

Rynek Mieszkaniowy

4q24

Analizy Nieruchomości

16 grudnia 2024



Bank Polski

Centrum
Analiz



Nastał rynek kupującego

PODSUMOWANIE

- **Ceny transakcyjne mieszkań w 3q24 w wielu miastach ustabilizowały się, co oznacza dalsze obniżenie ich rocznej dynamiki.** Wyhamowywaniu wzrostu cen sprzyja rekordowa oferta mieszkań z rynku pierwotnego (efekt decyzji sprzed kilku kwartałów, gdy wysoki popyt zachęcał do rozpoczynania nowych projektów) i wtórnego (korzystny poziom cen dla sprzedających). Jednocześnie popyt jest znacznie słabszy z uwagi na drogi kredyt oraz oczekiwanie części nabywców na spadek cen mieszkań, programy wsparcia i niższe stopy procentowe. **W perspektywie roku (4q24-3q25) oczekujemy stabilizacji rocznej dynamiki cen mieszkań w okolicy zera.** Złoży się na to z jednej strony słabość popytu, a z drugiej ograniczenie przyrostu podaży. **W przypadku realizacji scenariusza braku obniżek stóp procentowych w 2025 dostrzegamy ryzyko spadku cen.**
- **Wzrost cen mieszkań na rynku pierwotnym w 3q24 spowolnił w 6 największych aglomeracjach (18% r/r vs 22% r/r w 2q24); w mniejszych stolicach województw utrzymywał się na poziomie 2q24.** Jedynie w Warszawie występował dalszy silny wzrost cen (26% r/r vs 19% r/r w 2q24). **Zmiana trendu jest szczególnie widoczna na rynku wtórnym.** W 3q24 wzrost cen transakcyjnych mieszkań spowolnił silnie q/q w analizowanych grupach stolic województw, natomiast w ujęciu r/r efekt bazy powodował jeszcze wzrosty cen.
- **Niższy popyt przy słabo elastycznych cenach skutkowało znacznym ograniczeniem transakcji.** W 3q24 liczba transakcji dotyczących zakupu nieruchomości (dane CBN) zmalała o połowę (-55% r/r vs +29% w 2q24 i +75% r/r w 1q24. W ujęciu r/r znaczący jest statystyczny efekt wysokiej bazy z 3q23 (BK2%). Na tę sytuacjęłożył się silny spadek (-81% r/r) liczby transakcji na rynku pierwotnym i wzrost (+39% r/r) na rynku wtórnym.
- **Rynek wynajmu w 3q24 był stabilny,** niewielkie wzrosty stawek mają w dużej mierze charakter sezonowy (wynajem studencki w nowym roku akademickim). Podaż jest zasilana m.in. nowymi, małymi lokalami (popularna inwestycja, niemniej ostatnio mniej atrakcyjna finansowo, szczególnie przy wsparciu kredytem). W dużych aglomeracjach wzrasta też oferta mieszkań z najmu instytucjonalnego (inwestycje rozpoczęte 3-4 lata temu). Utrzymuje się wzrost zainteresowania inwestorów segmentem mieszkań studenckich i akademików (sektor PBSA - purpose built student accommodation).
- **Sprzedaż nowych kredytów mieszkaniowych wg danych Związku Banków Polskich w 3q24 wyniosła 19,3 mld zł (22% r/r; 1% q/q) i była zgodna z tendencjami sprzedaży na rynku.** Udzielono 45,9 tys. kredytów (13% r/r; 1% q/q). Wartość i liczba kredytów udzielonych w 3q24 jest wyższa niż w 3q23 (kiedy aktywny był BK2%). Rynek dostosował się do warunków bez rządowego programu wsparcia zakupu mieszkania.
- **Według BIK w listopadzie'24 miesięczna wartość zapytań o nowe kredyty mieszkaniowe zmalała o 24% r/r, o kredyt wnioskowało 26,9 tys. potencjalnych kredytobiorców (-32% r/r).** Na poziom wskaźnika znacząco wpływa wysoka baza z 2h23 (impuls BK2%). Średnia wartość wnioskowanego kredytu wyniosła 436 tys. zł (+1,5% r/r; -0,9% wobec października'24). Zwraca uwagę spowalniający wzrost średniej kwoty wnioskowanego kredytu, pośrednio sygnalizując wolniejszy wzrost cen mieszkań.
- **Deweloperzy dostosowują podaż do popytu.** Według monitoringu JLL oferta deweloperska w 6 największych aglomeracjach na koniec 3q24 wzrosła do 52,2 tys. mieszkań (7,9% q/q; 51,7% r/r). Wydłuża się czas sprzedaży miesz-

Departament Analiz Ekonomicznych

www.centrumanaliz.pkobp.pl

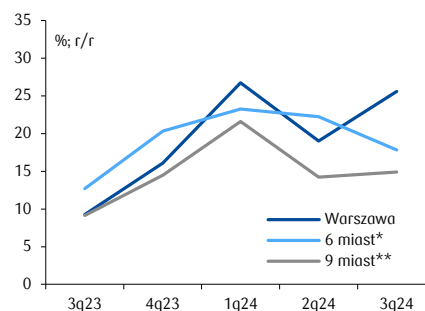
 @PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

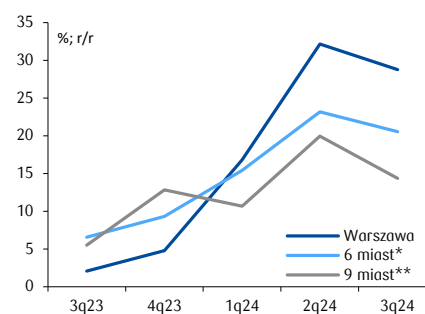
Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
Piotr Krzysztofik
Wojciech Matysiak

Zmiana ceny metra kw. mieszkania (CBN PKO BP)

- na rynku pierwotnym

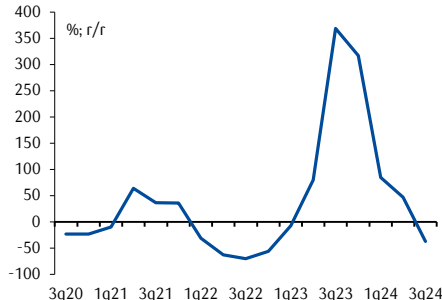


- na rynku wtórnym



*/** lista miast por. str. 6

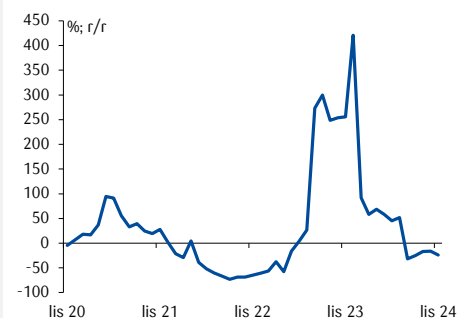
Zmiany liczby transakcji mieszkaniowych (CBN PKO BP)



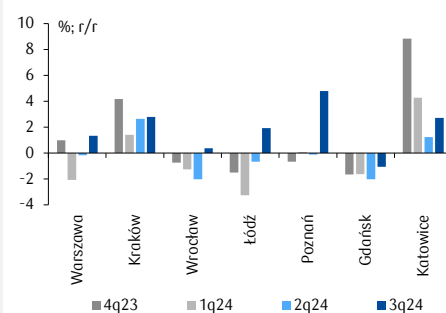
kania wystawionego na rynek (prawie 6 kwartałów w 3q24 vs ok. 2 kwartały w 3q23). W porównaniu z poprzednim kwartałem oferta wzrosła już w niewielkim zakresie we wszystkich miastach, z wyjątkiem Łodzi (-2,4% q/q). Wobec 3q23 oferta najbardziej wzrosła w Krakowie (108%), Wrocławiu (74%) i Poznaniu (57%); jej wzrost był najmniejszy w Trójmieście (11%).

- **Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego** (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4 kwartałach) w 3q24 wskazuje na wzrost liczby mieszkań w toku budowy (związany ze wzrostem liczby rozpoczętych mieszkań i spadkiem oddawanych do użytku). Łączna liczba pozwoleń na budowę w ostatnich 4 kwartałach wzrosła. Oznacza to w dalszej perspektywie potencjał wzrostu podaży mieszkań.
- Resort rozwoju i technologii 2 grudnia br. opublikował **założenia do projektu ustawy o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe**. Projekt przewiduje m.in. zniesienie ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi znajdującymi się w granicach administracyjnych miast, a także rezygnację z określania na poziomie krajowym minimalnego współczynnika liczby miejsc postojowych przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej. W wykazie prac Rady Ministrów przyjęcie projektu jest przewidziane w 1q25.
- W perspektywie roku (4q24-3q25) oczekujemy stabilizacji rocznej dynamiki średnich cen transakcyjnych mieszkań w okolicy zera. Wskazują na to słaba presja popytowa (horyzont obniżek stóp procentowych oddala się, niknie szansa na rządowy program wsparcia zakupu mieszkania) i reakcja producentów na sytuację rynkową (racjonowanie podaży w relacji do popytu, tj. powolne wprowadzanie mieszkań na rynek; ostrożność przy rozpoczynaniu nowych projektów). **W przypadku realizacji scenariusza braku obniżek stóp procentowych w 2025 dostrzegamy ryzyko spadku cen.**
- Tendencje wzrostowe cen mieszkań z ostatnich kwartałów są hamowane przez: (1) odległą perspektywę obniżek stóp procentowych NBP; (2) brak regulacyjnego wsparcia zakupu mieszkania; (3) rekordową na tle ostatnich lat ofertę mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym; (4) stabilizację stawek za wynajem, osłabiającą motywację zakupu inwestycyjnego; (5) pogorszenie sytuacji pracowników na rynku pracy. **Z kolei ewentualne spadkowe tendencje cen mieszkań będą ograniczane przez:** (1) politykę zmniejszania oferty nowych mieszkań wprowadzanych na rynek (etapowanie projektów; wynajem nowych mieszkań przez dewelopera z opcją dojścia do własności); (2) utrzymujący się deficyt i wysokie ceny gruntów budowlanych w największych miastach; zapowiadane regulacje poprawiające dostępność terenów budowlanych wymagają czasu, zanim zwiększą podaż; (3) ryzyko szoku podażowego na rynku gruntów w przypadku nieterminowego wprowadzenia planów ogólnych przez gminy oraz zatrzymania wydawania decyzji o warunkach zabudowy; (4) silny wzrost w grupie najniższych wynagrodzeń związany z podwyżką płacy minimalnej; (5) wzrost cen materiałów budowlanych w przypadku kontynuowania programów termomodernizacyjnych oraz w związku ze wzmocnionym popytem wywołanym usuwaniem szkód po powodzi i pełnym uruchomieniem projektów współfinansowanych z KPO; (6) wzrost cen energii; (7) koszty nowelizacji warunków technicznych.
- Spadki cen mieszkań są możliwe szczególnie w przypadku nieatrakcyjnych lokalizacji czy przy nietrafionych rozwiązaniach architektonicznych. **Spadkowe tendencje cen pojawią się też prawdopodobnie w regionach dotkniętych powodzią we wrześniu br.** Negatywne doświadczenia mieszkania na terenach zalewowych mogą skłaniać do częstszych decyzji o zmianie miejsca zamieszkania i sprzedaży nieruchomości.

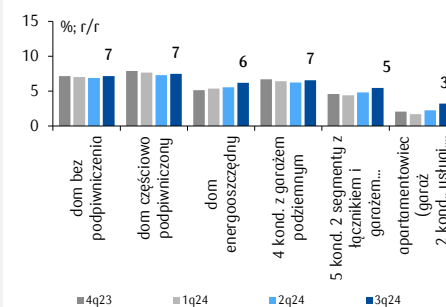
Zmiany wartości wnioskowanych kredytów mieszkaniowych (BIK)



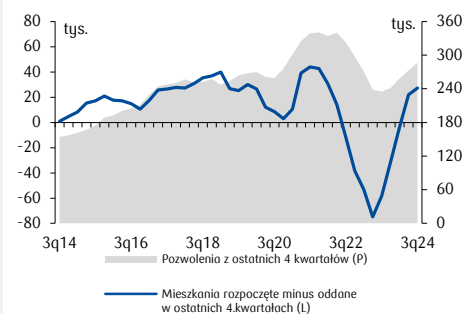
Zmiana stawek wynajmu (Mzuri, AMRON)



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
RAMKA 1. Regionalna aktywność na rynku mieszkaniowym w latach 2019-2023	8
2. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań	9
RAMKA 2. Koszty budowy wybranych obiektów jedno- i wielorodzinnych w 3q24	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 3q24 wzrost cen transakcyjnych mieszkań spowolnił r/r, a wobec poprzedniego kwartału w wielu miastach ceny transakcyjne mieszkań nie zmieniły się. Wyhamowywaniu wzrostu cen sprzyja z jednej strony rekordowa oferta mieszkań z rynku pierwotnego (efekt decyzji sprzed kilku kwartałów, gdy wysoki popyt zachęcał do rozpoczynania nowych projektów) i wtórnego (korzystny poziom cen dla sprzedających), z drugiej zaś znacznie słabszy popyt z uwagi na drogi kredyt przy wysokich stopach procentowych oraz oczekiwanie części nabywców na spadek cen mieszkań i niższe stopy procentowe.

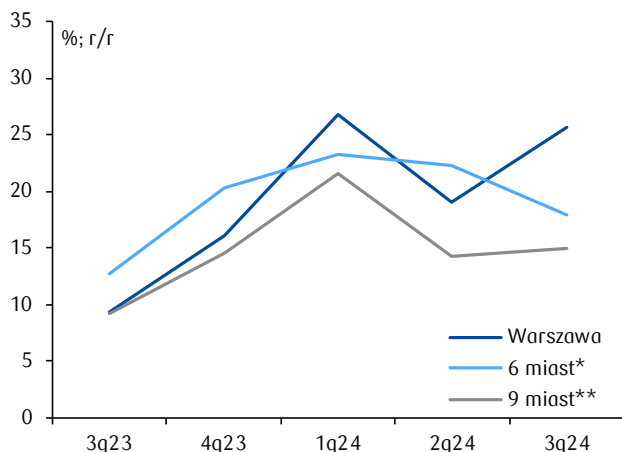
W 3q24 liczba transakcji dotyczących zakupu nieruchomości (dane CBN) zmalała o połowę (-55% r/r vs +29% w 2q24 i +75% r/r w 1q24), na poziom wskaźnika wpływa słabszy popyt mieszkaniowy. Znaczący jest także statystyczny efekt wysokiej bazy z 3q23 (aktywny BK2%).

Na spadek liczby transakcji w 3q24 złożyły się silny spadek (-81% r/r) liczby transakcji na rynku pierwotnym i wzrost (+39% r/r) liczby transakcji na rynku wtórnym, wyraźnie słabszy w porównaniu z poprzednimi kwartałami. Spadek liczby transakcji na rynku pierwotnym w 3q24 jest głęboki (o 60-90% r/r), dotyczy wszystkich stolic wojewódzkich. Od trzech kwartałów udział rynku wtórnego wynosi ok. 63% ogółem. Ożywienie rynku wtórnego wzmocniła ograniczona

W 3q24 wzrost cen transakcyjnych mieszkań spowolnił

W 3q24 mniej transakcji niż w poprzednich kwartałach; w stolicach województw silny spadek r/r na rynku pierwotnym, natomiast na rynku wtórnym spowolnienie wzrostu liczby transakcji

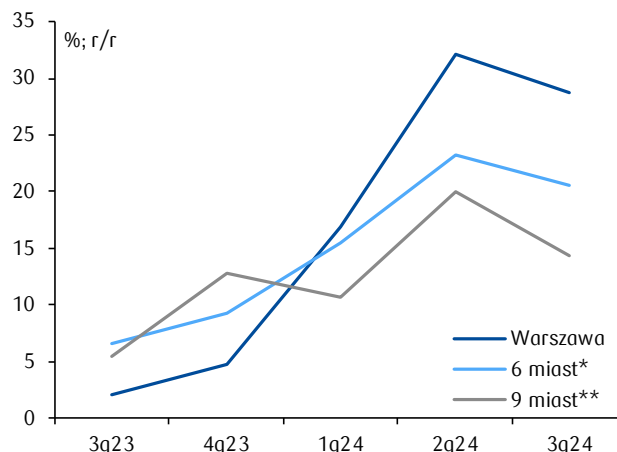
Wyk. 1 Zmiana ceny transakcyjnej metra mieszkania rynek pierwotny (CBN)



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

Rynek pierwotny	4q23	1q24	2q24	3q24
Warszawa	418	14	5	-77
Kraków	394	-17	-47	-88
Wrocław	658	-10	-26	-88
Łódź	892	21	7	-73
Poznań	830	20	-9	-88
Gdańsk	800	20	-26	-70
Szczecin	1175	6	-56	-85
Bydgoszcz	1378	76	-23	-76
Lublin	612	-40	-37	-75
Białystok	650	-55	-51	-76
Katowice	552	83	-55	-82
Rzeszów	685	-37	39	-75
Kielce	3550	144	-41	-83
Olsztyn	329	-41	-34	-81
Zielona Góra	463	-38	-22	-87
Opole	467	33	-80	-56

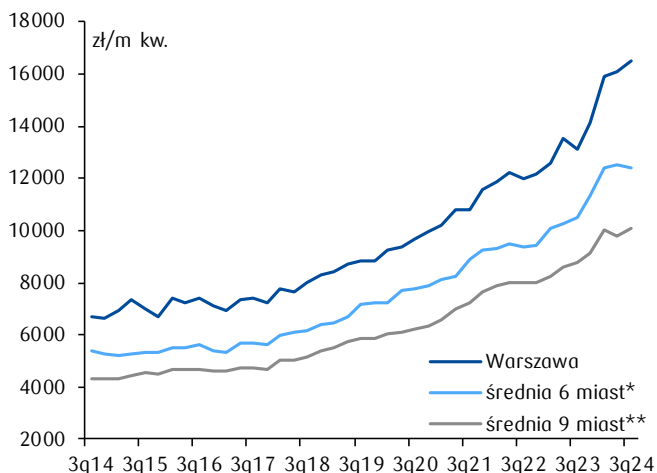
Wyk. 2 Zmiana ceny transakcyjnej metra mieszkania rynek wtórny (CBN)



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

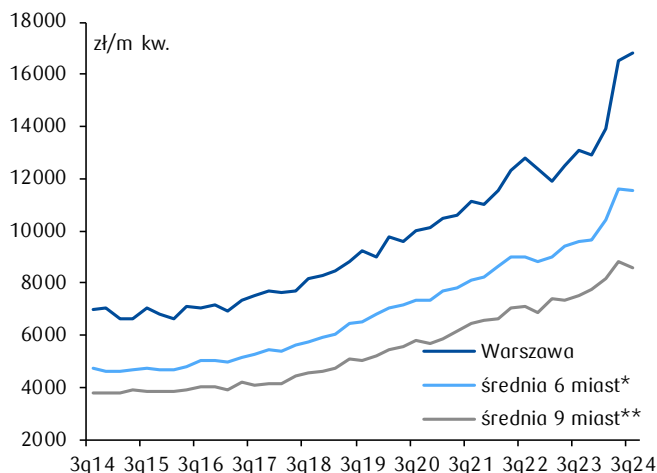
Rynek wtórny	4q23	1q24	2q24	3q24
Warszawa	107	141	151	45
Kraków	119	197	228	36
Wrocław	262	361	122	4
Łódź	91	240	106	47
Poznań	381	279	96	17
Gdańsk	145	215	60	59
Szczecin	250	196	105	9
Bydgoszcz	300	125	64	64
Lublin	85	84	121	48
Białystok	92	85	35	110
Katowice	267	124	163	7
Rzeszów	620	144	67	68
Kielce	213	471	108	48
Olsztyn	239	255	34	31
Zielona Góra	213	162	100	52
Opole	113	225	42	42

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

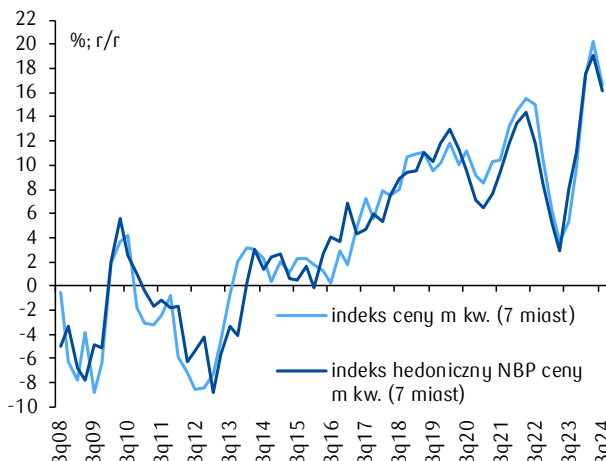


* Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Szczecin ** Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra

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

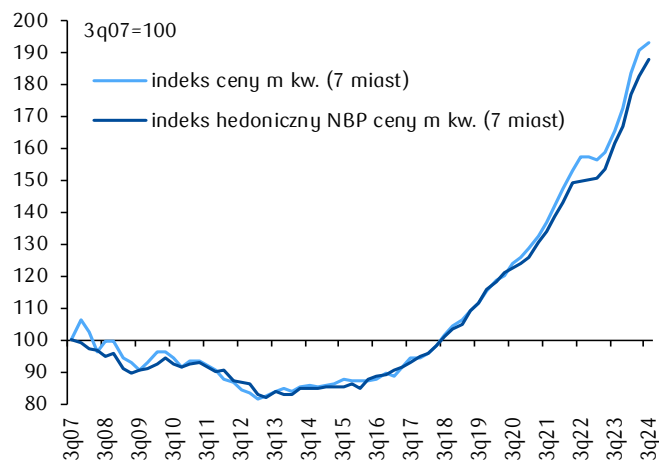


Wyk. 5 Zmiany r/r ceny m kw. mieszkania w największych miastach* (NBP)

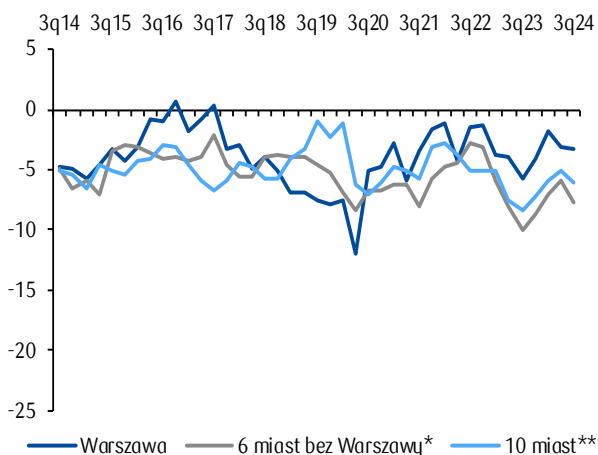


* Warszawa, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Gdynia

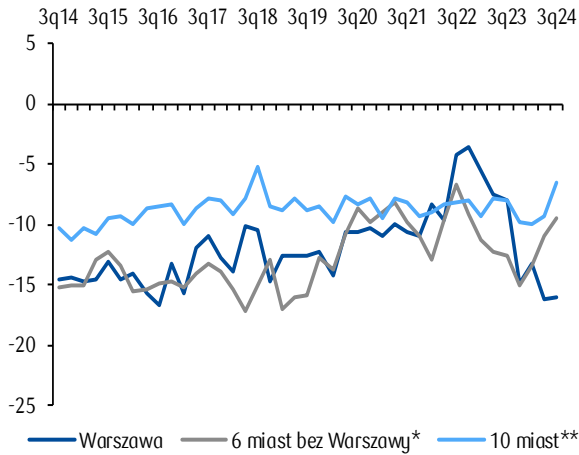
Wyk. 6 Cena m kw. mieszkania w największych miastach* (NBP)



Wyk. 7 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku pierwotnym w największych miastach w okresie 3q14-3q24



Wyk. 8 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku wtórnym w największych miastach w okresie 3q14-3q24



* 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

podaż na rynku pierwotnym (z przyczyn ekonomiczno-technicznych reakcja na impuls popytowy BK2% była przesunięta w czasie). Sprzyjały mu też naturalnie większe rozmiary rynku wtórnego i jego zróżnicowanie cenowe. Dynamika transakcji dotyczących rynku wtórnego znacząco spowolniła, w większości miast wojewódzkich była słabsza niż w poprzednim kwartale. Utrzymała się na poziomie poprzedniego kwartału jedynie w Gdańsku, Bydgoszczy, Rzeszowie i Zielonej Górze.

W 3q24 na rynku pierwotnym wzrost cen mieszkań spowolnił w 6 największych aglomeracjach (17,8% r/r vs 22,2% r/r w 2q24); w mniejszych stolicach województw praktycznie utrzymywał się na poziomie 2q24 (Wykres 1). Jedynie w Warszawie występował dalszy silny wzrost cen (25,6% r/r vs 19% r/r w 2q24). Zmiana trendu jest szczególnie widoczna na rynku **wtórnym**, gdzie w 3q24 wzrost cen transakcyjnych mieszkań spowolnił r/r we wszystkich analizowanych grupach miast (Wykres 2). W porównaniu z poprzednim kwartałem zmiany cen transakcyjnych w stolicach województw, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, były niewielkie (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 3q24 wskazuje na kontynuację tendencji wzrostowych cen na rynku wtórnym (Wykres 6); w porównaniu z poprzednim kwartałem wzrost cen spowolnił (Wykres 5).

Na rynku pierwotnym w 3q24 w Warszawie utrzymywała się niewielka rozpiętość ceny transakcyjnej i ofertowej mieszkania w porównaniu z 2q24, co oznacza pewne możliwości negocjacji, skutkujące niewielkimi rabatami czy miejscami postojowymi/komórkami lokatorskimi w promocyjnej cenie. W pozostałych stolicach województw rozpiętość ta wyraźnie rosta, co przekłada się na rosnącą przestrzeń do negocjacji (Wykres 7). **Na rynku wtórnym** cena transakcyjna mieszkania generalnie bardziej odbiega od ofertowej (o 6-16%), wynika to z naturalnie większego zróżnicowania oferty; w 3q24 rozpiętość ta w Warszawie nie zmieniła się wobec poprzedniego kwartału, co oznacza niewielki obszar do negocjacji; w pozostałych stolicach województw (bez Warszawy) zmalała wobec poprzedniego kwartału (Wykres 8), sugerując wzrost popytu na tych rynkach.

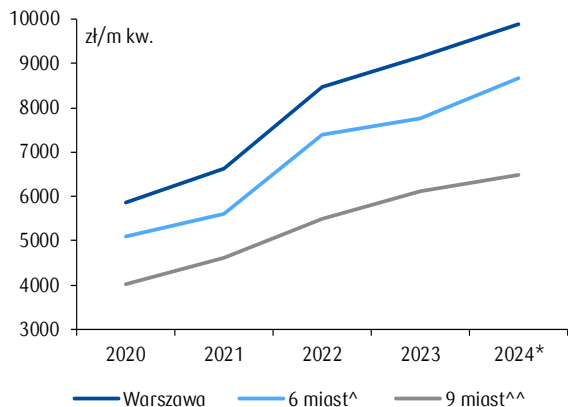
Ocenę trendów cenowych na rynku domów utrudnia duża niejednorodność tego segmentu nieruchomości, problemem jest m.in brak standaryzacji obiektów, a także uwzględnienie (lub nie) ceny działki w cenie domu, zasadniczo ograniczające porównywalność ceny m kw. domu. Dodatkowo, mniejsza częstotliwość transakcji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

W 3q24 na rynku pierwotnym wzrost cen r/r spowolnił w największych aglomeracjach (bez Warszawy), w mniejszych stolicach województw utrzymał się poziom 2q24; na rynku wtórnym wzrost cen transakcyjnych r/r spowolnił

Indeks hedoniczny NBP wskazuje na kontynuację w 3q24 tendencji wzrostowych cen mieszkań na rynku wtórnym

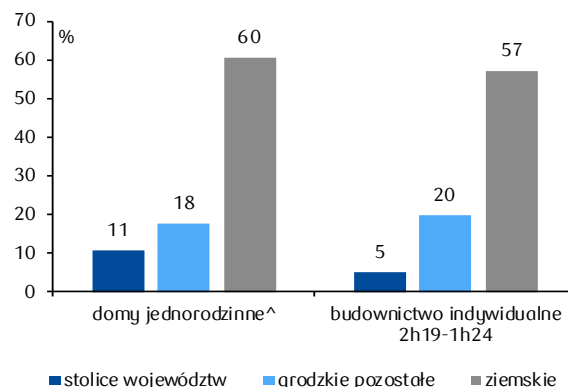
W 3q24 pojawiła się przestrzeń do negocjacji ceny przy zakupie mieszkania

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



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

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



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

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, 20% 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. Rozdział 6, Wykres 8 dla każdego województwa); przykładowo, najwyższy udział budownictwa indywidualnego w ostatnich 5 latach (okres 2h19-1h24) cechował powiaty ziemskie województwa świętokrzyskiego (85%), a także powiaty ziemskie i grodzkie województwa podkarpackiego (odpowiednio 80% i 31%), śląskiego (77% i 30%) oraz małopolskiego (71% i 30%).

Ceny transakcyjne domów jednorodzinnych (CBN) w największych miastach, przy wcześniejszych zastrzeżeniach co do ich ograniczonej porównywalności, w okresie 3q23-2q24¹ pozostawały w trendzie wzrostowym.

Liczba transakcji dotyczących zakupu domu wzrastała we wszystkich grupach miast, jest to spójne z naszymi obserwacjami większego zainteresowania domami w kontekście stabilizacji cen materiałów budowlanych (mocno skorelowanych z intensywnością budownictwa indywidualnego), rozwiązaniami regulacyjnymi sprzyjającymi budowie czy zakupowi domu (analizowane statystyki obejmują także okres wniosków rozpatrywanych w ramach BK2%), jak i zaletami zamieszkiwania w strefie podmiejskiej. Najbardziej wzrosły r/r ceny domów w dużych aglomeracjach (14,6% r/r). Średnia cena m kw. domu to 9,9 tys. zł w Warszawie, 8,7 tys. zł w pozostałych największych aglomeracjach oraz 6,5 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.

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

RAMKA 1. Regionalna aktywność na rynku mieszkaniowym w latach 2019-2023

Jedną z syntetycznych miar aktywności na rynku mieszkaniowym jest liczba podpisanych aktów notarialnych dotyczących nieruchomości mieszkaniowych. Analizowana regionalnie ilustruje sytuację lokalnych rynków. Pośrednio jest to informacja o potencjalnej płynności rynku – duża liczba transakcji w relacji do regionalnych zasobów pokazuje łatwość sprzedaży czy zakupu mieszkania lub domu. Jest to też istotna informacja z punktu widzenia zabezpieczenia kredytu, pośrednio pokazuje łatwość odzyskania środków.

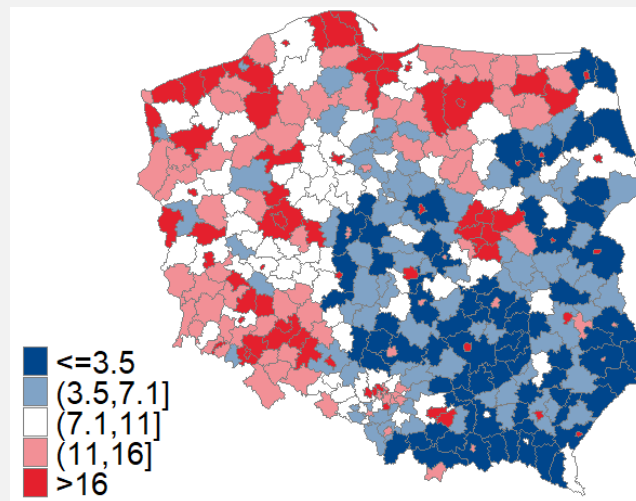
Według danych GUS (na podstawie rejestrów Starostw i Urzędów miast) w okresie ostatnich pięciu lat (2019-2023) podpisano 1 158,2 tys. aktów notarialnych (ostatnia aktualizacja danych pochodzi z października'24), dane te dotyczą lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych.

Najwięcej umów dot. mieszkań podpisano w województwie mazowieckim (199 tys.), dolnośląskim (141 tys.) i pomorskim (121 tys.); powyżej 100 tys. umów zawarto jeszcze w woj. śląskim (108 tys.) i małopolskim (101 tys.). Odniesienie tej liczby do zasobów mieszkaniowych regionu i przeliczenie na 1 rok, pokazuje, przy średnio 15 transakcjach na 1000 mieszkań rocznie w Polsce, największą aktywność w województwie pomorskim (25) i dolnośląskim (22). Powyżej średniej sytuuje się jeszcze województwo warmińsko-mazurskie (18), lubuskie (17) i mazowieckie (16). Niekompletne dane dla Szczecina i Koszalina mogą zaniżać dane dotyczące województwa zachodniopomorskiego.

¹ Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q23-3q24: Warszawa:293 (54% r/r); 6 miast: 552 (33% r/r); 9 miast: 356 (16% r/r).

Najmniejsza aktywność w zakresie obrotu mieszkaniami w blokach cechowała województwo świętokrzyskie, podkarpackie i lubelskie z odpowiednio 7, 10 i 10 transakcjami rocznie na 1000 mieszkań. Słabsze statystyki w przypadku tych województw mogą wynikać z relatywnie dużego znaczenia domów jednorodzinnych w zasobach tych województw, nie objętych statystyką obrotu udostępnianą przez GUS.

Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na 1000 mieszkań rocznie w latach 2019-2023



W ujęciu powiatowym duża aktywność na rynku mieszkaniowym co do zasady charakteryzuje powiaty grodzkie (miasta na prawach powiatu). Często rozlewa się ona na sąsiadujące powiaty – przykładem może być aglomeracja warszawska, poznańska, trójmiejska czy olsztyńska. Relatywnie duża liczba transakcji w odniesieniu do zasobów cechuje też atrakcyjne turystycznie powiaty w pasie nadmorskim (potencjał dla rynku apartamentów na wynajem) od powiatu kamieńskiego na Pomorzu Zachodnim po nowodworski na Mierzei Wiślanej, a także w pasie pojezierzy – m.in. powiat szczeciński, ostródzki, giżycki czy ełcki. Położenie przy ważnych trasach tranzytowych prawdopodobnie wzmacnia ruch na rynku nieruchomości mieszkaniowych w powiecie słubickim i polickim przy zachodniej granicy Polski, a także powiecie tczewskim na Pomorzu czy brzeskim na Dolnym Śląsku. Generalnie mniejsza aktywność sprzedażowa w Polsce wschodniej i południowo-wschodniej może wynikać z historycznie utrwalonej struktury własności zasobów mieszkaniowych na tych terenach (relatywnie dużego udziału budownictwa jednorodzinnego), nie objętego statystyką obrotu, udostępnianą przez GUS.

Źródło: BDL GUS na podstawie rejestrów Starostw i Urzędów miast; PKO Bank Polski

2. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań

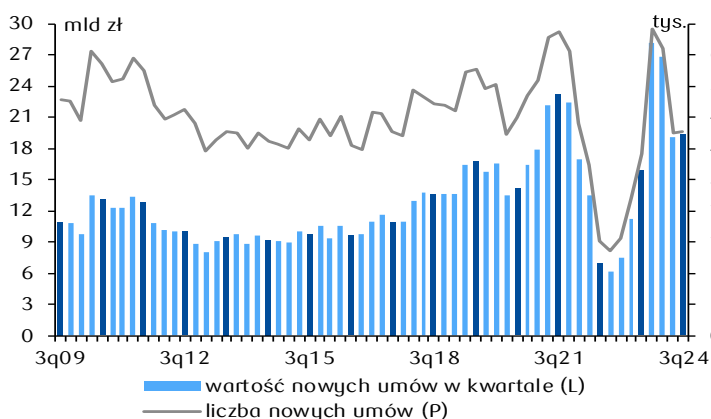
O poziomie cen mieszkań w 3q24 decydowały słabszy popyt na mieszkania i ich duża oferta na rynku. Od strony podażowej jest to konsekwencja stopniowo rosnącej liczby mieszkań na rynku pierwotnym (efekt decyzji sprzed kilku kwartałów, gdy wysoki popyt zachęcał do rozpoczynania nowych projektów) i wtórnym (wysokie ceny korzystne dla sprzedających). Na popyt negatywnie wpływały wysokie ceny mieszkań, a także oczekiwanie przez część nabywców na spadek cen mieszkań i stóp procentowych. Według danych NBP w 3q24 średnie oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych wynosiło 7,8%, przy niewielkim (-0,05 pp) spadku wobec poprzedniego kwartału.

Według danych Biura Informacji Kredytowej (BIK) w listopadzie'24 miesięczna wartość zapytań o nowe kredyty mieszkaniowe zmalała o 24% r/r (Wykres 13). O kredyt wnioskowało 26,9 tys. osób (-32% r/r). Średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego wyniosła 436 tys. zł (+1,5% r/r; -0,9% wobec października'24). Na poziom wskaźnika statystycznie znacząco wpływa wysoka baza z 2h23, gdy wystąpił boom kredytowy pobudzony BK2%. Zwraca też uwagę spowalniający w ostatnich miesiącach wzrost średniej kwoty wnioskowanego kredytu, pośrednio sygnalizując wolniejszy wzrost cen mieszkań.

W 3q24 słabszy popyt na mieszkania i ich duża oferta na rynku

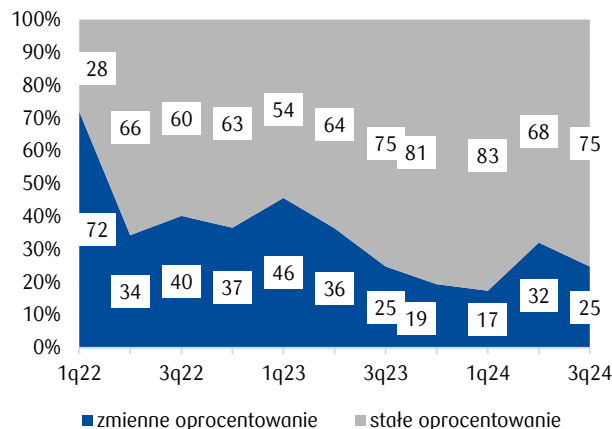
W 3q24 malała r/r liczba i wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe (statystyczny efekt wysokiej bazy z 2h23)

Wyk. 11 Kwartalna sprzedaż kredytów mieszkaniowych



Źródło: ZBP, AMRON; PKO Bank Polski

Wyk. 12 Struktura udzielonych kredytów mieszkaniowych wg oprocentowania (stałe/zmienne)



Źródło: Raport AMRON-SARFIN 3/2024, PKO Bank Polski

Według danych Związku Banków Polskich w 3q24 wartość nowo udzielonych kredytów wyniosła 19,3 mld zł (21,9% r/r; 1,0% q/q), udzielono 45,9 tys. kredytów (12,6% r/r; 1,0% q/q). Wyniki 3q24 są zbliżone do poprzedniego kwartału. Jednocześnie wartość, jak i liczba kredytów udzielonych w 3q24 jest wyższa niż w 3q23 (kiedy aktywny był BK2% z dopłatą do spłaty kredytu). Rynek dostosował się do warunków bez rządowego programu wsparcia zakupu mieszkania.

W 3q24 wartość nowo udzielonych kredytów wyniosła 19,3 mld zł (45,9 tys. kredytów); wyniki są zbliżone 2q24, jednocześnie wyższe r/r

Na koniec 3q24 liczba czynnych umów kredytowych wynosiła 2,27 mln, wobec 2q24 nieco zmalała (-0,5% q/q); wartość całkowitego zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych w 3q24 nieznacznie wzrosła (+1% wobec 2q24).

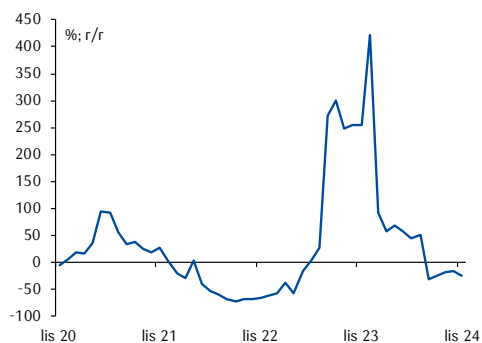
W 3q24 średnia wartość udzielonego kredytu ogółem wyniosła 422 tys. zł (-0,4% q/q; 8,7% r/r), jej wzrost hamuje

Średnia wartość kredytu udzielonego w 3q24 wynosiła 421,7 tys. zł (-0,4% q/q; +8,7% r/r). Przeciętny kredyt denominowany w walutach obcych to 338,9 tys. zł (+5% q/q; +10,0% r/r), a udzielony w złotych 422,7 tys. zł (-0,4% q/q; +8,8% r/r). Po 6 kwartałach wzrostowego trendu wobec poprzedniego kwartału, wzrost wartości udzielonych kredytów wyhamował.

Udział większych kredytów w liczbie nowo udzielonych ogółem wzrasta

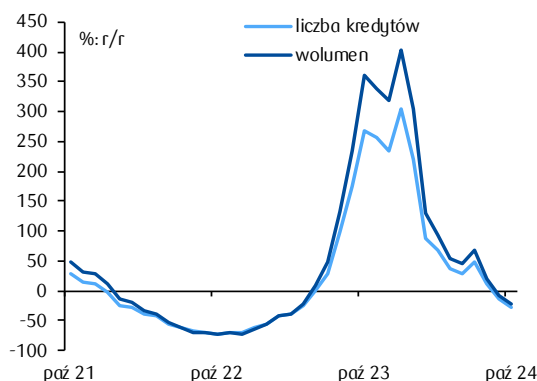
W strukturze wg wysokości kredytu w 3q24 najwyższy był udział kredytów powyżej 500 tys. zł (27,5%) oraz z przedziału 200-300 tys. zł (21%). Wzrost r/r nastąpił w przypadku wyższych kredytów (+5,0 pp powyżej 500 tys. zł oraz +1,0 pp w przedziale 400-500 tys. zł); w przypadku pozostałych przedziałów kredytów nastąpiły spadki r/r - największy w przypadku najmniejszych kredytów, tj. do 200 tys. (-4,4 pp r/r). Zmiana struktury udzielonych kredytów w kierunku większych kredytów wiąże się z wyższymi cenami nabywanych mieszkań, a także większą zdolnością kredytową wnioskodawców.

