

Rynek Mieszkaniowy

3q24

Analizy Nieruchomości

18 września 2024



Bank Polski

Centrum
Analiz



Rynek mieszkaniowy jak polski film – nic się nie dzieje, nuda

PODSUMOWANIE

- W 2q24 utrzymywał się wzrost cen transakcyjnych mieszkań – silny na rynku wtórnym, wolniejszy w przypadku mieszkań na rynku pierwotnym. Popyt, choć mniejszy o ok. 30% po zamknięciu BK2%, był znaczący z uwagi na wzrost realnych wynagrodzeń i stabilne oprocentowanie kredytów. W perspektywie roku (3q24-2q25) oczekujemy dalszego lekkiego hamowania wzrostu średnich cen transakcyjnych mieszkań do ok. 5% r/r. Perspektywy popytowe są słabsze – horyzont obniżek stóp procentowych pozostaje dość odległy, wprowadzenie programu Mieszkanie #naStart przesuwają się na 2025 – nie można wykluczyć rezygnacji z tego programu, czy też jego kolejnych modyfikacji. Wzrost cen mieszkań będzie też hamowany przez stopniowo zwiększaną podaż mieszkań, choć niepewność dotycząca rządowego wsparcia popytu kredytowego może zwiększyć ostrożność inwestorów przy rozpoczynaniu kolejnych projektów. Z drugiej strony na wzrost popytu (i cen) będzie wpływał wzrost wynagrodzeń, a na koszty budowy mieszkań będą oddziaływały deficyt działek, koszt nowych regulacji technicznych oraz prawdopodobny wzrost kosztów materiałów budowlanych wzmocniony popytem wywołanym usuwaniem szkód po powodzi we wrześniu'24.
- Tendencja wzrostowa cen mieszkań na rynku pierwotnym w 2q24 osłabiła się w Warszawie (19% r/r vs 27% r/r w 1q24) i mniejszych stolicach województw (odpowiednio 14% r/r i 22% r/r). W grupie 6 największych aglomeracji wzrost cen był zbliżony do 1q24. Na rynku wtórnym w 2q24 wzrost cen transakcyjnych r/r był największy w Warszawie. W porównaniu z poprzednim kwartałem wzrost cen utrzymywał się na rynku wtórnym we wszystkich analizowanych miastach, natomiast na rynku pierwotnym wyhamował, a w przypadku mniejszych stolic województw nastąpił niewielki spadek.
- Konsekwencją szybkich wzrostów cen na subrynkach i braku nowego programu wsparcia było ograniczenie wolumenów transakcji. W 2q24 wzrost liczby transakcji dotyczących zakupu nieruchomości (dane CBN) wyraźnie spowolnił (28,9% r/r vs 74,9% r/r w 1q24). Na tę sytuację złożyły się spadek (-20% r/r) liczby transakcji na rynku pierwotnym i wzrost (+7% r/r) na rynku wtórnym. Liczba transakcji była mniejsza o ok. 40% w porównaniu z okresem funkcjonowania BK2% (3q24-4q24), jednocześnie kształtowała się powyżej kwartalnych wyników sprzed programu, gdy rynek mieszkaniowy był mało aktywny przy wysokim poziomie stóp procentowych i pogorszeniu sytuacji finansowej gospodarstw domowych.
- Na rynku wynajmu w 2q24 w wielu miastach stawki ustabilizowały się r/r. Podaż jest zasilana m.in. 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). Utrzymuje się wzrost zainteresowania inwestorów segmentem mieszkań studenckich, w tym akademików (sektor PBSA – purpose built student accommodation).
- Sprzedaż nowych kredytów mieszkaniowych wg danych Związku Banków Polskich w 2q24 wyniosła 19,1 mld zł (69% r/r; -30% q/q), udzielono 45,4 tys. kredytów (48% r/r; -30% q/q). Wyniki 2q24 są słabsze niż w poprzednich dwóch kwartałach, kiedy wnioski złożone w ramach BK2% silnie wzmocniały popyt na kredyt mieszkaniowy. Jednocześnie jednak zarówno liczba, jak i wartość kredytów udzielonych w 2q24 jest wyższa r/r (czyli przed uruchomieniem BK2%).

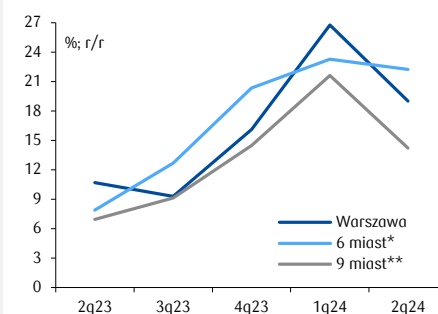
Departament Analiz Ekonomicznych
www.centrumanaliz.pkobp.pl

 @PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

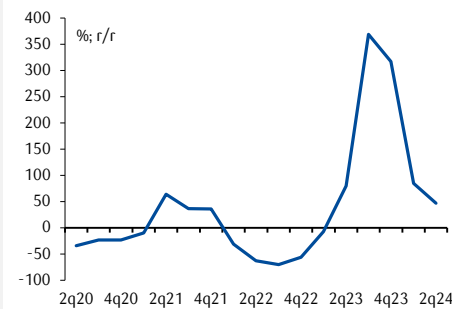
Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
 Piotr Krzysztofik
 Wojciech Matysiak

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

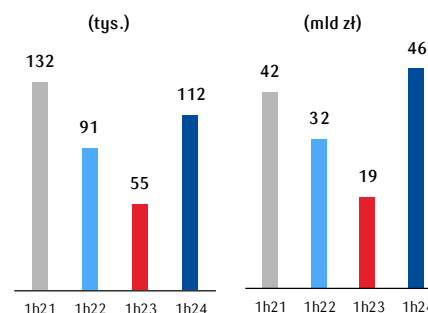


*/** lista miast por. str. 6

Zmiany liczby transakcji mieszkaniowych (CBN PKO BP)

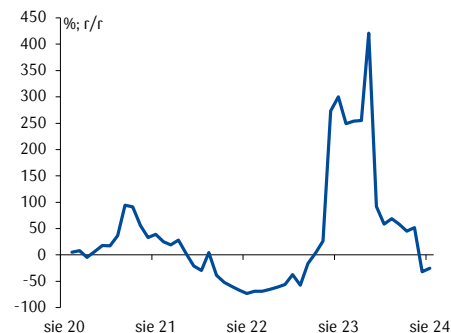


Liczba i wartość kredytów mieszkaniowych w 1h lat 2021-2024 (BIK)

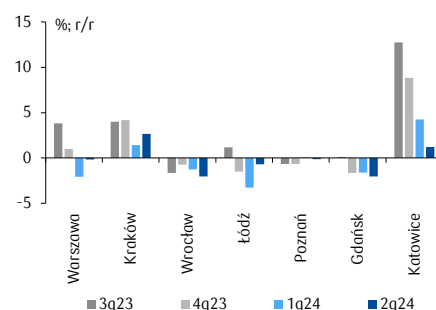


- Według BIK w sierpniu'24 miesięczna wartość zapytań o nowe kredyty mieszkaniowe zmalała o 25% r/r, o kredyt wnioskowało 26,4 tys. potencjalnych kredytobiorców (-32% r/r). Popyt na kredyty wyhamował po zakończeniu programu BK2% na początku stycznia'24, nie mniej w kolejnych miesiącach nie spadł do poziomu przed BK2% (jest wyższy o ok. 30% r/r). Utrzymuje się wzrost średniej kwoty wnioskowanego kredytu (431 tys. zł w sierpniu'24), związany ze wzrostem cen mieszkań i poprawą zdolności kredytowej, która pozwala na większą wartość wnioskowanego kredytu.
- Według monitoringu JLL oferta deweloperska w 6 największych aglomeracjach na koniec 2q24 wzrosła do 48,4 tys. mieszkań (14% q/q; 19% r/r). Wzrost dostępnej oferty to rezultat osłabienia popytu (podaż z opóźnieniem reaguje na zmiany popytu), ale też oczekiwania na kolejny program wsparcia. Sytuacja była zróżnicowana zależnie od aglomeracji – oferta najbardziej wzrosła r/r w Łodzi (46%) i Poznaniu (30%); jej wzrost był relatywnie mniejszy we Wrocławiu (15%), a w Trójmieście oferta zmalała o 8% r/r.
- Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4 kwartałach) w 2q24 wskazuje na wzrost liczby mieszkań w toku budowy (związany ze wzrostem liczby rozpoczętych mieszkań). Łączna liczba pozwoleń na budowę, wydanych w ostatnich 4 kwartałach, wzrosła. Zapowiada to w dalszej perspektywie wzrost podaży mieszkań.
- W perspektywie roku (3q24-2q25) oczekujemy niewielkiego wzrostu (ok. 5% r/r) średnich cen transakcyjnych mieszkań, wyraźnie słabszego w porównaniu z poprzednim rokiem, gdy silnemu impulsowi popytowemu towarzyszyła niedostateczna podaż mieszkań. Duże znaczenie dla prognozy ma termin wprowadzenia i ostateczny kształt nowego programu wsparcia zakupu mieszkania. Nowy, prawdopodobnie mocno zmodyfikowany, program, o ile zostanie wprowadzony, to najwcześniej w 2025. Skutkuje to osłabieniem popytu w najbliższych kilku kwartałach, przy jednoczesnej szansie na odczuwalną poprawę sytuacji po stronie podażowej. W takim bazowym scenariuszu wzrost cen mieszkań będzie niewielki, z dynamiką zbliżoną do poziomu inflacji; na wzrost cen może też wpływać wzrost kosztów budowy uzasadniony nowelizacją warunków technicznych, wzrostem cen usług budowlanych i możliwym ponownym wzrostem cen materiałów budowlanych, gdy ruszy odbudowa po powodzi z września'24.
- Tendencje wzrostowe cen mieszkań z ostatnich kwartałów są hamowane przez: (1) wygaśnięcie popytu kredytowego generowanego przez BK2%; (2) dość odległą perspektywę obniżek stóp procentowych NBP; (3) stopniowo zwiększaną podaż mieszkań, choć przy niepewności wsparcia popytu kredytowego ze środków publicznych możliwa jest większa ostrożność inwestorów przy rozpoczynaniu kolejnych projektów; (4) stabilizację stawek za wynajem, osłabiającą motywację zakupu inwestycyjnego. Niemniej utrzymują się przesłanki tendencji wzrostowych cen mieszkań. Po stronie popytu są to: (1) wzrost realnych wynagrodzeń i związana z tym kontynuacja konsumpcyjnego popytu kredytowego (z dużym udziałem zakupów gotówkowych); (2) 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, warunkowanej też usprawnieniem procedur administracyjnych; (2) utrzymujący się deficyt dostępnych terenów budowlanych w dobrych lokalizacjach i z infrastrukturą w największych miastach; (3) prawdopodobny wzrost kosztów materiałów i usług budowlanych z uwagi na popyt wywołany usuwaniem szkód po powodzi we wrześniu'24; (4) koszty ostatniej nowelizacji warunków technicznych.

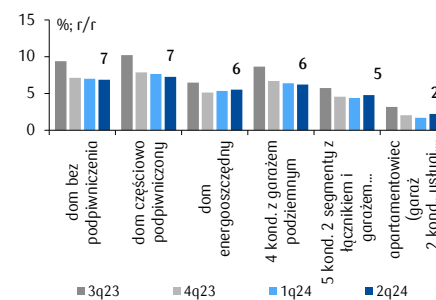
Zmiany wartości wnioskowanych kredytów mieszkaniowych (BIK)



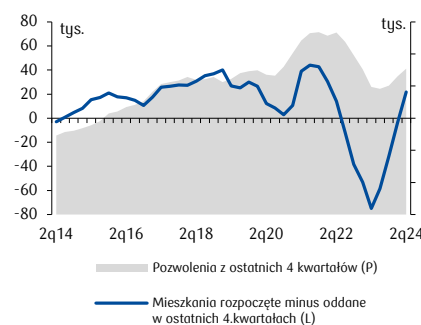
Zmiana stawek wynajmu (Mzuri, AMRON)



Dynamika kosztów budowy wybranych obiektów mieszkaniowych (Sekocenbud)



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 2q24.....	17
3. Trendy demograficzne.....	19
4. Otoczenie regulacyjne.....	24
5. Perspektywy zmian cen w średnim okresie.....	29
6. Aneks statystyczny - regionalne rynki mieszkaniowe.....	31
MAZOWIECKIE – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie.....	31
MAŁOPOLSKIE – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie.....	35
DOLNOŚLĄSKIE – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie.....	39
ŁÓDZKIE – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie.....	43
WIELKOPOLSKIE – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie.....	47
POMORSKIE – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie.....	51
KUJAWSKO-POMORSKIE – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie.....	55
ZACHODNIOPOMORSKIE – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie.....	59
LUBELSKIE – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie.....	62
PODLASKIE – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie.....	66
ŚLĄSKIE – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie.....	69
PODKARPACKIE – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie.....	73
ŚWIĘTOKRZYSKIE – Kielce i powiaty ziemskie.....	77
WARMIŃSKO-MAZURSKIE – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie.....	80
LUBUSKIE - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie.....	84
OPOLSKIE – Opole i powiaty ziemskie.....	87
7. Aneks metodologiczny.....	90

1. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów

W 2q24 utrzymywał się wzrost cen transakcyjnych mieszkań – silny na rynku wtórnym, wolniejszy w przypadku mieszkań na rynku pierwotnym. Jest to konsekwencja ograniczonej podaży mieszkań (mniej mieszkań wprowadzanych na rynek przez deweloperów) przy znaczącym popycie. Popyt, choć mniejszy o ok. 30% po zamknięciu BK2%, był znaczący z uwagi na wzrost realnych wynagrodzeń, stabilne oprocentowanie kredytów, jak i obawy potencjalnych nabywców przed dalszym wzrostem cen mieszkań. Niepewność co do przyszłości rządowego programu wsparcia zakupu mieszkania sprzyjała też nieodkładaniu decyzji zakupowych na później.

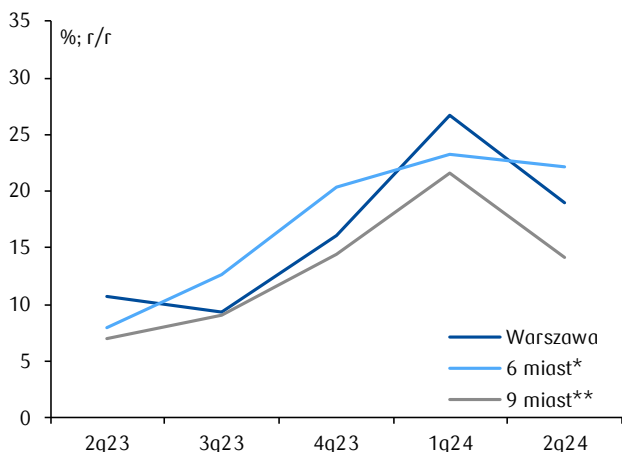
W 2q24 wzrost liczby transakcji dotyczących zakupu nieruchomości (wstępne dane CBN) spowolnił (28,9% r/r vs 74,9% r/r w 1q24 i 367% r/r w 4q23); ich liczba była mniejsza o ok. 40% w porównaniu z 2 kwartałami funkcjonowania programu BK2%, jednocześnie kształtowała się powyżej kwartalnych wyników sprzed programu, gdy rynek mieszkaniowy spowolnił.

Na wzrost liczby transakcji w 2q24 złożyły się spadek (-20% r/r) liczby transakcji na rynku pierwotnym i wzrost (7% r/r) liczby transakcji na rynku wtórnym. W kolejnych kwartałach 2024 udział rynku wtórnego wynosi ok. 60-65% ogółem. Jest to konsekwencja ograniczonej podaży mieszkań z rynku pierwotnego,

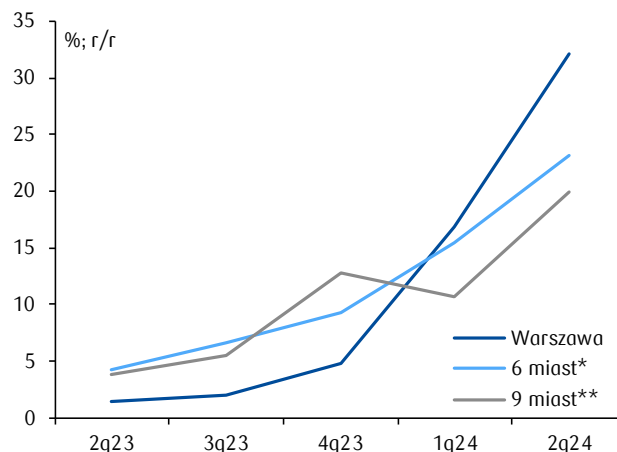
W 2q24 utrzymywał się wzrost cen transakcyjnych mieszkań

W 2q24 mniej transakcji niż w 3-4q23, jednocześnie wyraźnie powyżej kwartalnych wyników sprzed BK2%; w stolicach województw kontynuacja spowolnienia r/r na rynku pierwotnym, natomiast na rynku wtórnym dynamika transakcji nadal wysoka

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



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



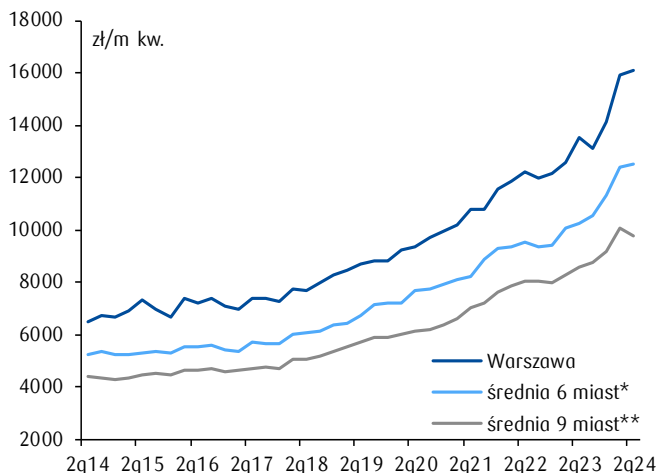
Tab.1 Dynamika liczby transakcji (r/r) - rynek pierwotny

Rynek pierwotny	3q23	4q23	1q24	2q24
Warszawa	957	418	14	5
Kraków	1111	394	-17	-47
Wrocław	1019	658	-10	-26
Łódź	692	892	21	7
Poznań	873	830	20	-9
Gdańsk	1037	800	20	-26
Szczecin	1088	1175	6	-56
Bydgoszcz	563	1378	76	-23
Lublin	956	612	-40	-37
Białystok	1164	650	-55	-51
Katowice	1075	552	83	-55
Rzeszów	1042	685	-37	39
Kielce	1475	3550	144	-41
Olsztyn	611	329	-41	-34
Zielona Góra	1167	463	-38	-22
Opole	1500	467	33	-80

Tab. 2 Dynamika liczby transakcji (r/r) - rynek wtórny

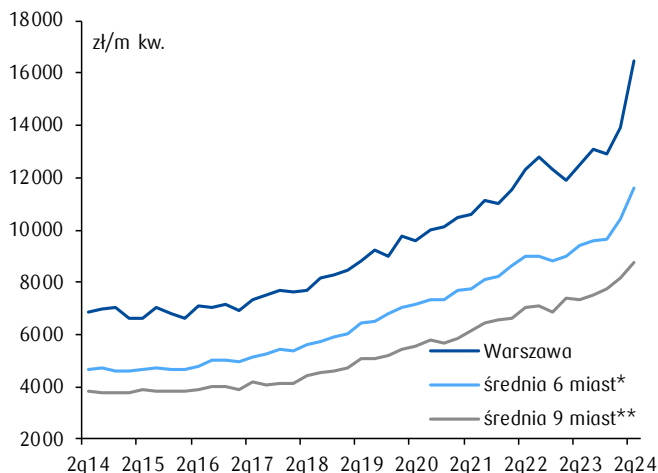
Rynek wtórny	3q23	4q23	1q24	2q24
Warszawa	85	107	141	151
Kraków	89	119	197	228
Wrocław	140	262	361	122
Łódź	78	91	240	106
Poznań	216	381	279	96
Gdańsk	176	145	215	60
Szczecin	263	250	196	105
Bydgoszcz	133	300	125	64
Lublin	152	85	84	121
Białystok	141	92	85	35
Katowice	238	267	124	163
Rzeszów	150	620	144	67
Kielce	163	213	471	108
Olsztyn	181	239	255	34
Zielona Góra	50	213	162	100
Opole	300	113	225	42

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

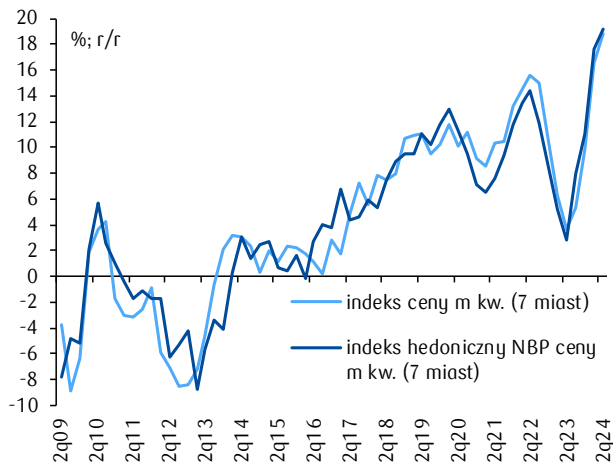


* Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Szczecin ** Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra

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

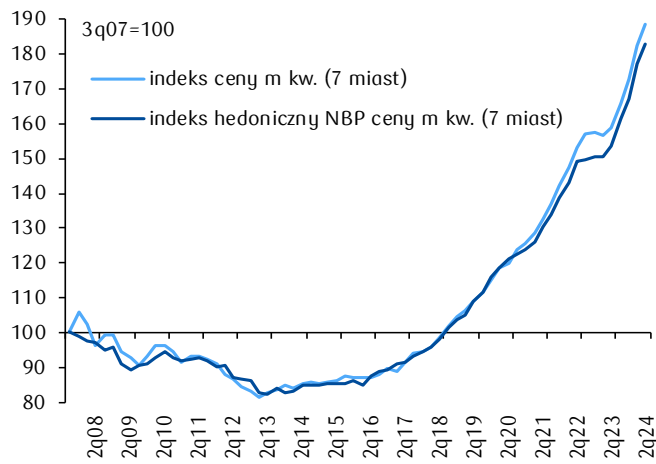


Wyk. 5 Zmiany r/r ceny m kw. mieszkania w największych miastach* (NBP)

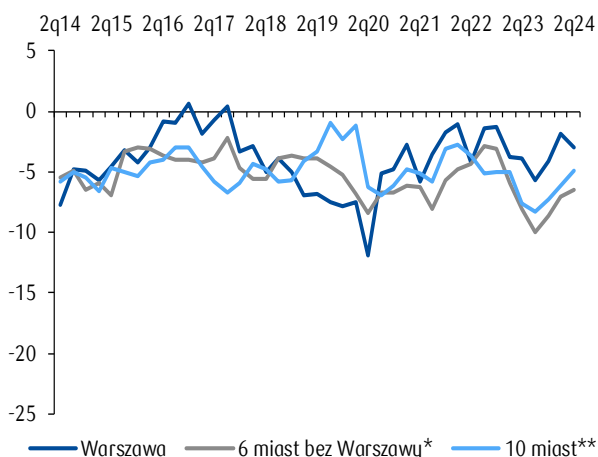


* Warszawa, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Gdynia

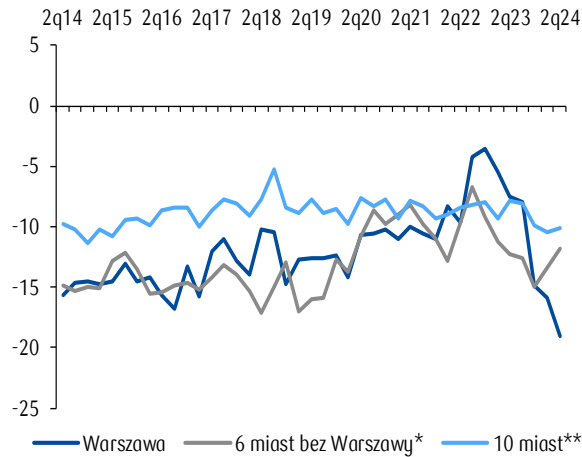
Wyk. 6 Cena m kw. mieszkania w największych miastach* (NBP)



Wyk. 7 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku pierwotnym w największych miastach w okresie 2q14-2q24



Wyk. 8 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku wtórnym w największych miastach w okresie 2q14-2q24



* 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

z przyczyn ekonomiczno-technicznych wolno dostosowującej się do wysokiego popytu, krótkookresowo pobudzonego BK2%. Spowolnienie liczby transakcji na rynku pierwotnym w 2q24 pogłębiło się, dotyczyło wszystkich stolic wojewódzkich, z wyjątkiem Rzeszowa, znajdującego się pod silną presją potrzeb mieszkaniowych miasta ważnego w logistyce wsparcia Ukrainy. Dynamika transakcji dotyczących rynku wtórnego była wysoka, choć w większości miast wojewódzkich słabsza niż w poprzednim kwartale (wyraźnie słabsza w Białymstoku, Opolu, Olsztynie, Kielcach, Wrocławiu, Poznaniu). Ożywienie rynku wtórnego wzmacniała ograniczona podaż z rynku pierwotnego, sprzyjały mu też naturalnie większe rozmiary rynku i jego zróżnicowanie cenowe.

W 2q24 na rynku pierwotnym tendencja wzrostowa cen mieszkań osłabiła się w Warszawie (19,0% r/r vs 26,8% r/r w 1q24) i mniejszych stolicach województw (odpowiednio 14,2% r/r i 21,6% r/r). W grupie 6 największych aglomeracji wzrost cen był zbliżony do poprzedniego kwartału (Wykres 1). **Na rynku wtórnym w 2q24 utrzymywał się wzrost cen transakcyjnych mieszkań r/r w stolicach województw, największy był w Warszawie (Wykres 2).** W porównaniu z poprzednim kwartałem wzrost cen transakcyjnych utrzymywał się na rynku wtórnym we wszystkich analizowanych miastach, natomiast na rynku pierwotnym wyhamował, a w przypadku mniejszych stolic województw nastąpił niewielki spadek (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 2q24 ceny rosły znacząco szybciej (Wykres 5).

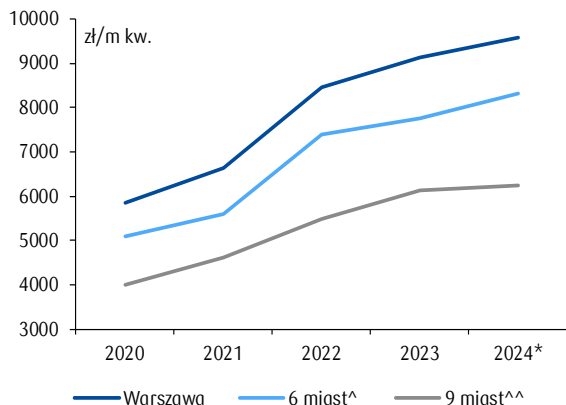
Na rynku pierwotnym w 2q24 w Warszawie rozpiętość ceny transakcyjnej i ofertowej mieszkania w porównaniu z 1q24 nieznacznie wzrosła, co może oznaczać pojawienie się pewnych możliwości negocjacji, skutkujących niewielkimi rabatami czy miejscami postojowymi/komórkami lokatorskimi w promocyjnej cenie. W innych stolicach województw rozpiętość ta malała, co przekłada się na bardzo małą przestrzeń do negocjacji. (Wykres 7). **Na rynku wtórnym cena transakcyjna mieszkania generalnie bardziej odbiega od ofertowej (o 10-19%), co wynika z naturalnie większego zróżnicowania oferty; w 2q24 rozpiętość ta w Warszawie wzrosła, co oznacza pojawienie się obszaru do negocjacji; w 6 największych aglomeracjach (bez Warszawy) nie zmieniła się znacząco wobec poprzedniego kwartału (Wykres 8), a w mniejszych stolicach województw zmalała, sugerując wzrost popytu na tych rynkach.**

W 2q24 na rynku pierwotnym tendencja wzrostowa cen r/r osłabiła się w Warszawie i mniejszych stolicach województw; na rynku wtórnym wzrost cen transakcyjnych r/r utrzymywał się

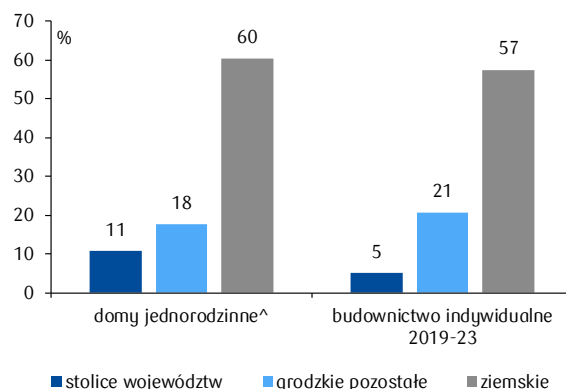
Indeks hedoniczny NBP wskazuje na kontynuację w 2q24 silnych tendencji wzrostowych cen mieszkań na rynku wtórnym

W 2q24 w dalszym ciągu niewielka przestrzeń do negocjacji ceny przy zakupie mieszkania

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



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

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

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 3q23-2q24¹ pozostawały w trendzie wzrostowym.

Utrzymywał się znaczący 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 (analizowane statystyki obejmują okres wniosków rozpatrywanych w ramach BK2%), jak i zaletami zamieszkiwania w strefie podmiejskiej. Najbardziej wzrosły r/r ceny domów w dużych aglomeracjach (10,9% r/r). Średnia cena m kw. domu to 9,6 tys. zł w Warszawie, 8,3 tys. zł w pozostałych największych aglomeracjach oraz 6,2 tys. zł w mniejszych stolicach wojewódzkich. Ceny domów w powiatach grodzkich są zwykle wyższe niż w powiatach ziemskich (por. Roz. 6, Wykresy 6 i 7 dla każdego regionu), przy wyraźnym oddziaływaniu (wyższa cena) lokalizacji w dobrze skomunikowanych powiatach otaczających duże aglomeracje, atrakcyjności rynku pracy czy walorów turystycznych miasta/regionu.

2. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań

O poziomie cen mieszkań w 2q24 decydowały słabszy popyt na mieszkania i ich mniejsza podaż. Od strony podażowej jest to konsekwencja zarówno mniejszej liczby mieszkań wprowadzanych do oferty przez deweloperów (sprzyja utrzymaniu wyższych cen), jak i kilkuletniego cyklu budowlanego, który w sposób naturalny zwiększa udział w ofercie projektów z przewidywanym dalszym (2025 i później) terminem oddania do użytku mieszkań. Na osłabienie popytu wpłynęło ostateczne wygaszenie impulsu zamkniętego programu BK2%, wysokie ceny mieszkań, jak i oczekiwanie przez część potencjalnych kredytobiorców na zapo-

Ograniczenia porównywania cen domów

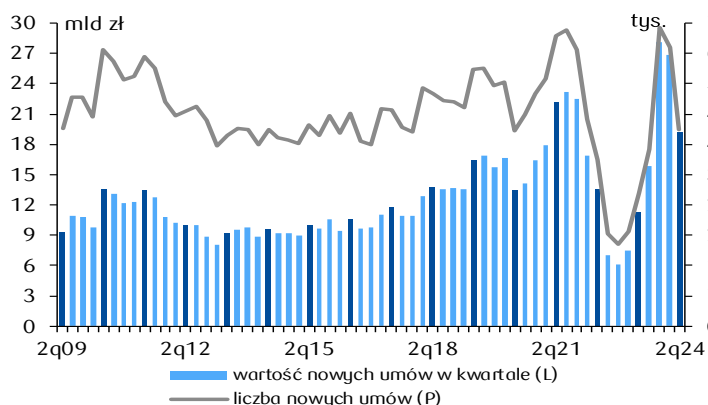
Domy jednorodzinne dominującą formą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w powiatach ziemskich; 57% ogółu mieszkań wybudowanych w ostatnich 5 latach to budownictwo indywidualne

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

W 2q24 słabszy popyt na mieszkania i mniej mieszkań wprowadzanych na rynek przez deweloperów

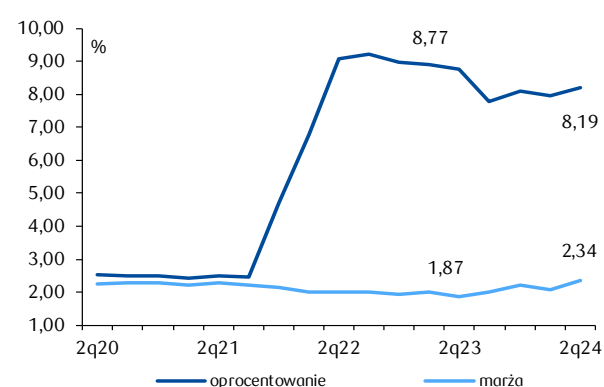
¹ Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q23-2q24: Warszawa:294 (92% r/r); 6 miast: 554 (57% r/r); 9 miast: 386 (63% r/r).

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 2/2024

wiedziany program Mieszkanie #naStart. Na słabszy popyt wskazuje też wzrost o kilka pkt proc. (do 7-11%) odsetka rezygnacji z rezerwacji mieszkań w kilku największych aglomeracjach, co może oznaczać oczekiwanie na mniejsze wzrosty cen mieszkań (czyli słabsza przesłanka zakupu inwestycyjnego), jak i rezygnację z rezerwacji lokalu z uwagi na niepewność związaną z uruchomieniem nowego programu mieszkaniowego.

Jednocześnie popyt na mieszkania wspierała poprawa zdolności kredytowej gospodarstw domowych związana z kontynuacją wzrostu realnych wynagrodzeń i stabilnymi od kilku miesięcy stopami procentowymi NBP.

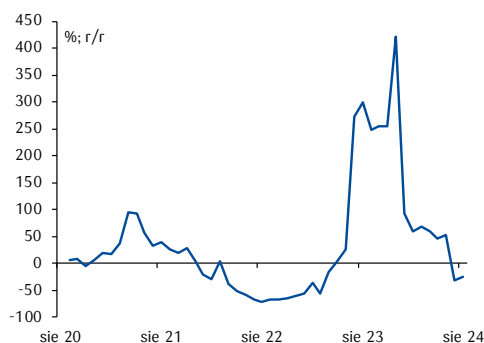
Według danych Biura Informacji Kredytowej (BIK) w sierpniu'24 miesięczna wartość zapytań o nowe kredyty mieszkaniowe zmalała o 25,2% r/r (Wykres 13). O kredyt wnioskowało 26,4 tys. osób (-32% r/r). Średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego wyniosła 431 tys. zł (+5% r/r).

Popyt na kredyty mieszkaniowe wyhamował po zakończeniu programu BK2% na początku stycznia'24, nie mniej w kolejnych miesiącach nie spadł do poziomu przed BK2% (jest wyższy o ok. 30% r/r). Na poziom wskaźnika statystycznie znacząco wpływa wysoka baza z 2h23, gdy wystąpił boom kredytowy pobudzony programem wsparcia spłaty kredytu. Istotny jest też wzrost średniej kwoty wnioskowanego kredytu związany ze wzrostem cen mieszkań i poprawą zdolności kredytowej, która pozwala na większą wartość wnioskowanego kredytu. Na koniec 2q24 oprocentowanie kredytów mieszkaniowych (wg szacunków AMRON dla kredytu 300 tys. zł na 25 lat o LTV 75%) wynosiło 8,19% (-0,58 pp r/r). W 2q24 średnia marża ofertowa kredytu hipotecznego wzrosła do 2,34% (+0,47 pp r/r).

W 2q24 popyt na kredyty mieszkaniowe wyhamował po zamknięciu BK2%, ale nie spadł do niskiego poziomu sprzed programu (wyższy o ok. 30% wobec 1h23)

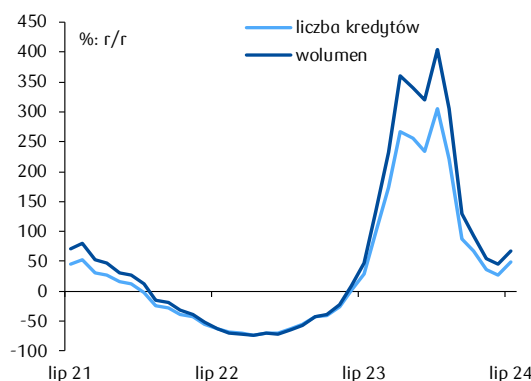
W sierpniu utrzymał się wysoki poziom średniej wartości wnioskowanego kredytu mieszkaniowego - 431 tys. zł (5% r/r)

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



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

Wyk. 14 Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych



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

Według danych Związku Banków Polskich w 2q24 wartość nowo udzielonych kredytów wyniosła 19,1 mld zł (69,2% r/r; -28,9% q/q), udzielono 45,4 tys. kredytów (47,5% r/r; -29,6% q/q). Wyniki 2q24 są słabsze niż w poprzednich dwóch kwartałach, kiedy wnioski złożone w ramach BK2% silnie wzmacniały popyt na kredyt mieszkaniowy. Jednocześnie wartość, jak i liczba kredytów udzielonych w 2q24 jest wyższa r/r, czyli przed uruchomieniem BK2%.

Na koniec 2q24 liczba czynnych umów kredytowych wynosiła 2,28 mln, wobec 1q24 zmalała o 11 tys. kredytów, natomiast wartość całkowitego zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych w 2q24 nieznacznie wzrosła (+0,89% wobec 1q24).

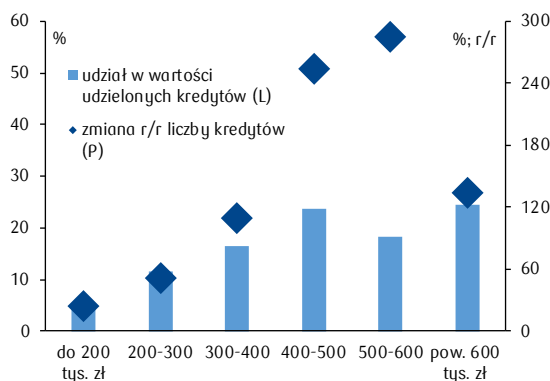
Średnia wartość kredytu udzielonego w 2q24 wynosiła 423,3 tys. zł (+1,4% q/q; +15,6% r/r). Przeciętny kredyt denominowany w walutach obcych to 322,7 tys. zł (+0,7% q/q; +16,6% r/r), a udzielony w złotych 424,6 tys. zł (+1,6% q/q; +15,4% r/r). W strukturze wg wysokości kredytu w 2q24 najwyższy był udział kredytów powyżej 500 tys. zł (27,8%; +8,5 pp r/r), w przypadku pozostałych kategorii wartości nastąpiły spadki r/r – największy w przypadku przedziału od 100 tys. do 200 tys. (15,2%; -5,2 pp r/r). Kredyty z okresem zapadalności powyżej 25 lat stanowiły 59% udzielonych ogółem w 2q24 (+2,4 pp r/r). W 2q24 kredyty o średniej wartości LTV powyżej 80% stanowiły 26,6% nowo udzielonych kredytów (vs 22,6% w 2q23).

Słabsze wyniki sprzedaży w 2q24 w porównaniu z poprzednim kwartałem sygnalizują też dane BIK – wartość udzielonych w tym kwartale kredytów mieszkaniowych wyniosła 19,4 mld zł (vs 27,1 mld zł w 1q24), a liczba kredytów 46,5 tys. (vs 65,2 tys. w 1q24). Jednocześnie wyniki te kształtowały się zdecydowanie powyżej poziomu z 2q23, czyli kwartału poprzedzającego BK2% (wolumen kredytów większy r/r o 67,6%, a liczba kredytów o 46,7%). W lipcu'24 wzrostowy trend utrzymał się (Wykres 14) – wartość udzielonych kredytów wyniosła 6,97 mld zł (+66,9% r/r vs 45,5% r/r w czerwcu'24), a ich liczba 16,6 tys. (+48,8% r/r vs 27,2% r/r).

Pierwsza połowa 2024 roku charakteryzowała się wysokim wzrostem większych kredytów (Wykres 15) – najbardziej wzrosła wartość kredytów z kategorii 500-600 tys. zł (286% r/r) i 400-500 tys. zł (254% r/r), stanowiły one odpowiednio 18,2% i 23,8% udzielonych kredytów; kredyty powyżej 600 tys., z dynamiką wzrostu bliską średniej, to 24,5% ogółem udzielonych. Zmiana struktury udzielonych kredytów w kierunku większych kredytów wiąże się z wyższymi cenami nabywanych mieszkań, a także większą zdolnością kredytową wnioskodawców.

Na akcję kredytową w 2q24 korzystnie wpływały wzrost realnych wynagrodzeń i stabilne od kilku miesięcy stopy procentowe NBP. Jednocześnie wygasło silne wsparcie ze strony programu BK2%, który w okresie lipiec'23-kwiecień'24

Wyk. 15 Dynamika liczby kredytów mieszkaniowych i struktura ich wartości w 1h24 wg kwoty udzielonego kredytu (BIK)



W 2q24 wartość nowo udzielonych kredytów wyniosła 19,1 mld zł, udzielono 45,4 tys. kredytów; wyniki słabsze niż w poprzednich dwóch kwartałach, silnie wzmocnionych wnioskami z BK2%, jednocześnie wyższe r/r

Według AMRON w 2q24 średnia wartość udzielonego kredytu ogółem wzrosła do 423 tys. zł (1,4% q/q; 15,6% r/r)

W lipcu'24 wzrostowy trend wartości i liczby udzielonych kredytów mieszkaniowych utrzymał się

Udział większych kredytów w liczbie nowo udzielonych ogółem rośnie

(program funkcjonował w 2h23, ale wnioski złożone w ramach programu praktycznie były procedowane do maja'24). W okresie lipiec'23-maj'24 (6 miesięcy BK2% + 5 miesięcy w 2024 z procedowanymi jeszcze wnioskami programu) banki zawarły w ramach BK2% 88 tys. umów o łącznej wartości 36,5 mld zł, stanowiło to ok. 43% sprzedaży (ilościowo i wartościowo) kredytów w tym okresie.

Na koniec czerwca'24 wg NBP zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosło 492,4 mld zł (skorygowane o kurs walutowy); kredyty walutowe stanowiły 13,7% ogółem (-4,7 pp wobec czerwca'23).

