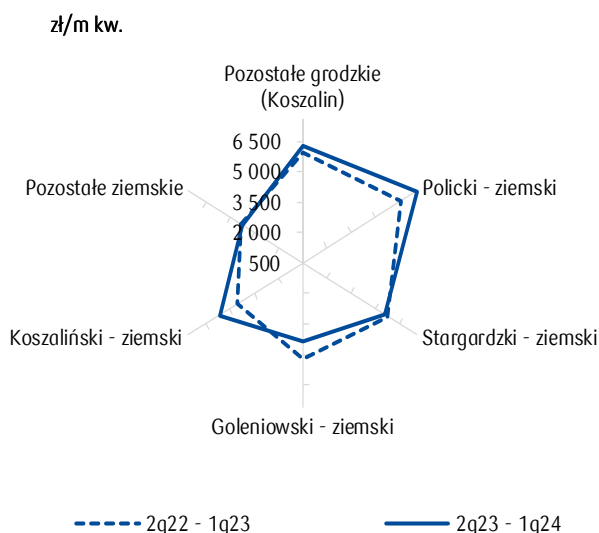
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Szczecinie (NBP, PONT)



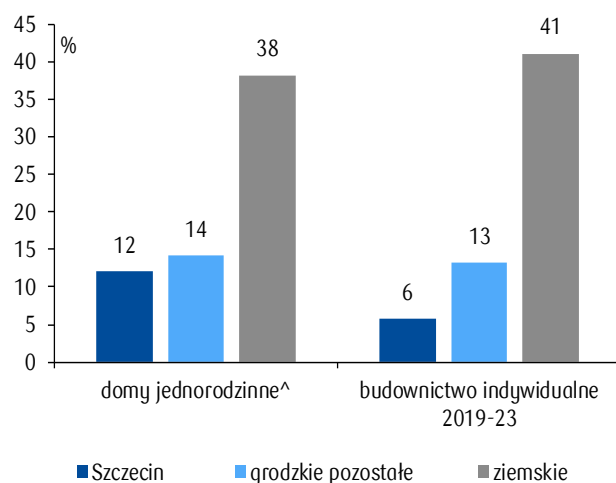
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023	2q23 - 1q24*
Szczecin	4 678	5 010	5 748	6 587	7 492	7 895
Pozostałe grodzkie (Koszalin)	3 714	4 252	4 367	5 138	6 198	6 289
Policki - ziemski	4 253	4 572	5 360	6 464	7 559	7 559
Stargardzki - ziemski	3 869	3 620	4 571	5 245	5 591	5 591
Goleniowski - ziemski	3 701	3 589	4 245	5 003	4 384	4 384
Koszaliński - ziemski	3 370	3 566	4 094	4 326	5 645	5 645
Pozostałe ziemskie	2 502	2 845	3 414	3 389	4 203	4 198

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

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w 2q23 - 1q24: Szczecin - 64; pozostałe powiaty grodzkie - 27; powiaty ziemskie - 264.

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	Nasycenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi zagospodarowaniami 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	62
Szczecin	192 463	22	12	30,3	492	61	7,0	6	476
Świnoujście	22 862	11	11	34,3	581	48	7,5	10	6
ZIEMSKIE									
białogardzki	17 422	38	33	27,4	389	21	2,6	62	10
choszczeński	17 246	35	42	27,5	385	2	2,0	78	10
drawski	20 691	34	39	27,6	384	24	2,0	77	35
goleniowski	30 361	27	45	29,6	373	5	5,0	75	129
gryficki	21 917	37	41	29,2	385	9	1,6	77	181
gryfiński	28 722	32	42	27,7	370	10	3,0	63	45
kamieński	24 133	27	39	39,4	543	9	16,1	15	41
kołobrzeski	40 759	16	24	38,1	529	37	14,2	17	148
koszaliński	25 775	29	56	34,7	388	21	8,4	59	116
łobeski	13 043	40	39	27,0	386	5	1,6	62	38
myśliborski	23 522	33	40	27,5	375	10	2,8	72	36
policki	32 010	14	41	33,7	377	44	9,7	38	134
pyrzycki	13 337	33	46	26,6	363	10	2,5	75	20
ślawieński	20 496	39	49	31,0	384	78	5,3	42	91
stargardzki	46 299	25	32	27,4	388	9	4,6	28	153
szczecinecki	29 811	32	28	27,6	407	58	3,9	38	28
świdwiński	16 925	39	34	27,3	388	18	0,9	100	9
wałęcki	19 774	31	35	28,1	392	5	3,2	51	24

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 17.06.2024

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	Stopy bezrobocia (%)	
	2023	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2023	2023	2022 Polska=100	marzec 24	
GRODZKIE									
Koszalin	105,5	41,5	57,6	14,5	-4,7	12,5	6 055	90	4,7
Szczecin	389,1	156,1	58,6	14,9	-5,3	-6,4	6 944	104	3,9
Świnoujście	38,9	15,9	58,5	13,9	-6,6	-11,8	6 061	90	4,3
ZIEMSKIE									
białogardzki	44,4	15,0	47,3	16,3	-6,3	-8,9	5 746	86	16,2
choszczeński	44,4	14,7	44,9	16,3	-6,2	-8,8	5 576	83	15,7
drawski	53,5	18,0	46,1	16,6	-5,6	-8,2	5 323	79	11,5
goleniowski	81,4	25,9	44,0	16,6	-3,0	-1,5	5 991	89	4,0
gryficki	56,4	18,1	44,8	16,2	-5,8	-9,2	5 364	80	8,5
gryfiński	77,0	24,6	43,9	16,3	-5,7	-7,8	5 879	88	6,8
kamieński	44,1	14,7	48,3	14,9	-5,8	-7,0	5 327	79	13,6
kołobrzeski	76,7	27,0	51,1	15,1	-6,1	-4,8	5 585	83	2,2
koszaliński	64,5	19,6	39,3	16,4	-4,4	-28,8	5 602	84	10,9
łobeski	33,4	11,3	46,9	16,2	-6,3	-10,9	5 631	84	15,8
myśliborski	62,2	20,2	44,6	16,2	-5,6	-7,1	5 672	85	6,2
policki	85,9	26,9	42,4	17,4	-1,4	11,7	6 623	99	3,6
pyrzycki	36,4	11,5	42,6	16,4	-6,3	-10,1	5 694	85	11,2
ślawieński	52,9	16,1	41,6	16,1	-5,3	-9,0	5 260	78	13,5
stargardzki	119,1	39,7	46,6	15,8	-3,1	-0,8	5 605	84	7,4
szczecinecki	72,7	25,3	50,2	16,2	-6,4	-8,1	5 800	87	14,1
świdwiński	43,2	14,6	47,3	16,5	-6,7	-7,8	5 239	78	13,6
wałęcki	50,0	16,8	46,4	16,3	-4,5	-7,6	5 886	88	8,8

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

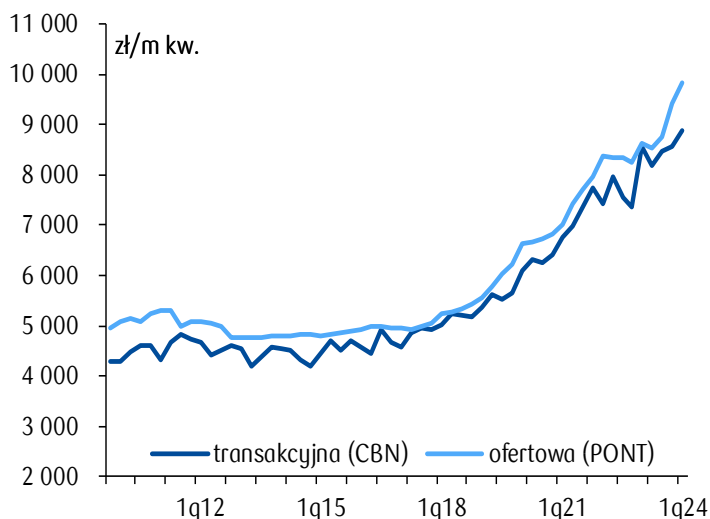
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 05.06.2024

LUBELSKIE – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie

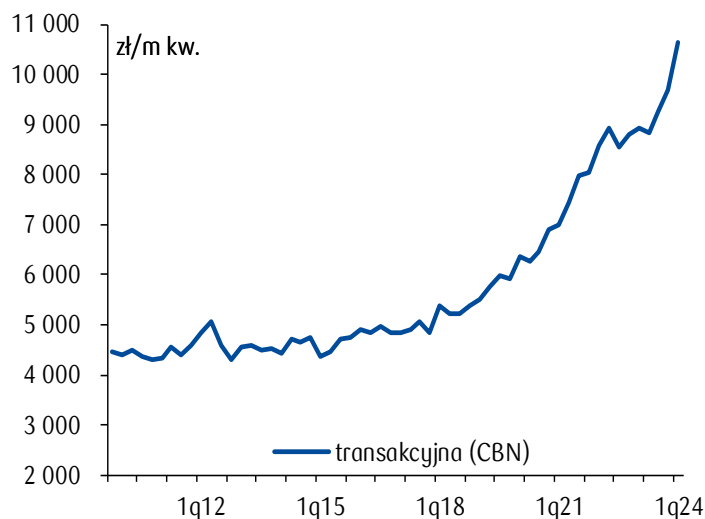
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Lublinie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	1q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 416	7 975	7 549	7 376	8 561	8 194	8 478	8 584	8 879	3,4	3,7
cena ofertowa (PONT)	8 364	8 347	8 333	8 250	8 619	8 534	8 770	9 420	9 839	4,4	14,1
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	8 599	8 945	8 540	8 812	8 941	8 842	9 247	9 698	10 636	9,7	19,0
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 874	4 846	5 507	5 979	5 094	5 872	4 527	6 490	7 467	x	x

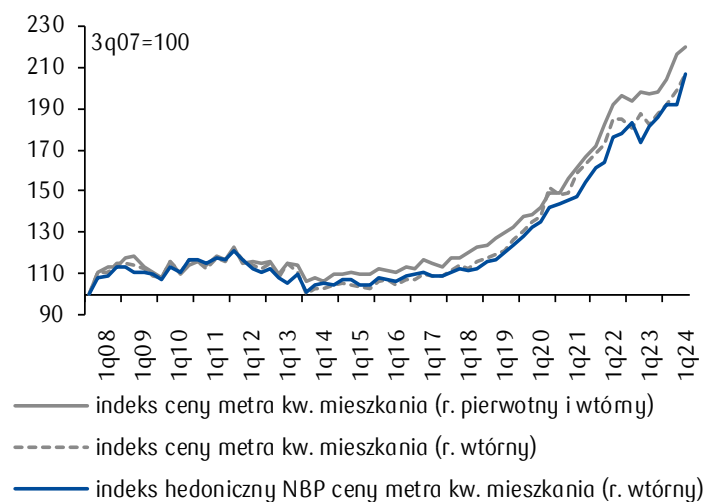
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie



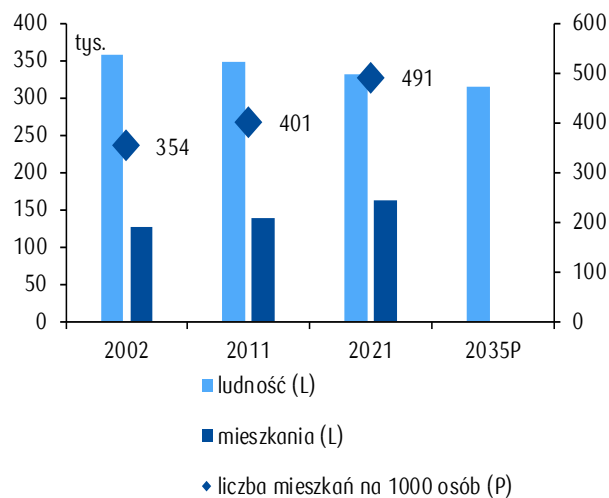
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie



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

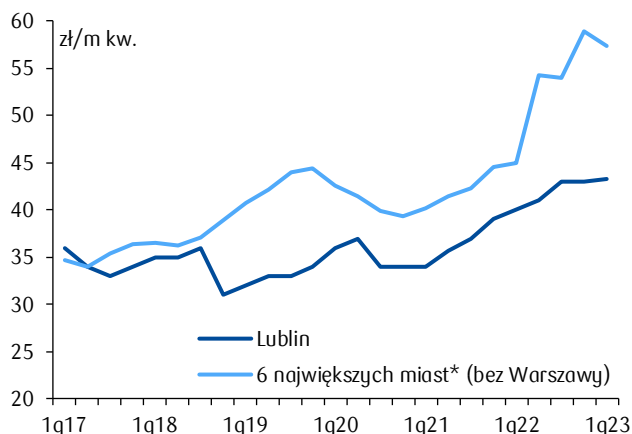


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Lublinie (GUS)

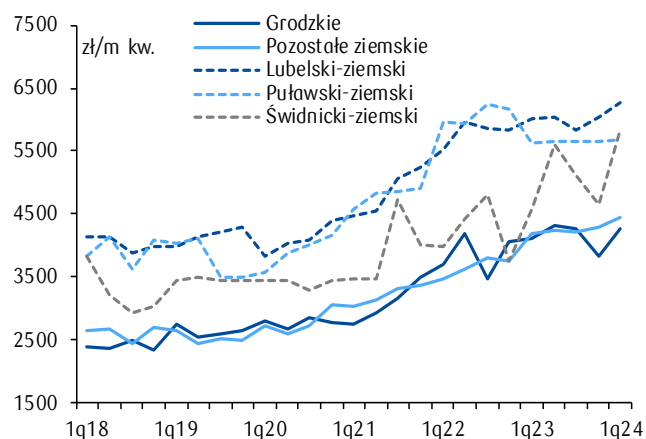


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q24: mieszkania rw - 70; mieszkania rp - 32; domy rw - 3.

