

Rynek Mieszkaniowy

4q23

Analizy Nieruchomości

19 grudnia 2023



Bank Polski

Centrum
Analiz



Deszczowe wtorki, które przyjdą po niedzielach?

PODSUMOWANIE

- **Ceny mieszkań w 3q23 pozostawały w trendzie wzrostowym.** Duży popyt, wzmocniony programem Bezpieczny Kredyt 2% (BK2%) i wzrostem zdolności kredytowej gospodarstw **przy wolno rosnącej podaży nowych mieszkań** (małe możliwości szybkiego zwiększenia produkcji na skutek ograniczanej liczby rozpoczynanych projektów w poprzednich 6 kwartałach) **skutkowało silnym wzrostem cen.** Tendencje te mogą się utrzymać w 1q24 jako efekt dalszego kupowania mieszkań w ramach BK2% przy ich małej podaży. Nadal istotny też będzie szybko rosnący już w poprzednich kwartałach popyt gotówkowy (ucieczka przed inflacją), który zapewne się utrzyma. **W perspektywie roku (4q23-3q24) oczekujemy wolniejszego (w granicach 5-10%) wzrostu średnich cen transakcyjnych mieszkań.** Odsuwająca się perspektywa obniżek stóp procentowych i prawdopodobne okresowe zawieszenie BK2% (do czasu decyzji dotyczącej zwiększenia limitów) mogą schłodzić stronę popytową. **W naszej ocenie utrzymanie sprzedaży z 2h23 w przyszłym roku będzie trudne.** Jednocześnie stopniowo (odczuwalnie od 2h24) zwiększana podaż (uruchamianie wcześniej uzyskanych pozwoleń na budowę, wystawianie tzw. dziur w ziemi) będzie trochę spowalniać tendencje wzrostowe cen.
- **Tendencja wzrostowa cen mieszkań na rynku pierwotnym wzmocniła się w 3q23,** szczególnie w grupie 6 największych aglomeracji (13% r/r vs 8% r/r w 2q23), jedynie w Warszawie wzrost r/r nieco zwolnił (por. wykres). W mniejszych stolicach województw w 3q23 wzrost cen mieszkań był bliski 9% r/r. W odniesieniu do 2q23 ceny transakcyjne w 3q23 umiarkowanie wzrosły we wszystkich stolicach województw, oprócz Warszawy. **Silny wzrost liczby transakcji r/r w 3q23 ilustruje kontynuację ożywienia na rynku kredytów mieszkaniowych.** Po „zamrożeniu” rynku w 2022 (w 1-3q22 łącznie w miastach wojewódzkich spadek o 59% r/r), w 1-3q23 liczba transakcji znacznie wzrosła (184% r/r), przy czym rekordowe wzrosty wystąpiły w 3q23 (491% r/r), szczególnie na rynku pierwotnym.
- **Na rynku wynajmu wzrost stawek r/r w 3q23 był jednocyfrowy i w dalszym ciągu zwalniał; w porównaniu do 2q23 stawki nie zmieniły się lub lekko spadły.** Popyt związany z potrzebami mieszkaniowymi uchodźców wojennych z Ukrainy ustabilizował się. W 3q23 z wynajmu prawdopodobnie rezygnowały też niektóre osoby, które kwalifikują się do BK2%, a także te, którym poprawiła się zdolność kredytowa na skutek dalszego wzrostu nominalnych dochodów. Dzięki zwalnianym mieszkańom wzrosła podaż na rynku wynajmu, zasilana też nowymi, małymi lokalami z rynku pierwotnego (popularny zakup inwestycyjny w ostatnich latach).
- **Sprzedaż nowych kredytów mieszkaniowych wg danych Związku Banków Polskich w 3q23 wyniosła 15,8 mld zł (+40% q/q; +126% r/r),** banki udzieliły 40,7 tys. kredytów (+32% q/q; +92% r/r). Po 6 kwartałach spadków, jest to 1. kwartał dużego wzrostu wartości i liczby udzielonych kredytów r/r.
- **Według BIK w listopadzie br. miesięczna wartość zapytań o nowe kredyty mieszkaniowe wzrosła o 255% r/r.** W listopadzie o kredyt wnioskowało 39,8 tys. osób (+194% r/r). Historycznie wysokie poziomy wskaźnika wiążą się ze wzrostem r/r liczby wnioskujących - zainteresowanych programem BK2%, a także nie kwalifikujących się do tego programu, ale z większą zdolnością kredytową po złagodzeniu rekomendacji KNF w 1q23.
- **Istotnym czynnikiem wzrostu akcji kredytowej w 2h23 jest program Bez-**

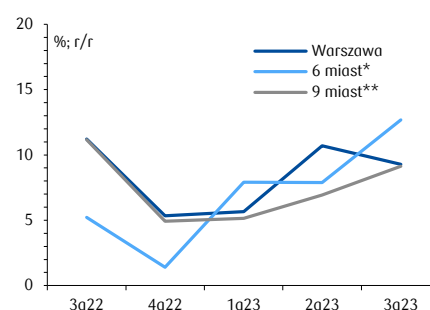
Departament Analiz Ekonomicznych
www.centrumanaliz.pkobp.pl

 @PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

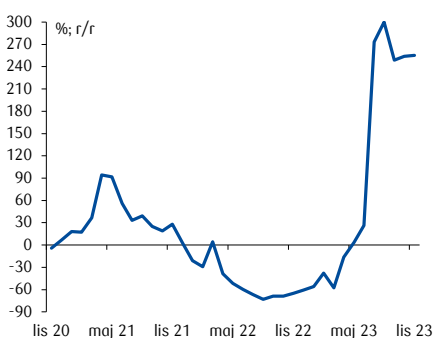
Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
Piotr Krzysztofik
Wojciech Matysiak

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

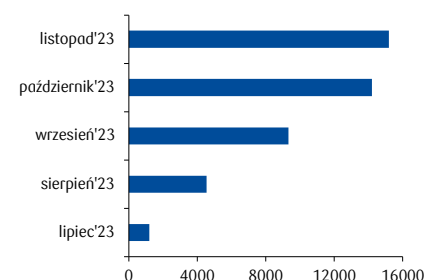


* lista miast por. str. 6

Zmiany wartości wnioskowanych kredytów mieszkaniowych (BIK)



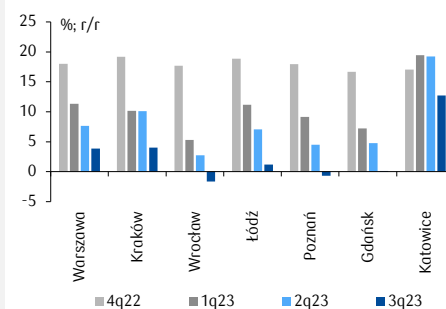
Liczba kredytów udzielonych w ramach BK2%



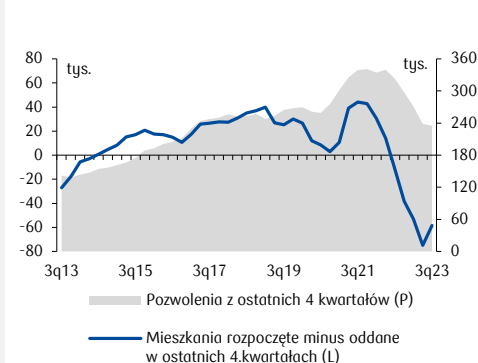
piecny Kredyt 2%. Do 30 listopada br. banki w ramach tego programu zawarły 44,43 tys. umów o łącznej wartości ok. 18 mld zł. Skala zainteresowania BK2% kilkakrotnie przekroczyła przewidywaną przez resort rozwoju liczbę umów (w 2023 wobec zakładanych ok. 10 tys. prawdopodobnie będzie ok. 50 tys. umów) i środki na dopłaty do rat. W grudniu br. Rada Ministrów złożyła w Sejmie projekt nowelizacji ustawy, który przewiduje **wzrost limitu na dopłaty w 2023 z 0,941 mld zł do 1,824 mld, a w 2024-2032 z 11 mld zł do 16 mld.**

- Według monitoringu JLL oferta deweloperska w 6 największych aglomeracjach na koniec 3q23 zmalała do 34,4 tys. mieszkań (-15% q/q; -33% r/r), jest to poziom ostatni raz notowany w 1q2010. Największe spadki oferty wystąpiły w Krakowie (-31%) i Wrocławiu (-23%).
- **Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego** (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4 kwartałach) w 3q23 sygnalizuje zmianę trendu liczby mieszkań w toku budowy ze spadkowego na rosnący (skutek wzrostu liczby mieszkań rozpoczętych).
- **Zapisy księgowe dużych firm deweloperskich (pow. 49 osób) na koniec 3q23 pokazują wysoki popyt na mieszkania** - przedpłaty klientów silnie rosną (+46% r/r). Liczba gotowych mieszkań jest niewielka, co przy wysokim popycie i wolno rosnącej podaży wspiera wysoki poziom cen oferowanych lokali. Wolumen projektów mieszkaniowych wzrósł o ¼ r/r. Także spadek banku ziemi (-18% r/r) wskazuje na ożywioną aktywność deweloperów.
- **Najnowsza prognoza ludności Polski na lata 2023-2060 (GUS, sierpień 2023) sygnalizuje wyraźny ubytek ludności, w scenariuszu głównym do 30,9 mln osób (vs 37,8 mln osób w 2022).** Polska weszła w fazę starzenia się społeczeństwa. Oczekiwany współczynnik dzietności w żadnym ze scenariuszy nie wraca do poziomu zapewniającego prostą zastępowalność pokoleń, tj. 2,1. Przez cały horyzont prognozy Polska będzie krajem imigracyjnym. Oczekiwane trendy demograficzne oznaczają poprawę ilościowych wskaźników mieszkaniowych i zmiany jakościowe struktury popytu na mieszkania. Niemniej **presja na nowe mieszkania, szczególnie w pierwszej dekadzie prognozy, będzie duża z uwagi na:** - utrzymujący się nowy i odłożony popyt na pierwsze mieszkanie; - potrzebę wymiany zdekapitalizowanego zasobu; - kontynuację suburbanizacji; - rosnące aspiracje mieszkaniowe.
- **W perspektywie roku (4q23-3q24) oczekujemy wolniejszego - w granicach 5-10%, wzrostu średnich cen transakcyjnych mieszkań. Przesłankami tendencji wzrostowych po stronie popytu są:** (1) popyt kredytowy generowany przez program BK2% (o ile zapadnie decyzja o zwiększeniu limitów w programie); **Po stronie podaży tendencjom wzrostowym cen sprzyjają:** (2) mała oferta mieszkań z uwagi na ograniczanie liczby rozpoczynanych projektów w poprzednich 6 kwartałach, zwiększenie oferty wymaga czasu; (3) pogłębiający się deficyt dostępnych terenów budowlanych w dobrych lokalizacjach w największych miastach; podejmowanie aktywności deweloperskiej w trudniejszych lokalizacjach zwiększa koszty; (4) koszty nowelizacji warunków technicznych (m.in. wymogi dot. placów zabaw, większe minimalne odległości od granic działki), które deweloperzy przeniosą na klientów. **Tendencje wzrostowe cen mieszkań będą hamowane przez:** (1) spowolnienie/zatrzymanie obniżek stóp procentowych NBP przez RPP; (2) możliwy spadek dostępności mieszkań - wzrost płac może być niższy niż cen mieszkań; (3) stopniowo (odczuwalnie od 2h24) zwiększaną podaż; (4) stabilizację stawek za wynajem osłabiającą motywację zakupu inwestycyjnego.