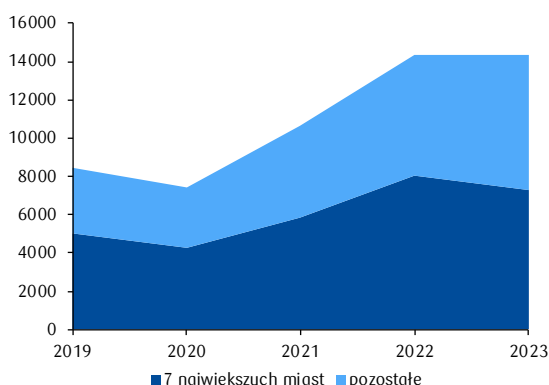
Na rynku wynajmu w 2q24 w wielu miastach stawki ustabilizowały się r/r, a w porównaniu z poprzednim kwartałem pojawiły się niewielkie wzrosty. Dla sytuacji rynkowej istotne jest zasilanie podaży nowymi, małymi lokalami z rynku pierwotnego, kupowanymi w okresie boomu lat 2020-2021 (popularny zakup inwestycyjny to małe mieszkanie – relatywnie tańsze i płynne). W dużych aglomeracjach stopniowo wzrasta oferta mieszkań z najmu instytucjonalnego (inwestycje rozpoczęte 3-4 lata temu). Z kolei w miastach akademickich wraz z rozwojem segmentu mieszkań studenckich (sektor PBSA) w kolejnych latach stopniowo można oczekiwać mniejszego wynajmu ze strony studentów (akademik jest na ogół tańszą opcją niż wynajem mieszkania).

Na rynek wynajmu wpływają też zakupy mieszkań przez cudzoziemców – w 2023 liczba mieszkań zakupionych przez cudzoziemców była podobna jak w 2022. Statystyki resortu administracji² sygnalizują 14,3 tys. transakcji, w tym 7,3 tys. w największych aglomeracjach (Wykres 16). W 2023 najwięcej lokali mieszkalnych nabyli obywatele Ukrainy (49%), Białorusi (14%) i Niemiec (7%). W latach 2019-2013 sprzedano 55,2 tys. mieszkań, w tym 30,3 tys. w największych aglomeracjach (Wykres 17); wśród których największy udział mają niezmiennie Warszawa (43%), Kraków (21%) i Wrocław (17%).

Według monitoringu firmy Mzuri (zarządca ok. 7 tys. lokali w 65 miastach) w 2q24 stawki wynajmu (por. Wykres 18) lekko zmalały r/r w Łodzi i Gdańsku, nie zmieniły się r/r w Poznaniu i Warszawie, wzrosły w Krakowie i Katowicach (lekko). W porównaniu z poprzednim kwartałem stawki zmalały q/q jedynie we Wrocławiu, w pozostałych miastach wystąpiły niewielkie – w granicach 0,5-1,5% q/q, wzrosty. 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: kawalerki, mieszkania jedno-

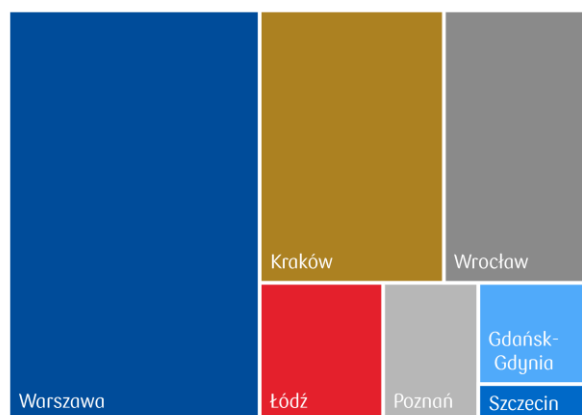
W okresie lipiec'23-maj'24 kredyty w ramach BK2% to ok. 43% ogółu udzielonych kredytów mieszkaniowych (88 tys. umów o wartości 36,5 mld zł)

Wyk. 16 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

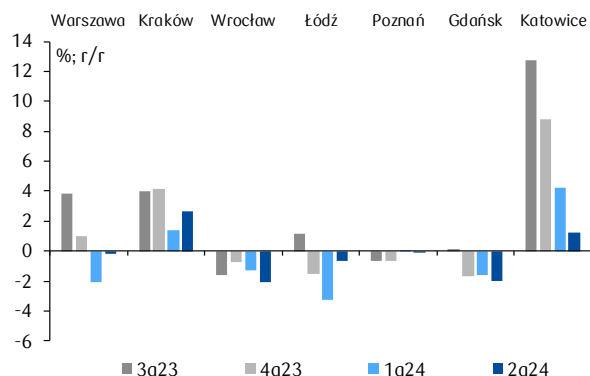
Wyk. 17 Mieszkania sprzedane cudzoziemcom w największych aglomeracjach w latach 2019-2023



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

² 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

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



Źródło: Mzuri dla AMRON; PKO Bank Polski

i dwupokojowe). Średni czynsz za wynajem mieszkania (niezależnie od liczby pokoi) jest najwyższy w Warszawie, następnie w Gdańsku i Wrocławiu; najniższy jest w Katowicach.

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

Na potencjał rynku wynajmu mieszkań wskazuje mała – na tle innych krajów europejskich – skala wynajmu rynkowego w Polsce w 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 1h24 wg badania Cushman&Wakefield 46% rynku należało do trzech największych inwestorów – Resi4Rent (ok. 4100 mieszkań; zarządzany przez Griffin Capital Partners), Vantage Rent (ok. 2500 mieszkań; należy do TAG Immobilien) oraz Fundusz Mieszkań na Wynajem (2049 mieszkań; zarządzany przez PFR Nieruchomości). Inwestorzy instytucjonalni posiadają obecnie ok. 16 tys. mieszkań na wynajem w największych polskich miastach. Najwięcej takich mieszkań jest w Warszawie (45% ogółu wynajmowanych instytucjonalnie mieszkań), następnie we Wrocławiu i Krakowie. Poziom obłożenia w działających projektach PRS sięga 98%. Liczba projektów na etapie budowy i planowania w perspektywie roku 2026 szacowana jest na ok. 30 tys. mieszkań. Najwięcej mieszkań planują Resi4Rent, Heimstaden oraz Life spot.

Łącznie ok. 46 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 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. 105 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 Krakowie). Signal Capital Partners, Griffin Capital Partners i Echo Investment uruchomiły wspólnie w marcu'24 StudentSpace – platformę prywatnych akademików. Celem nowego joint venture tych trzech spółek jest budowa w najbliższych 3-5 latach portfela inwestycyjnego z 5 tys. łóżek w prywatnych akademikach w największych polskich miastach. Pierwsze z nich mają powstać w Krakowie (nabyte dwie działki pod obiekty na 600 i 630 miejsc, przewidywane udostęp-

Stabilny rynek wynajmu w 2q24

Niska skala wynajmu rynkowego w Polsce na tle średniej UE

Długookresowo duży potencjał rynku PRS i PBSA

Według szacunków Cushman&Wakefield ok. 30 tys. mieszkań w budowie do wynajmu instytucjonalnego w perspektywie kilku lat

nienie akademików jesienią w 2025) i Warszawie (zabezpieczona 1 lokalizacja, przewidywane udostępnienie akademika w październiku'26). Na rynek PBSA w Polsce weszło w 2024 Roomies – startup z 10-letnim doświadczeniem w projektach mieszkaniowych i colivingowych w Niemczech i Polsce. Roomies zamierza w perspektywie 5 lat zbudować portfel obejmujący 2 tys. lokali. Pierwszy obiekt ma być zrealizowany w Warszawie do 2026, kolejny we Wrocławiu (projekt z pozwoleniami na budowę nabyte od 6B47).

Po stronie podażowej najistotniejszymi czynnikami kształtującymi ceny są:

- **Liczba mieszkań oddanych do użytku ogółem.** W 2q24 wyniosła ona 46,8 tys., obserwowana od czterech kwartałów tendencja spadku r/r pogłębiła (-17,9% vs -11,2% w 1q24). Liczba oddanych mieszkań deweloperskich zmalała o 14,8% r/r (-2,2% r/r w 1q24). Deweloperzy w 2q24 oddali do użytku 62% mieszkań ogółem. W 10 największych miastach (o liczbie mieszkańców pow. 290 tys.) w 2q24 łącznie oddano do użytku 11,8 tys. mieszkań (15,5 tys. w 2q23, tj. -23,7% r/r), liczba mieszkań oddanych do użytku zmalała w 6 miastach (najbardziej we Wrocławiu, Białymstoku i Bydgoszczy), w pozostałych 4 miastach wzrosła (najbardziej w Gdańsku).
- **Rozpoczynane projekty.** Od roku liczba rozpoczynanych mieszkań r/r wzrasta. W 2q24 rozpoczęto budowę 62,3 tys. mieszkań, o 32,5% więcej niż w 2q23; 38,6 tys. to mieszkania deweloperskie (57,3% r/r).
- **Wydane pozwolenia na budowę mieszkań.** Po 6 kwartałach spadku liczby wydanych pozwoleń w okresie 2q22-3q23, trzeci kwartał z rzędu ich liczba wzrosła (23% r/r, 34% r/r w 1q24), w tym w przypadku deweloperów o 30% r/r (46% r/r w 1q24).

W 2q24, obserwowana od roku, tendencja spadku liczby mieszkań oddanych do użytku pogłębiła się

W 10 największych miastach łącznie liczba mieszkań oddanych do użytku w 2q24 zmalała o 24% r/r (vs +2,3% r/r w 1q24)

Od roku liczba rozpoczynanych mieszkań wzrasta

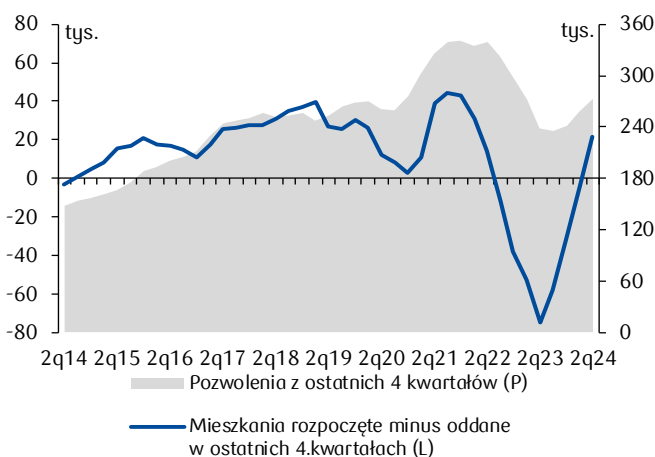
Trzeci kwartał z rzędu wzrostu liczby wydanych pozwoleń

Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego ogółem (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4. kwartałach, czyli projekty mieszkaniowe w toku) w 2q24 wskazuje na wzrost liczby mieszkań w toku budowy (związany ze wzrostem liczby rozpoczętych mieszkań). Łączna liczba pozwoleń na budowę (wydanych w ostatnich 4. kwartałach) wzrosła (Wykres 19). Zapowiada to w dalszej perspektywie wzrost podaży mieszkań.

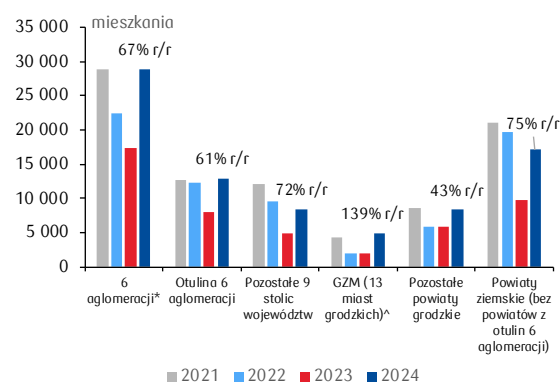
Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego w trendzie wzrostowym

Zmiany w wolumenie rozpoczynanych mieszkań są różne zależnie od regionalnej lokalizacji (Wykres 20). Liczba rozpoczętych projektów deweloperskich w 1h24 zbliżyła się do poziomu z 1h21, tj. okresu niezłej koniunktury. W 1h24 deweloperzy rozpoczęli najwięcej mieszkań w 6 aglomeracjach (36% ogółu rozpoczętych przez deweloperów) i ich otulinie (16% ogółem), a także w powiatach ziemskich (21% ogółem). We wszystkich analizowanych 6 regionalnych lokalizacjach dynamika rozpoczętych projektów była wysoka, co oznacza poprawę oceny perspektyw rynku. Szczególnie zwraca uwagę wysoka

Wyk. 19 Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym



Wyk. 20 Rozpoczęte mieszkania deweloperskie w 1h 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

dynamika w Górnośląsko-Zagłębiowskim Zespole Metropolitalnym (GZM), w przypadku którego w 9 na 13 miast na prawach powiatu nastąpił znaczący wzrost; wyróżniają się Katowice, Mysłowice, Chorzów i Sosnowiec. W pewnej mierze jest efekt *lex deweloper* (zwanego też *specustawą mieszkaniową*), które pozwala na lokalizację budynków mieszkalnych na danym obszarze niezależnie od ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem zgody rady gminy i zachowania podstawowych standardów przestrzennych. *Specustawa mieszkaniowa* dała możliwość inicjatywy inwestycyjnej deweloperom na terenach przemysłowych, dawnych kolejowych czy nieużytkowanych terenach, na których znajdują się nieczynne centra handlowe i biurowe. *Lex deweloper* 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).

Wysoka dynamika rozpoczętych projektów charakteryzuje też powiaty ziemskie. Większa aktywność w powiatach ziemskich, szczególnie położonych w pobliżu największych miast, dobrze skomunikowanych, czy w regionach atrakcyjnych turystycznie, utrzymuje się od kilku lat. Jest to efekt większej dostępności terenów budowlanych w poza wielkomiejskich lokalizacjach i niższych kosztów budowy (łatwiej dostępne grunty budowlane).

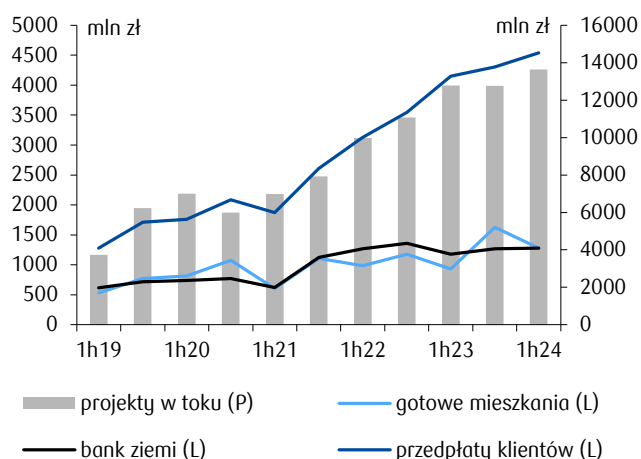
Zapisy księgowe dużych firm deweloperskich (o zatrudnieniu pow. 9 osób) na koniec 2q24 sygnalizują dostosowanie deweloperów do sytuacji rynkowej - liczba projektów w toku jest wzrosła (+7% r/r), choć nie tak silnie jak w 2023 (spójne z obserwowaną poprawą statystyki rozpoczynanych mieszkań, z lekkim wyhamowaniem w ostatnim kwartale); bank ziemi wzrósł umiarkowanie, co odzwierciedla wysokie ceny gruntów. Kontynuacja umiarkowanego wzrostu (10% r/r) przedpłat klientów i mniej gotowych mieszkań wobec poprzedniego półrocza skłaniają deweloperów do podejmowania nowych projektów.

W 2q24 w przypadku kilkunastu deweloperów mieszkaniowych notowanych na giełdzie łącznie liczba sprzedanych przez nich mieszkań, po czterech kwartałach wysokiej dynamiki, była mniejsza o blisko prawie 12% r/r i o ok. 15% wobec 1q24. Sytuacja była zróżnicowana - największy spadek sprzedaży r/r raportowały Lokum (-78% r/r) i JHM Development (-73% r/r), z kolei znaczący wzrost wystąpił w przypadku Develii (40% r/r) i Dekpolu (15% r/r).

W 1h24 najwięcej mieszkań rozpoczęto w 6 aglomeracjach (36% ogółem rozpoczętych przez deweloperów; wzrost o 67% r/r); z kolei najwyższa dynamika wystąpiła w GZM (139% r/r; 6% rozpoczętych mieszkań ogółem)

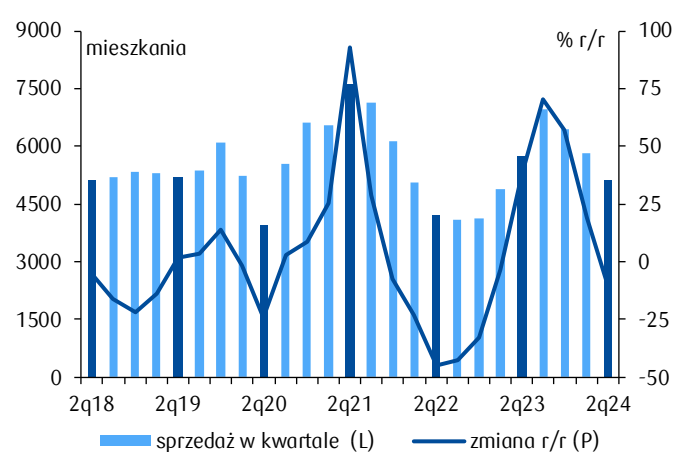
W 2q24 spadek łącznej sprzedaży deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW (-12% r/r vs +25% r/r w 1q24)

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



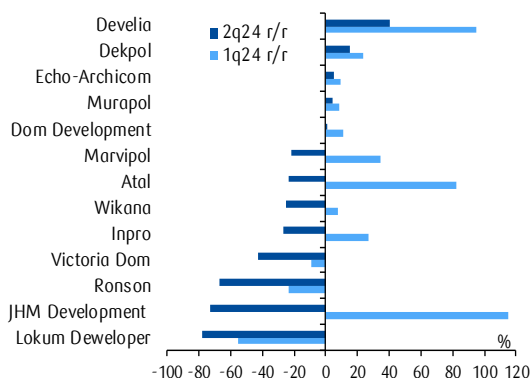
Uwaga: firmy powyżej 9 osób
Źródło: PONT Info, GUS; PKO Bank Polski

Wyk. 22 Kwartalna sprzedaż mieszkań przez deweloperów notowanych na giełdzie



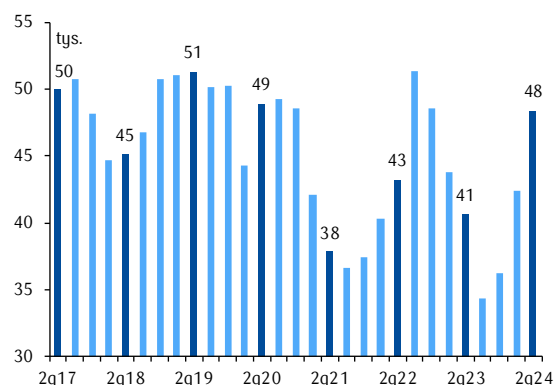
Źródło: GPW; SPECTIS; PKO Bank Polski

Wyk. 23 Zmiana (r/r) sprzedaży mieszkań przez deweloperów notowanych na giełdzie



Źródło: GPW; SPECTIS; PKO Bank Polski

Wyk. 24 Oferta mieszkań deweloperskich w 6 największych aglomeracjach



Źródło: JLL; PKO Bank Polski

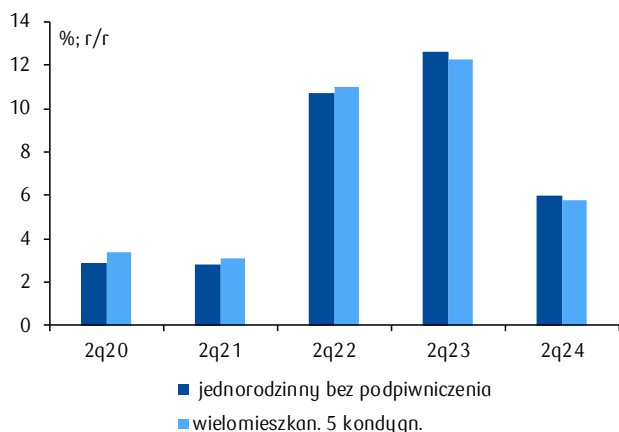
Liczba mieszkań sprzedanych w 6 aglomeracjach monitorowanych przez JLL³ w 2q24 zmalała do 9,8 tys. (-10,9% q/q). Silny spadek sprzedaży q/q wystąpił w Krakowie i Warszawie, nieco słabszy w Poznaniu. W Łodzi i Trójmieście sprzedaż utrzymała się na poziomie 1q24, we Wrocławiu wzrosła o 14% r/r. W 2q24 deweloperzy wprowadzili do sprzedaży 15,3 tys. mieszkań, o prawie 9% mniej niż w 1q24. Mimo mniejszej liczby mieszkań wprowadzonych na rynek, przy słabej sprzedaży oferta deweloperska w 6 miastach na koniec 2q24 wzrosła do 48,4 tys. mieszkań (14,2% q/q; 19,2% r/r). Sytuacja jest zróżnicowana zależnie od aglomeracji – oferta najbardziej wzrosła r/r w Łodzi (46,4%), Poznaniu (29,6%) i Krakowie (21,8%); jej wzrost był relatywnie mniejszy w Warszawie (19,2%) i Wrocławiu (15,4%). W Trójmieście oferta zmalała o 8,3% r/r. Zwraca uwagę Łódź, która pod względem wielkości dostępnej oferty (8,2 tys. mieszkań) zajmuje obecnie drugie miejsce po Warszawie (12,4 tys.). Wzrost oferty oznacza słabszy popyt, ograniczony wysokimi cenami mieszkań, a także oczekiwaniem na kolejny rządowy program wsparcia zakupu mieszkania. Te czynniki będą prawdopodobnie osłabiać sprzedaż także w 2h24. Jednocześnie widać powolny wzrost podaży po jej wyhamowaniu związanym z mniejszą liczbą rozpoczynanych mieszkań w okresie 1q22-2q23.

Koszty budowy mieszkań (bez kosztu gruntu) w 2q24 wg statystyk GUS rosły wolniej - o ok. 6% r/r wobec o ok. 12% r/r w 2q23 (Wykres 25). Statystyki te

Wzrost oferty deweloperskiej w 6 aglomeracjach na koniec 2q24 do 48,4 tys. mieszkań (14,2% q/q; 19,2% r/r)

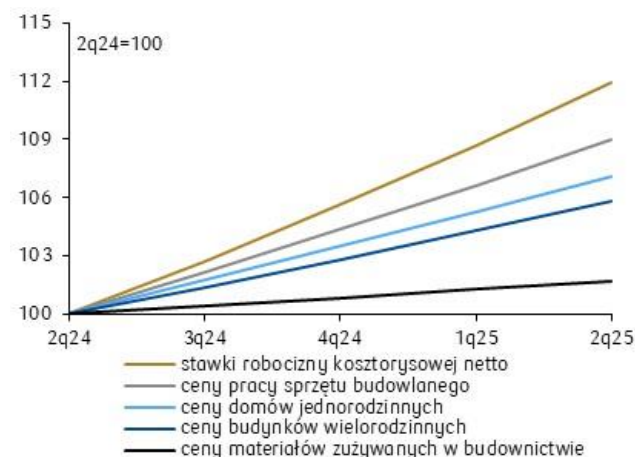
Według stawek kosztorysowych wzrost kosztów budowy (bez kosztu gruntu) w 2q24 ustabilizował się

Wyk. 25 Zmiana (r/r) ceny budowy domów jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych



Źródło: Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych (czerwiec), GUS 2024 (publikacja 22.08.2024) oraz analogiczna publikacja z lat 2020-2023

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



Źródło: Zagregowane wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne, I kwartał 2024, zeszyt 37/2024 (2251), SEKOCENBUD

³ Rynek mieszkaniowy w Polsce II kwartał 2024, JLL, sierpień 2024

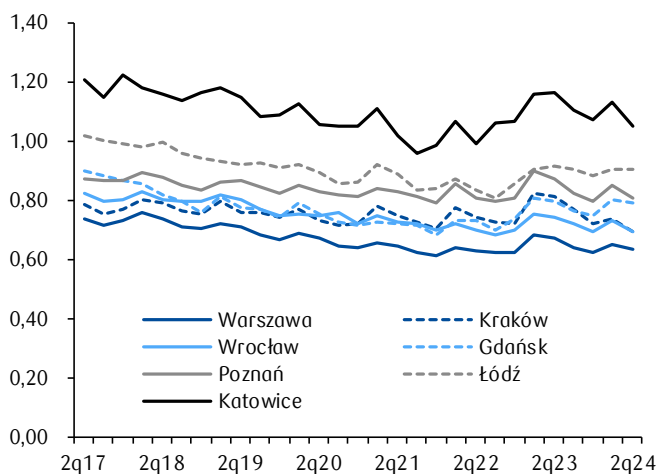
dotyczą mieszkań już oddanych do użytku. Według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD **wzrost kosztów budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów ustabilizował się na niskim poziomie** (por. Ramka) - w przypadku monitorowanych 7 obiektów mieszkaniowych kształtował się w granicach 2,2-7,3% r/r (vs 1,7-7,6% r/r w 1q24).

Według prognozy stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w perspektywie roku koszty budowy (bez kosztów gruntu) wzrosną najbardziej w przypadku robocizny (o ok. 12%) z uwagi na deficyt wykwalifikowanych pracowników, związany m.in. z przechodzeniem części z nich na emeryturę. Rosną też stawki pracy sprzętu budowlanego (o ok. 9%), co wiąże się m.in. z oczekiwanymi wysokimi cenami nośników energii, jak i możliwym wzrostem popytu na sprzęt przy presji terminowego wykorzystania środków z KPO. Ceny materiałów zużywanych w budownictwie zmienią się nieznacznie (oczekiwany wzrost o ok. 2% w skali roku; Wykres 26).

Średnia dostępność mieszkania (liczba metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie) w 2q24 w analizowanych największych miastach, z wyjątkiem Łodzi, zmalała wobec poprzedniego kwartału. Wobec 2q23 była mniejsza lub zbliżona, a wyraźnie niższa r/r była w Krakowie i Katowicach (Wykres 27). Pogorszenie przeciętnej dostępności mieszkań w 2q24 jest konsekwencją szybszego wzrostu cen mieszkań niż wynagrodzeń w większości analizowanych miast. Najmniejsza dostępność mieszkania występuje w Warszawie (0,64) i Wrocławiu (0,70), największa w Katowicach (1,05).

Pogorszenie przeciętnej dostępności mieszkań przy wysokim wzroście cen mieszkań w 2024

Wyk. 27 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	
	2q23	2q24	2q24	2q23=100
Warszawa	1,4	1,4	9878	111
Kraków	2,1	2,1	10332	112
Wrocław	1,6	1,7	8961	113
Łódź	4,7	4,5	7691	114
Poznań	1,1	1,1	9092	110
Gdańsk	2,5	2,6	9824	110
Szczecin	3,5	3,5	8369	113
Bydgoszcz	2,3	2,2	7523	110
Lublin	4,6	4,3	7553	115
Białystok	5,2	5,1	6650	111
Katowice	1,1	1,0	9591	109
Toruń	3,2	3,0	7817	112
Rzeszów	4,3	4,1	7832	115
Kielce	4,7	4,4	6650	114
Olsztyn	2,0	2,0	7625	114
Zielona Góra	2,8	3,0	7471	110
Opole	3,1	2,9	7652	112
Gorzów Włp.	2,3	2,4	6709	110

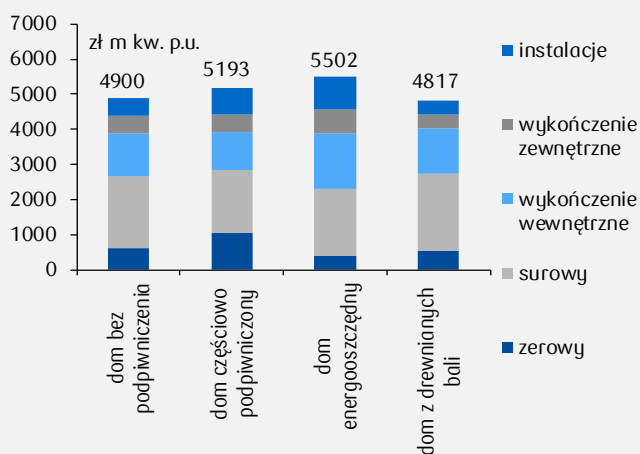
Źródło: GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 2 kwartał 2024, US Wrocław, 29.08.2024

RAMKA. Koszty budowy wybranych obiektów jedno- i wielorodzinnych w 2q24

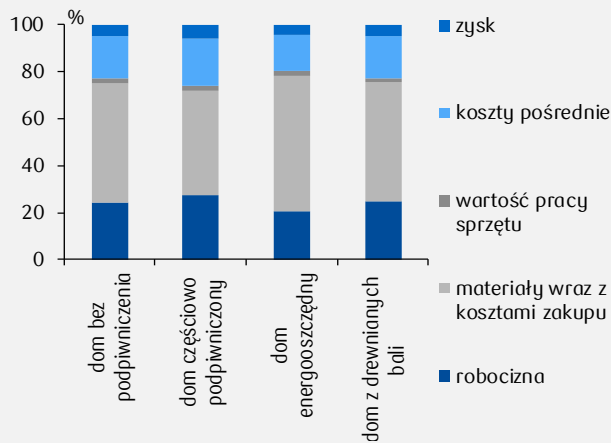
Średni koszt budowy domu jednorodzinnego w 2q24 wynosił wg danych SEKOCENBUD ok. 4,8-5,5 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej; dane SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT oraz nie zawierają kosztu działki budowlanej. Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych domów jednorodzinnych, czynnikiem 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 44–58% to koszty materiałów (najwyższe przy domu energooszczędnym); 21-28% - koszty robocizny; wynajem sprzętu nie przekraczał 2%; koszty pośrednie: 16-20%; szacowany zysk wykonawcy: 4,4-5,8%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. domu jednorodzinnego w 2q24 wg stawek kosztorysowych*



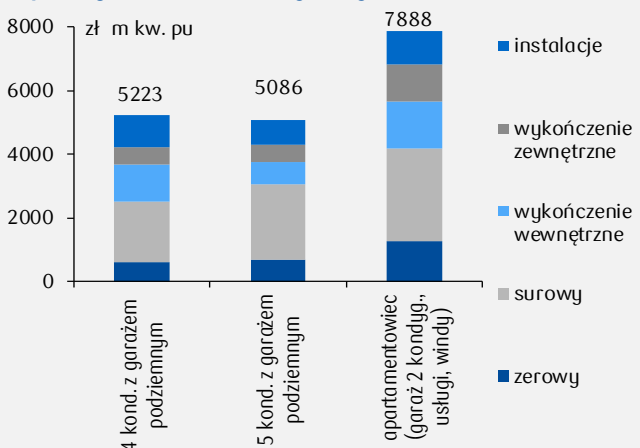
Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów domów jednorodzinnych w 2q24



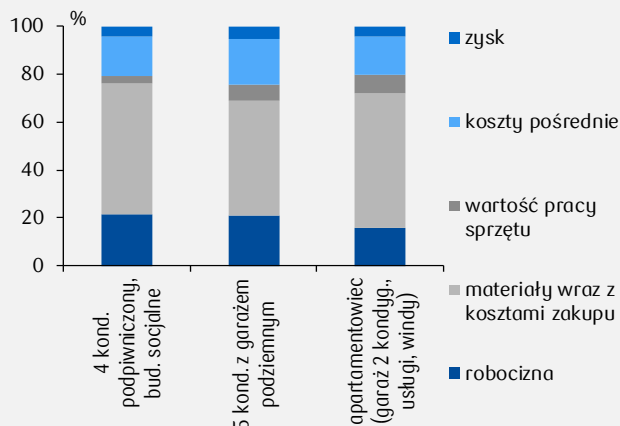
Średni koszt budowy budynku wielorodzinnego wynosił w 2q24 wg danych SEKOCENBUD ok. 5-7,9 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i kosztu działki budowlanej; stan deweloperski w przypadku większych obiektów, wersja z pełnym wykończeniem jest o 10-14% droższa). Prezentowane zestawienie 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 48-56% 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. 4,5-5,4%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. budynku wielorodzinnego w 2q24 wg stawek kosztorysowych*



Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów budynków wielorodzinnych w 2q24



Uwaga: *ceny SEKOCENBUD nie zawierają VAT; źródło: Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych II 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 2q24 od 14,8% 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 2q24

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	5 145	5 453	5 777	5 058
Warszawa	5 292	5 608	5 942	5 202
Małopolskie	5 008	5 307	5 623	4 923
Dolnośląskie	5 018	5 318	5 634	4 933
Łódzkie	4 719	5 001	5 298	4 639
Wielkopolskie	4 885	5 177	5 485	4 803
Pomorskie	4 925	5 219	5 530	4 841
Zachodnio-pomorskie	5 091	5 396	5 717	5 005
Kujawsko-pomorskie	4 871	5 162	5 469	4 788
Lubelskie	4 787	5 074	5 375	4 706
Śląskie	4 944	5 240	5 552	4 860
Podlaskie	4 817	5 105	5 408	4 735
Świętokrzyskie	4 802	5 089	5 392	4 721
Podkarpackie	4 827	5 115	5 419	4 745
Warmińsko-mazurskie	4 763	5 048	5 348	4 682
Opolskie	4 910	5 203	5 513	4 827
Lubuskie	4 758	5 042	5 342	4 677

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

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 (2 kodygn.) 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	5 479	5 340	8 282
Warszawa	5 635	5 493	8 519
Małopolskie	5 333	5 198	8 062
Dolnośląskie	5 343	5 208	8 077
Łódzkie	5 025	4 898	7 596
Wielkopolskie	5 202	5 071	7 864
Pomorskie	5 244	5 111	7 927
Zachodnio-pomorskie	5 422	5 284	8 196
Kujawsko-pomorskie	5 187	5 055	7 841
Lubelskie	5 098	4 969	7 707
Śląskie	5 265	5 132	7 959
Podlaskie	5 129	5 000	7 754
Świętokrzyskie	5 114	4 984	7 730
Podkarpackie	5 140	5 010	7 770
Warmińsko-mazurskie	5 072	4 944	7 667
Opolskie	5 228	5 096	7 904
Lubuskie	5 067	4 939	7 659

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	
	2023	2023	2023	2022	2024	1-2q24	1-2q24	1-2q23=100
Warszawa	1 077 508	579	34,1	41	7,4	65,9	5 917	-29
Kraków	458 246	568	32,8	76	11,6	65,1	3 954	-7
Wrocław	386 880	574	34,1	62	10,8	58,5	2 348	-28
Łódź	381 270	585	32,5	37	8,7	65,9	2 524	21
Poznań	301 751	560	35,4	53	6,6	63,0	1 688	-39
Gdańsk	262 986	540	31,8	65	14,9	58,8	3 385	48
Szczecin	194 935	501	30,9	61	6,8	57,5	1 397	10
Bydgoszcz	159 974	490	28,5	40	6,4	53,4	816	-26
Lublin	169 538	514	31,0	55	10,6	58,5	2 167	6
Białystok	143 281	491	30,3	56	9,1	54,8	1 505	-9
Katowice	159 264	571	34,0	30	12,3	62,3	1 152	70
Toruń	100 132	514	30,2	59	5,7	62,3	354	-66
Rzeszów	98 654	500	34,2	16	14,2	68,2	1 383	84
Kielce	92 232	506	30,2	19	6,2	56,5	780	-2
Olsztyn	83 932	502	29,4	60	6,1	59,1	426	15
Zielona Góra	67 739	488	33,3	19	7,4	80,8	478	111
Opole	61 282	486	33,2	46	6,7	73,4	377	49
Gorzów Wlp.	57 162	496	29,9	55	7,4	56,0	483	57

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

Źródło: Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 2 kwartał 2024, US Wrocław, 29.08.2024

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**⁴, 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

⁴ 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.

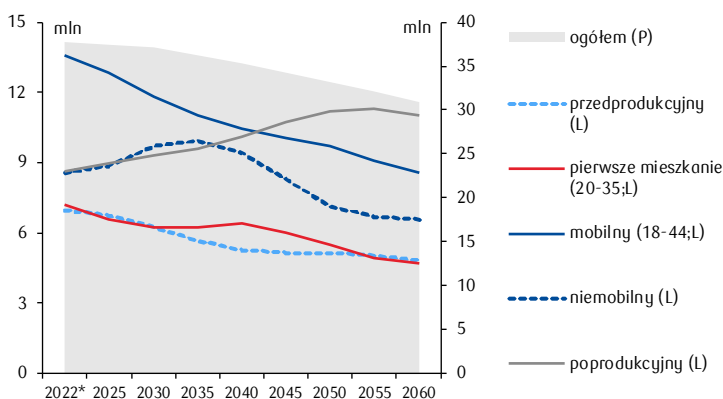
Wzrost liczby ludności w starszych grupach wiekowych wiąże się z oczekiwanym **wyłużaniem przeciętnej długości trwania życia** na skutek spadku liczby zgonów z przyczyn, które można skutecznie leczyć lub im zapobiegać. W scenariuszu podstawowym zakładany jest wzrost przeciętnego okresu trwania życia 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. 28 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.

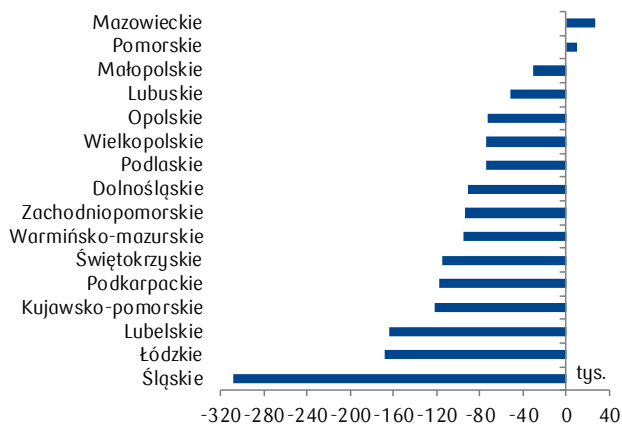
Do 2035 prognozowany jest spadek liczby ludności w 14 województwach – największy w woj. śląskim, łódzkim i lubelskim. Wzrost liczby ludności jest prognozowany jedynie w województwie mazowieckim i pomorskim. Do 2060 przewidywany jest już spadek ludności we wszystkich województwach – największy w województwie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

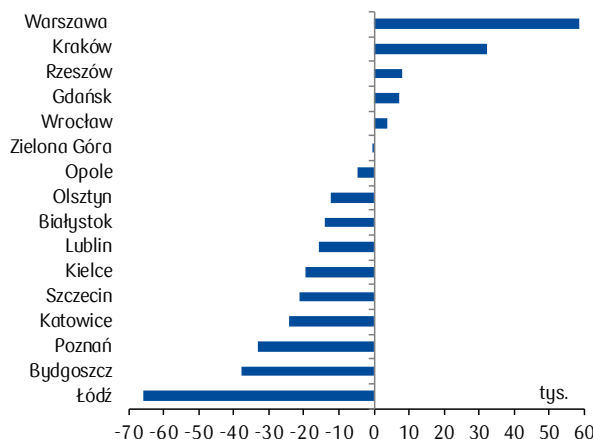
Regionalne zróżnicowanie nasilenia zmian liczby ludności

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



Wyk. 30 Prognoza zmiany liczby ludności (tys.) w miastach wojewódzkich w 2035 w porównaniu z 2022



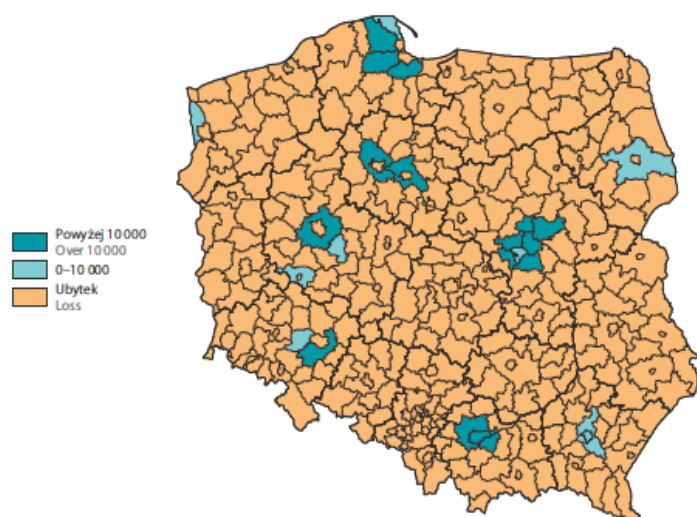
Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060, GUS, Warszawa, sierpień 2023

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

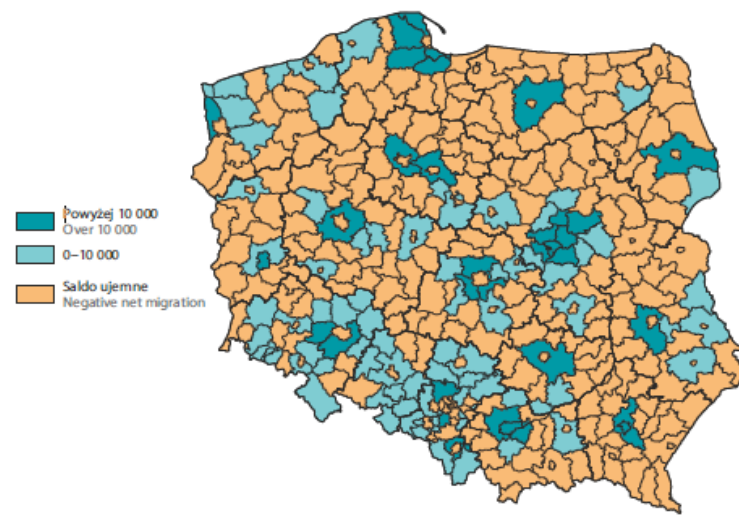
Kontynuacja procesu suburbanizacji

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 **oznaczają 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 potencjal-

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

nych kandydatów na takie mieszkanie (20-35 lat) oraz odłożony popyt na nie ze starszych grup wiekowych. Grupa wiekowa (20-35 lat) kształtuje się w perspektywie najbliższej dekady na poziomie ok. 6,2 mln osób, czyli jest to przy „grubym” szacunku ok. 3,1 mln gospodarstw domowych. W przybliżeniu dla tej grupy gospodarstw potrzeba ok. 1 mln nowych mieszkań, pozostałe młode gospodarstwa przejmą mieszkania po rodzinie, będą mieszkają z rodzicami czy kupią mieszkania na rynku wtórnym. Siła oddziaływania potrzeby pierwszego mieszkania będzie mniejsza w ostatniej dekadzie lat objętych prognozą (2050-2060), gdy grupa wiekowa 20-35 lat maleje odpowiednio do 5,4-4,7 mln osób.

- **potrzeba wymiany zdekapitalizowanego zasobu**, dobrze dokumentowana wynikami ostatniego nsp z 2021: - 2,45 mln mieszkań zostało wybudowane przed 1945 rokiem, w tym 1,03 mln przed 1918; -1,2 mln mieszkań było bez ustępu a 0,8 mln bez wodociągu.

- **kontynuacja suburbanizacji**, która skutkuje nowym budownictwem w strefie podmiejskiej.