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



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

Wyk. 14 Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych



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

Kredyty z okresem zapadalności powyżej 25 lat stanowiły 60,5% udzielonych ogółem w 3q24 (+5,1 pp r/r). W 3q24 kredyty o średniej wartości LTV powyżej 80% stanowiły 28,7% nowo udzielonych kredytów (vs 24,2% w 3q23).

Dostosowanie rynku do funkcjonowania bez BK2% pokazuje też monitoring BIK. Wyniki kolejnych miesięcy w 3q24 są wyraźnie słabsze r/r, jest to konsekwencja wysokiej bazy 2h23, gdy silnie oddziaływał BK2%. Natomiast wg szacunków BIK łącznie wartość dotychczas (styczeń'24-październik'24) sprzedanych kredytów mieszkaniowych przy nieuwzględnieniu kredytów wspieranych z BK2% (wnioski zaciągane w 2023, ale rozpatrzone w 2024) jest wyższa o ok. ¼ r/r. Wzrost wolumenu sprzedanych kredytów wiąże się z poprawą zdolności kredytowej gospodarstw domowych w 2024 (wzrost wynagrodzeń; stabilne, choć wysokie, stopy procentowe), która pozwoliła na zaciąganie wyższych kredytów mieszkaniowych. Średnia wartość udzielonego kredytu mieszkaniowego w październiku'24 wyniosła 423,8 tys. zł (+5,1% r/r; +0,9% vs wrzesień'24). W październiku'24 spadkowy trend sprzedaży kredytów mieszkaniowych r/r pogłębił się (Wykres 14), niemniej wobec poprzedniego miesiąca wzmocnił się wzrost wartości (+13% vs +2,2%) i liczby (+12,1% vs +2,7%) wnioskowanych kredytów mieszkaniowych.

Na koniec września'24 wg NBP zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosło 496,6 mld zł (skorygowane o kurs walutowy); kredyty walutowe stanowiły 12,9% ogółem (-4,9 pp wobec września'23).

Rynek wynajmu w 3q24 był stabilny, niewielkie wzrosty stawek mają w dużej mierze charakter sezonowy, związane z wynajmem studenckim w nowym roku akademickim. Dla sytuacji rynkowej istotne jest zasilanie podaży nowymi, małymi lokalami z rynku pierwotnego, (małe mieszkanie – relatywnie tańsze i płynne to popularny zakup inwestycyjny, niemniej ostatnio mniej atrakcyjny finansowo, szczególnie przy wsparciu kredytem), a także mieszkaniami zwalnianymi przez część beneficjentów BK2% -singli, dotychczas wynajmujących mieszkania. 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 (głównie Warszawa, Kraków i Wrocław). W 2023 najwięcej lokali mieszkalnych nabyli obywatele Ukrainy (49%), Białorusi (14%) i Niemiec (7%).

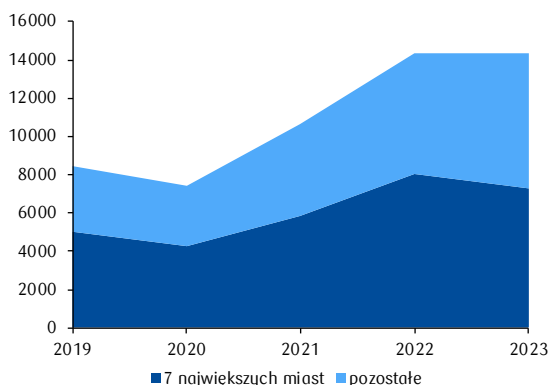
Według monitoringu firmy Mzuri (zarządca ok. 7 tys. lokali w 65 miastach) w 3q24 stawki wynajmu (por. Wykres 16) lekko wzrosły r/r w Poznaniu, Krakowie, Łodzi i Warszawie (najbardziej w Poznaniu +4,8% r/r), nie zmieniły się we Wrocławiu (+0,4% r/r), natomiast lekko zmalały w Gdańsku (-1,1% r/r). W porównaniu z poprzednim kwartałem stawki wzrosły we wszystkich największych miastach w granicach +0,8% q/q (Gdańsk) - +3,5% q/q (Poznań), co w pewnej mierze wiąże się z początkiem roku akademickiego. Mzuri monitoruje stawki wynajmu na podstawie kwot należnych wynajmującemu 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- i dwupokojowe). Średni czynsz za wynajem mieszkania (niezależnie od liczby pokoi) jest najwyższy w Warszawie, następnie w Gdańsku i Wrocławiu; najniższy jest w Katowicach.

Według szacunków BIK łącznie wartość dotychczas (sty'24-paź'24) sprzedanych kredytów mieszkaniowych przy nieuwzględnieniu kredytów wspieranych z BK2% jest wyższa o ok. ¼ r/r

Stabilny rynek wynajmu, niewielkie wzrosty w 3q24 związane z popytem zgłaszanym przez studentów na początku nowego roku akademickiego

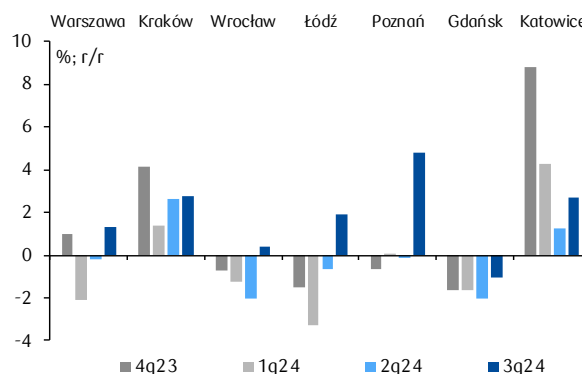
² Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2023r. Ustawy z dn.24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Warszawa, marzec 2024; analogiczne sprawozdania z lat 2019-2022

Wyk. 15 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. 16 Zmiana stawek wynajmu w największych aglomeracjach w ostatnich 4 kwartałach



Źródło: Źródło: Mzuri dla AMRON; PKO Bank Polski

Długookresowo rynek wynajmu ma charakter rozwojowy, niemniej znaczącym ograniczeniem jest utrzymujące się 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 obecnie ok. 30 inwestorów instytucjonalnych. Na koniec października'24 wg Savills³ 46% rynku należało do trzech największych inwestorów - Resi4Rent (ok. 4265 mieszkań, w 2025 oferta wzrośnie do ok. 6000 mieszkań; zarządzany przez Griffin Capital Partners), Vantage Rent (3287 mieszkań; należy do TAG Immobilien) oraz Fundusz Mieszkań na Wynajem (2113 mieszkań; zarządzany przez PFR Nieruchomości). Inwestorzy instytucjonalni posiadają obecnie ok. 20 tys. mieszkań na wynajem w największych polskich miastach. Najwięcej takich mieszkań jest w Warszawie (38% ogółu wynajmowanych instytucjonalnie mieszkań), następnie we Wrocławiu i Krakowie. Poziom obłożenia w działających projektach PRS sięga 98%. Z badania najemców rynku indywidualnego, jak i instytucjonalnego, zleconego przez Savills, wynika, że ok.42% badanych zamierza zostać na dłużej na rynku najmu. Liczba projektów na etapie budowy i planowania w perspektywie roku 2026 szacowana jest na ok. 22 tys. mieszkań. Najwięcej mieszkań planują Resi4Rent, Heimstaden oraz Life spot.

Łącznie ok. 42 tys. mieszkań w wynajmie instytucjonalnym w perspektywie roku 2026 wobec obecnie ok. 1,2 mln mieszkań w wynajmie rynkowym (i 15,7 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

Niska skala wynajmu rynkowego w Polsce na tle średniej UE

Długookresowo duży potencjał rynku PRS i PBSA

Według szacunków Savills Poland ok. 22 tys. mieszkań na etapie budowy i planowania w perspektywie 2026

Coraz więcej deweloperów aktywnych na rynku akademików

³ Rynek PRS pod lupą, Savills i CRIDO, listopad 2024

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 udostępnienie akademików w 3q25) 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 (projekty z pozwoleniami na budowę nabyte od 6B47).

Develia w raporcie półrocznym za 1h24 poinformowała o podjęciu współpracy z funduszem CEE Student Housing Fund, zarządzanym przez I Asset Management. W ramach joint venture zrealizują obiekt zamieszkania dla studentów (300 pokoi) we Wrocławiu. Develia ma pełnić rolę dewelopera odpowiedzialnego za nabycie gruntu, nadzór nad budową oraz fit-out inwestycji. Po zakończeniu budowy partner wykupi udziały Spółki w projekcie i zajmie się komercjalizacją oraz zarządzaniem obiektem. Spółka planuje rozpocząć realizację obiektu na przełomie lat 2024/2025, po otrzymaniu pozwolenia na budowę. Zgodnie ze wstępnym harmonogramem obiekt powinien zostać oddany do użytkowania na początku roku akademickiego 2026.

Po stronie podażowej najistotniejszymi czynnikami kształtującymi ceny są:

- **Liczba mieszkań oddanych do użytku ogółem.** W 3q24 oddano do użytku 49,9 tys. mieszkań. Obserwowany od roku spadek wyhamował (+0,9% r/r vs -17,9% w 2q24), do czego przyczynił się wzrost r/r w budownictwie jednorodzinym. Liczba oddanych mieszkań deweloperskich w dalszym ciągu malała (-5,6% r/r), choć w mniejszym stopniu niż w 2q24 (-14,8% r/r). Deweloperzy w 3q24 oddali do użytku 62% mieszkań ogółem. W 10 największych miastach (o liczbie mieszkańców pow. 290 tys.) w 3q24 łącznie oddano do użytku 14,7 tys. mieszkań (14,8 tys. w 3q23, tj. -0,2% r/r), liczba mieszkań oddanych do użytku zmalała w 6 miastach (najbardziej w Bydgoszczy, Wrocławiu i Krakowie), w pozostałych 4 miastach wzrosła (najbardziej w Poznaniu i Lublinie).
- **Rozpoczynane projekty.** Od ponad roku liczba rozpoczynanych mieszkań r/r wzrasta, choć wolniej niż w poprzednich kwartałach. W 3q24 rozpoczęto budowę 59,1 tys. mieszkań (10,9% r/r vs 32,5% r/r w 2q24); 36,4 tys. to mieszkania deweloperskie (12,8% r/r vs 57,3% w 2q24).
- **Liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań.** Czwarty kwartał z rzędu wzrosła liczba pozwoleń na budowę (21,9% r/r, 23,2% r/r w 2q24), w tym w przypadku deweloperów o 29,2% r/r (29,7% r/r w 2q24).

Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego ogółem (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4. kwartałach, czyli projekty mieszkaniowe w toku) w 3q24 wskazuje na wzrost liczby mieszkań w toku budowy (w konsekwencji wzrostu liczby rozpoczętych mieszkań i spadkiem oddawanych do użytku). Łączna liczba pozwoleń na budowę (wydanych w ostatnich 4. kwartałach) także wzrosła (Wykres 17). Oznacza to w dalszej perspektywie potencjał wzrostu podaży mieszkań.

Zmiany w wolumenie rozpoczynanych mieszkań są różne zależnie od regionalnej lokalizacji (Wykres 18). Liczba rozpoczętych projektów deweloperskich w okresie 1-3q24 zbliżyła się do poziomu z 1-3q21, tj. okresu niezłej koniunktury. W 1-3q24 deweloperzy rozpoczęli najwięcej mieszkań w 6 aglomeracjach (34% ogółu rozpoczętych przez deweloperów) i ich otulinie (18% ogółem), a także w powiatach ziemskich (20% ogółem). We wszystkich analizowanych 6 regionalnych lokalizacjach dynamika rozpoczętych projektów była wysoka (w granicach 34-60%), co oznacza pozytywną ocenę perspektywy rynku.

W 3q24 liczba mieszkań oddanych do użytku ustabilizowała się r/r

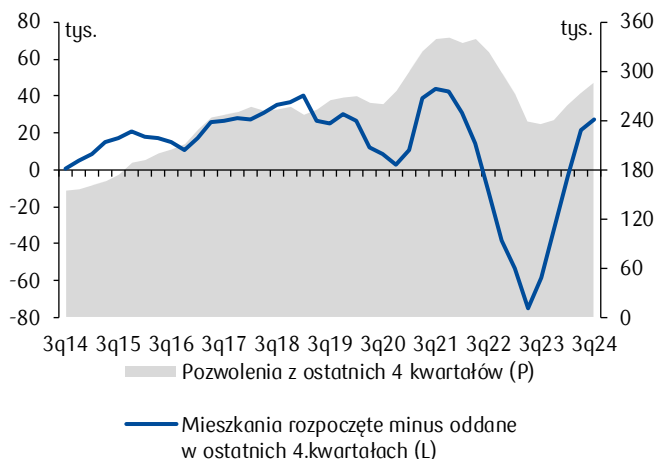
W 10 największych miastach łącznie liczba mieszkań oddanych do użytku w 3q24 była zbliżona do poziomu w 3q23 (-0,2% r/r)

Od ponad roku liczba rozpoczynanych mieszkań wzrasta

Czwarty kwartał z rzędu wzrostu liczby wydanych pozwoleń

Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego w trendzie wzrostowym

Wyk. 17 Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym



Źródło: GUS; PKO Bank Polski

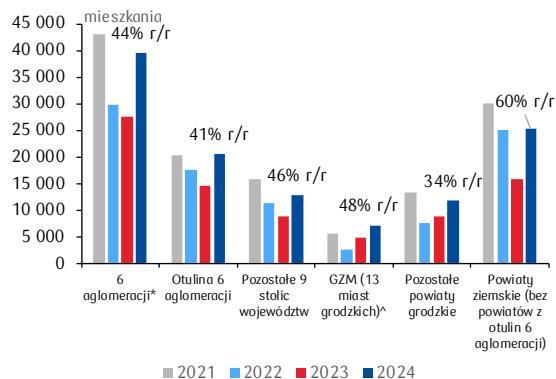
Szczególnie zwraca uwagę wysoka dynamika w Górnośląsko-Zagłębiowskim Zespole Metropolitalnym (GZM), w przypadku którego w 9 na 13 miast na prawach powiatu nastąpił znaczący wzrost; wyróżniają się Katowice, Ruda Śląska, Chorzów, Gliwice i Mysłowice. W pewnej mierze jest efekt lex deweloper (zwane go też specustawą mieszkaniową), które pozwala na lokalizację budynków mieszkalnych na danym obszarze niezależnie od ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem zgody rady gminy i zachowania podstawowych standardów przestrzennych. Specustawa mieszkaniowa dała możliwość inicjatywy inwestycyjnej deweloperom na terenach poprzemysłowych, dawnych kolejowych czy nieużytkowanych terenach, na których znajdują się nieczynne centra handlowe i biurowe. Lex deweloper obowiązuje od połowy 2018 (z zahamowaniem w okresie covid-19) do końca 2025. Według danych Polskiego Związku Firm Deweloperskich na koniec czerwca'24 łączna liczba pozytywnych uchwał o lokalizacji inwestycji wynosiła 424, co umożliwi budowę ok. 60 tys. mieszkań. Inwestycje mieszkaniowe realizowane w tym trybie można spotkać w dużych aglomeracjach i miastach, tj. w Łodzi (18), Warszawie (9), Chorzowie (13), Kielcach (9), Elblągu (8), czy Katowicach (6), jak i w mniejszych miejscowościach - Grójcu (15) czy Nysie (11).

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).

W 3q24 w przypadku kilkunastu deweloperów mieszkaniowych notowanych na giełdzie nastąpiło pogłębienie spadku łącznej liczby sprzedanych przez nich mieszkań (-27,5% r/r vs -11,5% r/r). Z wyjątkiem Echo-Archicom (+19,5% r/r) i Dom Development (+6,9% r/r) pozostałe spółki raportowały spadek sprzedaży, (znaczący w przypadku większości).

Liczba mieszkań sprzedanych w 6 aglomeracjach monitorowanych przez JLL⁴ w 3q24 wyniosła 9,2 tys. (-6,9% q/q). W większości monitorowanych miast wyniki sprzedaży były słabsze niż w poprzednim kwartale, ze znacznym spadkiem w Łodzi (-25% q/q) i Poznaniu (-18% q/q). W Warszawie sprzedaż utrzymała się na poziomie 2q24, w Krakowie wzrosła o 7% r/r. Deweloperzy dostosowują podaż do popytu. W 3q24 wprowadzili do sprzedaży 12,6 tys. mieszkań, o 18% mniej niż w 2q24. Pomimo mniejszej liczby mieszkań wprowadzonych na

Wyk. 18 Rozpoczęte mieszkania deweloperskie w 1-3q 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.

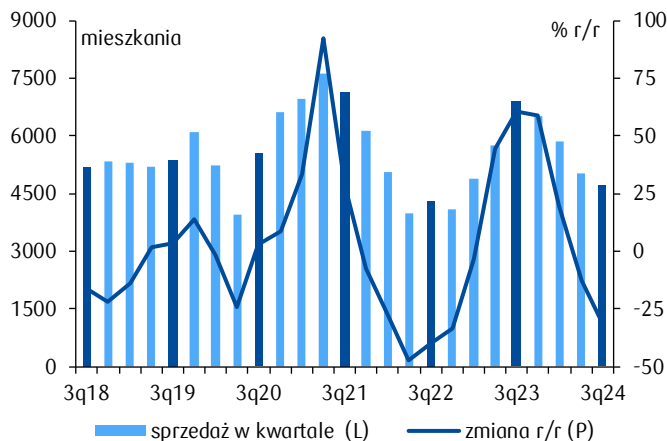
Źródło: GUS; PKO Bank Polski

W 1-3q24 najwięcej mieszkań rozpoczęto w 6 aglomeracjach (34% ogółem rozpoczętych przez deweloperów; wzrost o 44% r/r); z kolei najwyższa dynamika wystąpiła w powiatach ziemskich (60% r/r; 20% rozpoczętych mieszkań ogółem)

W 3q24 pogłębienie spadku łącznej sprzedaży deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW

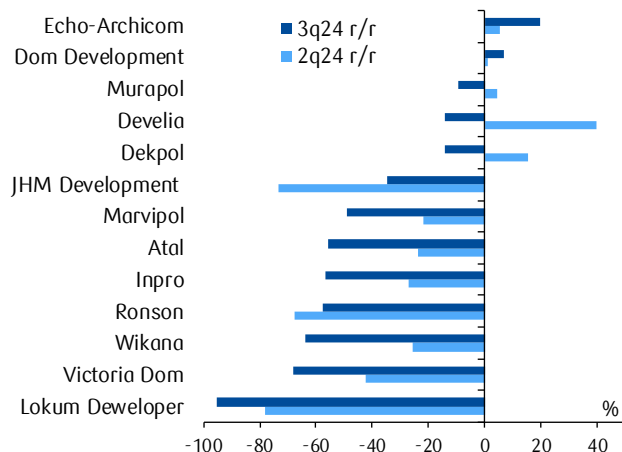
⁴ Rynek mieszkaniowy w Polsce III kwartał 2024, JLL, październik 2024

Wyk. 19 Kwartalna sprzedaż mieszkań przez deweloperów notowanych na giełdzie



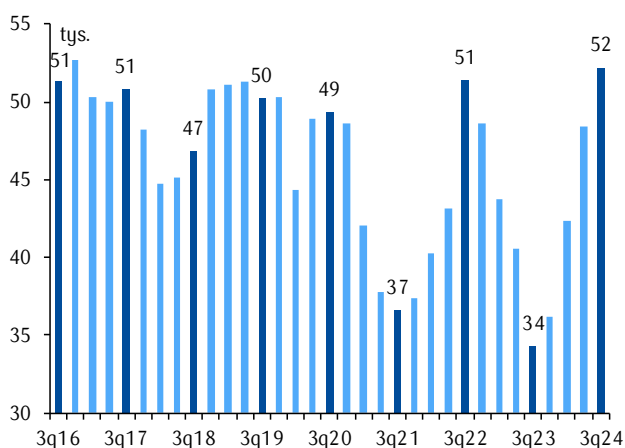
Źródło: GPW; SPECTIS; PKO Bank Polski

Wyk. 20 Zmiana (r/r) sprzedaży mieszkań przez deweloperów notowanych na giełdzie



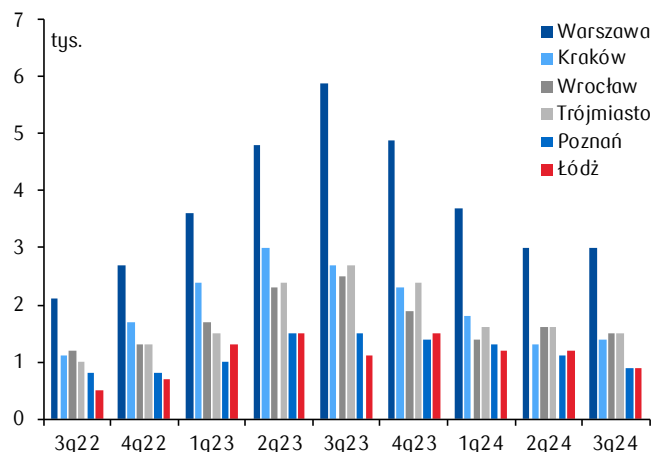
Źródło: GPW; SPECTIS; PKO Bank Polski

Wyk. 21 Oferta mieszkań deweloperskich w 6 największych aglomeracjach



Źródło: JLL; PKO Bank Polski

Wyk. 22 Kwartalna sprzedaż mieszkań deweloperskich w 6 największych aglomeracjach



Źródło: JLL; PKO Bank Polski

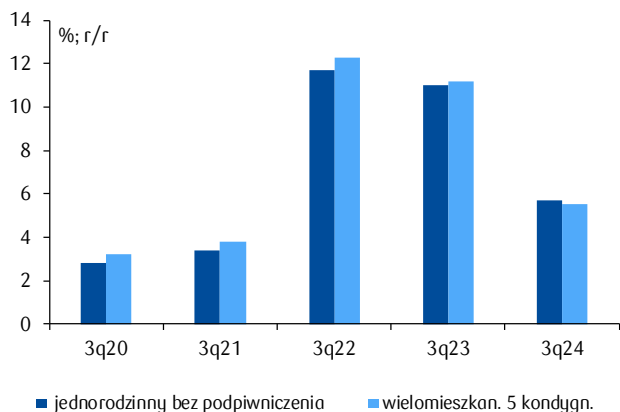
rynek, przy słabej sprzedaży oferta deweloperska w 6 miastach na koniec 3q24 wzrosła do 52,2 tys. mieszkań (7,9% q/q; 51,7% r/r). Wydłużyła się czas sprzedaży mieszkania wystawionego na rynek (prawie 6 kwartałów w 3q24 vs ok. 2 kwartały w 3q23). W porównaniu z poprzednim kwartałem oferta wzrosła we wszystkich miastach, z wyjątkiem Łodzi (-2,4% q/q). W porównaniu z 3q23 oferta najbardziej wzrosła w Krakowie (107,9%), Wrocławiu (74%) i Poznaniu (57,4%); jej wzrost był najmniejszy w Trójmieście (11,5%). Wzrost oferty związany jest ze słabym popytem, ograniczonym wysokimi cenami mieszkań; jednocześnie następuje powolny wzrost podaży (efekt decyzji sprzed kilku kwartałów, gdy wysoki popyt zachęcał do rozpoczynania nowych projektów).

Koszty budowy mieszkań (bez kosztu gruntu) w 3q24 wg statystyk GUS rosły wolniej - o ok. 6% r/r wobec o ok. 11% r/r w 3q23 (Wykres 23). Statystyki te dotyczą mieszkań już oddanych do użytku. Według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD **wzrost kosztów budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów ustabilizował się** (por. Ramka) - w przypadku monitorowanych 7 obiektów mieszkaniowych kształtował się w granicach 3,2-7,5% r/r (vs 2,2-7,3% r/r w 2q24). Według prognozy stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w perspektywie roku koszty budowy (bez kosztów gruntu) wzrosną najbardziej w przypadku robocizny (o ok. 14%) z uwagi na deficyt wykwalifikowanych pracowników, związany m.in. z przechodzeniem części z nich na emeryturę.

Dalszy wzrost oferty deweloperskiej w 6 aglomeracjach; na koniec 3q24 wynosiła 52,2 tys. mieszkań (7,9% q/q; 51,7% r/r)

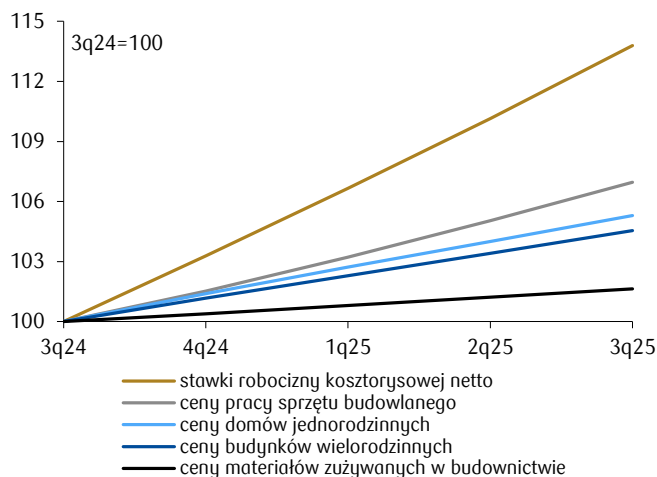
Według stawek kosztorysowych wzrost kosztów budowy (bez kosztu gruntu) w 3q24 ustabilizował się

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



Źródło: Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych (listopad), GUS 2024 (publikacja 22.11.2024) oraz analogiczna publikacja z lat 2020-2023

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



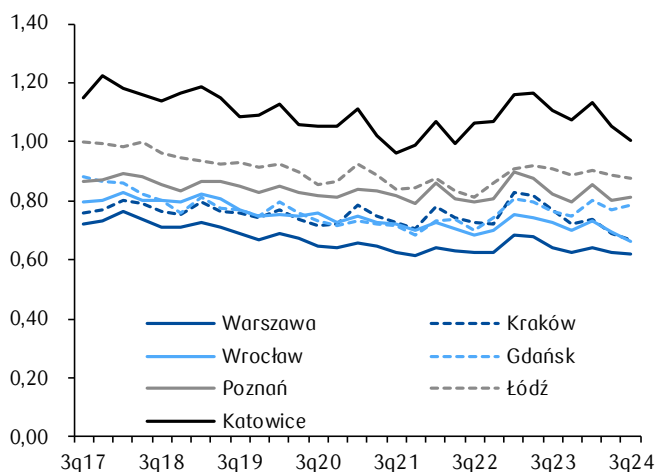
Źródło: Zagregowane wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne, 3 kwartał 2024, zeszyt 55/2024 (2269), SEKOCENBUD

Rosną też stawki pracy sprzętu budowlanego (o ok. 7%), co wiąże się z możliwym wzrostem popytu na sprzęt przy presji terminowego wykorzystania środków z KPO. Ceny materiałów używanych w budownictwie zmienią się nieznacznie (oczekiwany wzrost o ok. 2% w skali roku; Wykres 24).

Średnia dostępność mieszkania (liczba metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie) w 3q24 w analizowanych największych miastach była zbliżona do poprzedniego kwartału, z wyjątkiem Katowic i Wrocławia, gdzie wyraźnie zmalała. Wobec 3q23 była mniejsza, wyraźnie niższa r/r była w Katowicach i Krakowie (Wykres 25). Pogorszenie przeciętnej dostępności mieszkań w 3q24 jest konsekwencją szybszego wzrostu cen mieszkań niż wynagrodzeń w analizowanych miastach. Najmniejsza dostępność mieszkania występuje w Warszawie (0,62) i Wrocławiu (0,66), największa w Katowicach (1,01).

Pogorszenie przeciętnej dostępności mieszkań przy wysokim poziomie cen mieszkań w 3q24

Wyk. 25 Dostępność mieszkań w największych miastach



Źródło: GUS, WUS

Tab. 3 Rynek pracy w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Stopa bezrobocia (%; na koniec okresu)		Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sektorze przedsiębiorstw	
	3q23	3q24	3q24	3q23=100
Warszawa	1,4	1,4	9875	111
Kraków	2,0	2,0	10276	111
Wrocław	1,6	1,7	9005	112
Łódź	4,5	4,5	7702	112
Poznań	1,1	1,1	9056	112
Gdańsk	2,5	2,6	9833	111
Szczecin	3,6	3,4	8460	113
Bydgoszcz	2,2	2,3	7596	110
Lublin	4,5	4,1	7653	115
Białystok	5,1	5,1	6681	111
Katowice	1,1	1,0	9484	108
Toruń	3,0	3,0	7881	112
Rzeszów	4,2	4,0	7979	115
Kielce	4,6	4,5	6681	114
Olsztyn	2,0	2,0	7558	113
Zielona Góra	2,9	2,9	7557	110
Opole	3,0	2,8	7704	111
Gorzów Wlp.	2,4	2,3	6770	110

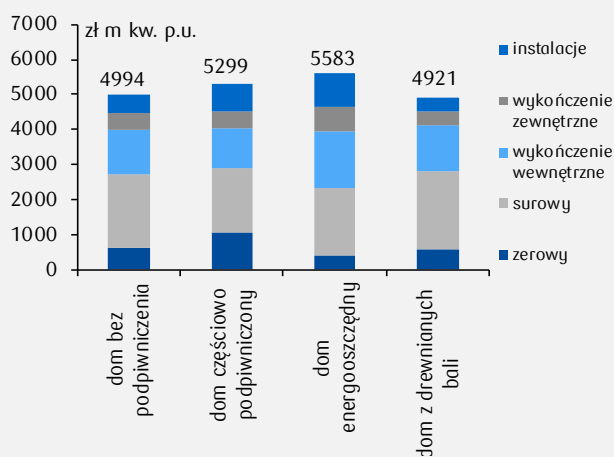
Źródło: GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 3 kwartał 2024, US Wrocław, 29.11.2024

RAMKA 2. Koszty budowy wybranych obiektów jedno- i wielorodzinnych w 3q24

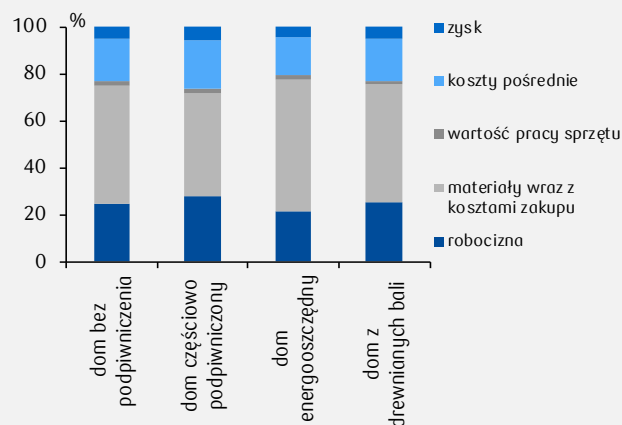
Średni koszt budowy domu jednorodzinnego w 3q24 wynosił wg danych SEKOCENBUD ok. 4,9-5,6 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej; dane SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT oraz nie zawierają kosztu działki budowlanej. Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych domów jednorodzinnych, czynnikiem 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 44–57% to koszty materiałów (najwyższe przy domu energooszczędnym); 21-28% - koszty robocizny; wynajem sprzętu nie przekraczał 2%; koszty pośrednie: 16-21%; szacowany zysk wykonawcy: 4,5-5,9%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. domu jednorodzinnego w 3q24 wg stawek kosztorysowych*



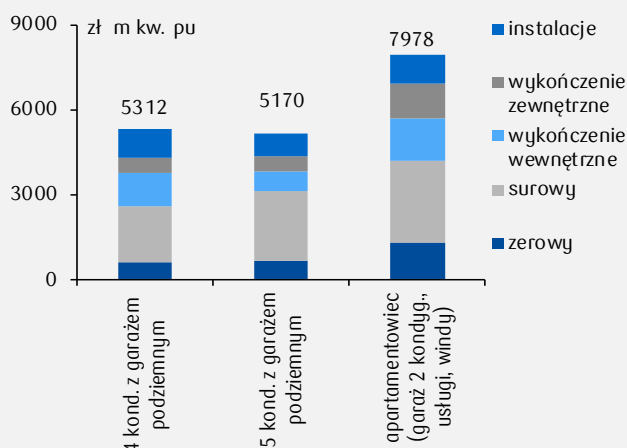
Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów domów jednorodzinnych w 3q24



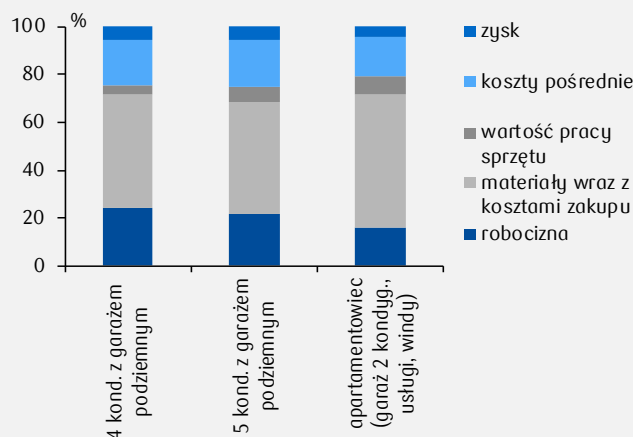
Średni koszt budowy budynku wielorodzinnego wynosił w 3q24 wg danych SEKOCENBUD ok. 5,3-8 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i kosztu działki budowlanej; stan deweloperski w przypadku większych obiektów, wersja z pełnym wykończeniem jest o 10-14% droższa). Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych budynków, czynnikiem różnicującym jest liczba kondygnacji, dodatkowe funkcje, liczba garaży (więcej informacji w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 81-87% kosztu budynku, pozostałe to koszty instalacji – z najniższym udziałem (13%) w przypadku apartamentowca.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (37-47%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (13-22%).
- W strukturze ceny obiektu 47-56% to koszty materiałów; 16-24%: robocizna; wynajem sprzętu wynosił 3,7-7,5% (większy przy większych budynkach), koszty pośrednie: 16,3-19,4%; zysk wykonawcy szacowany na ok. 4,6-5,5%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. budynku wielorodzinnego w 3q24 wg stawek kosztorysowych*



Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów budynków wielorodzinnych w 3q24



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

Dane SEKOCENBUD dot. kosztów budowy nie obejmują kosztu działki budowlanej. W praktyce deweloperzy tak projektują obiekty, by koszt ziemi stanowił ok. 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 3q24 od 14,7% do 23,9%. 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 3q24

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	5 244	5 564	5 862	5 167
Warszawa	5 394	5 723	6 030	5 315
Małopolskie	5 104	5 416	5 706	5 029
Dolnośląskie	5 114	5 426	5 717	5 039
Łódzkie	4 809	5 103	5 376	4 739
Wielkopolskie	4 979	5 283	5 566	4 906
Pomorskie	5 019	5 325	5 611	4 946
Zachodnio-pomorskie	5 189	5 506	5 801	5 113
Kujawsko-pomorskie	4 964	5 267	5 550	4 891
Lubelskie	4 879	5 177	5 455	4 808
Śląskie	5 039	5 347	5 633	4 965
Podlaskie	4 909	5 209	5 488	4 837
Świętokrzyskie	4 894	5 193	5 471	4 823
Podkarpackie	4 919	5 220	5 499	4 847
Warmińsko-mazurskie	4 854	5 151	5 427	4 783
Opolskie	5 004	5 310	5 594	4 931
Lubuskie	4 849	5 145	5 421	4 778

Tab.2 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych budynków wielorodzinnych w 3q24

Region	Budynek mieszkalny wielorodzinny, 4 kondygnacje garaż podziemny	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5 kondygnacji 2 segmenty z łącznikiem garaż podziemny stan deweloperski	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5/10 kondygnacji garaż podziemny apartamentowiec stan deweloperski
	1195 m kw. p.u. mieszkania dla 1-2-3 osob.	6873,9 m kw. p.u. 146 mieszkań	16328,65 m kw. p.u. 258 mieszkań lokal usługowy 283 miejsca garażowe
Mazowieckie	5 578	5 429	8 377
Warszawa	5 737	5 584	8 616
Małopolskie	5 429	5 284	8 154
Dolnośląskie	5 439	5 294	8 169
Łódzkie	5 115	4 979	7 683
Wielkopolskie	5 296	5 154	7 954
Pomorskie	5 339	5 196	8 018
Zachodnio-pomorskie	5 519	5 372	8 289
Kujawsko-pomorskie	5 280	5 139	7 930
Lubelskie	5 190	5 051	7 795
Śląskie	5 360	5 217	8 050
Podlaskie	5 222	5 082	7 842
Świętokrzyskie	5 206	5 067	7 818
Podkarpackie	5 232	5 092	7 858
Warmińsko-mazurskie	5 163	5 025	7 755
Opolskie	5 323	5 180	7 994
Lubuskie	5 158	5 020	7 747

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	2023	2024	1-3q24	1-3q24	
Warszawa	1 077 508	579	34,1	44	7,8	67,2	9 381	-15
Kraków	458 246	568	32,8	78	11,0	62,5	6 291	-11
Wrocław	386 880	574	34,1	62	8,2	58,5	3 783	-41
Łódź	381 270	585	32,5	41	8,6	66,1	3 649	11
Poznań	301 751	560	35,4	53	9,2	56,0	4 143	8
Gdańsk	262 986	540	31,8	25	14,4	59,7	4 741	21
Szczecin	194 935	501	30,9	61	6,7	61,1	1 713	4
Bydgoszcz	159 974	490	28,5	41	5,1	56,8	1 119	-40
Lublin	169 538	514	31,0	57	13,0	52,8	3 677	33
Białystok	143 281	491	30,3	58	9,8	59,0	1 959	3
Katowice	159 264	571	34,0	35	13,7	61,2	2 006	71
Toruń	100 132	514	30,2	59	5,3	61,5	673	-53
Rzeszów	98 654	500	34,2	17	14,3	66,0	2 239	41
Kielce	92 232	506	30,2	19	6,9	57,1	1 017	12
Olsztyn	83 932	502	29,4	60	6,1	55,0	706	9
Zielona Góra	67 739	488	33,3	20	7,4	81,5	553	86
Opole	61 282	486	33,2	50	6,2	80,8	452	15
Gorzów Wlp.	57 162	496	29,9	56	7,2	56,5	619	32

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 3 kwartał 2024, US Wrocław, 29.11.2024

3. Trendy demograficzne

Czynniki demograficzne należą do fundamentalnych przesłanek kształtowania się popytu mieszkaniowego (i pośrednio cen mieszkań). Aktualna **prognoza ludności Polski na lata 2023-2060**⁵, opublikowana przez GUS 31 sierpnia 2023, **sygnalizuje wyraźny ubytek ludności** związany z intensywnością urodzeń i zgonów oraz migracją ludności.