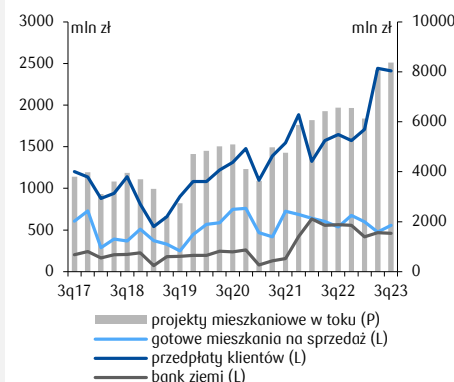
Zmiana stawek wynajmu (Mzuri, AMRON)



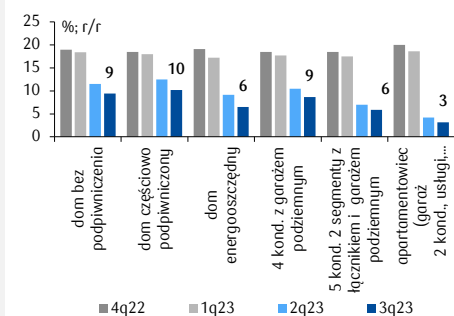
Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym (na podstawie GUS)



Aktywność dużych deweloperów wg zapisów księgowych (PONT, GUS)



Dynamika kosztów budowy wybranych obiektów mieszkaniowych (Sekocenbud)



Spis treści

PODSUMOWANIE.....	2
Spis treści.....	4
1. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów.....	5
2. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań.....	8
RAMKA. Koszty budowy wybranych obiektów jedno- i wielorodzinnych w 3q23.....	17
3. Trendy demograficzne.....	19
4. Otoczenie regulacyjne.....	24
5. Perspektywy zmian cen w średnim okresie.....	28
6. Aneks statystyczny - regionalne rynki mieszkaniowe.....	30
MAZOWIECKIE - Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie.....	30
MAŁOPOLSKIE - Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie.....	34
DOLNOŚLĄSKIE - Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie.....	38
ŁÓDZKIE - Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie.....	42
WIELKOPOLSKIE - Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie.....	46
POMORSKIE - Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie.....	50
KUJAWSKO-POMORSKIE - Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie.....	54
ZACHODNIOPOMORSKIE - Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie.....	58
LUBELSKIE - Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie.....	61
PODLASKIE - Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie.....	65
ŚLĄSKIE - Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie.....	68
PODKARPACKIE - Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie.....	72
ŚWIĘTOKRZYSKIE - Kielce i powiaty ziemskie.....	76
WARMIŃSKO-MAZURSKIE - Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie.....	79
LUBUSKIE - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie.....	83
OPOLSKIE - Opole i powiaty ziemskie.....	86
7. Aneks metodologiczny.....	89

1. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów

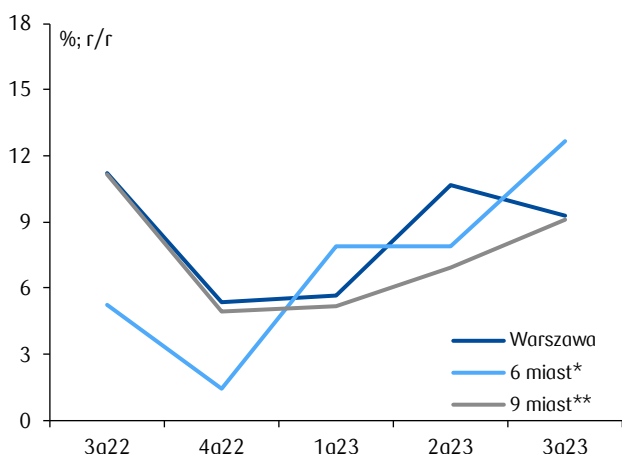
W 3q23 ceny mieszkań pozostawały w trendzie wzrostowym. Silny popyt, wzmocniony programem Bezpieczny Kredyt 2% i wzrostem zdolności kredytowej gospodarstw domowych przy wolno rosnącej podaży nowych mieszkań (małe możliwości szybkiego zwiększenia produkcji na skutek ograniczanej liczby rozpoczynanych projektów mieszkaniowych w okresie 1q22-2q23) skutkowało wzrostem cen mieszkań.

Silny wzrost liczby transakcji r/r (wstępne dane CBN) w 3q23 ilustruje kontynuację ożywienia na rynku kredytów mieszkaniowych, widoczną od połowy roku. Po wyhamowaniu spadku liczby transakcji w 1q23, kolejne kwartały przyniosły silne wzrosty r/r, jak i wobec poprzedniego kwartału. Po „zamrożeniu” rynku w 2022 (w 1-3q22 łącznie w miastach wojewódzkich spadek o 59% r/r), w 1-3q23 liczba transakcji znacznie wzrosła (184% r/r), przy czym rekordowe wzrosty wystąpiły w 3q23 (491% r/r). W okresie 1-3q23 wzrosty na rynku pierwotnym wystąpiły we wszystkich miastach wojewódzkich (największe w Gdańsku, Białymstoku i Poznaniu). Na rynku wtórnym skala ożywienia jest nieco mniejsza, zróżnicowana zależnie od miasta. Niewielkie zmiany wobec analogicznego okresu w 2022 wystąpiły w Łodzi i Zielonej Górze.

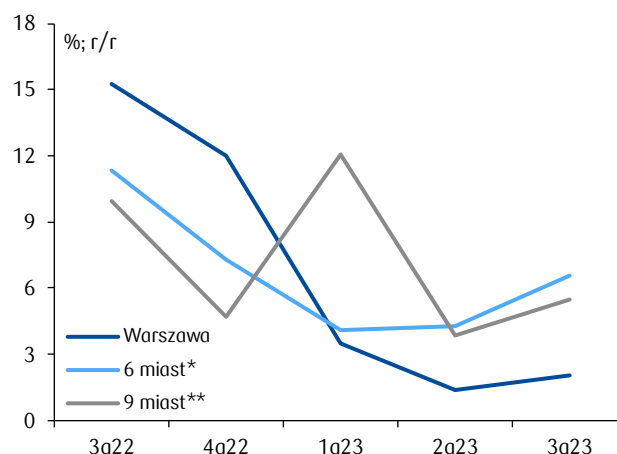
Tendencje wzrostowe cen mieszkań w sytuacji silnego popytu i ograniczonej podaży nowych mieszkań

W 3q23 rekordowe wzrosty liczby transakcji (491% r/r; 123% wobec 2q23)

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



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



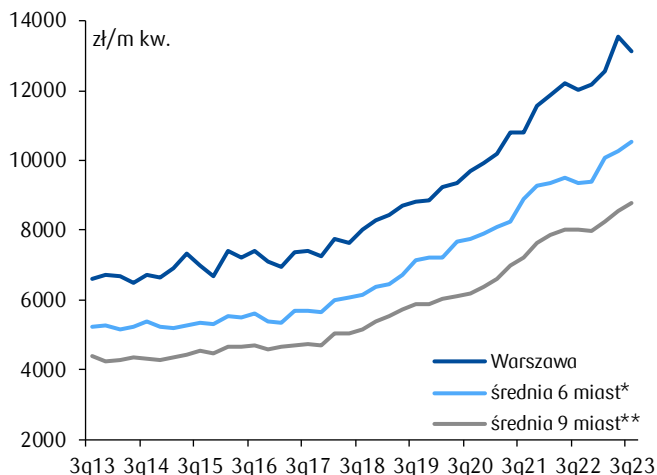
Tab.1 Dynamika liczby transakcji - rynek pierwotny (CBN)

Rynek pierwotny	1-3q20	1-3q21	1-3q22	1-3q23
Warszawa	-15	48	-53	288
Kraków	-17	60	-45	393
Wrocław	-34	87	-60	384
Łódź	-34	101	-74	251
Poznań	-31	68	-63	422
Gdańsk	-40	147	-61	454
Szczecin	-27	25	-70	326
Bydgoszcz	-29	155	-68	259
Lublin	-12	41	-64	314
Białystok	-11	64	-81	448
Katowice	-24	15	-56	349
Rzeszów	-16	58	-72	297
Kielce	-13	-9	-64	324
Olsztyn	-24	82	-72	255
Zielona Góra	-22	58	-77	232
Opole	12	45	-75	71

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

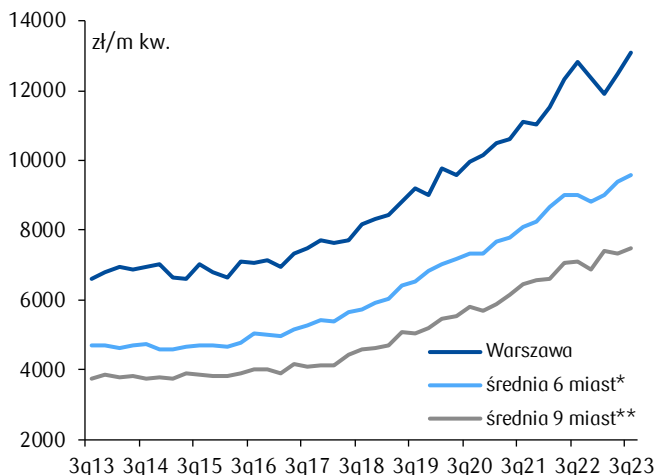
Rynek wtórny	1-3q20	1-3q21	1-3q22	1-3q23
Warszawa	-24	34	-52	42
Kraków	-36	54	-52	39
Wrocław	-30	27	-58	65
Łódź	-26	25	-56	7
Poznań	-18	31	-58	103
Gdańsk	-30	34	-61	71
Szczecin	-10	26	-65	75
Bydgoszcz	-5	17	-61	40
Lublin	-23	11	-51	59
Białystok	-23	8	-53	65
Katowice	-34	26	-55	45
Rzeszów	-29	23	-61	86
Kielce	-28	23	-77	90
Olsztyn	8	44	-67	100
Zielona Góra	-8	14	-54	16
Opole	-38	23	-71	132