- **rosnące (wraz z wykształceniem, wzrostem dochodów i obserwacjami z pracy za granicą) aspiracje mieszkaniowe**, widoczny w oczekiwaniach odnośnie do standardu i wyposażenia mieszkania.

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

Tab. 7 Wpływ tendencji demograficznych na sytuację mieszkaniową

Uwarunkowania demograficzne	Skutki dla sytuacji mieszkaniowej
Malejąca liczba ludności (przede wszystkim miejskiej) na skutek naturalnych procesów starzenia się społeczeństwa oraz migracji do strefy podmiejskiej (suburbanizacja)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ poprawa ilościowa sytuacji mieszkaniowej, syntetycznie widoczna w poprawie nasycenia zasobem ⇒ stopniowo malejąca, silniej w ostatniej dekadzie objętej prognozą grupa potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (grupa wiekowa 20-35 lat) ⇒ popyt na mieszkania silnie określony przez potrzeby wymiany mieszkań (zużycie zasobu)
Wzrost liczby i udziału małych gospodarstw (1- i 2-osobowych) w liczbie gospodarstw ogółem w efekcie starzenia się społeczeństwa, jak i zmian kulturowych (wcześniejsze decyzje o usamodzielnianiu się, późniejsze macierzyństwo, wzrost liczby osób pozostających w związkach partnerskich)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ zmiana struktury popytu na mieszkania w kierunku wzrostu popytu na małe mieszkania, jak i mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku
Rosnąca liczba starszych pełnych gospodarstw (kobieta i mężczyzna)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ możliwe osłabienie podaży większych mieszkań związanej z wymianą mieszkania
Wzrost współczynnika obciążenia demograficznego osobami starszymi	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ popyt na większe mieszkania w starszych grupach wiekowych; wzrost popytu na mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku, szczególnie osób w wieku powyżej 70 lat na mieszkania „serwisowane” (z ofertą wspomaganą - pomocą domową i doraźną opieką zdrowotną) dla dojrzałych seniorów (70-80 lat) oraz na mieszkania „opiekuńcze” (stała opieka i pielęgnacja w formie rodzinnej i instytucjonalnej) dla sędziwych seniorów (powyżej 80 lat)
Wzrost poziomu wykształcenia społeczeństwa	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ wzrost aspiracji, widoczny w oczekiwaniach kupujących odnośnie do standardu wielkości i wyposażenia mieszkania, jak i częstszym dążeniu do samodzielnego zamieszkiwania przez coraz młodsze osoby
Migracja do niektórych większych miast (w tym także „rozlewanie się” aglomeracji), jak i za granicę (skala migracji zagranicznych obciążona ryzykiem nieprzewidywalności zmian sytuacji geopolitycznej)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ zróżnicowanie regionalne popytu mieszkaniowego - utrzymujący się większy popyt na mieszkania w miastach/regionach o relatywnie wolniejszym spadku liczby ludności, w tym z grupy wiekowej potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (20-35 lat)
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.	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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
	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 2 kwartał 2024, US Wrocław, 29.08.2024

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) 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.

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

- **zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI) oraz umowę urbanistyczną**; docelowo do 2026 ZPI ma zastąpić uchwałę o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, uchwaloną 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 Kredyt#naStart). Program zakłada, że:** (a) pomoc państwa ma koncentrować się na osobach o niższych dochodach i większych rodzinach; 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. (b) program jest przewidziany na 4 lata, dopłaty do rat kredytu mają obowiązywać przez 10 lat. (c) 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 w SIM/TBS albo wkładu mieszkaniowego w spółdzielni mieszkaniowej. (d) warunkiem uzyskania dopłat do rat ma być kryterium dochodowe oparte o próg podatkowy (120 tys. zł brutto); kryterium będzie modyfikowane wraz ze wzrostem liczby członków gospodarstwa. Wysokość kredytu nie będzie limitowana, ale dopłata naliczana ma być tylko od określonej wysokości kapitału. (e) 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%.
- **Konsultacje programu przedłużają się, silnie akcentowane obawy związane z presją na wzrost cen mieszkań (obserwacje po BK2%) skutkują kolejnymi modyfikacjami założeń programu w kierunku ograniczania**

Konsultacje programu Mieszkanie na start (inaczej #naStart) wspierającego kredytobiorców przedłużają się

popytu (ostrzejsze kryteria), czy łagodzenia potencjalnego wzrostu cen mieszkań (np. limity kwartalne udzielonych kredytów, górna granica ceny m kw. mieszkania z dopłatą). Równolegle mają być intensyfikowane działania zwiększające podaż mieszkań, także poprzez wsparcie budownictwa komunalnego i społecznego. **W projekcie budżetu na 2025 zabezpieczono 4,3 mld zł na sektor mieszkaniowy, w tym 1,7 mld zł na budownictwo komunalne i społeczne oraz 0,5 mld zł na program kredytowy.**

- W obecnym kształcie program ma słabe szanse na akceptację przez większość sejmową niezbędną do jego uchwalenia (Polska 2050 i Lewica zapowiedziały brak poparcia). Trwa dyskusja w Komitecie Ekonomicznym Rady Ministrów odnośnie priorytetów polityki mieszkaniowej i jej narzędzi. Autorem programu Mieszkanie #naStart jest resort rozwoju i technologii, jego głównym oponentem resort funduszy i polityki regionalnej (z preferencją silnego wsparcia budownictwa społecznego na wynajem). Obecnie (wrzesień'24) trudno przewidzieć ostateczne rozstrzygnięcia. Wprowadzenie programu kredytowego przesuwa się na rok 2025, choć nie można wykluczyć rezygnacji z tego programu, czy też jego kolejnych modyfikacji, przy większym wsparciu dla segmentu społecznych mieszkań na wynajem (z wykorzystaniem środków unijnych, co jest rozpoznawane).
- **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). Według szacunków ZBP (wrzesień'24) wakacjami kredytowymi objęte jest ok. 3% kredytów hipotecznych; koszt wykorzystania wakacji przy takiej skali będzie niższy niż założono (przy pełnym wykorzystaniu 2,5-3 mld zł). Obecnie w resorcie finansów nie są prowadzone prace dotyczące przedłużenia wakacji kredytowych na 2025 rok.
 - **zmiany w zasadach działania Funduszu Wsparcia Kredytobiorców (FWK).** Maksymalna pomoc dla kredytobiorców została zwiększona do 3 tys. zł, a okres pomocy wydłużony do 40 miesięcy. Pomoc jest udzielana w formie pożyczki, której spłata ma zostać rozłożona na 200 rat. 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. 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.
- **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 klima-

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

tycznej 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.
- 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.

- **Od 2 lipca 2024 ochroną Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (DFG) są objęte wszystkie mieszkania i domy kupowane na rynku pierwotnym.** Zakończył się dwuletni okres przejściowy, kiedy możliwa była sprzedaż niektórych mieszkań na rynku pierwotnym na starych zasadach, tj. bez ochrony DFG. DFG został powołany do życia na mocy Ustawy z dnia 20 maja 2021 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Ustawa w części określającej ochronę klientów przez DFG weszła w życie 1 lipca 2022. Ochrona DFG oznacza, że nabywcy – w określonych sytuacjach, mają zagwarantowany zwrot wszystkich środków wpłaconych na poczet zakupu domu lub mieszkania.

W okresie styczeń-sierpień'24 deweloperzy zawarli umowy objęte ochroną DFG o łącznej wartości 45 mld zł. Średnia wartość umowy objętej ochroną wyniosła 699 tys. zł (mediana 510 tys. zł). Liczba umów deweloperskich objętych ochroną DFG w tym okresie wyniosła 64,3 tys.

- **15 lipca 2024 roku Komisja Nadzoru Finansowego wydała Rekomendację dotyczącą Wskaźnika Finansowania Długoterminowego (WFD).** Celem wprowadzenia Rekomendacji WFD, skierowanej do banków krajowych, jest zmiana obecnej struktury finansowania kredytów hipotecznych

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

Od lipca 2024 wszystkie mieszkania i domy kupowane na rynku pierwotnym objęte ochroną DFG

Nowa Rekomendacja KNF dotycząca Wskaźnika Finansowania Długoterminowego

poprzez zwiększenie udziału długoterminowych instrumentów dłużnych w pasywach banków w stosunku do wartości udzielonych kredytów hipotecznych. Pokrycie stabilnym finansowaniem długoterminowym znacznej części portfela kredytów hipotecznych spowoduje wzrost odporności sektora bankowego na szokowe sytuacje kryzysowe, które mogą prowadzić do masowego i gwałtownego wycofywania depozytów krótkoterminowych. Od końca 2026 banki są zobowiązane utrzymywać wskaźnik WFD na poziomie co najmniej 40%. Rekomendacja WFD weszła w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym KNF.

- **1 sierpnia 2024 weszła w życie nowelizacja rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.** Termin wejścia w życie przepisów z uwagi na czas konieczny na dostosowanie wykonawców do nowych regulacji, był dwukrotnie przesuwany. Nowelizacja wprowadza m.in.:
 - zwiększenie do 5 m odległości budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości ponad czterech kondygnacji od granicy działki do 5 m (dotychczas obowiązywało minimum 3 m w przypadku ścian bez okien lub drzwi oraz 4 m w przypadku ścian z oknami lub drzwiami);
 - wymóg w nowo projektowanych budynkach minimum 25 m kw. powierzchni lokalu użytkowego; wybudowanie lokalu o mniejszej powierzchni będzie możliwe pod warunkiem, że znajduje się na pierwszej lub drugiej kondygnacji nadziemnej budynku i jest do niego bezpośredni dostęp z zewnątrz budynku;
 - wymagania dotyczące odpowiednich przegród pomiędzy balkonami; w budynku wielorodzinnym, w przypadku wykonania więcej niż jednego balkonu na jednej płycie balkonowej należy zastosować przegrodę o wysokości co najmniej 2,2 m oraz szerokości odpowiadającej co najmniej szerokości balkonu, a w przypadku, gdy balkon ma szerokość równą lub większą niż 2 m - minimum 2 m. Przegroda powinna się też charakteryzować odpowiednią przepuszczalnością światła dającą poczucie odizolowania od sąsiadów;
 - obowiązek wykonania w wielorodzinnym budynku pomieszczenia gospodarczego o powierzchni minimum 15 m kw., na potrzeby przechowywania;
 - obowiązek przygotowania placu zabaw przy pojedynczych budynkach (dotychczas wymóg tylko dla zespołów budynków) z określonymi standardami wyposażenia i minimalnej powierzchni. W konsultacjach jest nowelizacja tego rozporządzenia, dopuszcza ona wykonanie placu na terenie zbliżonym do powstającej inwestycji, np. na terenach gminnych.
- **Podatek od nieruchomości w 2025 wzrośnie o ok. 3% r/r.** Według informacji resortu finansów nt górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2025 w przypadku budynków mieszkalnych maksymalna stawka podatku od nieruchomości wzrosła do 1,19 zł (1,15 zł w 2024), a dla gruntów pod takimi budynkami wyniesie 0,73 zł za m kw. (0,71 zł w 2024). W 2025 taką samą stawką podatku jak od mieszkania (czyli 1,19 zł za m kw.) będą objęte miejsca garażowe, niezależnie od ich statusu prawnego. Dotychczas wysokość stawki podatku zależała od statusu prawnego miejsca garażowego - o ile było przedmiotem odrębnej własności, podlegało opodatkowaniu stawką właściwą dla budynków „pozostałych” (w 2024 nie przekraczała ona 11,17 zł za m kw.); natomiast gdy miejsce postojowe w garażu stanowiło przynależność mieszkania, wówczas było opodatkowane było taką samą stawką jak mieszkanie. W pierwszym przypadku zatem stawka podatku była kilkakrotnie wyższa.
- W 4q24 planowane jest przyjęcie przez RM projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jedno-

Nowelizacja warunków technicznych weszła w życie 1 sierpnia 2024

Podatek od nieruchomości w 2025 wzrośnie o ok. 3% r/r

Portal DOM przewidziany w projekcie

rodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw. **Celem nowelizacji jest stworzenie powszechnie dostępnego portalu DOM**, z aktualnymi cenami transakcyjnymi mieszkań i domów na rynku pierwotnym i wtórnym. Źródłem danych portalu mają być w szczególności dane z ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego oraz dane z rynku pierwotnego i wtórnego przekazywane Krajową Administracją Skarbową w oparciu o informacje z aktów notarialnych zgłaszanych przez notariuszy.

5. Perspektywy zmian cen w średnim okresie

Uwarunkowania makroekonomiczne

PKO Bank Polski prognozuje wzrost realnego PKB o 3,5% r/r w 2024 i lekkie przyspieszenie tego wzrostu w roku kolejnym. Podstawowym motorem wzrostu będzie w naszej ocenie wzrost konsumpcji prywatnej (o 4,7% r/r w 2024). Silny wzrost konsumpcji jest efektem wzrostu realnych dochodów. W przyszłym roku dynamika konsumpcji może jednak stracić impet.

Słabnący wzrost spożycia indywidualnego związany będzie z malejącą dynamiką płac. Warto odnotować, że statystyka wynagrodzeń w tym roku jest mocno napędzona podwyżkami płacy minimalnej. W kontekście rynku mieszkaniowego należy zaznaczyć jednocześnie, że zarabiający najniższe wynagrodzenie nie stanowią istotnej siły popytowej. W większym stopniu podwyżki płacy minimalnej oddziałują na stronę podażową rynku, podnosząc koszty budowy. Planowany umiarkowany wzrost płacy minimalnej przy słabnącym wzroście wynagrodzeń wspierają scenariusz hamowania wzrostu cen nieruchomości mieszkaniowych. Na rynku pracy niezmiennie obserwujemy relatywnie stabilne i niskie wskaźniki stopy bezrobocia.

Biuro Analiz Makroekonomicznych szacuje, że inflacja w 2024 roku wyniesie 3,7%, a w roku kolejnym wzrośnie do 4,7%. Lokalne minimum inflacyjne jest już za nami. W ślad za wzrostem inflacji będziemy obserwować także jeszcze szybszy wzrost wydajności pracy, co powinno łagodzić presję kosztową.

Podtrzymujemy ocenę, że polityka RPP pozostanie mocno restrykcyjna. Realne stopy procentowe są i będą dodatnie, a także zdecydowanie wyższe niż w poprzednich latach. W ocenie PKO Banku Polskiego cykl obniżek stóp procentowych rozpocznie się w lipcu 2025.

Oczekujemy przyspieszenia wzrostu PKB i inflacji w 2025

Do połowy 2025 stopy NBP nie zmienią się

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

Wskaźnik		2q24	3q24	4q24	1q25	2q25	3q25	2022	2023	2024	2025
Realny PKB (% r/r)	% r/r	3,2	4,1	4,5	4,0	4,2	3,4	5,6	0,2	3,5	3,8
Popyt krajowy (% r/r)	% r/r	4,3	5,6	5,4	4,8	5,0	4,0	5,2	-3,2	4,3	4,4
Konsumpcja prywatna	% r/r	4,7	4,6	5,0	4,0	3,8	3,0	5,4	-1,0	4,7	3,6
Nakłady brutto na śr.trwałe	% r/r	2,7	4,2	4,3	11,9	13,0	9,5	2,7	13,1	2,9	9,6
Stopa bezrobocia rejestrowanego	%; na koniec okresu	4,9	4,9	5,0	5,2	4,7	4,7	5,2	5,1	5,0	4,7
Płace - sektor przedsiębiorstw	% r/r	11,3	10,8	10,9	6,6	7,4	7,5	12,9	11,9	11,4	7,2
Inflacja CPI	% r/r; średnia dla okresu	2,5	4,5	4,8	6,1	5,6	3,8	14,4	11,4	3,7	4,7
Inflacja bazowa	% r/r; średnia dla okresu	3,8	4,0	4,2	3,9	3,7	3,1	9,1	10,1	4,3	3,3
Stopa referencyjna NBP	%	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,25	6,75	5,75	5,75	5,00
WIBOR 3M	%; średnia dla okresu	5,85	5,85	5,85	5,85	5,74	5,30	7,02	5,88	5,85	5,02
Główna stopa Fed	%	5,50	5,25	4,75	4,50	4,25	4,00	4,50	5,50	4,75	3,75
Stopa refinansowa EBC	%	4,25	3,65	3,40	3,15	2,90	2,90	2,50	4,50	3,40	2,90

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

Analiza wyników ankiety NBP do przewodniczących komitetów kredytowych⁵ wskazuje na zaostrzenie w 2q24 kryteriów przy utrzymaniu dotychczasowych warunków udzielania kredytów mieszkaniowych, z wyjątkiem zmniejszenia marży. Do zaostrzenia polityki banki skłaniało m.in. pogorszenie jakości portfela oraz przedłużenie okresu wakacji kredytowych.

Znaczący spadek popytu na kredyty mieszkaniowe, notowany w 2q24 przez banki, był związany z pogorszeniem prognoz dotyczących rynku mieszkaniowego, zakończeniem programu „Bezpieczny Kredyt 2%” oraz zaostrzeniem kryteriów udzielania kredytów. W 3q24 banki zakładają brak istotnych zmian w polityce kredytowej oraz w oczekiwanym popycie na kredyt mieszkaniowy.

W perspektywie roku (3q24-2q25) oczekujemy niewielkiego wzrostu (ok. 5% r/r) średnich cen transakcyjnych mieszkań. Wzrost cen będzie słabszy z uwagi na obserwowany, zmniejszony popyt w porównaniu z poprzednim rokiem, gdy silnemu impulsowi popytowemu i cenowemu towarzyszyła niedostateczna podaż mieszkań.

Duże znaczenie dla prognozy ma termin wprowadzenia i ostateczny kształt nowego programu wsparcia zakupu mieszkania. Dyskusja wokół programu trwa, nie ma zgodnej opinii koalicjantów. Nowy, prawdopodobnie mocno zmodyfikowany program, o ile zostanie wprowadzony, to najwcześniej w 2025. Skutkuje to osłabieniem popytu w najbliższych kilku kwartałach, przy jednoczesnej szansie na odczuwalną poprawę sytuacji po stronie podażowej (więcej czasu na awansowanie budowy mieszkań rozpoczętych w 2h23 i 2024). W takim bazowym scenariuszu wzrost cen mieszkań będzie raczej niewielki, z dynamiką zbliżoną do poziomu inflacji; na wzrost cen może też wpływać wzrost kosztów budowy uzasadniony nowymi regulacjami (nowelizacja warunków technicznych) i możliwym ponownym wzrostem cen materiałów budowlanych, gdy ruszy odbudowa po powodziach z września'24.

Tendencje wzrostowe cen mieszkań z ostatnich kwartałów są hamowane przez: (1) wygaśnięcie popytu kredytowego generowanego przez program BK2%; (2) wygaszenie odroczonego popytu na mieszkania z okresu bardzo konserwatywnej oceny zdolności kredytowej w 2022; (3) dość odległą perspektywę obniżek stóp procentowych NBP, najbliższa obniżka jest oczekiwana w lipcu 2025; (4) stopniowo zwiększaną podaż mieszkań, choć niepewność odnośnie wsparcia popytu kredytowego ze środków publicznych może powodować większą ostrożność inwestorów przy rozpoczynaniu kolejnych projektów; (5) stabilizację stawek za wynajem, osłabiającą motywację zakupu inwestycyjnego;

Niemniej utrzymują się przesłanki tendencji wzrostowych cen mieszkań. Po stronie popytu są to: (1) wzrost realnych wynagrodzeń i związana z tym kontynuacja konsumpcyjnego popytu kredytowego (z dużym udziałem zakupów gotówkowych); (2) 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; (2) utrzymujący się deficyt i szybki wzrost cen gruntów budowlanych w dobrych lokalizacjach i z infrastrukturą w największych miastach; jest to strukturalny czynnik rozwoju miast i podejmowanie aktywności deweloperskiej w dobrych, ale trudniejszych lokalizacjach (poprzemysłowych, o skomplikowanym stanie prawnym) jako sposób na obniżkę kosztów może nie być skuteczne; (3) prawdopodobny wzrost kosztów materiałów budowlanych z uwagi na popyt wywołany usuwaniem szkód po powodzi we wrześniu'24; (4) koszty ostatniej nowelizacji warunków technicznych (m.in. wymogi dot. placów zabaw, obowiązkowe pomieszczenia do wspólnego użytkowania, większe minimalne odległości od granic działki); w dalszej perspektywie na wzrost kosztów budowy odczuwalnie będzie wpływać nowelizacja dyrektywy budynkowej.

W 3q24 banki zapowiadają brak istotnych zmian w polityce kredytowej

W perspektywie roku oczekujemy w bazowym scenariuszu niewielkiego (ok.5% r/r) wzrostu średnich cen transakcyjnych mieszkań

⁵ Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych III kwartał 2024, NBP lipiec 2024 r.

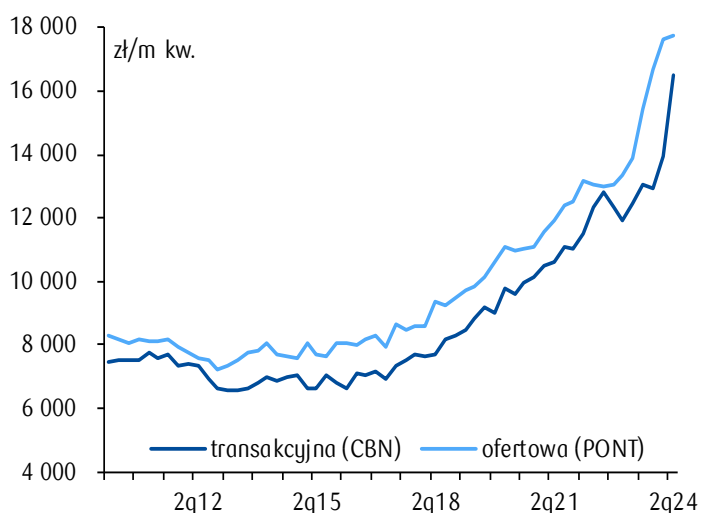
6. Aneks statystyczny - regionalne rynki mieszkaniowe

MAZOWIECKIE – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie

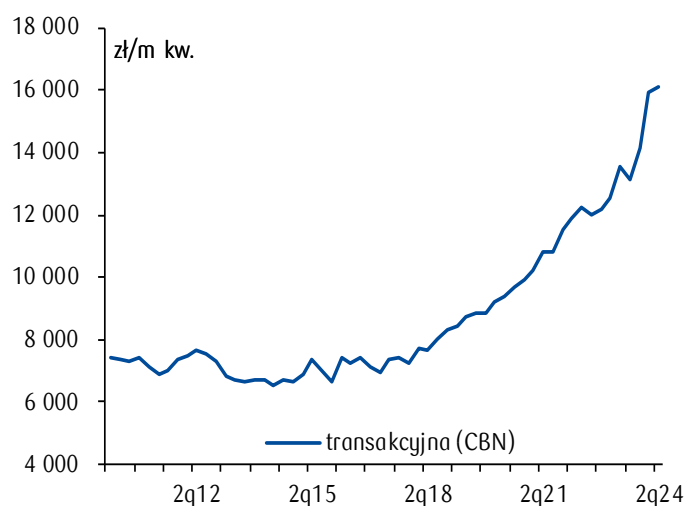
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Warszawie

Segment rynku	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	2q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	12 311	12 807	12 345	11 919	12 482	13 072	12 932	13 924	16 497	18,5	32,2
cena ofertowa (PONT)	13 043	12 994	13 026	13 333	13 889	15 431	16 667	17 623	17 750	0,7	27,8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	12 227	12 006	12 166	12 553	13 534	13 119	14 124	15 912	16 106	1,2	19,0
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	10 569	8 238	8 040	9 716	8 703	9 074	9 995	10 164	10 689	x	x

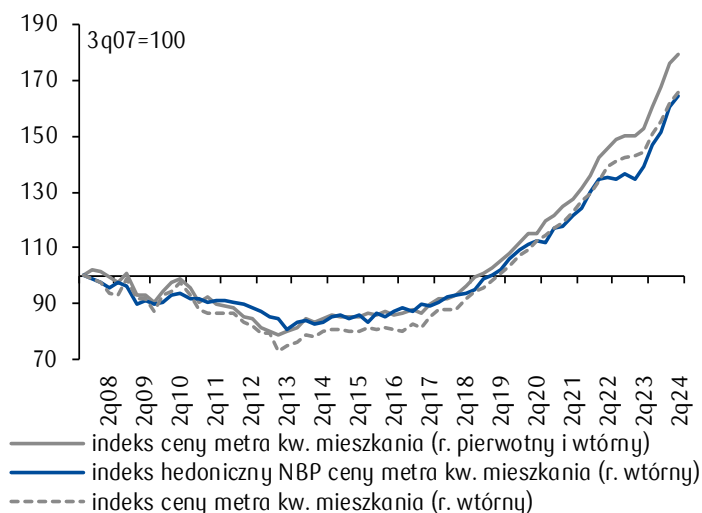
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie



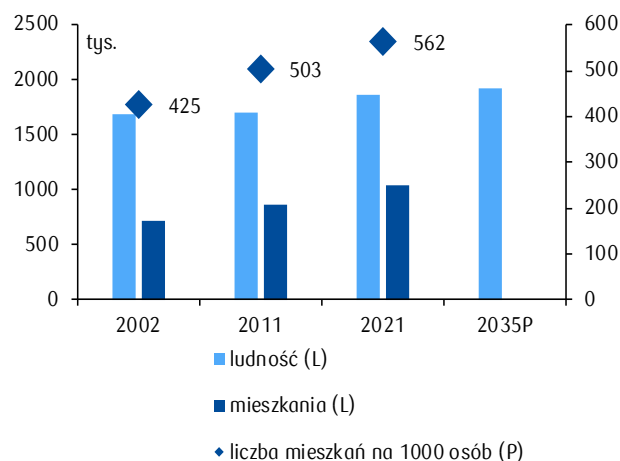
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



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

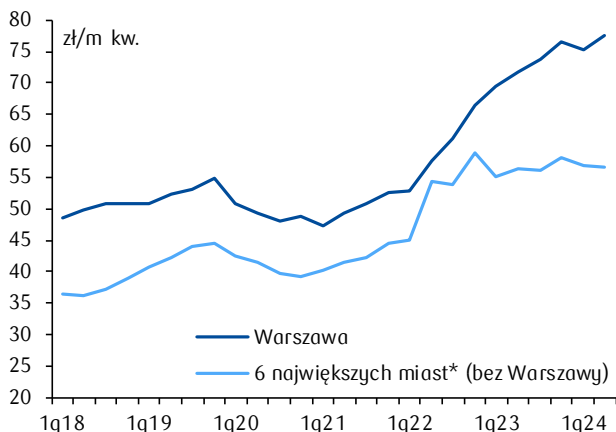


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Warszawie (GUS)

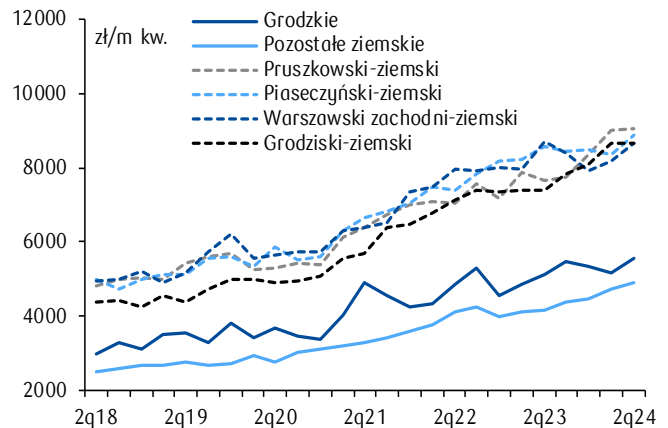


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q24: mieszkania rw - 614; mieszkania rp - 445; domy rw - 42.

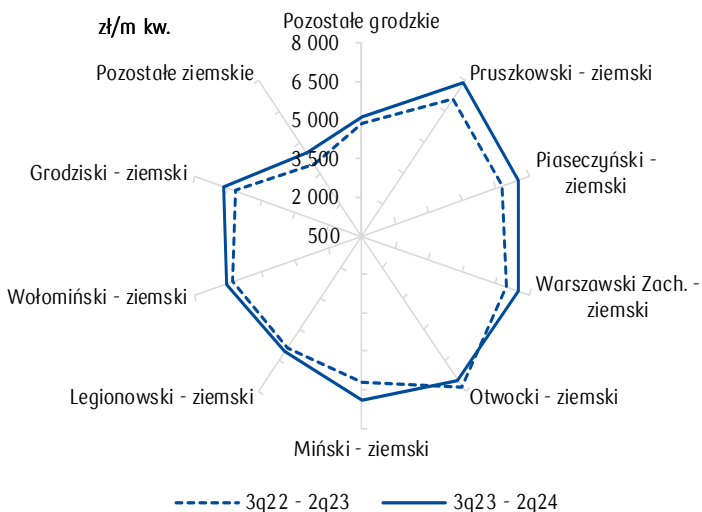
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Warszawie (NBP, PONT)



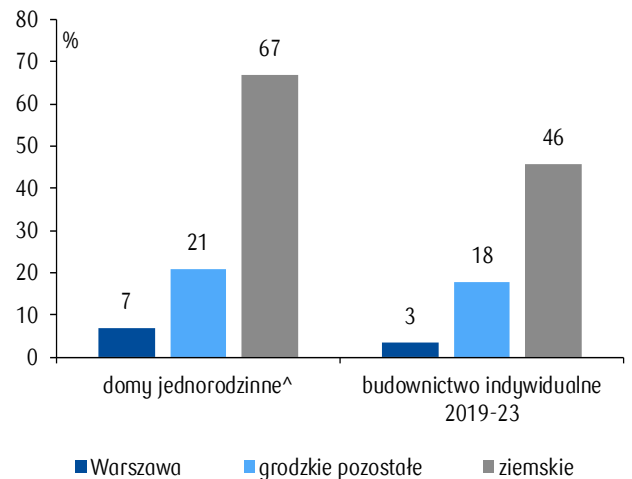
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	3q23 - 2q24*
Warszawa	5 603	5 852	6 628	8 459	9 146	9 595
Pozostałe grodzkie	2 942	3 239	3 453	4 641	4 944	5 144
Pruszkowski - ziemski	4 699	5 168	5 600	6 834	7 916	7 916
Piaseczyński - ziemski	4 653	5 136	5 410	6 223	7 511	7 511
Warszawski Zachodni - ziemski	4 320	4 718	5 512	6 444	7 510	7 510
Otwocki - ziemski	4 434	4 699	5 473	6 626	7 480	7 480
Miński - ziemski	3 625	4 217	4 486	5 330	6 906	6 906
Legionowski - ziemski	3 888	4 195	4 715	6 071	6 111	6 111
Wołomiński - ziemski	4 333	4 311	4 794	5 721	6 595	6 595
Grodziski - ziemski	3 894	3 990	4 729	5 872	6 719	6 719
Pozostałe ziemskie	2 626	2 799	3 177	3 734	4 498	4 473

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q23 - 2q24: Warszawa - 294; pozostałe powiaty grodzkie - 39; powiaty ziemskie - 1972.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie mazowieckim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2023	NSP 2021	NSP 2021	2023	2023	2023	2019-2023	2019-2023	1-2q24
GRODZKIE									
Ostrołęka	20 833	3	25	30,5	432	60	6,6	13	122
Płock	54 362	6	16	29,2	489	43	4,7	9	217
Radom	89 447	10	23	28,8	456	19	4,2	29	275
Siedlce	36 067	7	21	30,6	479	63	7,3	11	509
Warszawa	1 077 508	8	7	34,1	579	44	10,4	3	5 917
ZIEMSKIE									
białobrzegi	11 967	5	83	32,1	368	55	4,3	85	85
ciechanowski	34 023	10	53	31,0	400	17	5,5	36	294
garwoliński	37 350	8	81	32,8	354	24	5,1	62	191
gostyniński	16 373	10	59	29,7	388	6	2,8	85	38
grodzki	42 921	8	65	39,8	406	56	11,0	48	670
grójce	38 924	7	64	33,9	401	32	5,5	41	442
koziński	22 529	5	69	32,5	394	8	3,7	95	76
legionowski	55 417	3	54	38,8	420	72	12,5	32	478
lipski	12 525	6	87	33,3	397	38	2,3	84	21
łosicki	11 591	13	82	35,0	405	73	4,2	52	18
makowski	15 609	5	77	32,5	374	44	2,9	80	47
miński	62 901	7	71	33,9	395	42	8,0	48	608
mławski	27 588	7	61	31,0	399	63	7,6	30	93
nowodworski	33 653	7	55	33,2	423	50	7,6	39	204
ostrołęcki	25 963	6	98	31,6	297	52	4,8	96	158
ostrowski	25 426	8	73	31,6	372	54	4,1	60	169
otwocki	50 499	12	63	35,7	398	41	4,4	68	491
piaseczyński	94 714	5	56	43,3	440	74	13,0	29	793
płocki	36 508	8	90	32,1	333	24	4,0	92	171
płoński	32 378	8	67	31,0	385	17	5,1	54	248
pruszkowski	79 366	10	46	39,6	442	70	11,4	27	1 404
przasnyski	17 208	7	69	29,8	351	50	3,8	49	53
przysuski	14 524	6	86	30,2	376	22	3,1	89	49
pułtuski	19 210	7	64	32,8	382	16	4,9	59	248
radomski	49 107	5	82	28,9	325	9	4,8	100	319
siedlecki	27 583	9	97	33,1	343	24	4,2	98	155
sierpecki	17 643	8	66	29,1	366	6	3,5	67	83
sochaczewski	31 073	7	64	31,1	374	9	4,2	65	136
sokołowski	20 750	10	74	35,0	415	10	3,6	45	33
szydłowiecki	13 348	9	79	29,2	356	14	3,9	87	48
warszawski zachodni	53 541	4	70	43,7	396	47	12,6	35	657
węgrowski	24 962	10	83	34,4	403	13	4,1	75	129
wołomiński	104 349	5	61	33,6	378	42	11,5	25	1 198
wyszkowski	25 922	4	71	31,8	353	60	7,4	53	196
zwoleński	12 053	3	87	30,3	352	28	3,2	90	77
żuromiński	12 371	7	78	30,2	349	47	3,0	43	33
żyrardowski	33 845	14	44	32,5	450	36	7,4	43	116

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 29.08.2024

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	2023	Polska=100	czerwiec 24
GRODZKIE									
Ostrołęka	48,2	17,3	49,7	15,7	-1,5	-9,9	7 572	100	7,3
Płock	111,2	44,2	56,6	15,1	-6,6	-11,5	9 152	121	5,2
Radom	196,0	71,8	51,8	15,6	-4,7	-9,3	7 042	93	9,4
Siedlce	75,3	27,9	53,0	16,2	0,6	-4,3	7 025	93	3,5
Warszawa	1861,6	793,8	64,6	15,1	-1,9	-0,2	9 626	127	1,4
ZIEMSKIE									
białobrzecki	32,5	9,0	35,6	17,8	-2,2	-2,9	6 300	83	7,0
ciechanowski	85,2	27,0	43,7	16,3	-4,1	-5,4	6 842	90	8,1
garwoliński	105,5	28,6	34,3	17,9	0,7	-1,0	6 409	84	8,5
gostyński	42,2	13,4	42,5	16,1	-6,5	-9,3	6 601	87	10,7
grodziski	105,7	32,7	44,3	17,0	-1,9	12,2	7 898	104	2,6
grójecki	97,0	29,8	41,3	16,6	-3,5	-3,8	6 985	92	2,8
kozienicki	57,2	17,7	41,8	16,2	-4,8	-6,4	8 405	111	9,4
legionowski	131,9	42,4	45,0	17,6	-1,8	12,0	6 828	90	5,9
lipski	31,6	9,7	42,3	15,8	-5,7	-8,7	6 451	85	11,8
łosicki	28,6	8,6	40,7	16,5	-5,4	-10,8	6 091	80	4,9
makowski	41,7	12,4	39,5	17,0	-5,6	-8,9	6 269	83	16,0
miński	159,4	47,1	39,3	17,5	-1,7	2,2	6 445	85	4,2
mławski	69,1	21,2	41,0	17,0	-4,0	-6,4	6 083	80	6,3
nowodworski	79,6	25,3	45,1	16,5	-3,1	-1,9	8 250	109	5,5
ostrołęcki	87,5	21,4	27,6	18,1	-1,8	-0,1	6 381	84	8,8
ostrowski	68,4	20,2	39,1	16,8	-4,0	-6,8	6 304	83	9,0
otwocki	126,8	38,6	43,0	17,1	-3,5	1,0	7 242	95	3,3
piaseczyński	215,1	68,7	45,3	17,3	0,2	14,0	7 302	96	3,4
płocki	109,5	29,3	31,7	17,3	-3,8	-1,9	6 537	86	9,4
płoński	84,0	24,8	39,9	16,6	-3,7	-4,5	6 421	85	9,9
pruskowski	179,7	60,2	47,8	16,8	-1,2	9,2	8 411	111	2,2
przasnyski	49,0	14,2	38,0	17,5	-2,7	-7,5	6 317	83	8,7
przysuski	38,6	11,4	39,5	16,7	-6,2	-10,5	6 436	85	18,2
pułtuski	50,3	14,6	39,0	17,1	-4,3	-4,9	6 241	82	13,0
radomski	151,3	40,2	33,3	17,8	-1,8	0,9	6 042	80	16,0
siedlecki	80,4	21,0	32,4	18,0	-1,7	-0,6	6 084	80	4,8
sierpecki	48,3	14,5	40,0	16,9	-4,4	-7,8	6 219	82	10,6
sochaczewski	83,2	25,3	40,7	16,5	-2,6	-1,9	7 734	102	2,7
sokołowski	50,1	15,5	42,6	16,0	-6,6	-10,9	6 369	84	5,1
sztybowiecki	37,5	10,9	37,6	17,1	-5,3	-7,7	5 841	77	22,9
warszawski zachodni	135,2	39,7	40,3	17,4	-1,1	15,0	7 982	105	1,6
węgrowski	61,9	18,0	39,4	16,9	-3,4	-5,8	6 615	87	5,4
wołomiński	275,9	80,6	39,6	17,6	1,0	9,0	6 910	91	5,6
wyszkowski	73,4	20,4	36,8	17,1	-2,6	-1,6	6 264	83	3,0
zwoleniński	34,3	9,8	35,7	16,8	-4,1	-7,2	6 376	84	10,7
żuromiński	35,5	10,1	34,7	17,2	-4,9	-11,0	6 065	80	12,8
żyrardowski	75,2	26,1	50,6	16,6	-4,4	-3,5	7 232	95	8,7

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

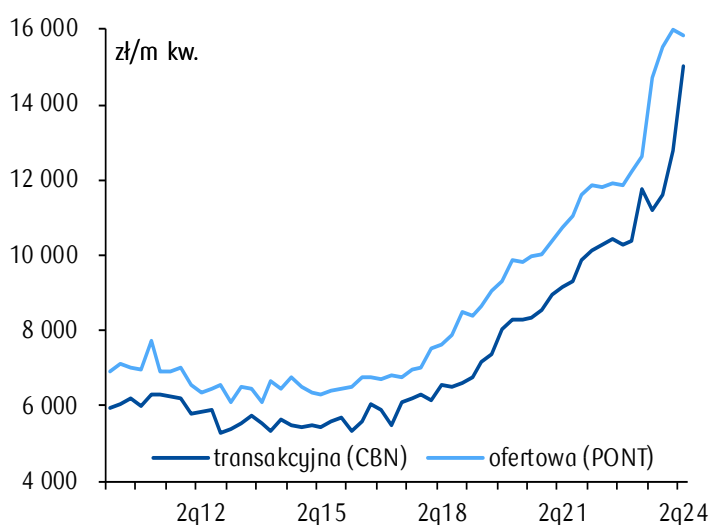
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2024

MAŁOPOLSKIE – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie

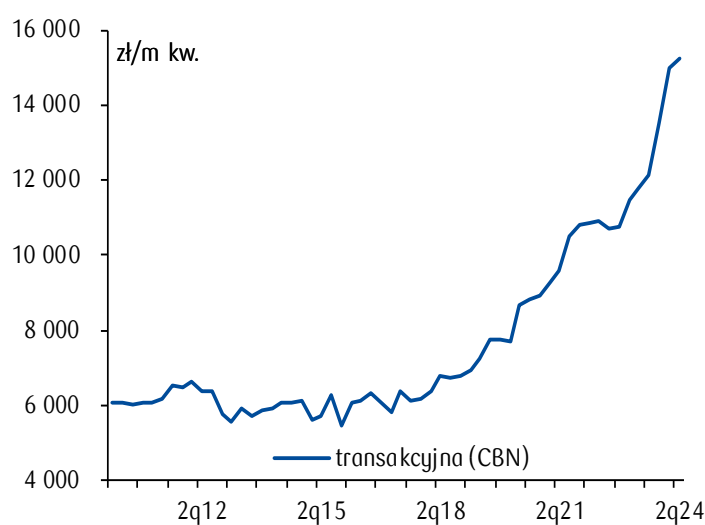
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Krakowie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	2q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	10 255	10 432	10 257	10 390	11 739	11 216	11 578	12 795	15 002	17,3	27,8
cena ofertowa (PONT)	11 805	11 889	11 868	12 240	12 600	14 706	15 511	15 978	15 851	-0,8	25,8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	10 890	10 702	10 738	11 459	11 752	12 119	13 500	14 997	15 236	1,6	29,6
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 498	13 674	8 354	9 214	8 419	8 565	9 137	4 728	9 550	x	x

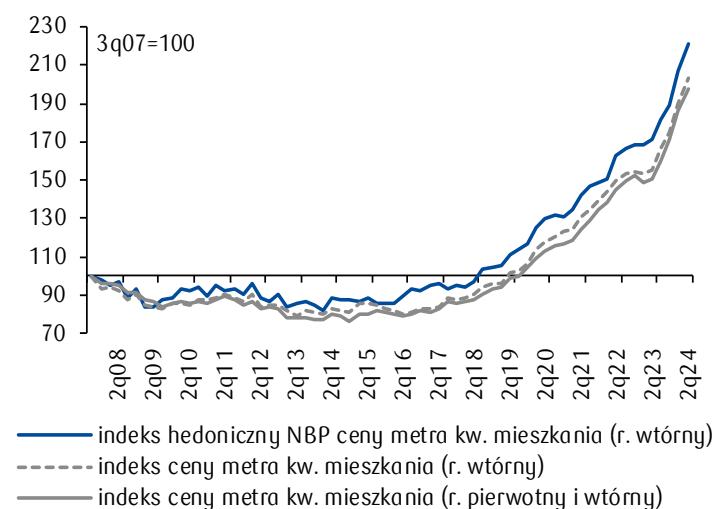
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie



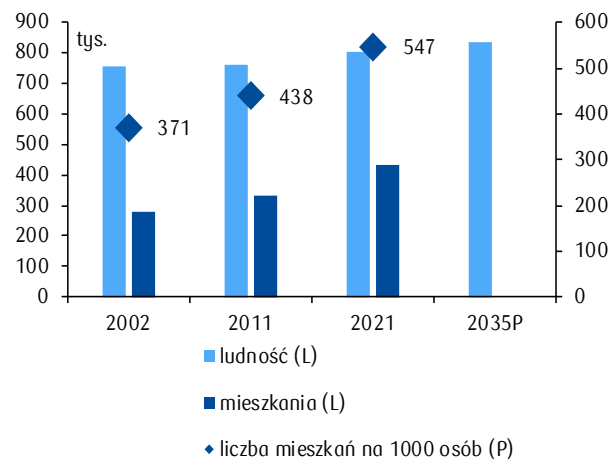
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie



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

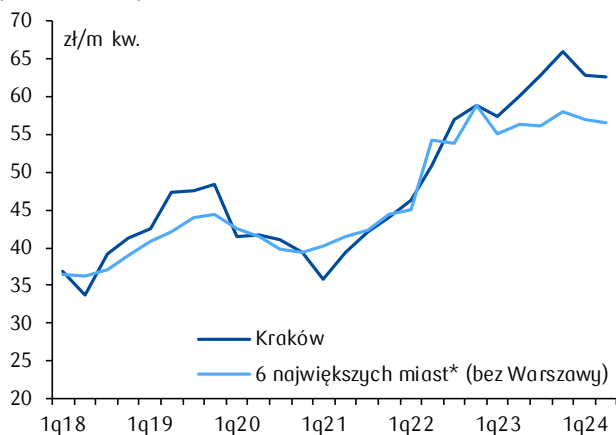


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Krakowie (GUS)

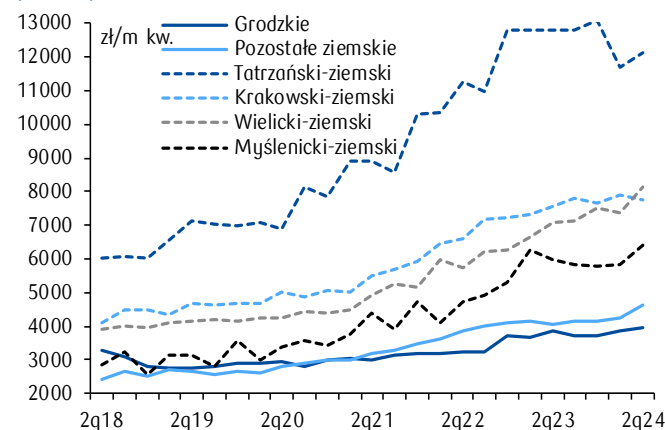


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q24: mieszkania rw - 210; mieszkania rp - 141; domy rw - 14.