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

Polska weszła w fazę starzenia się społeczeństwa, które oznacza zwiększenie odsetka osób starszych przy jednoczesnym zmniejszaniu się odsetka dzieci. Według kryterium ONZ za starą uważa się populację, w której udział ludności 65+ przekracza 7%, poziom powyżej 10% jest fazą zaawansowanej starości społeczeństwa. W Polsce w 2022 wskaźnik ten kształtował się na poziomie 22,9%. W scenariuszu bazowym prognozy wskaźnik wzrasta do 26,5% w 2035 i do 36% w 2060; w porównaniu z 2022 oznacza to wzrost liczebności najstarszej grupy wiekowej odpowiednio o 0,9 mln w 2035 i o 2,3 mln w 2060. Zdecydowany wzrost grupy 65+ w najbliższych latach zasilają roczniki wyżu z lat 50. – zmiana

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

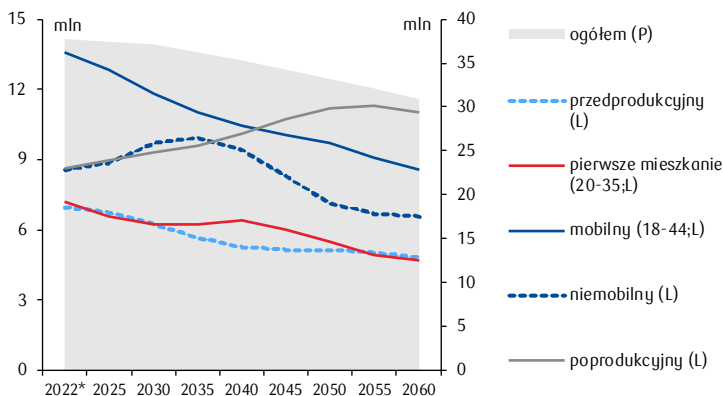
Wzrost liczby ludności w starszych grupach wiekowych wiąże się z oczekiwanym **wyłużaniem przeciętnej długości trwania życia** na skutek spadku liczby zgonów z przyczyn, które można skutecznie leczyć lub im zapobiegać. W scenariuszu podstawowym zakładany jest wzrost przeciętnego okresu trwania życia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

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

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

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

Wyk. 26 Prognoza ludności ogółem wg funkcjonalnych grup wieku



Tab. 6 Prognoza grupy wiekowej potencjalnych kandydatów na pierwsze mieszkanie

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

Uwaga: * dane rzeczywiste

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

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

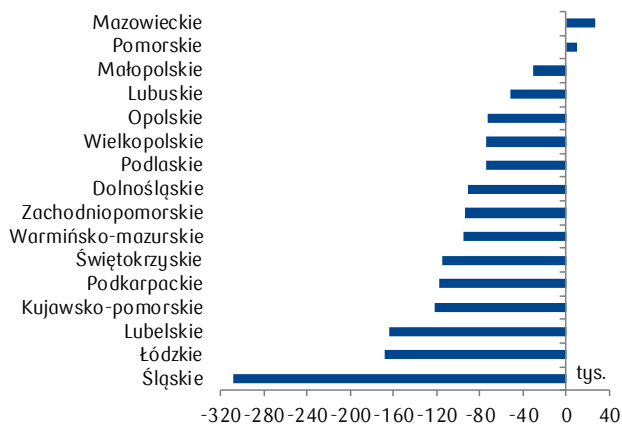
Do 2035 prognozowany jest spadek liczby ludności w 14 województwach – największy w woj. śląskim, łódzkim i lubelskim. Wzrost liczby ludności jest prognozowany jedynie w województwie mazowieckim i pomorskim. Do 2060 przewidywany jest już spadek ludności we wszystkich województwach – największy w województwie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

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

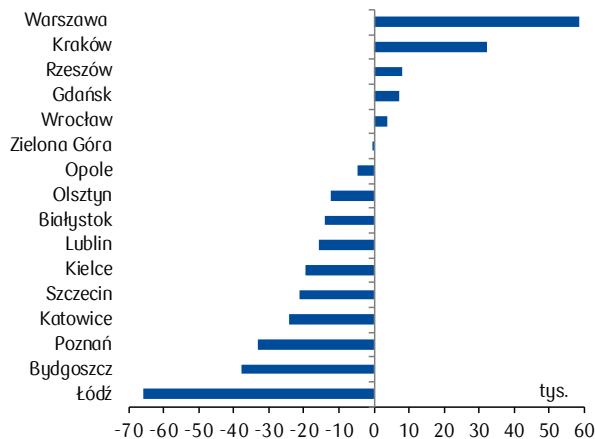
Regionalne zróżnicowanie nasilenia zmian liczby ludności

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

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



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



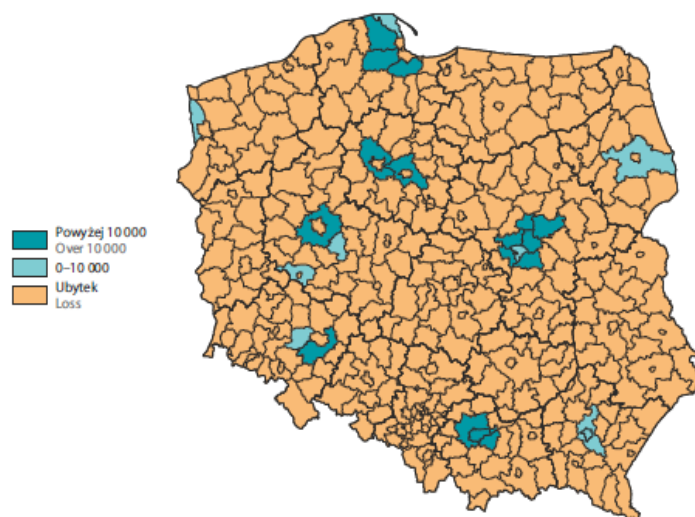
Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060, GUS, Warszawa, sierpień 2023

Prognoza ludności do 2060 wskazuje na **kontynuację procesu suburbanizacji, który będzie prowadził do powiększenia 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

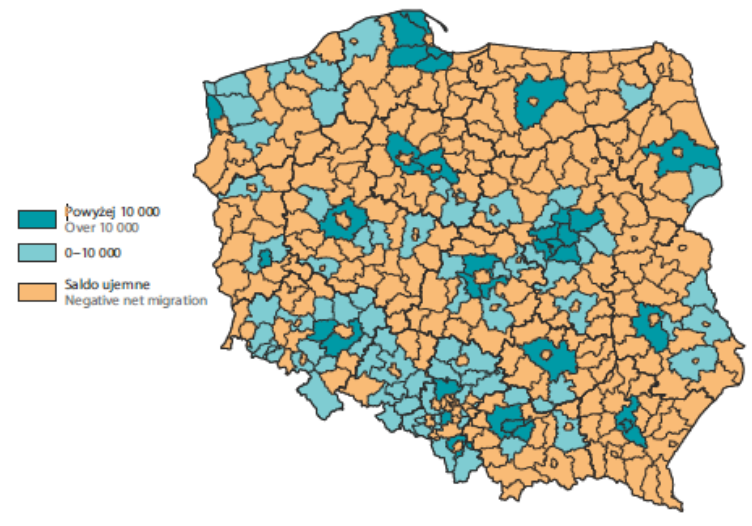
Kontynuacja procesu suburbanizacji

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 **oznacza 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 mieszkać z rodzicami czy kupią mieszkania na rynku wtórnym. Siła oddziaływania potrzeby pierwszego mieszkania będzie mniejsza w ostatniej dekadzie lat objętych prognozą (2050-2060), gdy grupa wiekowa 20-35 lat maleje odpowiednio do 5,4-4,7 mln osób.

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

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

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

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

Tab. 7 Wpływ tendencji demograficznych na sytuację mieszkaniową

Uwarunkowania demograficzne	Skutki dla sytuacji mieszkaniowej
Malejąca liczba ludności (przede wszystkim miejskiej) na skutek naturalnych procesów starzenia się społeczeństwa oraz migracji do strefy podmiejskiej (suburbanizacja)	<p>⇒ poprawa ilościowa sytuacji mieszkaniowej, syntetycznie widoczna w poprawie nasycenia zasobem</p> <p>⇒ stopniowo malejąca, silniej w ostatniej dekadzie objętej prognozą grupa potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (grupa wiekowa 20-35 lat)</p> <p>⇒ popyt na mieszkania silnie określony przez potrzeby wymiany mieszkań (zużycie zasobu)</p>
Wzrost liczby i udziału małych gospodarstw (1- i 2-osobowych) w liczbie gospodarstw ogółem w efekcie starzenia się społeczeństwa, jak i zmian kulturowych (wcześniejsze decyzje o usamodzielnianiu się, późniejsze macierzyństwo, wzrost liczby osób pozostających w związkach partnerskich)	<p>⇒ zmiana struktury popytu na mieszkania w kierunku wzrostu popytu na małe mieszkania, jak i mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku</p>
Rosnąca liczba starszych pełnych gospodarstw (kobieta i mężczyzna)	<p>⇒ możliwe osłabienie podaży większych mieszkań związanej z wymianą mieszkania</p>
Wzrost współczynnika obciążenia demograficznego osobami starszymi	<p>⇒ popyt na większe mieszkania w starszych grupach wiekowych; wzrost popytu na mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku, szczególnie osób w wieku powyżej 70 lat na mieszkania „serwisowane” (z ofertą wspomaganie - pomocą domową i doraźną opieką zdrowotną) dla dojrzałych seniorów (70-80 lat) oraz na mieszkania „opiekuńcze” (stała opieka i pielęgnacja w formie rodzinnej i instytucjonalnej) dla sędziwych seniorów (powyżej 80 lat)</p>
Wzrost poziomu wykształcenia społeczeństwa	<p>⇒ wzrost aspiracji, widoczny w oczekiwaniach kupujących odnośnie do standardu wielkości i wyposażenia mieszkania, jak i częstszym dążeniu do samodzielnego zamieszkiwania przez coraz młodsze osoby</p>
Migracja do niektórych większych miast (w tym także „rozlewanie się” aglomeracji), jak i za granicę (skala migracji zagranicznych obciążona ryzykiem nieprzewidywalności zmian sytuacji geopolitycznej)	<p>⇒ zróżnicowanie regionalne popytu mieszkaniowego - utrzymujący się większy popyt na mieszkania w miastach/regionach o relatywnie wolniejszym spadku liczby ludności, w tym z grupy wiekowej potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (20-35 lat)</p>
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.	<p>⇒ 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</p>

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
	1h24	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h24	1h24
Warszawa	1 862,4	793,8	64,6	16,2	-1,3	2,2
Kraków	807,6	321,2	61,7	15,8	-0,4	4,0
Wrocław	673,5	281,0	62,9	15,2	-1,7	1,1
Łódź	648,7	289,7	65,7	15,0	-7,6	-2,5
Poznań	536,8	221,3	62,4	15,3	-3,1	-2,9
Gdańsk	487,8	193,9	59,9	16,0	-2,2	4,1
Szczecin	387,7	156,1	58,6	15,9	-5,1	-1,9
Bydgoszcz	325,0	129,8	57,3	15,7	-5,2	-3,8
Lublin	328,9	127,8	57,3	16,3	-3,5	-0,7
Białystok	290,9	111,7	55,1	16,5	-1,7	-3,6
Katowice	278,1	121,1	63,7	15,3	-7,6	-0,3
Toruń	194,3	77,2	58,2	15,9	-4,5	-0,7
Rzeszów	197,7	71,5	52,7	17,0	1,4	3,0
Kielce	181,2	71,7	56,8	15,6	-6,4	-5,5
Olsztyn	166,7	67,9	58,6	16,1	-3,0	-4,4
Zielona Góra	138,9	53,6	55,8	16,7	-4,1	3,5
Opole	125,8	49,6	57,7	15,2	-4,3	0,1
Gorzów Wlp.	114,6	46,9	56,9	16,4	-5,6	-6,2

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 3 kwartał 2024, US Wrocław, 29.11.2024

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.**

- **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 danych BIK do końca października'24 na nowych warunkach od 01.06.2024 skorzystało 196 tys. osób w ramach 117 tys. kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości 34 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

Przedłużenie wakacji kredytowych na 2024 i zmiany w zasadach działania Funduszu Wsparcia Kredytobiorców

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

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

wpłaconych na poczet zakupu domu lub mieszkania.

Na koniec października'24 liczba umów deweloperskich objętych ochroną wynosiła 84,4 tys., ich łączna wartość to 65,6 mld zł. Średnia wartość umowy objętej ochroną wyniosła 777,3 tys. zł (mediana 522 tys. zł).

- **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 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

Nowa Rekomendacja KNF dotycząca Wskaźnika Finansowania Długoterminowego (WFD)

Nowelizacja warunków technicznych weszła w życie 1 sierpnia 2024

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

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 jednorodzinnego 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.
- Resort rozwoju i technologii 02.12.2024 opublikował **założenia do projektu ustawy o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe**. Planowany termin przyjęcia projektu przez RM to 1q25. Resort proponuje m.in.:
 - zniesienie ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi znajdującymi się w granicach administracyjnych miast oraz rezygnację z prawa odkupu przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (wymaga to zmiany Ustawy z 11.04.2003 o kształtowaniu ustroju rolnego);
 - wykorzystanie potencjału mieszkaniowego gruntów spółek Skarbu Państwa poprzez „odblokowanie” gruntów spółek SP na potrzeby inwestycji mieszkaniowych. Zakłada się przejęcie nieruchomości, które są zbędne tym podmiotom do realizacji zadań statutowych, a ze względu na ich cechy mogą być zagospodarowane pod budownictwo mieszkaniowe;
 - ułatwienia w procedurze zmiany parametrów zabudowy przez wprowadzenie możliwości dobudowania dodatkowej pełnej kondygnacji w przypadku budynków niższych niż 30 m;
 - zmiany usprawniające procedurę sporządzania zintegrowanych planów inwestycyjnych (ZPI). Rada Gminy będzie mogła ustalić w drodze uchwały wytyczne dotyczące umów urbanistycznych zawieranych w związku ze sporządzaniem (ZPI), co pozwoli na uregulowanie zakresu zobowiązań gminy i inwestora możliwych do ustalenia w umowie urbanistycznej. Projekt przewiduje też zmianę definicji inwestycji uzupełniającej, powiązanie ZPI ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, rezygnację z obowiązku uzyskania zgody rady gminy na przystąpienie do sporządzenia ZPI, wprowadzenie maksymalnego terminu podjęcia uchwały w sprawie ZPI oraz procedowania skarg z nim związanych;
 - moratorium na pobieranie opłaty planistycznej w odniesieniu do nieruchomości stanowiących przedmiot transakcji zawartych w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie projektowanego przepisu;
 - rezygnację z określania na poziomie krajowym minimalnego współczynnika liczby miejsc postojowych przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej i powrót do zasad obowiązujących przed 2023 rokiem (uchwała rady gminy o liczbie miejsc postojowych);
 - doprecyzowanie obecnie obowiązujących przepisów dotyczące obowiązku realizacji przez inwestora mieszkaniowego inwestycji drogowej.

Portal DOM przewidziany w projekcie nowelizacji ustawy o DFG

Założenia do projektu ustawy o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe w wykazie prac Rady Ministrów w 1q25

5. Perspektywy zmian cen w średnim okresie

Uwarunkowania makroekonomiczne

PKO Bank Polski prognozuje wzrost realnego PKB o 3,5% r/r w 2025. Podstawowym motorem wzrostu będzie w naszej ocenie wzrost popytu krajowego (o 4,7%).

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 stabilizacji cen nieruchomości mieszkaniowych. Na rynku pracy niezmiennie obserwujemy relatywnie stabilne i niskie wskaźniki stopy bezrobocia.

Biuro Analiz Makroekonomicznych szacuje, że inflacja w 2025 roku wyniesie 4,3%, a więc wzrośnie względem mijającego roku. W ślad za wzrostem inflacji będziemy obserwować jeszcze szybszy wzrost wydajności pracy, co powinno łagodzić presję kosztową.

W 2025 polityka pieniężna NBP zostanie złagodzona. Realne stopy procentowe zbliżą się w okolice zera.

Oczekujemy przyspieszenia wzrostu PKB i inflacji w 2025

Możliwy spadek realnych stóp procentowych

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

Wskaźnik		3q24	4q24	1q25	2q25	3q25	4q25	2022	2023	2024	2025
Realny PKB (% r/r)	% r/r	2,7	3,4	3,1	3,3	3,7	3,7	5,3	0,1	2,9	3,5
Popyt krajowy (% r/r)	% r/r	4,4	5,0	4,6	4,5	4,6	4,9	4,8	-3,1	4,2	4,7
Konsumpcja prywatna	% r/r	0,3	2,5	3,0	3,0	4,3	3,8	5,0	-0,3	2,9	3,5
Nakłady brutto na śr.trwałe	% r/r	0,1	0,3	3,5	4,6	10,0	12,5	1,7	12,6	1,1	8,7
Stopa bezrobocia rejestrowanego	%; na koniec okresu	5,0	5,1	5,3	4,9	4,8	4,8	5,2	5,1	5,1	4,8
Płace - sektor przedsiębiorstw	% r/r	10,7	10,7	6,6	7,5	7,7	7,7	12,9	11,9	11,3	7,4
Inflacja CPI	% r/r; średnia dla okresu	4,4	4,8	5,4	4,9	3,7	3,5	14,4	11,4	3,6	4,3
Inflacja bazowa	% r/r; średnia dla okresu	3,9	4,2	4,1	3,9	3,7	3,5	9,1	10,1	4,3	3,8
Stopa referencyjna NBP	%	5,75	5,75	5,75	5,50	5,00	4,75	6,75	5,75	5,75	4,75
WIBOR 3M	%; średnia dla okresu	5,85	5,82	5,82	5,64	5,20	4,92	7,02	5,88	5,82	4,92
Główna stopa Fed	%	5,00	4,50	4,25	4,00	3,75	3,50	4,50	5,50	4,50	3,50
Stopa refinansowa EBC	%	3,65	3,15	2,65	2,40	2,15	2,15	2,50	4,50	3,15	2,15

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

Analiza wyników ankiety NBP do przewodniczących komitetów kredytowych⁶ wskazuje na złagodzenie w 3q24 kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych przy utrzymaniu większości dotychczasowych warunków ich udzielania, z wyjątkiem zmniejszenia marży. Do złagodzenia polityki banki skłaniały wzrost presji konkurencyjnej i spadek popytu.

Kontynuacja spadku popytu na kredyty mieszkaniowe, notowana w 3q24 przez banki, wynika z wygaszenia programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, zastrzonych kryteriów udzielania kredytów oraz większego wykorzystania alternatywnych źródeł finansowania. W 4q24 banki zakładają brak istotnych zmian w polityce kredytowej oraz w oczekiwanym popycie na kredyt mieszkaniowy.

W 4q24 banki zapowiadają brak istotnych zmian w polityce kredytowej

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

W perspektywie roku (4q24-3q25) oczekujemy stabilizacji rocznej dynamiki cen transakcyjnych mieszkań w okolicy zera. Wskazują na to słaba presja popytowa (horyzont obniżek stóp procentowych oddala się, niknie w oczach szansa na rządowy program wsparcia zakupu mieszkania; wynagrodzenia rosną wolniej) i reakcja producentów na sytuację rynkową (racjonowanie podaży w relacji do popytu, tj. powolne wprowadzanie mieszkań na rynek, etapowanie projektów rozpoczętych kilka kwartałów temu; ostrożność przy rozpoczynaniu nowych projektów). **W przypadku realizacji scenariusza braku obniżek stóp procentowych w 2025 dostrzegamy ryzyko spadku cen.**

Tendencje wzrostowe cen mieszkań z ostatnich kwartałów są hamowane przez: (1) odległą perspektywę obniżek stóp procentowych NBP; (2) brak regulacyjnego wsparcia zakupu mieszkania; (3) rekordową, na tle ostatnich lat, ofertę mieszkań na rynku pierwotnym (efekt decyzji sprzed kilku kwartałów, gdy wysoki popyt zachęcał do rozpoczynania nowych projektów) i wtórnym (korzystny poziom cen dla sprzedających; wprowadzanie na rynek mieszkań zakupionych inwestycyjnie 5 lat temu, ich sprzedaż nie będzie obciążona podatkiem dochodowym); (4) stabilizację stawek za wynajem, osłabiającą motywację zakupu inwestycyjnego; (5) pogorszenie sytuacji pracowników na rynku pracy.

Z kolei ewentualne spadkowe tendencje cen mieszkań będą ograniczane przez: (1) politykę zmniejszania oferty nowych mieszkań wprowadzanych na rynek (etapowanie projektów; wynajem nowych mieszkań przez dewelopera z opcją dojścia do własności); (2) utrzymujący się deficyt i wysokie ceny gruntów budowlanych w dobrych lokalizacjach i z infrastrukturą w największych miastach; zapowiadane regulacje poprawiające dostępność terenów budowlanych w miastach wymagają czasu, zanim zwiększą podaż; (3) ryzyko szoku podażowego na rynku gruntów w przypadku nieterminowego wprowadzenia planów ogólnych przez gminy oraz zatrzymania wydawania decyzji o warunkach zabudowy; (4) silny wzrost w grupie najniższych wynagrodzeń związany z podwyżką płacy minimalnej; (5) wzrost cen materiałów budowlanych w przypadku kontynuowania programów termomodernizacyjnych oraz w związku z wzmocnionym popytem wywołanym usuwaniem szkód po powodzi i pełnym uruchomieniem projektów współfinansowanych z KPO; (6) wzrost cen energii; (7) 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.

Spadki cen mieszkań są możliwe w przypadku nieatrakcyjnych lokalizacji szczegółowych, nietrafionych rozwiązań architektonicznych, czy np. ostatnich mieszkań w bloku. Spadkowe tendencje cen pojawią się też prawdopodobnie w regionach dotkniętych powodzią we wrześniu br. Negatywne doświadczenia mieszkania na terenach zalewowych mogą skłaniać do częstszych decyzji o zmianie miejsca zamieszkania i sprzedaży nieruchomości.

W perspektywie roku oczekujemy stabilizacji rocznej dynamiki cen transakcyjnych mieszkań w okolicy zera

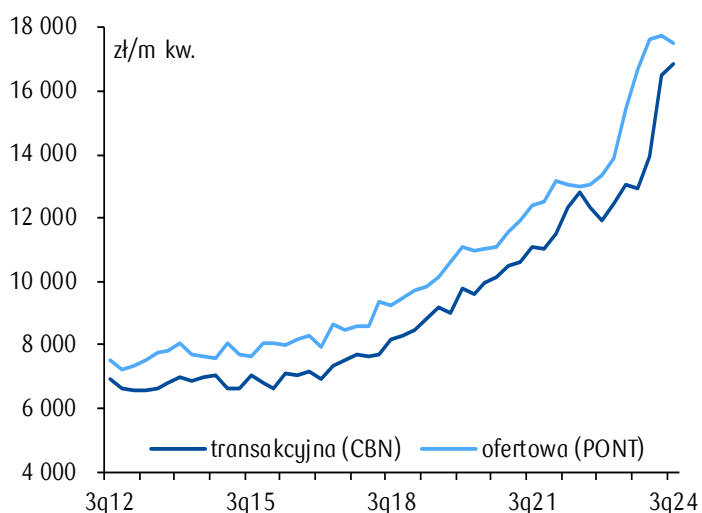
6. Aneks statystyczny - regionalne rynki mieszkaniowe

MAZOWIECKIE - Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie

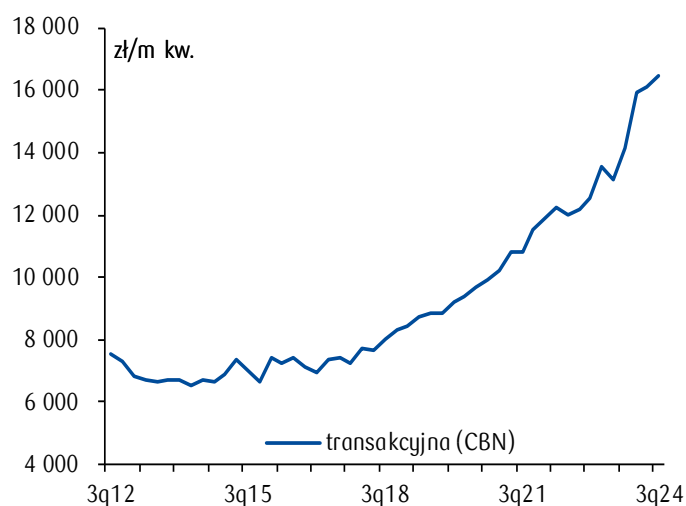
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Warszawie

Segment rynku	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	3q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	12 807	12 345	11 919	12 482	13 072	12 932	13 924	16 497	16 830	2,0	28,8
cena ofertowa (PONT)	12 994	13 026	13 333	13 889	15 431	16 667	17 623	17 750	17 500	-1,4	13,4
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	12 006	12 166	12 553	13 534	13 119	14 124	15 912	16 106	16 478	2,3	25,6
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	8 238	8 040	9 716	8 703	9 074	9 995	10 164	10 689	11 406	x	x

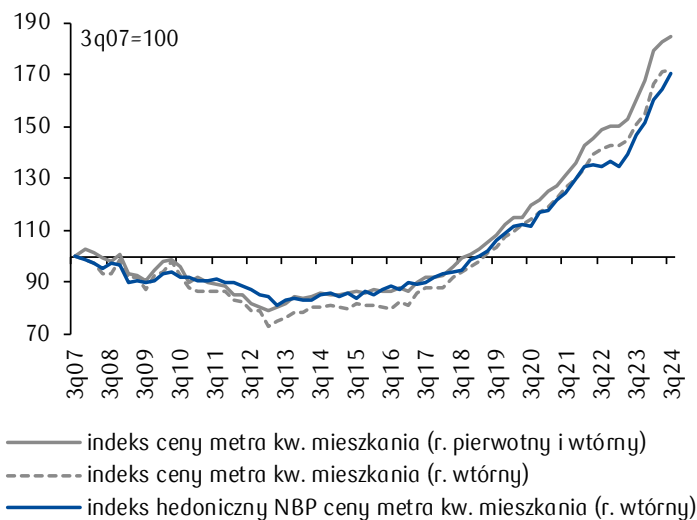
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie



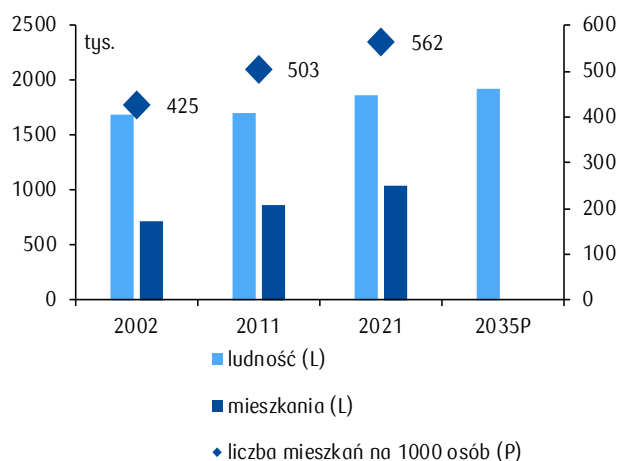
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



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

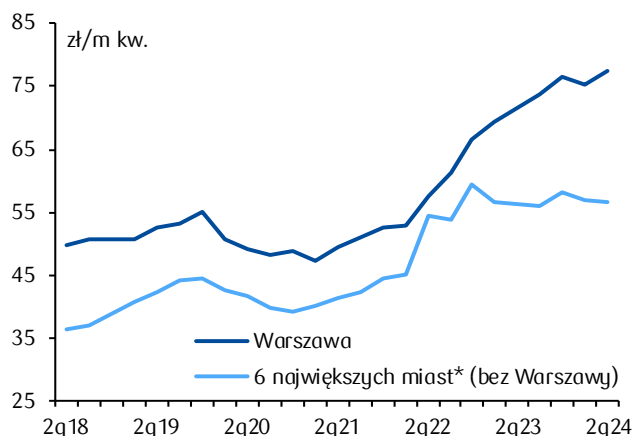


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Warszawie (GUS)

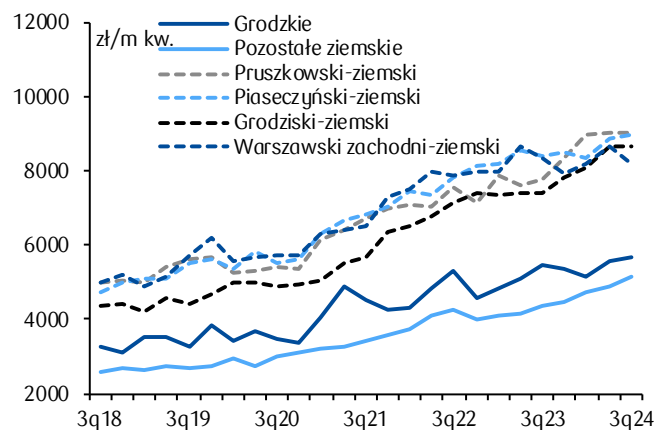


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q24: mieszkania rw - 455; mieszkania rp - 279; domy rw - 23.

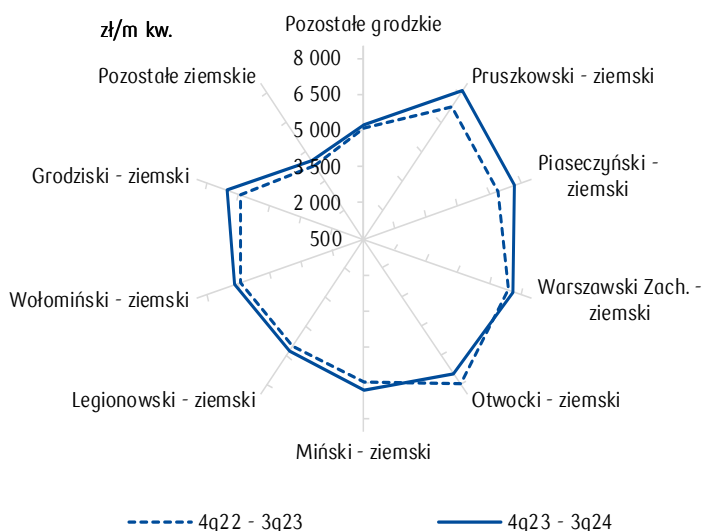
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Warszawie (NBP, PONT)



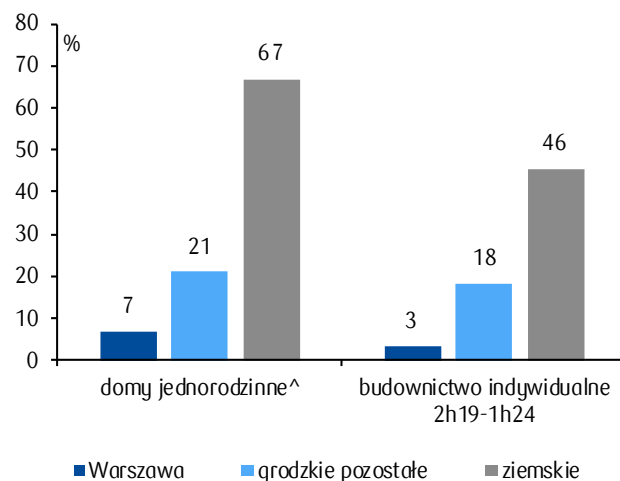
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	4q23 - 3q24*
Warszawa	5 603	5 852	6 628	8 459	9 146	9 900
Pozostałe grodzkie	2 942	3 239	3 453	4 641	4 944	5 260
Pruszkowski - ziemski	4 699	5 168	5 600	6 834	8 126	8 126
Piaseczyński - ziemski	4 653	5 136	5 410	6 223	7 726	7 726
Warszawski Zachodni - ziemski	4 320	4 718	5 512	6 444	7 659	7 659
Otwocki - ziemski	4 434	4 699	5 473	6 626	7 457	7 457
Miński - ziemski	3 625	4 217	4 486	5 330	6 793	6 793
Legionowski - ziemski	3 888	4 195	4 715	6 071	6 239	6 239
Wołomiński - ziemski	4 333	4 311	4 794	5 721	6 676	6 676
Grodziski - ziemski	3 894	3 990	4 729	5 872	7 021	7 021
Pozostałe ziemskie	2 607	2 785	3 127	3 736	4 483	4 522

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q23 - 3q24: Warszawa - 293; pozostałe powiaty grodzkie - 38; powiaty ziemskie - 1749.

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	Nasycenie 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						
GRODZKIE											
Ostrołęka	20 833	3	25	30,5	432	60	5,9	13	175		
Płock	54 362	6	16	29,2	489	43	4,7	10	393		
Radom	89 447	10	23	28,8	456	19	4,1	30	402		
Siedlce	36 067	7	21	30,6	479	63	7,4	11	521		
Warszawa	1 077 508	8	7	34,1	579	44	10,1	3	9 381		
ZIEMSKIE											
białobrzegi	11 967	5	83	32,1	368	55	4,5	82	114		
ciechanowski	34 023	10	53	31,0	400	17	5,6	35	324		
garwoliński	37 350	8	81	32,8	354	24	5,1	61	250		
gostyniński	16 373	10	59	29,7	388	6	2,7	88	54		
grodziski	42 921	8	65	39,8	406	56	11,6	46	852		
grójce	38 924	7	64	33,9	401	32	5,9	39	608		
kozienicki	22 529	5	69	32,5	394	8	3,5	94	124		
legionowski	55 417	3	54	38,8	420	72	12,3	32	940		
lipski	12 525	6	87	33,3	397	38	2,3	84	31		
łosicki	11 591	13	82	35,0	405	73	3,7	58	28		
makowski	15 609	5	77	32,5	374	44	2,9	80	73		
miński	62 901	7	71	33,9	395	42	8,2	48	795		
mławski	27 588	7	61	31,0	399	63	7,1	32	381		
nowodworski	33 653	7	55	33,2	423	50	7,6	39	324		
ostrołęcki	25 963	6	98	31,6	297	52	4,8	95	223		
ostrowski	25 426	8	73	31,6	372	54	4,2	58	249		
otwocki	50 499	12	63	35,7	398	41	5,0	61	644		
piaseczyński	94 714	5	56	43,3	440	74	12,8	30	1 129		
płocki	36 508	8	90	32,1	333	24	4,1	92	251		
płoński	32 378	8	67	31,0	385	17	5,5	52	317		
pruszkowski	79 366	10	46	39,6	442	70	12,0	26	1 887		
przasnyski	17 208	7	69	29,8	351	50	3,6	53	101		
przysuski	14 524	6	86	30,2	376	22	3,1	89	73		
pułtowski	19 210	7	64	32,8	382	16	5,5	53	278		
radomski	49 107	5	82	28,9	325	9	4,8	100	497		
siedlecki	27 583	9	97	33,1	343	24	4,4	97	234		
sierpecki	17 643	8	66	29,1	366	6	3,5	65	108		
sochaczewski	31 073	7	64	31,1	374	9	4,2	66	478		
sokołowski	20 750	10	74	35,0	415	10	3,3	50	52		
sztydlowiecki	13 348	9	79	29,2	356	14	3,8	87	78		
warszawski zachodni	53 541	4	70	43,7	396	47	12,5	37	1 197		
węrowski	24 962	10	83	34,4	403	13	4,2	71	167		
wołomiński	104 349	5	61	33,6	378	42	11,6	26	1 803		
wyszkowski	25 922	4	71	31,8	353	60	7,2	55	376		
zwoleński	12 053	3	87	30,3	352	28	3,4	84	89		
żuromiński	12 371	7	78	30,2	349	47	3,0	44	48		
żyrardowski	33 845	14	44	32,5	450	36	7,3	44	197		

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 21.10.2024

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 (%)
	1h24	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2023	2023	2023	Polska=100	wrzesień 24
GRODZKIE									
Ostrołęka	47,9	17,3	49,7	15,7	-1,5	-9,9	7 572	100	7,2
Płock	110,5	44,2	56,6	15,1	-6,6	-11,5	9 152	121	5,2
Radom	194,9	71,8	51,8	15,6	-4,7	-9,3	7 042	93	9,5
Siedlce	75,1	27,9	53,0	16,2	0,6	-4,3	7 025	93	3,6
Warszawa	1862,4	793,8	64,6	15,1	-1,9	-0,2	9 626	127	1,4
ZIEMSKIE									
białobrzezki	32,4	9,0	35,6	17,8	-2,2	-2,9	6 300	83	7,2
ciechanowski	84,9	27,0	43,7	16,3	-4,1	-5,4	6 842	90	8,2
garwoliński	105,3	28,6	34,3	17,9	0,7	-1,0	6 409	84	8,9
gostyniński	42,0	13,4	42,5	16,1	-6,5	-9,3	6 601	87	11,2
grodzki	106,4	32,7	44,3	17,0	-1,9	12,2	7 898	104	2,6
grójecki	96,9	29,8	41,3	16,6	-3,5	-3,8	6 985	92	2,6
kozienicki	57,0	17,7	41,8	16,2	-4,8	-6,4	8 405	111	9,4
legionowski	132,6	42,4	45,0	17,6	-1,8	12,0	6 828	90	5,9
lipski	31,4	9,7	42,3	15,8	-5,7	-8,7	6 451	85	12,0
łosicki	28,5	8,6	40,7	16,5	-5,4	-10,8	6 091	80	4,8
makowski	41,5	12,4	39,5	17,0	-5,6	-8,9	6 269	83	15,9
miński	159,6	47,1	39,3	17,5	-1,7	2,2	6 445	85	4,3
mławski	68,9	21,2	41,0	17,0	-4,0	-6,4	6 083	80	6,1
nowodworski	79,5	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	9,0
ostrowski	68,1	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	216,8	68,7	45,3	17,3	0,2	14,0	7 302	96	3,5
płocki	109,4	29,3	31,7	17,3	-3,8	-1,9	6 537	86	10,0
płoński	83,7	24,8	39,9	16,6	-3,7	-4,5	6 421	85	9,6
pruskowski	180,6	60,2	47,8	16,8	-1,2	9,2	8 411	111	2,2
przasnyski	48,8	14,2	38,0	17,5	-2,7	-7,5	6 317	83	9,1
przysuski	38,5	11,4	39,5	16,7	-6,2	-10,5	6 436	85	18,0
pułtuski	50,3	14,6	39,0	17,1	-4,3	-4,9	6 241	82	13,2
radomski	151,3	40,2	33,3	17,8	-1,8	0,9	6 042	80	16,2
siedlecki	80,5	21,0	32,4	18,0	-1,7	-0,6	6 084	80	4,9
sierpecki	48,0	14,5	40,0	16,9	-4,4	-7,8	6 219	82	11,0
sochaczewski	83,1	25,3	40,7	16,5	-2,6	-1,9	7 734	102	2,7
sokołowski	49,8	15,5	42,6	16,0	-6,6	-10,9	6 369	84	5,4
sztytowiecki	37,4	10,9	37,6	17,1	-5,3	-7,7	5 841	77	23,3
warszawski zachodni	136,1	39,7	40,3	17,4	-1,1	15,0	7 982	105	1,6
węgrowski	61,7	18,0	39,4	16,9	-3,4	-5,8	6 615	87	5,2
wołomiński	277,1	80,6	39,6	17,6	1,0	9,0	6 910	91	5,4
wyszkowski	73,3	20,4	36,8	17,1	-2,6	-1,6	6 264	83	3,2
zwoleniński	34,2	9,8	35,7	16,8	-4,1	-7,2	6 376	84	11,6
żuromiński	35,3	10,1	34,7	17,2	-4,9	-11,0	6 065	80	13,3
żyrardowski	75,0	26,1	50,6	16,6	-4,4	-3,5	7 232	95	8,9

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

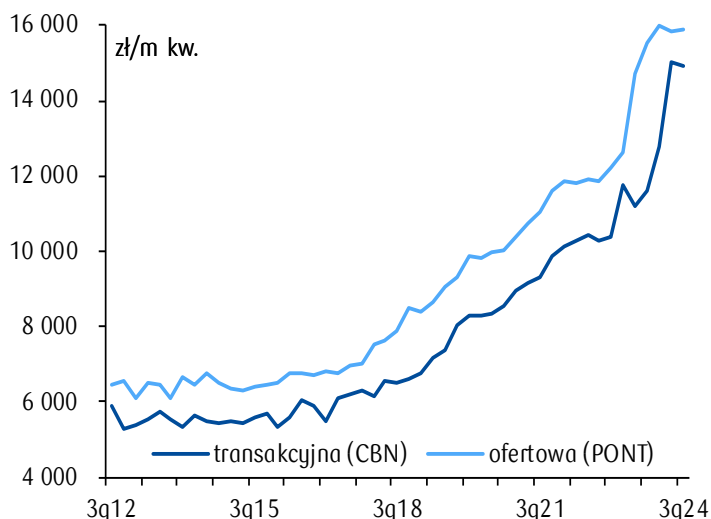
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 06.11.2024

MAŁOPOLSKIE – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie

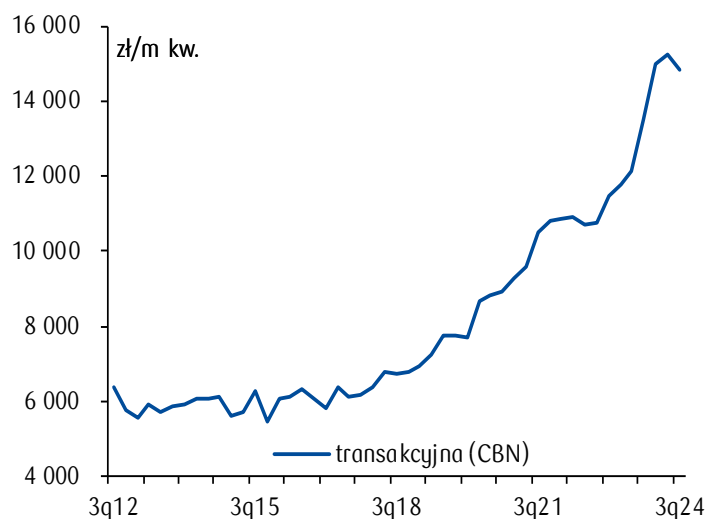
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Krakowie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	3q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	10 432	10 257	10 390	11 739	11 216	11 578	12 795	15 002	14 905	-0,6	32,9
cena ofertowa (PONT)	11 889	11 868	12 240	12 600	14 706	15 511	15 978	15 851	15 893	0,3	8,1
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	10 702	10 738	11 459	11 752	12 119	13 500	14 997	15 236	14 816	-2,8	22,3
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	13 674	8 354	9 214	8 419	8 565	9 137	4 728	9 550	12 438	x	x

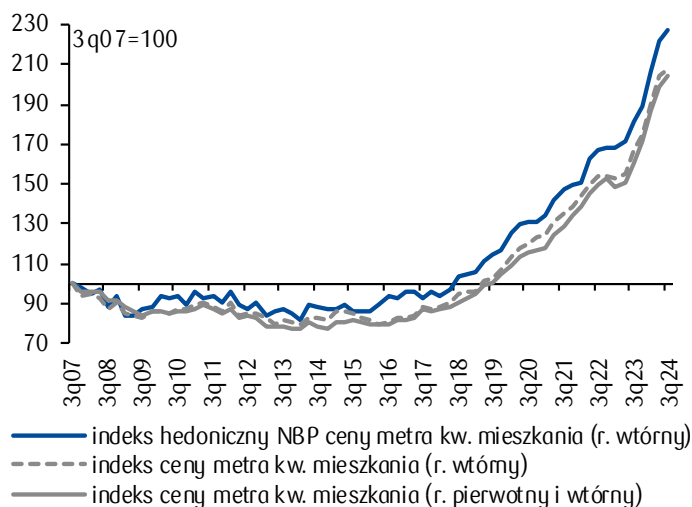
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie



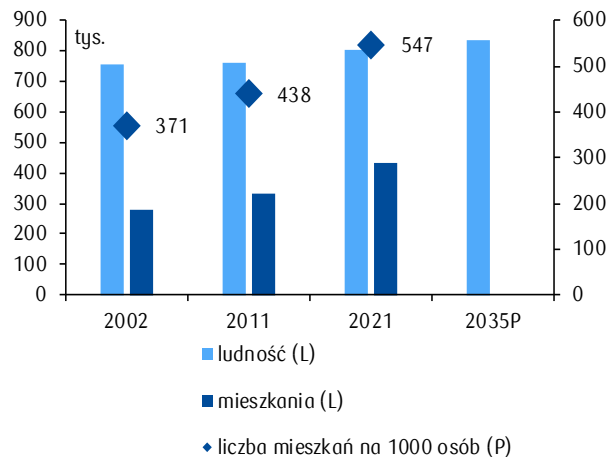
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie



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

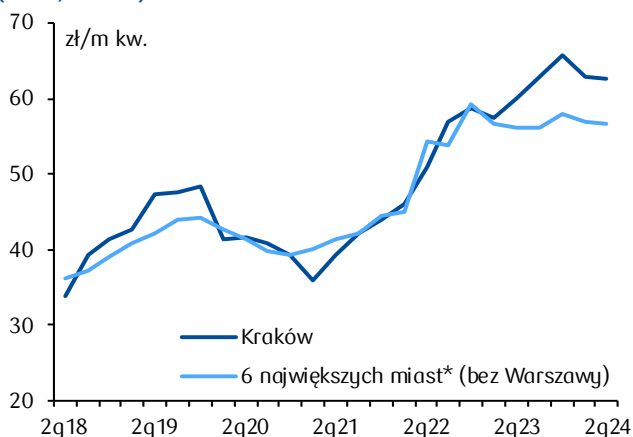


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Krakowie (GUS)

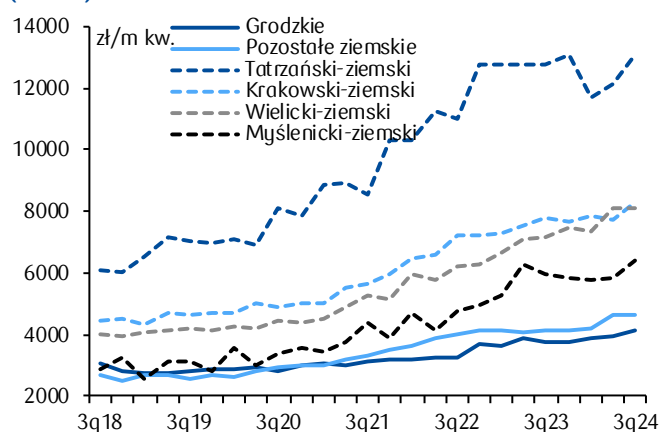


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q24: mieszkania rw - 136; mieszkania rp - 76; domy rw - 6.