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

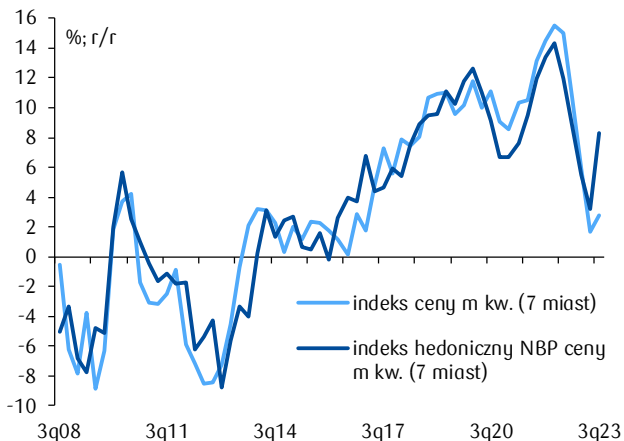


* Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Szczecin ** Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra

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

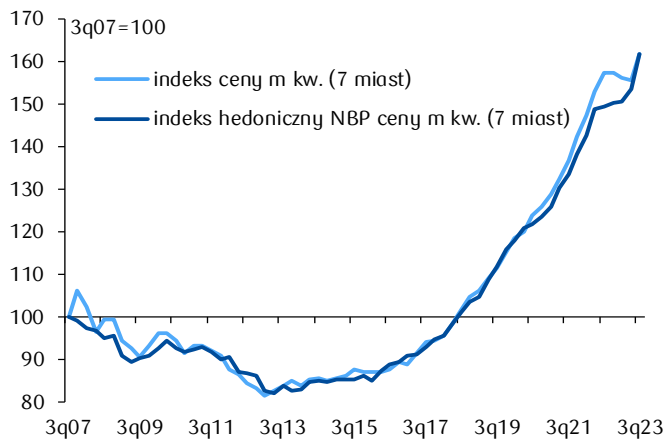


Wyk. 5 Zmiany r/r ceny m kw. mieszkania w największych miastach* (NBP)

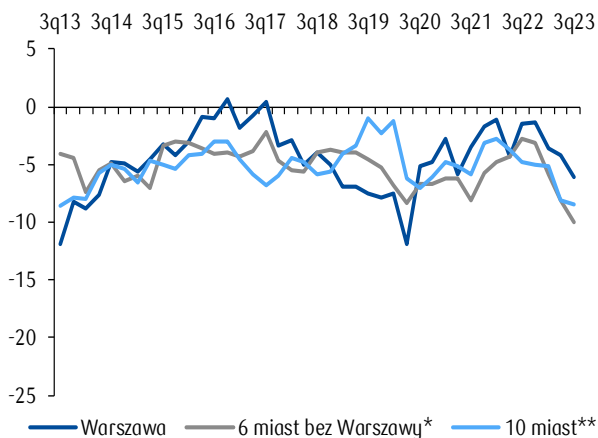


* Warszawa, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Gdynia

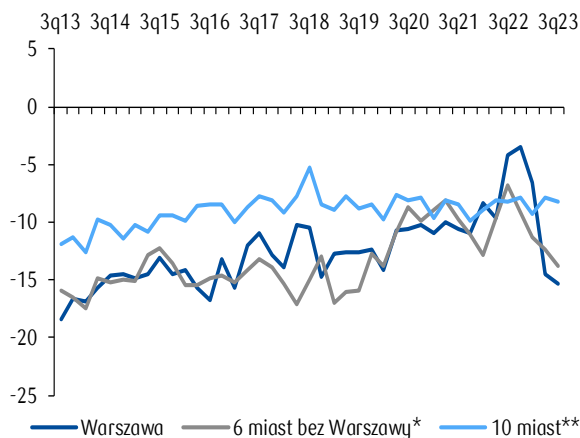
Wyk. 6 Cena m kw. mieszkania w największych miastach* (NBP)



Wyk. 7 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku pierwotnym w największych miastach w okresie 3q13-3q23



Wyk. 8 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku wtórnym w największych miastach w okresie 3q13-3q23



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

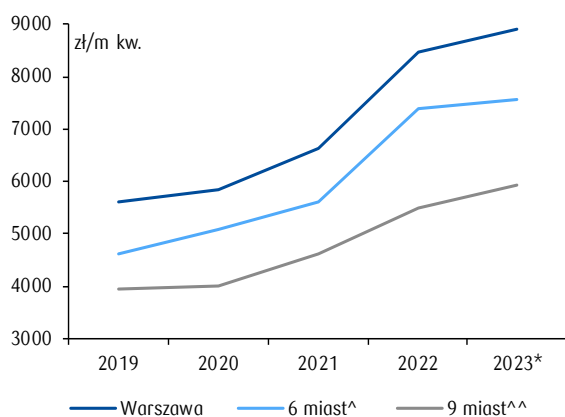
W 3q23 na rynku pierwotnym tendencja wzrostowa cen mieszkań wzmocniła się szczególnie w grupie 6 największych aglomeracjach (12,7% r/r vs 7,9% r/r w 2q23); jedynie w Warszawie wzrost r/r nieco zwolnił (9,3% vs 10,7% w 2q23). W mniejszych stolicach województw w 3q23 wzrost cen mieszkań był bliski 9% r/r. (Wykres 1). W odniesieniu do 2q23 ceny transakcyjne w 3q23 umiarkowanie wzrosły we wszystkich stolicach województw, oprócz Warszawy (Aneks, Tabela 1 dla każdego miasta). **Na rynku wtórnym w 3q23** wzrost cen transakcyjnych mieszkań r/r był niewielki, wystąpił głównie w grupie największych aglomeracji (Wykres 2), z kolei w przypadku mniejszych miast wojewódzkich kształtował się na poziomie ok. 5% r/r. Wobec poprzedniego kwartału na rynku wtórnym umiarkowane wzrosty cen wystąpiły we wszystkich miastach wojewódzkich (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 3q23 wskazuje na tendencje wzrostowe cen na rynku wtórnym (Wykres 6); w odniesieniu do 3q22 ceny rosły szybciej. (Wykres 5).

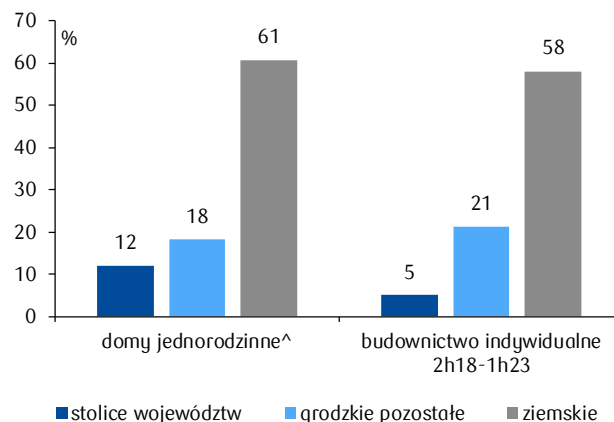
Na rynku pierwotnym w 3q23 w Warszawie rozpiętość ceny transakcyjnej i ofertowej mieszkania (6-10%) w porównaniu z 2q23 lekko wzrosła, co oznacza w największych aglomeracjach pewne, niewielkie możliwości negocjacji. W mniejszych stolicach województw rozpiętość nie zmieniła się, jednak jej skala (8%) sygnalizuje możliwość negocjacji (Wykres 7). **Na rynku wtórnym** cena transakcyjna mieszkania generalnie bardziej odbiega od ofertowej (o 8-15%), co wynika z naturalnie większego zróżnicowania oferty; w 3q23 rozpiętość była zbliżona do poprzedniego kwartału (Wykres 8); przy jej sporej skali jest przestrzeń do negocjacji, szczególnie w największych aglomeracjach.

Ocenę trendów cenowych na rynku domów utrudnia duża niejednorodność tego segmentu nieruchomości, problemem jest m.in brak standaryzacji obiektów, a także uwzględnienie (lub nie) ceny działki w cenie domu, zasadniczo ograniczające porównywalność ceny m kw. domu. Dodatkowo, mniejsza częstotliwość transakcji (efekt wysokiej wartości nieruchomości i generalnie małej płynności rynku), skutkuje małą reprezentatywnością danych z jednego kwartału, dlatego analizowana próba obejmuje dane z czterech ostatnich kwartałów (w tej edycji raportu to dane za okres 4q22-3q23).

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



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



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

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

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

Budownictwo indywidualne jest dominującą formą budowy w powiatach ziemskich. Jest to budowa systemem gospodarczym - od 2018 GUS kwalifikuje mieszkania wybudowane w zabudowie jednorodzinnej przez deweloperów jako mieszkania z segmentu na sprzedaż lub wynajem. W ostatnich 5 latach (2h18-1h23) budownictwo indywidualne stanowiło prawie 60% mieszkań wybudowanych w powiatach ziemskich, 21% mieszkań wybudowanych w powiatach grodzkich (bez stolic województw) i 5% w stolicach województw. Dla powiatów ziemskich i mniejszych grodzkich charakterystyczny jest wysoki udział zabudowy jednorodzinnej i jednocześnie wysoki udział budownictwa indywidualnego (por. Roz. 6, Wykres 8 dla każdego województwa); przykładowo, najwyższy udział budownictwa indywidualnego w okresie 2h18-1h23 cechował powiaty ziemskie województwa świętokrzyskiego (86%), a także powiaty ziemskie i grodzkie województwa podkarpackiego (odpowiednio 81% i 33%), śląskiego (80% i 33%) i małopolskiego (74% i 34%).

Ceny transakcyjne domów jednorodzinnych (CBN) w największych miastach, przy wcześniejszych zastrzeżeniach co do ich ograniczonej porównywalności, w okresie 4q22-3q23¹ w dalszym ciągu rosły - r/r silniej w mniejszych stolicach województw. Znaczący wzrost liczby transakcji dotyczących domów w 3q23 przyczynił się do silnego wzrostu liczby transakcji w ostatnich czterech kwartałach - o ok.1/3 w Warszawie i mniejszych aglomeracjach, o 1/2 w 6 największych aglomeracjach (bez Warszawy). Średnia cena m kw. domu to 8,9 tys. zł w Warszawie, 7,6 tys. zł w pozostałych największych aglomeracjach oraz ok. 5,9 tys. zł w mniejszych stolicach wojewódzkich. Ceny domów w powiatach grodzkich są zwykle wyższe niż w powiatach ziemskich (por. Roz. 6, Wykresy 6 i 7 dla każdego regionu), przy wyraźnym oddziaływaniu (wyższa cena) lokalizacji w dobrze skomunikowanych powiatach otaczających duże aglomeracje, atrakcyjności rynku pracy czy walorów turystycznych miasta/regionu.