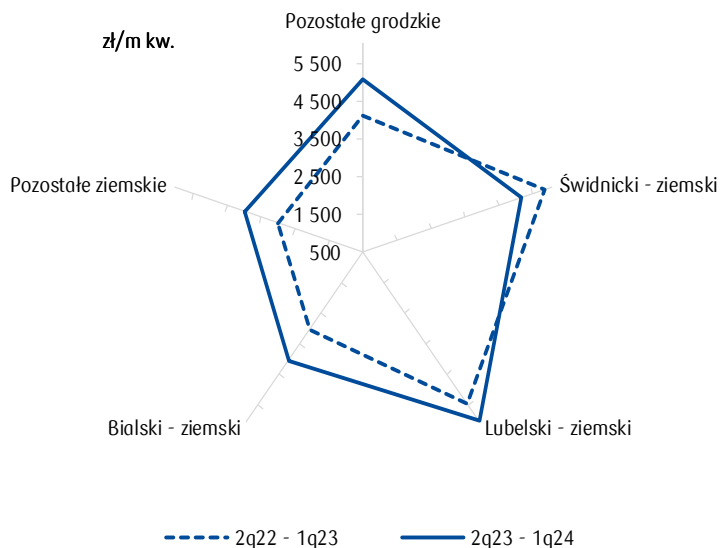
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Lublinie (NBP, PONT)



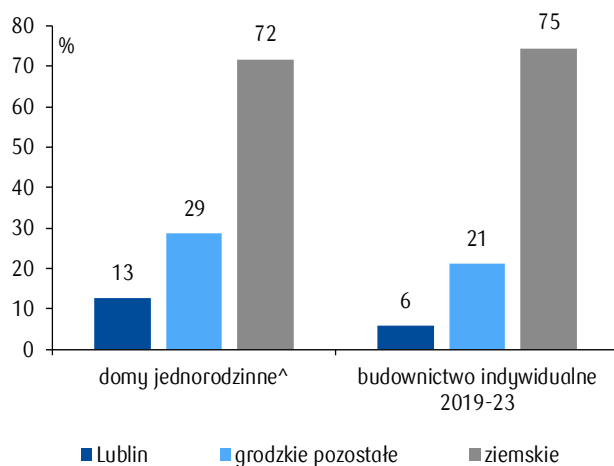
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2q23 - 1q24*
Lublin	4 425	3 919	4 945	5 426	6 439	6 857
Pozostałe grodzkie	2 593	3 154	3 057	3 828	4 794	5 095
Świdnicki - ziemski	3 200	3 830	3 909	5 974	5 169	5 169
Lubelski - ziemski	3 789	4 035	4 409	5 121	6 036	6 036
Bialski - ziemski	2 603	1 942	3 226	3 043	4 055	4 055
Pozostałe ziemskie	2 448	2 405	2 776	3 337	3 986	3 986

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w 2q23 - 1q24: Lublin - 47; pozostałe powiaty grodzkie - 21; powiaty ziemskie - 247.

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 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	1q24
GRODZKIE									
Biała Podlaska	24 583	6	34	31,3	449	64	6,9	13	105
Chełm	25 970	10	24	28,8	448	100	2,5	33	63
Lublin	166 214	8	13	30,2	502	55	8,7	6	1 008
Zamość	25 399	6	24	29,0	431	100	3,8	27	119
ZIEMSKIE									
bialski	39 738	11	81	33,3	377	24	4,0	67	196
biłgorajski	32 515	5	79	30,7	335	66	3,0	64	120
chełmski	27 950	11	87	30,6	376	72	2,8	100	40
hrubieszowski	22 531	8	67	30,8	391	60	0,9	94	2
janowski	13 493	6	85	29,8	312	40	1,6	81	16
krasnostawski	23 909	10	76	32,8	400	53	1,7	94	29
kraśnicki	31 956	7	65	29,9	355	74	1,9	83	38
lubartowski	31 405	7	78	32,0	371	52	3,7	79	77
lubelski	55 316	6	90	35,4	339	78	7,2	75	243
łęczyński	19 755	5	61	30,0	353	100	3,8	85	46
łukowski	35 175	7	76	30,3	346	42	3,9	70	71
opolski	20 780	8	72	30,1	370	87	2,1	99	19
parczewski	12 978	9	72	32,3	398	63	2,5	70	12
puławski	44 287	5	52	31,3	410	84	3,4	55	183
radzyński	20 032	8	78	31,9	361	65	3,1	62	17
rycki	19 957	9	70	31,1	384	95	2,4	84	27
świdnicki	28 129	5	46	29,7	404	62	4,8	47	26
tomaszowski	28 034	4	78	31,6	360	61	1,5	75	18
włodawski	14 291	11	63	31,7	399	2	2,7	88	15
zamojski	36 422	8	93	33,9	359	53	2,7	99	42

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 17.06.2024

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 (%)	
	2023	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2023	2023	2022	Polska=100	marzec 24	
GRODZKIE										
Biała Podlaska	54,5	19,5	50,8	16,1	-1,8	-5,8	5 692	85	7,7	
Chełm	57,2	22,1	54,3	15,0	-5,4	-12,4	5 620	84	8,6	
Lublin	329,6	127,8	57,3	15,2	-3,3	-5,1	6 403	96	4,5	
Zamość	58,2	21,4	50,9	15,2	-5,6	-12,1	5 876	88	8,0	
ZIEMSKIE										
białski	104,9	31,3	39,9	17,4	-4,9	-6,5	5 288	79	9,0	
biłgorajski	96,2	26,6	33,5	16,6	-5,2	-9,2	5 110	76	5,9	
chełmski	73,7	22,6	40,7	16,7	-6,9	-8,8	5 127	77	12,0	
hrubieszowski	56,8	18,8	44,7	16,2	-8,1	-14,1	5 487	82	14,7	
janowski	42,8	11,5	32,2	16,5	-5,5	-9,1	5 574	83	11,9	
krasnostawski	59,0	19,0	44,2	15,3	-9,5	-11,9	5 377	80	13,6	
kraśnicki	89,2	26,6	39,5	16,3	-5,7	-9,7	5 139	77	11,0	
lubartowski	84,0	24,8	37,9	17,0	-5,1	-7,1	5 250	78	11,7	
lubelski	164,5	44,0	32,7	17,9	-1,6	7,7	5 116	76	5,9	
łęczyński	55,7	16,7	38,3	17,0	-1,5	-3,7	8 544	127	5,3	
łukowski	101,0	28,5	36,8	17,8	-1,4	-5,7	5 257	78	4,2	
opolski	55,7	16,8	39,9	16,5	-6,3	-9,1	5 133	77	9,7	
parczewski	32,2	10,2	43,1	16,3	-6,3	-11,8	5 399	81	8,4	
puławski	107,0	36,0	47,8	16,1	-6,2	-8,3	6 254	93	5,8	
radzyński	55,0	16,4	39,6	17,5	-3,1	-8,5	5 548	83	7,6	
rycki	51,6	16,4	43,9	16,7	-4,0	-8,9	5 359	80	6,4	
świdnicki	69,3	23,3	46,8	16,0	-5,4	-4,5	6 162	92	7,6	
tomaszowski	77,0	23,5	40,4	16,2	-7,2	-12,2	5 101	76	9,1	
włodawski	35,4	11,7	47,0	16,0	-7,5	-11,3	5 234	78	15,1	
zamojski	100,8	29,0	36,9	16,7	-5,6	-6,3	4 927	74	10,3	

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

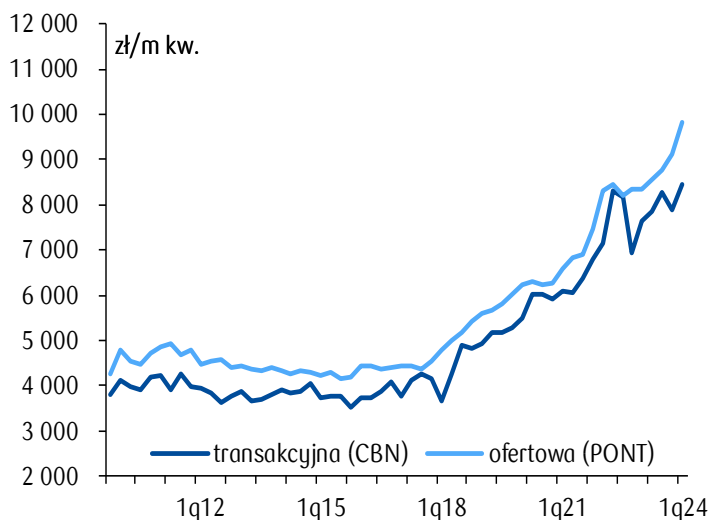
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 05.06.2024

PODLASKIE – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie

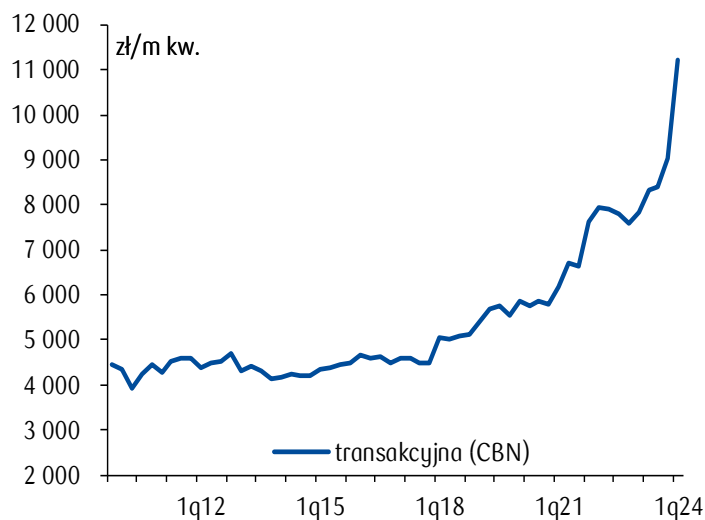
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Białymstoku (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	1q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 133	8 325	8 185	6 926	7 649	7 867	8 294	7 886	8 445	7,1	10,4
cena ofertowa (PONT)	8 313	8 444	8 206	8 333	8 333	8 550	8 776	9 139	9 821	7,5	17,9
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 936	7 901	7 794	7 573	7 831	8 323	8 396	9 031	11 219	24,2	43,3
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	.	5 924	5 311	5 792	6 926	5 738	3 998	1 822	3 742	x	x

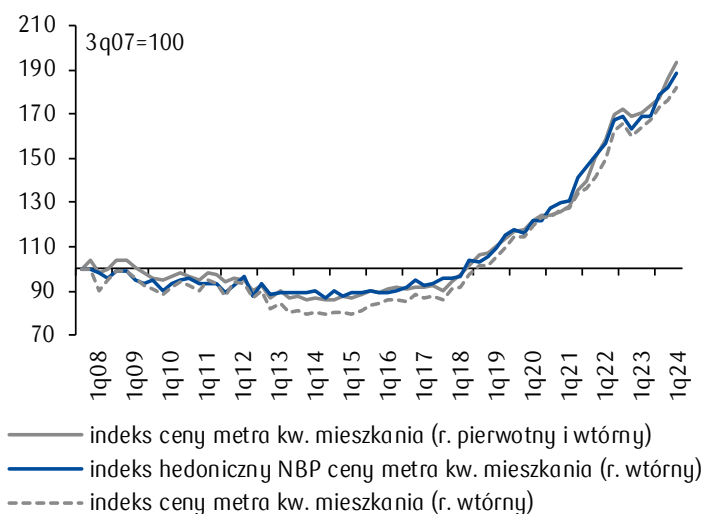
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Białymstoku



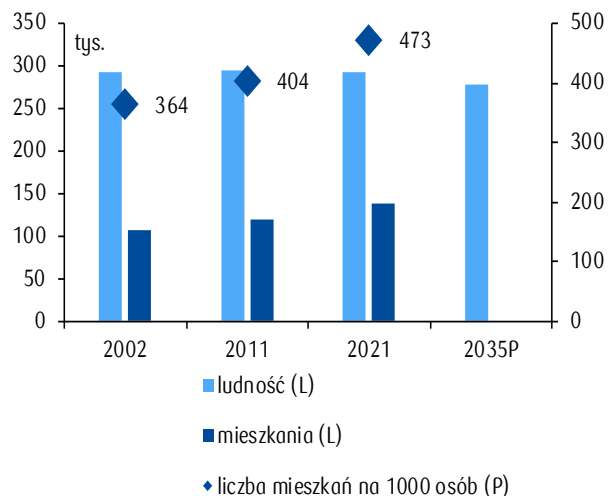
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Białymstoku



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

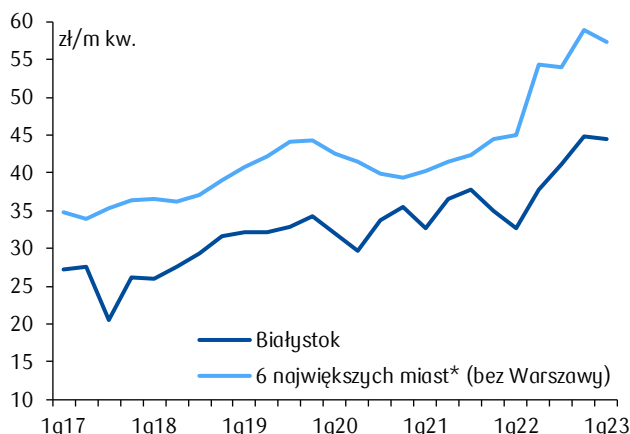


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Białymstoku (GUS)

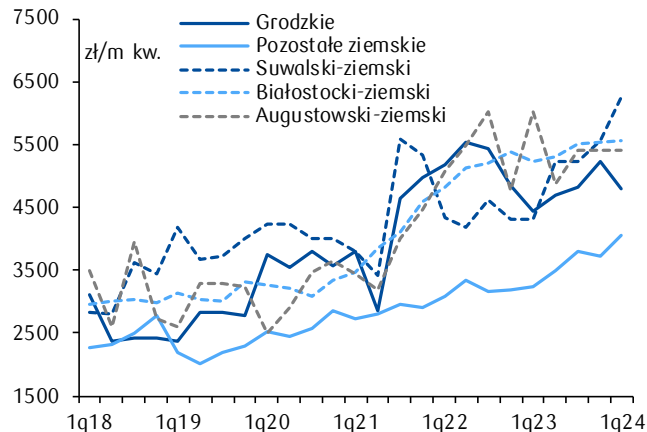


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q24: mieszkania rw - 74; mieszkania rp - 20; domy rw - 9.