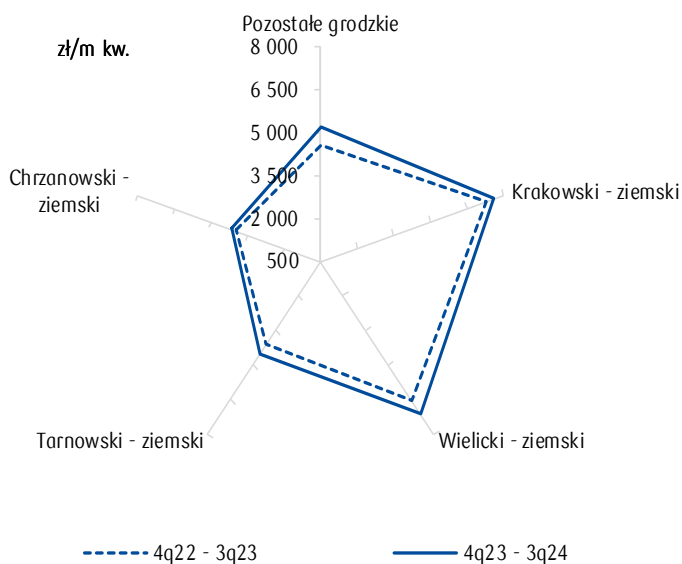
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Krakowie (NBP, PONT)



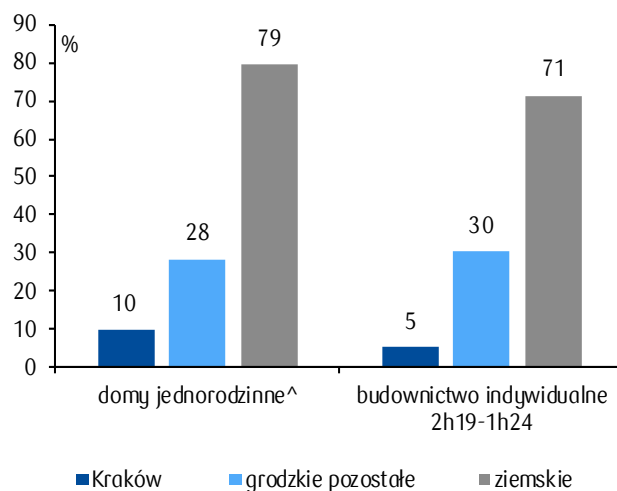
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	4q23 - 3q24*
Kraków	4 841	5 337	5 970	8 053	8 542	9 694
Pozostałe grodzkie	3 166	3 044	3 500	4 324	4 999	5 202
Krakowski - ziemski	4 361	4 587	5 071	6 317	7 617	7 617
Wielicki - ziemski	4 212	4 360	4 685	5 689	7 107	7 107
Tarnowski - ziemski	2 248	2 834	3 476	4 144	4 529	4 529
Chrzanowski - ziemski	2 616	2 454	3 354	3 792	4 167	4 167

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q23 - 3q24: Kraków - 77; pozostałe powiaty grodzkie - 28; powiaty ziemskie - 614.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie małopolskim

Powiaty	Mieszkania 2023	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem		Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2023	Nasylenie mieszkańiami** 2023	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2023	Średnie nasilenie budownictwa^ 2h19-1h24	% budownictwa indywidualnego w ogółem 2h19-1h24	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-3q24
		NSP 2021	NSP 2021						
GRODZKIE									
Kraków	458 246	11	10	32,8	568	78	12,8	5	6 291
Nowy Sącz	31 999	12	37	30,4	398	57	3,9	36	326
Tarnów	45 901	14	22	28,8	445	47	3,2	25	220
ZIEMSKIE									
bocheński	34 893	11	80	30,9	326	98	5,0	70	350
brzeski	29 599	12	85	30,6	323	41	3,7	81	257
chrzanowski	47 145	12	55	30,5	397	31	2,6	64	290
dąbrowski	17 566	10	88	28,3	305	1	3,5	80	172
gorlicki	33 892	12	76	28,1	322	79	3,3	90	195
krakowski	103 996	8	86	36,1	344	97	5,2	62	922
limanowski	36 586	9	92	27,8	278	78	3,7	95	324
miechowski	18 116	12	79	32,3	388	39	2,5	64	135
myślenicki	39 349	7	88	31,4	303	85	5,4	78	582
nowosądecki	61 218	11	89	28,2	285	78	3,4	92	768
nowotarski	58 095	10	81	30,3	306	73	4,2	79	643
olkuski	40 150	7	59	31,0	379	101	2,6	70	245
oświęcimski	55 485	10	56	30,5	374	80	4,2	64	426
proszowicki	13 716	8	87	33,0	327	25	3,4	78	172
suski	27 195	14	89	32,7	328	100	4,1	100	221
tarnowski	58 582	9	96	29,6	297	45	3,8	88	556
tatrzański	26 667	17	68	37,9	401	33	5,1	71	245
wadowicki	51 223	11	75	30,3	325	99	3,9	76	526
wielicki	50 464	10	83	34,7	351	100	11,2	38	968

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 21.10.2024

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 (%)
	1h24	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2023	2023	2023	Polska=100	wrzesień 24
GRODZKIE									
Kraków	807,6	321,2	61,7	14,5	-0,5	3,6	9 224	121	2,0
Nowy Sącz	80,0	26,1	45,2	16,0	-1,4	-2,8	6 254	82	3,4
Tarnów	102,6	38,0	51,8	14,3	-5,3	-8,0	7 651	101	4,3
ZIEMSKIE									
bocheński	106,9	27,9	30,5	17,5	0,3	0,6	6 185	81	2,4
brzeski	91,5	23,8	29,8	17,2	-1,0	-1,7	5 894	78	5,0
chrzanowski	118,2	38,9	43,7	15,4	-6,7	-8,7	6 899	91	6,0
dąbrowski	57,4	14,6	29,5	16,2	-2,7	-4,5	6 066	80	11,7
gorlicki	104,9	28,5	33,3	17,5	-2,5	-4,4	5 762	76	6,1
krakowski	303,6	81,3	31,7	17,2	-0,7	6,9	7 252	96	4,2
limanowski	131,8	29,3	23,5	18,8	1,5	0,8	5 935	78	6,9
miechowski	46,5	13,5	38,5	15,7	-5,0	-7,0	6 131	81	5,1
myślenicki	130,0	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	105,4	32,5	39,7	15,6	-6,0	-8,8	6 553	86	7,0
oświęcimski	148,0	46,0	40,9	16,2	-4,9	-6,0	6 512	86	4,7
proszowicki	41,9	11,1	30,6	16,2	-4,7	-6,2	6 178	81	5,5
suski	82,7	20,7	30,0	17,4	-2,4	-2,9	6 182	81	4,7
tarnowski	197,2	48,5	26,2	17,2	-1,4	-1,9	5 678	75	6,6
tatrzański	66,4	17,6	37,5	16,8	-0,5	-1,3	6 397	84	8,1
wadowicki	157,2	42,0	32,1	17,0	-2,4	-2,4	6 048	80	5,4
wielicki	144,6	38,2	31,9	17,2	0,3	11,2	7 020	92	3,4

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

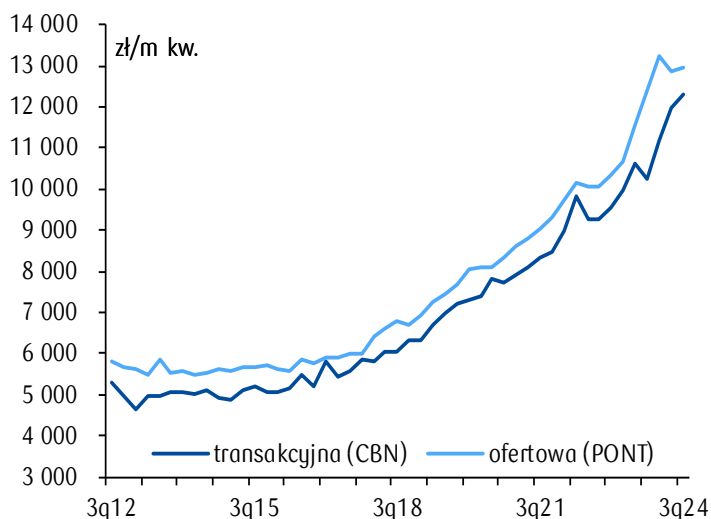
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 06.11.2024

DOLNOŚLĄSKIE – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie

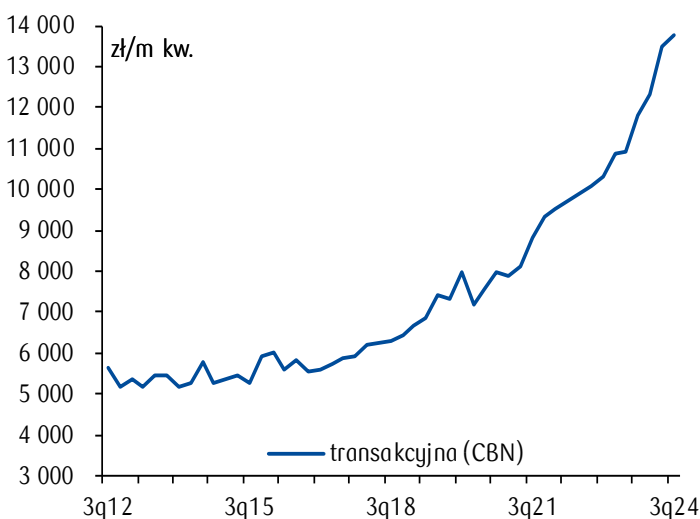
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	3q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	9 279	9 276	9 559	9 987	10 636	10 230	11 164	11 974	12 316	2,9	15,8
cena ofertowa (PONT)	10 058	10 083	10 323	10 681	11 563	12 411	13 235	12 857	12 976	0,9	12,2
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	9 877	10 075	10 296	10 856	10 902	11 814	12 321	13 496	13 754	1,9	26,2
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	12 853	10 069	11 196	8 018	7 607	8 335	9 470	10 157	9 523	x	x

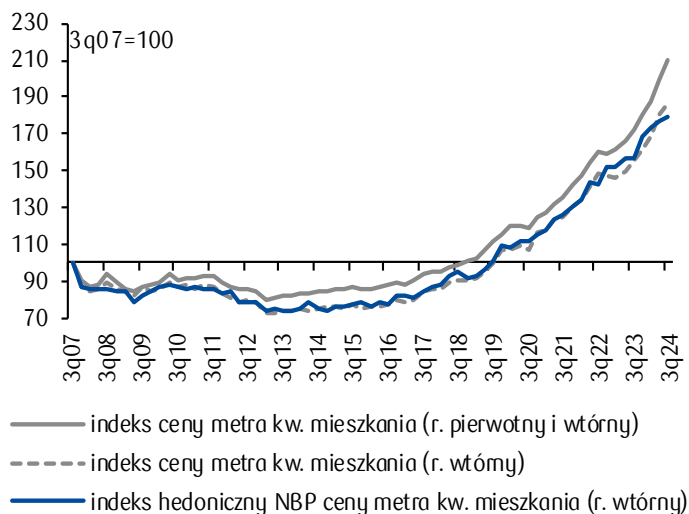
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym we Wrocławiu



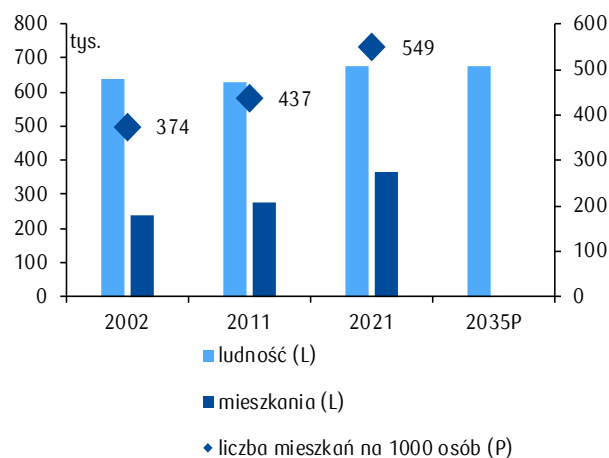
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu



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

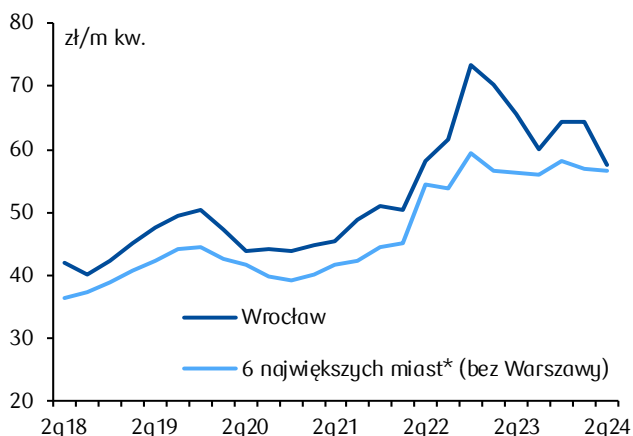


Wyk.4 Ludność i mieszkania we Wrocławiu (GUS)

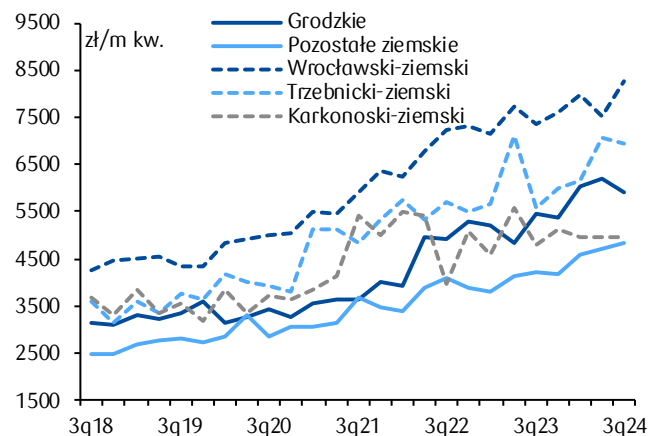


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q24: mieszkania rw - 125; mieszkania rp - 76; domy rw - 14.

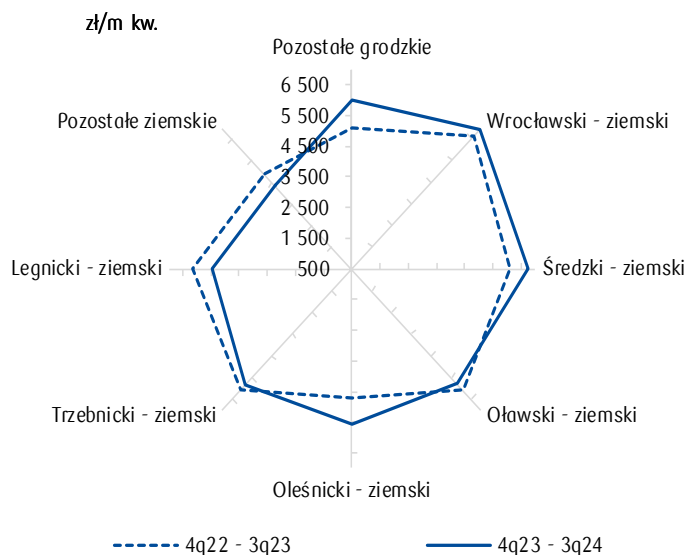
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania we Wrocławiu (NBP, PONT)



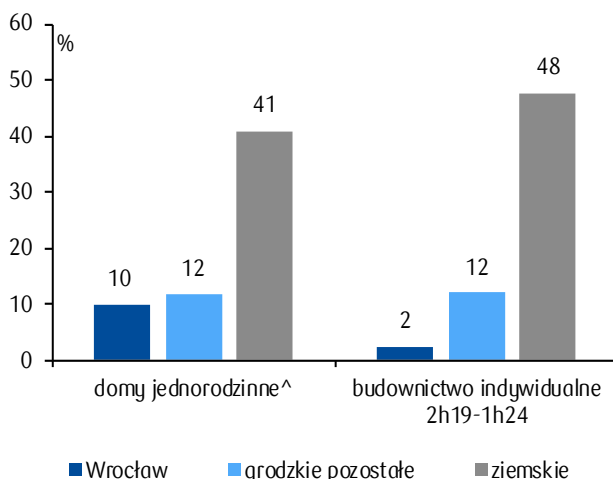
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	4q23 - 3q24*
Wrocław	4 828	5 280	5 606	7 996	8 151	9 124
Pozostałe grodzkie	3 224	3 559	4 113	4 629	5 684	6 015
Wrocławski - ziemski	3 933	4 259	4 543	6 328	6 950	6 950
Średzki - ziemski	3 994	4 719	4 797	5 615	6 777	6 777
Oławski - ziemski	3 028	3 828	4 182	5 229	5 790	5 790
Oleśnicki - ziemski	3 129	3 194	3 484	4 512	5 545	5 545
Trzebnicki - ziemski	3 617	3 639	4 216	5 453	5 840	5 840
Legnicki - ziemski	2 679	3 227	4 539	4 516	5 446	5 446
Pozostałe ziemskie	2 449	3 008	3 272	3 834	4 394	4 341

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q23 - 3q24: Wrocław - 137; pozostałe powiaty grodzkie - 40; powiaty ziemskie - 783.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie dolnośląskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2023	NSP 2021	NSP 2021	2023	2023	2023	2h19-1h24	2h19-1h24	1-3q24
GRODZKIE									
Jelenia Góra	37 681	35	16	32,5	502	99	3,2	16	296
Legnica	45 122	33	11	31,2	491	46	4,8	7	228
Wałbrzych	51 148	51	9	27,9	510	24	0,9	23	29
Wrocław	386 880	19	10	34,1	574	62	14,8	2	3 783
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	35 291	28	44	32,4	403	99	5,7	46	354
dzierzoniowski	41 221	45	26	28,7	435	53	2,6	49	231
gólgowski	34 795	12	25	27,9	409	44	4,3	39	311
górowski	12 329	47	52	30,2	380	57	2,0	92	18
jaworski	18 726	52	38	29,9	397	92	3,0	51	81
karkonoski	27 618	50	44	37,7	457	67	5,2	67	201
kamienogórski	17 201	55	30	28,2	427	66	1,9	88	54
kłodzki	66 767	50	33	32,0	454	58	2,9	64	236
legnicki	20 280	46	55	32,8	369	54	5,4	76	222
lubański	21 344	51	40	30,3	415	89	2,6	57	147
lubiński	43 950	12	27	30,4	427	80	4,3	65	287
lwówecki	17 346	52	50	31,6	405	28	1,2	100	45
milicki	12 721	41	59	30,4	357	59	4,7	51	60
oleśnicki	40 785	28	46	31,4	383	65	7,2	51	454
oławski	31 822	19	38	31,8	411	55	9,1	38	403
polkowicki	23 411	26	42	29,5	383	48	4,7	71	186
strzeliński	16 066	48	53	31,7	385	79	4,4	67	110
średzki	22 241	39	62	34,7	377	89	12,6	42	671
świdnicki	64 794	42	25	30,1	431	94	4,1	39	240
trzebnicki	31 709	31	61	33,8	362	45	7,8	57	449
wałbrzyski	23 035	73	26	29,5	438	49	1,7	73	94
wołowski	18 319	33	44	30,0	403	65	4,3	42	186
wrocławski	72 868	19	67	40,4	389	84	18,6	32	2 051
ząbkowicki	25 036	60	45	32,2	413	57	2,0	64	54
zgorzelecki	36 166	42	36	30,6	425	95	3,3	58	130
złotoryjski	16 185	48	39	30,1	399	60	2,1	78	58

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 21.10.2024

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 (%)
	1h24	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2023	2023	2023	Polska=100	wrzesień 24
GRODZKIE									
Jelenia Góra	74,6	31,1	60,5	13,7	-8,8	-8,8	7 101	94	3,9
Legnica	91,3	37,6	58,5	14,8	-4,9	-11,7	6 901	91	4,9
Wałbrzych	108,2	bd.	bd.	14,0	-10,6	-15,4	7 584	100	4,9
Wrocław	673,5	281,0	62,9	14,0	-1,8	-0,5	8 335	110	1,7
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	87,5	28,8	46,5	16,3	-3,9	-3,2	6 871	91	3,0
dzierżoniowski	94,3	34,6	52,3	14,9	-9,5	-11,7	6 459	85	6,0
głogowski	84,8	30,4	49,7	17,0	-4,4	-7,5	6 660	88	6,6
górowski	32,3	10,5	43,8	16,7	-5,8	-8,5	6 060	80	14,2
jaworski	47,0	15,2	45,4	15,6	-6,5	-7,8	7 059	93	9,8
karkonoski	60,2	19,9	46,7	15,6	-8,4	-9,5	6 287	83	8,5
kamiennogórski	40,0	14,1	50,4	15,7	-8,0	-11,5	6 214	82	6,8
kłodzki	146,0	52,5	52,0	15,0	-9,1	-11,6	6 527	86	12,4
legnicki	55,1	16,5	41,2	16,5	-4,4	0,0	6 977	92	7,3
lubański	51,2	17,4	48,3	15,7	-6,8	-9,2	6 215	82	7,0
lubiński	102,6	38,4	52,6	16,0	-4,3	-5,4	12 804	169	4,1
lwówecki	42,6	14,2	47,2	15,5	-7,2	-7,9	6 195	82	8,8
milicki	35,5	10,4	39,4	17,5	-4,6	-6,2	6 084	80	6,3
oleśnicki	106,6	33,4	42,8	16,3	-2,0	0,3	6 496	86	6,0
oławski	77,4	25,6	45,7	16,5	-1,3	1,7	6 871	91	4,5
polkowicki	61,1	20,3	46,3	17,0	-2,4	-1,9	7 764	102	4,2
strzeliński	41,6	13,1	42,7	16,0	-6,2	-5,0	7 147	94	10,9
średzki	59,5	17,1	38,0	16,6	-1,5	9,7	7 323	96	5,0
świdnicki	149,9	52,8	50,2	15,3	-5,9	-5,5	6 765	89	6,2
trzebnicki	87,7	25,2	38,5	16,7	-2,3	4,0	6 743	89	5,1
wałbrzyski	52,5	19,0	52,1	15,4	-8,8	-8,6	6 100	80	11,6
wołowski	45,3	15,4	47,4	15,7	-5,1	-5,9	7 923	104	10,3
wrocławski	189,6	53,6	37,5	17,1	2,4	23,9	8 214	108	1,5
ząbkowicki	60,3	19,7	45,7	15,2	-8,0	-8,6	6 223	82	10,4
zgorzelecki	84,7	30,5	50,8	15,4	-7,5	-8,8	6 812	90	5,1
złotoryjski	40,4	13,4	44,8	15,7	-5,5	-7,7	7 310	96	13,4

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

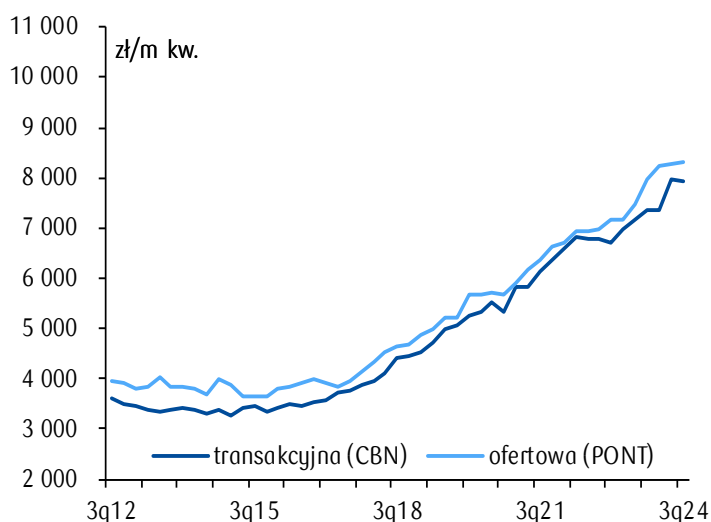
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 06.11.2024

ŁÓDZKIE – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie

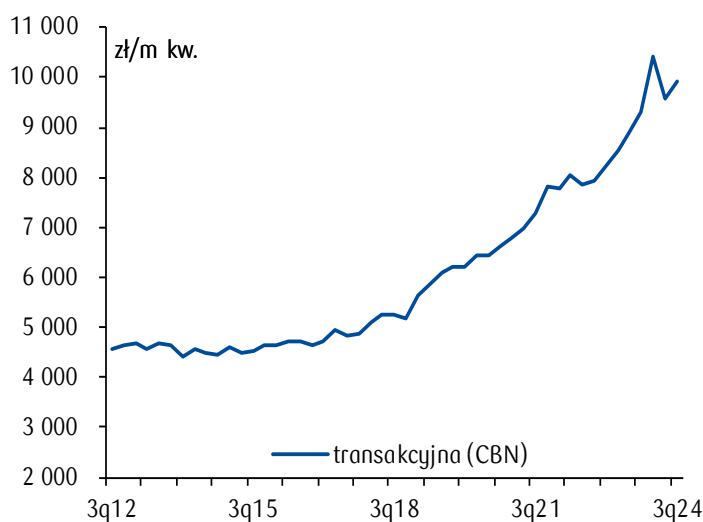
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Łodzi

Segment rynku	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	3q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 795	6 790	6 699	6 978	7 182	7 354	7 360	7 979	7 937	-0,5	10,5
cena ofertowa (PONT)	6 919	6 977	7 151	7 173	7 467	7 976	8 235	8 276	8 317	0,5	11,4
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 852	7 922	8 227	8 555	8 874	9 301	10 409	9 568	9 912	3,6	11,7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 748	6 250	4 580	5 650	5 477	6 082	5 739	6 746	7 105	x	x

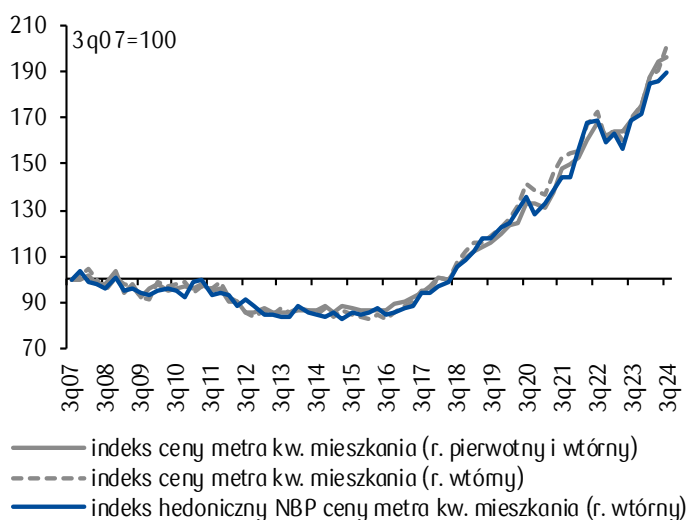
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Łodzi



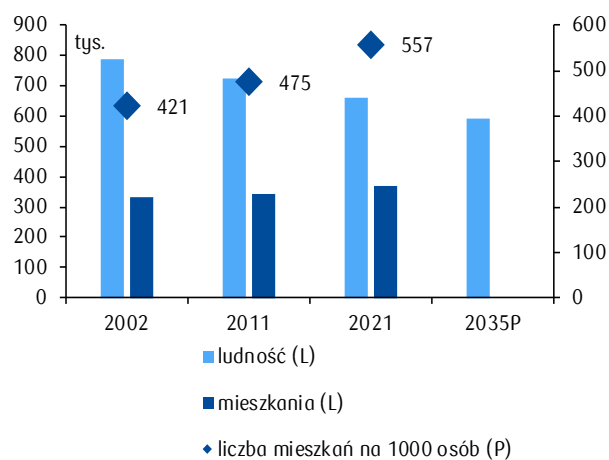
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi



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

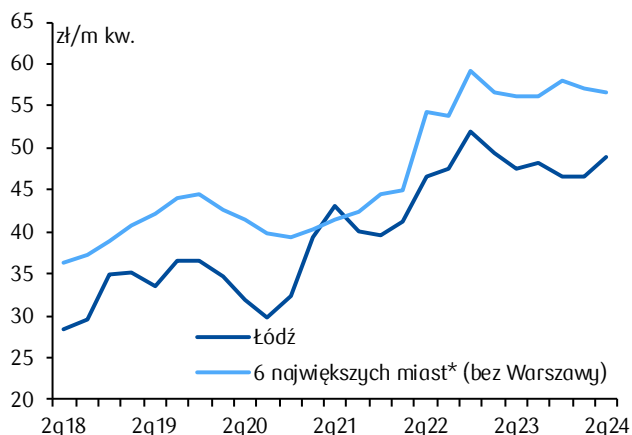


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Łodzi (GUS)

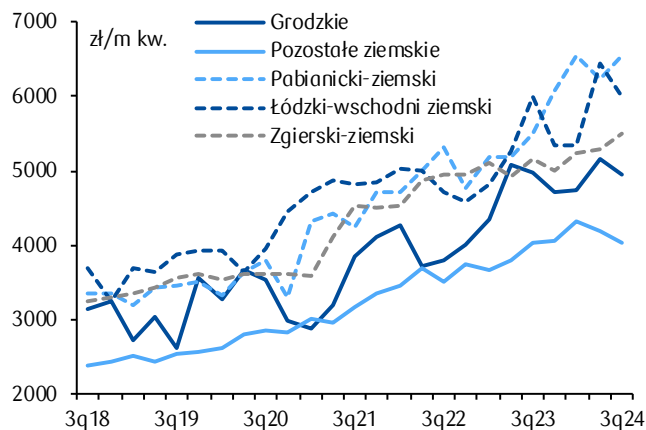


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q24: mieszkania rw - 144; mieszkania rp - 53; domy rw - 20.

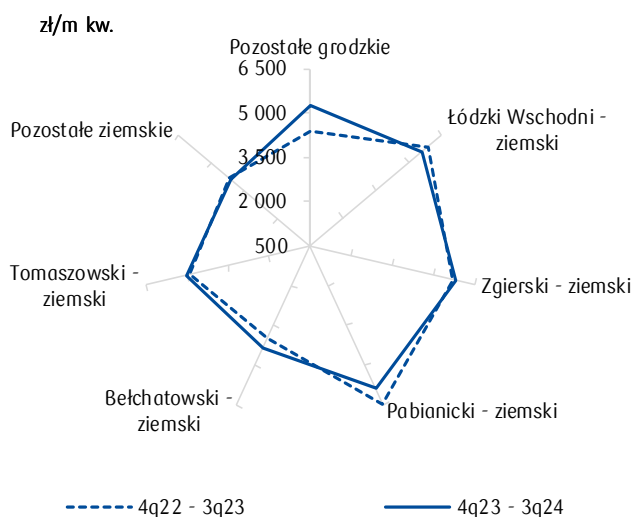
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Łodzi (NBP, PONT)



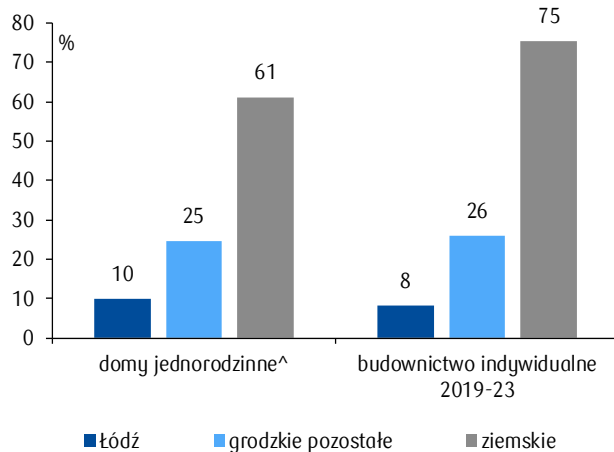
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	4q23 - 3q24*
Łódź	4 114	4 640	4 820	6 178	6 657	7 267
Pozostałe grodzkie	2 651	3 243	3 416	4 672	5 676	5 269
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	5 793	5 793
Pabianicki - ziemski	3 687	4 010	4 538	5 425	5 864	5 864
Bełchatowski - ziemski	2 931	3 553	3 011	4 119	4 371	4 371
Tomaszowski - ziemski	2 670	3 023	2 719	4 438	5 031	5 031
Pozostałe ziemskie	2 412	2 620	3 051	3 926	4 133	4 133

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q23 - 3q24: Łódź - 116; pozostałe powiaty grodzkie - 12; powiaty ziemskie - 360.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie łódzkim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2023	NSP 2021	NSP 2021	2023	2023	2023	2h19-1h24	2h19-1h24	1-3q24
GRODZKIE									
Łódź	381 270	22	10	32,5	585	41	7,9	8	3 649
Piotrków Trybunalski	32 721	14	21	31,2	492	28	5,6	21	379
Skierniewice	20 878	7	31	32,2	462	65	5,0	27	232
ZIEMSKIE									
bełchatowski	42 583	6	54	33,0	392	36	3,1	93	212
brzeziński	12 115	13	66	33,9	402	52	3,6	95	78
kutnowski	39 590	14	41	29,7	437	59	3,6	45	198
łaski	20 227	11	68	34,0	415	18	3,2	91	105
łęczycki	17 063	13	61	30,0	366	62	1,3	100	38
łowicki	27 977	10	67	33,5	378	41	2,0	74	71
łódzki wschodni	27 414	11	82	37,5	367	64	6,9	80	402
opoczyński	26 722	5	74	31,0	372	23	2,5	79	118
pabianicki	54 697	19	40	33,4	459	60	4,9	65	479
pajęczański	17 462	5	85	32,6	360	71	3,1	94	86
piotrkowski	32 119	9	92	33,5	356	5	4,0	93	179
poddębicki	16 471	12	78	35,2	419	7	5,3	73	92
radomszczański	44 885	11	67	33,5	421	5	3,7	65	289
rawski	17 160	6	63	30,4	372	68	2,7	69	168
sieradzki	41 166	8	61	31,4	369	5	2,9	81	179
skierniewicki	12 932	9	96	32,9	342	44	3,5	100	83
tomaszowski	47 167	13	50	31,6	426	28	3,4	56	381
wieluński	26 907	8	68	33,4	371	53	2,8	76	157
wieruszowski	14 409	12	80	33,9	348	12	4,9	50	150
zduńskowolski	25 918	13	49	30,8	409	7	3,7	78	143
zgierski	71 358	13	51	33,3	429	72	4,6	76	760

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 21.10.2024

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 (%)	
	1h24	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2023	2023	2023	Polska=100	wrzesień 24	
GRODZKIE										
Łódź	648,7	289,7	65,7	14,0	-7,4	-9,8	7 548	99	4,5	
Piotrków Trybunalski	66,2	26,3	56,3	15,9	-7,0	-11,1	6 168	81	5,7	
Skierniewice	45,0	17,0	52,9	16,1	-3,9	-8,3	6 504	86	4,3	
ZIEMSKIE										
bełchatowski	108,3	35,7	44,0	16,4	-2,7	-4,0	9 269	122	4,6	
brzeziński	30,1	9,4	40,4	16,4	-6,2	-2,9	6 051	80	7,2	
kutnowski	90,1	32,5	50,8	15,0	-8,4	-9,7	6 599	87	7,9	
łaski	48,6	15,7	44,6	15,9	-5,8	-5,1	5 879	77	7,5	
łęczycki	46,5	14,6	42,5	15,9	-5,7	-7,2	6 905	91	5,2	
łowicki	73,7	22,8	41,2	16,5	-5,3	-8,0	6 193	82	4,6	
łódzki wschodni	75,0	21,9	38,8	16,8	-3,8	4,6	6 313	83	5,5	
opoczyński	71,5	21,8	39,9	17,2	-3,8	-7,4	6 391	84	8,4	
pabianicki	119,0	43,1	52,4	15,6	-6,1	-2,1	6 350	84	5,9	
pajęczański	48,3	14,2	36,6	16,3	-7,0	-10,0	6 144	81	7,5	
piotrkowski	89,9	25,0	33,6	17,5	-4,4	-4,4	5 847	77	6,6	
poddębicki	39,3	12,2	41,8	15,8	-5,9	-6,7	8 302	109	6,8	
radomszczański	106,2	34,7	44,1	16,0	-6,5	-8,4	6 032	79	5,0	
rawski	45,9	14,0	40,0	16,9	-3,1	-7,2	6 173	81	3,0	
sieradzki	111,0	34,2	40,9	16,1	-4,9	-7,8	6 436	85	5,1	
skierniewicki	37,7	10,1	31,7	17,5	-2,9	-0,3	6 093	80	3,9	
tomaszowski	110,1	37,8	47,6	16,6	-6,2	-7,2	6 342	84	7,6	
wieluński	72,2	21,8	39,0	16,4	-5,6	-7,6	6 238	82	5,8	
wieruszowski	41,4	11,6	34,5	16,8	-2,4	-3,2	5 646	74	4,9	
zduńskowolski	63,1	21,3	46,0	16,2	-6,0	-6,5	6 088	80	7,2	
zgierski	166,2	56,5	48,7	16,3	-5,7	-1,2	6 749	89	5,6	

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

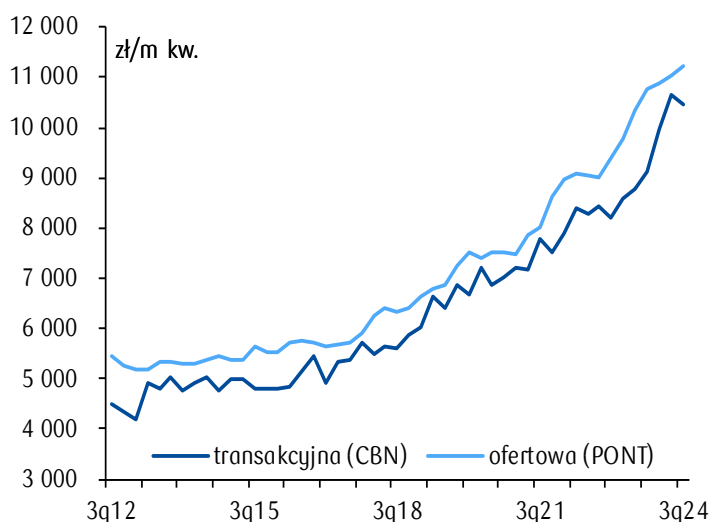
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 06.11.2024

WIELKOPOLSKIE – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie

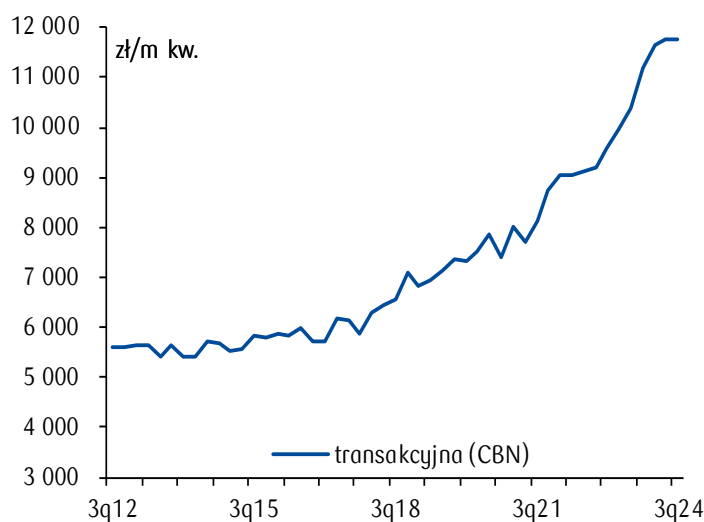
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Poznaniu

Segment rynku	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	3q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	8 297	8 447	8 202	8 587	8 792	9 138	9 954	10 653	10 447	-1,9	18,8
cena ofertowa (PONT)	9 035	9 025	9 397	9 763	10 345	10 776	10 900	11 026	11 229	1,8	8,5
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	9 109	9 212	9 579	9 966	10 394	11 197	11 649	11 767	11 755	-0,1	13,1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 198	5 521	5 498	6 659	5 327	6 638	8 632	8 726	7 186	x	x

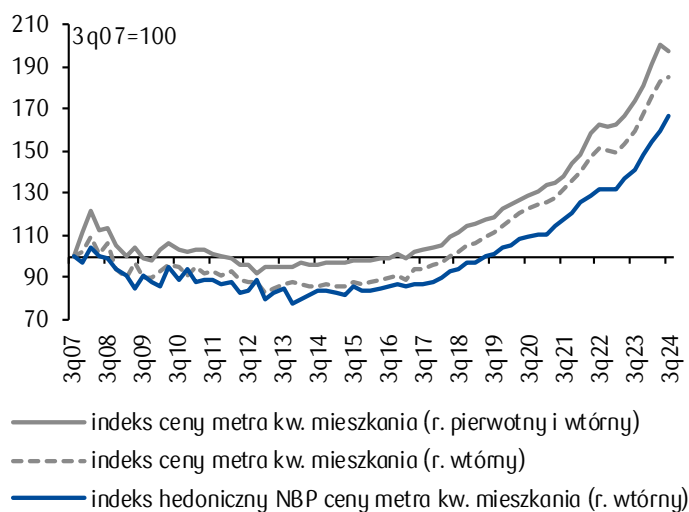
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu



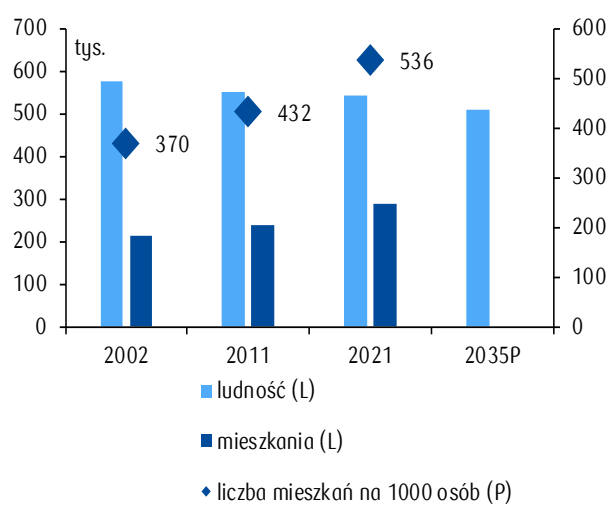
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



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

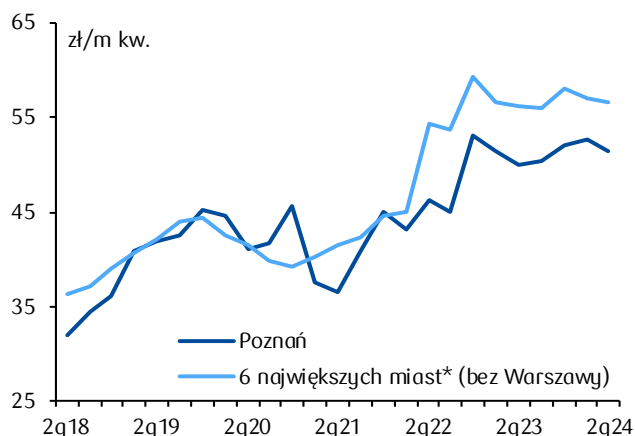


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Poznaniu (GUS)

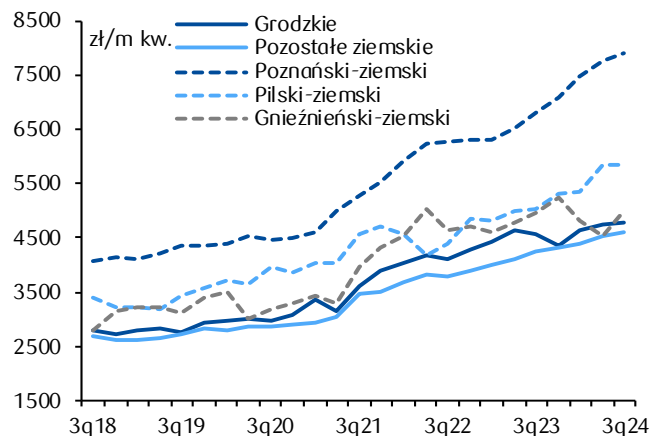


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q24: mieszkania rw - 118; mieszkania rp - 39; domy rw - 8.