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

W okresie 4q22-3q23 wzrostowy trend cen i znaczący wzrost liczby transakcji na rynku domów

2. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań

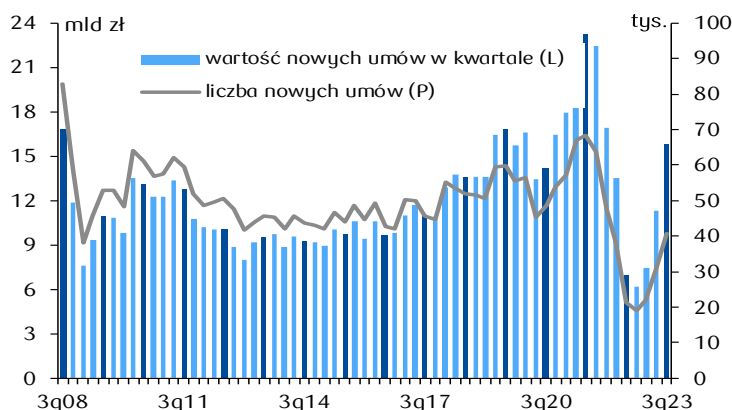
O poziomie cen mieszkań w 3q23 decydował wysoki popyt na mieszkania przy ich ograniczonej podaży. Silnym impulsem popytowym stał się uruchomiony 1 lipca'23 program „Bezpieczny Kredyt 2%” (BK2%) z dopłatą do rat kredytu na pierwsze mieszkanie dla osób do 45 roku życia. Wzrósł popyt zarówno ze strony potencjalnych beneficjentów programu, jak i osób nie spełniających formalnych warunków programu, które przyspieszyły decyzje zakupowe (na kredyt, jak i za gotówkę), obawiając się mniejszej oferty i wzmocnienia wzrostu cen mieszkań w kolejnych miesiącach. Dla wzrostu popytu w 3q23 istotna też była poprawa zdolności kredytowej na skutek złagodzenia rekomendacji KNF (lutyl'23), spadku WIBOR i wzrostu realnych wynagrodzeń. Jednocześnie coraz bardziej odczuwalna **mniejsza podaż mieszkań - efekt mniejszej r/r liczby rozpoczynanych mieszkań w okresie 1q22-2q23, powodowała wzmocnienie tendencji wzrostowych cen mieszkań.**

W ostatnich latach, wg szacunków NBP na podstawie badań ankietowych klientów, ok. 65-75% mieszkań było kupowane na potrzeby własne (pierwsze mieszkanie lub poprawa warunków bytowych), mieszkania te zwykle są finansowane z przewagą kredytu bankowego. Z kolei zakupy inwestycyjne (na wynajem lub

W 3q23 wysoki popyt na mieszkania przy ograniczonej podaży mieszkań deweloperskich

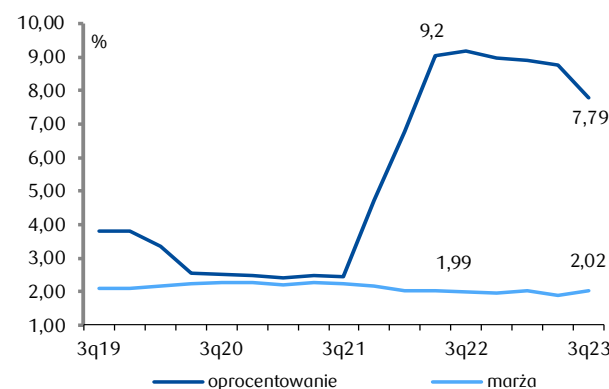
¹ Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q22-3q23: Warszawa:190 (+36% r/r); 6 miast: 415 (+50,4% r/r); 9 miast: 307 (+35,2% r/r).

Wyk. 11 Kwartalna sprzedaż kredytów mieszkaniowych



Źródło: ZBP, AMRON

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



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

Źródło: AMRON na podstawie ofert banków; Raport AMRON-SARFIN 3/2023

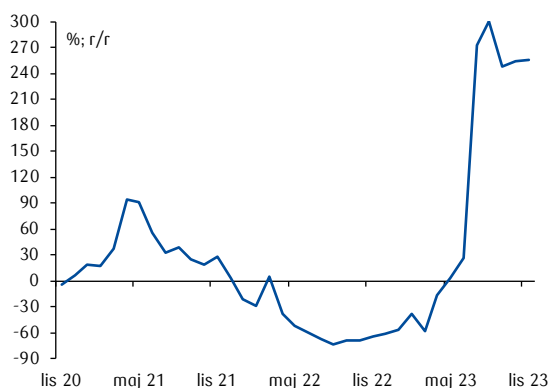
z zamiarem odsprzedaży w korzystnym okresie) stanowiły dotychczas ok. 35% kupowanych mieszkań, z przewagą finansowania środkami własnymi (ok. 80%).

Według danych Biura Informacji Kredytowej (BIK) w listopadzie'23 miesięczna wartość zapytań o nowe kredyty mieszkaniowe wzrosła o 255,4% r/r (Wyk.13). O kredyt wnioskowało 39,8 tys. potencjalnych kredytobiorców (o 193,8% więcej niż w listopadzie'22; o 3,7% mniej niż w październiku'23). Średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego była najwyższa w historii i wyniosła 429,7 tys. zł (27,4% r/r), była zbliżona do wartości z października'23. Historyczne wysokie poziomy wskaźnika wiążą się ze wzrostem r/r liczby osób wnioskujących o kredyt mieszkaniowy – są to zainteresowani programem BK2% (wg szacunków potencjalni uczestnicy programu stanowią ok. 55% wnioskujących o kredyt) oraz osoby nie kwalifikujące się do tego programu, które przyspieszają decyzje o zakupie mieszkania na kredyt (poprawiła się ich zdolność kredytowa na skutek wzrostu wynagrodzeń, spadku WIBOR-u i złagodzenia rekomendacji KNF w 1q23). Dla poziomu wskaźnika istotne są też niska baza statystyczna z poprzedniego roku oraz silny wzrost r/r średniej kwoty wnioskowanego kredytu (efekt wzrostu cen mieszkań).

Na koniec 3q23 oprocentowanie kredytów mieszkaniowych (wg szacunków AMRON dla kredytu 300 tys. zł na 25 lat o LTV 75%) wynosiło 7,79% (-0,98pp q/q; -1,41pp r/r), co wiąże się ze spadkiem WIBOR w konsekwencji stabilnych stóp procentowych NBP od września'22 do sierpnia'23; we wrześniu'23 RPP obniżyła stopę referencyjną NBP z 6,75% do 6,00%. W 3q23 średnia marża ofertowa kredytu hipotecznego wynosiła 2,02% (+0,15pp q/q; +0,03pp r/r).

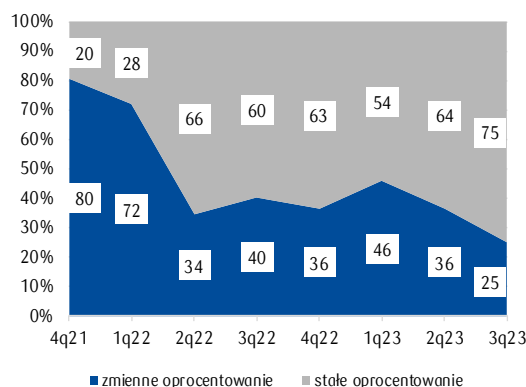
W listopadzie'23 nadal historycznie wysokie poziomy wskaźnika - wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe wzrosła r/r o 255%

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



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

Wyk. 14 Struktura udzielonych kredytów mieszkaniowych wg oprocentowania (stałe/zmienne) w okresie 4q21-3q23



Źródło: Raport AMRON-SARFIN 3/2023; PKO Bank Polski

W 3q23 sprzedaż nowych kredytów mieszkaniowych wg danych Związku Banków Polskich² wyniosła 15,8 mld zł (+40,2% q/q; +126,1% r/r), banki udzieliły 40,7 tys. kredytów (+32,3% q/q; +92,1% r/r). Po sześciu kwartałach spadków, jest to pierwszy kwartał silnego wzrostu wartości i liczby udzielonych kredytów r/r. Jednocześnie jest to trzeci kwartał silnego wzrostu liczby i wartości udzielonych kredytów względem poprzedniego kwartału.

Na koniec 3q23 liczba czynnych umów kredytowych wynosiła 2,29 mln (-3,2% q/q), wartość całkowitego zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych zmalała o ok. 1,6%. Był to 7 kwartał zmniejszenia portfela kredytów mieszkaniowych obsługiwanych przez banki. Na spadek zadłużenia z tytułu kredytów hipotecznych głównie wpływają wcześniejsze spłaty kredytu.

Liczba kredytów o stałym oprocentowaniu, udzielonych w 3q23 wyniosła 34,4 tys. (vs 24,1 tys. w 2q23; łącznie umowy nowe i aneksowane), w tym 30,6 tys. (+56,1% q/q) to kredyty nowo udzielone (Wyk. 14).

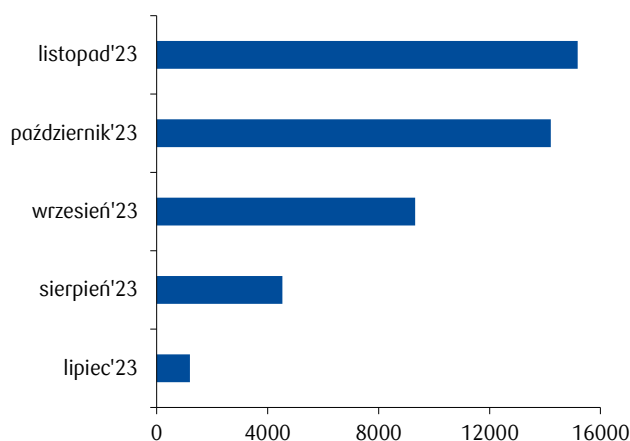
Średnia wartość kredytu udzielonego w 3q23 wynosiła prawie 388 tys. zł (+5,9% q/q; +17,7% r/r). Przeciętny kredyt denominowany w walutach obcych to 308,2 tys. zł (+11,4% q/q; -3% r/r), a udzielony w złotych 388,7 tys. zł (+5,6% q/q; +17,8% r/r).

W strukturze wg wysokości kredytu najwyższy jest udział kredytów od 200 do 300 tys. zł (22,1%; -3,7pp r/r), kolejny przedział to kredyty od 300 do 400 tys. zł (19,4%; +0,7pp r/r). W dalszym ciągu wzrasta udział kredytów powyżej 500 tys. zł (22,5%; +8,3 pp r/r). Zmiana struktury udzielonych kredytów wskazuje na wyższe ceny nabywanych mieszkań, a także poprawę zdolności kredytowej kredytobiorców. W 3q23 kredyty o średniej wartości LTV powyżej 80% stanowiły 24,2% nowo udzielonych kredytów (vs 15,7% w 3q22).