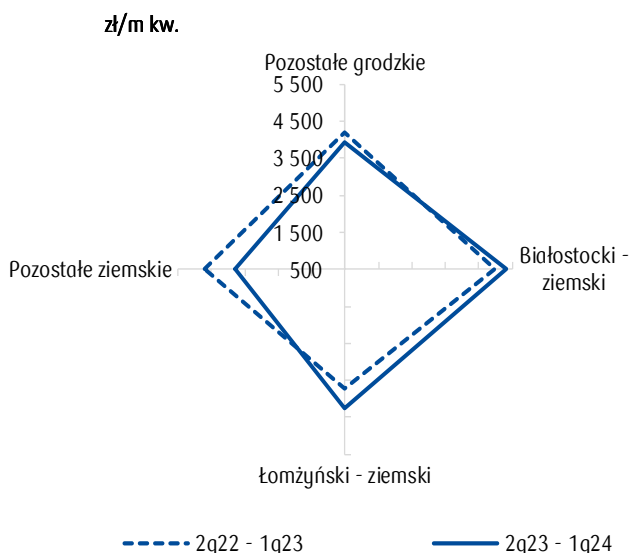
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Białymstoku (NBP, PONT)



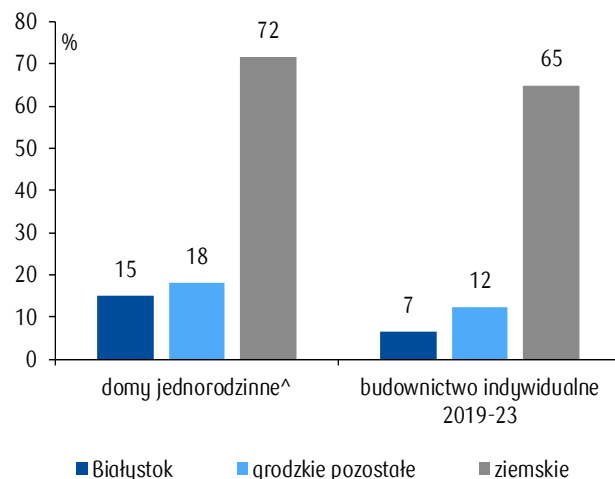
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2q23 - 1q24*
Białystok	3 412	3 741	4 203	5 471	5 664	5 401
Pozostałe grodzkie	2 622	3 073	3 565	4 075	3 967	3 935
Białostocki - ziemski	3 282	3 455	3 857	4 661	5 314	5 314
Łomżyński - ziemski	2 671	3 302	3 374	3 109	4 243	4 243
Pozostałe ziemskie	2 452	2 508	2 586	4 158	3 780	3 780

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w 2q23 - 1q24: Białystok - 44; pozostałe powiaty grodzkie - 9; powiaty ziemskie - 270.

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	1 207			
Łomża	25 249	2	19	27,9	420	27	5,5	13	241			
Suwałki	28 372	6	17	26,8	414	84	7,0	12	184			
ZIEMSKIE												
augustowski	20 530	9	60	31,0	374	26	4,1	60	216			
białostocki	60 413	11	74	36,6	386	12	9,3	59	285			
bielski	23 912	8	68	38,1	468	23	3,2	74	63			
grajewski	15 735	10	54	27,6	352	9	2,6	42	11			
hajnowski	21 792	12	67	40,8	553	3	3,0	72	9			
kolneński	10 965	10	71	27,6	305	4	3,0	60	55			
łomżyński	15 482	6	95	33,2	311	5	4,0	88	41			
moniecki	13 446	7	76	32,5	356	52	2,5	67	23			
sejneński	7 124	10	76	35,2	379	28	3,3	78	11			
siemiatycki	17 572	9	77	37,3	427	39	2,1	65	10			
sokólski	24 640	15	74	32,7	397	6	1,9	88	15			
suwalski	11 723	8	87	34,5	337	10	4,4	100	25			
wysokomazowiecki	18 205	8	81	34,5	338	19	3,4	59	35			
zambrowski	14 975	7	47	30,4	360	2	3,8	47	28			

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 17.06.2024

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 (%)
			NSP 2021	NSP 2021				2022	Polska=100	
GRODZKIE										
Białystok	291,7	111,7	55,1	15,4	-0,6	-3,1	6 184	92	5,4	
Łomża	59,7	21,0	49,0	15,1	-1,8	-6,9	5 827	87	6,9	
Suwałki	68,2	23,8	48,3	16,3	-1,2	-4,3	5 548	83	6,0	
ZIEMSKIE										
augustowski	54,5	16,6	41,0	16,2	-4,2	-8,5	6 051	90	9,7	
białostocki	157,9	46,0	38,9	16,6	-1,7	9,8	5 598	84	7,8	
bielski	50,6	17,6	48,9	15,4	-7,8	-10,9	6 840	102	4,5	
grajewski	44,2	13,1	38,9	16,6	-5,6	-11,2	6 145	92	10,9	
hajnowski	38,8	15,4	57,8	14,3	-11,6	-15,5	6 774	101	8,4	
kolneński	35,7	9,3	32,3	17,0	-3,4	-6,1	5 472	82	14,2	
łomżyński	49,6	12,7	29,9	17,4	-2,3	-2,1	6 088	91	5,3	
moniecki	37,4	10,4	37,5	15,7	-5,4	-9,9	5 531	83	7,4	
sejneński	18,7	5,7	40,4	15,5	-5,4	-8,4	6 308	94	9,0	
siemiatycki	40,6	13,0	45,4	15,6	-7,9	-11,6	5 439	81	6,6	
sokólski	61,3	19,4	43,3	15,7	-8,0	-13,2	5 506	82	11,0	
suwalski	34,6	9,3	34,4	17,9	-4,0	-4,1	5 324	79	5,6	
wysokomazowiecki	53,4	14,7	35,4	16,9	-4,0	-8,1	6 071	91	6,9	
zambrowski	41,4	12,5	40,8	16,2	-2,2	-4,3	5 601	84	6,2	

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

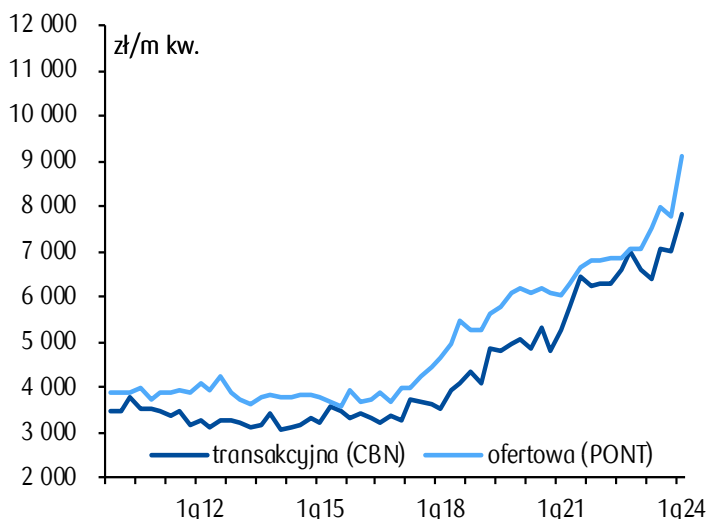
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 05.06.2024

ŚLĄSKIE – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie

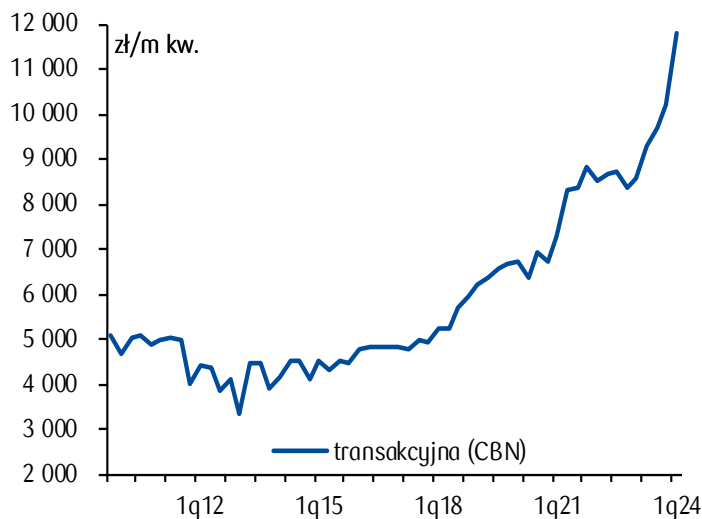
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Katowicach (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	1q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 294	6 311	6 595	7 014	6 601	6 405	7 064	7 006	7 811	11,5	18,3
cena ofertowa (PONT)	6 818	6 857	6 853	7 047	7 056	7 493	7 978	7 792	9 133	17,2	29,4
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	8 540	8 666	8 745	8 348	8 597	9 301	9 690	10 220	11 790	15,4	37,1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 463	4 756	4 769	5 773	.	6 466	4 340	5 014	7 471	x	x

Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach

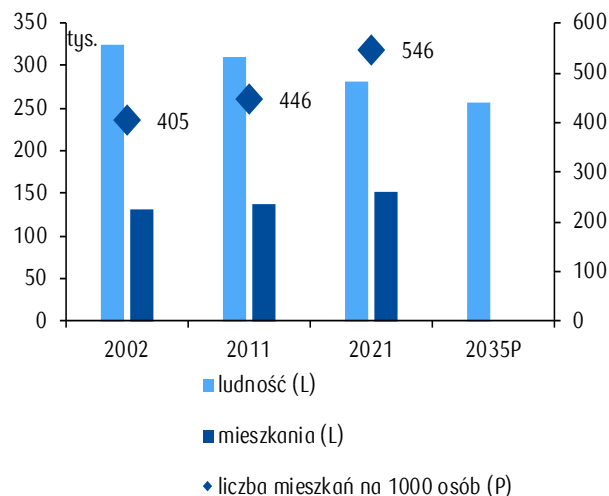
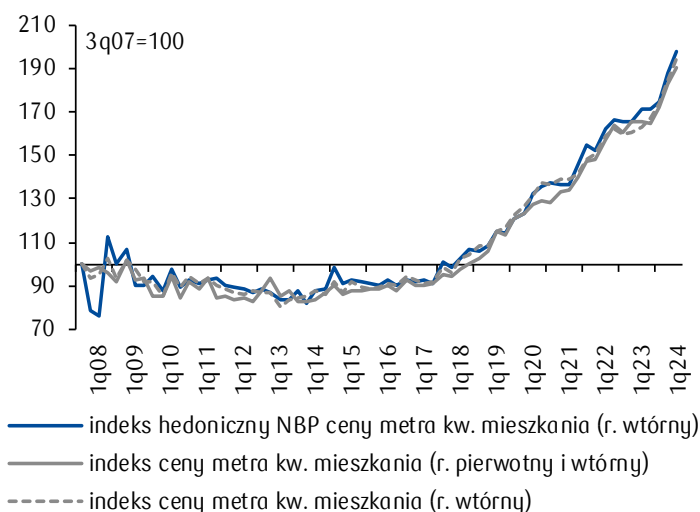


Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach



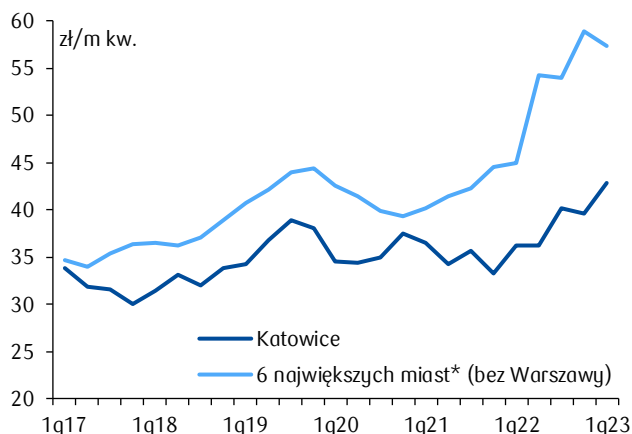
Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Katowicach (NBP)

Wyk.4 Ludność i mieszkania w Katowicach (GUS)

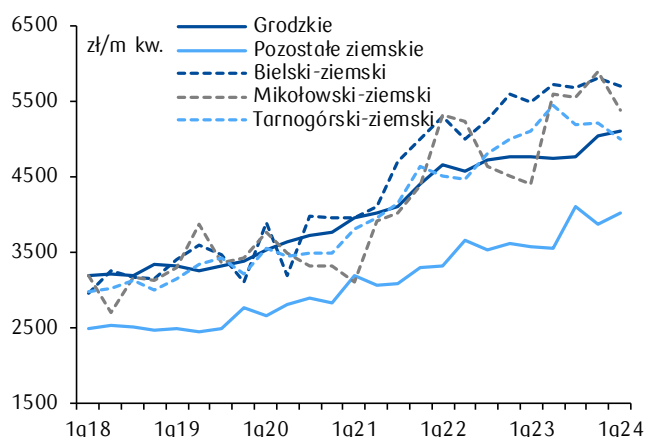


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q24: mieszkania rw - 65; mieszkania rp - 42; domy rw - 3.

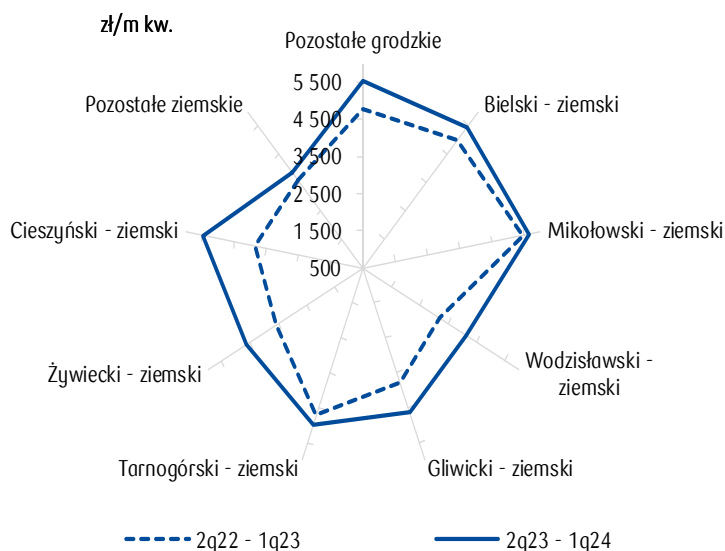
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Katowicach (NBP, PONT)



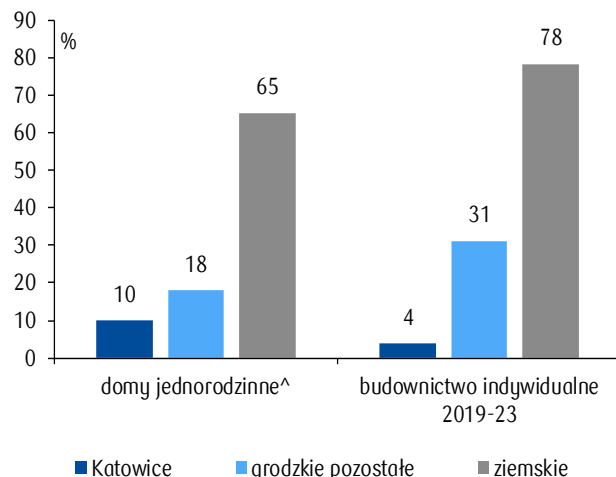
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2q23 - 1q24*
Katowice	3 937	4 394	4 916	5 867	7 027	7 097
Pozostałe grodzkie	3 356	3 686	4 124	4 545	5 725	5 538
Bielski - ziemski	3 273	3 574	3 811	5 001	5 415	5 415
Mikołowski - ziemski	3 228	3 628	4 177	5 144	5 664	5 664
Wodzisławski - ziemski	1 924	2 588	2 650	3 054	4 133	4 133
Gliwicki - ziemski	3 388	3 543	3 750	3 540	4 642	4 642
Tarnogórski - ziemski	3 376	3 369	3 597	4 290	5 004	5 004
Żywiecki - ziemski	2 361	3 094	3 438	3 765	4 636	4 636
Cieszyński - ziemski	2 704	3 055	3 123	3 663	5 472	5 472
Pozostałe ziemskie	2 475	2 769	3 058	3 591	3 862	3 862