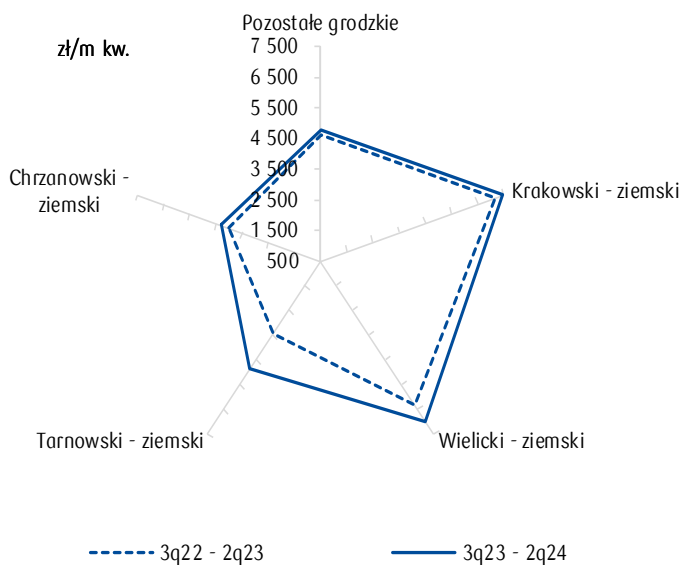
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Krakowie (NBP, PONT)



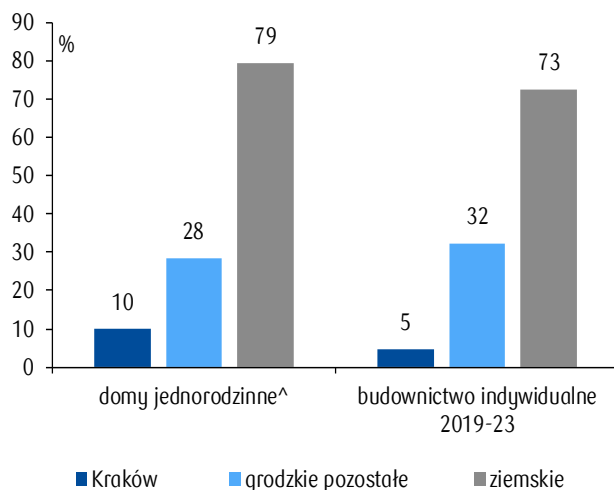
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	3q23 - 2q24*
Kraków	4 841	5 337	5 970	8 053	8 542	8 999
Pozostałe grodzkie	3 166	3 044	3 500	4 324	4 999	4 786
Krakowski - ziemski	4 361	4 587	5 071	6 317	7 484	7 484
Wielicki - ziemski	4 212	4 360	4 685	5 689	6 987	6 987
Tarnowski - ziemski	2 248	2 834	3 476	4 144	4 861	4 861
Chrzanowski - ziemski	2 616	2 454	3 354	3 792	4 294	4 294

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q23 - 2q24 Kraków - 88; pozostałe powiaty grodzkie - 34; powiaty ziemskie - 633.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie małopolskim

Powiaty	Mieszkania 2023	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem NSP 2021	% mieszkań w domach jednoro- dzinnych* NSP 2021	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2023	Nasylenie mieszka- niami** 2023	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2023	Średnie nasilenie budownictwa^ 2019-2023	% budownictwa indywidualnego w ogółem 2019-2023	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-2q24
GRODZKIE									
Kraków	458 246	11	10	32,8	568	78	13,6	5	3 954
Nowy Sącz	31 999	12	37	30,4	398	57	3,6	39	203
Tarnów	45 901	14	22	28,8	445	47	3,1	26	185
ZIEMSKIE									
bocheński	34 893	11	80	30,9	326	98	4,9	72	243
brzeski	29 599	12	85	30,6	323	41	3,7	81	113
chrzanowski	47 145	12	55	30,5	397	31	2,4	69	218
dąbrowski	17 566	10	88	28,3	305	1	3,3	83	128
gorlicki	33 892	12	76	28,1	322	79	3,5	87	129
krakowski	103 996	8	86	36,1	344	97	5,2	61	632
limanowski	36 586	9	92	27,8	278	78	3,7	94	244
miechowski	18 116	12	79	32,3	388	39	2,1	74	121
myślenicki	39 349	7	88	31,4	303	85	5,1	82	441
nowosądecki	61 218	11	89	28,2	285	78	3,0	95	546
nowotarski	58 095	10	81	30,3	306	73	4,0	82	496
olkuski	40 150	7	59	31,0	379	101	2,4	73	210
oświęcimski	55 485	10	56	30,5	374	80	4,1	65	315
proszowicki	13 716	8	87	33,0	327	25	3,0	87	141
suski	27 195	14	89	32,7	328	100	4,1	100	155
tarnowski	58 582	9	96	29,6	297	45	3,8	88	361
tatrzański	26 667	17	68	37,9	401	33	5,1	70	164
wadowicki	51 223	11	75	30,3	325	99	3,8	78	366
wielicki	50 464	10	83	34,7	351	100	10,8	39	596

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 29.08.2024

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	2023	Polska=100	czerwiec 24
GRODZKIE									
Kraków	806,2	321,2	61,7	14,5	-0,5	3,6	9 224	121	2,1
Nowy Sącz	80,4	26,1	45,2	16,0	-1,4	-2,8	6 254	82	3,4
Tarnów	103,1	38,0	51,8	14,3	-5,3	-8,0	7 651	101	4,2
ZIEMSKIE									
bocheński	107,0	27,9	30,5	17,5	0,3	0,6	6 185	81	2,5
brzeski	91,7	23,8	29,8	17,2	-1,0	-1,7	5 894	78	4,7
chrzanowski	118,7	38,9	43,7	15,4	-6,7	-8,7	6 899	91	6,0
dąbrowski	57,6	14,6	29,5	16,2	-2,7	-4,5	6 066	80	11,3
gorlicki	105,3	28,5	33,3	17,5	-2,5	-4,4	5 762	76	6,1
krakowski	302,4	81,3	31,7	17,2	-0,7	6,9	7 252	96	4,2
limanowski	131,7	29,3	23,5	18,8	1,5	0,8	5 935	78	6,7
miechowski	46,7	13,5	38,5	15,7	-5,0	-7,0	6 131	81	5,2
myślenicki	129,8	31,3	26,5	17,7	0,6	2,4	6 224	82	3,2
nowosądecki	215,0	49,7	24,5	18,7	1,5	0,5	5 909	78	7,8
nowotarski	190,1	46,5	29,2	17,6	0,9	-0,2	5 858	77	4,7
olkuski	105,9	32,5	39,7	15,6	-6,0	-8,8	6 553	86	6,6
oświęcimski	148,4	46,0	40,9	16,2	-4,9	-6,0	6 512	86	4,7
proszowicki	42,0	11,1	30,6	16,2	-4,7	-6,2	6 178	81	5,2
suski	82,9	20,7	30,0	17,4	-2,4	-2,9	6 182	81	4,3
tarnowski	197,3	48,5	26,2	17,2	-1,4	-1,9	5 678	75	6,4
tatrzański	66,5	17,6	37,5	16,8	-0,5	-1,3	6 397	84	8,3
wadowicki	157,5	42,0	32,1	17,0	-2,4	-2,4	6 048	80	5,4
wielicki	143,6	38,2	31,9	17,2	0,3	11,2	7 020	92	3,5

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

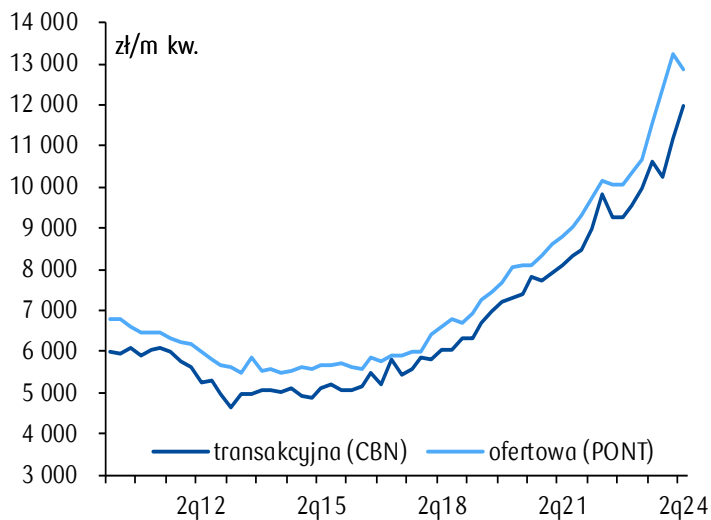
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2024

DOLNOŚLĄSKIE – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie

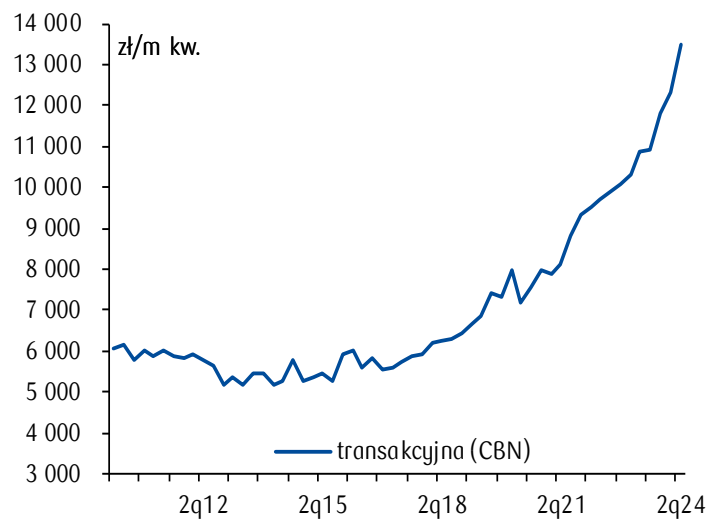
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	2q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	9 810	9 279	9 276	9 559	9 987	10 636	10 230	11 164	11 974	7,3	19,9
cena ofertowa (PONT)	10 175	10 058	10 083	10 323	10 681	11 563	12 411	13 235	12 857	-2,9	20,4
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	9 714	9 877	10 075	10 296	10 856	10 902	11 814	12 321	13 496	9,5	24,3
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 521	12 853	10 069	11 196	8 018	7 607	8 335	9 470	10 157	x	x

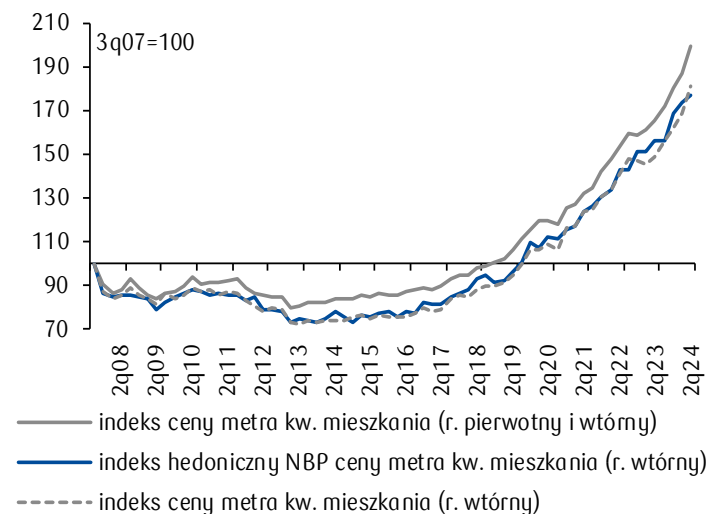
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym we Wrocławiu



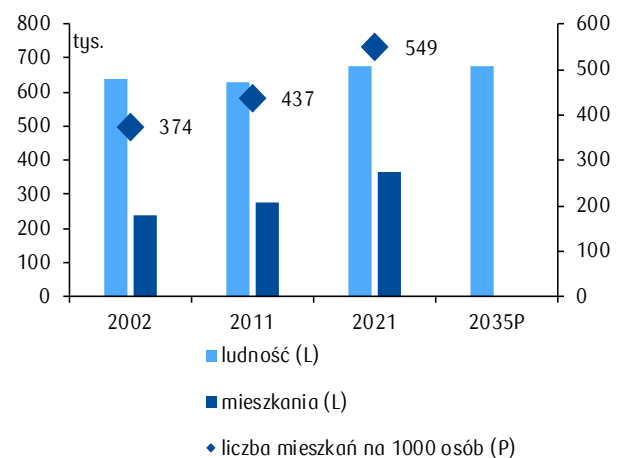
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu



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

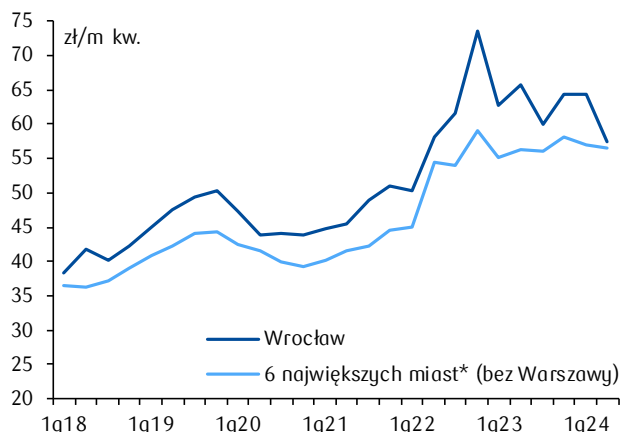


Wyk.4 Ludność i mieszkania we Wrocławiu (GUS)

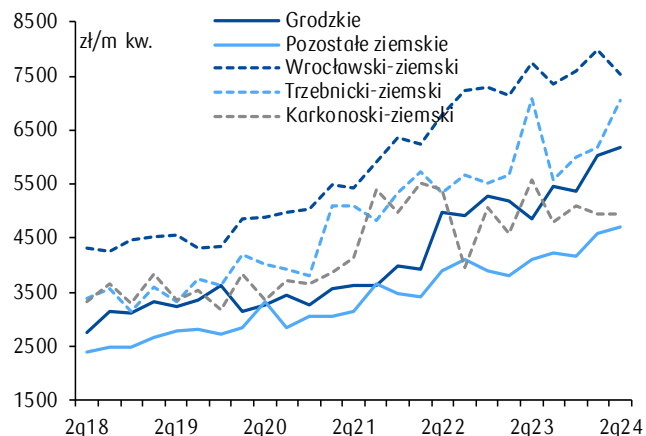


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q24: mieszkania rw - 160; mieszkania rp - 146; domy rw - 21.

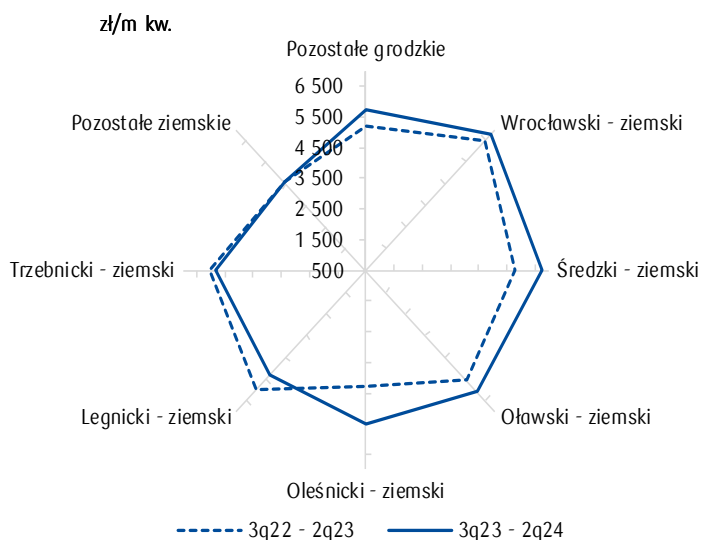
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania we Wrocławiu (NBP, PONT)



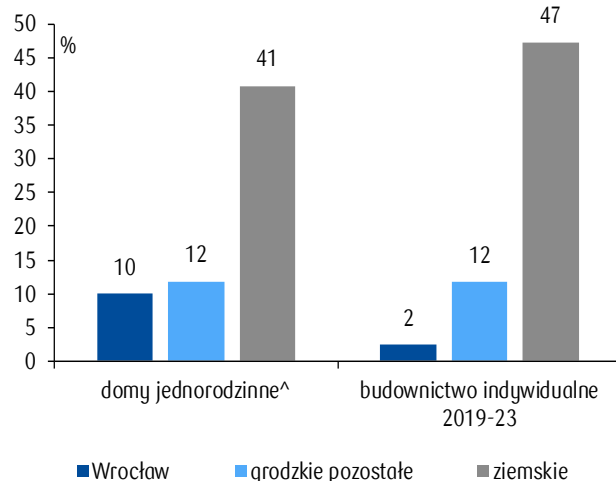
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	3q23 - 2q24*
Wrocław	4 828	5 280	5 606	7 996	8 151	8 633
Pozostałe grodzkie	3 224	3 559	4 113	4 629	5 684	5 764
Wrocławski - ziemski	3 933	4 259	4 543	6 328	6 793	6 793
Średzki - ziemski	3 994	4 719	4 797	5 615	6 742	6 742
Oławski - ziemski	3 028	3 828	4 182	5 229	6 068	6 068
Oleśnicki - ziemski	3 129	3 194	3 484	4 512	5 516	5 516
Legnicki - ziemski	2 679	3 227	4 539	4 516	5 358	5 358
Trzebnicki - ziemski	3 617	3 639	4 216	5 453	5 840	5 840
Pozostałe ziemskie	2 438	2 997	3 208	3 800	4 535	4 575

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q23 - 2q24 Wrocław - 122; pozostałe powiaty grodzkie - 45; powiaty ziemskie - 897.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie dolnośląskim

Powiaty	Mieszkania 2023	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem NSP 2021	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2021	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2023	Nasylenie mieszka- niami** 2023	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2023	Średnie nasilenie budownictwa^ 2019-2023	% budownictwa indywidualnego w ogółem 2019-2023	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-2q24
GRODZKIE									
Jelenia Góra	37 681	35	16	32,5	502	99	3,3	17	137
Legnica	45 122	33	11	31,2	491	46	4,9	7	180
Wałbrzych	51 148	51	9	27,9	510	24	1,1	18	27
Wrocław	386 880	19	10	34,1	574	62	15,4	2	2 348
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	35 291	28	44	32,4	403	99	5,7	46	259
dzierżoniowski	41 221	45	26	28,7	435	53	2,5	49	121
gólgowski	34 795	12	25	27,9	409	44	4,1	42	228
górowski	12 329	47	52	30,2	380	57	2,1	88	12
jaworski	18 726	52	38	29,9	397	92	3,1	51	42
karkonoski	27 618	50	44	37,7	457	67	5,1	64	133
kamienogórski	17 201	55	30	28,2	427	66	1,8	92	41
kłodzki	66 767	50	33	32,0	454	58	2,9	62	169
legnicki	20 280	46	55	32,8	369	54	5,4	75	133
lubański	21 344	51	40	30,3	415	89	2,6	59	50
lubiński	43 950	12	27	30,4	427	80	4,6	60	133
lwówecki	17 346	52	50	31,6	405	28	1,2	100	32
milicki	12 721	41	59	30,4	357	59	4,8	50	36
oleśnicki	40 785	28	46	31,4	383	65	7,2	52	269
oławski	31 822	19	38	31,8	411	55	9,0	38	268
polkowicki	23 411	26	42	29,5	383	48	4,5	72	131
strzeliński	16 066	48	53	31,7	385	79	4,3	67	80
średzki	22 241	39	62	34,7	377	89	12,2	44	319
świdnicki	64 794	42	25	30,1	431	94	4,1	39	161
trzebnicki	31 709	31	61	33,8	362	45	7,6	58	321
wałbrzyski	23 035	73	26	29,5	438	49	1,6	77	66
wołowski	18 319	33	44	30,0	403	65	4,2	45	133
wrocławski	72 868	19	67	40,4	389	84	18,8	31	1 252
ząbkowicki	25 036	60	45	32,2	413	57	2,1	65	30
zgorzelecki	36 166	42	36	30,6	425	95	3,2	55	103
złotoryjski	16 185	48	39	30,1	399	60	2,1	78	41

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 29.08.2024

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	2023	Polska=100	czerwiec 24
GRODZKIE									
Jelenia Góra	75,1	31,1	60,5	13,7	-8,8	-8,8	7 101	94	3,9
Legnica	92,0	37,6	58,5	14,8	-4,9	-11,7	6 901	91	4,6
Wałbrzych	108,2	bd.	bd.	14,0	-10,6	-15,4	7 584	100	4,5
Wrocław	673,7	281,0	62,9	14,0	-1,8	-0,5	8 335	110	1,7
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	87,6	28,8	46,5	16,3	-3,9	-3,2	6 871	91	2,7
dzierżoniowski	94,7	34,6	52,3	14,9	-9,5	-11,7	6 459	85	5,9
głogowski	85,0	30,4	49,7	17,0	-4,4	-7,5	6 660	88	6,5
górowski	32,5	10,5	43,8	16,7	-5,8	-8,5	6 060	80	13,7
jaworski	47,2	15,2	45,4	15,6	-6,5	-7,8	7 059	93	9,8
karkonoski	60,4	19,9	46,7	15,6	-8,4	-9,5	6 287	83	8,4
kamiennogórski	40,3	14,1	50,4	15,7	-8,0	-11,5	6 214	82	6,7
klodzki	147,0	52,5	52,0	15,0	-9,1	-11,6	6 527	86	12,0
legnicki	55,0	16,5	41,2	16,5	-4,4	0,0	6 977	92	7,6
lubański	51,4	17,4	48,3	15,7	-6,8	-9,2	6 215	82	6,7
lubiński	102,9	38,4	52,6	16,0	-4,3	-5,4	12 804	169	3,8
lwówecki	42,8	14,2	47,2	15,5	-7,2	-7,9	6 195	82	8,7
milicki	35,6	10,4	39,4	17,5	-4,6	-6,2	6 084	80	6,2
oleśnicki	106,5	33,4	42,8	16,3	-2,0	0,3	6 496	86	5,9
otawski	77,4	25,6	45,7	16,5	-1,3	1,7	6 871	91	4,3
polkowicki	61,2	20,3	46,3	17,0	-2,4	-1,9	7 764	102	4,2
strzeliński	41,8	13,1	42,7	16,0	-6,2	-5,0	7 147	94	10,6
średzki	59,1	17,1	38,0	16,6	-1,5	9,7	7 323	96	4,7
świdnicki	150,4	52,8	50,2	15,3	-5,9	-5,5	6 765	89	6,1
trzebnicki	87,6	25,2	38,5	16,7	-2,3	4,0	6 743	89	5,0
wałbrzyski	52,7	19,0	52,1	15,4	-8,8	-8,6	6 100	80	11,7
wołowski	45,5	15,4	47,4	15,7	-5,1	-5,9	7 923	104	10,4
wrocławski	187,2	53,6	37,5	17,1	2,4	23,9	8 214	108	1,5
ząbkowicki	60,6	19,7	45,7	15,2	-8,0	-8,6	6 223	82	9,8
zgorzelecki	85,1	30,5	50,8	15,4	-7,5	-8,8	6 812	90	5,2
złotoryjski	40,6	13,4	44,8	15,7	-5,5	-7,7	7 310	96	13,0

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

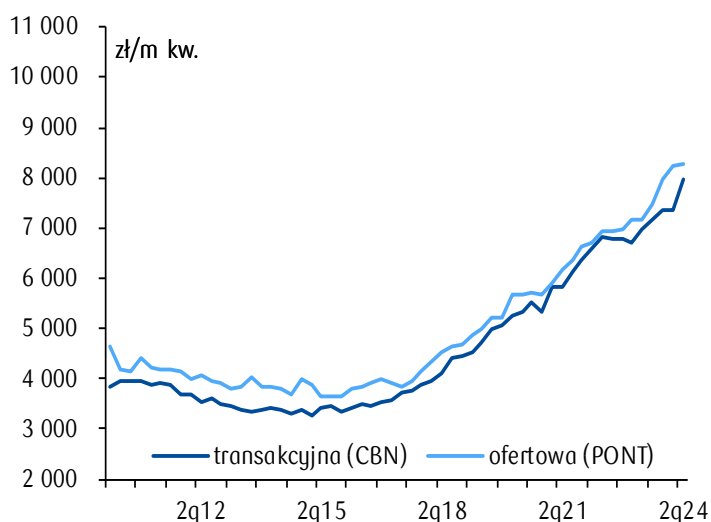
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2024

ŁÓDZKIE – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie

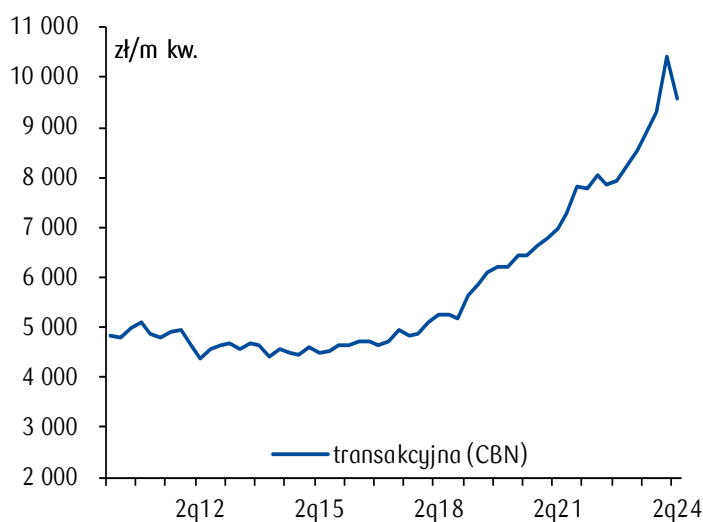
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Łodzi

Segment rynku	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	2q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 833	6 795	6 790	6 699	6 978	7 182	7 354	7 360	7 979	8,4	14,3
cena ofertowa (PONT)	6 944	6 919	6 977	7 151	7 173	7 467	7 976	8 235	8 276	0,5	15,4
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	8 042	7 852	7 922	8 227	8 555	8 874	9 301	10 409	9 568	-8,1	11,8
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 764	7 748	6 250	4 580	5 650	5 477	6 082	5 739	6 746	x	x

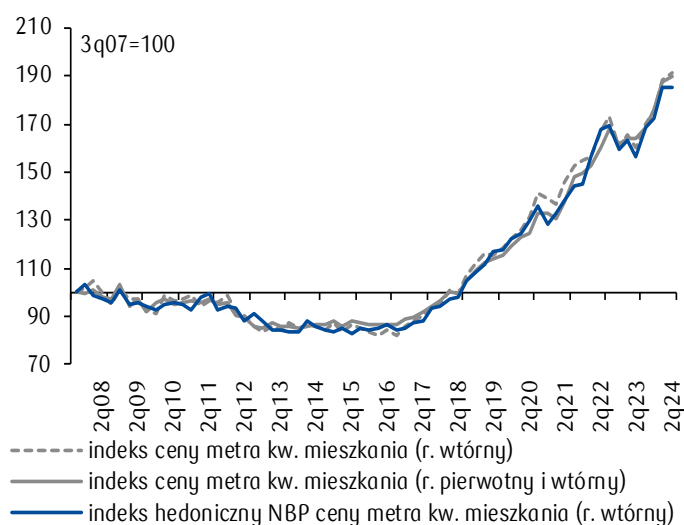
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Łodzi



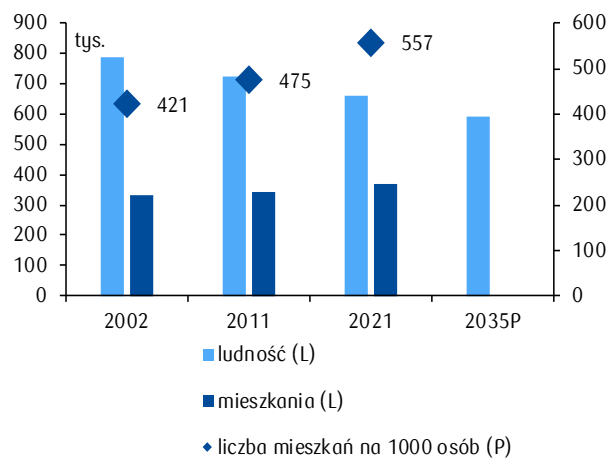
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi



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

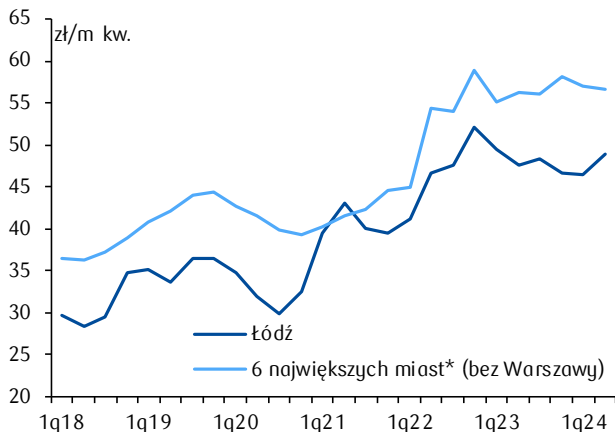


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Łodzi (GUS)

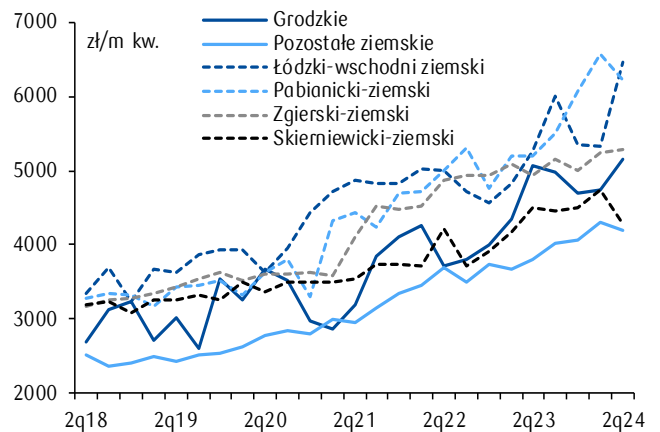


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q24: mieszkania rw - 142; mieszkania rp - 73; domy rw - 22.

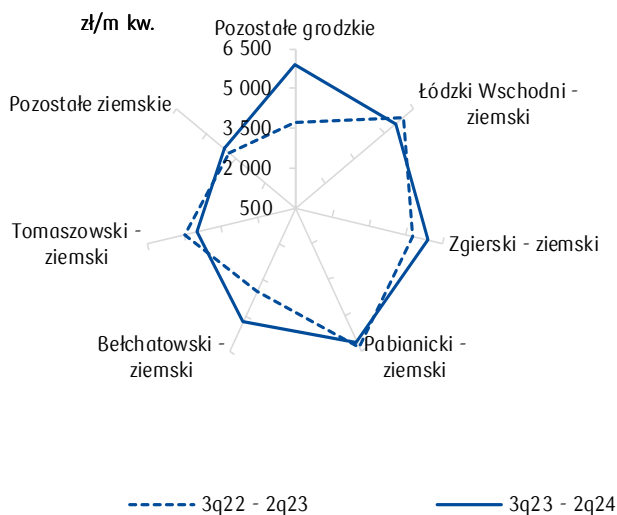
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Łodzi (NBP, PONT)



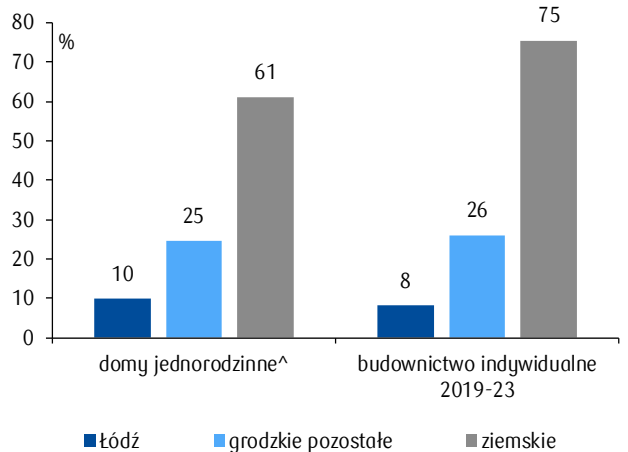
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	3q23 - 2q24*
Łódź	4 114	4 640	4 820	6 178	6 657	7 263
Pozostałe grodzkie	2 651	3 243	3 416	4 672	5 676	5 936
Łódzki Wschodni - ziemski	3 479	3 739	4 811	5 188	5 610	5 610
Zgierski - ziemski	3 494	3 760	4 474	5 172	5 880	5 880
Pabianicki - ziemski	3 687	4 010	4 538	5 425	6 108	6 108
Bełchatowski - ziemski	2 931	3 553	3 011	4 119	5 264	5 264
Tomaszowski - ziemski	2 670	3 023	2 719	4 438	4 488	4 488
Pozostałe ziemskie	2 412	2 620	3 051	3 926	4 112	4 112

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q23 - 2q24Łódź - 105; pozostałe powiaty grodzkie - 14; powiaty ziemskie - 345.

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
	2023	NSP 2021	NSP 2021	2023	2023	2023	2019-2023	2019-2023	1-2q24
GRODZKIE									
Łódź	381 270	22	10	32,5	585	41	7,8	8	2 524
Piotrków Trybunalski	32 721	14	21	31,2	492	28	5,2	23	346
Skierniewice	20 878	7	31	32,2	462	65	4,4	31	203
ZIEMSKIE									
bełchatowski	42 583	6	54	33,0	392	36	3,1	93	155
brzeziński	12 115	13	66	33,9	402	52	4,1	82	52
kutnowski	39 590	14	41	29,7	437	59	3,5	46	133
łaski	20 227	11	68	34,0	415	18	3,3	92	56
łęczycki	17 063	13	61	30,0	366	62	1,3	100	23
łowicki	27 977	10	67	33,5	378	41	2,0	74	49
łódzki wschodni	27 414	11	82	37,5	367	64	6,6	82	290
opoczyński	26 722	5	74	31,0	372	23	2,4	83	90
pabianicki	54 697	19	40	33,4	459	60	4,7	66	411
pajęczański	17 462	5	85	32,6	360	71	3,1	94	56
piotrkowski	32 119	9	92	33,5	356	5	4,0	93	135
poddębicki	16 471	12	78	35,2	419	7	5,3	72	65
radomszczański	44 885	11	67	33,5	421	5	3,7	67	238
rawski	17 160	6	63	30,4	372	68	2,3	82	145
sieradzki	41 166	8	61	31,4	369	5	3,0	77	110
skierniewicki	12 932	9	96	32,9	342	44	3,5	100	57
tomaszowski	47 167	13	50	31,6	426	28	3,3	58	239
wieluński	26 907	8	68	33,4	371	53	2,9	75	68
wieruszowski	14 409	12	80	33,9	348	12	4,9	48	97
zduńskowolski	25 918	13	49	30,8	409	7	3,6	78	97
zgierski	71 358	13	51	33,3	429	72	4,5	77	452

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 29.08.2024

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	2023	Polska=100	czerwiec 24
GRODZKIE									
Łódź	652,0	289,7	65,7	14,0	-7,4	-9,8	7 548	99	4,5
Piotrków Trybunalski	66,5	26,3	56,3	15,9	-7,0	-11,1	6 168	81	5,6
Skierniewice	45,2	17,0	52,9	16,1	-3,9	-8,3	6 504	86	4,3
ZIEMSKIE									
bełchatowski	108,6	35,7	44,0	16,4	-2,7	-4,0	9 269	122	4,6
brzeziński	30,2	9,4	40,4	16,4	-6,2	-2,9	6 051	80	6,8
kutnowski	90,7	32,5	50,8	15,0	-8,4	-9,7	6 599	87	7,8
łaski	48,7	15,7	44,6	15,9	-5,8	-5,1	5 879	77	7,2
łęczycki	46,7	14,6	42,5	15,9	-5,7	-7,2	6 905	91	4,9
łowicki	74,0	22,8	41,2	16,5	-5,3	-8,0	6 193	82	4,7
łódzki wschodni	74,7	21,9	38,8	16,8	-3,8	4,6	6 313	83	5,6
opoczyński	71,8	21,8	39,9	17,2	-3,8	-7,4	6 391	84	8,2
pabianicki	119,1	43,1	52,4	15,6	-6,1	-2,1	6 350	84	5,6
pajęczański	48,6	14,2	36,6	16,3	-7,0	-10,0	6 144	81	7,1
piotrkowski	90,1	25,0	33,6	17,5	-4,4	-4,4	5 847	77	6,4
poddębicki	39,4	12,2	41,8	15,8	-5,9	-6,7	8 302	109	6,5
radomszczański	106,7	34,7	44,1	16,0	-6,5	-8,4	6 032	79	4,8
rawski	46,1	14,0	40,0	16,9	-3,1	-7,2	6 173	81	2,9
sieradzki	111,5	34,2	40,9	16,1	-4,9	-7,8	6 436	85	5,0
skierniewicki	37,8	10,1	31,7	17,5	-2,9	-0,3	6 093	80	3,9
tomaszowski	110,6	37,8	47,6	16,6	-6,2	-7,2	6 342	84	7,7
wieluński	72,6	21,8	39,0	16,4	-5,6	-7,6	6 238	82	5,7
wieruszowski	41,5	11,6	34,5	16,8	-2,4	-3,2	5 646	74	4,5
zduńskowolski	63,3	21,3	46,0	16,2	-6,0	-6,5	6 088	80	6,7
zgierski	166,3	56,5	48,7	16,3	-5,7	-1,2	6 749	89	5,5

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

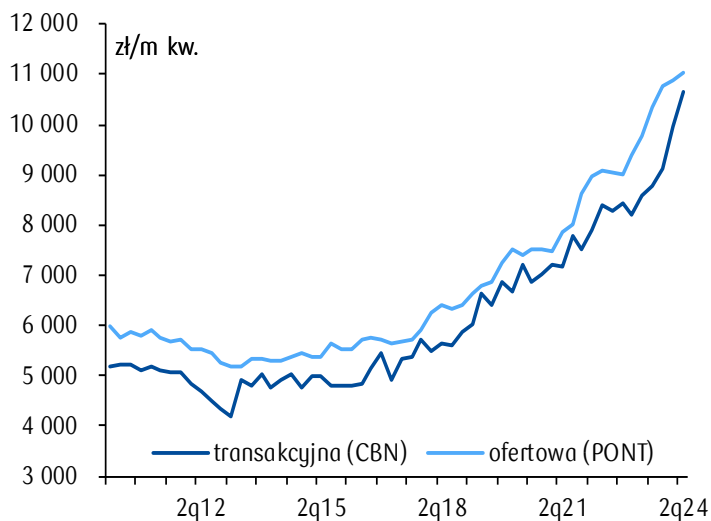
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2024

WIELKOPOLSKIE – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie

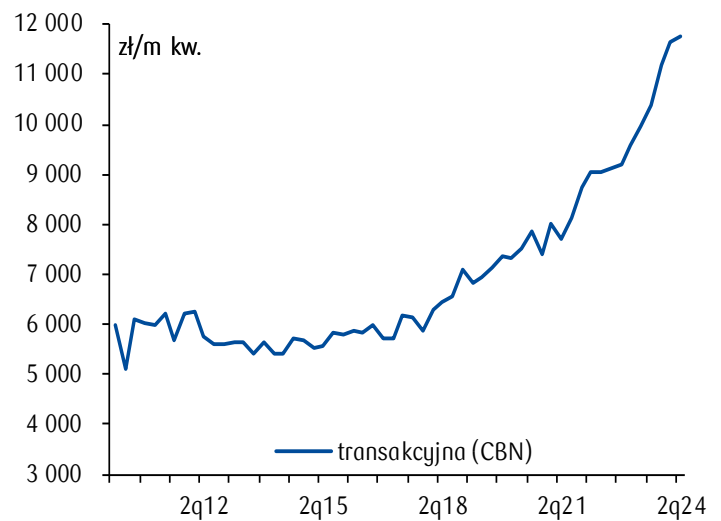
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Poznaniu

Segment rynku	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	2q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	8 393	8 297	8 447	8 202	8 587	8 792	9 138	9 954	10 653	7,0	24,1
cena ofertowa (PONT)	9 085	9 035	9 025	9 397	9 763	10 345	10 776	10 900	11 026	1,2	12,9
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	9 065	9 109	9 212	9 579	9 966	10 394	11 197	11 649	11 767	1,0	18,1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 503	6 198	5 521	5 498	6 659	5 327	6 638	8 632	8 726	x	x

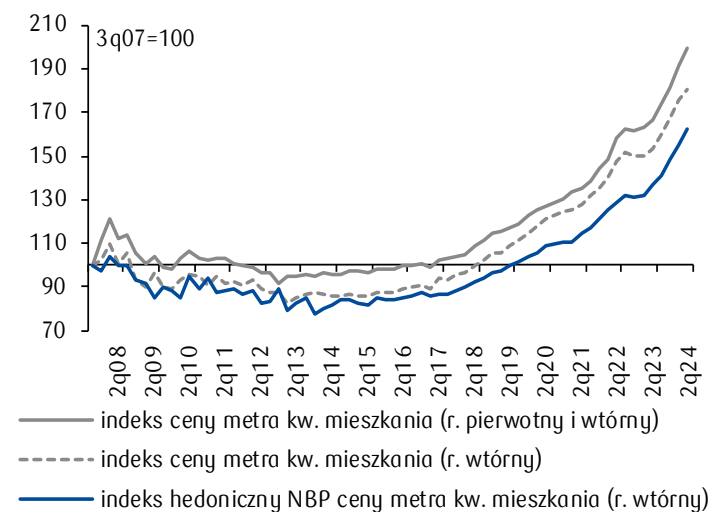
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu



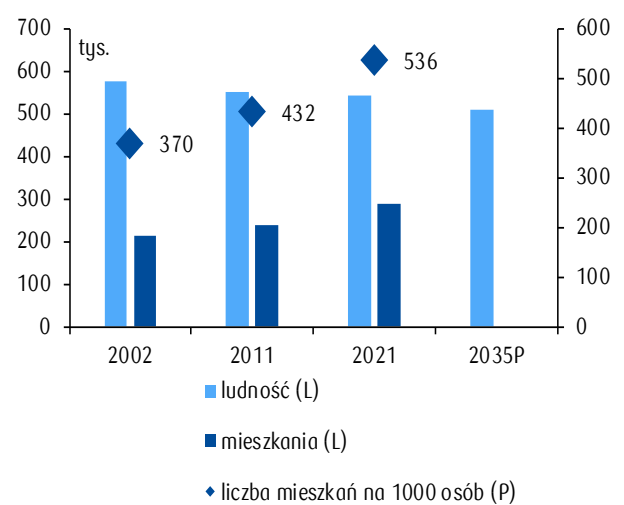
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



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

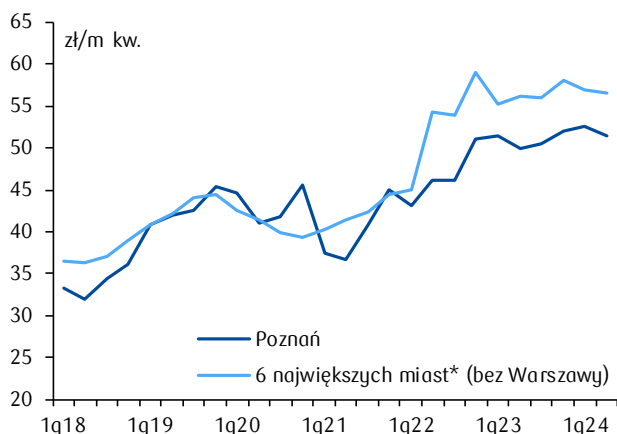


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Poznaniu (GUS)

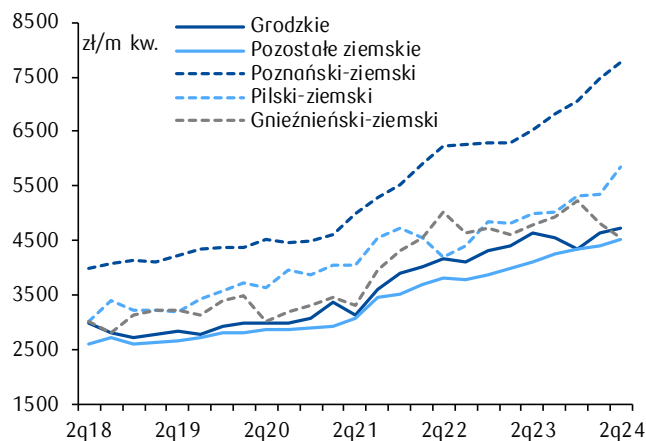


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q24: mieszkania rw - 153; mieszkania rp - 100; domy rw - 12.