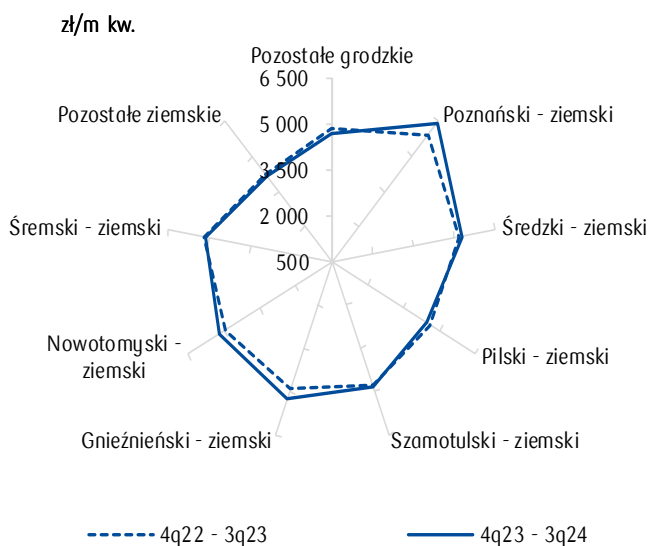
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Poznaniu (NBP, PONT)



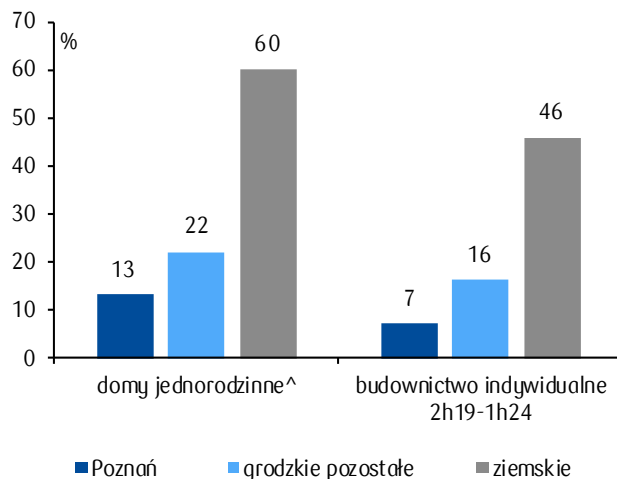
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023	4q23 - 3q24*
Poznań	4 297	4 937	5 197	6 936	7 333	8 090
Pozostałe grodzkie	2 832	3 094	3 242	4 410	4 735	4 694
Poznański - ziemski	4 104	4 225	4 608	5 517	6 411	6 411
Średzki - ziemski	3 420	3 435	3 661	3 986	5 295	5 295
Piński - ziemski	3 264	3 858	4 087	4 119	4 482	4 482
Szamotulski - ziemski	3 460	3 569	3 656	4 553	4 834	4 834
Gnieźnieński - ziemski	3 219	3 626	3 648	4 623	5 252	5 252
Nowotomyski - ziemski	2 874	3 290	3 637	3 911	5 189	5 189
Śremski - ziemski	3 348	3 489	3 712	4 187	5 144	5 144
Pozostałe ziemskie	2 675	2 885	3 290	3 684	4 154	4 154

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q23 - 3q24: Poznań - 84; pozostałe powiaty grodzkie - 48; powiaty ziemskie - 1330.

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	3,8	17	503	
Konin	30 888	4	22	29,9	461	96	3,3	16	86	
Leszno	26 734	18	29	33,3	445	89	10,5	16	200	
Poznań	301 751	15	13	35,4	560	53	9,0	7	4 143	
ZIEMSKIE										
chodzieski	16 078	25	52	29,6	356	42	4,5	46	136	
czarnkowsko-trzcianecki	29 007	35	57	29,3	348	39	3,4	73	204	
gnieźnieński	55 578	25	40	30,0	393	10	5,7	61	309	
gostyński	23 973	22	61	30,3	326	11	4,5	46	119	
grodziski	16 536	24	68	30,0	321	5	6,4	43	205	
jarociński	24 304	19	59	29,9	348	5	6,7	28	122	
kaliski	24 775	10	89	31,9	301	2	3,3	93	166	
kępiński	19 402	21	68	33,2	347	43	7,0	47	247	
kolski	30 459	12	65	30,8	373	43	3,4	69	170	
koniński	40 082	11	92	31,3	311	23	4,5	85	382	
kościański	27 190	24	57	30,8	352	16	5,0	53	235	
krotoszyński	25 234	25	61	31,1	337	7	3,9	46	159	
leszczyński	19 620	20	82	36,0	327	11	9,7	58	314	
międzychodzki	13 387	20	50	31,9	376	10	5,4	57	105	
nowotomyski	26 366	28	60	31,4	351	16	6,2	52	320	
obornicki	21 117	20	47	29,4	359	12	6,7	41	241	
ostrowski	57 625	20	58	32,8	364	19	5,1	48	425	
ostrzeszowski	18 394	18	77	33,6	337	32	5,0	61	103	
piłski	49 383	22	36	28,1	378	32	4,1	45	343	
pleszewski	20 375	19	65	31,4	333	31	10,7	23	150	
poznański	163 811	8	66	36,1	365	44	11,7	33	2 815	
rawicki	20 908	29	54	31,3	357	13	4,2	56	158	
śłupecki	20 110	18	70	31,0	351	41	4,7	61	179	
szamotulski	33 522	22	58	31,8	366	8	6,9	51	370	
średzki	22 249	19	51	31,2	371	23	9,1	38	232	
śremski	22 576	16	41	29,3	370	18	7,2	34	187	
turecki	27 978	8	66	30,0	346	42	1,9	92	223	
wągrowiecki	25 013	22	52	29,8	363	10	6,3	51	221	
wolsztyński	18 174	23	69	31,3	321	2	4,9	58	159	
wrzesiński	30 200	15	50	31,0	386	8	7,7	34	257	
złotowski	23 720	33	49	28,2	352	18	4,3	52	211	

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 21.10.2024

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 (%)
	1h24	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2023	2023	2023	Polska=100	wrzesień 24
GRODZKIE									
Kalisz	92,5	36,6	56,8	15,1	-6,4	-8,9	6 618	87	3,7
Konin	66,6	26,3	54,8	14,3	-8,1	-15,4	6 635	87	6,0
Leszno	59,8	22,1	51,6	15,8	-3,8	-9,8	6 737	89	3,1
Poznań	536,8	221,3	62,4	14,1	-2,7	-5,3	8 303	109	1,1
ZIEMSKIE									
chodzieski	45,1	13,5	40,0	17,0	-3,7	-5,9	6 157	81	7,3
czarnkowsko-trzcianecki	83,2	24,7	38,5	17,4	-4,2	-6,9	6 431	85	5,1
gnieźnieński	141,0	44,5	43,1	17,2	-3,2	-3,1	6 326	83	4,6
gostyński	73,2	20,4	33,3	16,8	-2,2	-5,2	6 456	85	4,8
grodziski	51,5	13,6	30,1	17,5	0,4	-1,3	6 233	82	4,7
jarociński	69,6	19,9	36,2	17,5	-2,9	-4,1	6 018	79	4,7
kaliski	82,1	21,1	27,5	17,1	-2,5	-3,5	5 987	79	3,3
kępiński	55,8	15,6	34,0	16,8	-0,8	-2,6	5 319	70	1,7
kolski	81,2	24,7	39,7	16,6	-3,9	-6,6	6 553	86	3,5
koniński	128,7	33,4	28,1	17,3	-1,7	-0,4	5 665	75	8,2
kościański	77,0	22,4	36,6	16,6	-1,8	-2,1	6 678	88	2,9
krotoszyński	74,7	20,9	34,0	17,1	-3,0	-5,3	5 440	72	2,9
leszczyński	60,3	15,6	28,8	18,1	0,2	8,2	6 714	88	2,5
międzychodzki	35,5	10,9	41,3	16,8	-3,0	-4,9	6 176	81	5,0
nowotomyski	75,2	21,3	36,2	17,6	-1,0	-0,1	6 461	85	2,3
obornicki	58,7	17,1	38,0	17,8	-2,4	-3,0	6 447	85	3,1
ostrowski	158,2	47,3	39,1	16,5	-2,7	-2,7	6 198	82	3,0
ostrzeszowski	54,5	14,9	32,9	16,9	-1,7	-1,3	6 072	80	3,6
pilski	130,1	42,6	45,1	16,5	-3,8	-5,6	6 795	90	4,5
pleszewski	61,1	16,7	32,3	16,9	-3,1	-4,4	6 214	82	3,4
poznański	452,0	129,1	37,3	17,5	1,6	13,5	6 458	85	1,0
rawicki	58,5	17,4	38,5	17,5	-3,1	-4,5	6 006	79	3,5
stłupecki	57,1	16,2	35,8	16,8	-4,0	-5,0	6 063	80	7,1
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	5,7
śremski	61,0	18,6	40,9	17,0	-2,0	-1,2	6 063	80	2,7
turecki	80,8	23,9	37,7	17,2	-3,5	-4,8	5 751	76	3,9
wągrowiecki	68,9	20,4	38,2	17,7	-2,3	-0,5	6 130	81	5,3
wolsztyński	56,6	15,4	31,8	17,5	0,1	-1,3	6 226	82	1,6
wrzesiński	78,3	24,3	41,2	17,1	-1,8	0,6	6 441	85	3,3
złotowski	67,1	19,9	39,2	17,3	-3,7	-4,3	5 550	73	4,4

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

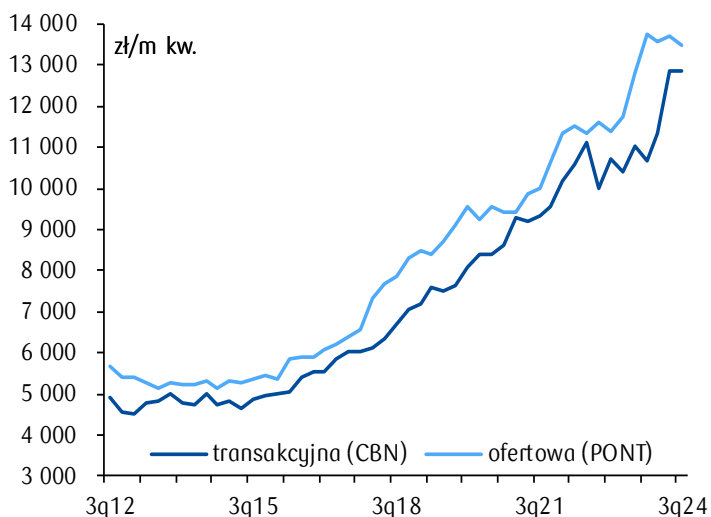
Źródło: Bank Danuch Lokalnych GUS, stan na 06.11.2024

POMORSKIE – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie

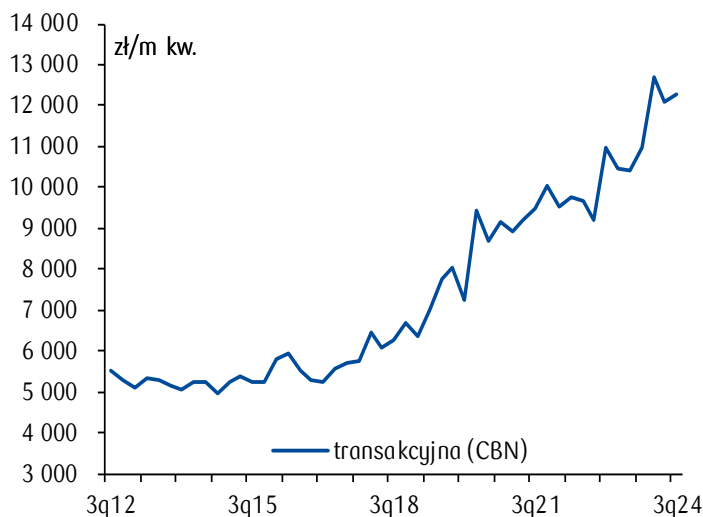
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Gdańsku (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	3q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	11 125	10 018	10 719	10 423	11 038	10 662	11 353	12 864	12 848	-0,1	16,4
cena ofertowa (PONT)	11 345	11 611	11 400	11 731	12 799	13 776	13 571	13 732	13 500	-1,7	5,5
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	9 656	9 186	10 952	10 468	10 417	10 983	12 715	12 088	12 259	1,4	17,7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	9 136	9 316	7 206	6 878	7 783	7 783	7 513	9 915	11 369	x	x

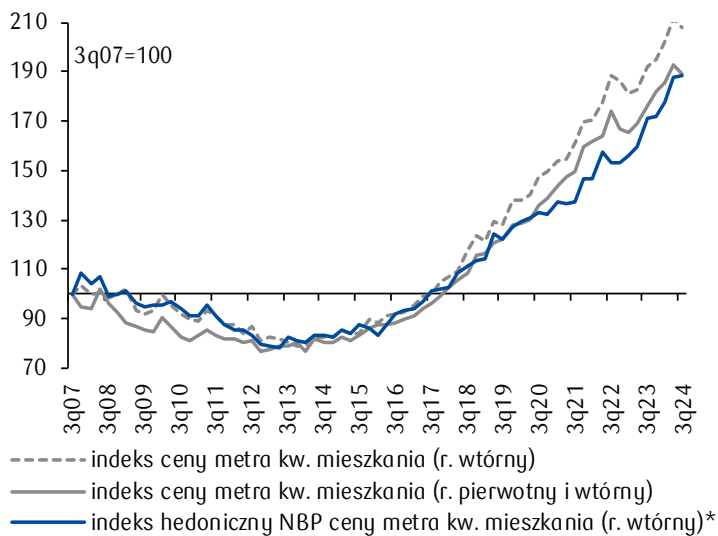
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Gdańsku



Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku



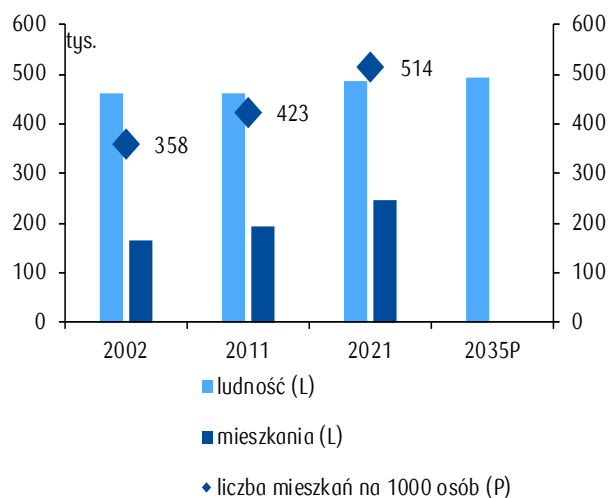
Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Gdańsku (NBP)



*indeks dla Trójmiasta

Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q24: mieszkania rw - 127; mieszkania rp - 128; domy rw - 7.

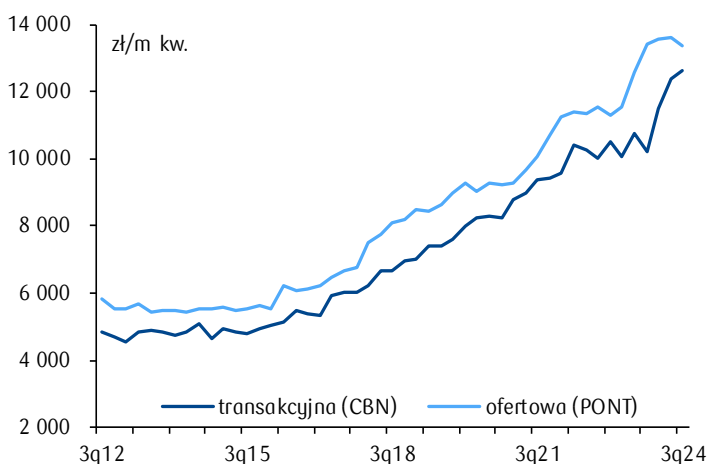
Wyk.4 Ludność i mieszkania w Gdańsku (GUS)



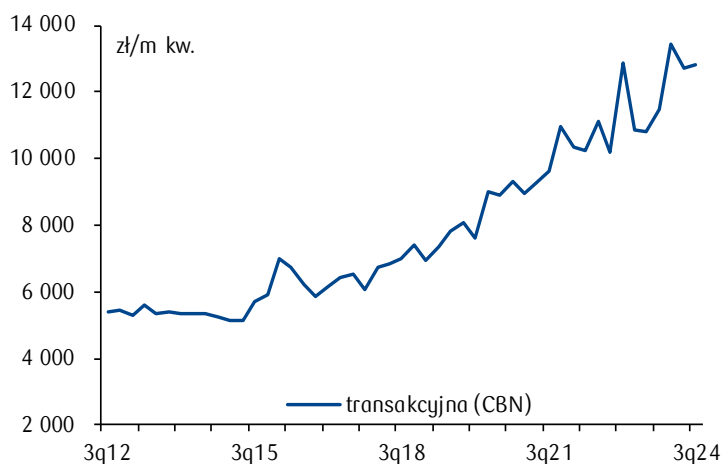
Tab.1a Ceny transakcyjne i ofertowe w Trójmieście (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	3q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	10 276	10 013	10 510	10 058	10 755	10 218	11 488	12 387	12 647	2,1	17,6
cena ofertowa (PONT)	11 352	11 560	11 311	11 552	12 580	13 417	13 553	13 633	13 373	-1,9	6,3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	11 119	10 209	12 868	10 853	10 802	11 474	13 435	12 714	12 809	0,8	18,6

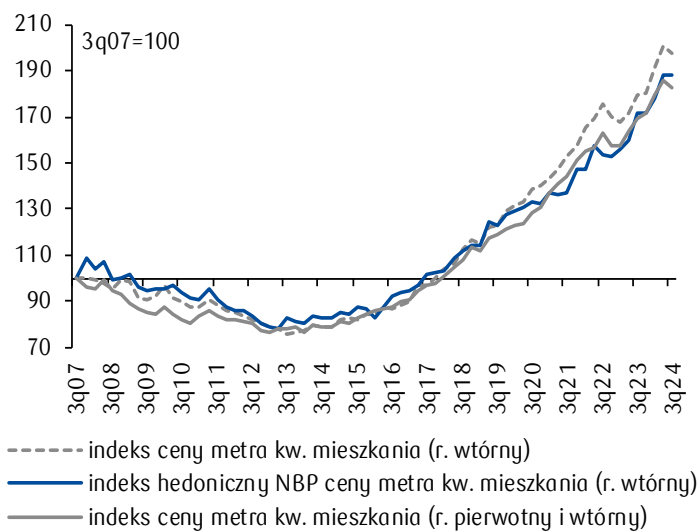
Wyk.5 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Trójmieście



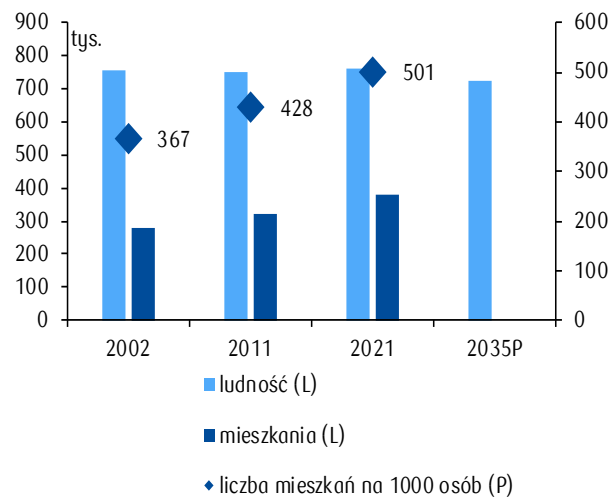
Wyk.6 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście



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

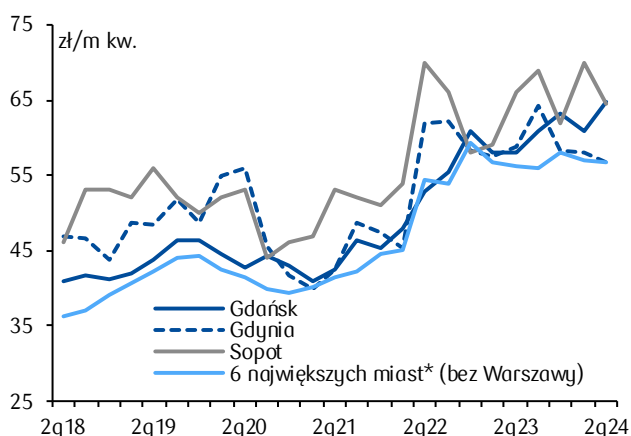


Wyk.8 Ludność i mieszkania w Trójmieście (GUS)

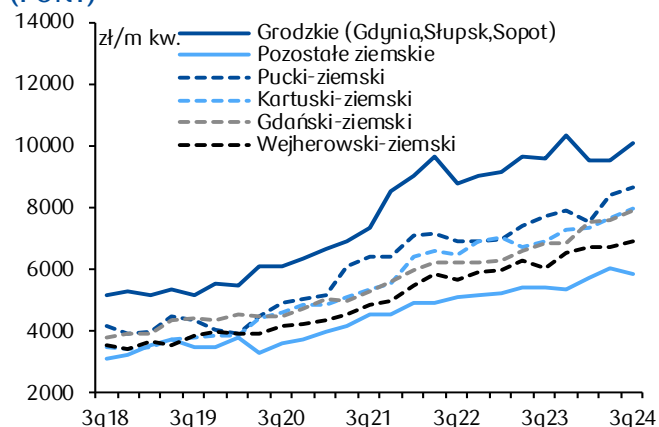


Uwaga do Tab.1a: liczba transakcji w 3q24: mieszkania rw - 186; mieszkania rp - 143.

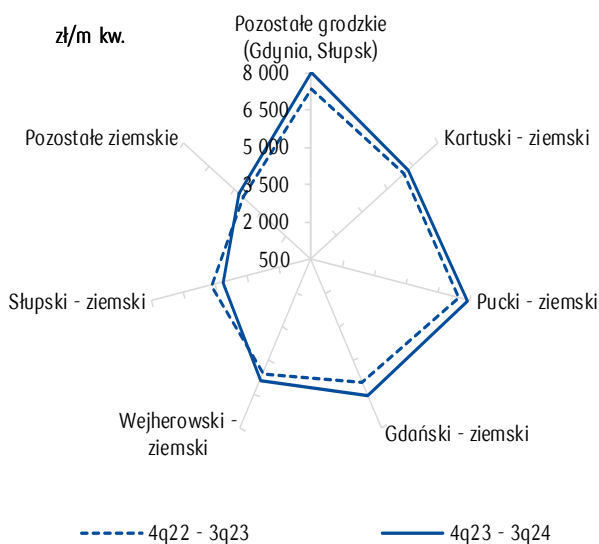
Wyk.9 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Trójmieście (NBP, PONT)



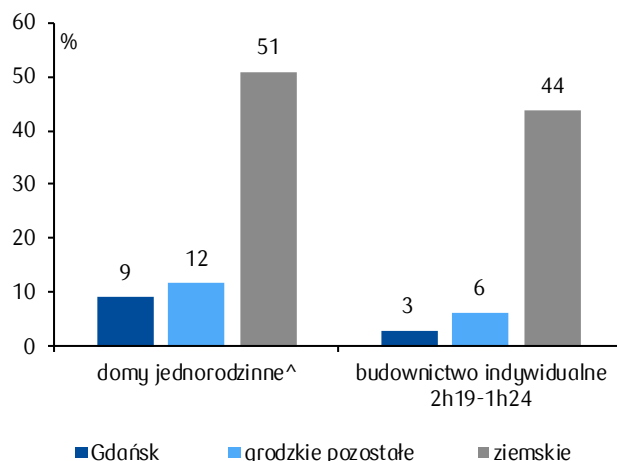
Wyk.10 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	4q23 - 3q24*
Gdańsk	4 966	5 275	6 495	8 191	8 085	9 176
Pozostałe grodzkie (Gdynia, Słupsk)	4 905	4 994	5 177	7 155	7 635	7 993
Kartuski - ziemski	3 735	3 826	4 858	5 524	6 246	6 246
Pucki - ziemski	4 371	4 301	4 817	7 371	7 924	7 924
Gdański - ziemski	3 974	4 240	4 799	5 453	6 570	6 570
Wejherowski - ziemski	3 662	3 857	4 574	5 411	5 873	5 873
Słupski - ziemski	3 101	3 195	3 474	4 025	4 621	4 621
Pozostałe ziemskie	2 976	3 229	3 296	4 551	4 737	4 737

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q23 - 3q24: Gdańsk - 73; pozostałe powiaty grodzkie - 39; powiaty ziemskie - 598.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie pomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie 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	2h19-1h24	2h19-1h24
GRODZKIE									
Gdańsk	262 986	14	9	31,8	540	25	14,6	3	4 741
Gdynia	121 891	11	12	31,2	505	12	6,6	7	1 149
Słupsk	42 206	24	12	29,4	494	75	6,3	4	512
Sopot	19 661	35	8	38,4	616	41	2,7	6	197
ZIEMSKIE									
bytowski	25 357	27	53	27,7	332	19	3,7	65	180
chojnicki	32 987	19	57	29,5	344	5	6,0	56	396
człuchowski	19 171	28	43	28,0	361	8	3,4	63	110
gdański	49 057	8	50	32,9	372	64	13,1	27	918
kartuski	46 519	8	82	33,5	302	28	9,1	58	809
kościerski	23 553	14	63	29,9	326	39	5,3	65	260
kwidzyński	27 825	30	37	25,4	347	10	3,1	55	106
łęborski	24 806	28	37	30,6	390	15	5,4	50	199
malborski	23 508	27	31	26,8	388	25	4,3	39	105
nowodworski	14 203	25	54	34,7	422	33	9,0	42	144
pucki	36 815	11	63	39,5	402	18	14,8	38	853
słupski	36 666	30	50	31,0	381	18	6,3	42	242
starogardzki	43 598	20	56	28,8	348	14	5,5	53	447
sztumski	13 403	31	43	25,5	350	22	1,4	90	16
tczewski	41 430	21	30	25,9	372	25	4,7	34	217
wejherowski	82 356	10	48	29,2	359	31	8,0	35	1 320

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 21.10.2024

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 (%)	
	1h24	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2023	2023	Polska=100	wrzesień 24	
GRODZKIE									
Gdańsk	487,8	193,9	59,9	14,9	-1,5	2,1	8 916	117	2,6
Gdynia	240,6	95,9	58,5	15,0	-4,4	-6,9	7 890	104	2,1
Słupsk	85,1	35,0	58,6	14,6	-5,4	-10,0	6 871	91	4,0
Sopot	31,7	14,0	65,0	13,5	-10,2	-11,6	8 478	112	2,2
ZIEMSKIE									
bytowski	76,3	21,5	36,7	17,6	-0,1	-2,8	6 651	88	8,8
chojnicki	95,8	26,4	36,4	17,6	-1,4	-2,0	6 114	81	8,5
człuchowski	53,0	16,4	42,1	16,7	-5,3	-7,9	6 356	84	9,7
gdański	132,8	37,9	39,1	17,9	1,6	13,4	6 959	92	3,8
kartuski	154,7	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	7,0
kwidzyński	79,9	24,2	40,9	17,6	-4,0	-6,1	6 579	87	7,2
łęborski	63,6	20,4	44,6	17,1	-2,8	-3,5	6 600	87	10,1
malborski	60,4	20,1	47,3	16,5	-5,2	-6,0	6 077	80	8,0
nowodworski	33,5	9,9	39,4	16,5	-4,6	-5,6	6 456	85	9,1
pucki	92,2	24,7	35,6	17,8	-0,8	7,9	6 687	88	4,6
słupski	96,1	29,4	41,8	17,0	-3,2	0,6	6 358	84	7,5
starogardzki	125,0	35,7	38,4	17,8	-2,5	-2,5	7 046	93	5,5
sztumski	38,1	11,4	40,4	16,8	-4,9	-8,7	6 363	84	4,9
tczewski	110,9	34,7	43,5	17,3	-2,7	-4,6	6 836	90	5,8
wejherowski	230,3	65,8	40,0	17,7	1,2	9,0	6 277	83	5,3

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

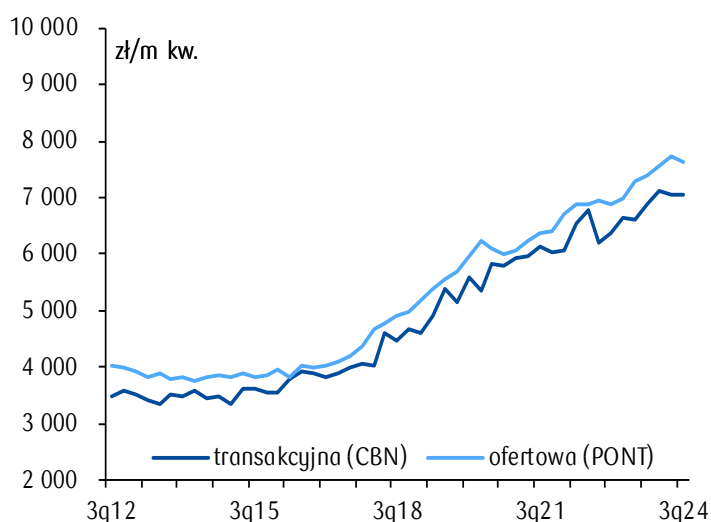
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 06.11.2024

KUJAWSKO-POMORSKIE – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie

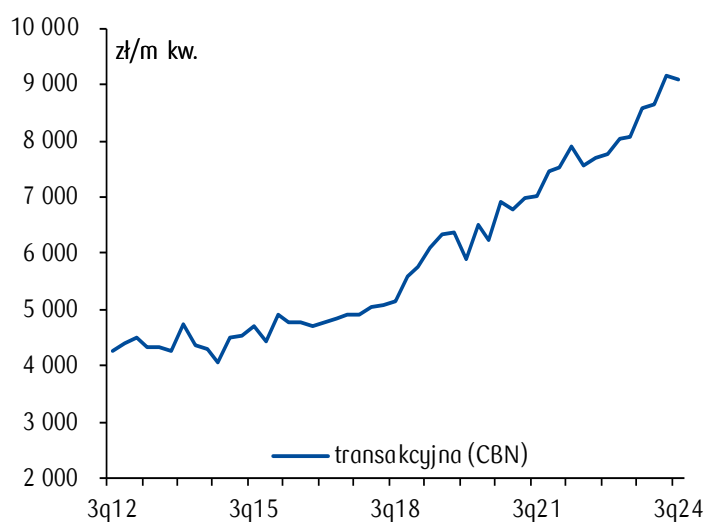
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Bydgoszczy (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	3q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 777	6 207	6 370	6 631	6 592	6 874	7 125	7 037	7 034	0,0	6,7
cena ofertowa (PONT)	6 892	6 935	6 888	6 998	7 279	7 380	7 575	7 738	7 625	-1,5	4,7
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 573	7 710	7 768	8 029	8 067	8 586	8 643	9 171	9 090	-0,9	12,7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 357	8 158	4 236	5 144	4 086	5 423	5 575	4 988	5 423	x	x

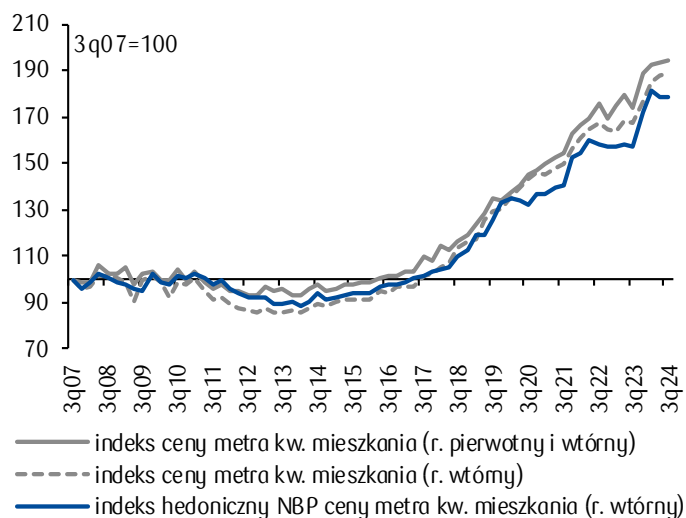
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Bydgoszczy



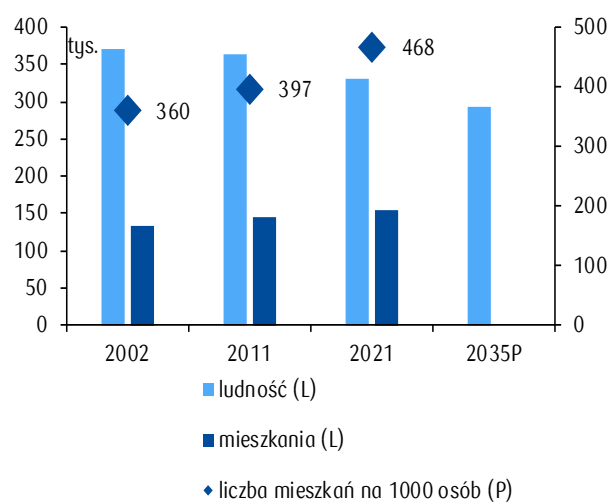
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Bydgoszczy



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

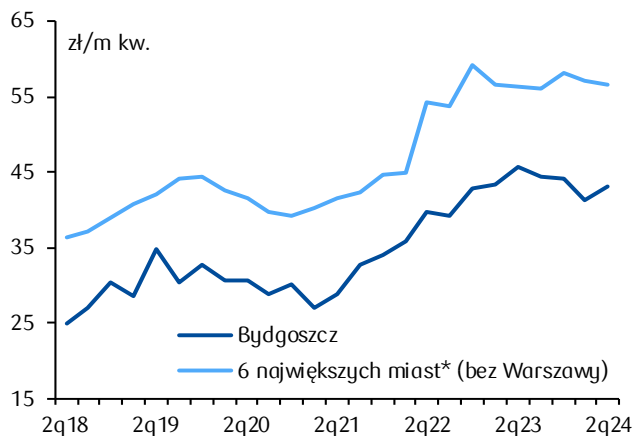


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Bydgoszczy (GUS)

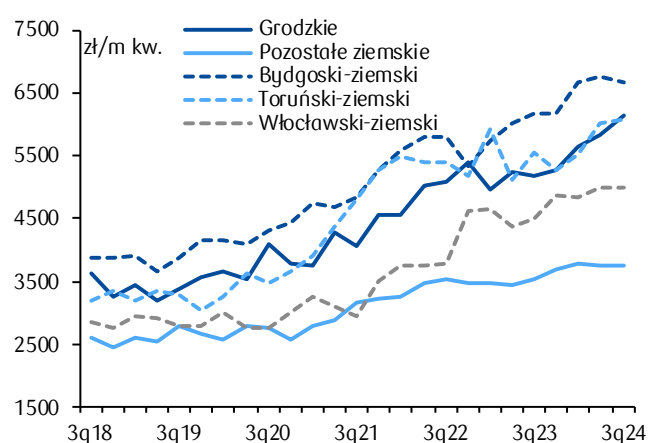


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q24: mieszkania rw - 92; mieszkania rp - 25; domy rw - 8.

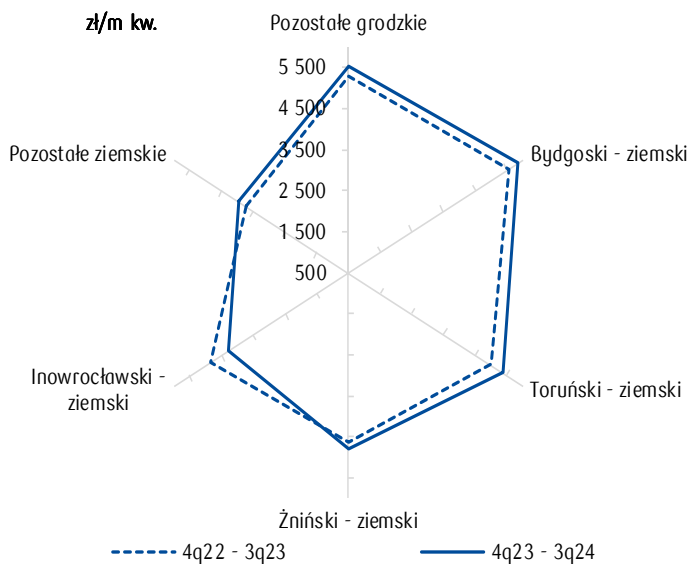
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Bydgoszczy (NBP, PONT)



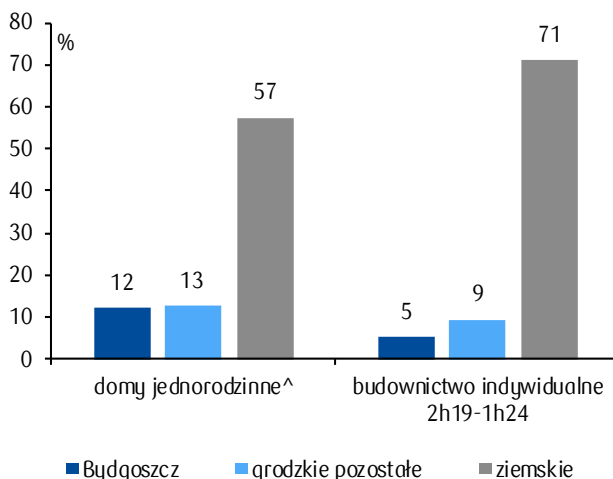
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	4q23 - 3q24*
Bydgoszcz	4 110	4 342	5 046	5 859	5 546	6 060
Pozostałe grodzkie	3 487	3 802	4 105	5 306	5 170	5 514
Bydgoski - ziemski	3 481	4 219	4 592	5 203	5 823	5 823
Toruński - ziemski	3 527	3 643	3 786	4 450	5 364	5 364
Żniński - ziemski	2 795	3 419	3 230	3 914	4 774	4 774
Inowrocławski - ziemski	2 641	3 312	3 420	3 275	4 269	4 269
Pozostałe ziemskie	2 400	2 832	3 114	3 392	3 963	3 963

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q23 - 3q24: Bydgoszcz - 36; pozostałe powiaty grodzkie - 36; powiaty ziemskie - 365.