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w 2q23 - 1q24: Katowice - 45; pozostałe powiaty grodzkie - 406; powiaty ziemskie - 616.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie śląskim

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									
Bielsko-Biała	76 188	16	30	32,0	457	40	5,2	23	125
Bytom	74 190	36	6	27,6	496	57	1,0	40	17
Chorzów	54 361	38	4	28,1	533	100	3,2	8	52
Częstochowa	101 279	13	22	31,3	486	28	4,0	30	368
Dąbrowa Górnicza	51 742	9	24	28,5	451	58	3,3	48	128
Gliwice	82 724	32	14	30,4	484	92	5,4	12	89
Jastrzębie-Zdrój	32 911	2	23	28,0	396	100	1,5	82	25
Jaworzno	36 792	11	37	29,1	420	69	3,3	56	48
Katowice	156 321	23	10	33,3	558	30	8,4	4	301
Mysłowice	30 419	20	27	29,8	425	38	4,2	42	80
Piekary Śląskie	22 844	21	22	27,2	438	98	1,9	39	21
Ruda Śląska	60 954	23	12	26,6	463	100	1,9	82	106
Rybnik	52 511	13	43	30,5	399	100	3,3	49	72
Siemianowice Śląskie	31 966	26	7	27,5	500	100	4,2	10	63
Sosnowiec	94 205	16	10	27,9	498	62	3,0	17	120
Świętochłowice	23 226	37	6	26,7	507	91	2,9	5	0
Tychy	53 227	2	16	28,2	432	39	4,9	26	66
Zabrze	71 470	39	10	26,3	460	32	2,2	32	18
Żory	23 117	3	31	28,6	374	100	7,8	44	228
ZIEMSKIE									
będziński	63 520	18	42	32,4	437	65	3,0	68	143
bielski	55 131	14	81	31,7	332	90	4,0	82	250
bieruńsko-lędziński	19 260	13	68	31,5	323	42	4,1	87	57
cieszyński	65 615	14	66	34,8	374	92	4,1	69	125
częstochowski	48 010	8	89	34,6	364	76	4,4	93	175
gliwicki	41 069	20	47	29,8	363	98	4,1	74	136
kłobucki	27 598	7	90	33,2	335	69	2,9	87	42
lubliniecki	25 796	18	71	32,1	343	38	3,4	72	53
mikołowski	37 019	14	58	33,1	372	81	5,9	70	138
myszkowski	26 508	7	74	34,6	390	90	2,5	90	47
pszczyński	34 747	10	69	32,0	313	79	4,3	76	199
raciborski	36 968	24	48	32,1	370	66	1,8	71	52
rybnicki	24 990	15	72	29,7	325	100	3,3	96	75
tarnogórski	52 500	20	54	32,7	377	76	5,9	65	173
wodzisławski	50 706	13	60	31,5	323	42	2,5	86	79
zawierciański	48 488	12	58	30,9	336	87	2,3	94	46
żywiecki	54 238	15	86	33,1	363	97	4,6	83	105

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 17.06.2024

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 (%)
	2023	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2023	2023	2022	Polska=100	marzec 24
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	165,8	60,2	53,0	15,3	-4,7	-6,0	6 434	96	2,0
Bytom	147,8	62,5	60,6	15,2	-8,0	-12,2	6 303	94	8,6
Chorzów	100,6	44,5	63,6	15,8	-8,8	-13,0	5 954	89	3,6
Częstochowa	206,0	82,2	57,2	14,5	-8,4	-11,1	6 019	90	3,6
Dąbrowa Górnicza	113,5	44,3	55,1	14,8	-8,7	-11,4	7 272	108	4,7
Gliwice	169,9	69,4	59,1	14,8	-4,6	-6,5	7 470	111	2,3
Jastrzębie-Zdrój	82,3	30,2	50,7	16,2	-6,2	-10,1	0	0	3,8
Jaworzno	86,8	31,2	49,0	15,1	-6,5	-8,5	7 568	113	4,1
Katowice	279,2	121,1	63,7	14,2	-6,0	-3,6	8 017	120	1,1
Mysłowice	71,3	26,0	51,5	15,8	-4,4	-5,1	5 755	86	4,6
Piekary Śląskie	51,7	19,8	55,6	15,5	-7,7	-8,3	6 550	98	7,6
Ruda Śląska	130,3	52,4	56,9	15,9	-5,9	-9,4	6 007	90	3,1
Rybnik	130,9	43,0	44,7	16,2	-3,9	-6,5	6 135	92	2,9
Siemianowice Śląskie	63,4	27,1	62,4	14,8	-7,1	-7,7	5 956	89	3,8
Sosnowiec	187,1	80,2	61,3	14,0	-8,4	-10,9	6 127	91	6,1
Świętochłowice	45,4	19,4	61,3	15,2	-5,0	-7,9	5 653	84	4,6
Tychy	122,1	47,0	54,3	15,9	-5,4	-8,6	6 237	93	1,7
Zabrze	153,8	60,8	56,6	15,1	-5,9	-10,2	6 512	97	4,6
Żory	61,8	20,1	43,8	17,2	-1,9	-0,7	5 748	86	3,3
ZIEMSKIE									
będziński	144,7	52,8	51,1	15,5	-7,9	-5,1	5 672	85	6,0
bielski	165,8	44,5	32,4	16,9	-2,9	-0,1	5 876	88	3,3
bieruńsko-lędzki	59,4	16,4	31,7	16,8	-3,3	-2,1	5 621	84	1,6
cieszyński	174,8	50,5	39,0	16,7	-4,4	-4,5	5 838	87	5,2
częstochowski	131,6	38,4	35,7	15,9	-6,2	-3,3	5 775	86	7,1
gliwicki	113,2	36,1	43,2	16,2	-3,3	-0,4	6 067	91	3,7
kłobucki	82,0	22,8	32,5	16,2	-5,5	-5,9	5 132	77	7,5
lubliniecki	74,9	21,1	35,5	15,9	-3,8	-3,6	5 685	85	5,1
mikołowski	100,0	30,6	40,2	16,7	-2,1	4,0	5 958	89	3,0
myszkowski	67,6	21,8	42,7	15,5	-6,0	-7,1	5 629	84	6,5
pszczyński	110,8	30,2	32,5	17,4	-0,9	-1,6	5 980	89	3,3
raciborski	99,3	32,2	44,1	15,2	-5,0	-6,4	6 823	102	3,5
rybnicki	76,7	20,9	31,6	16,8	-2,7	-2,0	5 661	84	5,0
tarnogórski	139,2	44,1	42,9	15,6	-5,3	-0,4	6 218	93	4,8
wodzisławski	150,3	45,4	38,1	16,3	-5,1	-2,1	5 479	82	5,1
zawierciański	111,6	38,2	47,6	15,2	-8,2	-5,7	6 439	96	5,8
żywiecki	148,8	39,9	33,3	16,6	-4,3	-4,1	6 015	90	5,5

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

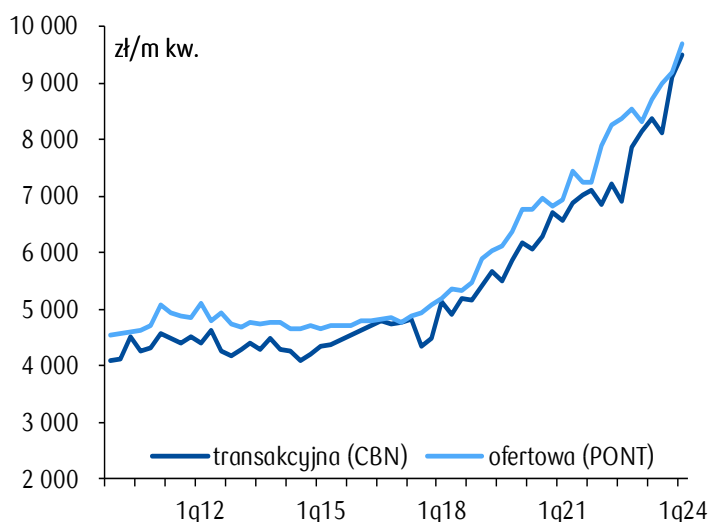
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 05.06.2024

PODKARPACKIE – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie

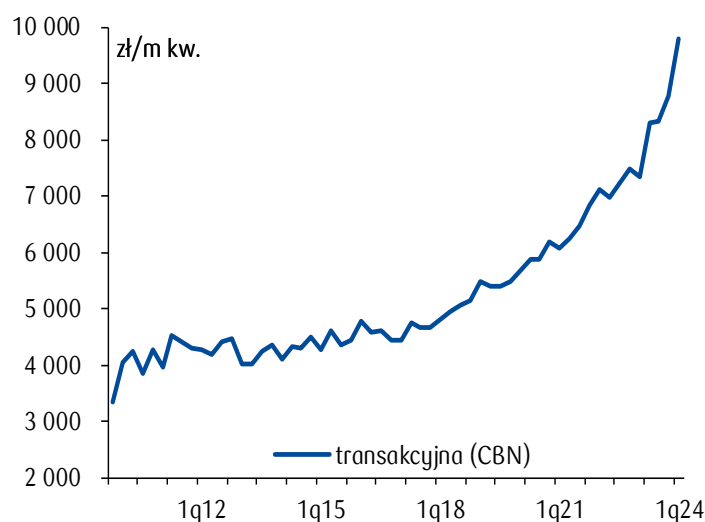
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Rzeszowie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	1q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 860	7 232	6 922	7 867	8 137	8 384	8 116	9 094	9 505	4,5	16,8
cena ofertowa (PONT)	7 895	8 254	8 377	8 532	8 310	8 700	8 981	9 200	9 697	5,4	16,7
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 117	6 990	7 219	7 493	7 336	8 295	8 343	8 782	9 792	11,5	33,5
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 861	5 985	4 037	4 786	5 312	6 003	4 018	6 275	4 690	x	x

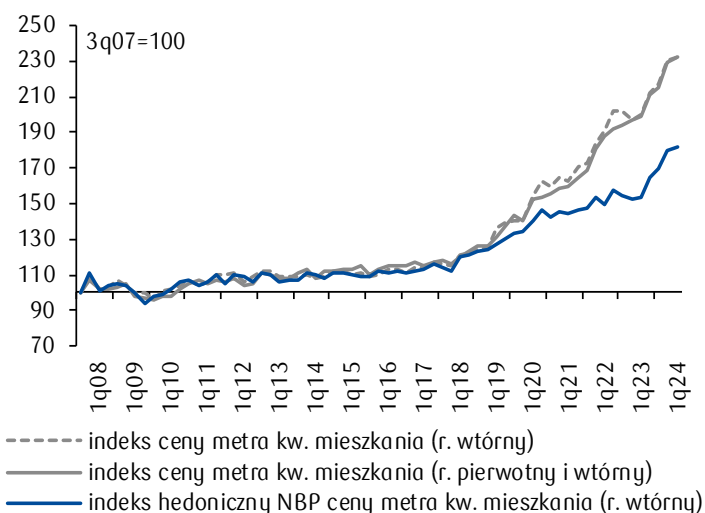
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Rzeszowie



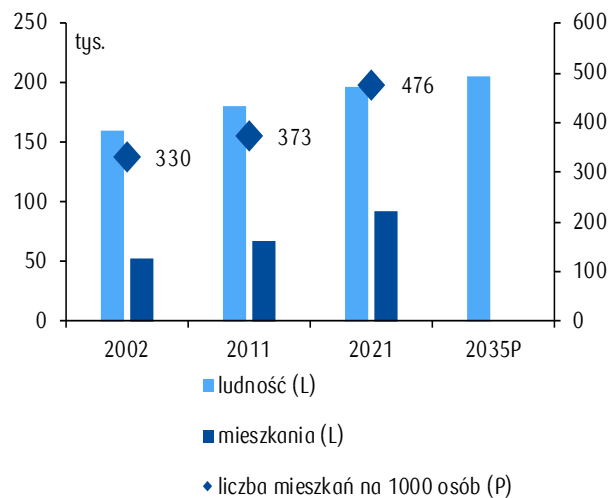
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Rzeszowie



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

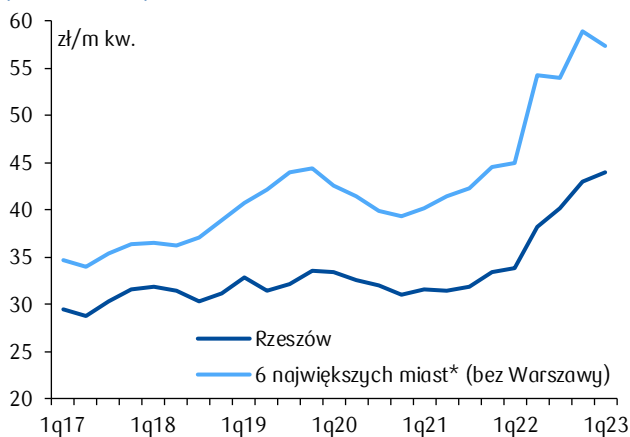


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Rzeszowie (GUS)

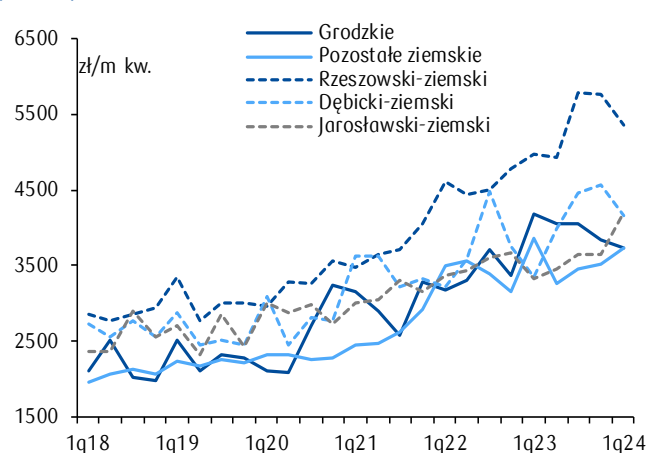


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q24: mieszkania rw - 39; mieszkania rp - 31; domy rw - 13.