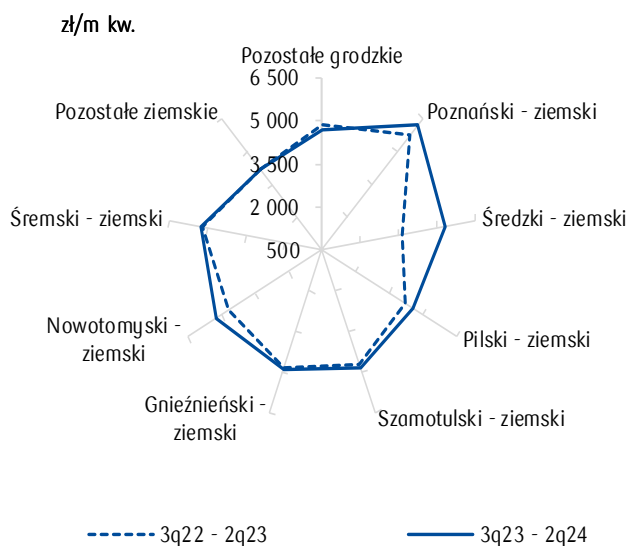
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Poznaniu (NBP, PONT)



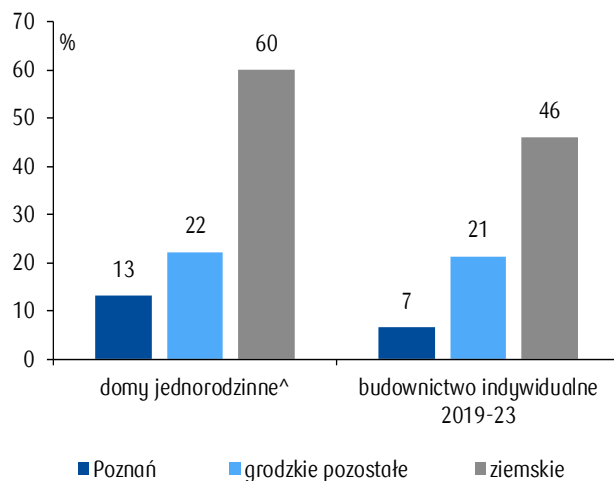
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	3q23 - 2q24*
Poznań	4 297	4 937	5 197	6 936	7 333	7 859
Pozostałe grodzkie	2 832	3 094	3 242	4 410	4 735	4 716
Poznański - ziemski	4 104	4 225	4 608	5 517	6 247	6 247
Średzki - ziemski	3 420	3 435	3 661	3 986	5 295	5 295
Piłski - ziemski	3 264	3 858	4 087	4 119	4 507	4 507
Szamotulski - ziemski	3 460	3 569	3 656	4 553	4 855	4 855
Gnieźnieński - ziemski	3 219	3 626	3 648	4 623	4 909	4 909
Nowotomyski - ziemski	2 874	3 290	3 637	3 911	5 189	5 189
Śremski - ziemski	3 348	3 489	3 712	4 187	5 226	5 226
Pozostałe ziemskie	2 675	2 885	3 290	3 684	4 169	4 187

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q23 - 2q24Poznań - 92; pozostałe powiaty grodzkie - 55; powiaty ziemskie - 1565.

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			2023	2023			
GRODZKIE										
Kalisz	46 340	22	19	31,3	498	28	4,6	14	225	
Konin	30 888	4	22	29,9	461	96	3,1	17	23	
Leszno	26 734	18	29	33,3	445	89	5,9	32	95	
Poznań	301 751	15	13	35,4	560	53	9,8	7	1 688	
ZIEMSKIE										
chodzieski	16 078	25	52	29,6	356	42	4,1	52	68	
czarnkowsko-trzcianecki	29 007	35	57	29,3	348	39	3,3	78	174	
gnieźniński	55 578	25	40	30,0	393	10	6,1	56	216	
gostyński	23 973	22	61	30,3	326	11	4,5	48	85	
grodziski	16 536	24	68	30,0	321	5	6,5	43	178	
jarociński	24 304	19	59	29,9	348	5	6,9	28	92	
kaliski	24 775	10	89	31,9	301	2	3,2	95	117	
kępiński	19 402	21	68	33,2	347	43	7,1	46	154	
kolski	30 459	12	65	30,8	373	43	3,1	76	89	
koniński	40 082	11	92	31,3	311	23	4,7	83	255	
kościański	27 190	24	57	30,8	352	16	5,3	51	157	
krotoszyński	25 234	25	61	31,1	337	7	3,8	48	89	
leszczyński	19 620	20	82	36,0	327	11	10,2	55	179	
międzychodzki	13 387	20	50	31,9	376	10	4,5	69	74	
nowotomyski	26 366	28	60	31,4	351	16	6,0	53	236	
obornicki	21 117	20	47	29,4	359	12	6,3	45	197	
ostrowski	57 625	20	58	32,8	364	19	5,4	46	340	
ostrzeszowski	18 394	18	77	33,6	337	32	4,5	68	77	
piłski	49 383	22	36	28,1	378	32	4,3	43	219	
pleszewski	20 375	19	65	31,4	333	31	5,1	50	54	
poznański	163 811	8	66	36,1	365	44	12,8	31	1 982	
rawicki	20 908	29	54	31,3	357	13	4,7	51	126	
słupecki	20 110	18	70	31,0	351	41	4,0	68	113	
szamotulski	33 522	22	58	31,8	366	8	7,3	48	254	
średzki	22 249	19	51	31,2	371	23	9,3	38	135	
śremski	22 576	16	41	29,3	370	18	7,1	35	117	
turecki	27 978	8	66	30,0	346	42	1,7	100	197	
wągrowiecki	25 013	22	52	29,8	363	10	6,3	51	123	
wolsztyński	18 174	23	69	31,3	321	2	4,9	60	123	
wrzesiński	30 200	15	50	31,0	386	8	7,9	33	153	
złotowski	23 720	33	49	28,2	352	18	4,3	52	140	

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 29.08.2024

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	2023	Polska=100	czerwiec 24
GRODZKIE									
Kalisz	93,1	36,6	56,8	15,1	-6,4	-8,9	6 618	87	3,5
Konin	67,1	26,3	54,8	14,3	-8,1	-15,4	6 635	87	5,7
Leszno	60,1	22,1	51,6	15,8	-3,8	-9,8	6 737	89	2,9
Poznań	538,4	221,3	62,4	14,1	-2,7	-5,3	8 303	109	1,1
ZIEMSKIE									
chodzieski	45,2	13,5	40,0	17,0	-3,7	-5,9	6 157	81	7,2
czarnkowsko-trzcianecki	83,4	24,7	38,5	17,4	-4,2	-6,9	6 431	85	4,7
gnieźnieński	141,3	44,5	43,1	17,2	-3,2	-3,1	6 326	83	4,5
gostyński	73,5	20,4	33,3	16,8	-2,2	-5,2	6 456	85	4,7
grodziski	51,6	13,6	30,1	17,5	0,4	-1,3	6 233	82	4,7
jarociński	69,8	19,9	36,2	17,5	-2,9	-4,1	6 018	79	4,4
kaliski	82,2	21,1	27,5	17,1	-2,5	-3,5	5 987	79	3,2
kępiński	55,9	15,6	34,0	16,8	-0,8	-2,6	5 319	70	1,7
kolski	81,6	24,7	39,7	16,6	-3,9	-6,6	6 553	86	3,4
koniński	128,8	33,4	28,1	17,3	-1,7	-0,4	5 665	75	8,0
kościański	77,2	22,4	36,6	16,6	-1,8	-2,1	6 678	88	2,9
krotoszyński	74,9	20,9	34,0	17,1	-3,0	-5,3	5 440	72	2,7
leszczyński	60,0	15,6	28,8	18,1	0,2	8,2	6 714	88	2,5
międzychodzki	35,6	10,9	41,3	16,8	-3,0	-4,9	6 176	81	4,9
nowotomyski	75,2	21,3	36,2	17,6	-1,0	-0,1	6 461	85	2,3
obornicki	58,8	17,1	38,0	17,8	-2,4	-3,0	6 447	85	3,2
ostrowski	158,5	47,3	39,1	16,5	-2,7	-2,7	6 198	82	2,8
ostrzeszowski	54,6	14,9	32,9	16,9	-1,7	-1,3	6 072	80	3,6
pilski	130,5	42,6	45,1	16,5	-3,8	-5,6	6 795	90	4,7
pleszewski	61,3	16,7	32,3	16,9	-3,1	-4,4	6 214	82	3,1
poznański	448,7	129,1	37,3	17,5	1,6	13,5	6 458	85	1,0
rawicki	58,6	17,4	38,5	17,5	-3,1	-4,5	6 006	79	3,5
ślupecki	57,3	16,2	35,8	16,8	-4,0	-5,0	6 063	80	6,8
szamotulski	91,7	27,0	38,1	17,4	-1,3	0,1	6 931	91	3,6
średzki	60,0	17,8	38,8	17,0	-0,4	1,8	6 736	89	5,9
śremski	61,0	18,6	40,9	17,0	-2,0	-1,2	6 063	80	2,6
turecki	81,0	23,9	37,7	17,2	-3,5	-4,8	5 751	76	3,9
wągrowiecki	69,0	20,4	38,2	17,7	-2,3	-0,5	6 130	81	5,2
wolsztyński	56,7	15,4	31,8	17,5	0,1	-1,3	6 226	82	1,5
wrzesiński	78,2	24,3	41,2	17,1	-1,8	0,6	6 441	85	3,4
złotowski	67,3	19,9	39,2	17,3	-3,7	-4,3	5 550	73	4,3

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

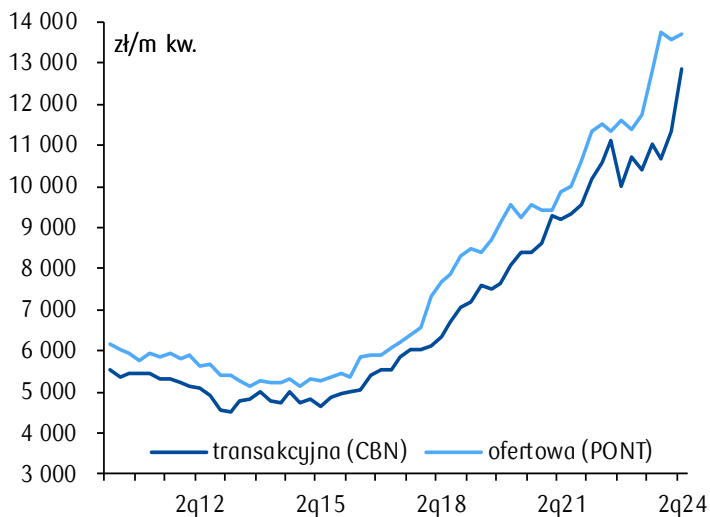
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2024

POMORSKIE – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie

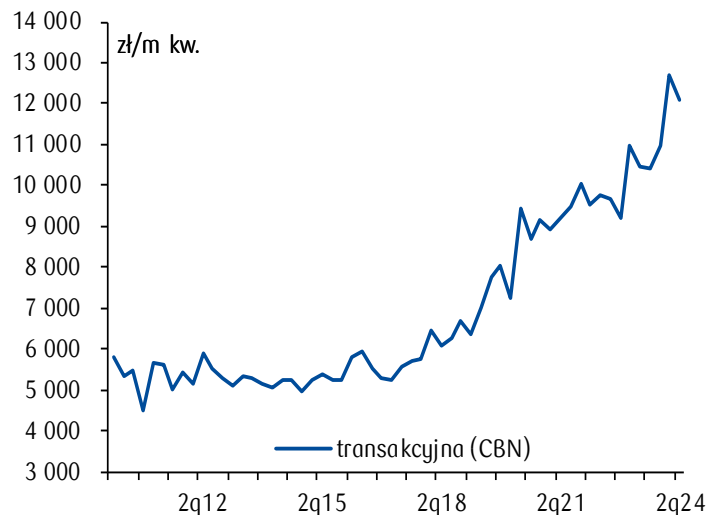
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Gdańsku (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	2q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	10 568	11 125	10 018	10 719	10 423	11 038	10 662	11 353	12 864	13,3	23,4
cena ofertowa (PONT)	11 510	11 345	11 611	11 400	11 731	12 799	13 776	13 571	13 732	1,2	17,1
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	9 745	9 656	9 186	10 952	10 468	10 417	10 983	12 715	12 088	-4,9	15,5
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	9 619	9 136	9 316	7 206	6 878	7 783	7 783	7 513	9 915	x	x

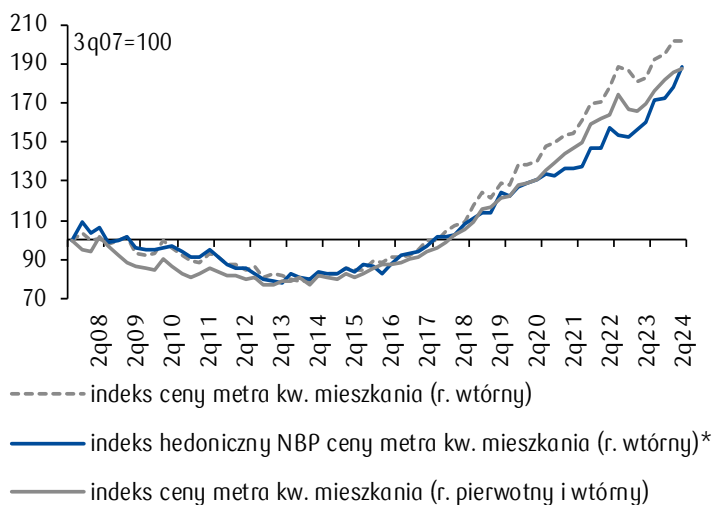
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Gdańsku



Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku



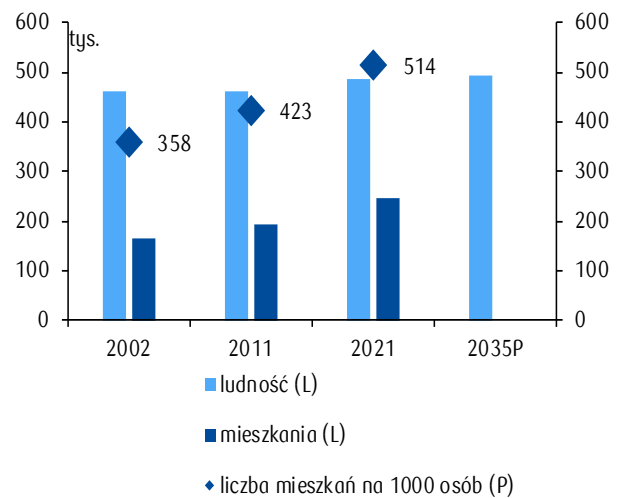
Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Gdańsku (NBP)



*indeks dla Trójmiasta

Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q24: mieszkania rw - 128; mieszkania rp - 130; domy rw - 11.

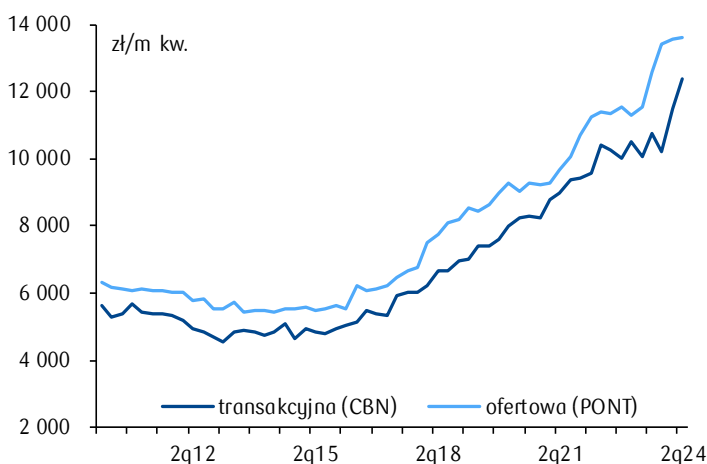
Wyk.4 Ludność i mieszkania w Gdańsku (GUS)



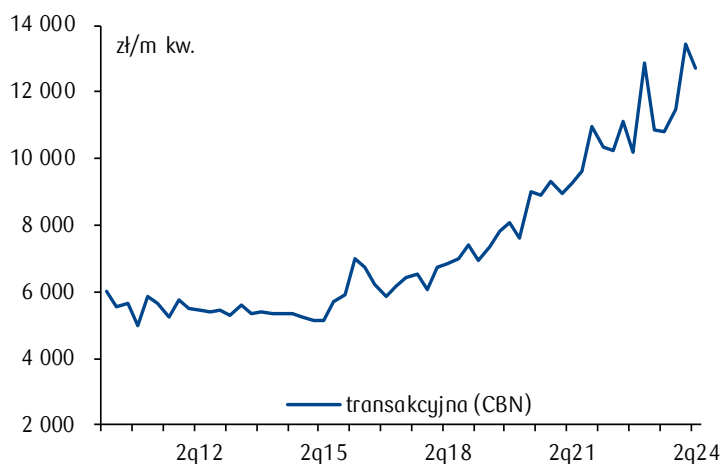
Tab.1a Ceny transakcyjne i ofertowe w Trójmieście (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	2q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	10 418	10 276	10 013	10 510	10 058	10 755	10 218	11 488	12 387	7,8	23,2
cena ofertowa (PONT)	11 425	11 353	11 561	11 312	11 551	12 579	13 415	13 554	13 633	0,6	18,0
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	10 217	11 119	10 209	12 868	10 853	10 802	11 474	13 435	12 714	-5,4	17,1

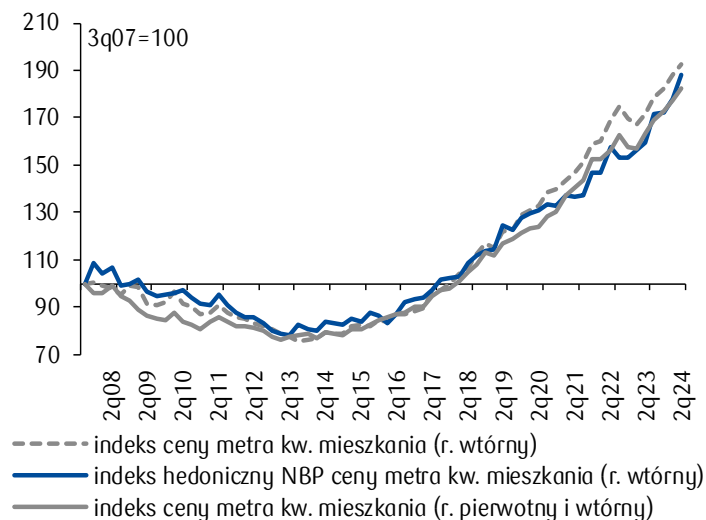
Wyk.5 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Trójmieście



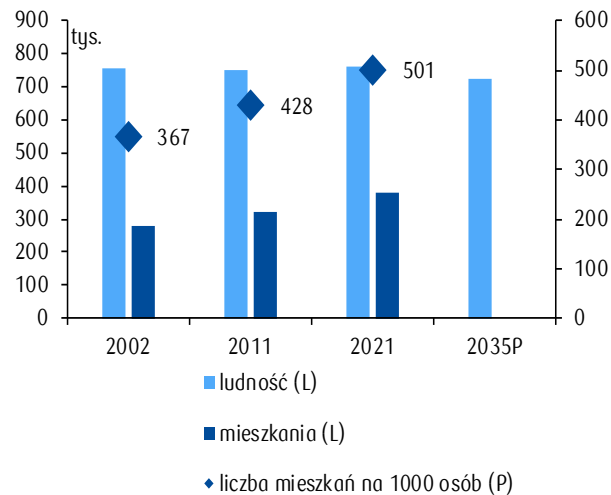
Wyk.6 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście



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

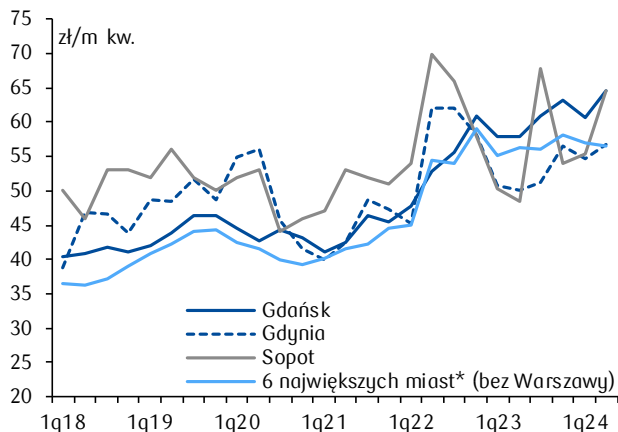


Wyk.8 Ludność i mieszkania w Trójmieście (GUS)

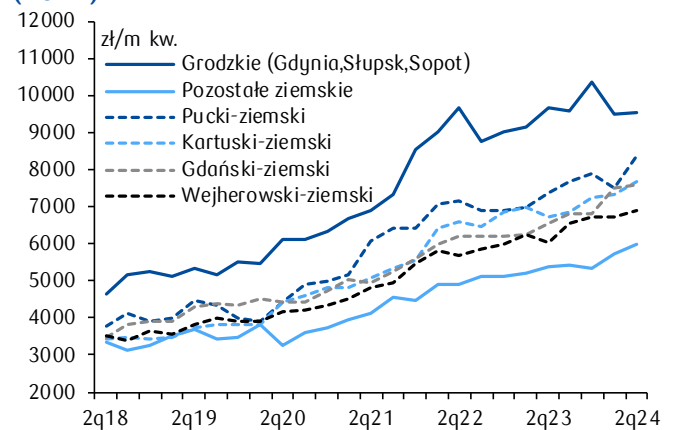


Uwaga do Tab.1a: liczba transakcji w 2q24: mieszkania rw - 198; mieszkania rp - 158.

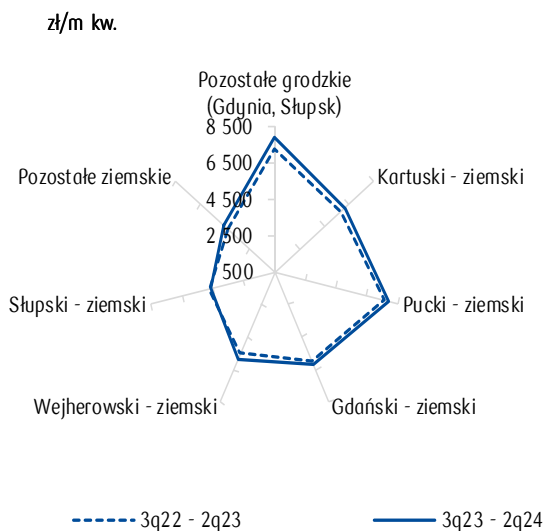
Wyk.9 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Trójmieście (NBP, PONT)



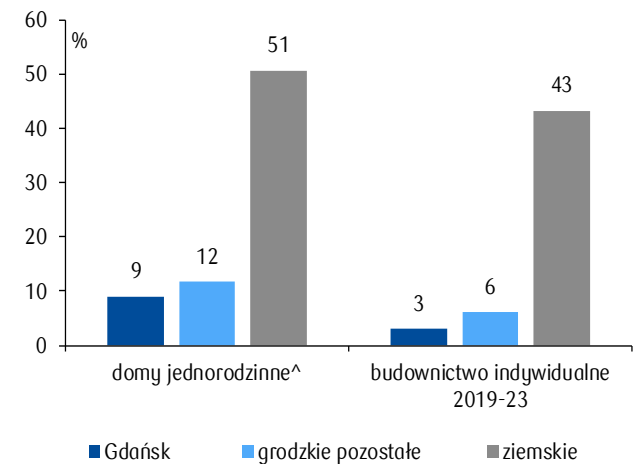
Wyk.10 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	3q23 - 2q24*
Gdańsk	4 966	5 275	6 495	8 191	8 085	8 912
Pozostałe grodzkie (Gdynia, Słupsk)	4 905	4 994	5 177	7 155	7 635	7 933
Kartuski - ziemski	3 735	3 826	4 858	5 524	6 187	6 187
Pucki - ziemski	4 371	4 301	4 817	7 371	7 914	7 914
Gdański - ziemski	3 974	4 240	4 799	5 453	6 156	6 156
Wejherowski - ziemski	3 662	3 857	4 574	5 411	5 831	5 831
Słupski - ziemski	3 101	3 195	3 474	4 025	4 626	4 626
Pozostałe ziemskie	2 976	3 229	3 296	4 551	4 638	4 656

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q23 - 2q24: Gdańsk - 75; pozostałe powiaty grodzkie - 32; powiaty ziemskie - 624.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie pomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem	
										2023
GRODZKIE										
Gdańsk	262 986	14	9	31,8	540	25	14,4	3	3 385	
Gdynia	121 891	11	12	31,2	505	12	6,7	7	478	
Słupsk	42 206	24	12	29,4	494	75	6,3	4	218	
Sopot	19 661	35	8	38,4	616	41	2,7	5	8	
ZIEMSKIE										
bytowski	25 357	27	53	27,7	332	19	3,7	64	122	
chojnicki	32 987	19	57	29,5	344	5	5,9	57	338	
człuchowski	19 171	28	43	28,0	361	8	3,2	65	89	
gdański	49 057	8	50	32,9	372	64	12,7	28	823	
kartuski	46 519	8	82	33,5	302	28	9,2	57	577	
kościerski	23 553	14	63	29,9	326	39	5,2	67	207	
kwidziński	27 825	30	37	25,4	347	10	3,1	57	80	
łęborski	24 806	28	37	30,6	390	15	5,5	50	111	
malborski	23 508	27	31	26,8	388	25	4,5	38	78	
nowodworski	14 203	25	54	34,7	422	33	9,1	42	115	
pucki	36 815	11	63	39,5	402	18	15,3	36	455	
słupski	36 666	30	50	31,0	381	18	6,5	41	136	
starogardzki	43 598	20	56	28,8	348	14	5,5	54	323	
sztumski	13 403	31	43	25,5	350	22	1,4	89	11	
tczewski	41 430	21	30	25,9	372	25	4,8	33	134	
wejherowski	82 356	10	48	29,2	359	31	8,0	34	639	

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 29.08.2024

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	Polska=100		2023
GRODZKIE										
Gdańsk	487,4	193,9	59,9	14,9	-1,5	2,1	8 916	117	2,6	
Gdynia	241,2	95,9	58,5	15,0	-4,4	-6,9	7 890	104	2,2	
Słupsk	85,5	35,0	58,6	14,6	-5,4	-10,0	6 871	91	4,1	
Sopot	31,9	14,0	65,0	13,5	-10,2	-11,6	8 478	112	1,9	
ZIEMSKIE										
bytowski	76,5	21,5	36,7	17,6	-0,1	-2,8	6 651	88	8,8	
chojnicki	96,0	26,4	36,4	17,6	-1,4	-2,0	6 114	81	8,4	
człuchowski	53,1	16,4	42,1	16,7	-5,3	-7,9	6 356	84	9,3	
gdański	131,7	37,9	39,1	17,9	1,6	13,4	6 959	92	3,9	
kartuski	153,8	37,3	29,8	18,6	5,3	12,4	6 299	83	2,4	
kościerski	72,2	18,9	34,9	18,3	0,5	-0,4	6 159	81	6,9	
kwidziński	80,2	24,2	40,9	17,6	-4,0	-6,1	6 579	87	7,2	
łęborski	63,7	20,4	44,6	17,1	-2,8	-3,5	6 600	87	10,0	
malborski	60,7	20,1	47,3	16,5	-5,2	-6,0	6 077	80	7,9	
nowodworski	33,6	9,9	39,4	16,5	-4,6	-5,6	6 456	85	9,0	
pucki	91,7	24,7	35,6	17,8	-0,8	7,9	6 687	88	4,6	
słupski	96,3	29,4	41,8	17,0	-3,2	0,6	6 358	84	7,3	
starogardzki	125,1	35,7	38,4	17,8	-2,5	-2,5	7 046	93	5,3	
sztumski	38,3	11,4	40,4	16,8	-4,9	-8,7	6 363	84	4,9	
tczewski	111,2	34,7	43,5	17,3	-2,7	-4,6	6 836	90	5,5	
wejherowski	229,5	65,8	40,0	17,7	1,2	9,0	6 277	83	5,4	

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

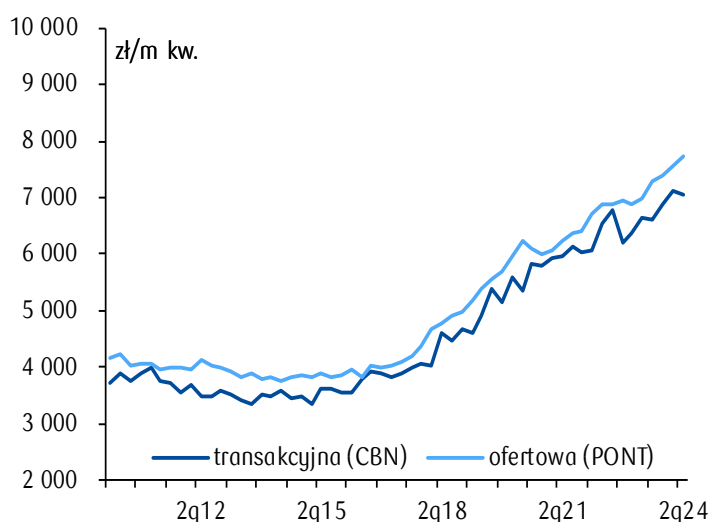
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2024

KUJAWSKO-POMORSKIE – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie

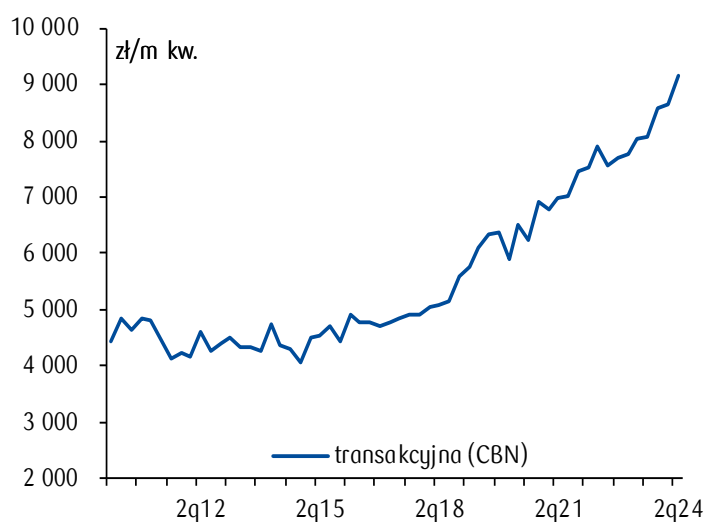
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Bydgoszczy (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	2q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 536	6 777	6 207	6 370	6 631	6 592	6 874	7 125	7 037	-1,2	6,1
cena ofertowa (PONT)	6 869	6 892	6 935	6 888	6 998	7 279	7 380	7 575	7 738	2,2	10,6
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 910	7 573	7 710	7 768	8 029	8 067	8 586	8 643	9 171	6,1	14,2
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 259	5 357	8 158	4 236	5 144	4 086	5 423	5 575	4 988	x	x

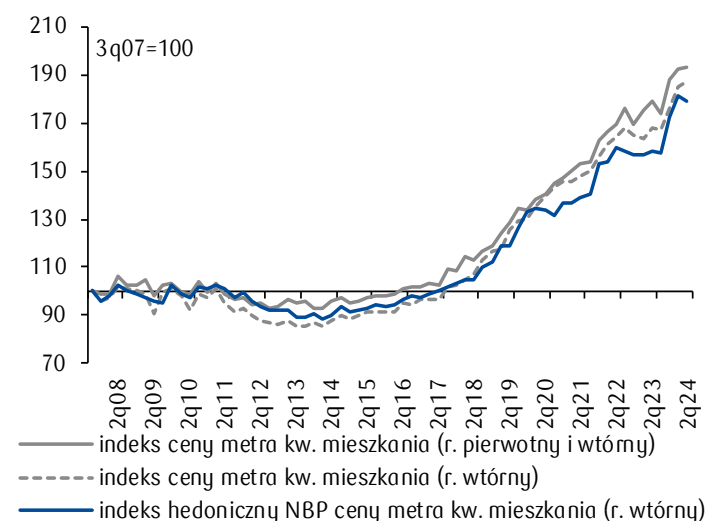
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Bydgoszczy



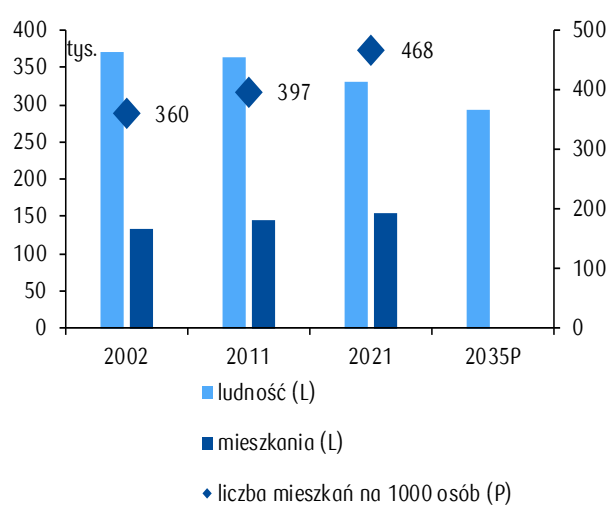
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Bydgoszczy



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

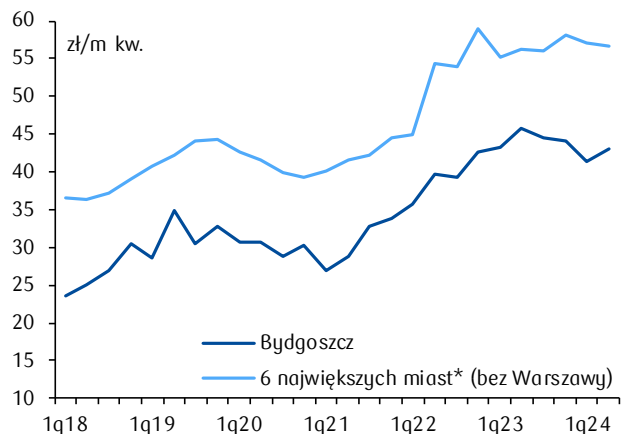


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Bydgoszczy (GUS)

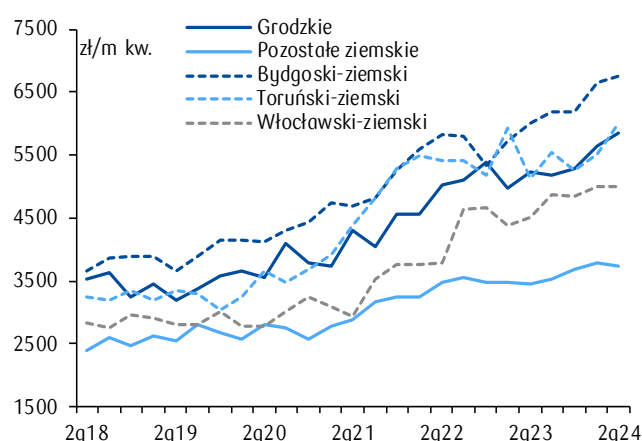


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q24: mieszkania rw - 82; mieszkania rp - 40; domy rw - 7.

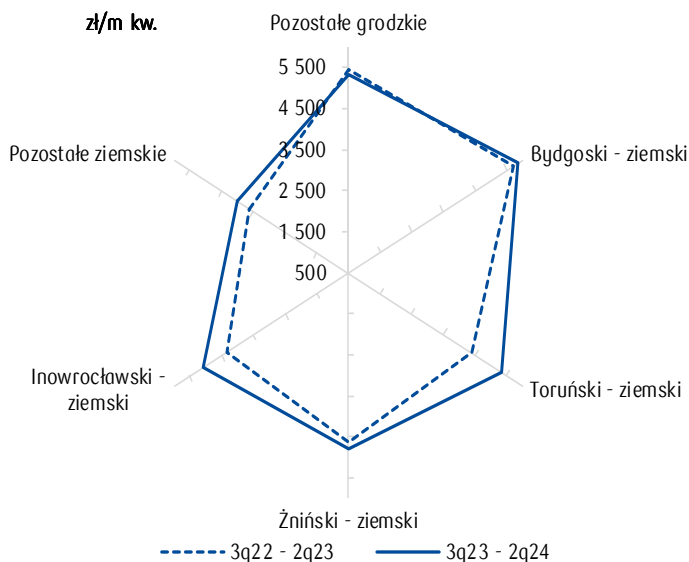
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Bydgoszczy (NBP, PONT)



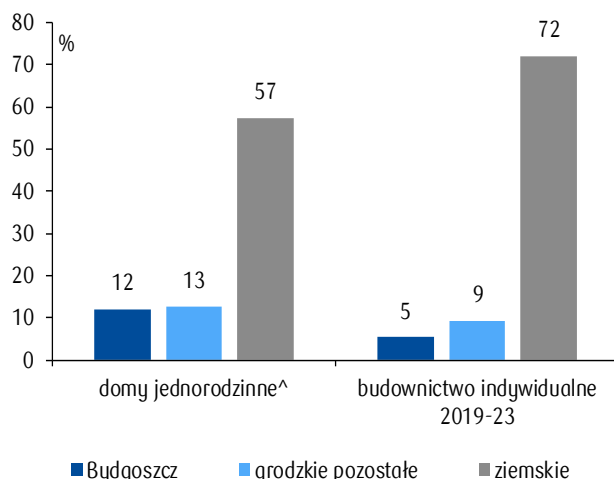
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023	3q23 - 2q24*
Bydgoszcz	4 110	4 342	5 046	5 859	5 546	5 218
Pozostałe grodzkie	3 487	3 802	4 105	5 306	5 170	5 321
Bydgoski - ziemski	3 481	4 219	4 592	5 203	5 843	5 843
Toruński - ziemski	3 527	3 643	3 786	4 450	5 344	5 344
Żniński - ziemski	2 795	3 419	3 230	3 914	4 774	4 774
Inowrocławski - ziemski	2 641	3 312	3 420	3 275	5 078	5 078
Pozostałe ziemskie	2 400	2 832	3 114	3 392	4 043	4 015

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q23 - 2q24 Bydgoszcz - 36; pozostałe powiaty grodzkie - 42; powiaty ziemskie - 342.