Silną akcją kredytową pokazują też dane BIK z ostatnich miesięcy – październik'23 był piątym miesiącem wzrostu r/r liczby i wartości kredytów mieszkaniowych po kilkunastu miesiącach spadków, obserwowanych od początku 2022 roku (Wyk.15). W październiku'23 wartość udzielonych kredytów wyniosła 9,7 mld zł (+360,6% r/r), jest to najwyższy poziom odnotowany w historii monitorowania rynku kredytów mieszkaniowych. Banki udzieliły 24,1 tys. kredytów. (+267% r/r). Narastające dane dotyczące wartości i liczby udzielonych kredytów od początku 2023 były r/r wyższe (odpowiednio o 37% i o 34% r/r), jest to efekt intensywnej akcji kredytowej w 3q23 – w 1h23 akcja kredytowa była mniejsza r/r o ok.1/3.

Średnia wartość udzielonego kredytu mieszkaniowego w październiku'23 wyniosła prawie 403 tys. zł (+25,5% r/r), jej wzrost wynika ze wzrostu cen mieszkań, a także poprawy zdolności kredytowej, która pozwala udzielać wyższe kredyty.

Wyk. 15 Liczba kredytów udzielonych w ramach BK2%



Po sześciu kwartałach spadków, w 3q23 silny wzrost r/r wartości (+126%) i liczby (+92%) nowych kredytów

Według AMRON w 3q23 średnia wartość udzielonego kredytu ogółem wzrosła do 388 tys. zł (+5,9% q/q; +17,7% r/r)

Wzrost udziału większych kredytów w liczbie nowo udzielonych ogółem

BIK odnotował rekordową wartość kredytów mieszkaniowych udzielonych w październiku'23 (9,7 mld zł; wzrost o 361% r/r)

Rosnące z miesiąca na miesiąc zainteresowanie programem BK2%

² Bazy AMRON - SARFIN

Źródło: BIK; ZBP; PKO Bank Polski

Silny wzrost akcji kredytowej w 3q23 wynikał z poprawy zdolności kredytowej (efekt liberalizacji wymagań KNF, spadku WIBOR-u i wzrostu wynagrodzeń) oraz dużego zainteresowania uruchomionym od lipca'23 programem dopłat do rat kredytu BK2%. Z miesiąca na miesiąc wzrasta liczba podpisanych umów w ramach tego programu. Zainteresowanie preferencyjnym kredytem wynika z jego atrakcyjności, w szczególności dopłaty z budżetu państwa do spłaty odsetek kredytu przez 10 lat, a także spłaty w formule malejących rat kapitałowo-odsetkowych, która pozwala na spłatę znacznej części kapitału; przy oczekiwanych w dalszej perspektywie niższych stopach NBP oznacza to niższe raty po wyjściu z programu i przejściu na kredyt w pełni rynkowy. **Do 30 listopada'23 banki zawarły 44,43 tys. umów o łącznej wartości ok. 18 mld zł.** Duże zainteresowanie programem, powodujące wykorzystanie środków budżetowych przewidzianych na dopłaty do rat kredytu w latach 2023-24, spowodowało, że resort rozwoju i technologii przygotował projekt nowelizacji ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (więcej roz.4 Otoczenie regulacyjne).

Na koniec września'23 wg NBP zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosło 480,8 mld zł (skorygowane o kurs walutowy); kredyty walutowe stanowiły 17,7% ogółem (-2,4 pp wobec września'22).

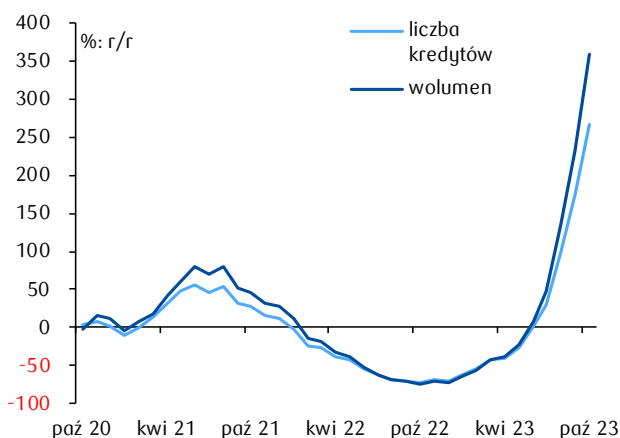
Na rynku wynajmu wzrost stawek wynajmu r/r w 3q23 był jednocyfrowy i w dalszym ciągu zwalniał; w porównaniu do poprzedniego kwartału stawki nie zmieniły się lub lekko spadły. W 3q23 sezonowemu wzrostowi popytu, związanemu z popytem ze strony studentów rozpoczynających nowy rok akademicki, towarzyszyła większa podaż mieszkań na wynajem. W 3q23 z wynajmu prawdopodobnie zrezygnowały niektóre osoby, które kwalifikują się do programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, a także którym poprawiła się zdolność kredytowa przy dalszym wzroście nominalnych dochodów. Podaż zasilana jest też nowymi, małymi lokalami z rynku pierwotnego, kupowanymi w okresie ostatniego boomu lat 2020-2021 (popularny zakup inwestycyjny to małe mieszkanie – relatywnie tańsze i płynne).

Istotny w ostatnich latach popyt związany z potrzebami mieszkaniowymi uchodźców wojennych z Ukrainy ustabilizował się. Część z nich powróciła do Ukrainy, część pojechała do innych krajów. Potrzeby mieszkaniowe migrantów z Ukrainy są zaspokajane głównie przez wynajem (74% w przypadku migrantów przedwojennych; 52% w przypadku uchodźców wojennych³).

W okresie 5 miesięcy banki w ramach programu BK2% zawarły 44 tys. umów o łącznej wartości ok. 18 mld zł

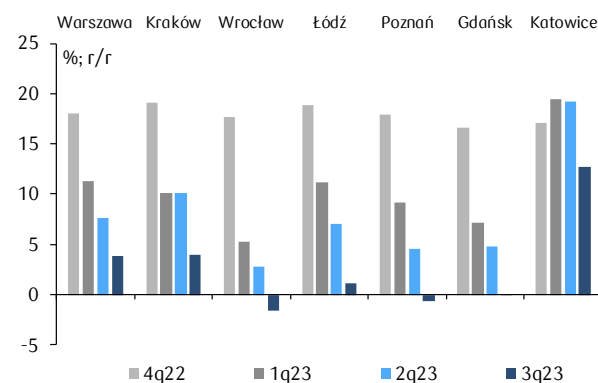
Stabilny rynek wynajmu

Wyk. 16 Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych



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

Wyk. 17 Zmiana stawek wynajmu w największych aglomeracjach w ostatnich 4 kwartałach



Źródło: Mzuri dla AMRON; PKO Bank Polski

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

Według monitoringu firmy Mzuri (zarządca ok. 7 tys. lokali w 65 miastach) w 3q23 wzrost stawek wynajmu silnie zwolnił r/r we wszystkich analizowanych dużych miastach (por. Wykres 16), w przypadku Łodzi i Poznania notowano niewielkie spadki. W porównaniu z poprzednim kwartałem stawki w tych miastach spadły o ok. 1,1% -1,3% q/q. Mzuri monitoruje stawki wynajmu na podstawie kwot należnych wynajmującym przed opodatkowaniem (bez kosztów dodatkowych najmu jak opłata za media czy wynagrodzenia dla zarządzających). Są to stawki zależne od wielkości mieszkania (trzy kategorie mieszkań: kawalarki, mieszkania). Średni czynsz za wynajem mieszkania (niezależnie od liczby pokoi) jest najwyższy w Warszawie, następnie w Gdańsku i Wrocławiu; najniższy jest w Katowicach.

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

Na potencjał rynku wynajmu mieszkań wskazuje mała – na tle innych krajów europejskich – skala wynajmu rynkowego w Polsce w 2022 (3,4% vs 20,2% w UE) przy obserwowanym w ostatnich latach wzmocnieniu preferencji części gospodarstw domowych (szczególnie młodych) dla takiego sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

W obszarze wynajmu rynkowego sytuuje się najem instytucjonalny – oferta kompleksowej obsługi najemcy przez profesjonalnie zajmującego się tym operatora, adresowana do osób, których nie stać na zakup mieszkania (i które jednocześnie nie kwalifikują się na mieszkanie socjalne), jak również do osób, które preferują wynajem mieszkania wobec własności (zakupu na kredyt) mieszkania. Według szacunków Savills i Kancelarii DLA Piper⁴ w 2022 całkowita wartość inwestycji w sektorze PRS (Private Rented Sector) w Polsce przekroczyła 1,8 mld euro (z czego prawie 0,750 mld euro odnotowano w 2021). **W ofercie inwestorów instytucjonalnych jest obecnie ok. 14 tys. mieszkań gotowych do wynajmu**, szacuje się, że blisko 97% tych mieszkań jest wynajęte. Zasoby PRS są zlokalizowane głównie w największych aglomeracjach – Warszawie (ok. 40% oferty ogółem), Krakowie, Wrocławiu, Łodzi, Trójmieście i Katowicach. W Warszawie w budowie jest obecnie 4,4 tys. mieszkań w segmencie PRS.

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

Na polskim rynku najmu działa ok. 30 inwestorów instytucjonalnych. Ok. 60% rynku należy do trzech największych inwestorów – Resi4Rent (ok. 4100 mieszkań; 30% rynku; zarządzany przez Griffin Capital Partners), Fundusz Mieszkań na Wynajem (2049 mieszkań; zarządzany przez PFR Nieruchomości) oraz Vantage Rent (1714 mieszkań; należy do TAG Immobilien). Liczba projektów na etapie budowy i planowania w perspektywie roku 2026 szacowana jest na ok. 45 tys. mieszkań, zmienia się ona wraz z deklaracjami dalszych inwestycji, jak i wycofywaniem się z zapowiadanych projektów. W 2023 ok. 1000 mieszkań na wynajem udostępni PFR Nieruchomości, są to lokale we Wrocławiu, Zgorzelcu, Nakle i Sianowie, budowane we współpracy z samorządami. Łącznie ok. 63 tys. mieszkań w wynajmie instytucjonalnym w perspektywie roku 2026 wobec obecnie ok. 1,2 mln mieszkań w wynajmie rynkowym (i 15,2 mln mieszkań ogółem w Polsce) ilustruje jednak w dalszym ciągu uzupełniający charakter tej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

W 3q23 dalsze spowolnienie wzrostu stawek wynajmu r/r, w porównaniu z 2q23 niewielki spadek lub stabilizacja

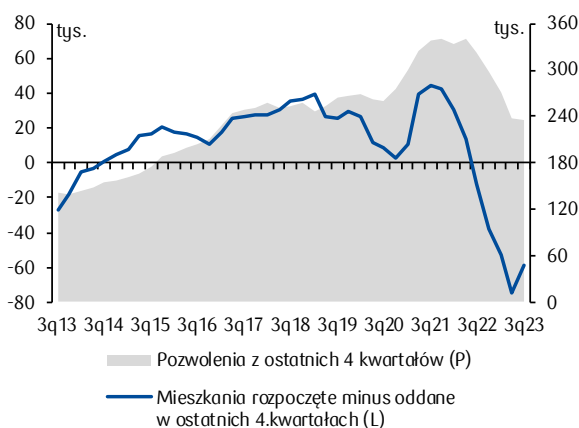
Niska skala wynajmu rynkowego w Polsce na tle średniej UE