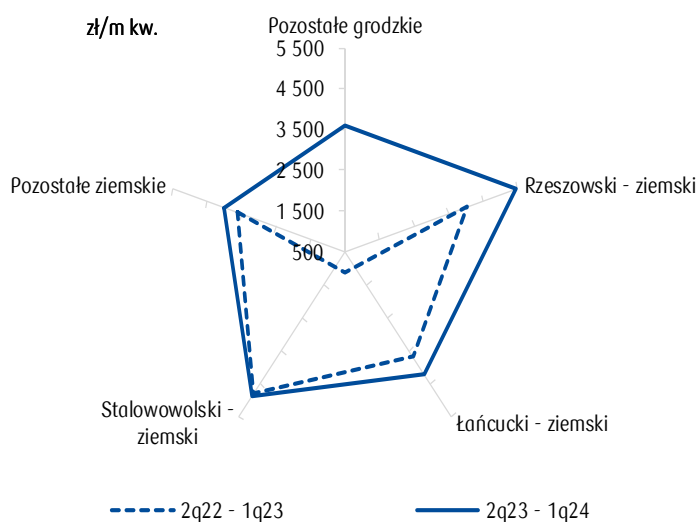
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Rzeszowie (NBP, PONT)



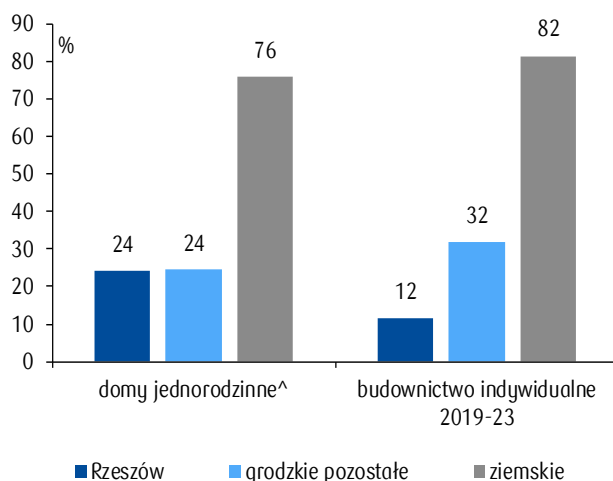
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2q23 - 1q24*
Rzeszów	3 214	3 591	4 204	5 250	5 681	5 703
Pozostałe grodzkie	2 975	2 801	3 725	3 082	3 710	3 591
Rzeszowski - ziemski	2 703	3 074	3 844	3 803	5 453	5 453
Łańcucki - ziemski	2 421	2 743	3 121	4 089	4 233	4 233
Stalowowolski - ziemski	2 075	2 411	3 213	5 006	4 878	4 878
Pozostałe ziemskie	2 058	2 451	2 648	3 205	4 002	4 019

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w 2q23 - 1q24: Rzeszów - 99; pozostałe powiaty grodzkie - 12; powiaty ziemskie - 235.

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	12			
Przemysł	25 482	30	16	28,0	449	44	3,2	23	5			
Rzeszów	96 529	4	24	33,5	490	16	15,4	12	594			
Tarnobrzeg	18 251	2	24	27,8	413	37	3,0	53	25			
ZIEMSKIE												
bieszczadzki	7 410	10	51	26,8	357	2	3,4	63	8			
brzozowski	19 115	12	92	26,9	301	2	2,7	87	34			
dębicki	41 393	5	70	27,9	312	4	4,9	66	92			
jarosławski	37 247	11	67	27,9	320	6	3,0	81	209			
jasielski	34 358	7	76	26,9	314	29	1,6	100	23			
kolbuszowski	18 217	5	91	27,5	297	1	3,0	87	54			
krośnieński	33 012	14	93	28,9	303	46	2,7	93	86			
leski	8 720	7	73	31,4	341	4	4,6	83	64			
leżajski	20 701	8	76	27,3	309	27	2,4	99	34			
lubaczowski	17 465	6	74	29,2	330	3	2,5	100	26			
łańcucki	25 575	11	87	29,5	317	6	4,6	70	85			
mielecki	44 846	7	61	28,2	336	3	4,3	74	89			
nizański	20 759	8	86	30,4	324	1	2,9	97	30			
przemyski	21 560	10	89	28,9	302	1	2,9	97	41			
przeworski	24 407	14	83	28,8	321	3	2,8	90	54			
ropczycko-sędziszowski	21 984	6	83	26,8	297	14	4,6	83	84			
rzeszowski	53 589	8	92	30,6	307	6	6,3	76	279			
sanocki	30 402	10	61	28,2	337	2	2,8	80	56			
stalowowolski	38 049	6	44	28,5	374	4	2,9	85	40			
strzyżowski	18 372	11	90	29,1	309	25	3,1	93	36			
tarnobrzeski	16 829	6	69	28,1	328	17	2,9	87	26			

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 17.06.2024

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 (%)
	2023	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2023	2023	2022	Polska=100	marzec 24
GRODZKIE									
Krosno	44,1	15,5	49,0	15,0	-4,3	-5,9	5 421	81	3,2
Przemyśl	56,1	21,2	53,8	14,5	-6,5	-13,2	5 454	81	10,0
Rzeszów	197,3	71,5	52,7	15,9	-0,1	0,4	6 509	97	4,2
Tarnobrzeg	43,7	16,2	51,9	14,9	-5,3	-10,1	5 479	82	7,3
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	20,6	6,2	40,3	16,5	-4,8	-8,5	5 747	86	15,4
brzozowski	63,2	16,6	29,5	17,3	-2,2	-6,1	5 049	75	20,4
dębicki	132,6	35,5	31,8	16,9	-1,4	-1,9	5 508	82	4,8
jarosławski	115,9	32,3	35,0	16,4	-2,7	-5,1	5 308	79	10,9
jasielski	108,8	30,7	34,2	16,4	-4,1	-7,0	5 453	81	13,3
kolbuszowski	61,2	15,3	27,5	17,1	-1,8	-3,7	5 082	76	7,9
krośnieński	108,7	28,7	30,0	17,1	-2,8	-4,2	4 841	72	8,9
leski	25,4	7,2	36,1	15,5	-2,9	-6,6	5 831	87	18,9
leżajski	66,7	17,9	32,4	16,7	-2,3	-4,7	5 374	80	14,6
lubaczowski	52,6	14,9	34,9	16,4	-4,4	-7,9	5 116	76	10,1
łańcucki	80,8	21,3	31,5	17,1	-1,5	0,5	5 344	80	9,8
mielecki	133,0	38,7	37,0	16,6	-1,3	-2,5	5 845	87	5,1
niżański	63,7	17,4	33,3	16,1	-2,9	-5,1	5 023	75	16,0
przemyski	71,1	18,7	31,0	17,4	-2,5	-3,7	5 053	75	15,4
przeworski	75,7	20,8	33,2	16,9	-2,6	-4,7	5 110	76	12,9
ropczycko-sędziszowski	74,0	18,9	28,6	17,2	0,2	-0,5	5 344	80	10,5
rzeszowski	175,8	45,0	28,9	17,6	0,2	5,6	5 684	85	7,6
sanocki	89,7	26,4	37,5	16,7	-3,6	-6,1	5 266	79	8,5
stalowowolski	100,9	32,9	44,1	15,4	-3,6	-7,3	5 818	87	5,0
strzyżowski	59,2	15,7	30,6	16,5	-3,5	-5,3	4 832	72	17,1
tarnobrzegi	50,9	14,9	34,9	15,9	-4,9	-7,1	5 746	86	7,6

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

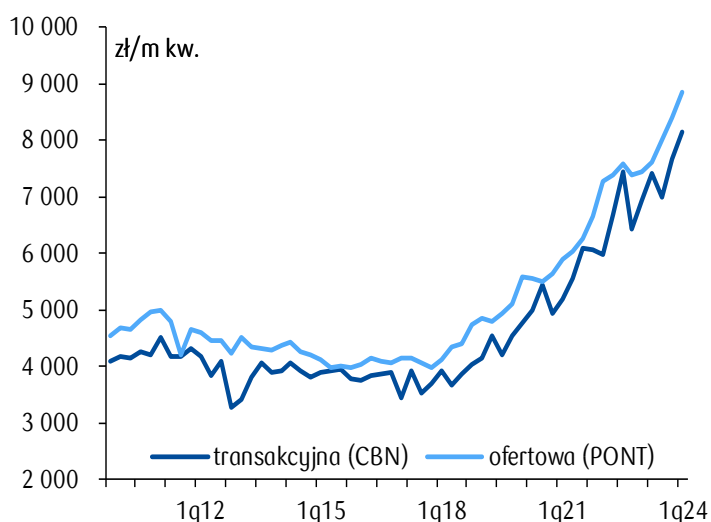
Źródło: Bank Danuch Lokalnych GUS, stan na 05.06.2024

ŚWIĘTOKRZYSKIE - Kielce i powiaty ziemskie

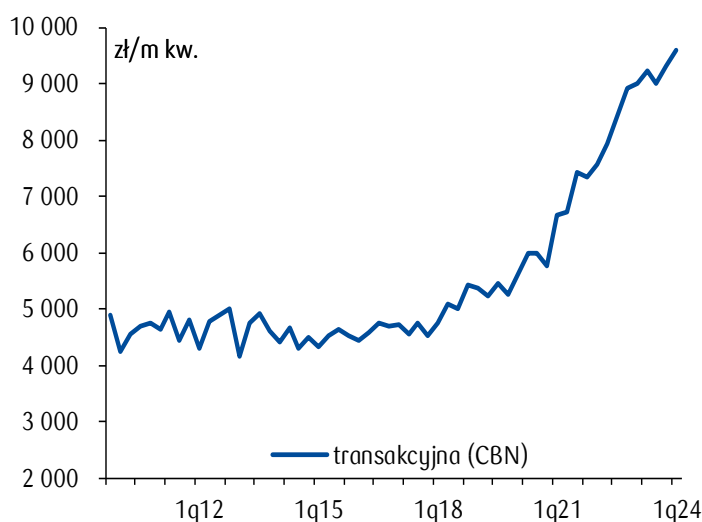
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Kielcach (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	1q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 992	6 695	7 452	6 435	6 926	7 417	7 000	7 682	8 137	5,9	17,5
cena ofertowa (PONT)	7 271	7 385	7 587	7 400	7 453	7 612	7 998	8 410	8 841	5,1	18,6
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 579	7 933	.	8 922	9 021	9 221	8 999	9 319	9 598	3,0	6,4
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	.	4 081	3 798	6 262	.	5 628	.	.	4 587	x	x

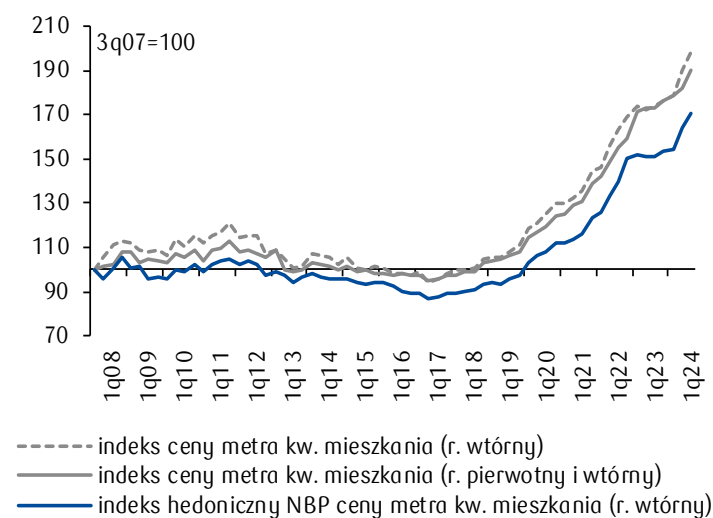
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Kielcach



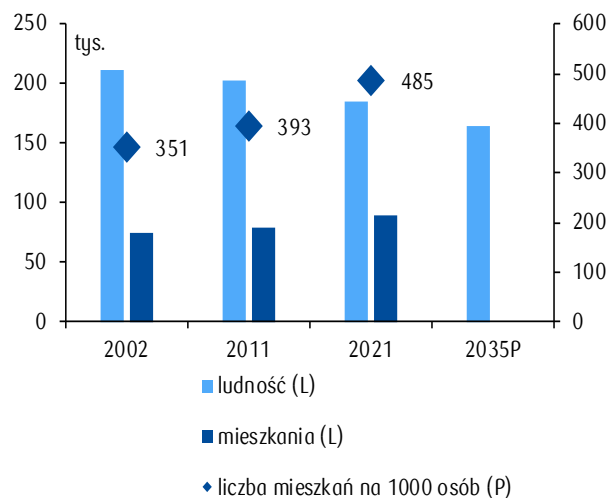
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Kielcach



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

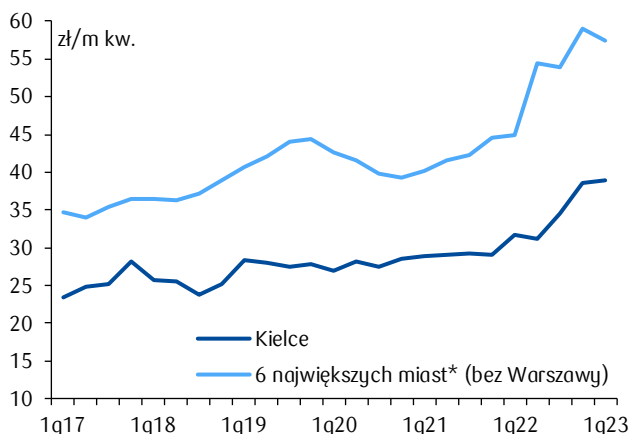


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Kielcach (GUS)

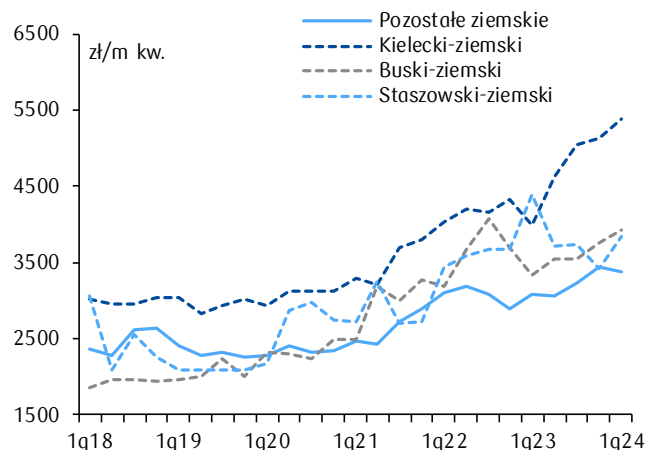


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q24: mieszkania rw - 40; mieszkania rp - 22; domy rw - 1.