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

Powiaty	Mieszkania 2023	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem NSP 2021	% mieszkań w domach jednoro- dzinnych* NSP 2021	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2023	Nasylenie mieszka- niami** 2023	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2023	Średnie nasilenie budownictwa^ 2019-2023	% budownictwa indywidualnego w ogółem 2019-2023	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-2q24
GRODZKIE									
Bydgoszcz	159 974	16	12	28,5	490	41	5,0	5	816
Grudziądz	41 356	23	12	27,6	467	66	4,1	19	113
Toruń	100 132	14	12	30,2	514	59	8,2	6	354
Włocławek	47 676	11	15	27,1	473	41	2,5	13	291
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	21 041	12	63	32,2	394	3	4,6	61	266
brodnicki	28 399	18	55	29,6	365	11	5,4	53	167
bydgoski	44 033	14	71	35,3	347	6	10,3	75	577
chełmiński	16 981	30	46	26,2	346	10	2,6	91	57
golubsko-dobrzyński	15 127	20	61	27,8	350	4	3,9	63	82
grudziądzki	13 154	24	65	29,3	336	17	4,6	87	73
inowrocławski	60 199	20	29	26,9	400	13	2,3	62	94
lipnowski	20 988	13	74	26,7	335	3	3,4	70	73
mogileński	15 403	29	56	28,5	354	3	3,1	75	52
nakielski	28 660	26	49	26,6	346	3	4,6	71	113
radziejowski	12 662	16	77	29,6	335	1	2,5	81	99
rypiński	14 837	11	58	28,1	360	12	4,3	57	140
sępoleński	12 764	27	56	26,0	329	13	3,6	72	48
świecki	33 891	27	53	28,2	357	6	4,0	66	84
toruński	37 370	16	71	31,3	327	9	7,6	78	312
tucholski	15 872	26	68	28,6	338	2	3,8	82	77
wąbrzeski	11 779	32	50	27,3	363	19	2,8	60	17
włocławski	27 915	16	79	29,8	340	6	3,3	94	110
żniński	23 920	24	51	28,0	354	15	4,5	67	85

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 29.08.2024

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 (%)
	2023	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2023	2023	2023	Polska=100	czerwiec 24
GRODZKIE									
Bydgoszcz	326,4	129,8	57,3	14,8	-5,9	-10,9	7 478	99	2,2
Grudziądz	88,7	34,1	55,7	15,5	-6,5	-8,9	6 034	79	9,0
Toruń	194,8	77,2	58,2	14,8	-3,6	-4,7	7 309	96	3,0
Włocławek	100,8	40,1	57,1	14,6	-9,0	-12,7	6 687	88	8,3
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	53,5	16,4	42,7	16,3	-5,3	-5,2	6 019	79	10,3
brodnicki	77,8	23,0	38,7	17,2	-2,2	-3,4	5 919	78	6,0
bydgoski	127,0	34,9	35,0	17,8	-0,6	12,3	6 462	85	3,1
chełmiński	49,1	14,7	40,8	17,3	-4,3	-8,9	5 970	79	12,0
golubsko-dobrzyński	43,3	12,1	36,4	17,2	-2,4	-6,2	6 679	88	10,3
grudziądzki	39,1	10,9	35,8	18,2	-1,6	-0,6	6 220	82	10,2
inowrocławski	150,6	51,8	47,5	15,5	-5,7	-9,0	6 449	85	10,1
lipnowski	62,6	17,1	35,1	17,3	-4,1	-7,5	5 658	75	12,5
mogileński	43,6	13,0	39,2	16,4	-4,2	-6,3	6 387	84	9,2
nakielski	82,9	24,0	37,9	17,4	-3,2	-3,3	6 604	87	9,5
radziejowski	37,8	11,0	36,4	16,0	-4,6	-9,5	6 076	80	14,4
rypiński	41,2	12,4	40,3	17,5	-4,4	-5,3	5 845	77	8,7
sępoleński	38,8	11,1	36,9	17,9	-4,4	-10,0	5 892	78	10,1
świecki	94,8	28,1	40,6	17,4	-4,2	-5,5	6 561	86	6,1
toruński	114,3	30,2	32,5	18,5	-1,4	6,5	6 185	81	8,0
tucholski	46,9	13,1	35,9	17,3	-2,5	-4,1	5 840	77	10,2
wąbrzeski	32,4	9,9	42,4	17,3	-6,5	-10,3	6 249	82	11,0
włocławski	82,2	22,9	35,4	16,6	-5,3	-5,4	5 925	78	13,0
żniński	67,5	20,0	39,0	16,8	-4,6	-5,9	5 986	79	8,7

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

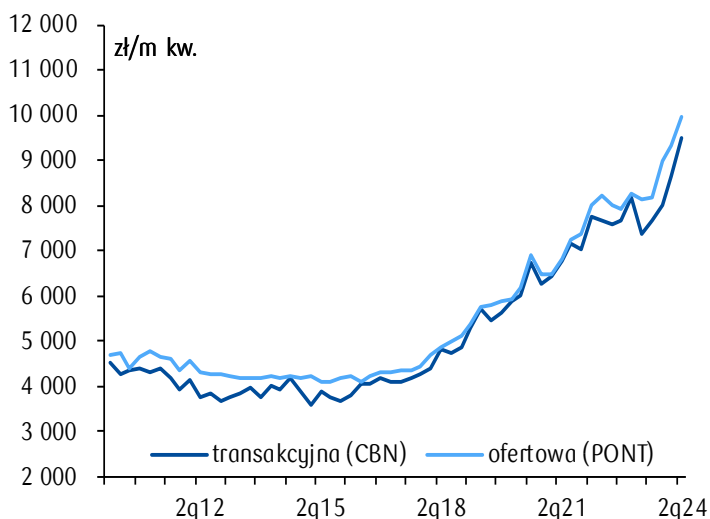
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2024

ZACHODNIOPOMORSKIE – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie

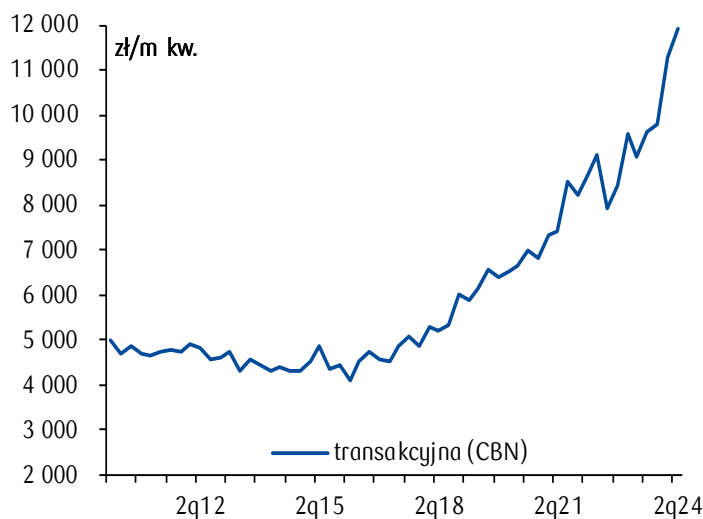
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Szczecinie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	2q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 687	7 604	7 660	8 189	7 374	7 672	7 997	8 644	9 510	10,0	29,0
cena ofertowa (PONT)	8 214	7 998	7 929	8 290	8 150	8 179	9 000	9 320	9 971	7,0	22,3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	9 100	7 945	8 447	9 601	9 084	9 638	9 802	11 305	11 940	5,6	31,4
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 924	5 757	7 034	7 348	6 504	8 635	5 605	5 676	6 747	x	x

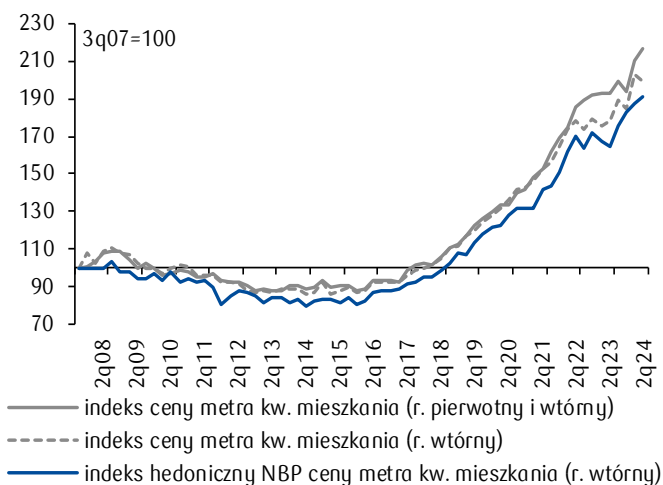
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie



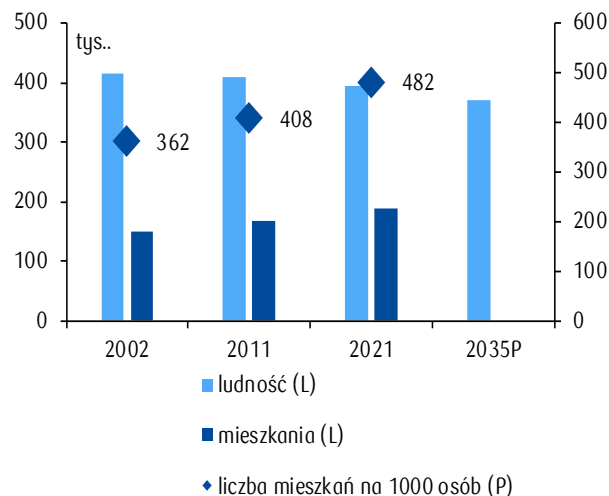
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie



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

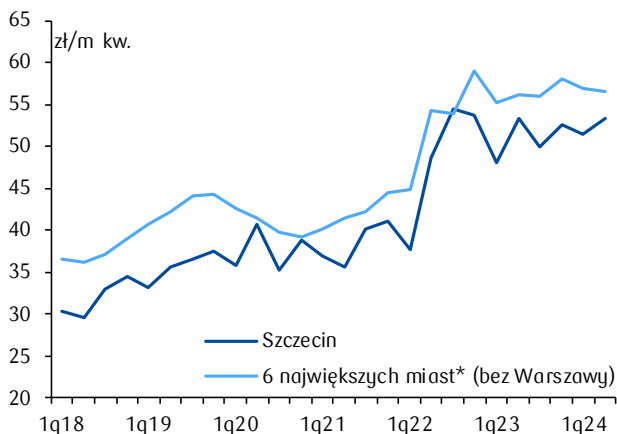


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Szczecinie (GUS)

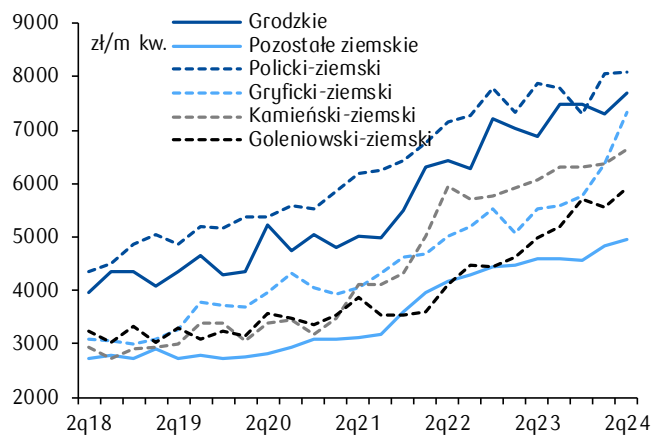


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q24: mieszkania rw - 88; mieszkania rp - 15; domy rw - 15.

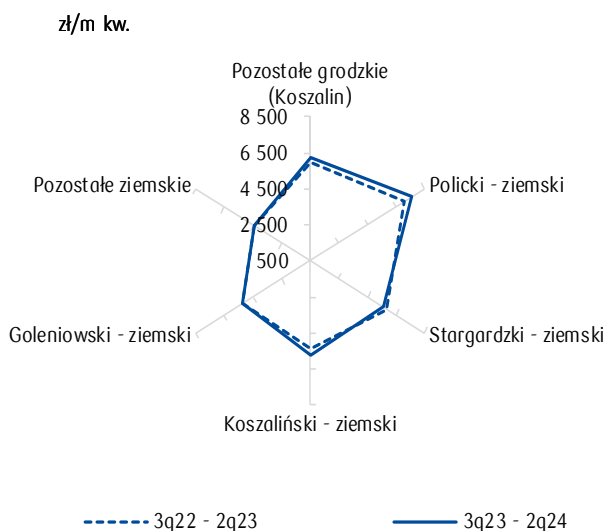
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Szczecinie (NBP, PONT)



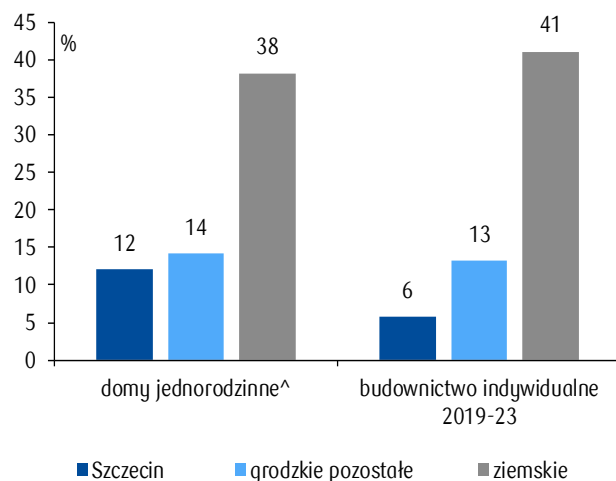
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023	3q23 - 2q24*
Szczecin	4 678	5 010	5 748	6 587	7 492	8 116
Pozostałe grodzkie (Koszalin)	3 714	4 252	4 367	5 138	6 198	6 217
Policki - ziemski	4 253	4 572	5 360	6 464	7 644	7 644
Stargardzki - ziemski	3 869	3 620	4 571	5 245	5 591	5 591
Koszaliński - ziemski	3 370	3 566	4 094	4 326	5 761	5 761
Goleniowski - ziemski	3 701	3 589	4 245	5 003	5 270	5 270
Pozostałe ziemskie	2 563	2 815	3 481	3 481	4 438	4 456

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q23 - 2q24: Szczecin - 72; pozostałe powiaty grodzkie - 30; powiaty ziemskie - 288.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi zagospodarowaniami przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		2023	NSP 2021	NSP 2021	2023	2023	2023	2019-2023	2019-2023
GRODZKIE									
Koszalin	50 405	12	16	30,6	478	42	5,2	15	156
Szczecin	194 935	22	12	30,9	501	61	7,0	6	1 397
Świnoujście	23 099	11	11	35,0	594	49	7,5	10	61
ZIEMSKIE									
białogardzki	17 567	38	33	28,0	396	21	2,6	62	21
choszczeński	17 354	35	42	28,0	391	2	2,0	78	37
drawski	20 835	34	39	28,0	389	21	2,0	77	54
goleniowski	30 874	27	45	30,3	380	5	5,0	75	195
gryficki	22 007	37	41	29,7	390	9	1,6	77	217
gryfiński	28 978	32	42	28,2	377	10	3,0	63	93
kamieński	24 845	27	39	40,6	563	9	16,1	15	178
kołobrzeski	41 875	16	24	39,3	546	37	14,2	17	478
koszaliński	25 641	29	56	35,3	398	21	8,4	59	381
łobeski	13 117	40	39	27,5	393	5	1,6	62	52
myśliborski	23 683	33	40	28,0	381	10	2,8	72	77
policki	32 851	14	41	34,3	382	44	9,7	38	290
pyrzycki	13 418	33	46	27,2	369	10	2,5	75	42
ślawieński	20 678	39	49	31,6	391	78	5,3	42	118
stargardzki	46 872	25	32	27,8	394	9	4,6	28	285
szczecinecki	30 038	32	28	28,2	413	58	3,9	38	49
świdwiński	16 957	39	34	27,6	392	18	0,9	100	19
wałeccki	19 936	31	35	28,6	399	5	3,2	51	29

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 29.08.2024

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)	
	2023	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2023	2023	2023 Polska=100	czerwiec 24	
GRODZKIE									
Koszalin	105,5	41,5	57,6	14,5	-4,7	12,5	6 828	90	4,4
Szczecin	389,1	156,1	58,6	14,9	-5,3	-6,4	7 933	105	3,5
Świnoujście	38,9	15,9	58,5	13,9	-6,6	-11,8	6 848	90	3,8
ZIEMSKIE									
białogardzki	44,4	15,0	47,3	16,3	-6,3	-8,9	6 472	85	15,8
choszczeński	44,4	14,7	44,9	16,3	-6,2	-8,8	6 257	82	15,2
drawski	53,5	18,0	46,1	16,6	-5,6	-8,2	6 073	80	10,9
goleniowski	81,4	25,9	44,0	16,6	-3,0	-1,5	6 735	89	4,0
gryficki	56,4	18,1	44,8	16,2	-5,8	-9,2	6 157	81	7,2
gryfiński	77,0	24,6	43,9	16,3	-5,7	-7,8	6 666	88	6,5
kamieński	44,1	14,7	48,3	14,9	-5,8	-7,0	6 058	80	12,0
kołobrzeski	76,7	27,0	51,1	15,1	-6,1	-4,8	6 427	85	1,8
koszaliński	64,5	19,6	39,3	16,4	-4,4	-28,8	6 356	84	10,1
łobeski	33,4	11,3	46,9	16,2	-6,3	-10,9	6 258	82	14,7
myśliborski	62,2	20,2	44,6	16,2	-5,6	-7,1	6 404	84	6,1
policki	85,9	26,9	42,4	17,4	-1,4	11,7	7 367	97	3,5
pyrzycki	36,4	11,5	42,6	16,4	-6,3	-10,1	6 341	84	10,4
ślawieński	52,9	16,1	41,6	16,1	-5,3	-9,0	5 911	78	12,1
stargardzki	119,1	39,7	46,6	15,8	-3,1	-0,8	6 404	84	7,1
szczecinecki	72,7	25,3	50,2	16,2	-6,4	-8,1	6 474	85	13,2
świdwiński	43,2	14,6	47,3	16,5	-6,7	-7,8	6 051	80	12,9
wałeccki	50,0	16,8	46,4	16,3	-4,5	-7,6	6 651	88	7,9

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

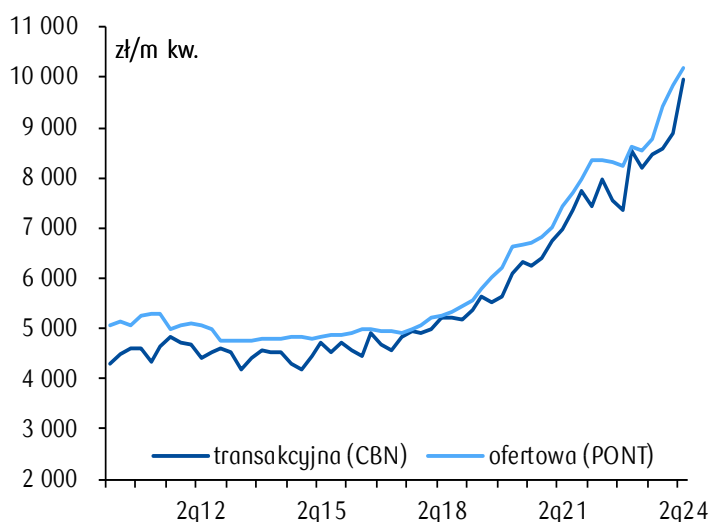
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2024

LUBELSKIE – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie

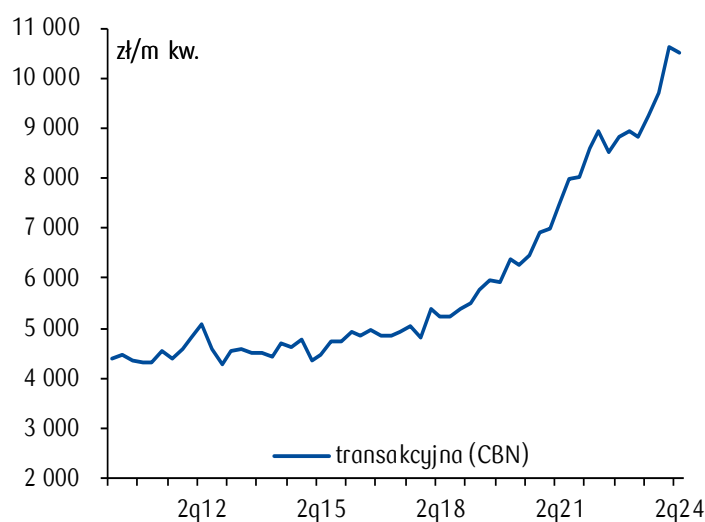
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Lublinie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	2q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 975	7 549	7 376	8 561	8 194	8 478	8 584	8 879	9 966	12,2	21,6
cena ofertowa (PONT)	8 347	8 333	8 250	8 619	8 534	8 770	9 420	9 839	10 202	3,7	19,5
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	8 945	8 540	8 812	8 941	8 842	9 247	9 698	10 636	10 501	-1,3	18,8
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 846	5 507	5 979	5 094	5 872	4 527	6 490	7 467	7 963	x	x

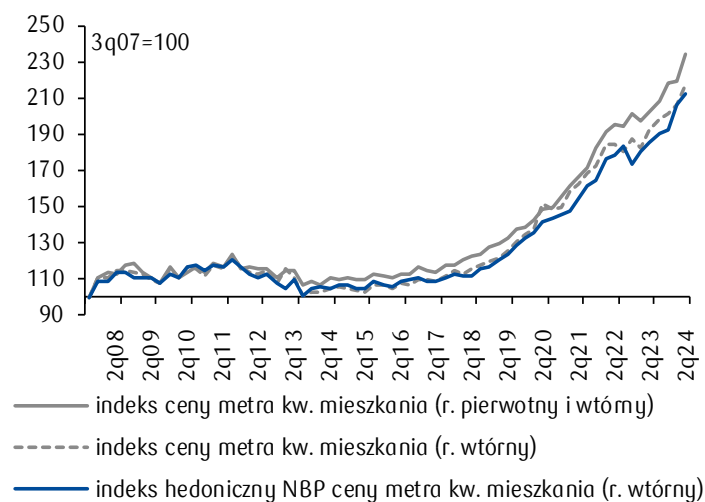
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie



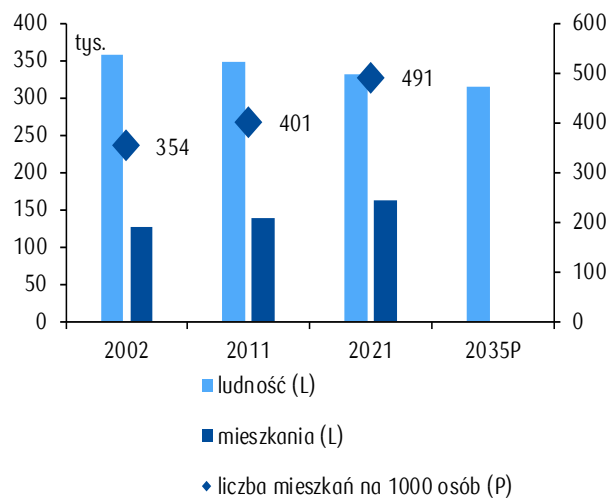
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie



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

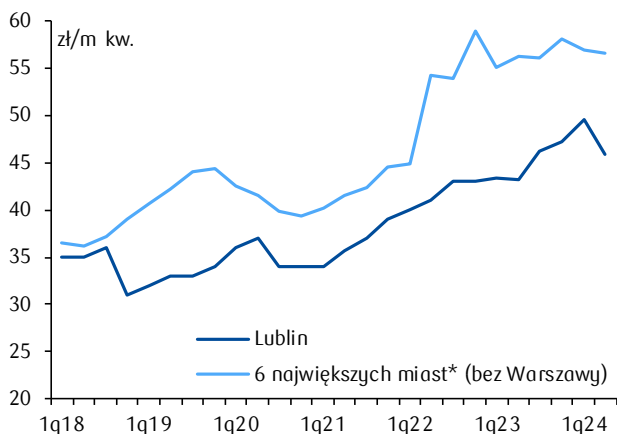


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Lublinie (GUS)

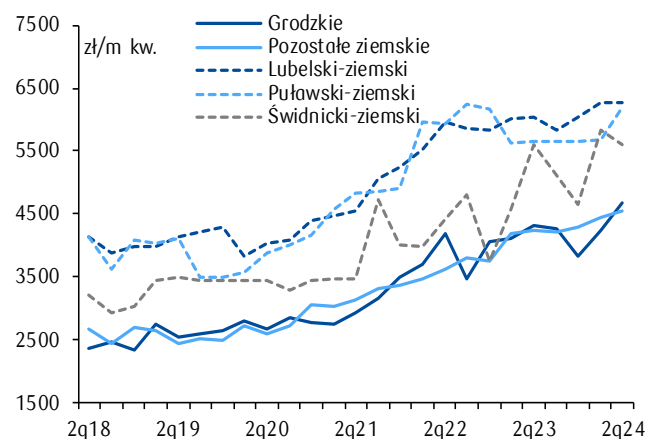


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q24: mieszkania rw - 93; mieszkania rp - 43; domy rw - 9.

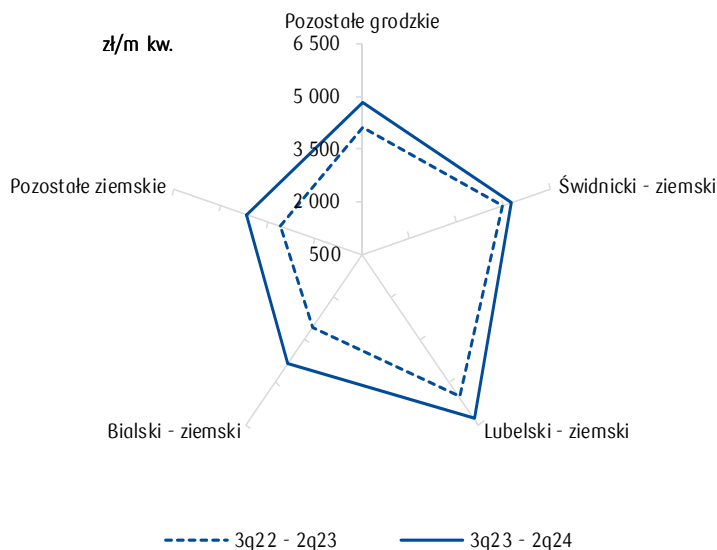
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Lublinie (NBP, PONT)



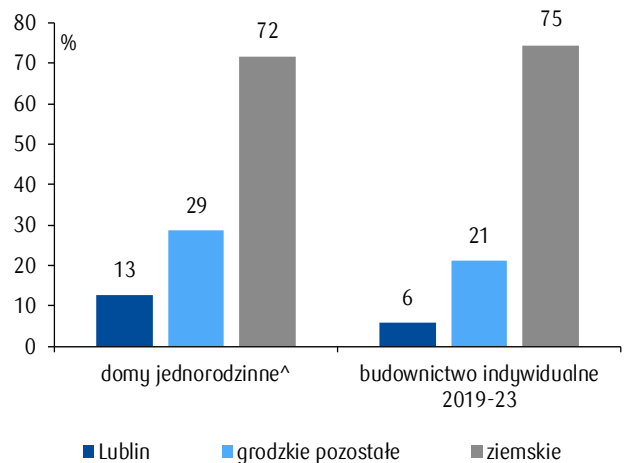
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	3q23 - 2q24*
Lublin	4 425	3 919	4 945	5 426	6 439	7 092
Pozostałe grodzkie	2 593	3 154	3 057	3 828	4 794	4 843
Świdnicki - ziemski	3 200	3 830	3 909	5 974	5 244	5 244
Lubelski - ziemski	3 789	4 035	4 409	5 121	6 266	6 266
Bialski - ziemski	2 603	1 942	3 226	3 043	4 361	4 361
Pozostałe ziemskie	2 448	2 405	2 776	3 337	4 062	4 180

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q23 - 2q24 Lublin - 47; pozostałe powiaty grodzkie - 28; powiaty ziemskie - 275.

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
	2023	NSP 2021	NSP 2021	2023	2023	2023	2019-2023	2019-2023	1-2q24
GRODZKIE									
Biała Podlaska	24 817	6	34	31,8	456	64	6,9	13	112
Chełm	26 118	10	24	29,3	457	100	2,5	33	77
Lublin	169 538	8	13	31,0	514	57	8,7	6	2 167
Zamość	25 570	6	24	29,6	439	100	3,8	27	322
ZIEMSKIE									
bialski	40 063	11	81	33,9	382	25	4,0	67	384
biłgorajski	32 801	5	79	31,3	341	66	3,0	64	164
chełmski	28 083	11	87	31,1	381	73	2,8	100	73
hrubieszowski	22 547	8	67	31,3	397	60	0,9	94	15
janowski	13 541	6	85	30,2	316	40	1,6	81	42
krasnostawski	23 941	10	76	33,3	406	53	1,7	94	55
kraśnicki	32 108	7	65	30,3	360	74	1,9	83	69
lubartowski	31 618	7	78	32,5	377	54	3,7	79	170
lubelski	56 280	6	90	35,9	342	78	7,2	75	493
łęczyński	19 943	5	61	30,5	358	100	3,8	85	87
łukowski	35 623	7	76	30,9	353	42	3,9	70	252
opolski	20 836	8	72	30,6	374	87	2,1	99	61
parczewski	13 039	9	72	32,9	405	63	2,5	70	25
puławski	44 512	5	52	31,8	416	85	3,4	55	296
radzyński	20 112	8	78	32,3	366	65	3,1	62	29
rycki	20 015	9	70	31,5	388	95	2,4	84	44
świdnicki	28 479	5	46	30,3	411	62	4,8	47	54
tomaszowski	28 091	4	78	32,1	365	61	1,5	75	33
włodawski	14 394	11	63	32,4	407	2	2,7	88	29
zamojski	36 647	8	93	34,4	364	53	2,7	99	101

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 29.08.2024

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	2023	Polska=100	czerwiec 24
GRODZKIE									
Biała Podlaska	54,5	19,5	50,8	16,1	-1,8	-5,8	6 400	84	7,2
Chełm	57,2	22,1	54,3	15,0	-5,4	-12,4	6 350	84	8,1
Lublin	329,6	127,8	57,3	15,2	-3,3	-5,1	7 444	98	4,3
Zamość	58,2	21,4	50,9	15,2	-5,6	-12,1	6 680	88	7,6
ZIEMSKIE									
białski	104,9	31,3	39,9	17,4	-4,9	-6,5	5 954	78	8,8
biłgorajski	96,2	26,6	33,5	16,6	-5,2	-9,2	5 694	75	5,4
chełmski	73,7	22,6	40,7	16,7	-6,9	-8,8	5 793	76	11,1
hrubieszowski	56,8	18,8	44,7	16,2	-8,1	-14,1	6 248	82	13,6
janowski	42,8	11,5	32,2	16,5	-5,5	-9,1	6 337	83	11,3
krasnostawski	59,0	19,0	44,2	15,3	-9,5	-11,9	6 132	81	13,3
kraśnicki	89,2	26,6	39,5	16,3	-5,7	-9,7	5 937	78	10,5
lubartowski	84,0	24,8	37,9	17,0	-5,1	-7,1	5 895	78	11,2
lubelski	164,5	44,0	32,7	17,9	-1,6	7,7	5 869	77	5,5
łęczyński	55,7	16,7	38,3	17,0	-1,5	-3,7	10 420	137	5,2
łukowski	101,0	28,5	36,8	17,8	-1,4	-5,7	5 817	77	3,7
opolski	55,7	16,8	39,9	16,5	-6,3	-9,1	5 809	77	9,3
parczewski	32,2	10,2	43,1	16,3	-6,3	-11,8	6 141	81	7,8
puławski	107,0	36,0	47,8	16,1	-6,2	-8,3	6 871	91	5,2
radzyński	55,0	16,4	39,6	17,5	-3,1	-8,5	6 233	82	7,1
rycki	51,6	16,4	43,9	16,7	-4,0	-8,9	5 946	78	6,1
świdnicki	69,3	23,3	46,8	16,0	-5,4	-4,5	6 954	92	7,5
tomaszowski	77,0	23,5	40,4	16,2	-7,2	-12,2	5 859	77	8,0
włodawski	35,4	11,7	47,0	16,0	-7,5	-11,3	6 000	79	14,2
zamojski	100,8	29,0	36,9	16,7	-5,6	-6,3	5 642	74	9,6

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

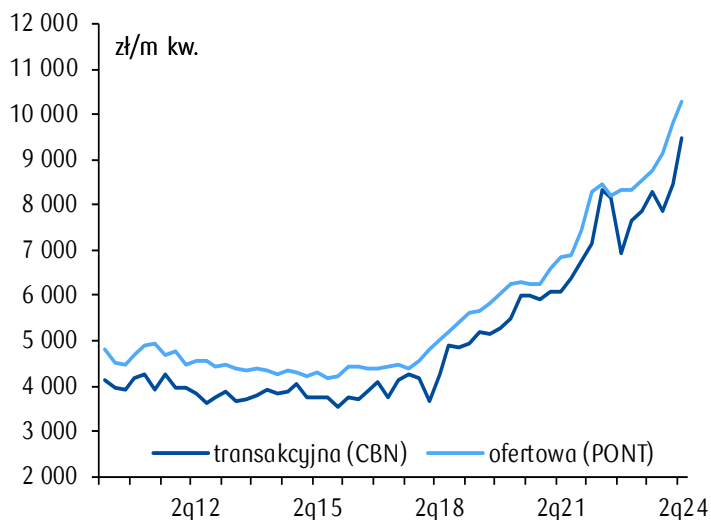
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2024

PODLASKIE – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie

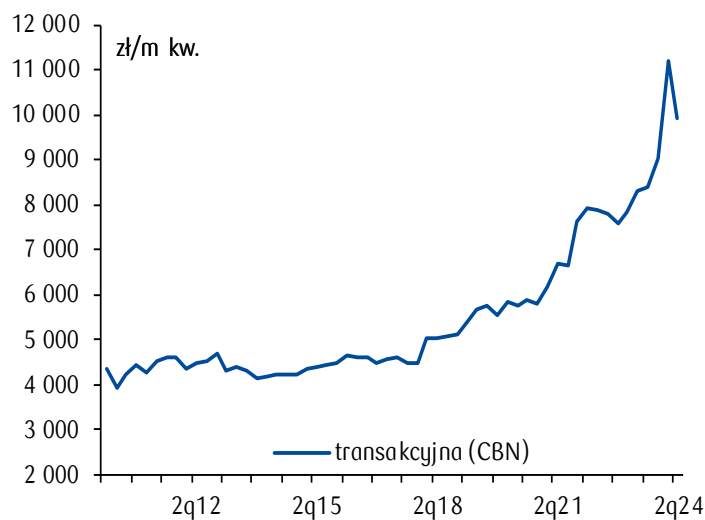
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Białymstoku (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	2q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	8 325	8 185	6 926	7 649	7 867	8 294	7 886	8 445	9 489	12,4	20,6
cena ofertowa (PONT)	8 444	8 206	8 333	8 333	8 550	8 776	9 139	9 821	10 283	4,7	20,3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 901	7 794	7 573	7 831	8 323	8 396	9 031	11 219	9 931	-11,5	19,3
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 924	5 311	5 792	6 926	5 738	3 998	1 822	3 742	5 422	x	x

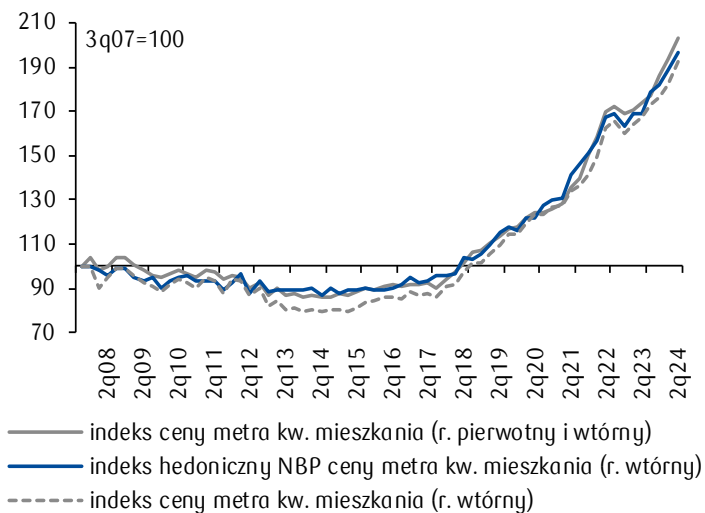
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Białymstoku



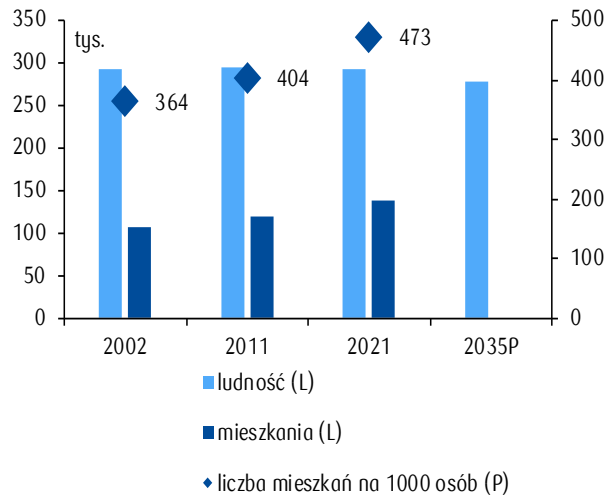
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Białymstoku



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

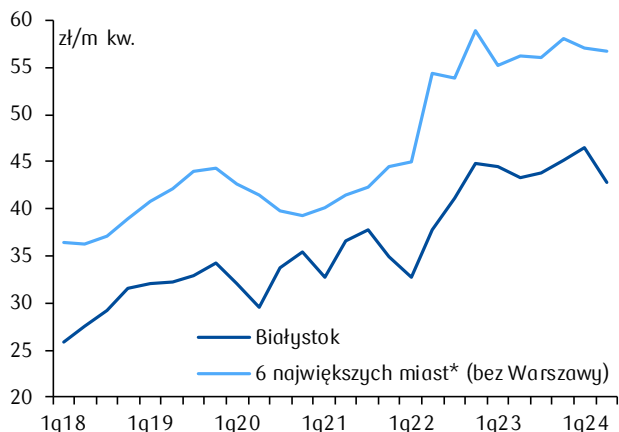


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Białymstoku (GUS)

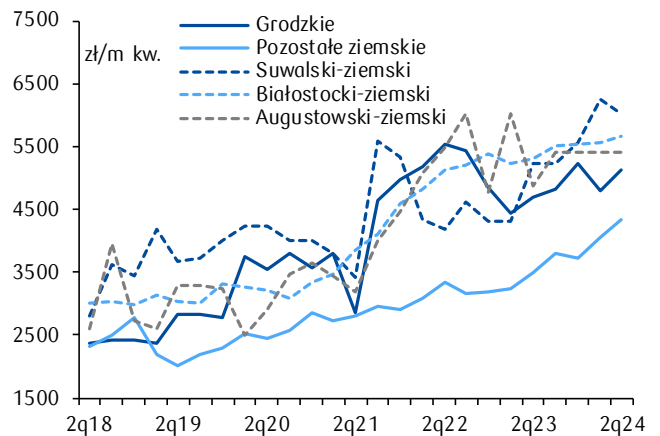


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q24: mieszkania rw - 66; mieszkania rp - 23; domy rw - 11.

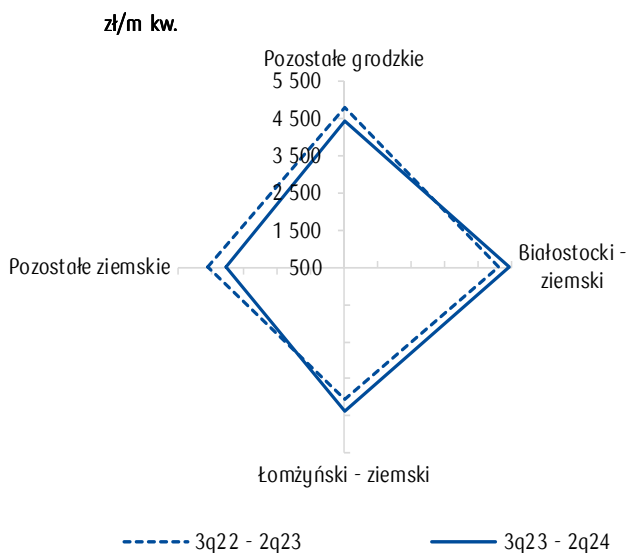
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Białymstoku (NBP, PONT)



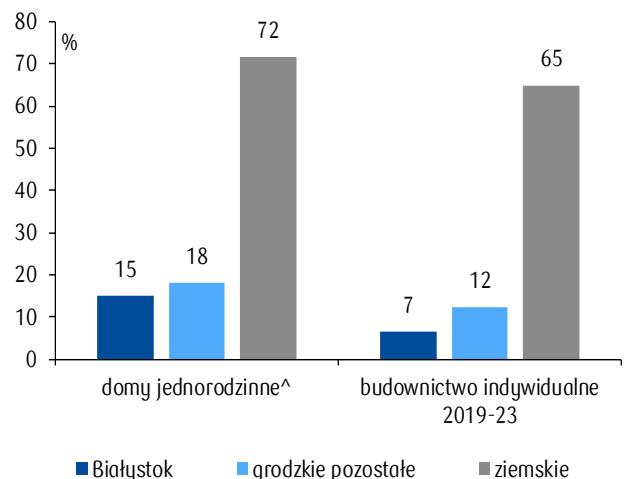
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	3q23 - 2q24*
Białystok	3 412	3 741	4 203	5 471	5 664	5 422
Pozostałe grodzkie	2 622	3 073	3 565	4 075	3 967	4 444
Białostocki - ziemski	3 282	3 455	3 857	4 661	5 432	5 432
Łomżyński - ziemski	2 671	3 302	3 374	3 109	4 358	4 358
Pozostałe ziemskie	2 489	2 477	2 586	4 158	4 057	4 044

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q23 - 2q24 Białystok - 49; pozostałe powiaty grodzkie - 14; powiaty ziemskie - 293.