Długookresowo duży potencjał rynku wynajmu zachęca do inwestycji

Według szacunków ok. 60 tys. mieszkań w wynajmie instytucjonalnym w perspektywie roku 2026

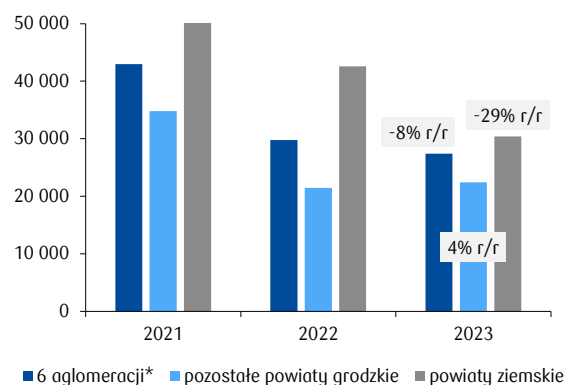
⁴ PRS market in CEE, raport Savills i DLA Piper, March 2023

Wyk. 18 Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym



Źródło: GUS; PKO Bank Polski

Wyk. 19 Rozpocznane mieszkania deweloperskie wg lokalizacji w okresie 1-3q lat 2021-2023

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

Po stronie podażowej najistotniejszymi czynnikami kształtującymi ceny są:

- **Liczba mieszkań oddanych do użytku ogółem.** W 3q23 wyniosła ona 49,4 tys. i silnie zmalała r/r (-14,1%). Liczba oddanych mieszkań deweloperskich zmalała o 9,7% r/r, deweloperzy w 3q23 oddali do użytku 66,7% mieszkań ogółem. W 10 największych miastach (o liczbie mieszkańców pow. 290 tys.) w 3q23 łącznie oddano do użytku 14,4 tys. mieszkań (15,6 tys. w 3q22), liczba mieszkań oddanych do użytku wzrosła w 6 miastach (najbardziej w Lublinie, Wrocławiu i Poznaniu), w pozostałych 4 miastach zmalała (Warszawa, Szczecin, Łódź, Białystok).
- **Rozpoczynane projekty.** W 3q23 nastąpiła zmiana trendu w zakresie liczby rozpoczynanych mieszkań – po 6 kwartałach spadku r/r, w 3q23 rozpoczęto 53,3 tys. mieszkań, o 18,3% więcej niż w 3q22; 32,2 tys. to mieszkania deweloperskie (44,8% r/r).
- **Wydane pozwolenia na budowę mieszkań.** W 3q23 ich liczba zmalała o 5,5% r/r (vs -35% r/r w 2q23 i -34% r/r w 1q23), w tym w przypadku deweloperów o 5,7% r/r (-40% r/r w 2q23).

W 3q23 spadek liczby mieszkań oddanych do użytku o 14% r/r; w 10 największych miastach łącznie liczba mieszkań oddanych do użytku zmalała o 8% r/r

Po 6 kwartałach spadku, w 3q23 liczba rozpoczynanych mieszkań ogółem wzrosła o 18,3% r/r, a w przypadku projektów deweloperskich o 44,8% r/r

Wyhamowanie spadku liczby wydanych pozwoleń w 3q23

Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego ogółem (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4. kwartałach, czyli projekty mieszkaniowe w toku) w 3q23 sygnalizuje zmianę trendu liczby mieszkań w toku budowy ze spadkowego na rosnący (konsekwencja wzrostu liczby mieszkań rozpoczętych w 3q23 po 6 kwartałach spadków). Łączna liczba pozwoleń na budowę, wydanych w ostatnich 4. kwartałach ustabilizowała się (Wykres 18). Zapowiada to w dalszej perspektywie wzrost podaży mieszkań.

Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego zapowiada zmianę trendu na rosnący

Zmiany w wolumenie rozpoczynanych mieszkań są różne zależnie od lokalizacji. W 2023 nastąpiła zmiana trendu, wywołana pogorszeniem koniunktury na rynku mieszkaniowym w poprzednim roku. W ostatnich kilku latach wyraźnie rosła liczba rozpoczynanych projektów w powiatach ziemskich, z dużym udziałem lokalizacji w powiatach graniczących z dużymi aglomeracjami, a także w mniejszych miastach na prawach powiatu. Jednocześnie, przy rosnących cenach mieszkań i problemach z terenami budowlanymi, hamowała liczba rozpoczynanych mieszkań deweloperskich w największych aglomeracjach. Obecny rok przyniósł zmianę trendu – w okresie 1-3q23 spadek liczby rozpoczynanych projektów mieszkaniowych był największy w powiatach ziemskich (-29% r/r), w 6 największych aglomeracjach liczba rozpoczynanych projektów zmalała o 8% r/r, natomiast w grupie pozostałych miast na prawach powiatu liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto wzrosła o 4,4% r/r. W strukturze rozpoczynanych projektów 34% stanowią mieszkania w 6 największych aglomeracjach (+2,5 pp r/r); powiaty ziemskie stanowią 38% (-7,5 pp r/r), a pozostałe

W okresie 1-3q23 największy spadek r/r liczby rozpoczynanych projektów w powiatach ziemskich

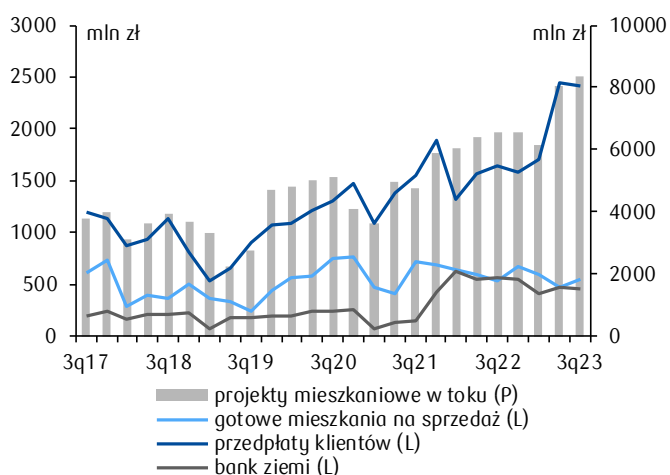
powiaty grodzkie 28% (+5,1 pp r/r). Taka aktywność lokalizacyjna deweloperów wskazuje na ich obawy związane z płynną sprzedażą mieszkań w mniejszych ośrodkach, jest to typowe zachowanie podczas pogorszenia sytuacji na rynku mieszkaniowym – potencjał rynku większego miasta daje większe możliwości sprzedaży mieszkań zarówno na potrzeby konsumpcyjne, jak i inwestycyjne. Niemniej wydaje się, że ta zmiana trendu jest przejściowa – zainteresowanie konsumentów zamieszkaniem w miejscowościach o mniejszej gęstości zaludnienia, dużej ilości zieleni, a także utrwalanie się modelu pracy zdalnej są przesłankami powrotu, wraz z lepszą koniunkturą gospodarczą, większego popytu na mieszkania w dobrze skomunikowanej strefie podmiejskiej czy atrakcyjnie położonych lokalizacjach w mniejszych ośrodkach. Suburbanizacja jest trendem przyszłości.

Zapisy księgowe dużych firm deweloperskich (o zatrudnieniu pow. 49 osób) na koniec 3q23 pokazują wysoki popyt na mieszkania - przedpłaty klientów silnie rosły (+46% r/r i +55% r/r w 2q23). Liczba gotowych mieszkań jest niewielka (spadek o 21% r/r w 2q23, w 3q23 poziom zbliżony do 3q22), co przy wysokim popycie i wolno rosnącej podaży wspiera wysoki poziom cen oferowanych lokali. Wolumen projektów mieszkaniowych w dwóch kolejnych kwartałach wzrósł o ¼ r/r, co jest spójne z obserwowanym od 3q23 wzrostem liczby rozpoczynanych mieszkań. Także spadek banku ziemi (-18% r/r) wskazuje na ożywioną aktywność deweloperów.

W 3q23 sprzedaż mieszkań w dalszym ciągu silnie rosła - łączna sprzedaż mieszkań deweloperów mieszkaniowych notowanych na giełdzie wzrosła o 67% r/r (vs +50% r/r w 2q23 i -7% r/r w 1q23). Wzrost sprzedaży raportowała większość deweloperów – największy wystąpił w przypadku Marvipolu (839% r/r), Inpro (262% r/r) i Ronsona (259% r/r). Sprzedaż spadła jedynie w przypadku Murapolu (-13% r/r). JHM Development nie raportował sprzedaży w 3q23.

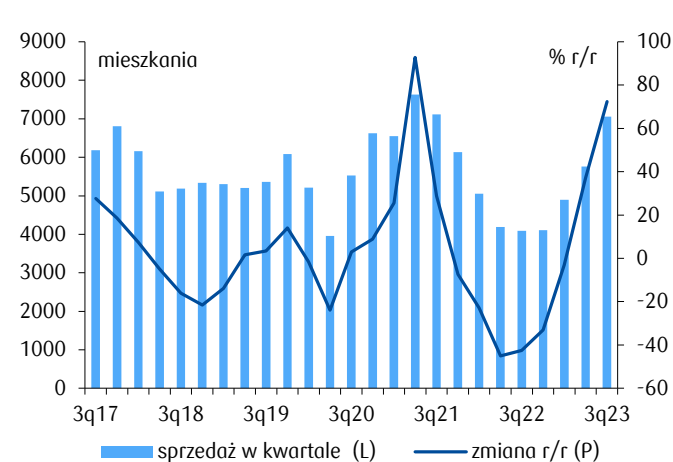
Liczba mieszkań sprzedanych w 6 aglomeracjach monitorowanych przez JLL⁵ w 3q23 wyniosła 16,4 tys. (5% q/q), był to poziom podobny jak w 2h21, czyli okresie boomu na rynku. Rekordowe wyniki notowano w Warszawie, w której w 3q23 wprowadzono do oferty dużo mieszkań. Przy tempie sprzedaży z 3q23 oferta w Warszawie byłaby sprzedana w 5 miesięcy. Wzrósł udział popytu kredytowego, znacząco wzmocniony programem BK2%; w segmencie mieszkań spełniających wymogi programu popyt był niezaspokojony.