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

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2023	NSP 2021	NSP 2021	2023	2023	2023	2h19-1h24	2h19-1h24	1-3q24
GRODZKIE									
Bydgoszcz	159 974	16	12	28,5	490	41	5,0	5	1 119
Grudziądz	41 356	23	12	27,6	467	66	4,1	19	169
Toruń	100 132	14	12	30,2	514	59	8,0	7	673
Włocławek	47 676	11	15	27,1	473	41	3,0	12	338
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	21 041	12	63	32,2	394	3	5,3	52	316
brodnicki	28 399	18	55	29,6	365	11	5,4	54	275
bydgoski	44 033	14	71	35,3	347	6	10,5	73	778
chełmiński	16 981	30	46	26,2	346	10	2,5	89	76
golubsko-dobrzyński	15 127	20	61	27,8	350	4	3,9	62	100
grudziądzki	13 154	24	65	29,3	336	17	4,7	87	118
inowrocławski	60 199	20	29	26,9	400	13	2,1	62	145
lipnowski	20 988	13	74	26,7	335	3	3,2	73	121
mogileński	15 403	29	56	28,5	354	3	3,1	74	74
nakielski	28 660	26	49	26,6	346	3	4,6	71	171
radziejowski	12 662	16	77	29,6	335	1	2,8	70	113
rypiński	14 837	11	58	28,1	360	12	4,7	53	160
sępoleński	12 764	27	56	26,0	329	13	3,5	70	75
świecki	33 891	27	53	28,2	357	6	3,9	67	218
toruński	37 370	16	71	31,3	327	9	7,6	79	470
tucholski	15 872	26	68	28,6	338	2	3,9	81	112
wąbrzeski	11 779	32	50	27,3	363	19	2,8	60	54
włocławski	27 915	16	79	29,8	340	6	3,4	93	192
żniński	23 920	24	51	28,0	354	15	4,4	67	123

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 21.10.2024

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 (%)
	1h24	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2023	2023	2023	Polska=100	wrzesień 24
GRODZKIE									
Bydgoszcz	325,0	129,8	57,3	14,8	-5,9	-10,9	7 478	99	2,3
Grudziądz	88,2	34,1	55,7	15,5	-6,5	-8,9	6 034	79	9,3
Toruń	194,3	77,2	58,2	14,8	-3,6	-4,7	7 309	96	3,0
Włocławek	100,1	40,1	57,1	14,6	-9,0	-12,7	6 687	88	8,5
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	53,3	16,4	42,7	16,3	-5,3	-5,2	6 019	79	9,8
brodnicki	77,6	23,0	38,7	17,2	-2,2	-3,4	5 919	78	6,7
bydgoski	127,6	34,9	35,0	17,8	-0,6	12,3	6 462	85	3,1
chełmiński	48,9	14,7	40,8	17,3	-4,3	-8,9	5 970	79	11,6
golubsko-dobrzyński	43,2	12,1	36,4	17,2	-2,4	-6,2	6 679	88	10,5
grudziądzki	39,1	10,9	35,8	18,2	-1,6	-0,6	6 220	82	10,6
inowrocławski	149,8	51,8	47,5	15,5	-5,7	-9,0	6 449	85	10,1
lipnowski	62,3	17,1	35,1	17,3	-4,1	-7,5	5 658	75	12,7
mogileński	43,4	13,0	39,2	16,4	-4,2	-6,3	6 387	84	9,1
nakielski	82,6	24,0	37,9	17,4	-3,2	-3,3	6 604	87	9,6
radziejowski	37,6	11,0	36,4	16,0	-4,6	-9,5	6 076	80	14,4
rypiński	41,0	12,4	40,3	17,5	-4,4	-5,3	5 845	77	9,0
sępoleński	38,7	11,1	36,9	17,9	-4,4	-10,0	5 892	78	10,2
świecki	94,6	28,1	40,6	17,4	-4,2	-5,5	6 561	86	6,2
toruński	114,6	30,2	32,5	18,5	-1,4	6,5	6 185	81	8,2
tucholski	46,8	13,1	35,9	17,3	-2,5	-4,1	5 840	77	10,1
wąbrzeski	32,3	9,9	42,4	17,3	-6,5	-10,3	6 249	82	11,0
włocławski	81,9	22,9	35,4	16,6	-5,3	-5,4	5 925	78	13,0
żniński	67,3	20,0	39,0	16,8	-4,6	-5,9	5 986	79	8,8

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

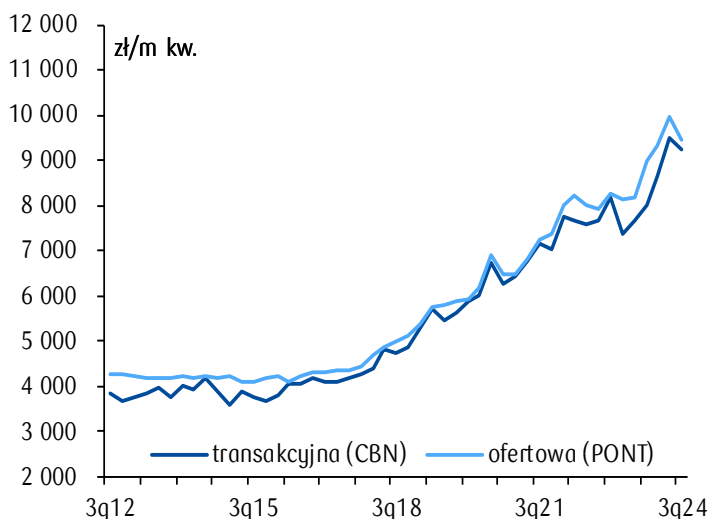
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 06.11.2024

ZACHODNIOPOMORSKIE – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie

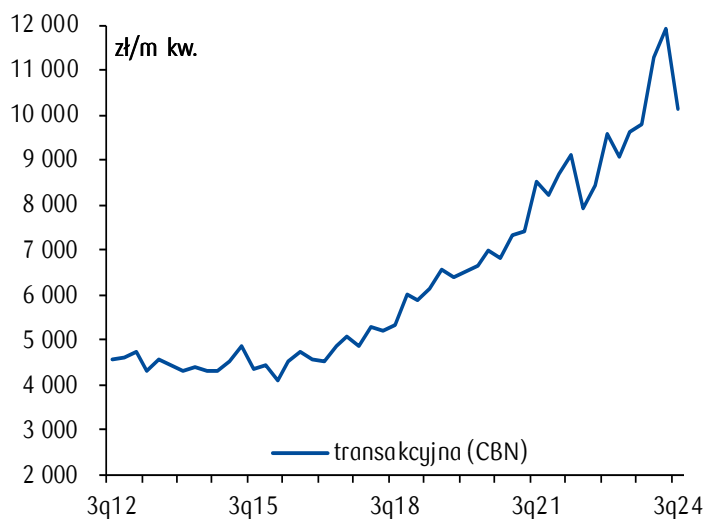
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Szczecinie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	3q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 604	7 660	8 189	7 374	7 672	7 997	8 644	9 510	9 244	-2,8	20,5
cena ofertowa (PONT)	7 998	7 929	8 290	8 150	8 179	9 000	9 320	9 971	9 444	-5,3	15,5
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 945	8 447	9 601	9 084	9 638	9 802	11 305	11 940	10 147	-15,0	5,3
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 757	7 034	7 348	6 504	8 635	5 605	5 676	6 747	9 647	x	x

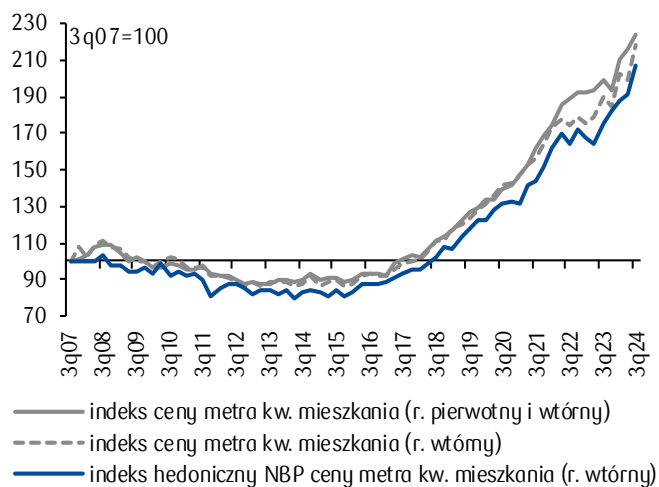
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie



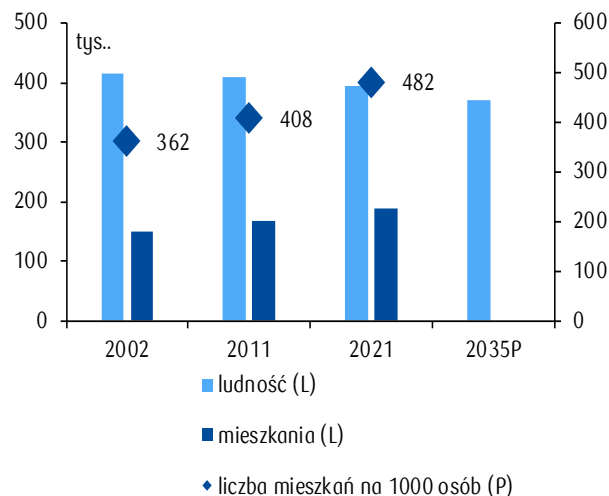
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie



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

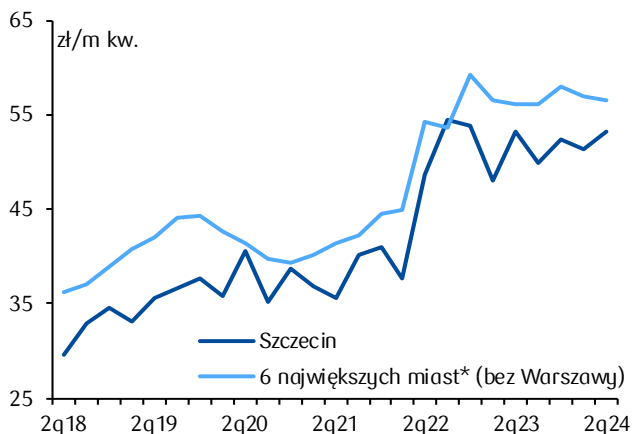


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Szczecinie (GUS)

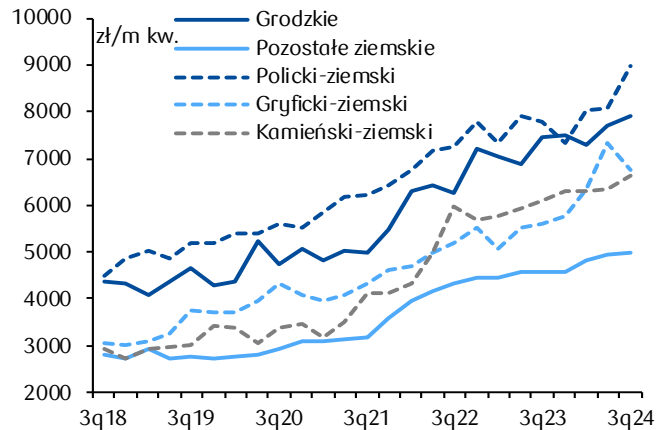


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q24: mieszkania rw - 63; mieszkania rp - 14; domy rw - 5.

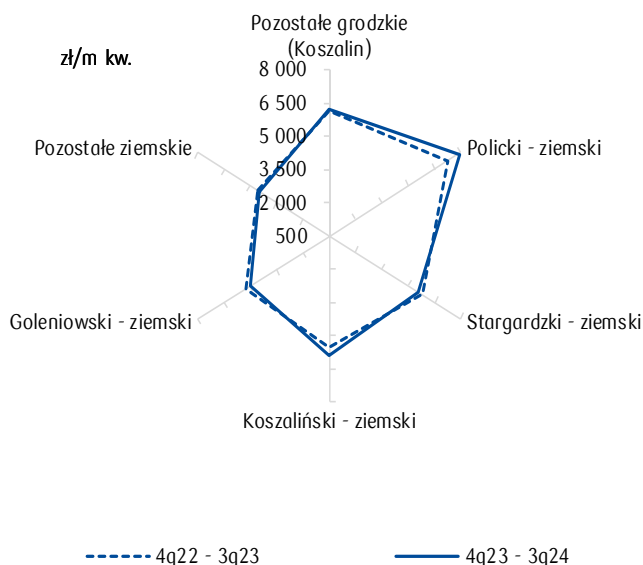
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Szczecinie (NBP, PONT)



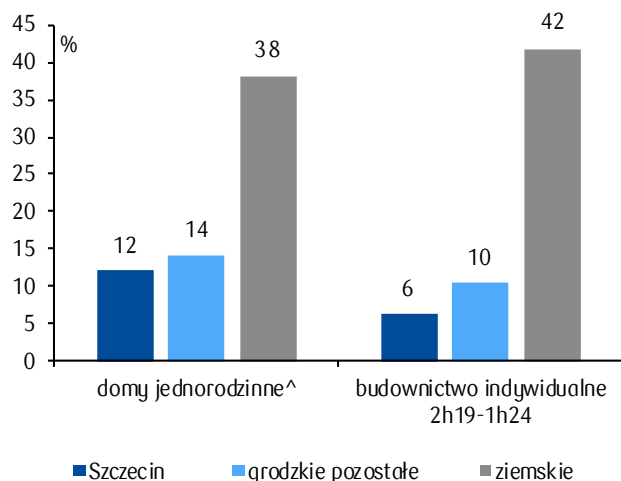
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023	4q23 - 3q24*
Szczecin	4 678	5 010	5 748	6 587	7 492	8 313
Pozostałe grodzkie (Koszalin)	3 714	4 252	4 367	5 138	6 198	6 198
Policki - ziemski	4 253	4 572	5 360	6 464	7 893	7 893
Stargardzki - ziemski	3 869	3 620	4 571	5 245	5 568	5 568
Koszaliński - ziemski	3 370	3 566	4 094	4 326	5 894	5 894
Goleniowski - ziemski	3 701	3 589	4 245	5 003	5 017	5 017
Pozostałe ziemskie	2 502	2 845	3 414	3 389	4 454	4 454

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q23 - 3q24: Szczecin - 65; pozostałe powiaty grodzkie - 30; powiaty ziemskie - 302.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		2023	NSP 2021	NSP 2021	2023	2023	2023	2h19-1h24	2h19-1h24
GRODZKIE									
Koszalin	50 405	12	16	30,6	478	42	7,7	11	313
Szczecin	194 935	22	12	30,9	501	61	6,2	6	1 713
Świnoujście	23 099	11	11	35,0	594	49	7,4	10	66
ZIEMSKIE									
białogardzki	17 567	38	33	28,0	396	21	2,5	64	35
choszczeński	17 354	35	42	28,0	391	2	2,2	75	52
drawski	20 835	34	39	28,0	389	21	2,6	61	82
goleniowski	30 874	27	45	30,3	380	5	4,9	79	257
gryficki	22 007	37	41	29,7	390	9	1,7	80	275
gryfiński	28 978	32	42	28,2	377	10	3,3	59	164
kamieński	24 845	27	39	40,6	563	9	16,3	16	240
kołobrzeski	41 875	16	24	39,3	546	37	14,4	17	935
koszaliński	25 641	29	56	35,3	398	21	8,0	63	493
łobeski	13 117	40	39	27,5	393	5	2,5	43	59
myśliborski	23 683	33	40	28,0	381	10	3,6	58	95
policki	32 851	14	41	34,3	382	44	9,1	43	470
pyrzycki	13 418	33	46	27,2	369	10	2,7	70	73
ślawieński	20 678	39	49	31,6	391	78	6,0	37	149
stargardzki	46 872	25	32	27,8	394	9	4,4	30	358
szczecinecki	30 038	32	28	28,2	413	58	3,6	44	71
świdwiński	16 957	39	34	27,6	392	18	1,0	95	23
wałeccki	19 936	31	35	28,6	399	5	3,5	47	48

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 21.10.2024

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw	Stopy bezrobocia (%)	
	1h24	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2023	2023	2023 Polska=100	wrzesień 24	
GRODZKIE									
Koszalin	105,1	41,5	57,6	14,5	-4,7	12,5	6 828	90	4,6
Szczecin	387,7	156,1	58,6	14,9	-5,3	-6,4	7 933	105	3,4
Świnoujście	38,7	15,9	58,5	13,9	-6,6	-11,8	6 848	90	4,0
ZIEMSKIE									
białogardzki	44,2	15,0	47,3	16,3	-6,3	-8,9	6 472	85	16,7
choszczeński	44,2	14,7	44,9	16,3	-6,2	-8,8	6 257	82	15,5
drawski	53,2	18,0	46,1	16,6	-5,6	-8,2	6 073	80	11,3
goleniowski	81,2	25,9	44,0	16,6	-3,0	-1,5	6 735	89	4,2
gryficki	56,2	18,1	44,8	16,2	-5,8	-9,2	6 157	81	7,3
gryfiński	76,7	24,6	43,9	16,3	-5,7	-7,8	6 666	88	6,7
kamieński	44,0	14,7	48,3	14,9	-5,8	-7,0	6 058	80	12,5
kołobrzeski	76,6	27,0	51,1	15,1	-6,1	-4,8	6 427	85	2,0
koszaliński	64,5	19,6	39,3	16,4	-4,4	-28,8	6 356	84	10,7
łobeski	33,2	11,3	46,9	16,2	-6,3	-10,9	6 258	82	14,6
myśliborski	61,9	20,2	44,6	16,2	-5,6	-7,1	6 404	84	6,3
policki	86,5	26,9	42,4	17,4	-1,4	11,7	7 367	97	3,5
pyrzycki	36,2	11,5	42,6	16,4	-6,3	-10,1	6 341	84	10,7
ślawieński	52,7	16,1	41,6	16,1	-5,3	-9,0	5 911	78	12,7
stargardzki	118,9	39,7	46,6	15,8	-3,1	-0,8	6 404	84	6,9
szczecinecki	72,4	25,3	50,2	16,2	-6,4	-8,1	6 474	85	13,0
świdwiński	43,0	14,6	47,3	16,5	-6,7	-7,8	6 051	80	13,2
wałeccki	49,7	16,8	46,4	16,3	-4,5	-7,6	6 651	88	8,4

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

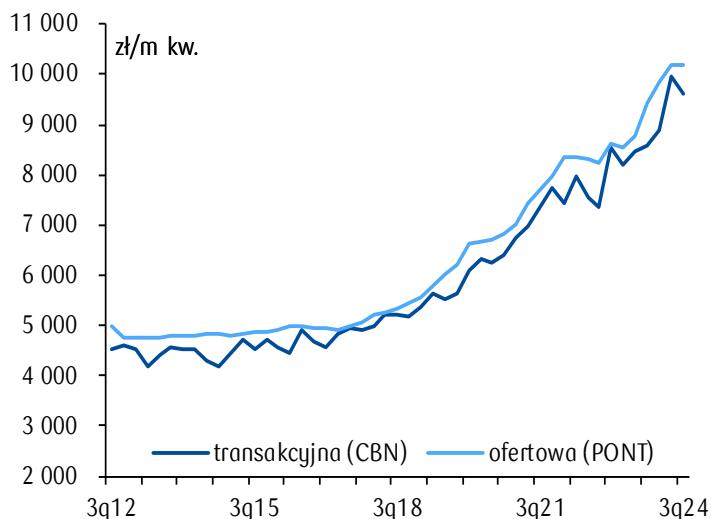
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 06.11.2024

LUBELSKIE – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie

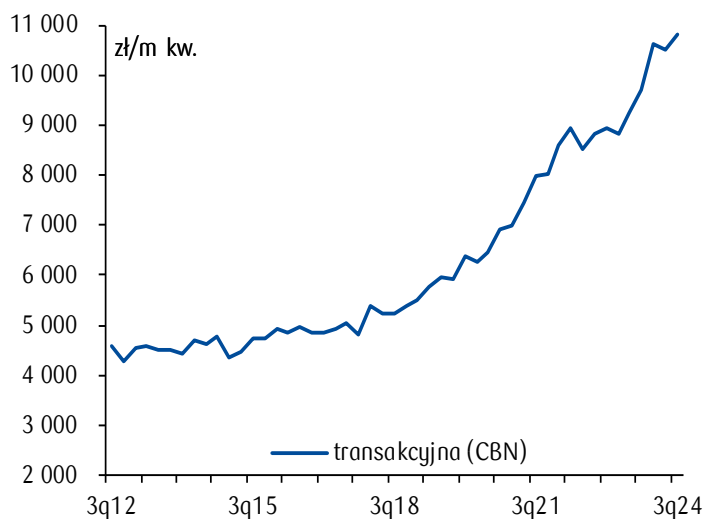
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Lublinie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	3q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 549	7 376	8 561	8 194	8 478	8 584	8 879	9 966	9 615	-3,5	13,4
cena ofertowa (PONT)	8 333	8 250	8 619	8 534	8 770	9 420	9 839	10 202	10 191	-0,1	16,2
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	8 540	8 812	8 941	8 842	9 247	9 698	10 636	10 501	10 830	3,1	17,1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 507	5 979	5 094	5 872	4 527	6 490	7 467	7 963	5 704	x	x

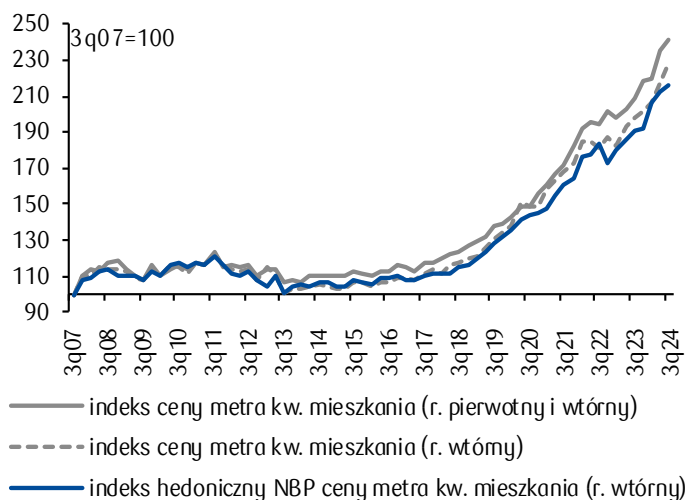
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie



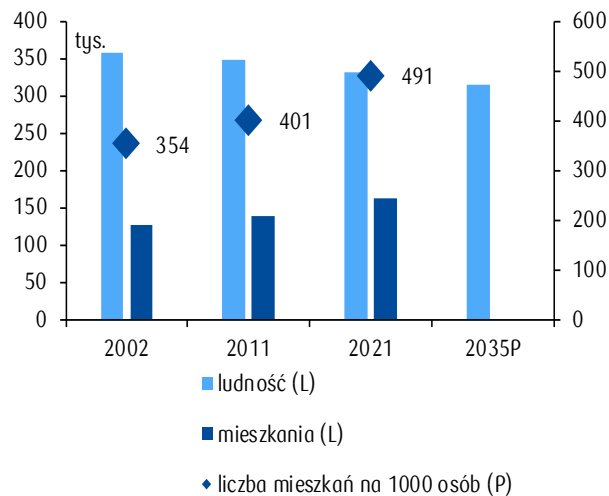
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie



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

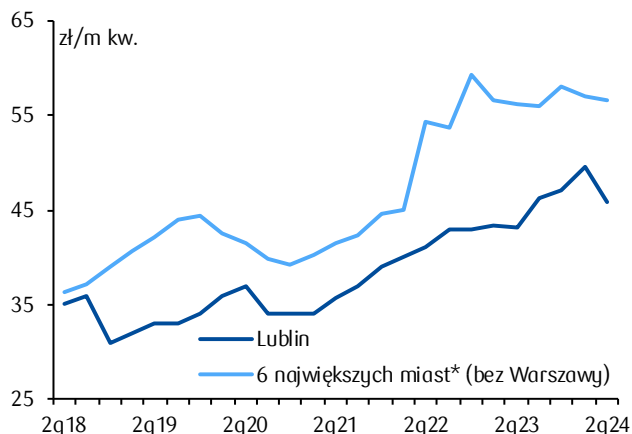


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Lublinie (GUS)

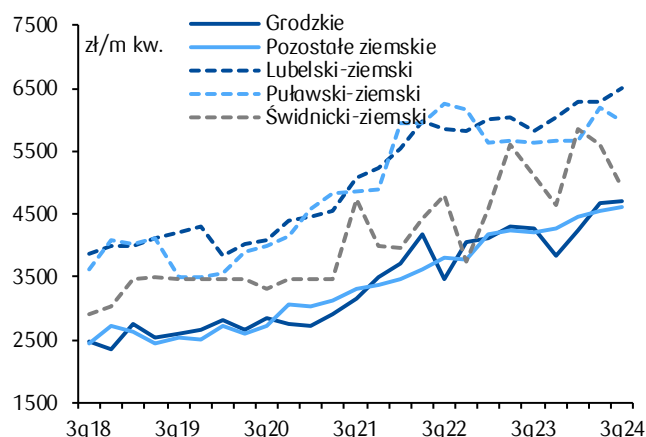


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q24: mieszkania rw - 93; mieszkania rp - 43; domy rw - 6.

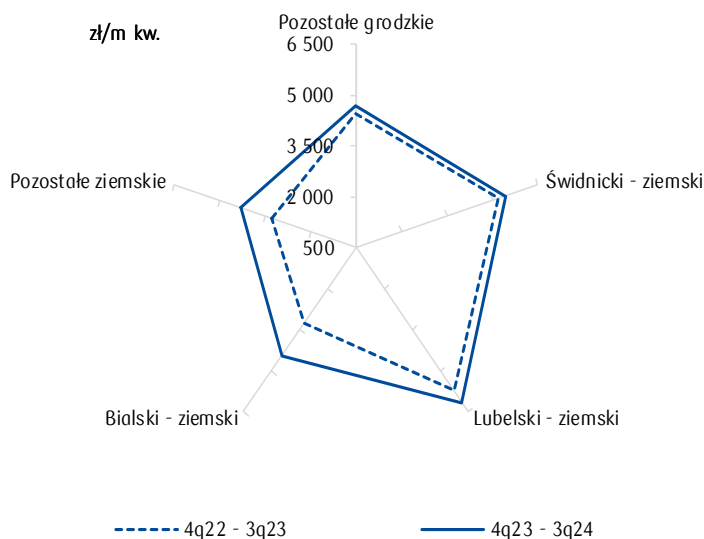
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Lublinie (NBP, PONT)



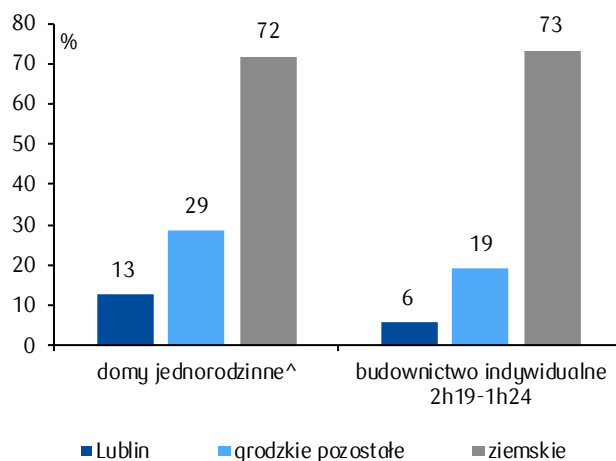
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	4q23 - 3q24*
Lublin	4 425	3 919	4 945	5 426	6 439	7 459
Pozostałe grodzkie	2 593	3 154	3 057	3 828	4 794	4 678
Świdnicki - ziemski	3 200	3 830	3 909	5 974	5 430	5 430
Lubelski - ziemski	3 789	4 035	4 409	5 121	6 165	6 165
Bialski - ziemski	2 603	1 942	3 226	3 043	4 440	4 440
Pozostałe ziemskie	2 448	2 405	2 776	3 337	4 225	4 299

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q23 - 3q24: Lublin - 39; pozostałe powiaty grodzkie - 27; powiaty ziemskie - 348.

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	Nasycenie 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						
GRODZKIE											
Biała Podlaska	24 817	6	34	31,8	456	64	7,0	13	342		
Chełm	26 118	10	24	29,3	457	100	2,4	33	150		
Lublin	169 538	8	13	31,0	514	57	9,2	6	3 677		
Zamość	25 570	6	24	29,6	439	100	4,7	20	332		
ZIEMSKIE											
białski	40 063	11	81	33,9	382	25	4,3	62	492		
biłgorajski	32 801	5	79	31,3	341	66	3,1	61	198		
chełmski	28 083	11	87	31,1	381	73	2,7	100	102		
hrubieszowski	22 547	8	67	31,3	397	60	0,9	94	28		
janowski	13 541	6	85	30,2	316	40	1,6	80	89		
krasnostawski	23 941	10	76	33,3	406	53	1,7	94	73		
kraśnicki	32 108	7	65	30,3	360	74	1,9	85	106		
lubartowski	31 618	7	78	32,5	377	54	3,8	78	227		
lubelski	56 280	6	90	35,9	342	78	7,3	75	883		
łęczyński	19 943	5	61	30,5	358	100	3,6	89	132		
łukowski	35 623	7	76	30,9	353	42	4,1	68	320		
opolski	20 836	8	72	30,6	374	87	2,1	95	102		
parczewski	13 039	9	72	32,9	405	63	2,5	70	71		
puławski	44 512	5	52	31,8	416	85	3,6	54	350		
radzyński	20 112	8	78	32,3	366	65	3,0	61	47		
rycki	20 015	9	70	31,5	388	95	2,4	85	78		
świdnicki	28 479	5	46	30,3	411	62	4,8	47	87		
tomaszowski	28 091	4	78	32,1	365	61	1,5	77	53		
włodawski	14 394	11	63	32,4	407	2	2,6	87	47		
zamojski	36 647	8	93	34,4	364	53	2,7	99	162		

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 21.10.2024

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 (%)
	1h24	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2023	2023	2023	Polska=100	wrzesień 24
GRODZKIE									
Biała Podlaska	54,2	19,5	50,8	16,1	-1,8	-5,8	6 400	84	7,0
Chełm	56,8	22,1	54,3	15,0	-5,4	-12,4	6 350	84	8,1
Lublin	328,9	127,8	57,3	15,2	-3,3	-5,1	7 444	98	4,1
Zamość	57,9	21,4	50,9	15,2	-5,6	-12,1	6 680	88	7,7
ZIEMSKIE									
białski	104,5	31,3	39,9	17,4	-4,9	-6,5	5 954	78	8,9
biłgorajski	95,7	26,6	33,5	16,6	-5,2	-9,2	5 694	75	5,5
chełmski	73,5	22,6	40,7	16,7	-6,9	-8,8	5 793	76	11,2
hrubieszowski	56,3	18,8	44,7	16,2	-8,1	-14,1	6 248	82	14,3
janowski	42,5	11,5	32,2	16,5	-5,5	-9,1	6 337	83	12,0
krasnostawski	58,6	19,0	44,2	15,3	-9,5	-11,9	6 132	81	13,3
kraśnicki	88,7	26,6	39,5	16,3	-5,7	-9,7	5 937	78	10,1
lubartowski	83,7	24,8	37,9	17,0	-5,1	-7,1	5 895	78	11,6
lubelski	164,9	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	4,9
łukowski	100,6	28,5	36,8	17,8	-1,4	-5,7	5 817	77	3,7
opolski	55,3	16,8	39,9	16,5	-6,3	-9,1	5 809	77	9,3
parczewski	32,0	10,2	43,1	16,3	-6,3	-11,8	6 141	81	7,7
puławski	106,5	36,0	47,8	16,1	-6,2	-8,3	6 871	91	5,4
radzyński	54,8	16,4	39,6	17,5	-3,1	-8,5	6 233	82	7,1
rycki	51,2	16,4	43,9	16,7	-4,0	-8,9	5 946	78	6,6
świdnicki	69,1	23,3	46,8	16,0	-5,4	-4,5	6 954	92	7,0
tomaszowski	76,5	23,5	40,4	16,2	-7,2	-12,2	5 859	77	8,0
włodawski	35,2	11,7	47,0	16,0	-7,5	-11,3	6 000	79	14,3
zamojski	100,4	29,0	36,9	16,7	-5,6	-6,3	5 642	74	9,9

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

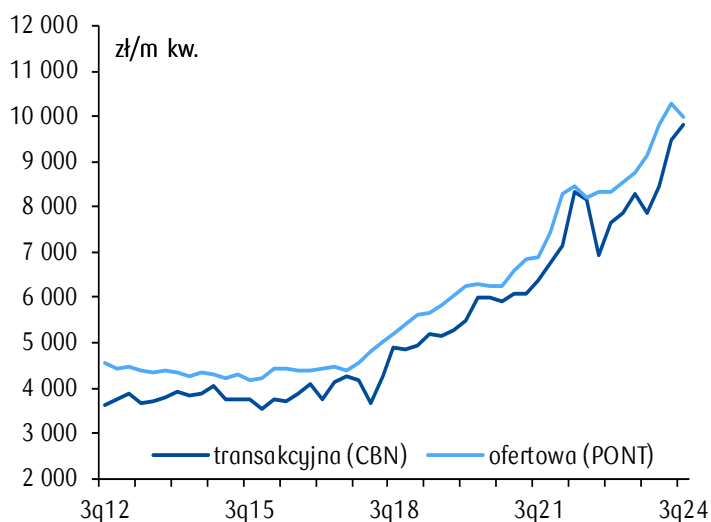
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 06.11.2024

PODLASKIE – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie

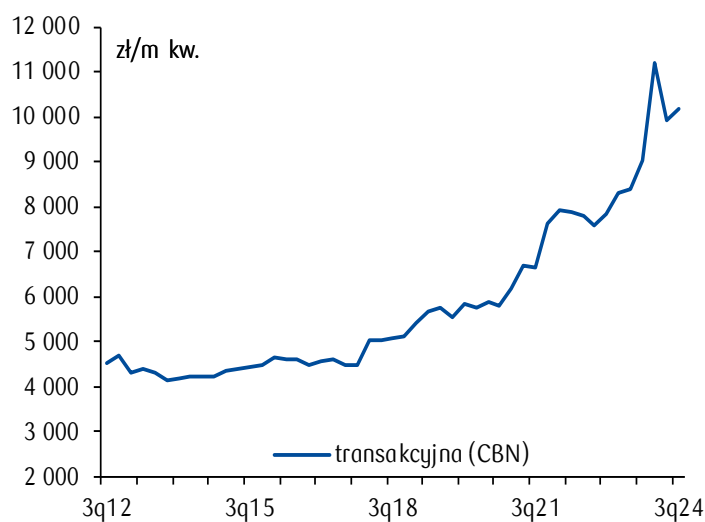
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Białymstoku (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	3q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	8 185	6 926	7 649	7 867	8 294	7 886	8 445	9 489	9 834	3,6	18,6
cena ofertowa (PONT)	8 206	8 333	8 333	8 550	8 776	9 139	9 821	10 283	9 985	-2,9	13,8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 794	7 573	7 831	8 323	8 396	9 031	11 219	9 931	10 196	2,7	21,4
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 311	5 792	6 926	5 738	3 998	1 822	3 742	5 422	5 577	x	x

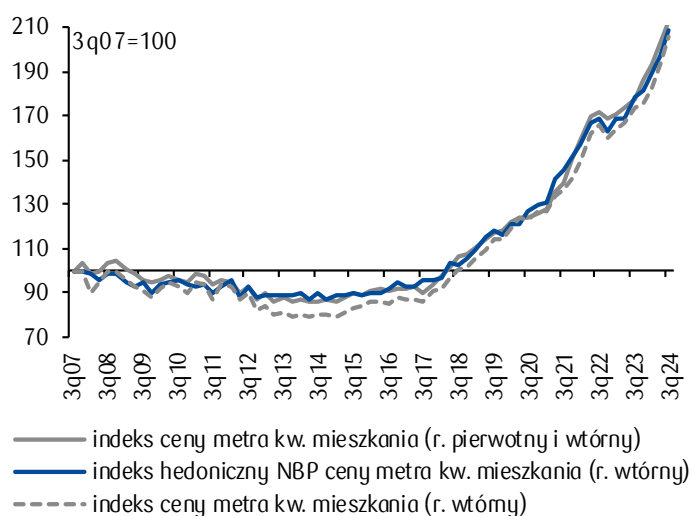
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Białymstoku



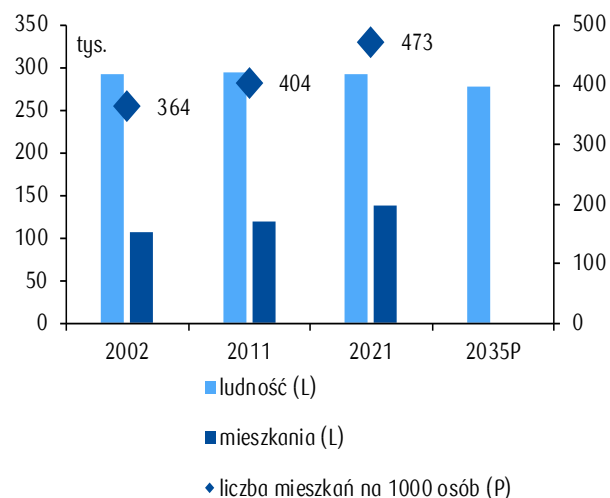
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Białymstoku



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

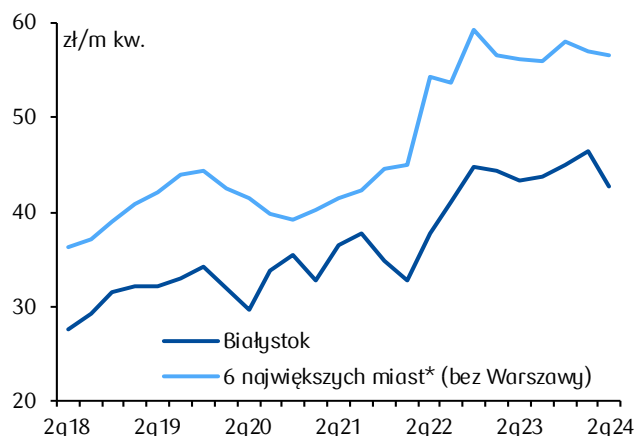


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Białymstoku (GUS)

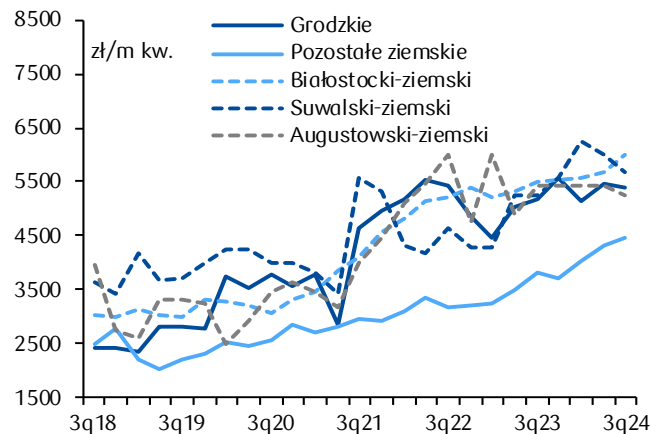


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q24: mieszkania rw - 86; mieszkania rp - 33; domy rw - 10.

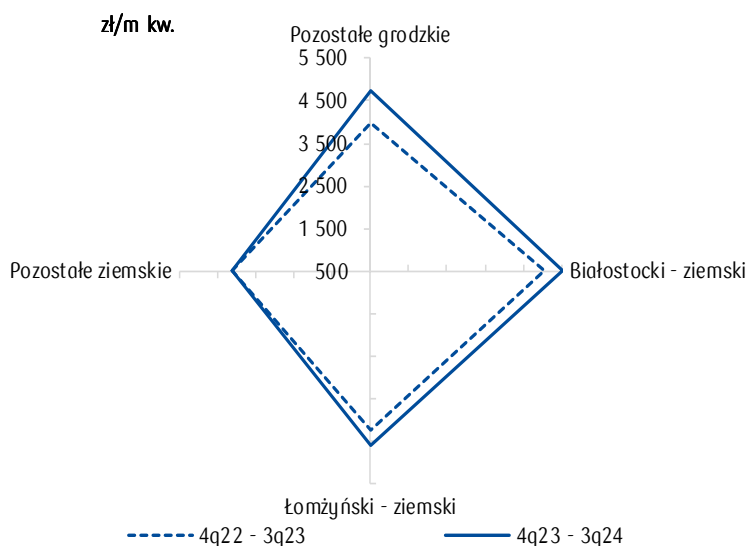
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Białymstoku (NBP, PONT)



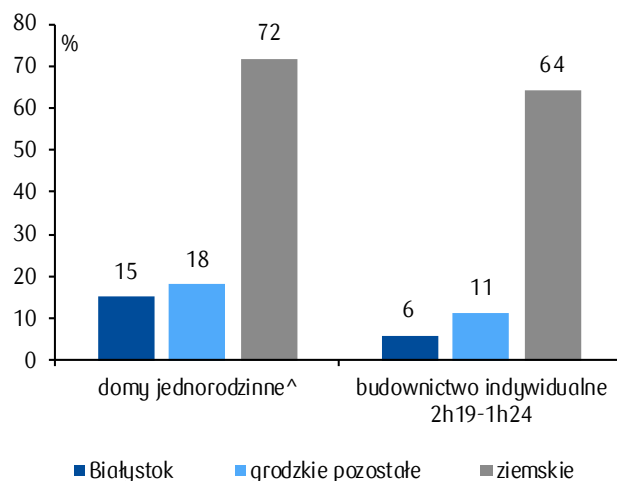
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	4q23 - 3q24*
Białystok	3 412	3 741	4 203	5 471	5 664	5 384
Pozostałe grodzkie	2 622	3 073	3 565	4 075	3 967	4 747
Białostocki - ziemski	3 282	3 455	3 857	4 661	5 542	5 542
Łomżyński - ziemski	2 671	3 302	3 374	3 109	4 590	4 590
Pozostałe ziemskie	2 382	2 611	2 537	3 794	4 148	4 123

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q23 - 3q24: Białystok - 44; pozostałe powiaty grodzkie - 18; powiaty ziemskie - 263.