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
		2023	NSP 2021	NSP 2021	2023			2023	2023			
GRODZKIE												
Białystok	143 281	3	15	30,3	491	58	8,8	7	1 505			
Łomża	25 580	2	19	28,5	428	27	5,5	13	395			
Suwałki	28 659	6	17	27,2	420	91	7,0	12	192			
ZIEMSKIE												
augustowski	20 775	9	60	31,7	382	26	4,1	60	242			
białostocki	61 688	11	74	37,2	391	12	9,3	59	589			
bielski	24 071	8	68	39,0	476	23	3,2	74	85			
grajewski	15 910	10	54	28,3	360	9	2,6	42	88			
hajnowski	21 948	12	67	41,8	565	3	3,0	72	25			
kolneński	11 069	10	71	28,1	310	5	3,0	60	66			
łomżyński	15 670	6	95	33,8	316	5	4,0	88	87			
moniecki	13 490	7	76	33,0	361	52	2,5	67	57			
sejneński	7 170	10	76	35,8	385	28	3,3	78	43			
siemiatycki	17 698	9	77	38,0	436	39	2,1	65	25			
sokólski	24 713	15	74	33,4	404	6	1,9	88	35			
suwalski	11 874	8	87	35,4	343	10	4,4	100	52			
wysokomazowiecki	18 435	8	81	35,1	345	19	3,4	59	53			
zambrowski	15 144	7	47	31,0	366	2	3,8	47	54			

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 29.08.2024

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				2023	Polska=100	
GRODZKIE										
Białystok	291,7	111,7	55,1	15,4	-0,6	-3,1	7 089	93	5,1	
Łomża	59,7	21,0	49,0	15,1	-1,8	-6,9	6 702	88	6,4	
Suwałki	68,2	23,8	48,3	16,3	-1,2	-4,3	6 330	83	5,5	
ZIEMSKIE										
augustowski	54,5	16,6	41,0	16,2	-4,2	-8,5	6 705	88	9,4	
białostocki	157,9	46,0	38,9	16,6	-1,7	9,8	6 296	83	7,4	
bielski	50,6	17,6	48,9	15,4	-7,8	-10,9	7 542	99	4,3	
grajewski	44,2	13,1	38,9	16,6	-5,6	-11,2	6 782	89	10,5	
hajnowski	38,8	15,4	57,8	14,3	-11,6	-15,5	6 831	90	8,2	
kolneński	35,7	9,3	32,3	17,0	-3,4	-6,1	6 251	82	13,2	
łomżyński	49,6	12,7	29,9	17,4	-2,3	-2,1	7 019	92	4,8	
moniecki	37,4	10,4	37,5	15,7	-5,4	-9,9	6 315	83	7,2	
sejneński	18,7	5,7	40,4	15,5	-5,4	-8,4	7 487	99	9,2	
siemiatycki	40,6	13,0	45,4	15,6	-7,9	-11,6	6 193	82	6,2	
sokólski	61,3	19,4	43,3	15,7	-8,0	-13,2	6 227	82	10,7	
suwalski	34,6	9,3	34,4	17,9	-4,0	-4,1	6 100	80	4,9	
wysokomazowiecki	53,4	14,7	35,4	16,9	-4,0	-8,1	6 748	89	6,8	
zambrowski	41,4	12,5	40,8	16,2	-2,2	-4,3	6 505	86	6,2	

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

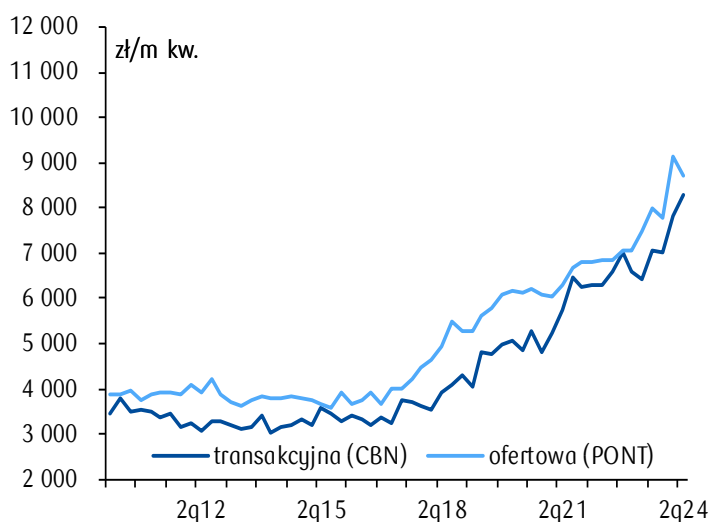
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2024

ŚLĄSKIE – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie

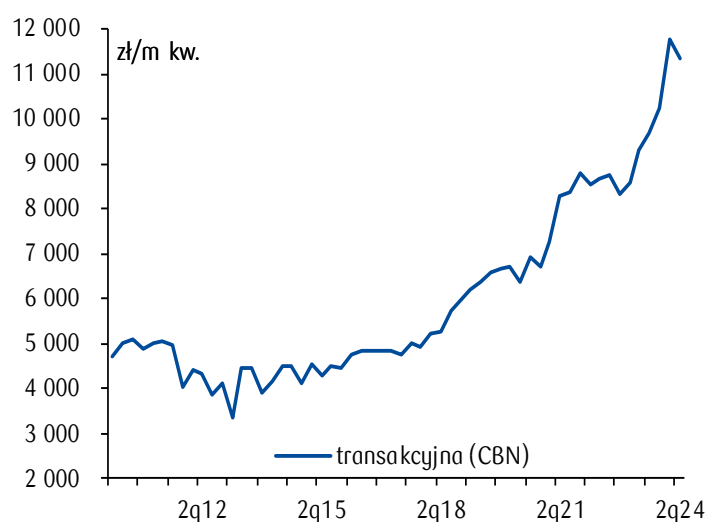
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Katowicach (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	2q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 311	6 595	7 014	6 601	6 405	7 064	7 006	7 811	8 289	6,1	29,4
cena ofertowa (PONT)	6 857	6 853	7 047	7 056	7 493	7 978	7 792	9 133	8 721	-4,5	16,4
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	8 666	8 745	8 348	8 597	9 301	9 690	10 220	11 790	11 366	-3,6	22,2
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 756	4 769	5 773	.	6 466	4 340	5 014	7 471	6 545	x	x

Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach

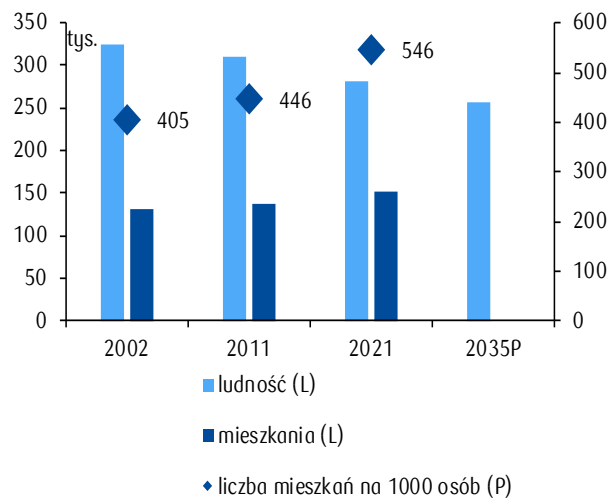
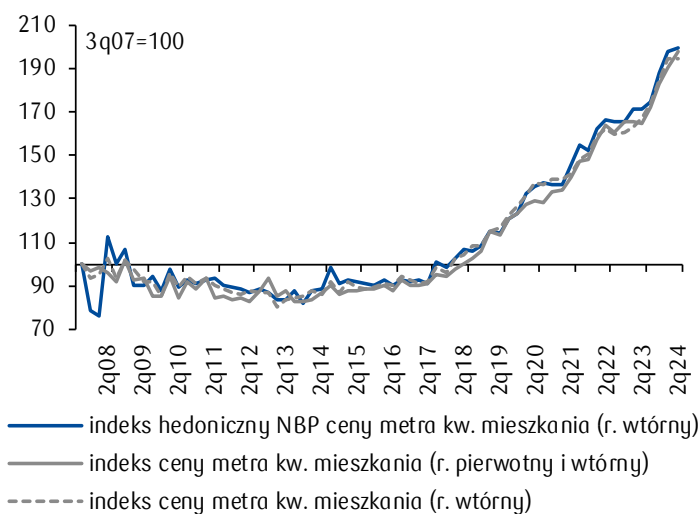


Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach



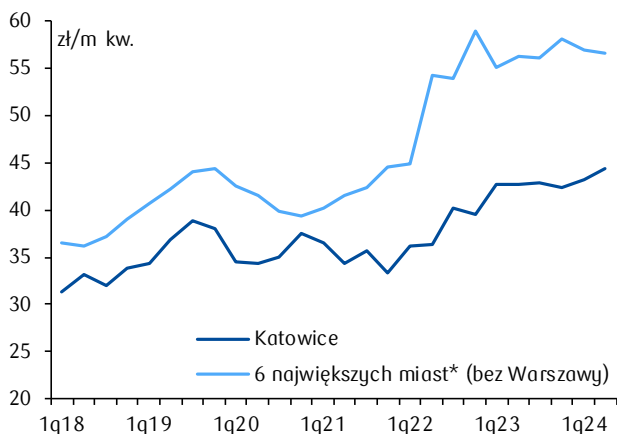
Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Katowicach (NBP)

Wyk.4 Ludność i mieszkania w Katowicach (GUS)

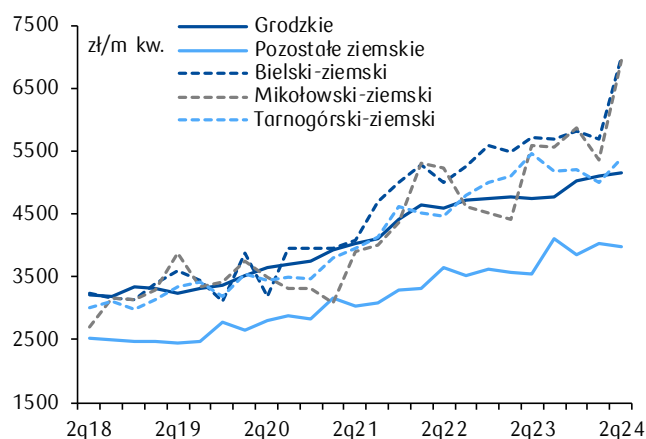


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q24: mieszkania rw - 71; mieszkania rp - 29; domy rw - 14.

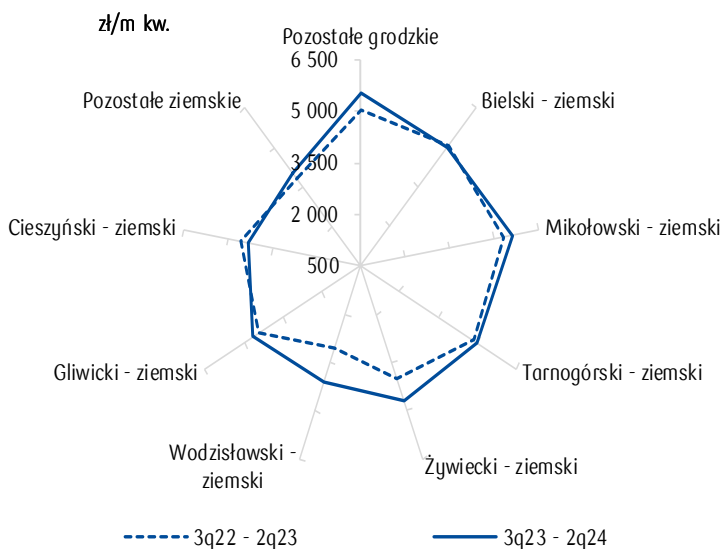
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Katowicach (NBP, PONT)



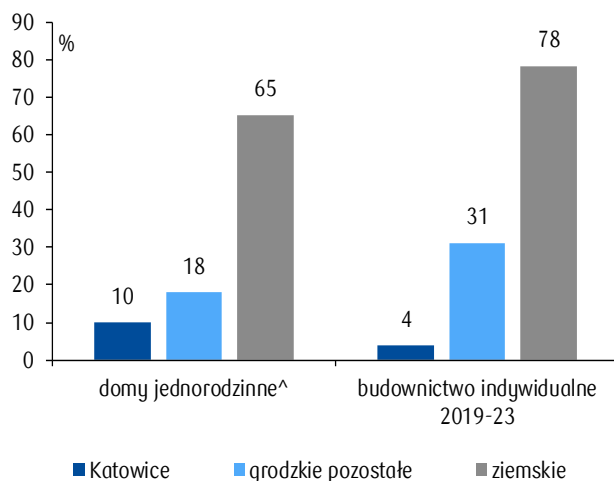
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	3q23 - 2q24*
Katowice	3 937	4 394	4 916	5 867	7 027	7 013
Pozostałe grodzkie	3 356	3 686	4 124	4 545	5 725	5 557
Bielski - ziemski	3 273	3 574	3 811	5 001	5 002	5 002
Mikołowski - ziemski	3 228	3 628	4 177	5 144	5 659	5 659
Tarnogórski - ziemski	3 376	3 369	3 597	4 290	4 989	4 989
Żywiecki - ziemski	2 361	3 094	3 438	3 765	4 698	4 698
Wodzisławski - ziemski	1 924	2 588	2 650	3 054	4 121	4 121
Gliwicki - ziemski	3 388	3 543	3 750	3 540	4 642	4 642
Cieszyński - ziemski	2 704	3 055	3 123	3 663	4 331	4 331
Pozostałe ziemskie	2 475	2 769	3 058	3 591	4 060	4 060

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q23 - 2q24Katowice - 56; pozostałe powiaty grodzkie - 409; powiaty ziemskie - 659.

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			2023	2023			
GRODZKIE										
Bielsko-Biała	76 851	16	30	32,5	464	40	5,2	23	23	188
Bytom	74 265	36	6	28,0	503	59	1,0	40	40	63
Chorzów	54 826	38	4	28,7	545	100	3,2	8	8	163
Częstochowa	102 419	13	22	32,1	497	29	4,0	30	30	831
Dąbrowa Górnicza	52 181	9	24	29,2	460	58	3,3	48	48	284
Gliwice	83 480	32	14	30,9	491	92	5,4	12	12	155
Jastrzębie-Zdrój	33 017	2	23	28,4	401	100	1,5	82	82	45
Jaworzno	37 056	11	37	29,6	427	69	3,3	56	56	91
Katowice	159 264	23	10	34,0	571	35	8,4	4	4	1 152
Mysłowice	30 738	20	27	30,3	431	38	4,2	42	42	131
Piekary Śląskie	22 980	21	22	27,6	444	98	1,9	39	39	29
Ruda Śląska	61 205	23	12	27,1	470	100	1,9	82	82	246
Rybnik	52 842	13	43	30,9	404	100	3,3	49	49	136
Siemianowice Śląskie	32 235	26	7	28,0	508	100	4,2	10	10	74
Sosnowiec	94 919	16	10	28,5	507	64	3,0	17	17	340
Świętochłowice	23 337	37	6	27,1	514	91	2,9	5	5	0
Tychy	53 968	2	16	28,9	442	40	4,9	26	26	141
Zabrze	72 003	39	10	26,8	468	32	2,2	32	32	41
Żory	23 525	3	31	29,2	381	100	7,8	44	44	312
ZIEMSKIE										
będziński	63 785	18	42	32,8	441	64	3,0	68	68	281
bielski	55 853	14	81	32,3	337	90	4,0	82	82	397
bieruńsko-lędziński	19 507	13	68	32,1	328	43	4,1	87	87	97
cieszyński	66 346	14	66	35,4	380	92	4,1	69	69	278
częstochowski	48 541	8	89	35,3	369	76	4,4	93	93	272
gliwicki	41 517	20	47	30,3	367	99	4,1	74	74	233
kłobucki	27 789	7	90	33,6	339	69	2,9	87	87	85
lubliniecki	25 992	18	71	32,5	347	39	3,4	72	72	79
mikołowski	37 526	14	58	33,6	375	82	5,9	70	70	255
myszkowski	26 658	7	74	35,1	395	90	2,5	90	90	81
pszczyński	35 158	10	69	32,5	317	80	4,3	76	76	331
raciborski	37 174	24	48	32,6	374	66	1,8	71	71	117
rybnicki	25 197	15	72	30,1	329	100	3,3	96	96	133
tarnogórski	53 160	20	54	33,2	382	77	5,9	65	65	311
wodzisławski	51 067	13	60	32,1	328	43	2,5	86	86	162
zawierciański	48 754	12	58	31,4	340	88	2,3	94	94	106
żywiecki	55 032	15	86	33,7	370	98	4,6	83	83	351

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 29.08.2024

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	2023	Polska=100	czerwiec 24
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	165,8	60,2	53,0	15,3	-4,7	-6,0	7 232	95	1,9
Bytom	147,8	62,5	60,6	15,2	-8,0	-12,2	7 207	95	8,1
Chorzów	100,6	44,5	63,6	15,8	-8,8	-13,0	6 556	86	3,4
Częstochowa	206,0	82,2	57,2	14,5	-8,4	-11,1	6 715	88	3,3
Dąbrowa Górnicza	113,5	44,3	55,1	14,8	-8,7	-11,4	8 030	106	4,5
Gliwice	169,9	69,4	59,1	14,8	-4,6	-6,5	8 392	111	2,2
Jastrzębie-Zdrój	82,3	30,2	50,7	16,2	-6,2	-10,1	bd	bd	3,5
Jaworzno	86,8	31,2	49,0	15,1	-6,5	-8,5	8 418	111	3,9
Katowice	279,2	121,1	63,7	14,2	-6,0	-3,6	9 106	120	1,0
Mysłowice	71,3	26,0	51,5	15,8	-4,4	-5,1	6 439	85	4,2
Piekary Śląskie	51,7	19,8	55,6	15,5	-7,7	-8,3	7 655	101	7,2
Ruda Śląska	130,3	52,4	56,9	15,9	-5,9	-9,4	6 668	88	2,6
Rybnik	130,9	43,0	44,7	16,2	-3,9	-6,5	6 938	91	2,6
Siemianowice Śląskie	63,4	27,1	62,4	14,8	-7,1	-7,7	6 887	91	3,7
Sosnowiec	187,1	80,2	61,3	14,0	-8,4	-10,9	6 973	92	5,7
Świętochłowice	45,4	19,4	61,3	15,2	-5,0	-7,9	6 362	84	4,3
Tychy	122,1	47,0	54,3	15,9	-5,4	-8,6	7 164	94	1,6
Zabrze	153,8	60,8	56,6	15,1	-5,9	-10,2	7 439	98	4,1
Żory	61,8	20,1	43,8	17,2	-1,9	-0,7	6 561	86	3,4
ZIEMSKIE									
będziński	144,7	52,8	51,1	15,5	-7,9	-5,1	6 502	86	5,9
bielski	165,8	44,5	32,4	16,9	-2,9	-0,1	6 613	87	2,9
bieruńsko-lędzki	59,4	16,4	31,7	16,8	-3,3	-2,1	6 357	84	1,5
cieszyński	174,8	50,5	39,0	16,7	-4,4	-4,5	6 529	86	5,0
częstochowski	131,6	38,4	35,7	15,9	-6,2	-3,3	6 484	85	6,4
gliwicki	113,2	36,1	43,2	16,2	-3,3	-0,4	6 931	91	3,5
kłobucki	82,0	22,8	32,5	16,2	-5,5	-5,9	6 031	79	7,3
lubliniecki	74,9	21,1	35,5	15,9	-3,8	-3,6	6 428	85	4,8
mikołowski	100,0	30,6	40,2	16,7	-2,1	4,0	6 734	89	2,7
myszkowski	67,6	21,8	42,7	15,5	-6,0	-7,1	6 303	83	5,8
pszczyński	110,8	30,2	32,5	17,4	-0,9	-1,6	6 607	87	3,0
raciborski	99,3	32,2	44,1	15,2	-5,0	-6,4	7 284	96	3,2
rybnicki	76,7	20,9	31,6	16,8	-2,7	-2,0	6 597	87	4,7
tarnogórski	139,2	44,1	42,9	15,6	-5,3	-0,4	7 146	94	4,4
wodzisławski	150,3	45,4	38,1	16,3	-5,1	-2,1	6 190	82	4,5
zawierciański	111,6	38,2	47,6	15,2	-8,2	-5,7	6 855	90	5,5
żywiecki	148,8	39,9	33,3	16,6	-4,3	-4,1	6 594	87	5,1

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

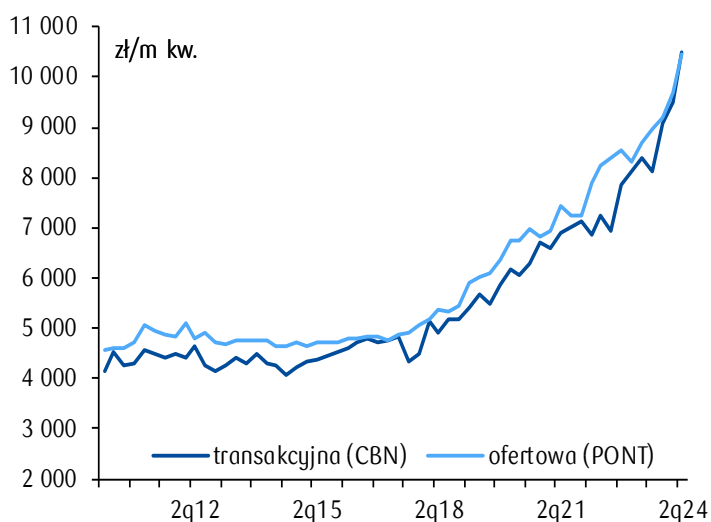
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2024

PODKARPACKIE – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie

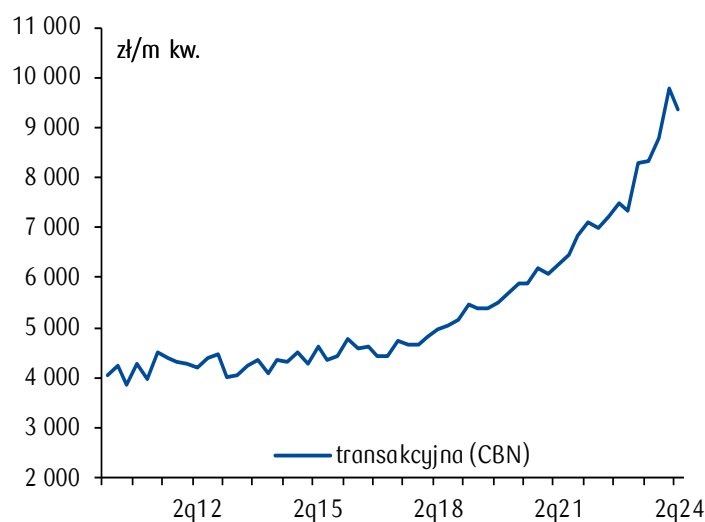
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Rzeszowie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	2q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 232	6 922	7 867	8 137	8 384	8 116	9 094	9 505	10 501	10,5	25,3
cena ofertowa (PONT)	8 254	8 377	8 532	8 310	8 700	8 981	9 200	9 697	10 463	7,9	20,3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 990	7 219	7 493	7 336	8 295	8 343	8 782	9 792	9 368	-4,3	12,9
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 985	4 037	4 786	5 312	6 003	4 018	6 275	4 690	5 533	x	x

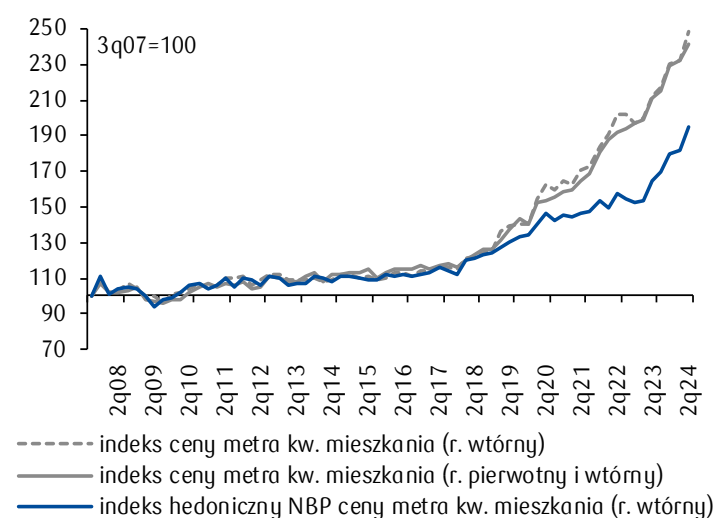
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Rzeszowie



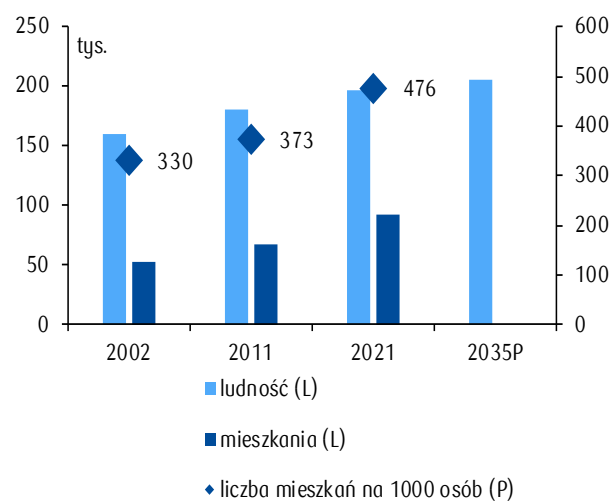
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Rzeszowie



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

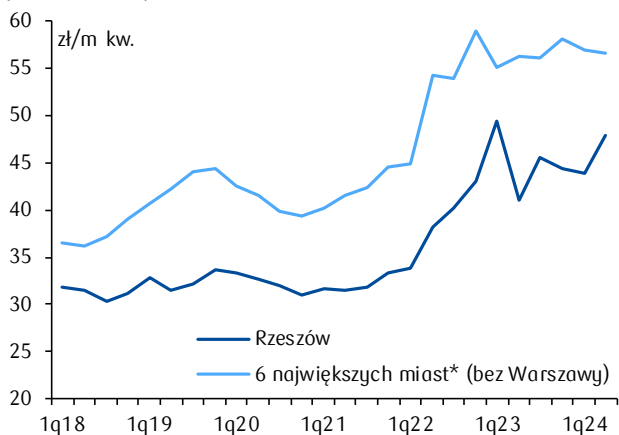


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Rzeszowie (GUS)

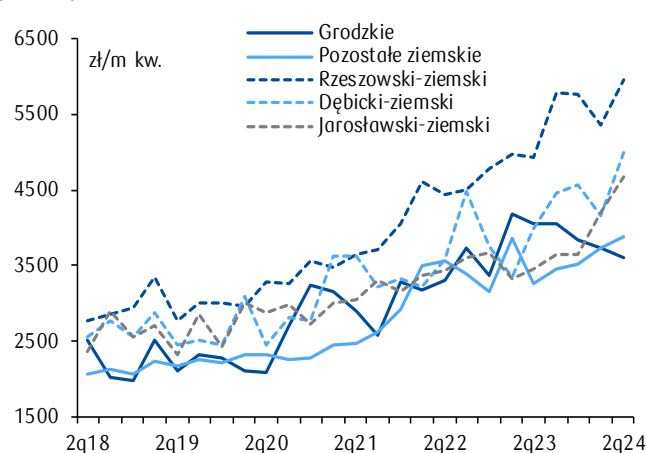


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q24: mieszkania rw - 40; mieszkania rp - 61; domy rw - 11.

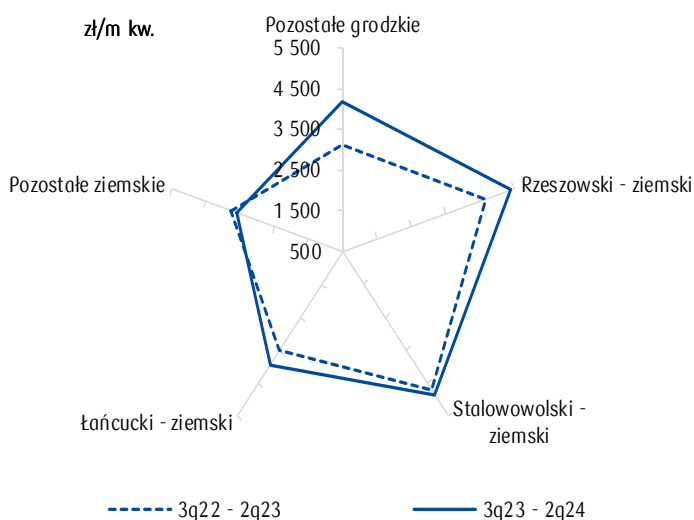
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Rzeszowie (NBP, PONT)



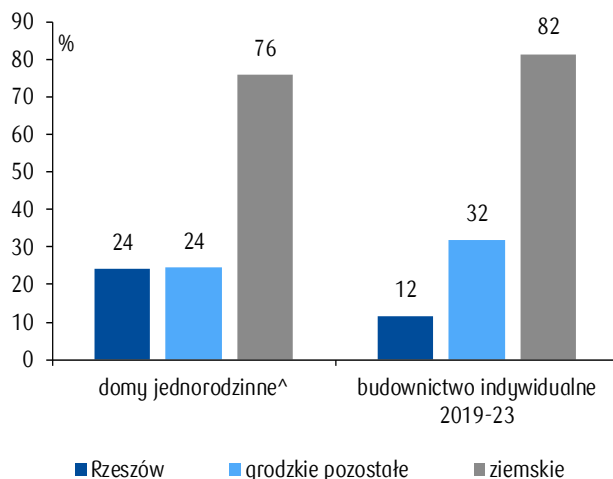
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	3q23 - 2q24*
Rzeszów	3 214	3 591	4 204	5 250	5 681	5 833
Pozostałe grodzkie	2 975	2 801	3 725	3 082	3 710	4 176
Rzeszowski - ziemski	2 703	3 074	3 844	3 803	5 411	5 411
Stalowowolski - ziemski	2 075	2 411	3 213	5 006	4 878	4 878
Łańcucki - ziemski	2 421	2 743	3 121	4 089	3 948	3 948
Pozostałe ziemskie	2 058	2 451	2 648	3 205	3 622	3 607

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q23 - 2q24 Rzeszów - 98; pozostałe powiaty grodzkie - 14; powiaty ziemskie - 275.

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
		2023	NSP 2021	NSP 2021	2023			2023	2023			
GRODZKIE												
Krosno	18 862	9	36	31,1	428	65	4,8	26	148			
Przemyśl	25 649	30	16	28,7	458	45	3,2	23	108			
Rzeszów	98 654	4	24	34,2	500	17	15,4	12	1 383			
Tarnobrzeg	18 359	2	24	28,3	420	37	3,0	53	55			
ZIEMSKIE												
bieszczadzki	7 529	10	51	27,5	366	2	3,4	63	12			
brzozowski	19 279	12	92	27,4	305	2	2,7	87	52			
dębicki	41 737	5	70	28,3	315	4	4,9	66	182			
jarosławski	37 460	11	67	28,3	323	6	3,0	81	261			
jasielski	34 452	7	76	27,2	317	29	1,6	100	47			
kolbuszowski	18 373	5	91	28,0	300	1	3,0	87	99			
krośnieński	33 306	14	93	29,4	307	46	2,7	93	145			
leski	8 819	7	73	32,0	347	4	4,6	83	83			
leżajski	20 833	8	76	27,7	312	27	2,4	99	69			
lubaczowski	17 542	6	74	29,7	334	3	2,5	100	52			
łańcucki	25 873	11	87	30,0	320	6	4,6	70	139			
mielecki	45 297	7	61	28,7	341	3	4,3	74	198			
nizański	20 873	8	86	30,8	328	1	2,9	97	63			
przemyski	21 702	10	89	29,3	305	1	2,9	97	78			
przeworski	24 648	14	83	29,3	325	3	2,8	90	92			
ropczycko-sędziszowski	22 259	6	83	27,4	301	14	4,6	83	132			
rzeszowski	54 493	8	92	31,1	310	6	6,3	76	605			
sanocki	30 623	10	61	28,7	341	2	2,8	80	82			
stalowowolski	38 323	6	44	29,0	380	6	2,9	85	95			
strzyżowski	18 536	11	90	29,6	313	25	3,1	93	60			
tarnobrzeski	16 952	6	69	28,6	333	17	2,9	87	43			

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 29.08.2024

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	2023	Polska=100	czerwiec 24
GRODZKIE									
Krosno	44,1	15,5	49,0	15,0	-4,3	-5,9	6 135	81	2,8
Przemyśl	56,1	21,2	53,8	14,5	-6,5	-13,2	6 252	82	9,6
Rzeszów	197,3	71,5	52,7	15,9	-0,1	0,4	7 429	98	4,1
Tarnobrzeg	43,7	16,2	51,9	14,9	-5,3	-10,1	6 267	83	6,8
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	20,6	6,2	40,3	16,5	-4,8	-8,5	6 326	83	14,9
brzozowski	63,2	16,6	29,5	17,3	-2,2	-6,1	5 780	76	18,9
dębicki	132,6	35,5	31,8	16,9	-1,4	-1,9	6 182	81	4,4
jarosławski	115,9	32,3	35,0	16,4	-2,7	-5,1	6 082	80	10,5
jasielski	108,8	30,7	34,2	16,4	-4,1	-7,0	6 179	81	12,3
kolbuszowski	61,2	15,3	27,5	17,1	-1,8	-3,7	5 771	76	7,7
krośnieński	108,7	28,7	30,0	17,1	-2,8	-4,2	5 553	73	8,0
leski	25,4	7,2	36,1	15,5	-2,9	-6,6	6 434	85	17,2
leżajski	66,7	17,9	32,4	16,7	-2,3	-4,7	6 013	79	13,4
lubaczowski	52,6	14,9	34,9	16,4	-4,4	-7,9	5 985	79	9,2
łańcucki	80,8	21,3	31,5	17,1	-1,5	0,5	5 931	78	9,1
mielecki	133,0	38,7	37,0	16,6	-1,3	-2,5	6 434	85	5,0
niżański	63,7	17,4	33,3	16,1	-2,9	-5,1	5 687	75	15,3
przemyski	71,1	18,7	31,0	17,4	-2,5	-3,7	5 709	75	14,5
przeworski	75,7	20,8	33,2	16,9	-2,6	-4,7	5 819	77	12,8
ropczycko-sędziszowski	74,0	18,9	28,6	17,2	0,2	-0,5	6 170	81	10,4
rzeszowski	175,8	45,0	28,9	17,6	0,2	5,6	6 505	86	7,3
sanocki	89,7	26,4	37,5	16,7	-3,6	-6,1	6 028	79	7,9
stalowowolski	100,9	32,9	44,1	15,4	-3,6	-7,3	6 706	88	4,6
strzyżowski	59,2	15,7	30,6	16,5	-3,5	-5,3	5 642	74	16,7
tarnobrzegi	50,9	14,9	34,9	15,9	-4,9	-7,1	6 405	84	7,1

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

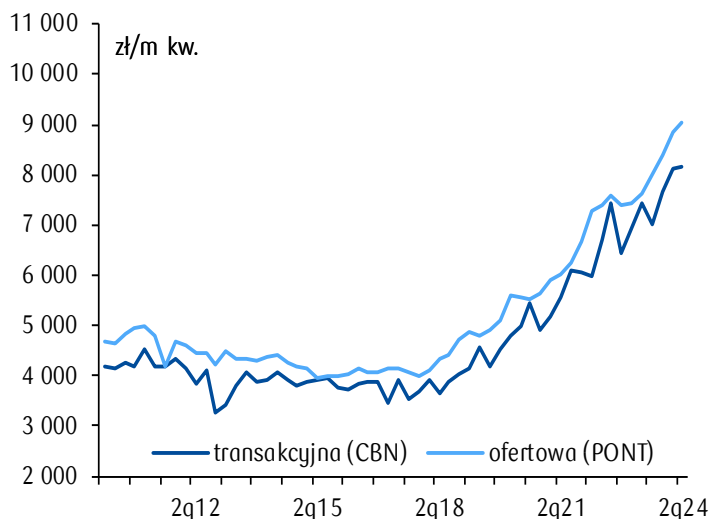
Źródło: Bank Danuch Lokalnych GUS, stan na 24.07.2024

ŚWIĘTOKRZYSKIE – Kielce i powiaty ziemskie

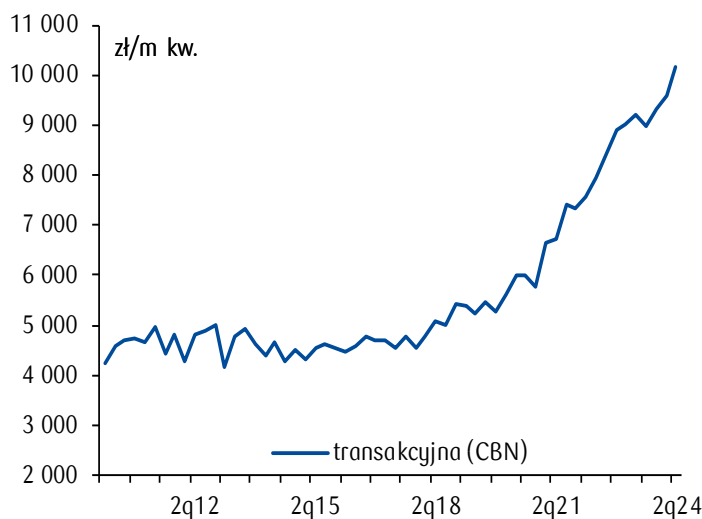
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Kielcach (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	2q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 695	7 452	6 435	6 926	7 417	7 000	7 682	8 137	8 162	0,3	10,0
cena ofertowa (PONT)	7 385	7 587	7 400	7 453	7 612	7 998	8 410	8 841	9 041	2,3	18,8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 933	.	8 922	9 021	9 221	8 999	9 319	9 598	10 173	6,0	10,3
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 081	3 798	6 262	.	5 628	.	.	4 587	.	x	x

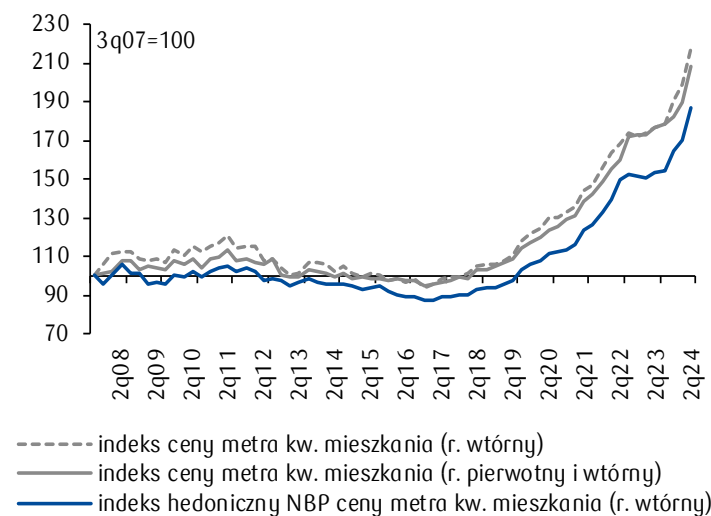
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Kielcach



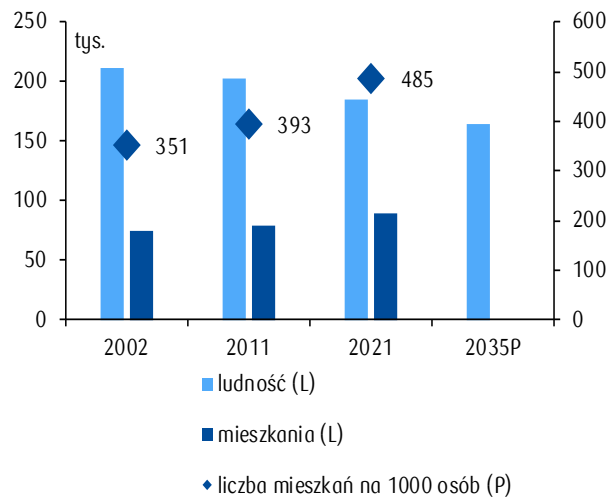
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Kielcach



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

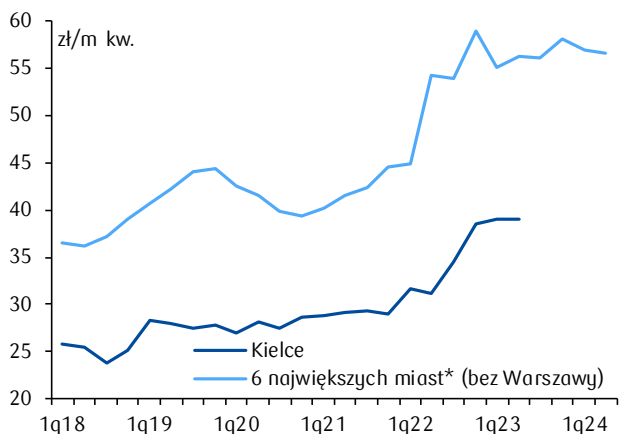


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Kielcach (GUS)

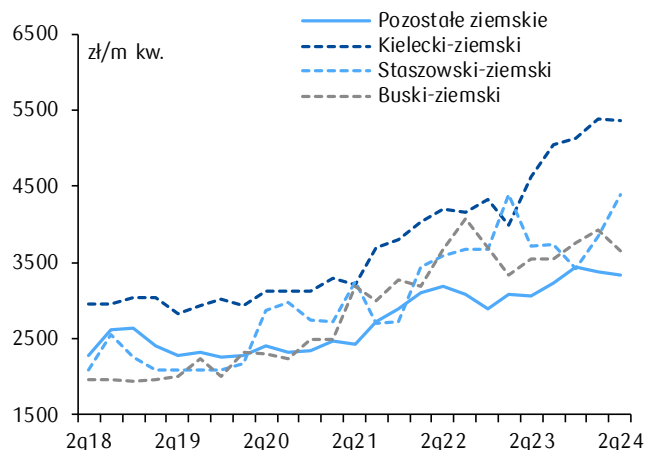


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q24: mieszkania rw - 25; mieszkania rp - 10; domy rw - 0.