Wyk. 20 Aktywność dużych deweloperów (PKD 41.1) wg zapisów księgowych



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

Wyk. 21 Kwartalna sprzedaż mieszkań przez deweloperów notowanych na giełdzie



Źródło: Informacje spółek GPW; PKO Bank Polski

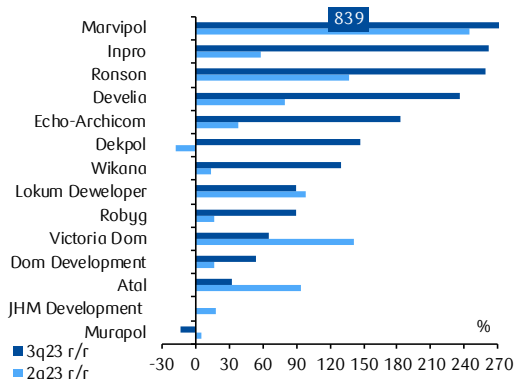
Wysoka dynamika przedpłat klientów widoczna w zapisach księgowych deweloperów w ostatnich kwartałach wskazuje na ożywiony popyt na mieszkania

W 3q23 kontynuacja wzrostu łącznej sprzedaży deweloperów mieszkaniowych notowanych na giełdzie (67% r/r i 50% r/r w 2q23)

Wysoki popyt na mieszkania w 6 największych aglomeracjach, ze znaczącym udziałem mieszkań kredytowanych w ramach BK2%

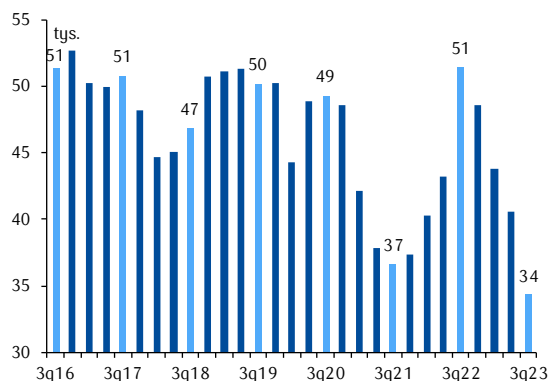
⁵ Rynek mieszkaniowy w Polsce III kwartał 2023, JLL, październik 2023

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



Źródło: GPW; SPECTIS; PKO Bank Polski

Wyk. 23 Oferta mieszkań deweloperskich w 6 największych aglomeracjach



Źródło: JLL; PKO Bank Polski

Na rynku aktywni też byli nabywcy inwestycyjni.

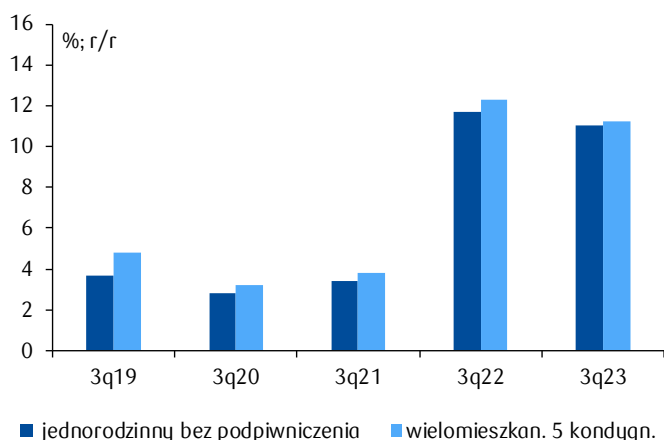
Oferta deweloperska w 6 miastach na koniec 3q23 zmalała do 34,4 tys. mieszkań (wobec 40,6 tys. na koniec 2q23), jest to poziom ostatni raz notowany w 1q2010. Oferta najbardziej zmalała wobec poprzedniego kwartału w Krakowie (-30,9%) i Wrocławiu (-23,1%); wzrosła natomiast w Łodzi (+3,6%). Łódź jest jedyną wśród 6 największych aglomeracji, gdzie w ostatnich 4 kwartałach sprzedano mniej mieszkań niż wprowadzono do sprzedaży. Analitycy JLL zwracają uwagę na silne zróżnicowanie sytuacji w poszczególnych aglomeracjach – niedobór podaży w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu przy braku rezerw inwestycji z pozwoleniami na budowę oznacza problemy ze zrównoważeniem rynku w tych aglomeracjach i tendencje wzrostowe cen mieszkań.

Liczba mieszkań w ofercie silnie spadła, na koniec 3q23 było to 34,4 tys. mieszkań (-15,3% q/q; -33,2% r/r)

Koszty budowy mieszkań (bez kosztu gruntu) w 3q23 wg statystyk GUS wzrosły o ok. 11% r/r (wobec o ok. 12% r/r w 3q22; Wyk. 24). Statystyki te dotyczą mieszkań już oddanych do użytku. Według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD **wzrost kosztów budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów w dalszym ciągu zwalniał** (por. Ramka) - w przypadku monitorowanych 7 obiektów mieszkaniowych kształtował się w granicach 3,2-10,2% r/r (vs 4,2-12,5 % r/r w 2q23).

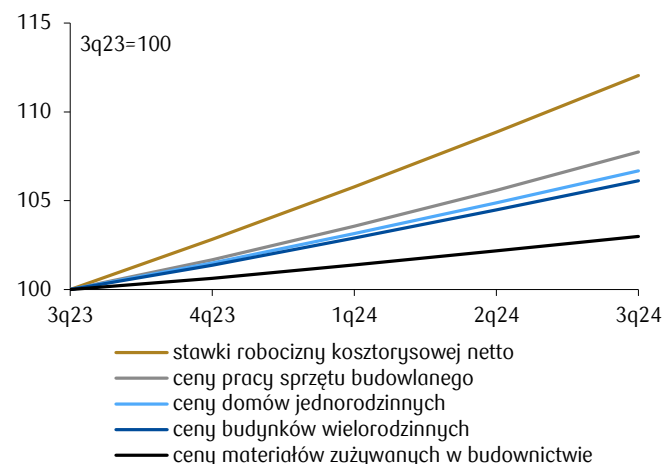
Według bieżących stawek kosztorysowych wzrost kosztów budowy (bez kosztu gruntu) w 3q23 w dalszym ciągu zwalniał, w przypadku monitorowanych 7 obiektów mieszkaniowych kształtował się w granicach 3-10% r/r

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



Źródło: Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych (wrzesień), GUS 2023 (publikacja 22.11.2023) oraz analogiczna publikacja z lat 2019-2022

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



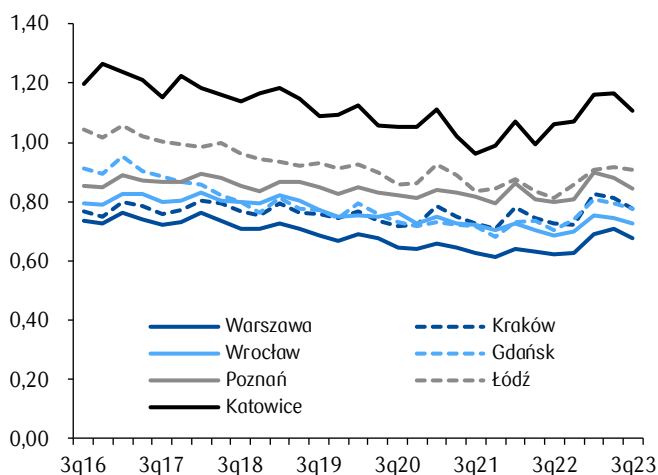
Źródło: Zagregowane wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne, III kwartał 2023, zeszyt 55/2023 (2195), SEKOCENBUD

Według prognozy stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w perspektywie roku koszty budowy (bez kosztów gruntu) wzrosną najbardziej w przypadku robocizny (o ok. 12%) z uwagi na deficyt wykwalifikowanych pracowników, związany m.in. z przechodzeniem części z nich na emeryturę. Rosną też stawki pracy sprzętu budowlanego (o ok. 8%), co wiąże się m.in. z oczekiwanymi wysokimi cenami nośników energii. Oczekiwany wzrost cen materiałów zużywanych w budownictwie zwolni do ok. 6% w skali roku (Wykres 24).

Średnia dostępność mieszkania (liczba metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie) w 3q23 we wszystkich analizowanych największych miastach lekko zmalała wobec poprzedniego kwartału; wobec 3q22 była w dalszym ciągu wyższa (Wykres 25). Najmniejsza dostępność mieszkania występuje w Warszawie (0,68) i Wrocławiu (0,72), największa w Katowicach (1,11).

Mieszkania najmniej dostępne w Warszawie i Wrocławiu

Wyk. 26 Dostępność mieszkań w największych miastach



Źródło: GUS, WUS

Tab. 3 Rynek pracy w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Stopa bezrobocia (%; na koniec okresu)		Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sektorze przedsiębiorstw	
	3q22	3q23	3q23	3q22=100
Warszawa	1,5	1,4	8921	112
Kraków	2,5	2,0	9294	113
Wrocław	1,6	1,6	8049	114
Łódź	5,0	4,5	6858	112
Poznań	1,0	1,1	8116	111
Gdańsk	2,4	2,5	8881	110
Szczecin	3,0	3,6	7500	113
Bydgoszcz	2,1	2,2	6911	111
Lublin	5,0	4,5	6674	113
Białystok	5,3	5,1	6046	112
Katowice	1,6	1,1	8765	112
Toruń	3,4	3,0	7040	113
Rzeszów	4,4	4,2	6951	113
Kielce	4,3	4,6	6046	111
Olsztyn	2,0	2,0	6683	112
Zielona Góra	2,5	2,9	6857	114
Opole	3,1	3,0	6921	112
Gorzów Wlp.	2,2	2,4	6162	114

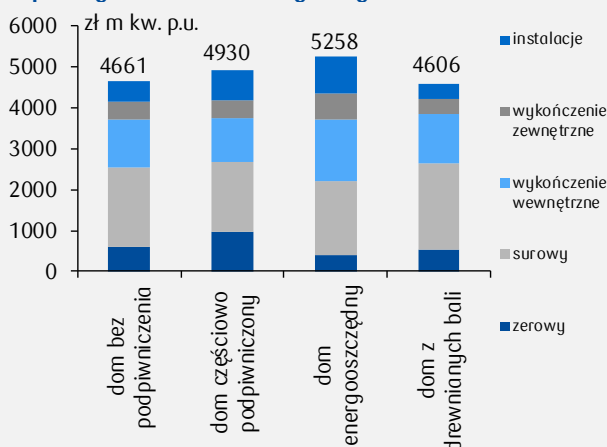
Źródło: GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 3 kwartał 2023, US Wrocław, 29.11.2023