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	9,4	6	1 959			
Łomża	25 580	2	19	28,5	428	27	6,6	11	402			
Suwałki	28 659	6	17	27,2	420	91	7,1	12	206			
ZIEMSKIE												
augustowski	20 775	9	60	31,7	382	26	4,4	56	270			
białostocki	61 688	11	74	37,2	391	12	9,4	58	895			
bielski	24 071	8	68	39,0	476	23	3,2	75	100			
grajewski	15 910	10	54	28,3	360	9	2,9	39	98			
hajnowski	21 948	12	67	41,8	565	3	2,7	73	42			
kolneński	11 069	10	71	28,1	310	5	2,9	62	75			
łomżyński	15 670	6	95	33,8	316	5	4,0	87	129			
moniecki	13 490	7	76	33,0	361	52	2,5	67	71			
sejneński	7 170	10	76	35,8	385	28	3,3	78	53			
siemiatycki	17 698	9	77	38,0	436	39	2,0	63	34			
sokólski	24 713	15	74	33,4	404	6	1,6	97	55			
suwalski	11 874	8	87	35,4	343	10	4,4	100	78			
wysokomazowiecki	18 435	8	81	35,1	345	19	3,5	60	145			
zambrowski	15 144	7	47	31,0	366	2	3,9	46	64			

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 21.10.2024

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 (%)
			1h24	NSP 2021				NSP 2021	2035P*	
GRODZKIE										
Białystok	290,9	111,7	55,1	15,4	-0,6	-3,1	7 089	93	5,1	
Łomża	59,5	21,0	49,0	15,1	-1,8	-6,9	6 702	88	6,5	
Suwałki	68,0	23,8	48,3	16,3	-1,2	-4,3	6 330	83	5,6	
ZIEMSKIE										
augustowski	54,2	16,6	41,0	16,2	-4,2	-8,5	6 705	88	9,7	
białostocki	158,6	46,0	38,9	16,6	-1,7	9,8	6 296	83	7,4	
bielski	50,3	17,6	48,9	15,4	-7,8	-10,9	7 542	99	4,6	
grajewski	44,0	13,1	38,9	16,6	-5,6	-11,2	6 782	89	10,9	
hajnowski	38,5	15,4	57,8	14,3	-11,6	-15,5	6 831	90	8,4	
kolneński	35,5	9,3	32,3	17,0	-3,4	-6,1	6 251	82	13,4	
łomżyński	49,6	12,7	29,9	17,4	-2,3	-2,1	7 019	92	4,9	
moniecki	37,2	10,4	37,5	15,7	-5,4	-9,9	6 315	83	7,2	
sejneński	18,5	5,7	40,4	15,5	-5,4	-8,4	7 487	99	10,4	
siemiatycki	40,4	13,0	45,4	15,6	-7,9	-11,6	6 193	82	6,4	
sokólski	60,9	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	5,1	
wysokomazowiecki	53,1	14,7	35,4	16,9	-4,0	-8,1	6 748	89	7,0	
zambrowski	41,2	12,5	40,8	16,2	-2,2	-4,3	6 505	86	6,4	

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

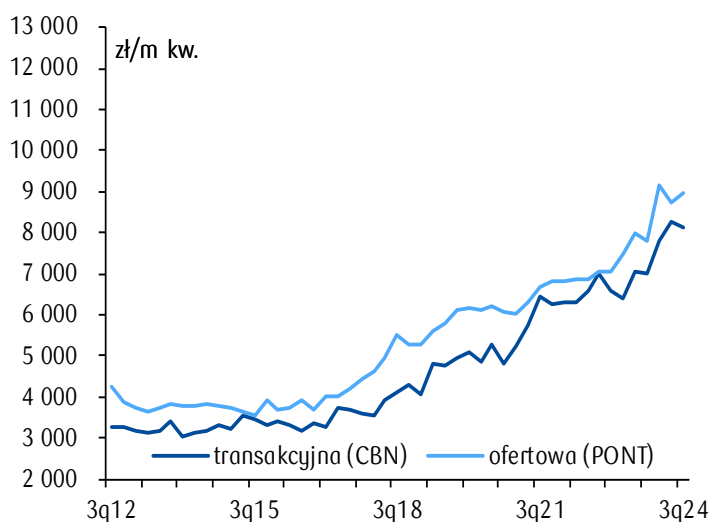
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 06.11.2024

ŚLĄSKIE – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie

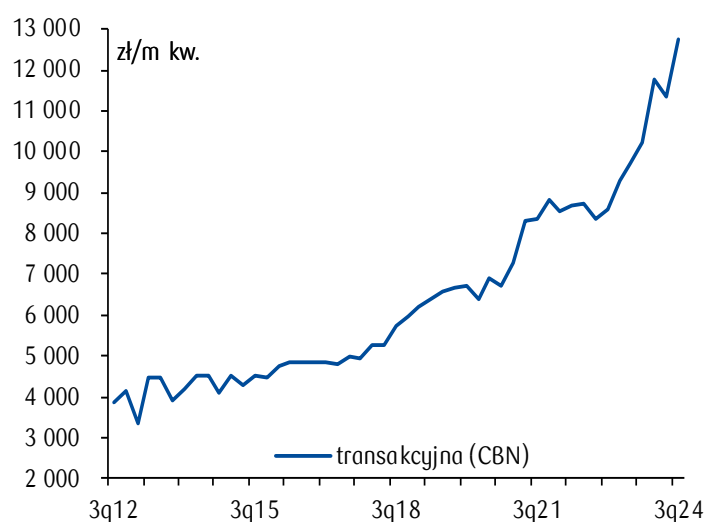
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Katowicach (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	3q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 595	7 014	6 601	6 405	7 064	7 006	7 811	8 289	8 108	-2,2	14,8
cena ofertowa (PONT)	6 853	7 047	7 056	7 493	7 978	7 792	9 133	8 721	8 959	2,7	12,3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	8 745	8 348	8 597	9 301	9 690	10 220	11 790	11 366	12 764	12,3	31,7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 769	5 773	.	6 466	4 340	5 014	7 471	6 545	7 071	x	x

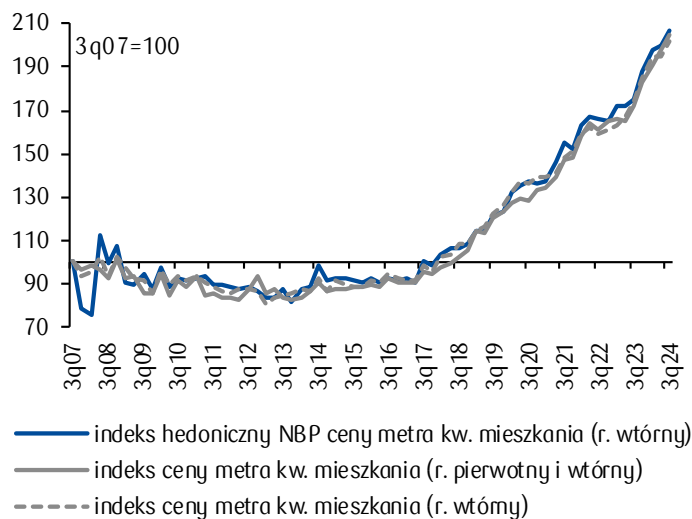
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach



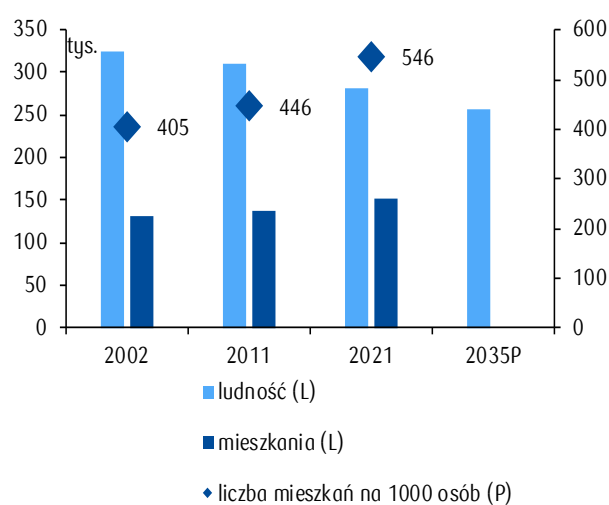
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach



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

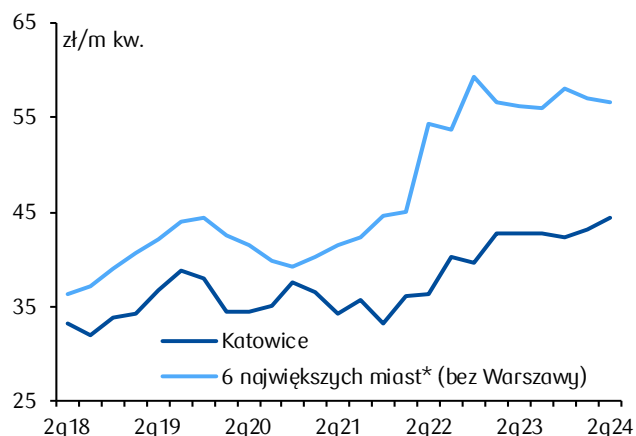


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Katowicach (GUS)

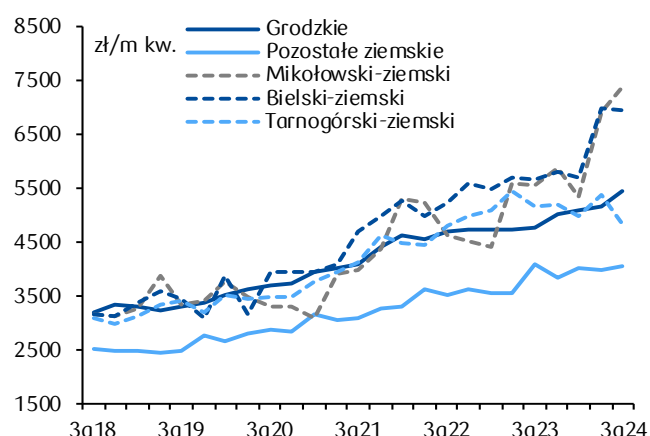


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q24: mieszkania rw - 58; mieszkania rp - 25; domy rw - 13.

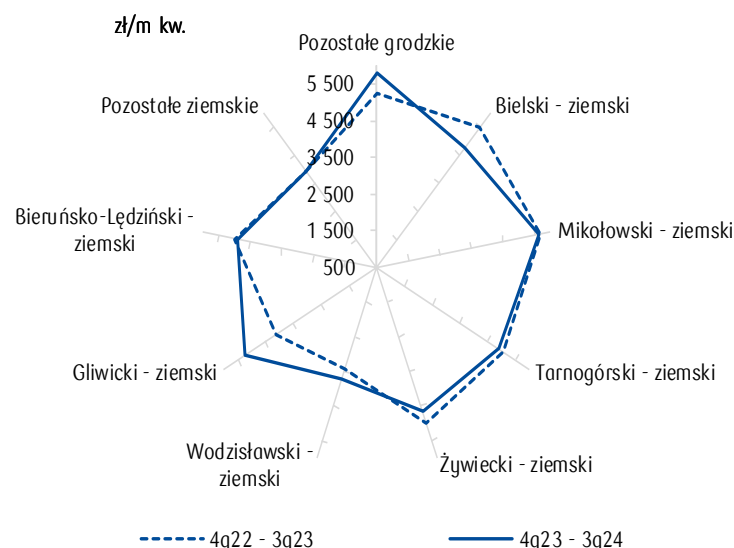
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Katowicach (NBP, PONT)



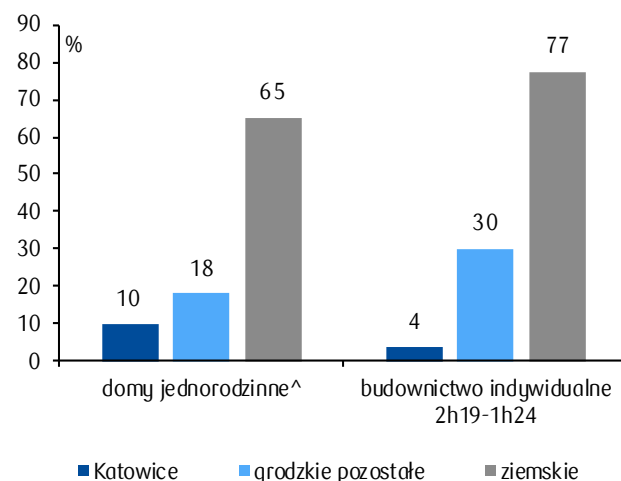
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	4q23 - 3q24*
Katowice	3 937	4 394	4 916	5 867	7 027	7 086
Pozostałe grodzkie	3 356	3 686	4 124	4 545	5 725	5 811
Bielski - ziemski	3 273	3 574	3 811	5 001	4 777	4 777
Mikołowski - ziemski	3 228	3 628	4 177	5 144	5 642	5 642
Tarnogórski - ziemski	3 376	3 369	3 597	4 290	4 889	4 889
Żywiecki - ziemski	2 361	3 094	3 438	3 765	4 666	4 666
Wodzisławski - ziemski	1 924	2 588	2 650	3 054	3 695	3 695
Gliwicki - ziemski	3 388	3 543	3 750	3 540	5 232	5 232
Bieruńsko-Lędziński - ziemski	2 900	3 039	3 720	4 381	4 901	4 901
Pozostałe ziemskie	2 456	2 770	2 999	3 519	3 931	3 931

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q23 - 3q24: Katowice - 56; pozostałe powiaty grodzkie - 382; powiaty ziemskie - 599.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie śląskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem		Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie 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	4,9	24	339	
Bytom	74 265	36	6	28,0	503	59	1,0	42	89	
Chorzów	54 826	38	4	28,7	545	100	3,3	7	170	
Częstochowa	102 419	13	22	32,1	497	29	4,6	27	995	
Dąbrowa Górnicza	52 181	9	24	29,2	460	58	3,6	45	347	
Gliwice	83 480	32	14	30,9	491	92	5,3	12	235	
Jastrzębie-Zdrój	33 017	2	23	28,4	401	100	1,5	83	76	
Jaworzno	37 056	11	37	29,6	427	69	3,1	60	137	
Katowice	159 264	23	10	34,0	571	35	8,7	4	2 006	
Mysłowice	30 738	20	27	30,3	431	38	4,2	40	167	
Piekary Śląskie	22 980	21	22	27,6	444	98	1,9	39	48	
Ruda Śląska	61 205	23	12	27,1	470	100	2,1	73	405	
Rybnik	52 842	13	43	30,9	404	100	3,2	49	356	
Siemianowice Śląskie	32 235	26	7	28,0	508	100	4,1	12	88	
Sosnowiec	94 919	16	10	28,5	507	64	3,3	15	828	
Świętochłowice	23 337	37	6	27,1	514	91	3,5	4	28	
Tychy	53 968	2	16	28,9	442	40	4,7	27	181	
Zabrze	72 003	39	10	26,8	468	32	2,2	30	87	
Żory	23 525	3	31	29,2	381	100	8,1	41	560	
ZIEMSKIE										
będziński	63 785	18	42	32,8	441	64	3,0	67	397	
bielski	55 853	14	81	32,3	337	90	4,2	80	559	
bieruńsko-lędziński	19 507	13	68	32,1	328	43	4,2	87	148	
cieszyński	66 346	14	66	35,4	380	92	4,1	68	525	
częstochowski	48 541	8	89	35,3	369	76	4,4	92	422	
gliwicki	41 517	20	47	30,3	367	99	4,2	75	343	
kłobucki	27 789	7	90	33,6	339	69	2,9	87	140	
lubliniecki	25 992	18	71	32,5	347	39	3,4	72	125	
mikolowski	37 526	14	58	33,6	375	82	5,9	70	375	
myszkowski	26 658	7	74	35,1	395	90	2,5	89	125	
pszczyński	35 158	10	69	32,5	317	80	4,6	72	453	
raciborski	37 174	24	48	32,6	374	66	1,9	68	152	
rybnicki	25 197	15	72	30,1	329	100	3,4	94	186	
tarnogórski	53 160	20	54	33,2	382	77	5,7	67	516	
wodzisławski	51 067	13	60	32,1	328	43	2,6	87	228	
zawierciański	48 754	12	58	31,4	340	88	2,3	93	169	
żywiecki	55 032	15	86	33,7	370	98	4,7	80	448	

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 21.10.2024

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 (%)
	1h24	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2023	2023	2023	Polska=100	wrzesień 24
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	165,1	60,2	53,0	15,3	-4,7	-6,0	7 232	95	2,0
Bytom	146,9	62,5	60,6	15,2	-8,0	-12,2	7 207	95	8,1
Chorzów	100,0	44,5	63,6	15,8	-8,8	-13,0	6 556	86	3,5
Częstochowa	204,7	82,2	57,2	14,5	-8,4	-11,1	6 715	88	3,4
Dąbrowa Górnicza	112,9	44,3	55,1	14,8	-8,7	-11,4	8 030	106	4,4
Gliwice	169,3	69,4	59,1	14,8	-4,6	-6,5	8 392	111	2,2
Jastrzębie-Zdrój	81,8	30,2	50,7	16,2	-6,2	-10,1	bd	bd	3,5
Jaworzno	86,4	31,2	49,0	15,1	-6,5	-8,5	8 418	111	3,8
Katowice	278,1	121,1	63,7	14,2	-6,0	-3,6	9 106	120	1,0
Mysłowice	71,1	26,0	51,5	15,8	-4,4	-5,1	6 439	85	4,4
Piekary Śląskie	51,6	19,8	55,6	15,5	-7,7	-8,3	7 655	101	7,7
Ruda Śląska	129,5	52,4	56,9	15,9	-5,9	-9,4	6 668	88	2,7
Rybnik	130,4	43,0	44,7	16,2	-3,9	-6,5	6 938	91	2,7
Siemianowice Śląskie	63,2	27,1	62,4	14,8	-7,1	-7,7	6 887	91	3,9
Sosnowiec	185,9	80,2	61,3	14,0	-8,4	-10,9	6 973	92	5,8
Świętochłowice	45,2	19,4	61,3	15,2	-5,0	-7,9	6 362	84	4,3
Tychy	121,5	47,0	54,3	15,9	-5,4	-8,6	7 164	94	1,8
Zabrze	153,1	60,8	56,6	15,1	-5,9	-10,2	7 439	98	4,3
Żory	61,8	20,1	43,8	17,2	-1,9	-0,7	6 561	86	3,5
ZIEMSKIE									
będziński	144,2	52,8	51,1	15,5	-7,9	-5,1	6 502	86	5,8
bielski	165,8	44,5	32,4	16,9	-2,9	-0,1	6 613	87	3,0
bieruńsko-lędziński	59,5	16,4	31,7	16,8	-3,3	-2,1	6 357	84	1,4
cieszyński	174,2	50,5	39,0	16,7	-4,4	-4,5	6 529	86	4,9
częstochowski	131,3	38,4	35,7	15,9	-6,2	-3,3	6 484	85	6,3
gliwicki	113,1	36,1	43,2	16,2	-3,3	-0,4	6 931	91	3,4
kłobucki	81,7	22,8	32,5	16,2	-5,5	-5,9	6 031	79	7,4
lubliniecki	74,7	21,1	35,5	15,9	-3,8	-3,6	6 428	85	4,9
mikołowski	100,1	30,6	40,2	16,7	-2,1	4,0	6 734	89	2,9
myszkowski	67,3	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	99,0	32,2	44,1	15,2	-5,0	-6,4	7 284	96	3,3
rybnicki	76,4	20,9	31,6	16,8	-2,7	-2,0	6 597	87	4,8
tarnogórski	139,1	44,1	42,9	15,6	-5,3	-0,4	7 146	94	4,3
wodzisławski	149,8	45,4	38,1	16,3	-5,1	-2,1	6 190	82	4,5
zawierciański	111,0	38,2	47,6	15,2	-8,2	-5,7	6 855	90	5,8
żywiecki	148,5	39,9	33,3	16,6	-4,3	-4,1	6 594	87	5,3

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

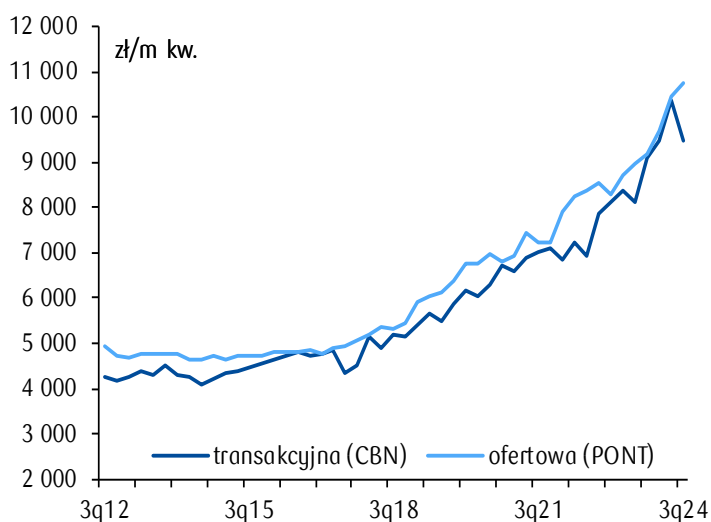
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 06.11.2024

PODKARPACKIE – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie

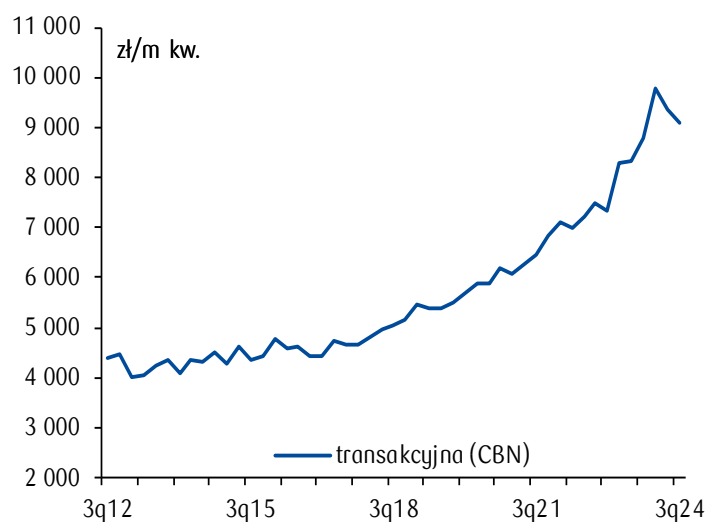
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Rzeszowie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	3q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 922	7 867	8 137	8 384	8 116	9 094	9 505	10 396	9 487	-8,7	16,9
cena ofertowa (PONT)	8 377	8 532	8 310	8 700	8 981	9 200	9 697	10 463	10 769	2,9	19,9
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 219	7 493	7 336	8 295	8 343	8 782	9 792	9 368	9 095	-2,9	9,0
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 037	4 786	5 312	6 003	4 018	6 275	4 690	5 533	6 321	x	x

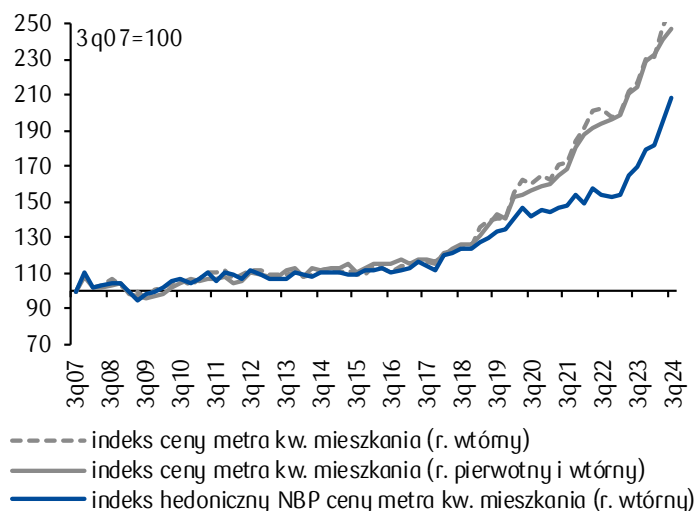
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Rzeszowie



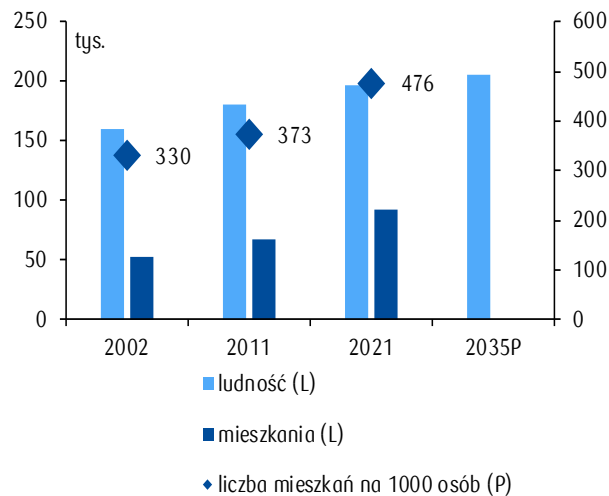
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Rzeszowie



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

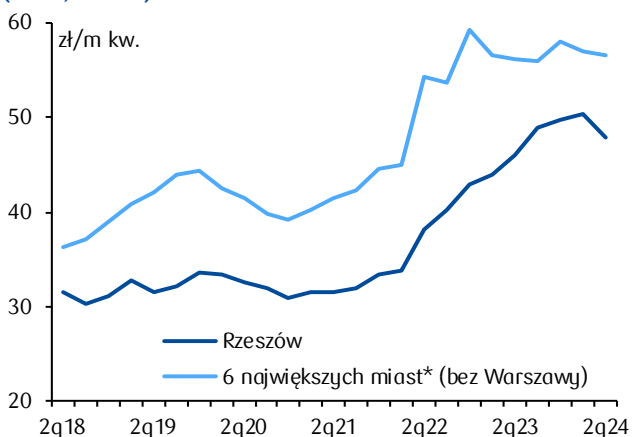


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Rzeszowie (GUS)

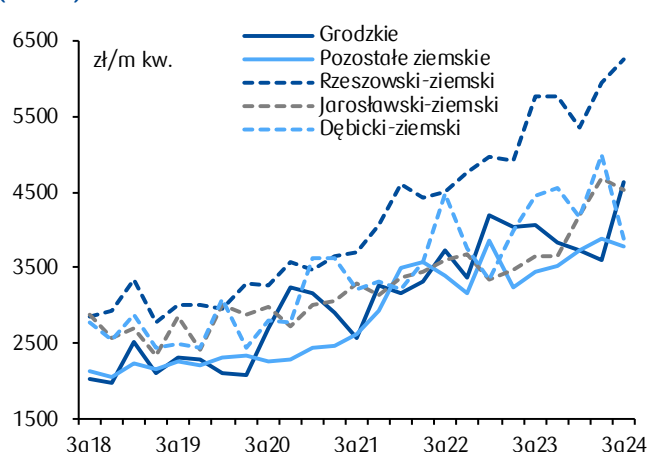


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q24: mieszkania rw - 42; mieszkania rp - 34; domy rw - 13.

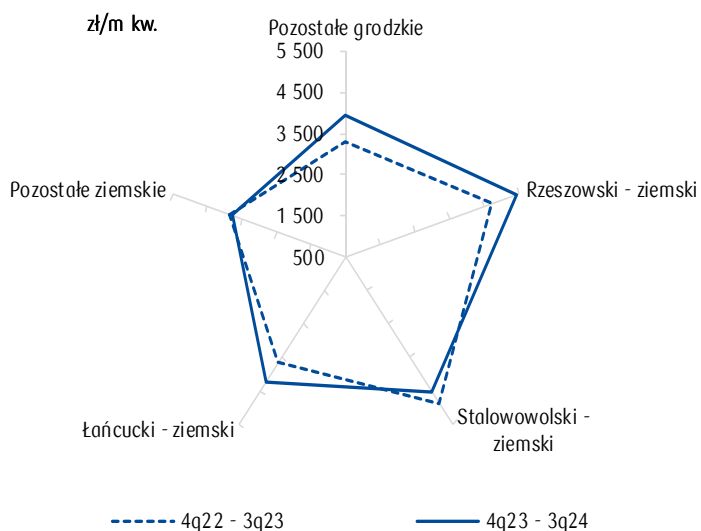
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Rzeszowie (NBP, PONT)



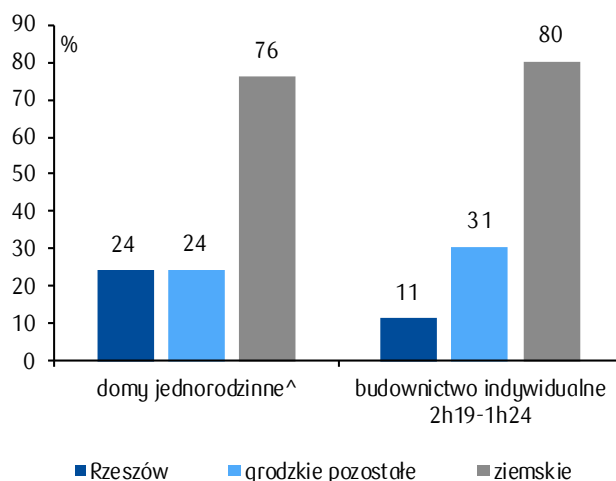
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023	4q23 - 3q24*
Rzeszów	3 214	3 591	4 204	5 250	5 681	5 961
Pozostałe grodzkie	2 975	2 801	3 725	3 082	3 710	3 967
Rzeszowski - ziemski	2 703	3 074	3 844	3 803	5 437	5 437
Stalowowolski - ziemski	2 075	2 411	3 213	5 006	4 535	4 535
Łańcucki - ziemski	2 421	2 743	3 121	4 089	4 251	4 251
Pozostałe ziemskie	2 058	2 451	2 648	3 205	3 783	3 778

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q23 - 3q24: Rzeszów - 89; pozostałe powiaty grodzkie - 16; powiaty ziemskie - 282.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podkarpackim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem		Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie 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			
GRODZKIE										
Krosno	18 862	9	36	31,1	428	65	5,1	25	157	
Przemyśl	25 649	30	16	28,7	458	45	3,5	20	115	
Rzeszów	98 654	4	24	34,2	500	17	15,2	11	2 239	
Tarnobrzeg	18 359	2	24	28,3	420	37	2,8	59	69	
ZIEMSKIE										
bieszczadzki	7 529	10	51	27,5	366	2	3,4	63	21	
brzozowski	19 279	12	92	27,4	305	2	2,6	89	103	
dębicki	41 737	5	70	28,3	315	4	4,8	65	356	
jarosławski	37 460	11	67	28,3	323	6	3,2	75	357	
jasielski	34 452	7	76	27,2	317	29	1,5	100	78	
kolbuszowski	18 373	5	91	28,0	300	1	3,1	87	144	
krośnieński	33 306	14	93	29,4	307	46	2,8	91	196	
leski	8 819	7	73	32,0	347	4	4,9	78	103	
leżajski	20 833	8	76	27,7	312	27	2,4	99	105	
lubaczowski	17 542	6	74	29,7	334	3	2,5	100	85	
łańcucki	25 873	11	87	30,0	320	6	4,6	70	256	
mielecki	45 297	7	61	28,7	341	3	4,4	73	347	
niżański	20 873	8	86	30,8	328	1	2,8	97	100	
przemyski	21 702	10	89	29,3	305	1	2,9	97	117	
przeworski	24 648	14	83	29,3	325	3	2,8	91	137	
ropczycko-sędziszowski	22 259	6	83	27,4	301	14	4,5	83	199	
rzeszowski	54 493	8	92	31,1	310	6	6,6	73	850	
sanocki	30 623	10	61	28,7	341	2	2,8	79	125	
stalowowolski	38 323	6	44	29,0	380	6	2,9	85	148	
strzyżowski	18 536	11	90	29,6	313	25	3,0	93	100	
tarnobrzesci	16 952	6	69	28,6	333	17	2,9	88	70	

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 21.10.2024

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 (%)
	1h24	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2023	2023	2023	Polska=100	wrzesień 24
GRODZKIE									
Krosno	43,8	15,5	49,0	15,0	-4,3	-5,9	6 135	81	2,9
Przemyśl	55,6	21,2	53,8	14,5	-6,5	-13,2	6 252	82	9,9
Rzeszów	197,7	71,5	52,7	15,9	-0,1	0,4	7 429	98	4,0
Tarnobrzeg	43,5	16,2	51,9	14,9	-5,3	-10,1	6 267	83	7,1
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	20,5	6,2	40,3	16,5	-4,8	-8,5	6 326	83	14,7
brzozowski	63,0	16,6	29,5	17,3	-2,2	-6,1	5 780	76	19,6
dębicki	132,3	35,5	31,8	16,9	-1,4	-1,9	6 182	81	4,4
jarosławski	115,5	32,3	35,0	16,4	-2,7	-5,1	6 082	80	10,6
jasielski	108,4	30,7	34,2	16,4	-4,1	-7,0	6 179	81	12,3
kolbuszowski	61,0	15,3	27,5	17,1	-1,8	-3,7	5 771	76	8,1
krośnieński	108,4	28,7	30,0	17,1	-2,8	-4,2	5 553	73	8,2
leski	25,3	7,2	36,1	15,5	-2,9	-6,6	6 434	85	17,3
leżajski	66,4	17,9	32,4	16,7	-2,3	-4,7	6 013	79	13,5
lubaczowski	52,2	14,9	34,9	16,4	-4,4	-7,9	5 985	79	9,6
łańcucki	80,8	21,3	31,5	17,1	-1,5	0,5	5 931	78	9,1
mielecki	132,7	38,7	37,0	16,6	-1,3	-2,5	6 434	85	5,3
niżański	63,4	17,4	33,3	16,1	-2,9	-5,1	5 687	75	16,2
przemyski	70,9	18,7	31,0	17,4	-2,5	-3,7	5 709	75	14,9
przeworski	75,6	20,8	33,2	16,9	-2,6	-4,7	5 819	77	13,2
ropczycko-sędziszowski	74,0	18,9	28,6	17,2	0,2	-0,5	6 170	81	10,6
rzeszowski	176,4	45,0	28,9	17,6	0,2	5,6	6 505	86	7,3
sanocki	89,4	26,4	37,5	16,7	-3,6	-6,1	6 028	79	8,3
stalowowolski	100,4	32,9	44,1	15,4	-3,6	-7,3	6 706	88	4,9
strzyżowski	59,0	15,7	30,6	16,5	-3,5	-5,3	5 642	74	16,7
tarnobrzegi	50,7	14,9	34,9	15,9	-4,9	-7,1	6 405	84	7,2

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

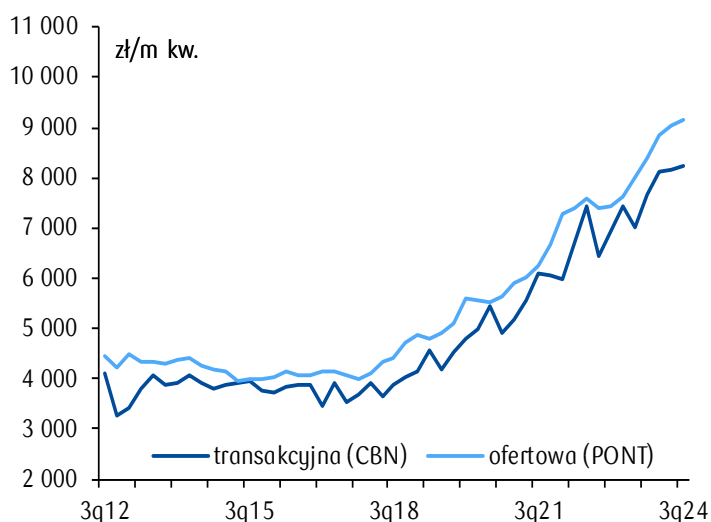
Źródło: Bank Danuch Lokalnych GUS, stan na 06.11.2024

ŚWIĘTOKRZYSKIE - Kielce i powiaty ziemskie

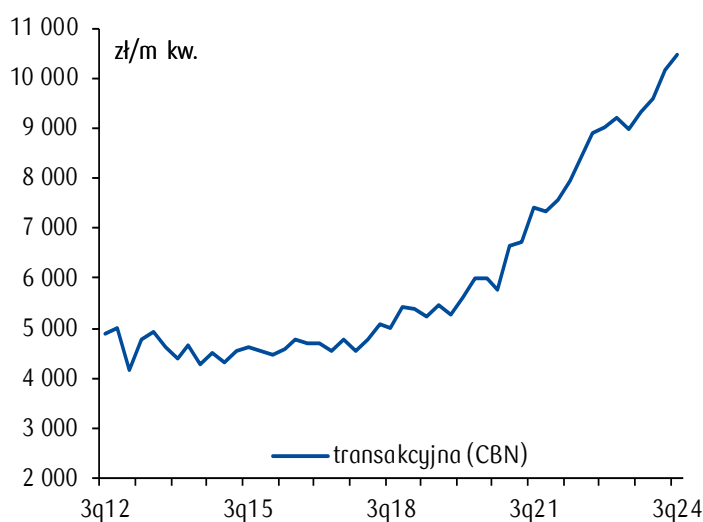
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Kielcach (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	3q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 452	6 435	6 926	7 417	7 000	7 682	8 137	8 162	8 222	0,7	17,5
cena ofertowa (PONT)	7 587	7 400	7 453	7 612	7 998	8 410	8 841	9 041	9 167	1,4	14,6
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	.	8 922	9 021	9 221	8 999	9 319	9 598	10 173	10 482	3,0	16,5
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 798	6 262	.	5 628	.	.	4 587	.	4 462	x	x

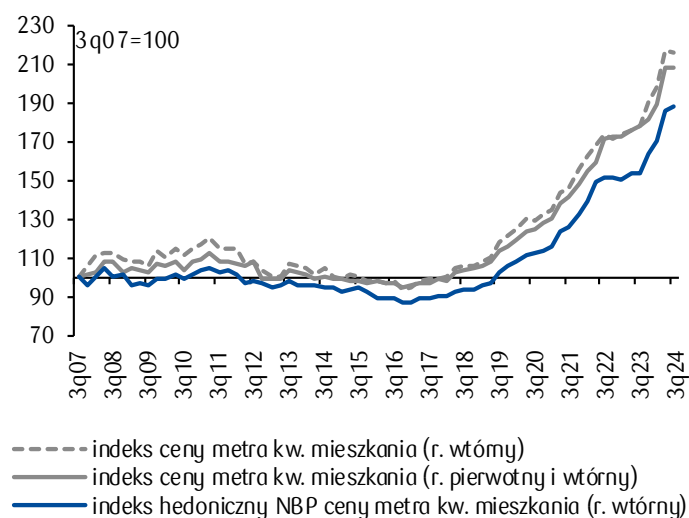
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Kielcach



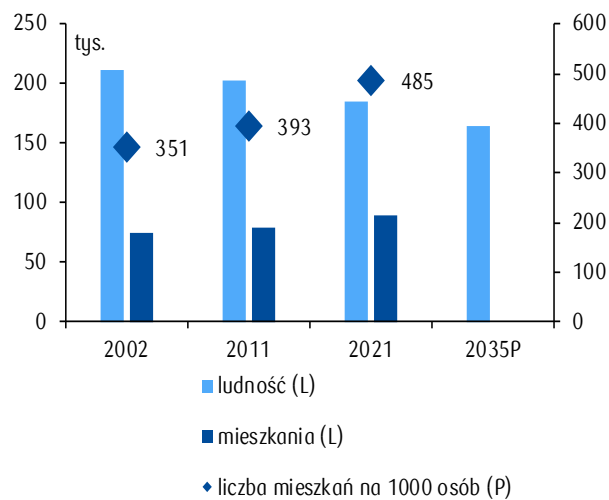
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Kielcach



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

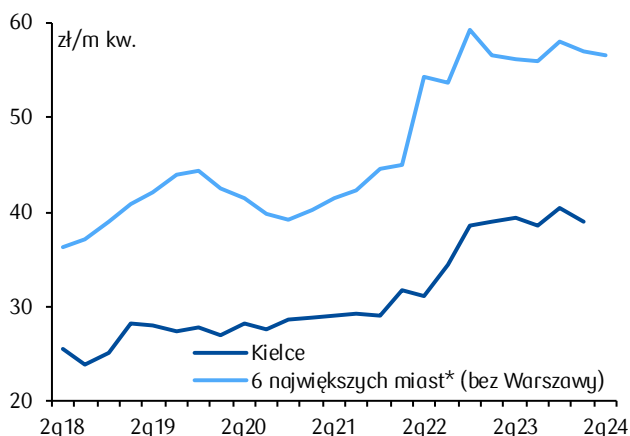


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Kielcach (GUS)

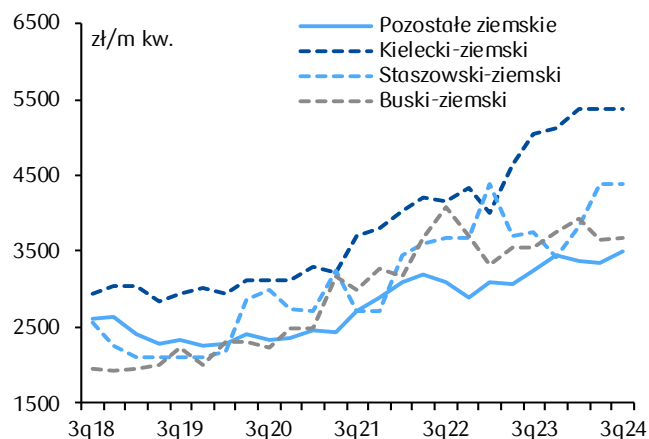


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q24: mieszkania rw - 31; mieszkania rp - 11; domy rw - 2.

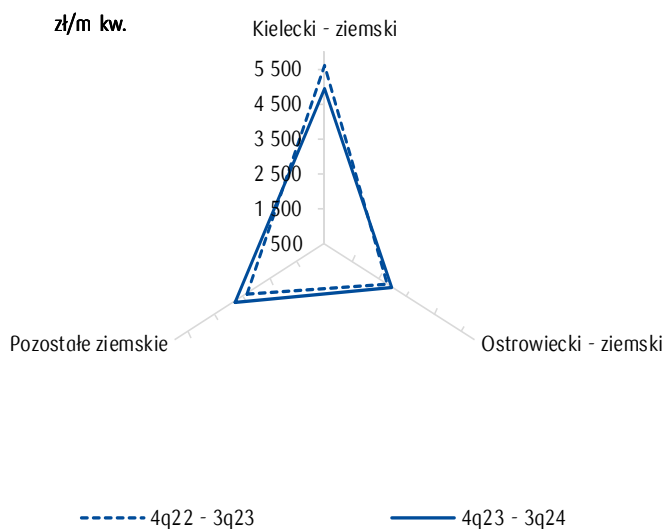
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Kielcach (NBP, PONT)



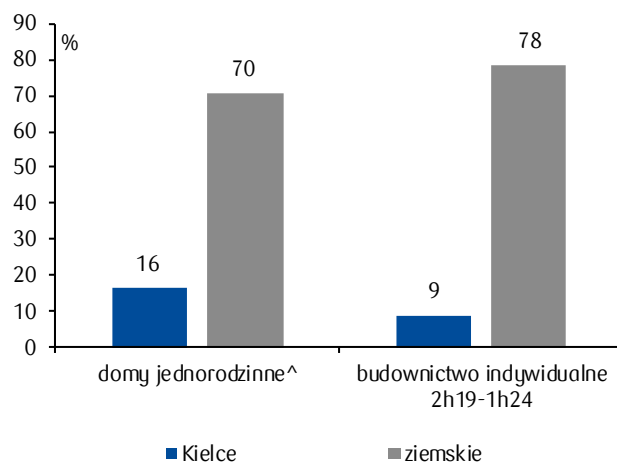
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	4q23 - 3q24*
Kielce	4 263	4 019	4 118	5 395	6 106	5 840
Kielecki - ziemski	3 112	3 250	3 739	5 653	4 965	4 965
Ostrowiecki - ziemski	2 448	2 549	2 552	2 917	2 955	2 955
Pozostałe ziemskie	2 285	2 410	2 654	3 159	3 805	3 805

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q23 - 3q24: Kielce - 8; powiaty ziemskie - 107.