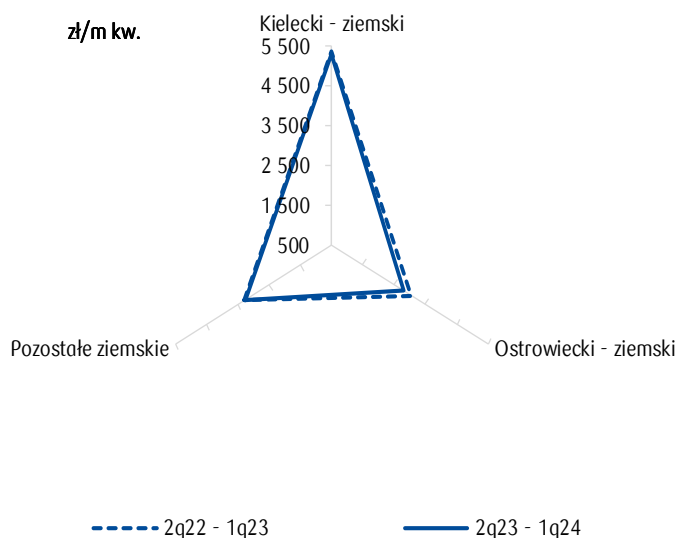
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Kielcach (NBP, PONT)



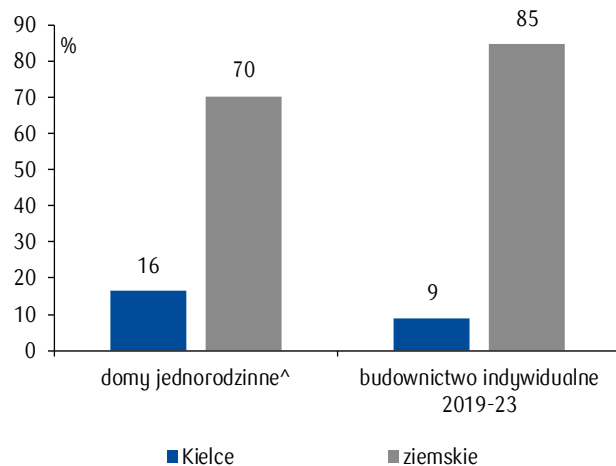
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2q23 - 1q24*
Kielce	4 263	4 019	4 118	5 395	6 106	6 106
Kielecki - ziemski	3 112	3 250	3 739	5 653	5 280	5 280
Ostrowiecki - ziemski	2 448	2 549	2 552	2 917	2 798	2 798
Pozostałe ziemskie	2 285	2 410	2 654	3 159	3 263	3 263

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w 2q23 - 1q24: Kielce - 12; powiaty ziemskie - 105.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Mieszkania 2022	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem		Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2022	Nasylenie mieszkańiami** 2022	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2022	Średnie nasilenie budownictwa^ 2019-2023	% budownictwa indywidualnego w ogółem 2019-2023	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1q24	
		NSP 2021	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2021							
GRODZKIE										
Kielce	91 079	5	16	29,5	495	19	6,7	9	539	
ZIEMSKIE										
buski	25 659	5	79	33,1	375	10	3,9	67	57	
jędrzejowski	30 679	8	75	31,4	375	61	3,1	85	39	
kazimierski	10 971	7	85	32,4	343	6	1,8	90	80	
kielecki	64 676	6	92	29,4	305	53	4,5	97	242	
konecki	30 150	9	73	30,8	404	4	2,3	91	39	
opatowski	18 525	7	79	30,1	379	27	1,8	88	15	
ostrowiecki	41 317	8	48	28,7	408	23	1,6	85	55	
pińczowski	14 751	8	71	32,7	399	24	1,8	97	12	
sandomierski	26 252	4	70	30,7	362	28	2,4	67	27	
skarżyski	30 311	15	44	29,3	439	29	2,2	62	90	
starachowicki	33 102	10	55	27,9	392	36	2,6	68	166	
staszowski	24 500	5	73	30,8	355	20	2,8	88	47	
włoszczowski	16 860	9	82	33,4	390	40	3,6	89	33	

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 17.06.2024

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Ludność (tys.) 2023	Gospodarstwa domowe (tys.) NSP 2021	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem) NSP 2021	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem) 2035P*	Przyrost naturalny na 1000 ludności 2023	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców 2023	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%) marzec 24
							2022	Polska=100	
GRODZKIE									
Kielce	182,3	71,7	56,8	14,7	-4,7	-8,7	6 185	92	4,7
ZIEMSKIE									
buski	67,8	20,5	40,5	15,6	-7,5	-9,5	5 413	81	4,3
jędrzejowski	81,1	24,5	39,6	16,7	-5,9	-8,9	5 830	87	6,6
kazimierski	31,7	9,0	35,6	15,3	-7,1	-8,5	5 097	76	9,4
kielecki	211,8	53,0	28,9	17,1	-2,1	-0,1	5 290	79	7,0
konecki	73,7	24,0	43,8	15,6	-8,3	-11,0	5 494	82	10,0
opatowski	48,4	14,8	41,2	15,8	-6,8	-10,2	5 107	76	14,4
ostrowiecki	100,1	35,5	49,9	15,0	-9,6	-12,4	5 389	80	10,0
pińczowski	36,7	11,6	43,1	15,3	-6,9	-7,4	5 811	87	7,1
sandomierski	71,8	21,8	39,9	15,6	-7,5	-10,9	5 955	89	7,9
skarżyski	68,1	24,5	50,6	14,7	-9,9	-14,2	5 704	85	14,9
starachowicki	83,6	27,4	45,3	15,7	-8,1	-10,4	5 730	86	10,0
staszowski	68,5	20,3	38,4	16,1	-4,4	-8,0	5 857	87	6,5
włoszczowski	42,9	12,6	38,1	16,2	-6,0	-8,3	5 982	89	6,4

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

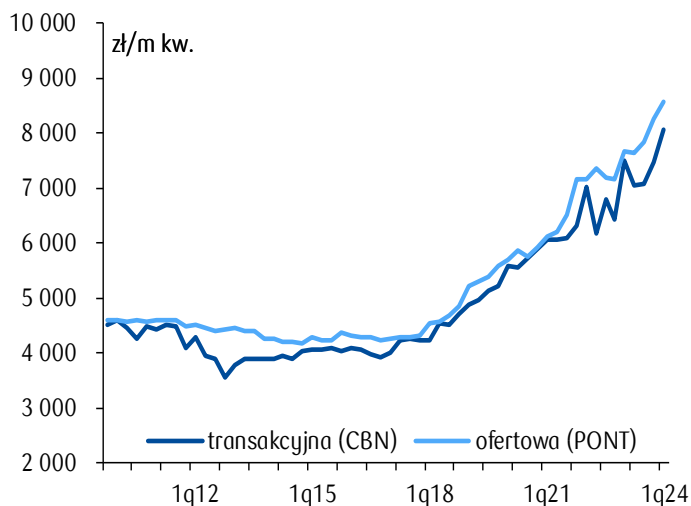
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 05.06.2024

WARMIŃSKO-MAZURSKIE – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie

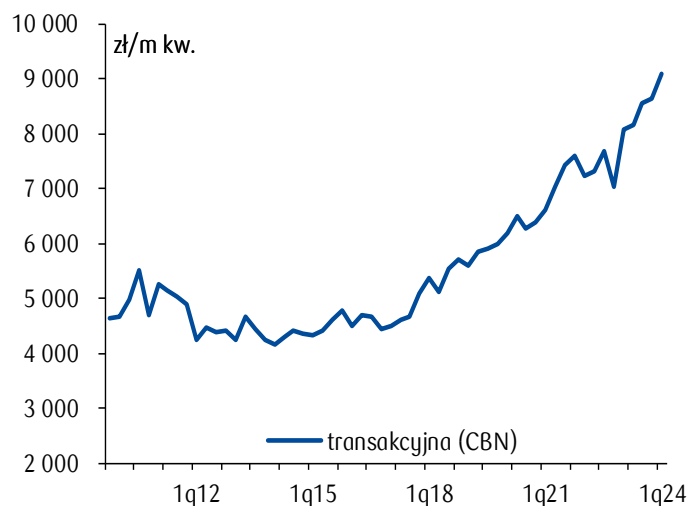
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Olsztynie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	1q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 021	6 186	6 784	6 421	7 506	7 054	7 069	7 482	8 070	7,9	7,5
cena ofertowa (PONT)	7 154	7 361	7 186	7 162	7 684	7 653	7 833	8 259	8 576	3,8	11,6
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 224	7 317	7 682	7 049	8 085	8 171	8 550	8 646	9 105	5,3	12,6
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 765	3 979	6 648	4 974	4 226	4 795	3 946	8 302	7 286	x	x

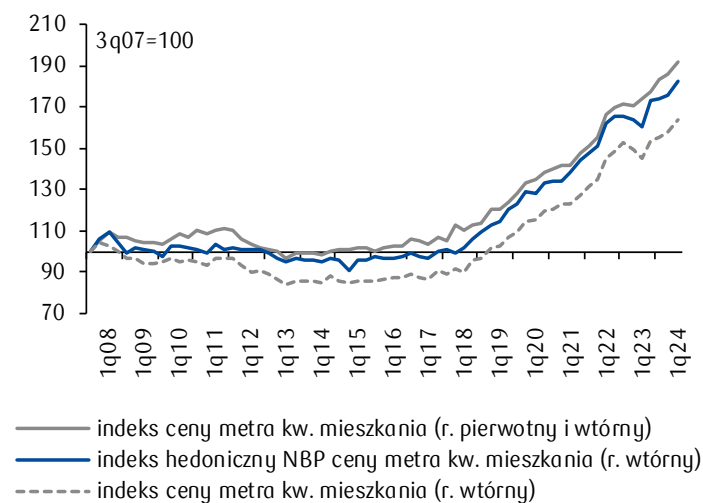
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Olsztynie



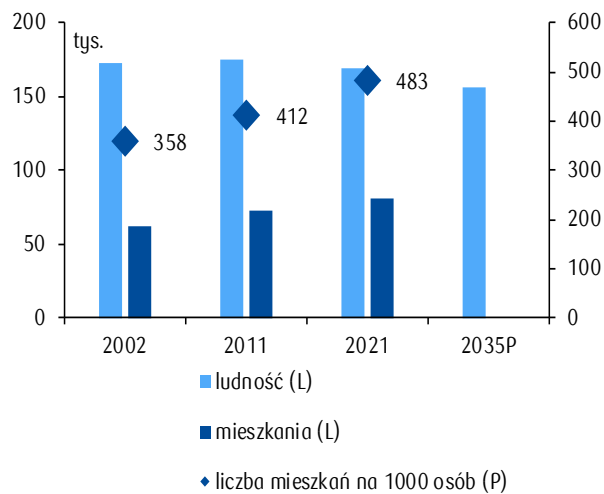
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Olsztynie



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

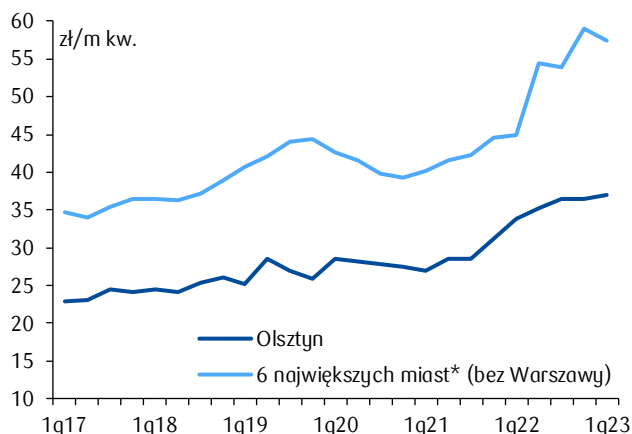


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Olsztynie (GUS)

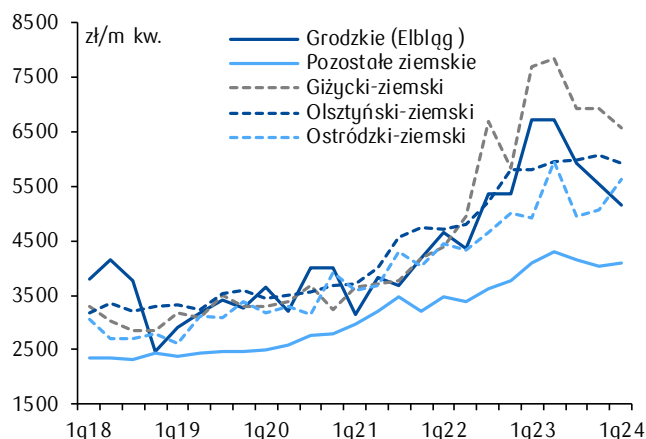


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q24: mieszkania rw - 71; mieszkania rp - 10; domy rw - 2.

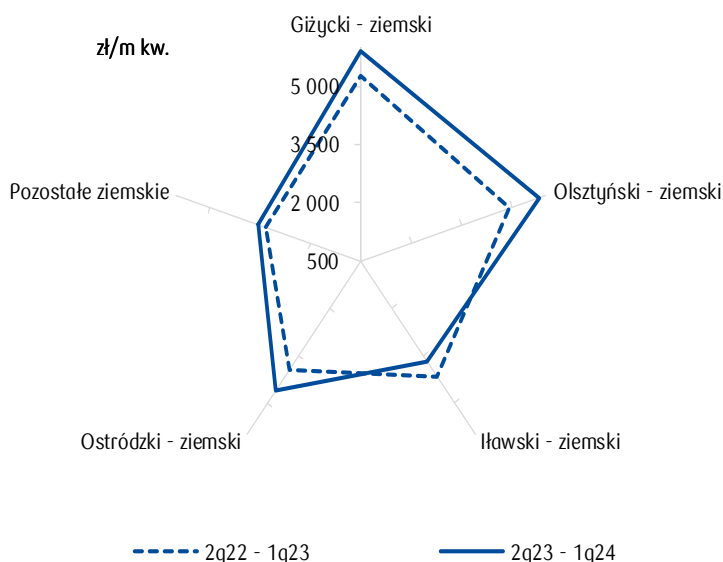
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Olsztynie (NBP, PONT)



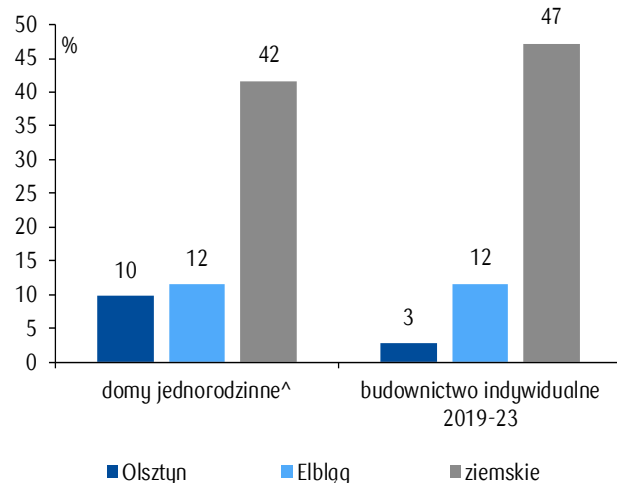
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023	2q23 - 1q24*
Olsztyn	4 083	3 801	4 414	4 974	6 073	6 103
Pozostałe grodzkie (Elbląg)	4 114	3 602	4 149	6 288	4 266	4 498
Giżycki - ziemski	2 487	4 162	3 605	4 714	5 890	5 890
Olsztyński - ziemski	3 048	3 565	3 976	4 898	5 789	5 789
Iławski - ziemski	2 913	2 546	3 438	3 628	3 695	3 695
Ostródzki - ziemski	2 498	2 723	3 600	3 972	4 603	4 603
Pozostałe ziemskie	2 408	2 761	3 007	3 191	3 566	3 566

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w 2q23 - 1q24: Olsztyn - 25; pozostałe powiaty grodzkie - 13; powiaty ziemskie - 212.