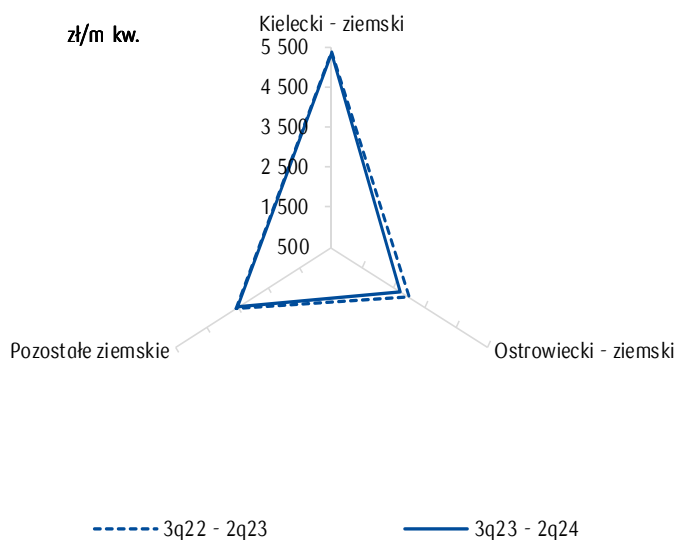
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Kielcach (NBP, PONT)



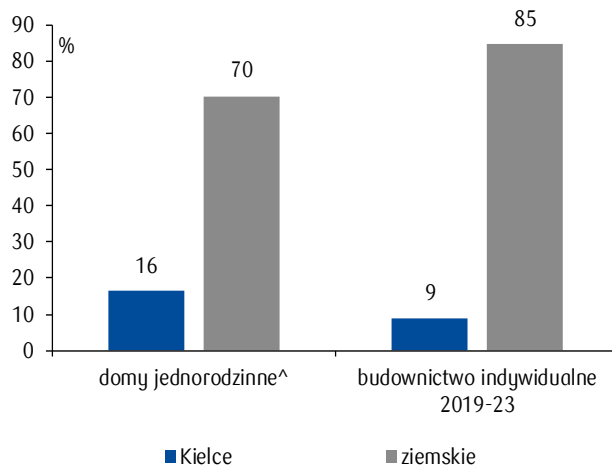
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023	3q23 - 2q24*
Kielce	4 263	4 019	4 118	5 395	6 106	6 510
Kielecki - ziemski	3 112	3 250	3 739	5 653	5 342	5 342
Ostrowiecki - ziemski	2 448	2 549	2 552	2 917	2 711	2 711
Pozostałe ziemskie	2 285	2 410	2 654	3 159	3 489	3 489

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q23 - 2q24 Kielce - 8; powiaty ziemskie - 110.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem		Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem	
		NSP 2021	NSP 2021							2023
GRODZKIE										
Kielce	92 232	5	16	30,2	506	19	6,7	9	780	
ZIEMSKIE										
buski	25 997	5	79	33,9	383	10	3,9	67	227	
jędrzejowski	30 794	8	75	31,9	380	61	3,1	85	78	
kazimierski	11 047	7	85	32,9	349	6	1,8	90	88	
kielecki	65 378	6	92	29,8	309	53	4,5	97	482	
konecki	30 327	9	73	31,4	411	4	2,3	91	72	
opatowski	18 590	7	79	30,6	384	27	1,8	88	50	
ostrowiecki	41 435	8	48	29,2	414	23	1,6	85	113	
pińczowski	14 800	8	71	33,1	403	24	1,8	97	97	
sandomierski	26 443	4	70	31,3	368	28	2,4	67	137	
skarżyski	30 490	15	44	30,0	448	29	2,2	62	112	
starachowicki	33 428	10	55	28,6	400	36	2,6	68	193	
staszowski	24 603	5	73	31,3	359	20	2,8	88	80	
włoszczowski	17 024	9	82	34,0	397	42	3,6	89	63	

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 29.08.2024

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)	
							2023	Polska=100		2023
GRODZKIE										
Kielce	182,3	71,7	56,8	14,7	-4,7	-8,7	7 062	93	4,4	
ZIEMSKIE										
buski	67,8	20,5	40,5	15,6	-7,5	-9,5	6 202	82	3,6	
jędrzejowski	81,1	24,5	39,6	16,7	-5,9	-8,9	6 608	87	5,9	
kazimierski	31,7	9,0	35,6	15,3	-7,1	-8,5	5 822	77	9,3	
kielecki	211,8	53,0	28,9	17,1	-2,1	-0,1	5 990	79	6,5	
konecki	73,7	24,0	43,8	15,6	-8,3	-11,0	6 107	80	9,4	
opatowski	48,4	14,8	41,2	15,8	-6,8	-10,2	5 804	76	13,6	
ostrowiecki	100,1	35,5	49,9	15,0	-9,6	-12,4	6 179	81	9,7	
pińczowski	36,7	11,6	43,1	15,3	-6,9	-7,4	6 468	85	7,0	
sandomierski	71,8	21,8	39,9	15,6	-7,5	-10,9	6 781	89	7,5	
skarżyski	68,1	24,5	50,6	14,7	-9,9	-14,2	6 634	87	14,1	
starachowicki	83,6	27,4	45,3	15,7	-8,1	-10,4	6 427	85	9,4	
staszowski	68,5	20,3	38,4	16,1	-4,4	-8,0	6 830	90	5,9	
włoszczowski	42,9	12,6	38,1	16,2	-6,0	-8,3	6 815	90	6,0	

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

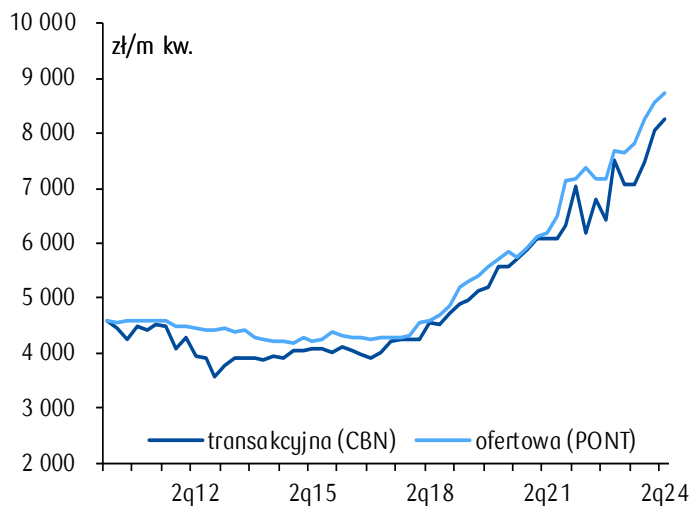
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2024

WARMIŃSKO-MAZURSKIE – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie

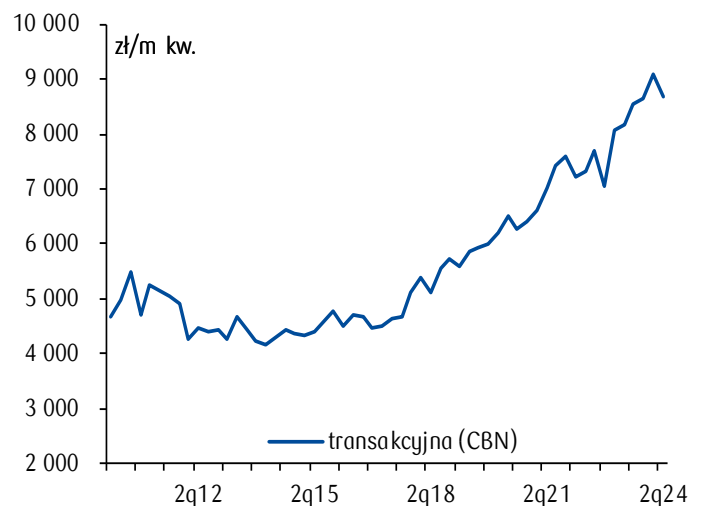
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Olsztynie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	2q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 186	6 784	6 421	7 506	7 054	7 069	7 482	8 070	8 252	2,3	17,0
cena ofertowa (PONT)	7 361	7 186	7 162	7 684	7 653	7 833	8 259	8 576	8 726	1,8	14,0
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 317	7 682	7 049	8 085	8 171	8 550	8 646	9 105	8 670	-4,8	6,1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 979	6 648	4 974	4 226	4 795	3 946	8 302	7 286	7 834	x	x

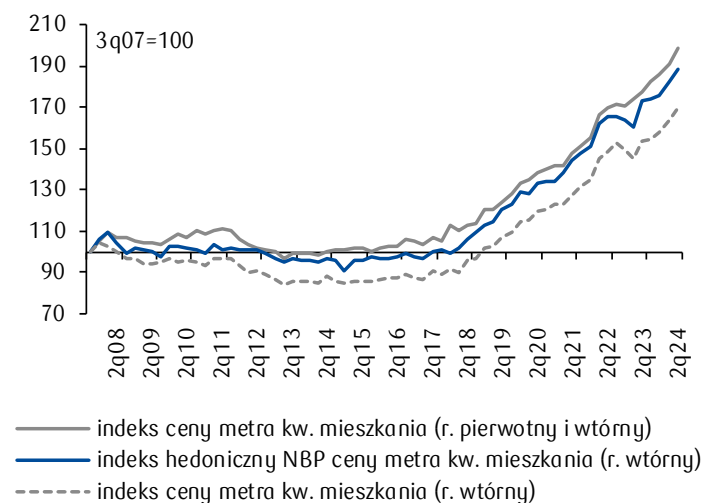
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Olsztynie



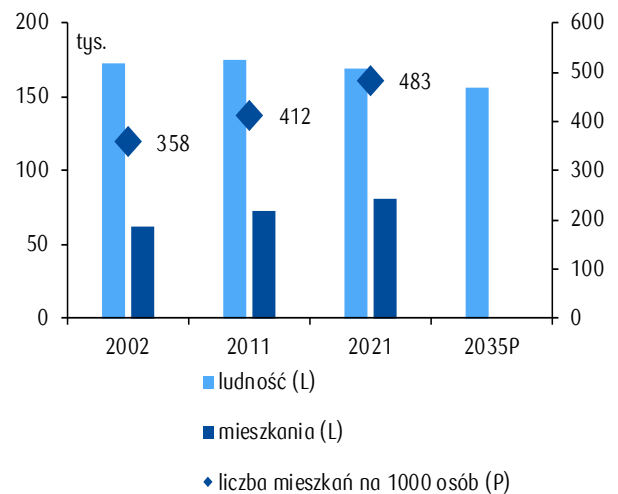
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Olsztynie



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

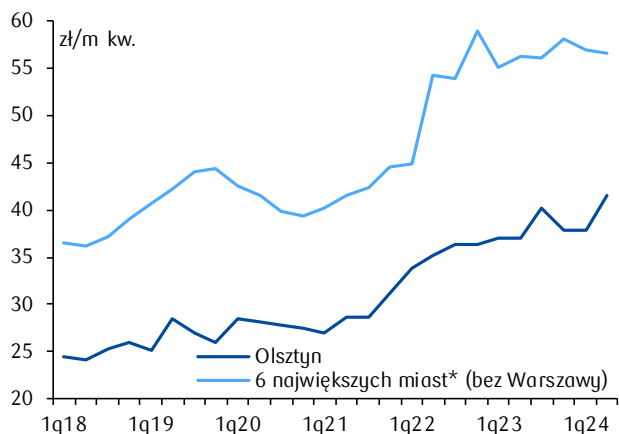


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Olsztynie (GUS)

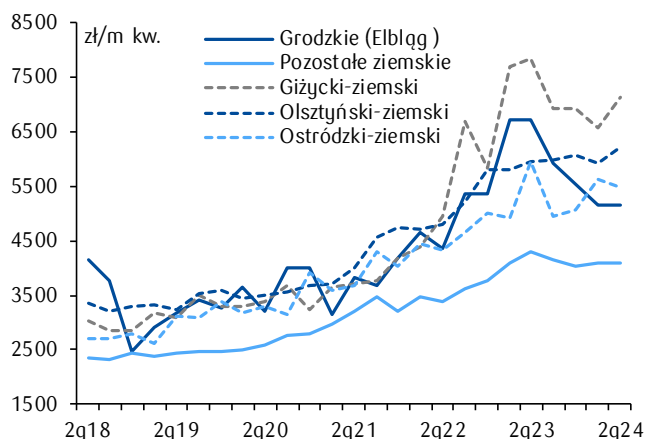


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q24: mieszkania rw - 55; mieszkania rp - 19; domy rw - 7.

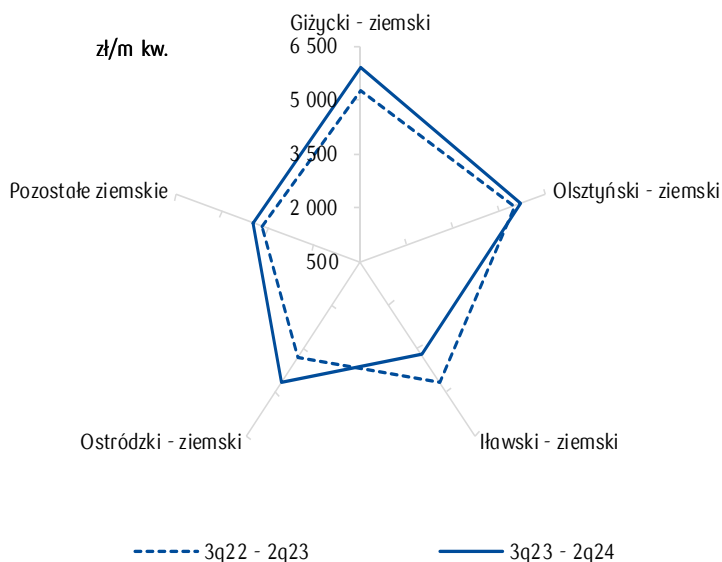
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Olsztynie (NBP, PONT)



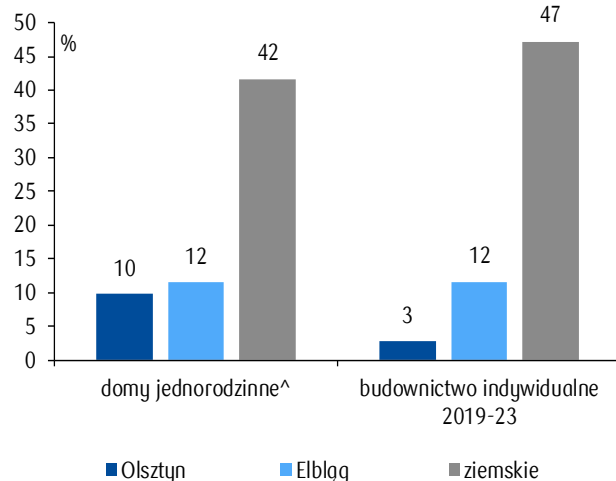
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	3q23 - 2q24*
Olsztyn	4 083	3 801	4 414	4 974	6 073	6 672
Pozostałe grodzkie (Elbląg)	4 114	3 602	4 149	6 288	4 266	5 503
Giżycki - ziemski	2 487	4 162	3 605	4 714	5 890	5 890
Olsztyński - ziemski	3 048	3 565	3 976	4 898	5 728	5 728
Iławski - ziemski	2 913	2 546	3 438	3 628	3 706	3 706
Ostródzki - ziemski	2 498	2 723	3 600	3 972	4 666	4 666
Pozostałe ziemskie	2 408	2 761	3 007	3 191	3 934	3 986

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q23 - 2q24 Olsztyn - 24; pozostałe powiaty grodzkie - 13; powiaty ziemskie - 270.

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
GRODZKIE									
Elbląg	49 550	25	12	25,8	439	46	4,5	12	45
Olsztyn	83 932	8	10	29,4	502	60	7,0	3	426
ZIEMSKIE									
bartoszycki	20 954	35	33	26,2	398	2	1,2	69	84
braniewski	14 581	34	35	26,2	391	2	1,5	63	24
działdowski	22 827	18	55	28,2	372	43	4,3	42	66
elbląski	18 918	38	55	27,4	349	48	2,8	86	71
etcki	35 168	17	23	26,5	398	5	5,7	26	137
giżycki	22 852	29	32	29,8	425	4	4,2	34	135
gołdapski	9 459	30	40	27,2	381	3	2,1	57	13
iławski	33 356	21	43	27,7	371	47	5,7	37	94
kętrzyński	23 847	36	25	25,8	418	7	1,1	61	19
lidzbarski	15 305	39	36	27,4	401	29	1,9	64	28
mrągowski	18 818	29	39	29,8	396	7	3,5	52	128
nidzicki	11 089	21	46	26,5	364	15	3,2	52	30
nowomiejski	14 448	24	70	28,5	344	8	4,5	61	49
olecki	12 467	29	38	28,2	390	3	3,6	32	84
olsztyński	48 407	29	53	32,0	373	14	8,7	45	432
ostródzki	38 332	29	38	27,2	387	10	3,9	47	341
piski	19 768	25	39	27,7	380	7	2,7	71	41
szczyrzeński	24 615	30	57	28,9	370	4	5,0	65	133
węgorzewski	8 663	42	43	30,3	416	6	3,1	50	37

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 29.08.2024

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	2023	Polska=100	czerwiec 24
GRODZKIE									
Elbląg	112,9	43,1	53,8	15,4	-5,0	-5,7	6 802	90	6,2
Olštyn	167,3	67,9	58,6	15,0	-2,6	-5,4	7 387	97	2,0
ZIEMSKIE									
bartoszycki	52,7	18,2	47,8	15,7	-7,0	-10,3	6 122	81	15,4
braniewski	37,3	12,5	47,2	15,9	-7,3	-15,1	6 028	79	13,8
działdowski	61,4	18,6	39,8	17,6	-3,5	-8,1	6 074	80	11,9
elbląski	54,1	16,1	39,8	17,1	-5,3	-8,7	5 875	77	11,5
etcki	88,3	28,7	45,6	16,8	-3,2	-3,1	6 017	79	10,0
giżycki	53,7	18,5	48,6	16,1	-6,2	-5,2	6 247	82	7,6
gołdapski	24,9	8,1	44,4	17,7	-4,9	-11,4	5 876	77	6,6
iławski	89,9	27,1	41,7	17,3	-3,6	-3,9	5 814	77	3,9
kętrzyński	57,1	20,5	50,2	16,2	-7,5	-12,9	5 813	77	15,0
lidzbarski	38,1	12,9	48,1	16,1	-6,8	-10,7	5 938	78	9,3
mrągowski	47,5	15,5	45,8	16,1	-4,9	-8,1	5 997	79	6,6
nidzicki	30,5	9,5	43,2	16,9	-3,1	-6,7	5 748	76	6,3
nowomiejski	42,0	11,6	35,3	18,2	-2,3	-5,8	5 242	69	9,7
olecki	32,0	10,3	45,6	16,9	-5,7	-7,0	6 079	80	12,2
olsztyński	129,9	38,6	40,4	17,2	-3,7	2,8	6 562	86	5,8
ostródzki	99,1	31,7	44,8	16,8	-4,7	-6,8	6 075	80	8,0
piski	52,0	16,5	43,6	16,6	-4,1	-10,8	6 369	84	11,3
szczygieński	66,5	19,7	42,1	16,6	-4,7	-4,9	6 198	82	8,2
węgorzewski	20,8	7,1	46,5	15,9	-5,6	-12,3	6 239	82	9,7

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

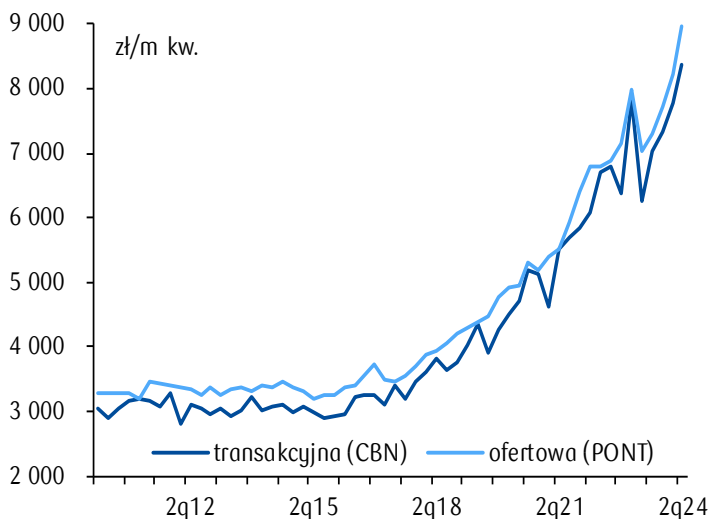
Źródło: Bank Danuch Lokalnych GUS. stan na 24.07.2024

LUBUSKIE - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie

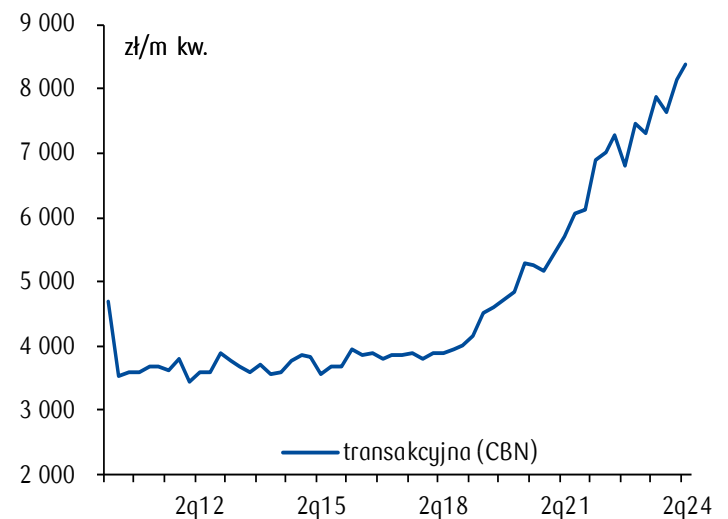
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Zielonej Górze (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	2q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 712	6 806	6 362	7 821	6 259	7 041	7 321	7 768	8 371	7,8	33,7
cena ofertowa (PONT)	6 782	6 885	7 143	7 986	7 031	7 288	7 708	8 235	8 958	8,8	27,4
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 010	7 289	6 790	7 450	7 300	7 880	7 650	8 157	8 373	2,6	14,7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 986	5 405	6 034	5 650	6 085	4 649	4 513	5 208	7 070	x	x

Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Zielonej Górze



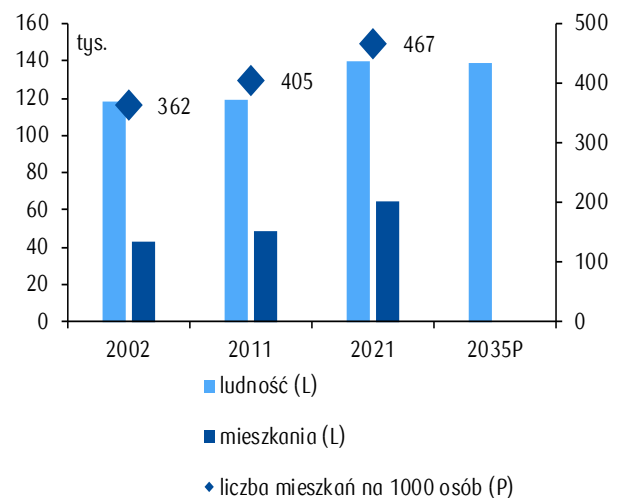
Wyk.2 Ceny mieszkań na r. pierwotnym w Zielonej Górze



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

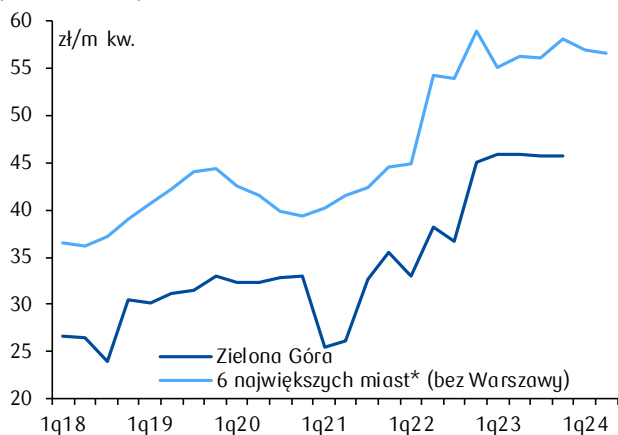


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Zielonej Górze (GUS)

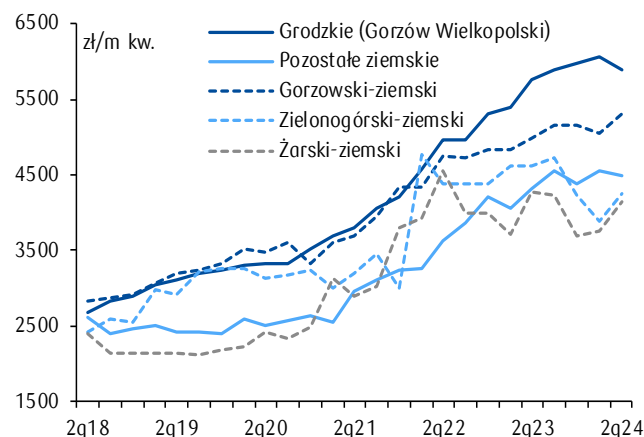


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q24: mieszkania rw - 36; mieszkania rp - 7; domy rw - 6.

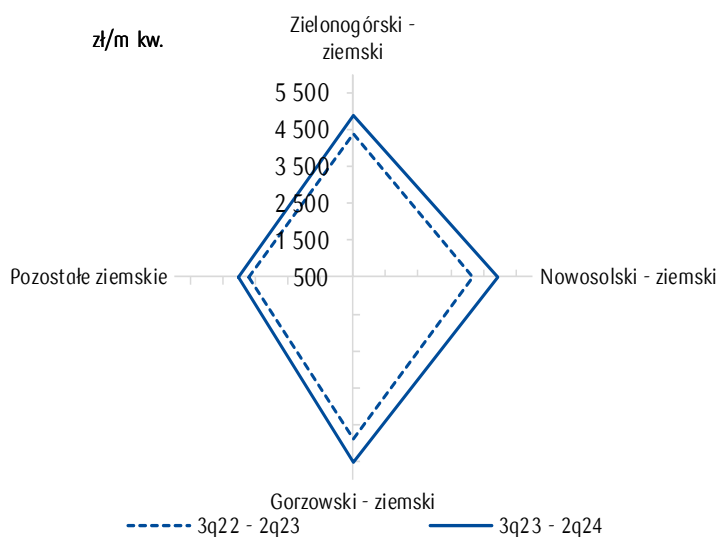
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Zielonej Górze (NBP, PONT)



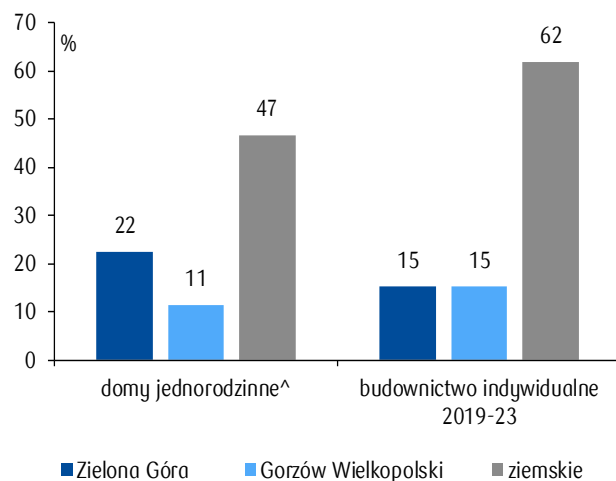
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	3q23 - 2q24*
Zielona Góra	3 786	3 861	4 337	5 230	5 908	6 214
Pozostałe grodzkie (Gorzów Wlkp.)	3 172	3 650	3 062	3 398	5 045	5 137
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	5 542	5 542
Pozostałe ziemskie	2 860	2 759	3 262	3 698	4 027	4 027

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q23 - 2q24 Zielona Góra - 48; pozostałe powiaty grodzkie - 13; powiaty ziemskie - 197.

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
	2023	NSP 2021	NSP 2021	2023	2023	2023	2019-2023	2019-2023	1-2q24
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	57 162	16	11	29,9	496	56	5,5	15	483
Zielona Góra	67 739	12	22	33,3	488	20	9,0	15	478
ZIEMSKIE									
gorzowski	25 975	31	63	31,5	352	12	6,7	69	221
krośnieński	20 444	47	51	30,0	388	3	2,7	78	68
międzyrzecki	21 746	36	41	30,2	397	8	3,5	59	63
nowosolski	33 506	39	39	29,4	407	7	5,3	50	210
ślubicki	18 736	29	42	30,4	409	8	6,0	44	309
strzelecko-drezdenecki	17 795	42	48	28,5	381	4	3,4	50	75
sulęciński	13 313	41	52	32,1	398	3	4,3	60	38
świebodziński	21 292	39	42	29,8	395	6	4,4	43	201
wschowski	13 520	41	55	30,8	363	61	3,3	75	49
zielonogórski	27 538	35	58	31,4	367	10	6,2	70	157
żagański	30 326	45	37	29,4	412	9	2,1	87	48
żarski	36 095	47	42	29,4	396	9	2,6	70	146

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 29.08.2024

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	2023	Polska=100	czerwiec 24
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	115,3	46,9	56,9	15,5	-5,1	-10,2	6 714	88	2,4
Zielona Góra	138,9	53,6	55,8	15,8	-3,4	-2,5	7 487	99	3,0
ZIEMSKIE									
gorzowski	73,9	21,7	38,7	17,7	-3,2	5,7	7 139	94	3,5
krośnieński	52,7	17,3	44,5	15,8	-5,5	-7,3	6 637	87	5,7
międzyrzecki	54,8	18,1	44,8	16,4	-6,1	-9,4	6 625	87	7,0
nowosolski	82,3	27,6	47,1	16,8	-4,1	-4,1	6 767	89	5,7
ślubicki	45,9	15,2	46,1	16,7	-4,2	-2,4	6 701	88	2,0
strzelecko-drezdenecki	46,7	15,1	44,4	16,8	-4,5	-7,3	6 383	84	8,9
sulęciński	33,5	10,7	43,0	16,6	-5,9	-8,2	6 018	79	4,4
świebodziński	54,0	17,2	44,2	16,2	-3,1	-5,7	6 976	92	2,5
wschowski	37,3	11,3	40,7	17,4	-2,9	-5,1	6 247	82	6,4
zielonogórski	75,1	22,5	40,0	16,4	-2,0	1,5	6 866	90	6,7
żagański	73,6	25,3	48,2	16,0	-6,1	-10,6	6 260	82	4,9
żarski	91,2	30,8	46,4	16,2	-5,5	-7,5	6 930	91	5,0

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

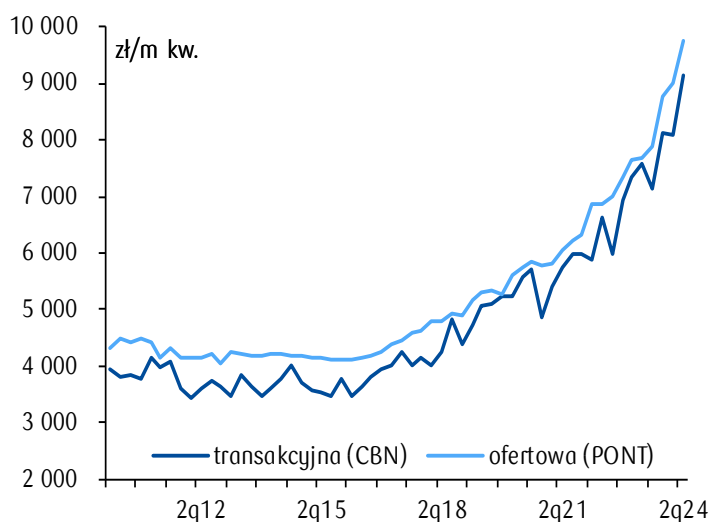
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2024

OPOLSKIE – Opole i powiaty ziemskie

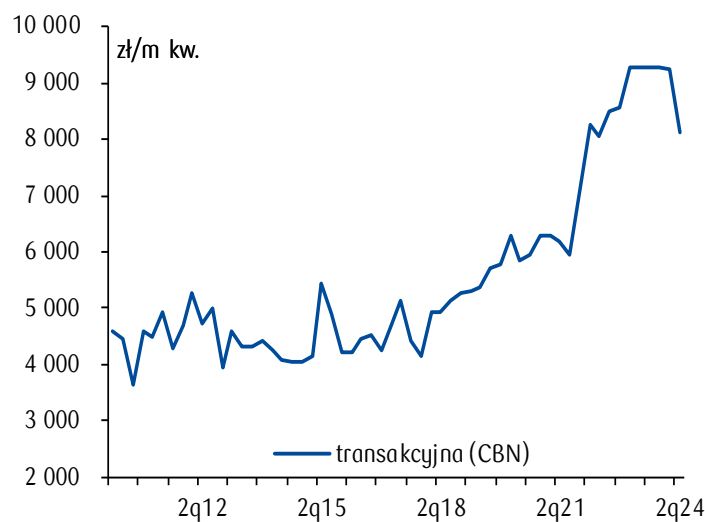
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Opolu (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	2q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 617	5 991	6 923	7 340	7 577	7 125	8 136	8 099	9 134	12,8	20,5
cena ofertowa (PONT)	6 867	7 000	7 327	7 638	7 677	7 896	8 762	9 016	9 769	8,4	27,2
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	8 062	8 484	8 569	9 266	9 266	9 266	9 290	9 257	8 128	-12,2	-12,3
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 749	4 710	4 900	6 440	5 969	5 276	4 590	4 921	4 789	x	x

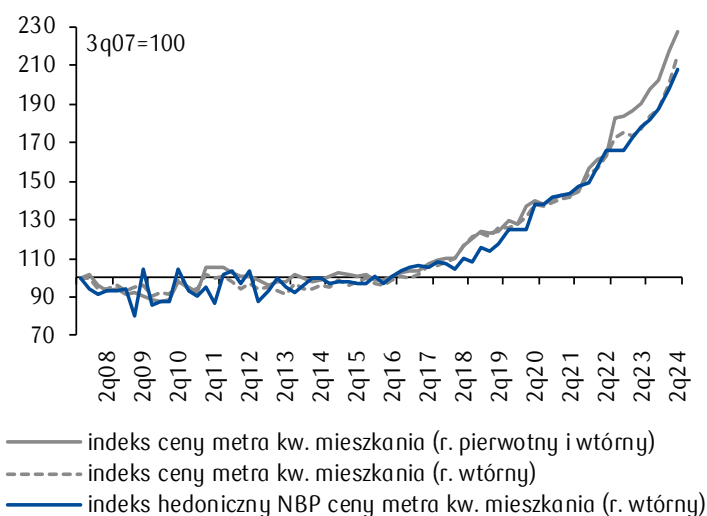
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Opolu



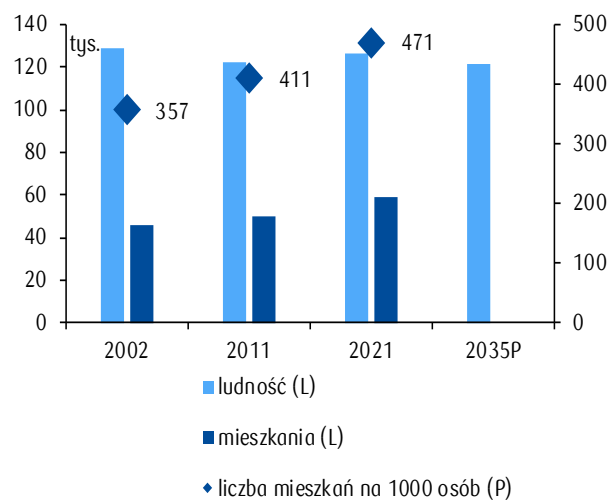
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Opolu



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

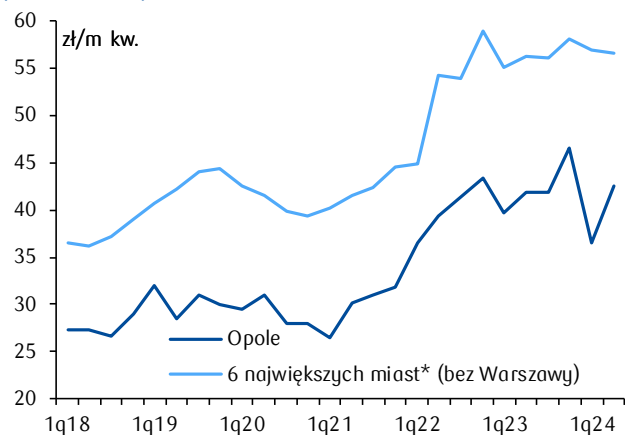


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Opolu (GUS)

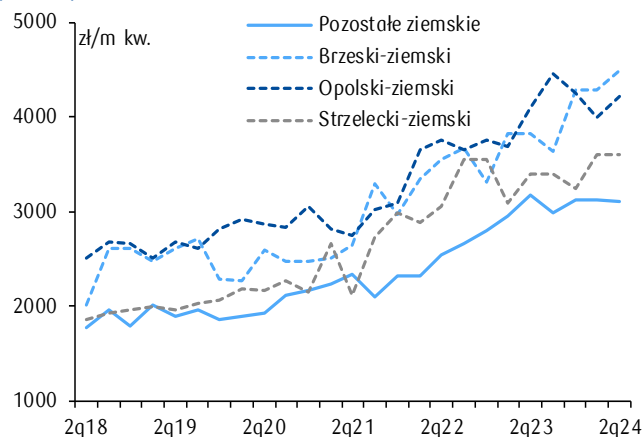


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q24: mieszkania rw - 17; mieszkania rp - 1; domy rw - 7.

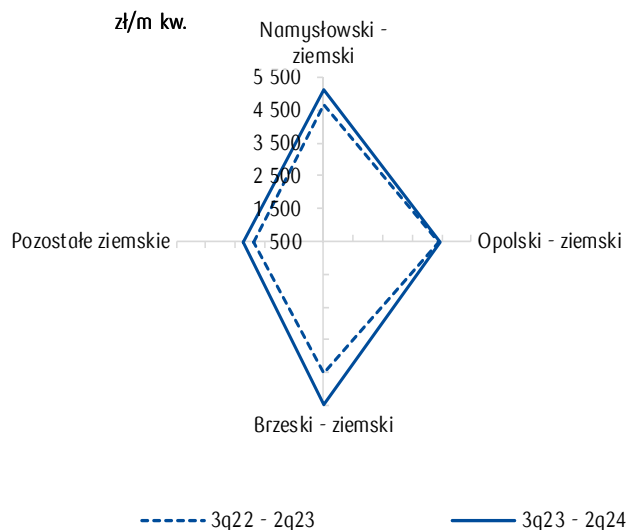
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Opolu (NBP, PONT)



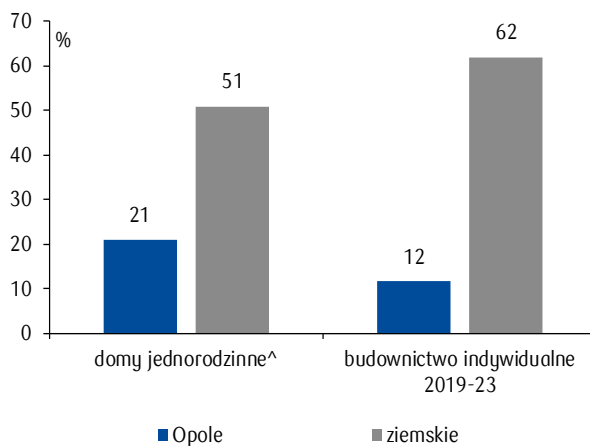
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	3q23 - 2q24*
Opole	4 011	4 037	4 558	5 361	6 440	6 030
Namysłowski - ziemski	3 080	3 176	3 443	5 258	5 108	5 108
Opolski - ziemski	2 885	2 683	2 932	3 974	4 441	4 441
Brzeski - ziemski	3 097	2 656	3 000	2 980	5 469	5 469
Pozostałe ziemskie	1 987	2 284	2 283	2 605	3 207	3 207

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q23 - 2q24 Opole - 20; powiaty ziemskie - 219.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie opolskim

Powiaty	Mieszkania 2023	% 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	2023	2023	2023	2019-2023	2019-2023	1-2q24
GRODZKIE									
Opole	61 282	19	21	33,2	486	50	7,5	12	377
ZIEMSKIE									
brzeski	34 504	40	36	30,0	401	70	3,6	42	56
głubczycki	17 011	44	49	31,7	399	15	1,1	62	15
kędzierzyńsko-kozielski	36 316	28	40	33,0	422	64	1,4	85	46
kluczborski	23 429	35	44	30,5	383	15	2,0	59	51
krupkowicki	21 803	28	55	32,9	366	50	2,9	53	46
namysłowski	16 723	33	51	31,8	398	77	5,3	32	93
nyski	50 117	36	42	31,2	392	37	2,8	63	170
oleski	21 428	25	67	32,3	350	5	2,1	70	33
opolski	41 281	33	76	34,8	342	50	3,0	81	232
prudnicki	20 253	49	48	34,4	394	28	1,2	81	33
strzelecki	24 437	28	59	30,8	343	75	1,7	81	62

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 29.08.2024

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	2023 Polska=100	czerwiec 24	
GRODZKIE									
Opole	126,1	49,6	57,7	14,2	-3,2	-3,0	7 517	99	2,9
ZIEMSKIE									
brzeski	86,2	29,5	47,8	16,4	-4,8	-6,7	6 555	86	7,7
głubczycki	42,6	14,2	46,5	15,0	-8,1	-10,6	6 876	91	9,5
kędzierzyńsko-kozielski	86,2	31,2	50,6	14,9	-5,6	-9,8	7 529	99	6,4
kluczborski	61,2	20,2	45,5	14,9	-5,4	-7,8	6 451	85	6,1
krupkowicki	59,7	18,7	41,2	14,9	-4,1	-5,3	7 255	96	4,7
namysłowski	42,0	13,6	44,9	16,0	-3,5	-2,9	6 620	87	8,8
nyski	128,0	42,3	46,1	15,0	-7,6	-10,5	6 423	85	6,9
oleski	61,3	17,9	38,5	15,3	-3,7	-6,2	6 256	82	4,3
opolski	120,8	35,1	36,2	15,2	-2,5	0,7	6 431	85	5,5
prudnicki	51,4	17,2	46,5	15,3	-5,8	-9,0	6 492	86	9,0
strzelecki	71,3	21,0	38,6	15,1	-3,6	-5,6	6 879	91	4,1

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2024

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 53,8% nowego budownictwa w miastach. Przedmiotem analizy jest poziom decyla 5 (mediana), zastosowanie tej miary dla ilustracji średniego poziomu cen nieruchomości ogranicza wpływ skrajnych wartości.

Kryterium grupowania miast dla potrzeb uogólnienia informacji o kierunku zmian cen jest liczba mieszkańców – wyodrębniono trzy grupy miast: - Warszawę (liczba mieszkańców powyżej 1,8 mln osób), 6 aglomeracji o liczbie mieszkańców od 350 do 900 tys., 9 pozostałych miast wojewódzkich o liczbie mieszkańców od 115 do 345 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. 71,6 tys. mieszkań oraz ok. 24,5 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 2q24 zawierała 548,9 tys. rekordów, w tym 75% dotyczyło lokali mieszkalnych, 19% domów jednorodzinnych i 6% działek budowlanych; 9,6 tys. rekordów było z 2q24, w tym 68,8% dotyczyło lokali mieszkalnych, 26,7% domów jednorodzinnych i 4,5% działek budowlanych).
- **Baza cen transakcyjnych i ofertowych BaRN NBP** dla 16 miast wojewódzkich, z danymi od 3q06, aktualizowana kwartalnie z rewizją danych historycznych, publikowana na portalu NBP. Badanie jest prowadzone w ramach programu badań statystyki publicznej. Łącznie BaRN NBP zawiera ok. 5,4 mln rekordów (26% dotyczy transakcji, 74% ofert), kwartalnie przybywa ok. 115 tys. rekordów.

WERYFIKACJA DANYCH

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

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

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

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

Pozostałe źródła danych o charakterze statystycznym

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