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	6,3	9	1 017	
ZIEMSKIE										
buski	25 997	5	79	33,9	383	10	3,7	69	321	
jędrzejowski	30 794	8	75	31,9	380	61	3,1	84	134	
kazimierski	11 047	7	85	32,9	349	6	4,5	34	91	
kielecki	65 378	6	92	29,8	309	53	4,1	105	728	
konecki	30 327	9	73	31,4	411	4	2,3	93	188	
opatowski	18 590	7	79	30,6	384	27	2,1	74	68	
ostrowiecki	41 435	8	48	29,2	414	23	1,7	82	137	
pińczowski	14 800	8	71	33,1	403	24	2,4	73	115	
sandomierski	26 443	4	70	31,3	368	28	2,6	62	171	
skarżyski	30 490	15	44	30,0	448	29	2,7	52	136	
starachowicki	33 428	10	55	28,6	400	36	2,7	66	265	
staszowski	24 603	5	73	31,3	359	20	2,8	89	134	
włoszczowski	17 024	9	82	34,0	397	42	6,9	47	97	

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 21.10.2024

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		wrzesień 24
GRODZKIE										
Kielce	181,2	71,7	56,8	14,7	-4,7	-8,7	7 062	93	4,5	
ZIEMSKIE										
buski	67,5	20,5	40,5	15,6	-7,5	-9,5	6 202	82	3,7	
jędrzejowski	80,7	24,5	39,6	16,7	-5,9	-8,9	6 608	87	6,0	
kazimierski	31,5	9,0	35,6	15,3	-7,1	-8,5	5 822	77	10,0	
kielecki	211,8	53,0	28,9	17,1	-2,1	-0,1	5 990	79	6,5	
konecki	73,2	24,0	43,8	15,6	-8,3	-11,0	6 107	80	9,7	
opatowski	48,1	14,8	41,2	15,8	-6,8	-10,2	5 804	76	14,0	
ostrowiecki	99,4	35,5	49,9	15,0	-9,6	-12,4	6 179	81	10,4	
pińczowski	36,5	11,6	43,1	15,3	-6,9	-7,4	6 468	85	6,9	
sandomierski	71,4	21,8	39,9	15,6	-7,5	-10,9	6 781	89	7,7	
skarżyski	67,6	24,5	50,6	14,7	-9,9	-14,2	6 634	87	14,0	
starachowicki	83,1	27,4	45,3	15,7	-8,1	-10,4	6 427	85	9,5	
staszowski	68,1	20,3	38,4	16,1	-4,4	-8,0	6 830	90	6,1	
włoszczowski	42,7	12,6	38,1	16,2	-6,0	-8,3	6 815	90	6,1	

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

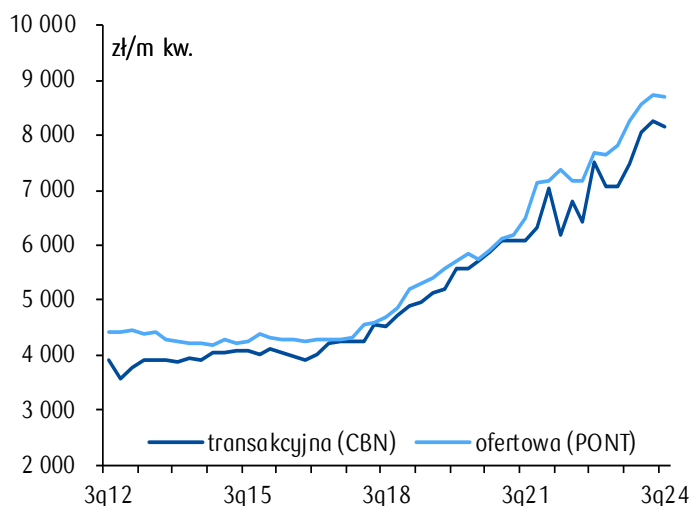
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 06.11.2024

WARMIŃSKO-MAZURSKIE – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie

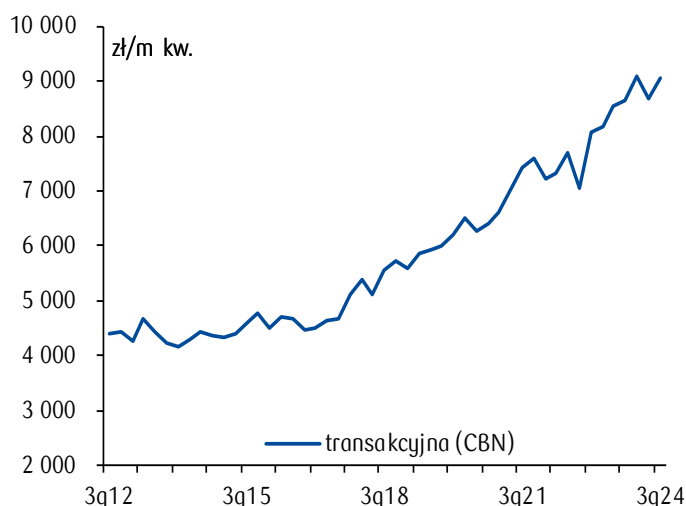
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Olsztynie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	3q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 784	6 421	7 506	7 054	7 069	7 482	8 070	8 252	8 172	-1,0	15,6
cena ofertowa (PONT)	7 186	7 162	7 684	7 653	7 833	8 259	8 576	8 726	8 702	-0,3	11,1
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 682	7 049	8 085	8 171	8 550	8 646	9 105	8 670	9 052	4,4	5,9
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 648	4 974	4 226	4 795	3 946	8 302	7 286	7 834	4 281	x	x

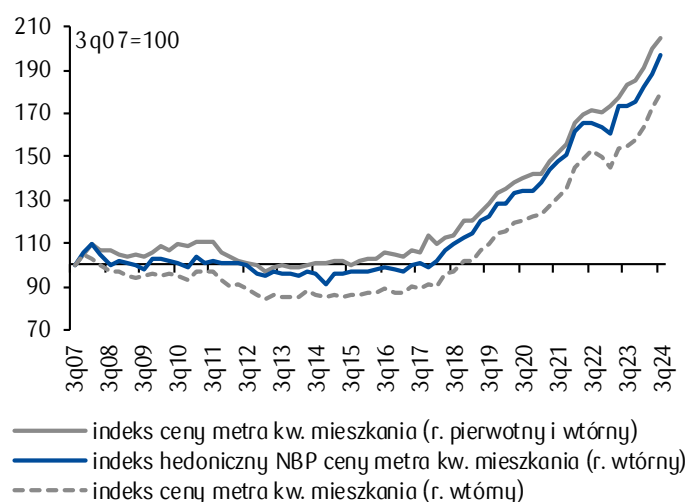
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Olsztynie



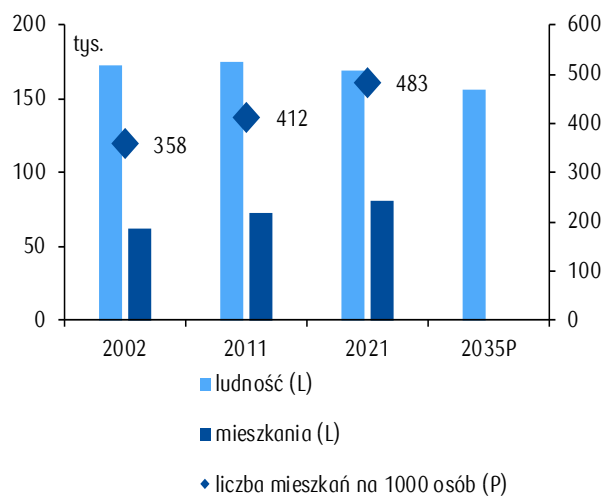
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Olsztynie



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

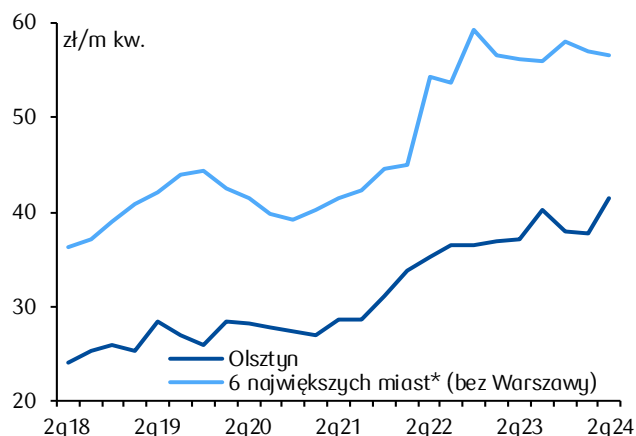


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Olsztynie (GUS)

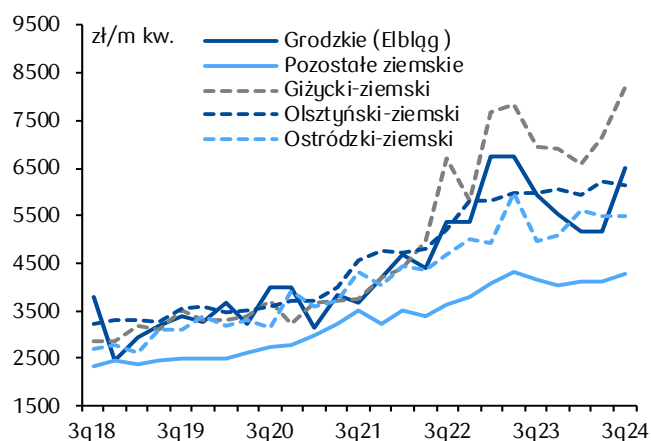


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q24: mieszkania rw - 59; mieszkania rp - 12; domy rw - 2.

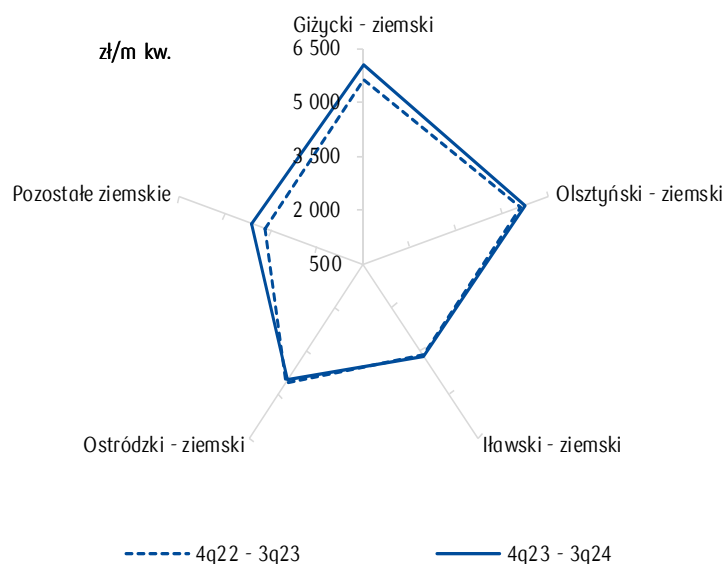
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Olsztynie (NBP, PONT)



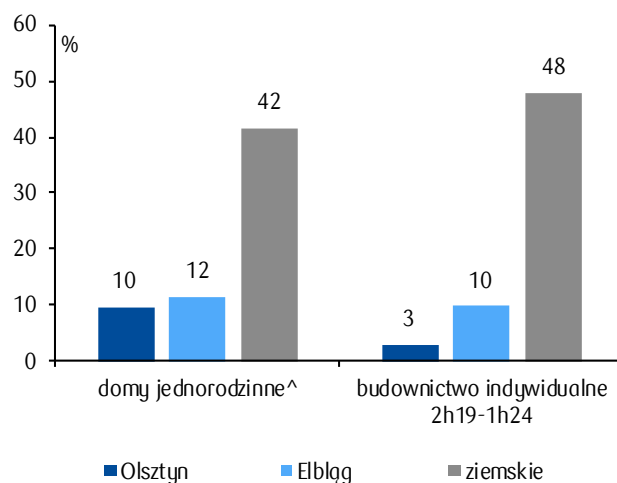
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023	4q23 - 3q24*
Olsztyn	4 083	3 801	4 414	4 974	6 073	7 508
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	6 051	6 051
Olsztyński - ziemski	3 048	3 565	3 976	4 898	5 741	5 741
Ławski - ziemski	2 913	2 546	3 438	3 628	3 679	3 679
Ostródzki - ziemski	2 498	2 723	3 600	3 972	4 505	4 505
Pozostałe ziemskie	2 408	2 761	3 007	3 191	4 126	4 126

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q23 - 3q24: Olsztyn - 18; pozostałe powiaty grodzkie - 13; powiaty ziemskie - 307.

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
	2023	NSP 2021	NSP 2021	2023	2023	2023	2h19-1h24	2h19-1h24	1-3q24
GRODZKIE									
Elbląg	49 550	25	12	25,8	439	46	5,2	10	412
Olsztyn	83 932	8	10	29,4	502	60	6,5	3	706
ZIEMSKIE									
bartoszycki	20 954	35	33	26,2	398	2	1,2	71	95
braniewski	14 581	34	35	26,2	391	2	1,8	54	41
działdowski	22 827	18	55	28,2	372	43	4,2	43	124
elbląski	18 918	38	55	27,4	349	48	3,0	82	124
ełcki	35 168	17	23	26,5	398	5	5,6	27	184
giżycki	22 852	29	32	29,8	425	4	4,3	35	232
gołdapski	9 459	30	40	27,2	381	3	2,2	52	17
iławski	33 356	21	43	27,7	371	47	5,4	40	207
kętrzyński	23 847	36	25	25,8	418	7	1,2	61	23
lidzbarski	15 305	39	36	27,4	401	29	2,4	52	33
mrągowski	18 818	29	39	29,8	396	7	3,2	60	228
nidzicki	11 089	21	46	26,5	364	15	2,8	62	48
nowomiejski	14 448	24	70	28,5	344	8	4,7	58	66
olecki	12 467	29	38	28,2	390	3	6,1	21	156
olsztyński	48 407	29	53	32,0	373	14	8,1	48	600
ostródzki	38 332	29	38	27,2	387	10	3,8	50	439
piski	19 768	25	39	27,7	380	7	3,0	64	65
szczywieński	24 615	30	57	28,9	370	4	4,7	69	277
węgorzewski	8 663	42	43	30,3	416	6	3,4	45	42

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 21.10.2024

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 (%)
	1h24	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2023	2023	2023	Polska=100	wrzesień 24
GRODZKIE									
Elbląg	112,4	43,1	53,8	15,4	-5,0	-5,7	6 802	90	6,3
Olsztyn	166,7	67,9	58,6	15,0	-2,6	-5,4	7 387	97	2,0
ZIEMSKIE									
bartoszycki	52,3	18,2	47,8	15,7	-7,0	-10,3	6 122	81	15,5
braniewski	37,0	12,5	47,2	15,9	-7,3	-15,1	6 028	79	14,5
działdowski	61,2	18,6	39,8	17,6	-3,5	-8,1	6 074	80	12,0
elbląski	53,9	16,1	39,8	17,1	-5,3	-8,7	5 875	77	11,8
etcki	88,2	28,7	45,6	16,8	-3,2	-3,1	6 017	79	10,1
giżycki	53,5	18,5	48,6	16,1	-6,2	-5,2	6 247	82	8,0
gołdapski	24,7	8,1	44,4	17,7	-4,9	-11,4	5 876	77	7,0
iławski	89,7	27,1	41,7	17,3	-3,6	-3,9	5 814	77	4,1
kętrzyński	56,6	20,5	50,2	16,2	-7,5	-12,9	5 813	77	14,4
lidzbarski	38,0	12,9	48,1	16,1	-6,8	-10,7	5 938	78	10,2
mrągowski	47,3	15,5	45,8	16,1	-4,9	-8,1	5 997	79	6,9
nidzicki	30,3	9,5	43,2	16,9	-3,1	-6,7	5 748	76	6,8
nowomiejski	41,8	11,6	35,3	18,2	-2,3	-5,8	5 242	69	10,2
olecki	31,9	10,3	45,6	16,9	-5,7	-7,0	6 079	80	12,4
olsztyński	130,3	38,6	40,4	17,2	-3,7	2,8	6 562	86	5,9
ostródzki	98,7	31,7	44,8	16,8	-4,7	-6,8	6 075	80	8,7
piski	51,8	16,5	43,6	16,6	-4,1	-10,8	6 369	84	11,9
szczygieński	66,4	19,7	42,1	16,6	-4,7	-4,9	6 198	82	9,0
węgorzewski	20,7	7,1	46,5	15,9	-5,6	-12,3	6 239	82	10,0

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

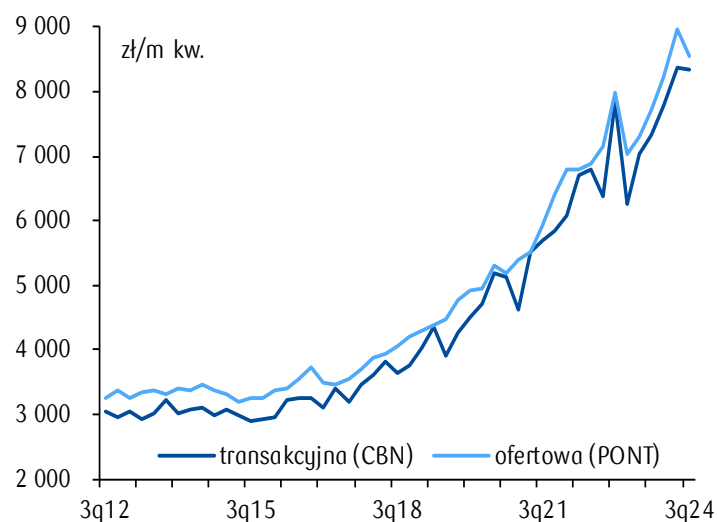
Źródło: Bank Danuch Lokalnych GUS, stan na 06.11.2024

LUBUSKIE - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie

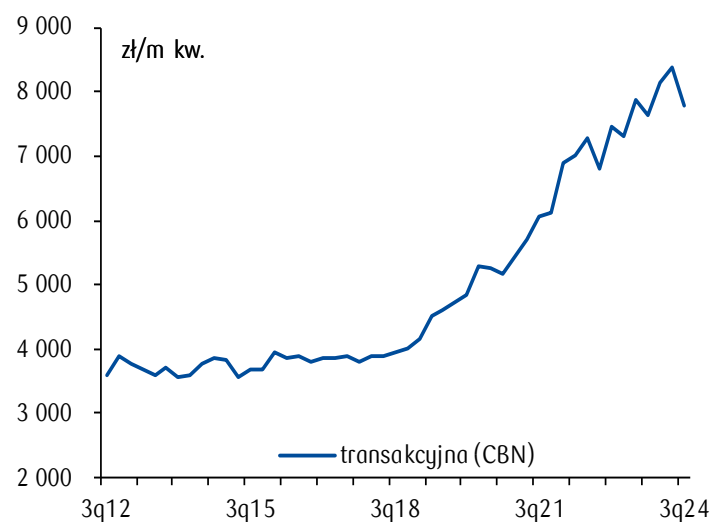
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Zielonej Górze (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	3q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 806	6 362	7 821	6 259	7 041	7 321	7 768	8 371	8 338	-0,4	18,4
cena ofertowa (PONT)	6 885	7 143	7 986	7 031	7 288	7 708	8 235	8 958	8 558	-4,5	17,4
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 289	6 790	7 450	7 300	7 880	7 650	8 157	8 373	7 792	-6,9	-1,1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 405	6 034	5 650	6 085	4 649	4 513	5 208	7 070	7 225	x	x

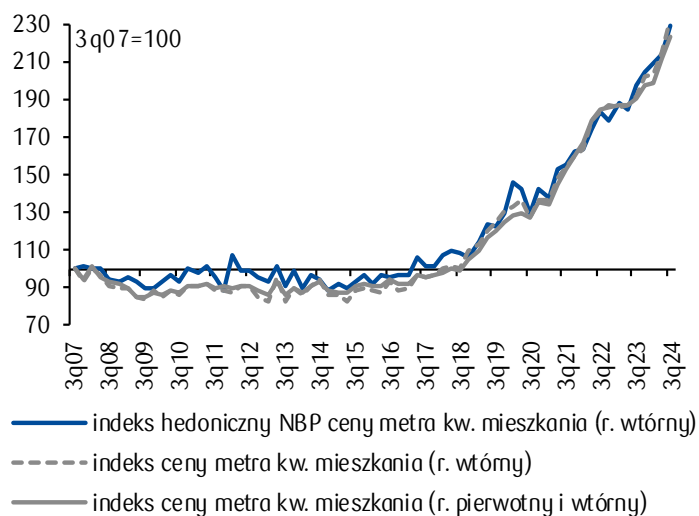
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Zielonej Górze



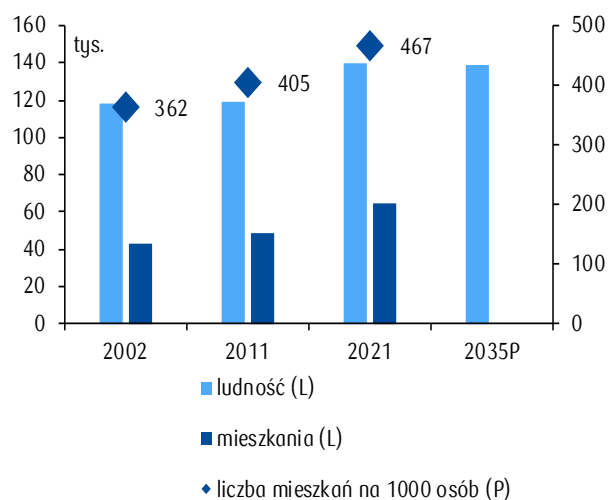
Wyk.2 Ceny mieszkań na r. pierwotnym w Zielonej Górze



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

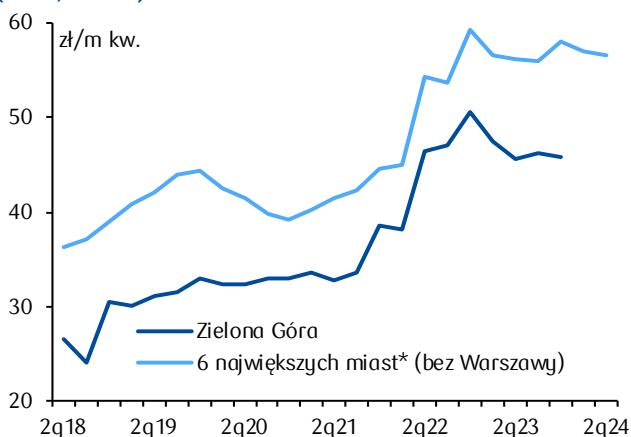


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Zielonej Górze (GUS)

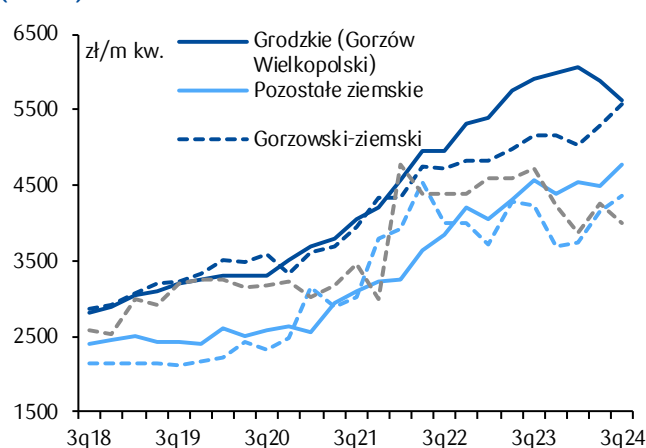


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q24: mieszkania rw - 32; mieszkania rp - 5; domy rw - 4.

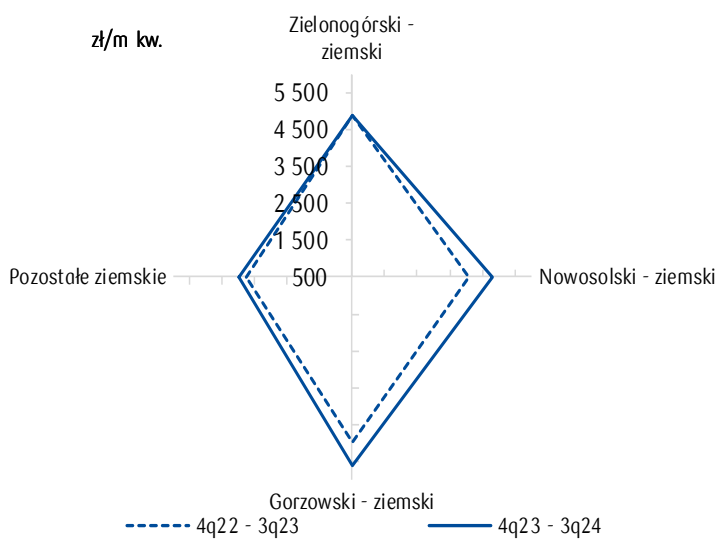
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Zielonej Górze (NBP, PONT)



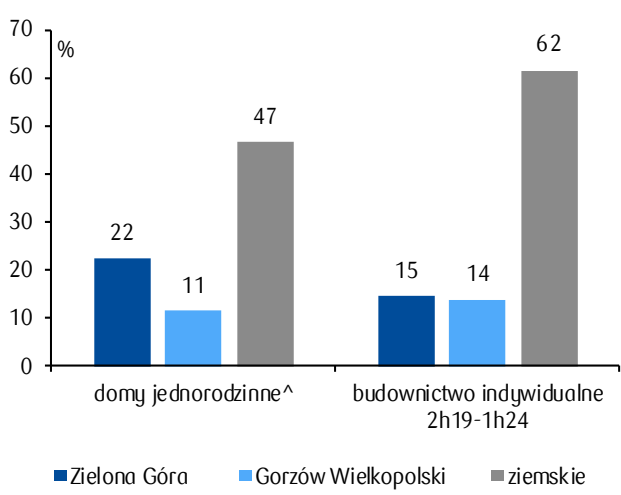
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2019	2020	2021	2022	2023	4q23 - 3q24*
Zielona Góra	3 786	3 861	4 337	5 230	5 908	6 613
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	4 901	4 901
Nowosolski - ziemski	2 941	3 312	3 598	4 287	4 787	4 787
Gorzowski - ziemski	3 124	2 802	3 372	4 041	5 635	5 635
Pozostałe ziemskie	2 860	2 759	3 262	3 698	3 994	3 994

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q23 - 3q24: Zielona Góra - 45; pozostałe powiaty grodzkie - 13; powiaty ziemskie - 208.

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 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	2h19-1h24	2h19-1h24	1-3q24
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	57 162	16	11	29,9	496	56	6,1	14	619
Zielona Góra	67 739	12	22	33,3	488	20	9,1	15	553
ZIEMSKIE									
gorzowski	25 975	31	63	31,5	352	12	6,6	73	319
krośnieński	20 444	47	51	30,0	388	3	2,7	78	100
międzyrzecki	21 746	36	41	30,2	397	8	3,5	59	86
nowosolski	33 506	39	39	29,4	407	7	5,4	49	238
ślubicki	18 736	29	42	30,4	409	8	6,8	40	361
strzelecko-drezdenecki	17 795	42	48	28,5	381	4	3,4	51	103
sulęciński	13 313	41	52	32,1	398	3	4,0	65	58
świebodziński	21 292	39	42	29,8	395	6	4,5	41	248
wschowski	13 520	41	55	30,8	363	61	3,4	73	68
zielonogórski	27 538	35	58	31,4	367	10	6,0	71	294
żagański	30 326	45	37	29,4	412	9	2,1	87	73
żarski	36 095	47	42	29,4	396	9	2,8	67	219

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 21.10.2024

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	Stopa bezrobocia (%)
	1h24	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2023	2023	2023 Polska=100	wrzesień 24
GRODZKIE								
Gorzów Wielkopolski	114,6	46,9	56,9	15,5	-5,1	-10,2	6 714	88
Zielona Góra	138,9	53,6	55,8	15,8	-3,4	-2,5	7 487	99
ZIEMSKIE								
gorzowski	74,1	21,7	38,7	17,7	-3,2	5,7	7 139	94
krośnieński	52,5	17,3	44,5	15,8	-5,5	-7,3	6 637	87
międzyrzecki	54,6	18,1	44,8	16,4	-6,1	-9,4	6 625	87
nowosolski	82,0	27,6	47,1	16,8	-4,1	-4,1	6 767	89
ślubicki	45,7	15,2	46,1	16,7	-4,2	-2,4	6 701	88
strzelecko-drezdenecki	46,4	15,1	44,4	16,8	-4,5	-7,3	6 383	84
sulęciński	33,4	10,7	43,0	16,6	-5,9	-8,2	6 018	79
świebodziński	53,9	17,2	44,2	16,2	-3,1	-5,7	6 976	92
wschowski	37,1	11,3	40,7	17,4	-2,9	-5,1	6 247	82
zielonogórski	75,0	22,5	40,0	16,4	-2,0	1,5	6 866	90
żagański	73,2	25,3	48,2	16,0	-6,1	-10,6	6 260	82
żarski	90,8	30,8	46,4	16,2	-5,5	-7,5	6 930	91

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

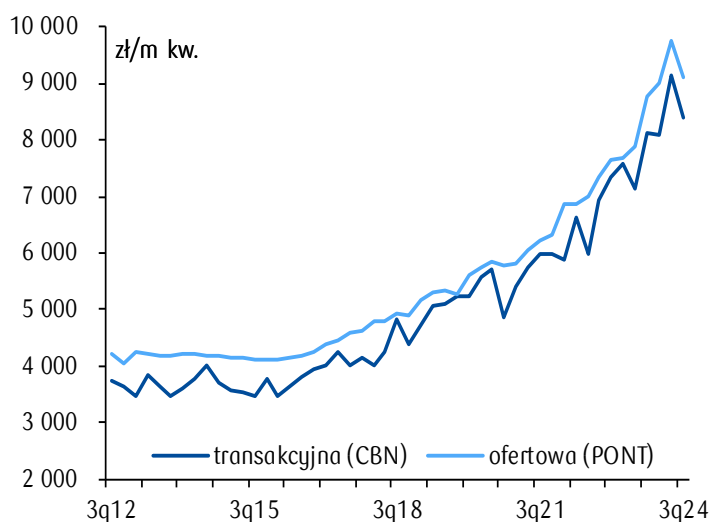
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 06.11.2024

OPOLSKIE – Opole i powiaty ziemskie

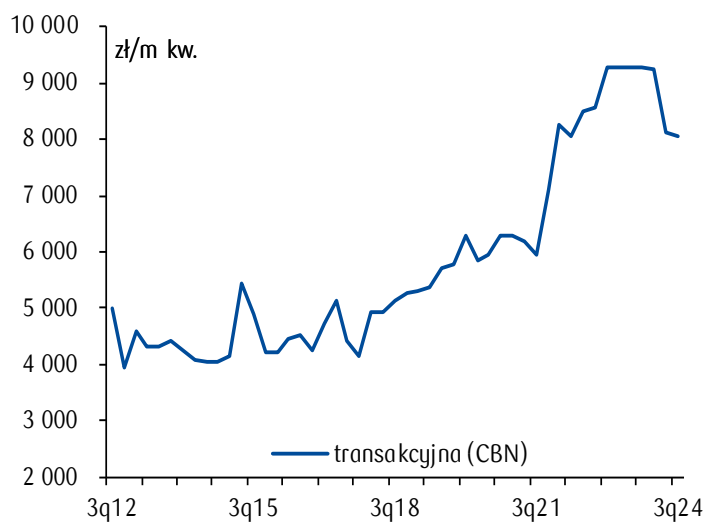
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Opolu (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	3q 24	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 991	6 923	7 340	7 577	7 125	8 136	8 099	9 134	8 405	-8,0	18,0
cena ofertowa (PONT)	7 000	7 327	7 638	7 677	7 896	8 762	9 016	9 769	9 106	-6,8	15,3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	8 484	8 569	9 266	9 266	9 266	9 290	9 257	8 128	8 058	-0,9	-13,0
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 710	4 900	6 440	5 969	5 276	4 590	4 921	4 789	8 906	x	x

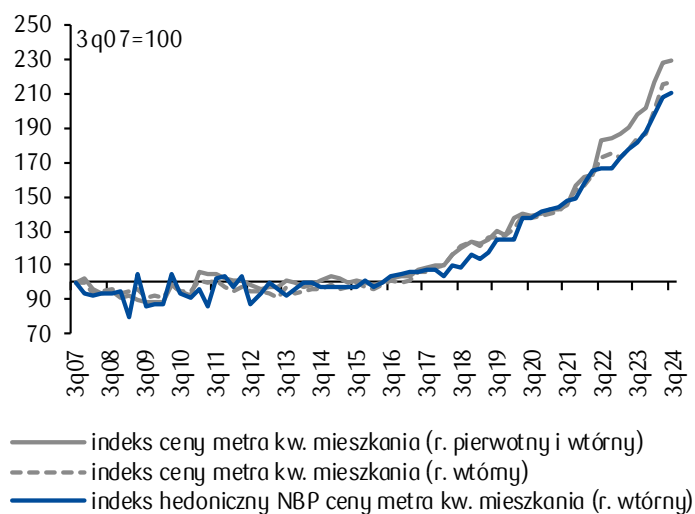
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Opolu



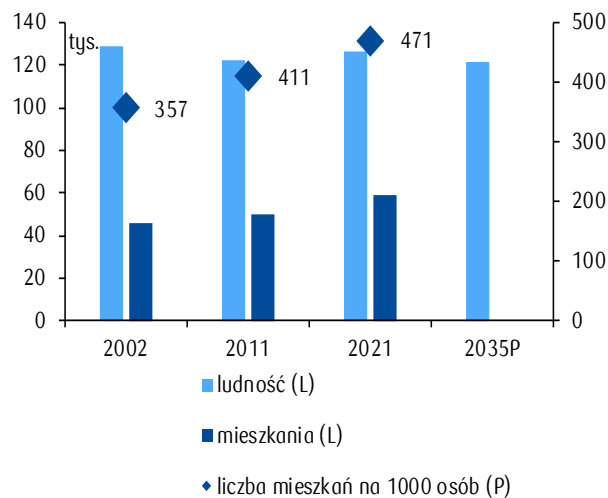
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Opolu



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

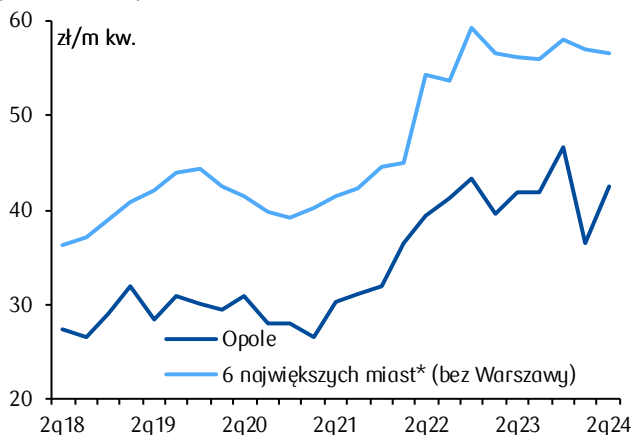


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Opolu (GUS)

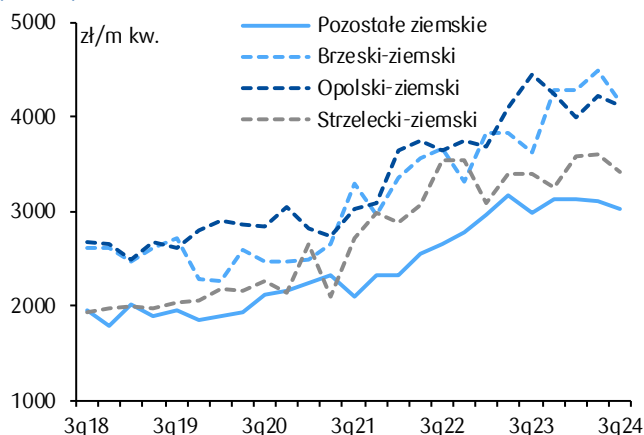


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q24: mieszkania rw - 34; mieszkania rp - 7; domy rw - 2.

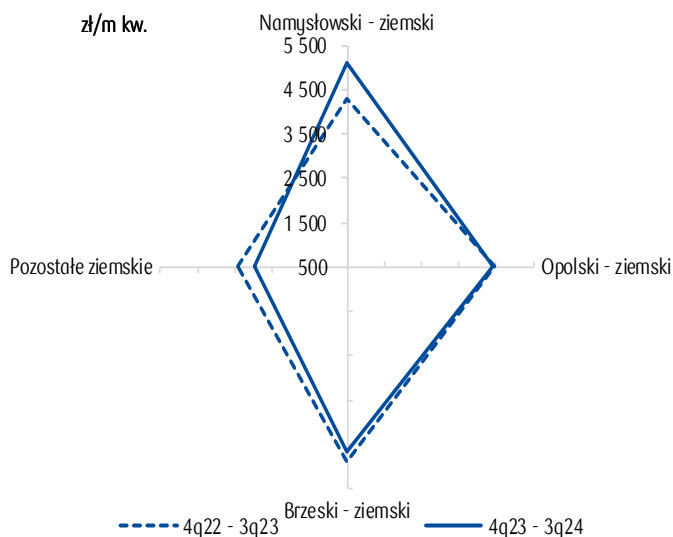
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Opolu (NBP, PONT)



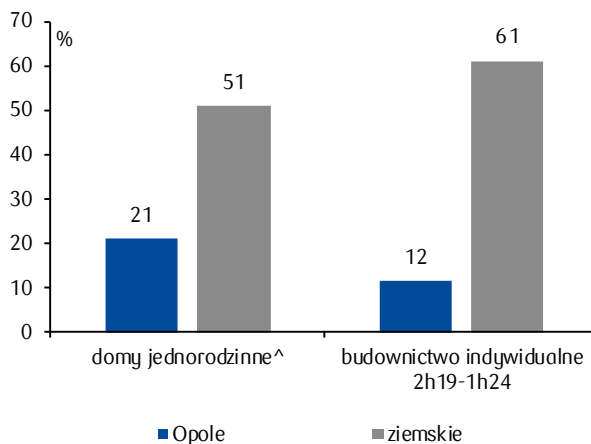
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	4q23 - 3q24*
Opole	4 011	4 037	4 558	5 361	6 440	6 076
Namysłowski - ziemski	3 080	3 176	3 443	5 258	5 108	5 108
Opolski - ziemski	2 885	2 683	2 932	3 974	4 437	4 437
Brzeski - ziemski	3 097	2 656	3 000	2 980	4 660	4 660
Pozostałe ziemskie	1 987	2 284	2 283	2 605	2 958	2 958

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q23 - 3q24: Opole - 21; powiaty ziemskie - 215.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie opolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		2023	NSP 2021	NSP 2021	2023	2023	2023	2h19-1h24	2h19-1h24
GRODZKIE									
Opole	61 282	19	21	33,2	486	50	7,3	12	452
ZIEMSKIE									
brzeski	34 504	40	36	30,0	401	70	3,5	42	68
głubczycki	17 011	44	49	31,7	399	15	1,1	62	29
kędzierzyńsko-kozielski	36 316	28	40	33,0	422	64	1,3	84	69
kluczborski	23 429	35	44	30,5	383	15	2,0	60	80
krakowicki	21 803	28	55	32,9	366	50	2,8	53	70
namysłowski	16 723	33	51	31,8	398	77	5,3	31	162
nyski	50 117	36	42	31,2	392	37	3,0	62	300
oleski	21 428	25	67	32,3	350	5	2,1	70	52
opolski	41 281	33	76	34,8	342	50	3,3	77	391
prudnicki	20 253	49	48	34,4	394	28	1,2	81	42
strzelecki	24 437	28	59	30,8	343	75	1,8	78	124

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 21.10.2024

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 (%)	
	1h24	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2023	2023	2023 Polska=100	wrzesień 24	
GRODZKIE									
Opole	125,8	49,6	57,7	14,2	-3,2	-3,0	7 517	99	2,8
ZIEMSKIE									
brzeski	85,9	29,5	47,8	16,4	-4,8	-6,7	6 555	86	8,0
głubczycki	42,4	14,2	46,5	15,0	-8,1	-10,6	6 876	91	10,1
kędzierzyńsko-kozielski	85,7	31,2	50,6	14,9	-5,6	-9,8	7 529	99	6,5
kluczborski	60,9	20,2	45,5	14,9	-5,4	-7,8	6 451	85	6,4
krakowicki	59,4	18,7	41,2	14,9	-4,1	-5,3	7 255	96	4,8
namysłowski	41,9	13,6	44,9	16,0	-3,5	-2,9	6 620	87	9,2
nyski	127,4	42,3	46,1	15,0	-7,6	-10,5	6 423	85	7,0
oleski	61,0	17,9	38,5	15,3	-3,7	-6,2	6 256	82	4,4
opolski	120,8	35,1	36,2	15,2	-2,5	0,7	6 431	85	5,6
prudnicki	51,2	17,2	46,5	15,3	-5,8	-9,0	6 492	86	9,4
strzelecki	70,9	21,0	38,6	15,1	-3,6	-5,6	6 879	91	4,4

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 06.11.2024

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 1h24 w 10 największych miastach (o liczbie ludności powyżej 290 tys. osób) w Polsce mieszkało 28,4% ludności miejskiej i występowało 52,2% 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 125 do 325 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. 72,8 tys. mieszkań oraz ok. 24,4 tys. domów; w przypadku mieszkań istotną część stanowią notowania z rynku pierwotnego (69% notowań), w przypadku domów podstawowa informacja pochodzi z rynku wtórnego – 84% notowań.
- **Centralna Baza Nieruchomości PKO BP (CBN PKO BP)**, która zawiera informacje dotyczące cen transakcyjnych na rynku pierwotnym i wtórnym; baza budowana od 2005 (na koniec 3q24 zawierała 557,3 tys. rekordów, w tym 75% dotyczyło lokali mieszkalnych, 19% domów jednorodzinnych i 6% działek budowlanych; 8,4 tys. rekordów było z 3q24, w tym 69,5% dotyczyło lokali mieszkalnych, 26% 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. 5,6 mln rekordów (26% dotyczy transakcji, 74% ofert), kwartalnie przybywa ok. 115-130 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.