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

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem		% mieszkań w domach jednorodzinnych*		Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego		Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		2022	NSP 2021	NSP 2021	2022			2022	2022			
GRODZKIE												
Elbląg	48 994	25	12	25,3	431	46	4,5	12	36			
Olsztyn	83 070	8	10	28,9	494	60	7,0	3	209			
ZIEMSKIE												
bartoszycki	20 923	35	33	25,9	393	2	1,2	69	7			
braniewski	14 549	34	35	25,7	384	2	1,5	63	13			
działdowski	22 579	18	55	27,6	365	43	4,3	42	23			
elbląski	18 767	38	55	26,9	344	48	2,8	86	36			
etcki	34 966	17	23	26,2	395	5	5,7	26	41			
giżycki	22 689	29	32	29,3	420	4	4,2	34	114			
gołdapski	9 391	30	40	26,7	373	3	2,1	57	8			
iławski	32 806	21	43	27,1	364	47	5,7	37	52			
kętrzyński	23 782	36	25	25,3	412	7	1,1	61	8			
lidzbarski	15 239	39	36	26,9	395	29	1,9	64	19			
mrągowski	18 653	29	39	29,2	390	7	3,5	52	78			
nidzicki	11 025	21	46	26,1	360	15	3,2	52	18			
nowomiejski	14 284	24	70	28,0	338	8	4,5	61	26			
olecki	12 297	29	38	27,6	382	3	3,6	32	43			
olsztyński	47 377	29	53	31,3	366	14	8,7	45	146			
ostródzki	37 925	29	38	26,7	380	9	3,9	47	65			
piski	19 585	25	39	27,1	373	8	2,7	71	15			
szczyrzeński	24 353	30	57	28,4	364	4	5,0	65	71			
węgorzewski	8 582	42	43	29,4	408	6	3,1	50	32			

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 17.06.2024

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 (%)
	2023	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2023	2023	2022	Polska=100	marzec 24
GRODZKIE									
Elbląg	112,9	43,1	53,8	15,4	-5,0	-5,7	5 900	88	6,6
Olsztyn	167,3	67,9	58,6	15,0	-2,6	-5,4	6 506	97	2,2
ZIEMSKIE									
bartoszycki	52,7	18,2	47,8	15,7	-7,0	-10,3	5 411	81	17,0
braniewski	37,3	12,5	47,2	15,9	-7,3	-15,1	5 368	80	14,8
działdowski	61,4	18,6	39,8	17,6	-3,5	-8,1	5 274	79	12,6
elbląski	54,1	16,1	39,8	17,1	-5,3	-8,7	5 206	78	12,6
etcki	88,3	28,7	45,6	16,8	-3,2	-3,1	5 238	78	11,0
giżycki	53,7	18,5	48,6	16,1	-6,2	-5,2	5 498	82	9,5
gołdapski	24,9	8,1	44,4	17,7	-4,9	-11,4	5 137	77	7,1
iławski	89,9	27,1	41,7	17,3	-3,6	-3,9	5 081	76	4,4
kętrzyński	57,1	20,5	50,2	16,2	-7,5	-12,9	5 244	78	16,4
lidzbarski	38,1	12,9	48,1	16,1	-6,8	-10,7	5 156	77	10,3
mrągowski	47,5	15,5	45,8	16,1	-4,9	-8,1	5 299	79	8,8
nidzicki	30,5	9,5	43,2	16,9	-3,1	-6,7	5 130	77	7,1
nowomiejski	42,0	11,6	35,3	18,2	-2,3	-5,8	4 669	70	10,9
olecki	32,0	10,3	45,6	16,9	-5,7	-7,0	5 398	81	13,4
olsztyński	129,9	38,6	40,4	17,2	-3,7	2,8	5 865	88	6,7
ostródzki	99,1	31,7	44,8	16,8	-4,7	-6,8	5 404	81	8,9
piski	52,0	16,5	43,6	16,6	-4,1	-10,8	5 581	83	12,5
szczywieński	66,5	19,7	42,1	16,6	-4,7	-4,9	5 503	82	9,1
węgorzewski	20,8	7,1	46,5	15,9	-5,6	-12,3	5 339	80	12,7

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

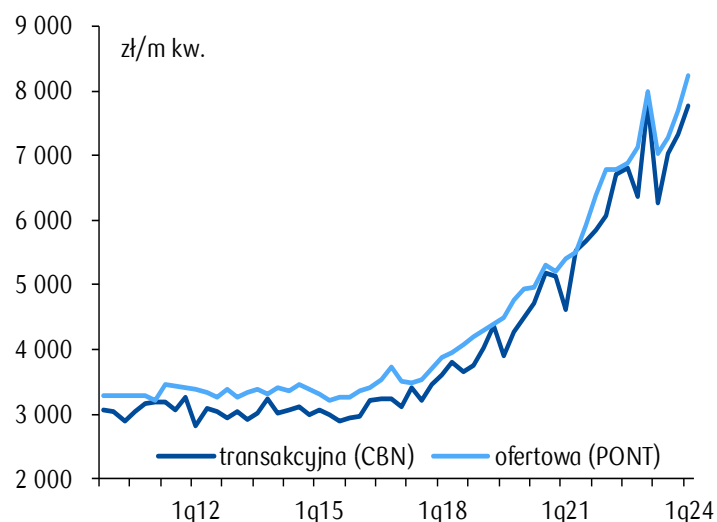
Źródło: Bank Danuch Lokalnych GUS. stan na 05.06.2024

LUBUSKIE - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie

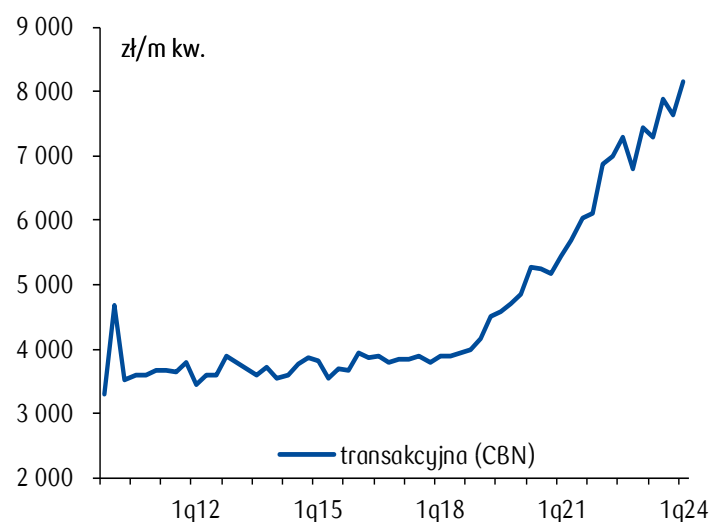
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Zielonej Górze (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	1q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 074	6 712	6 806	6 362	7 821	6 259	7 041	7 321	7 768	6,1	-0,7
cena ofertowa (PONT)	6 786	6 782	6 885	7 143	7 986	7 031	7 288	7 708	8 235	6,8	3,1
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 885	7 010	7 289	6 790	7 450	7 300	7 880	7 650	8 157	6,6	9,5
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 508	3 986	5 405	6 034	5 650	6 085	4 649	4 513	5 208	x	x

Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Zielonej Górze



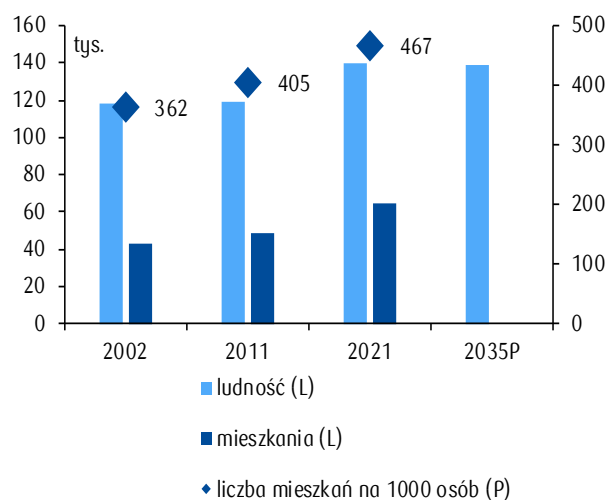
Wyk.2 Ceny mieszkań na r. pierwotnym w Zielonej Górze



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

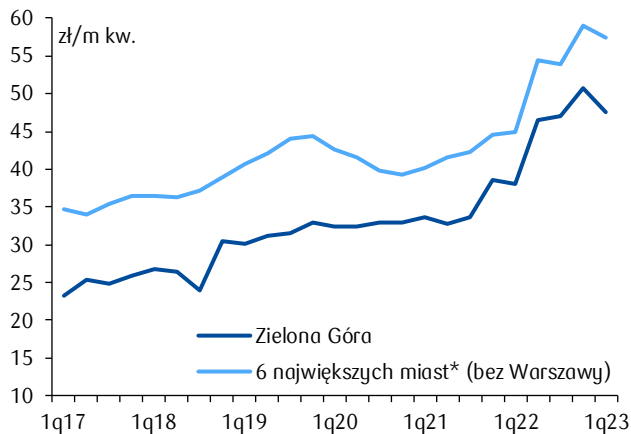


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Zielonej Górze (GUS)

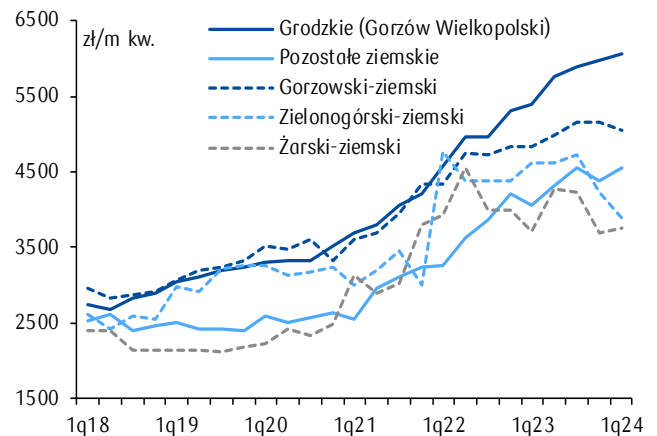


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q24: mieszkania rw - 34; mieszkania rp - 10; domy rw - 5.

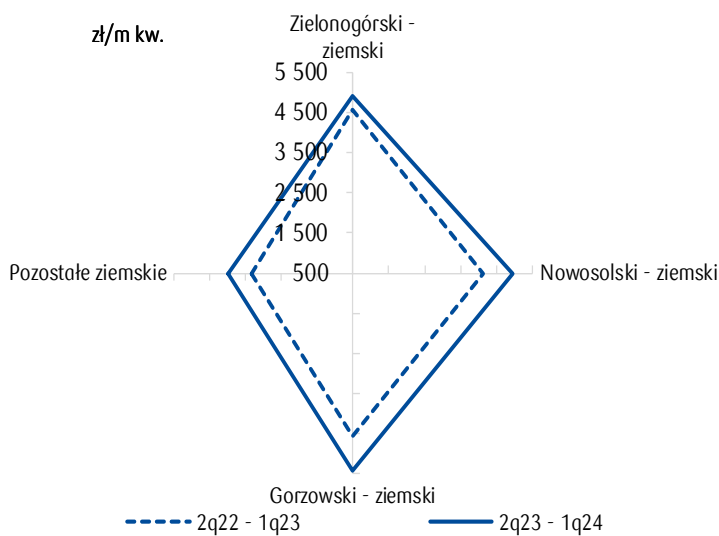
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Zielonej Górze (NBP, PONT)



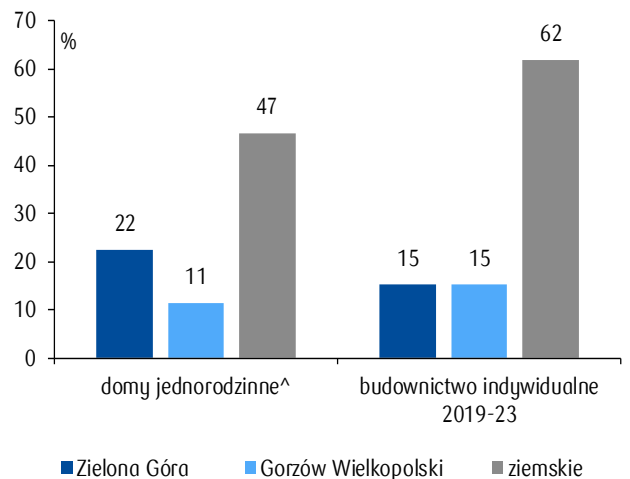
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023	2q23 - 1q24*
Zielona Góra	3 786	3 861	4 337	5 230	5 908	6 004
Pozostałe grodzkie (Gorzów Wlkp.)	3 172	3 650	3 062	3 398	5 045	5 036
Zielonogórski - ziemski	3 086	3 297	3 919	4 633	4 900	4 900
Nowosolski - ziemski	2 941	3 312	3 598	4 287	4 941	4 941
Gorzowski - ziemski	3 124	2 802	3 372	4 041	5 433	5 433
Pozostałe ziemskie	2 860	2 759	3 262	3 698	3 984	3 984

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w 2q23 - 1q24: Zielona Góra - 59; pozostałe powiaty grodzkie - 13; powiaty ziemskie - 181.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubuskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2022	2022	2022	2019-2023	2019-2023	1q24
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	56 496	16	11	29,3	485	55	5,5	15	204
Zielona Góra	66 976	12	22	32,7	481	19	9,0	15	75
ZIEMSKIE									
gorzowski	25 453	31	63	30,9	346	11	6,7	69	95
krośnieński	20 310	47	51	29,5	382	3	2,7	78	44
międzyrzecki	21 555	36	41	29,5	389	8	3,5	59	25
nowosolski	32 928	39	39	28,7	399	7	5,3	50	66
ślubicki	18 435	29	42	29,8	401	9	6,0	44	93
strzelecko-drezdenecki	17 696	42	48	28,1	377	4	3,4	50	47
sulęciński	13 066	41	52	31,2	387	3	4,3	60	24
świebodziński	20 990	39	42	29,2	387	6	4,4	43	153
wschowski	13 404	41	55	30,3	358	61	3,3	75	24
zielonogórski	27 089	35	58	30,8	361	9	6,2	70	74
żagański	30 210	45	37	28,8	406	9	2,1	87	30
żarski	35 850	47	42	28,9	390	8	2,6	70	113

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 17.06.2024

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 (%)	
	2023	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2023	2023	2022 Polska=100	marzec 24	
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	115,3	46,9	56,9	15,5	-5,1	-10,2	5 891	88	2,5
Zielona Góra	138,9	53,6	55,8	15,8	-3,4	-2,5	6 463	96	3,1
ZIEMSKIE									
gorzowski	73,9	21,7	38,7	17,7	-3,2	5,7	6 162	92	3,7
krośnieński	52,7	17,3	44,5	15,8	-5,5	-7,3	5 731	86	6,4
międzyrzecki	54,8	18,1	44,8	16,4	-6,1	-9,4	5 696	85	7,7
nowosolski	82,3	27,6	47,1	16,8	-4,1	-4,1	5 810	87	6,0
ślubicki	45,9	15,2	46,1	16,7	-4,2	-2,4	5 920	88	2,2
strzelecko-drezdenecki	46,7	15,1	44,4	16,8	-4,5	-7,3	5 727	85	9,7
sulęciński	33,5	10,7	43,0	16,6	-5,9	-8,2	5 335	80	5,1
świebodziński	54,0	17,2	44,2	16,2	-3,1	-5,7	6 154	92	2,7
wschowski	37,3	11,3	40,7	17,4	-2,9	-5,1	5 453	81	7,0
zielonogórski	75,1	22,5	40,0	16,4	-2,0	1,5	6 162	92	7,0
żagański	73,6	25,3	48,2	16,0	-6,1	-10,6	5 468	82	5,5
żarski	91,2	30,8	46,4	16,2	-5,5	-7,5	6 172	92	5,2

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

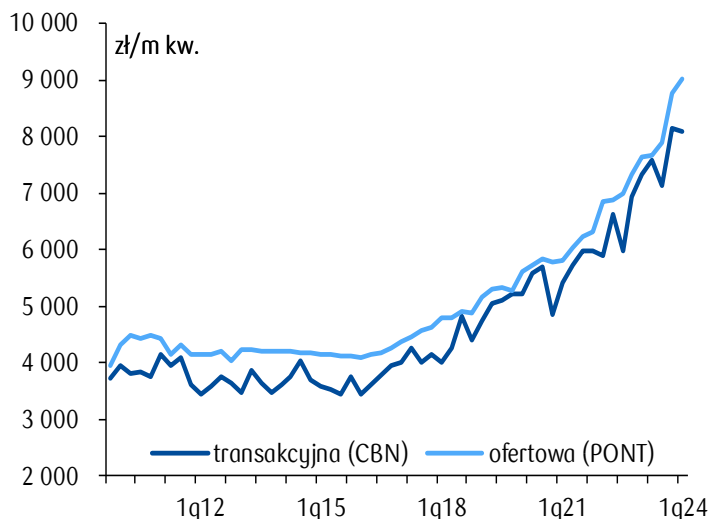
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 05.06.2024

OPOLSKIE – Opole i powiaty ziemskie

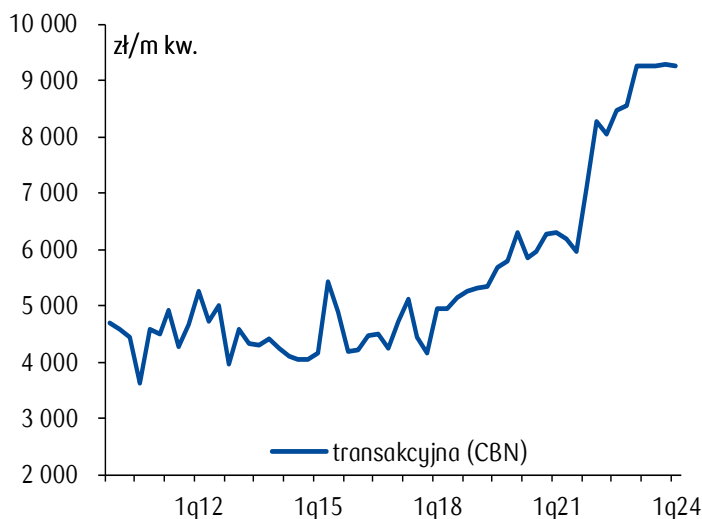
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Opolu (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	1q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 893	6 617	5 991	6 923	7 340	7 577	7 125	8 136	8 099	-0,5	10,3
cena ofertowa (PONT)	6 865	6 867	7 000	7 327	7 638	7 677	7 896	8 762	9 016	2,9	18,0
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	8 269	8 062	8 484	8 569	9 266	9 266	9 266	9 290	9 257	-0,4	-0,1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 603	6 749	4 710	4 900	6 440	5 969	5 276	4 590	4 921	x	x

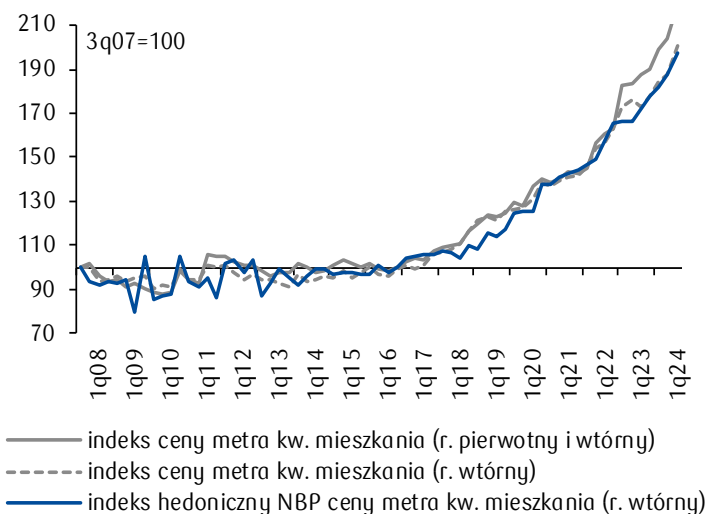
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Opolu



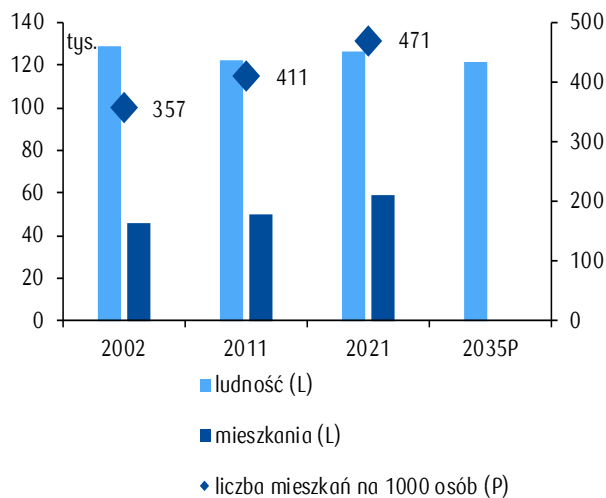
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Opolu



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

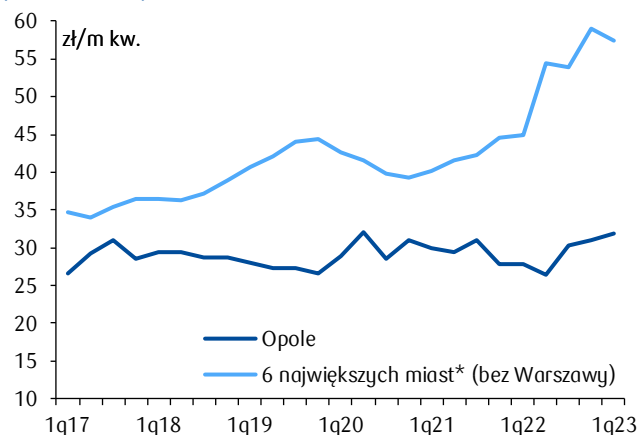


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Opolu (GUS)

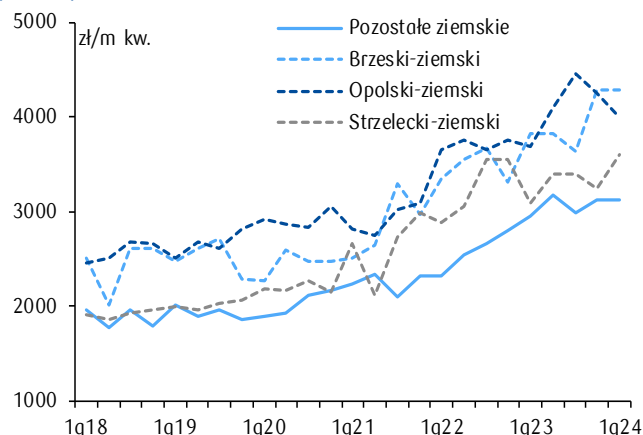


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q24: mieszkania rw - 26; mieszkania rp - 4; domy rw - 5.

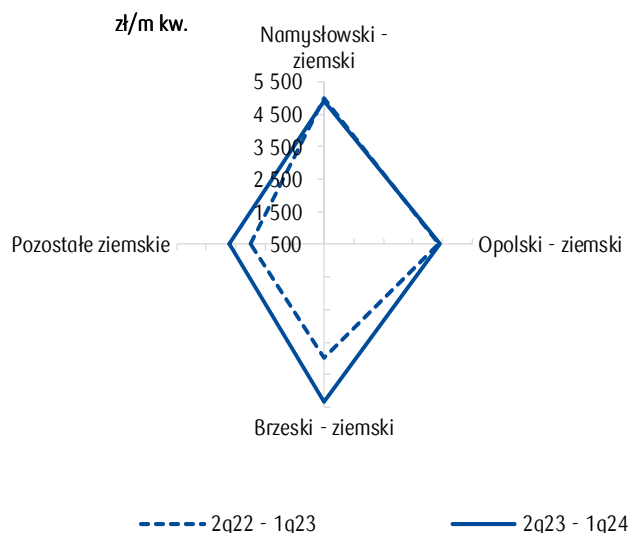
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Opolu (NBP, PONT)



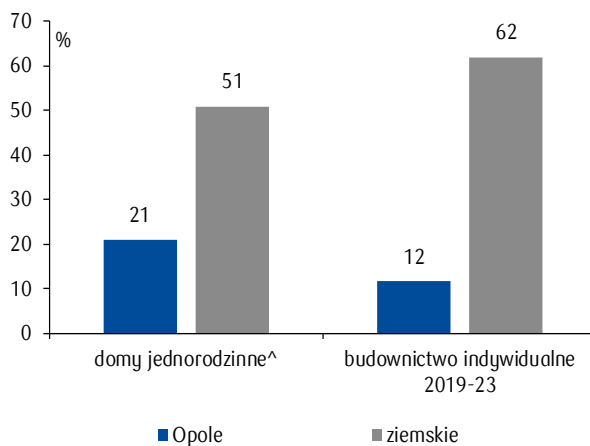
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023	2q23 - 1q24*
Opole	4 011	4 037	4 558	5 361	6 440	6 375
Namysłowski - ziemski	3 080	3 176	3 443	5 258	4 886	4 886
Opolski - ziemski	2 885	2 683	2 932	3 974	4 432	4 432
Brzeski - ziemski	3 097	2 656	3 000	2 980	5 338	5 338
Pozostałe ziemskie	2 104	2 250	2 480	2 787	3 700	3 700

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w 2q23 - 1q24: Opole - 18; powiaty ziemskie - 211.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie opolskim

Powiaty	Mieszkania 2022	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszka- niami**	% 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	1q24
GRODZKIE									
Opole	60 564	19	21	32,6	479	46	7,5	12	192
ZIEMSKIE									
brzeski	34 152	40	36	29,4	394	70	3,6	42	18
głubczycki	16 952	44	49	31,3	394	15	1,1	62	7
kędzierzyńsko-kozielski	36 226	28	40	32,5	416	64	1,4	85	28
kluczborski	23 314	35	44	30,0	378	15	2,0	59	25
krapakowicki	21 577	28	55	32,5	360	51	2,9	53	23
namysłowski	16 533	33	51	31,3	392	77	5,3	32	27
nyski	49 711	36	42	30,6	384	36	2,8	63	125
oleski	21 236	25	67	31,7	344	5	2,1	70	13
opolski	40 921	33	76	34,4	339	50	3,0	81	120
prudnicki	20 171	49	48	33,8	389	28	1,2	81	13
strzelecki	24 299	28	59	30,4	339	75	1,7	81	28

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 17.06.2024

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 (%)	
	2023	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2023	2023	2022 Polska=100	marzec 24	
GRODZKIE									
Opole	126,1	49,6	57,7	14,2	-3,2	-3,0	6 560	98	3,0
ZIEMSKIE									
brzeski	86,2	29,5	47,8	16,4	-4,8	-6,7	5 723	85	8,2
głubczycki	42,6	14,2	46,5	15,0	-8,1	-10,6	5 978	89	10,3
kędzierzyńsko-kozielski	86,2	31,2	50,6	14,9	-5,6	-9,8	6 760	101	6,7
kluczborski	61,2	20,2	45,5	14,9	-5,4	-7,8	5 681	85	6,6
krapakowicki	59,7	18,7	41,2	14,9	-4,1	-5,3	6 425	96	5,1
namysłowski	42,0	13,6	44,9	16,0	-3,5	-2,9	5 829	87	8,8
nyski	128,0	42,3	46,1	15,0	-7,6	-10,5	5 718	85	7,5
oleski	61,3	17,9	38,5	15,3	-3,7	-6,2	5 528	82	4,6
opolski	120,8	35,1	36,2	15,2	-2,5	0,7	5 741	86	5,8
prudnicki	51,4	17,2	46,5	15,3	-5,8	-9,0	5 464	82	9,1
strzelecki	71,3	21,0	38,6	15,1	-3,6	-5,6	6 081	91	4,3

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 05.06.2024

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 2023 w 10 największych miastach (o liczbie ludności powyżej 290 tys. osób) w Polsce mieszkało 28,4% ludności miejskiej i występowało 62,3% 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. 70,9 tys. mieszkań oraz ok. 24,4 tys. domów; w przypadku mieszkań istotną część stanowią notowania z rynku pierwotnego (69% 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 1q24 zawierała 539 tys. rekordów, w tym 75% dotyczyło lokali mieszkalnych, 19% domów jednorodzinnych i 6% działek budowlanych); 8,9 tys. rekordów było z 1q24, w tym 72% dotyczyło lokali mieszkalnych, 26% domów jednorodzinnych i 2% działek budowlanych).
- **Baza cen transakcyjnych i ofertowych BaRN NBP** dla 16 miast wojewódzkich, z danymi od 3q06, aktualizowana kwartalnie z rewiąz danych historycznych, publikowana na portalu NBP. Badanie jest prowadzone w ramach programu badań statystyki publicznej. Łącznie BaRN NBP zawiera ok. 5,3 mln rekordów (25% dotyczy transakcji, 75% ofert), kwartalnie przybywa ok. 110-115 tys. rekordów.

WERYFIKACJA DANYCH

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

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

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

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

Pozostałe źródła danych o charakterze statystycznym

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