RAMKA. Koszty budowy wybranych obiektów jedno- i wielorodzinnych w 3q23

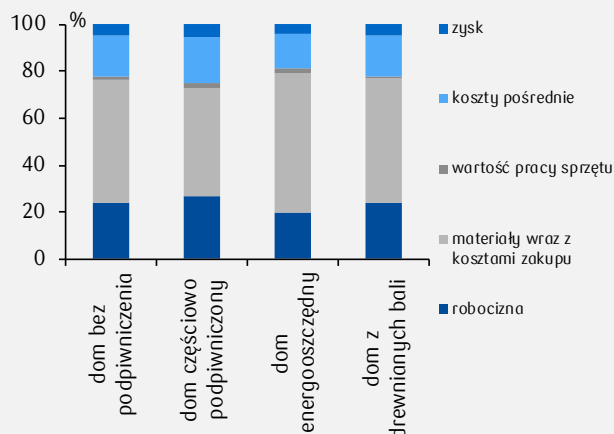
Średni koszt budowy domu jednorodzinnego w 3q23 wynosił wg danych SEKOCENBUD ok. 4,6-5,3 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej; dane SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT oraz nie zawierają kosztu działki budowlanej. Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych domów jednorodzinnych, czynnikiem różnicującym jest podpiwniczenie, energooszczędność, materiał ścian (więcej informacji o obiektach w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 83-92% kosztu budowy domu jednorodzinnego, pozostała część to koszt instalacji – z najwyższym udziałem (17%) w przypadku domu energooszczędnego.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (35-46%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (21-29%).
- W strukturze ceny 46–59% to koszty materiałów (najwyższe przy domu energooszczędnym); 20-27% - koszty robocizny; wynajem sprzętu nie przekraczał 2,1%; koszty pośrednie: 15-20%; szacowany zysk wykonawcy: 4,1-5,4%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. domu jednorodzinnego w 3q23 wg stawek kosztorysowych*



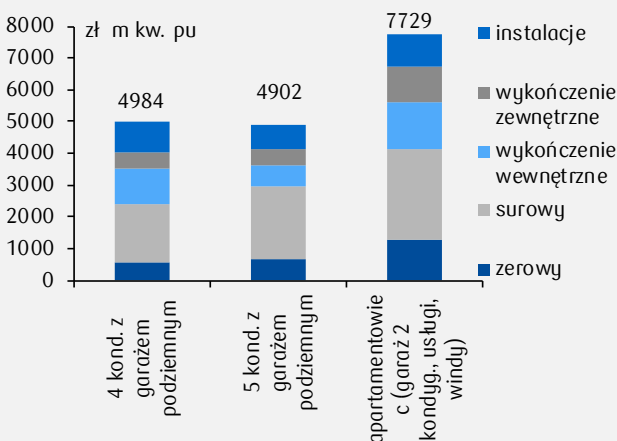
Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów domów jednorodzinnych w 3q23



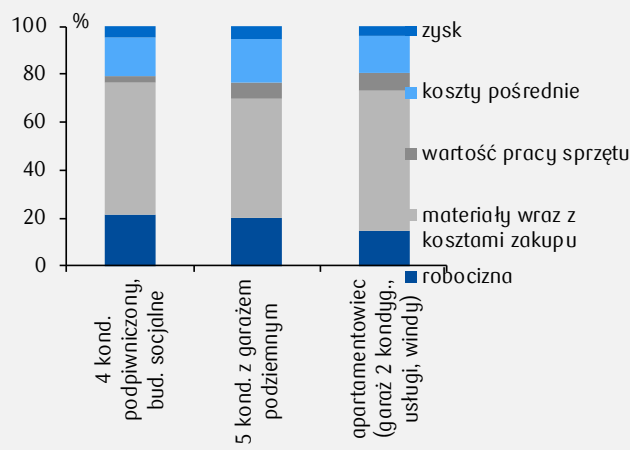
Średni koszt budowy budynku wielorodzinnego wynosił w 3q23 wg danych SEKOCENBUD ok. 4,9-7,7 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i kosztu działki budowlanej; stan deweloperski w przypadku większych obiektów, wersja z pełnym wykończeniem jest o 10-14% droższa). Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych budynków, czynnikiem różnicującym jest liczba kondygnacji, dodatkowe funkcje, liczba garaży (więcej informacji w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 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 51-59% to koszty materiałów; 15-23%: robocizna; wynajem sprzętu wynosił 3,8-7,3% (większy przy większych budynkach), koszty pośrednie: 15-18%; zysk wykonawcy szacowany na ok. 4-5,1%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. budynku wielorodzinnego w 3q23 wg stawek kosztorysowych*



Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów budynków wielorodzinnych w 3q23



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

Dane SEKOCENBUD dot. kosztów budowy nie obejmują kosztu działki budowlanej. W praktyce deweloperzy tak projektują obiekty, by koszt ziemi stanowił ok. 15-20% kosztu budowy obiektu, przy silnym uzależnieniu od atrakcyjności położenia, stanu uzbrojenia działki, jak i liczby kondygnacji wznoszonego obiektu. Według monitoringu redNet consulting średni udział ceny gruntu w koszcie budowy w największych aglomeracjach wynosił w 3q23 od 15% do 24%. Renta lokalnego położenia może powodować przypadki wzrostu tego udziału powyżej 24%.

Tab. 1 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych domów jednorodzinnych w 3q23

Region	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia z bloczków betonu komórkowego	Dom jednorodzinny wolno stojący z podpiwniczeniem z bloczków betonu komórkowego	Dom jednorodzinny wolno stojący energooszczędny bez podpiwniczenia z pustaków silka E24	Dom jednorodzinny wolno stojący letni bez podpiwniczenia z bali drewnianych
	213,5 m kw. p.u.	142 m kw. p.u.	151,7 m kw. p.u.	128,6 m kw. p.u.
Mazowieckie	4 936	5 221	5 568	4 878
Warszawa	5 248	5 551	5 921	5 186
Małopolskie	4 731	5 004	5 337	4 675
Dolnośląskie	4 726	4 999	5 332	4 670
Łódzkie	4 475	4 733	5 048	4 422
Wielkopolskie	4 875	5 157	5 500	4 818
Pomorskie	4 712	4 984	5 316	4 657
Zachodnio-pomorskie	4 922	5 206	5 552	4 864
Kujawsko-pomorskie	4 530	4 792	5 111	4 477
Lubelskie	4 381	4 634	4 943	4 330
Śląskie	4 764	5 038	5 374	4 707
Podlaskie	4 512	4 772	5 090	4 459
Świętokrzyskie	4 479	4 738	5 053	4 426
Podkarpackie	4 628	4 895	5 221	4 574
Warmińsko-mazurskie	4 461	4 718	5 032	4 408
Opolskie	4 712	4 984	5 316	4 657
Lubuskie	4 489	4 748	5 063	4 436

Tab.2 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych budynków wielorodzinnych w 3q23

Region	Budynek mieszkalny wielorodzinny, 4 kondygnacje garaż podziemny	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5 kondygnacji 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	5 278	5 197	8 185
Warszawa	5 612	5 525	8 703
Małopolskie	5 059	4 981	7 845
Dolnośląskie	5 054	4 976	7 837
Łódzkie	4 785	4 711	7 420
Wielkopolskie	5 213	5 133	8 085
Pomorskie	5 039	4 961	7 814
Zachodnio-pomorskie	5 263	5 182	8 162
Kujawsko-pomorskie	4 844	4 770	7 513
Lubelskie	4 685	4 613	7 265
Śląskie	5 094	5 015	7 899
Podlaskie	4 825	4 750	7 482
Świętokrzyskie	4 790	4 716	7 428
Podkarpackie	4 949	4 873	7 675
Warmińsko-mazurskie	4 770	4 696	7 397
Opolskie	5 039	4 961	7 814
Lubuskie	4 800	4 725	7 443

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

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

Miasta wg liczby ludności	Mieszkania NSP 2021	Przeciętna pow. użytkowa na osobę NSP 2021	Nasylenie mieszkaniami* NSP 2021	Średnie nasilenie budownictwa [^]		% pow.objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2022	Przeciętna pow. mieszkań oddawanych do użytku 1-3q23	Mieszkania oddane do użytku ogółem	
				2023				1-3q23	3q22=100
Warszawa	1 061 910	33,5	570	8,6		40	62,0	10 622	-50
Kraków	449 055	32,3	559	13,0		71	59,0	7 281	15
Wrocław	378 793	33,4	562	15,1		61	58,9	6 465	32
Łódź	376 215	31,7	571	6,6		33	66,6	3 129	-24
Poznań	297 298	34,7	549	10,3		52	58,8	3 847	31
Gdańsk	256 875	31,1	528	15,2		66	60,5	3 917	7
Szczecin	192 463	30,3	492	5,9		60	67,0	1 651	-47
Bydgoszcz	157 710	27,8	478	6,8		40	57,6	1 855	9
Lublin	166 214	30,2	502	12,8		55	57,5	2 772	53
Białystok	140 549	26,0	480	8,1		55	56,8	1 894	-21
Katowice	156 321	33,3	558	6,0		28	66,0	1 170	-15
Toruń	98 403	29,5	503	9,4		59	55,4	1 424	73
Rzeszów	96 529	33,5	490	13,8		16	63,0	2 055	15
Kielce	91 079	29,5	495	5,6		19	61,4	888	-22
Olsztyn	83 070	28,9	494	5,0		59	65,0	650	-40
Zielona Góra	66 976	32,7	481	6,4		18	113,1	302	-82
Opole	60 564	32,6	479	5,4		38	85,5	400	-1
Gorzów Wlp.	56 496	29,3	485	4,9		55	68,0	465	24

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 2023, US Wrocław, 29.11.2023

3. Trendy demograficzne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

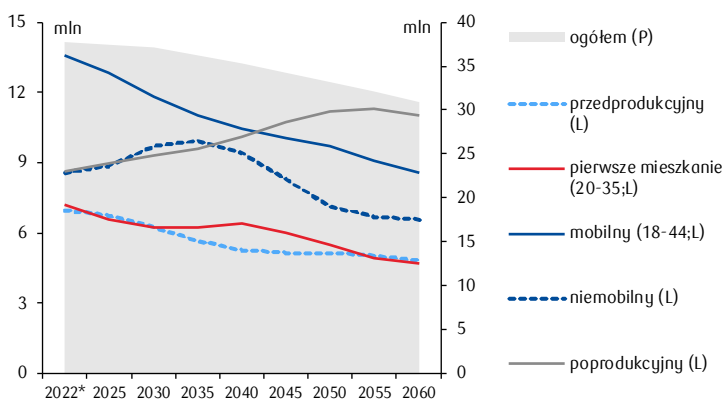
Wzrost liczby ludności w starszych grupach wiekowych wiąże się z oczekiwanym **wydłużaniem przeciętnej długości trwania życia** na skutek spadku liczby zgonów z przyczyn, które można skutecznie leczyć lub im zapobiegać. W scenariuszu podstawowym zakładany jest wzrost przeciętnego okresu trwania życia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

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

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

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

Wyk. 27 Prognoza ludności ogółem wg funkcjonalnych grup wieku



Tab. 6 Prognoza grupy wiekowej potencjalnych kandydatów na pierwsze mieszkanie

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

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

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

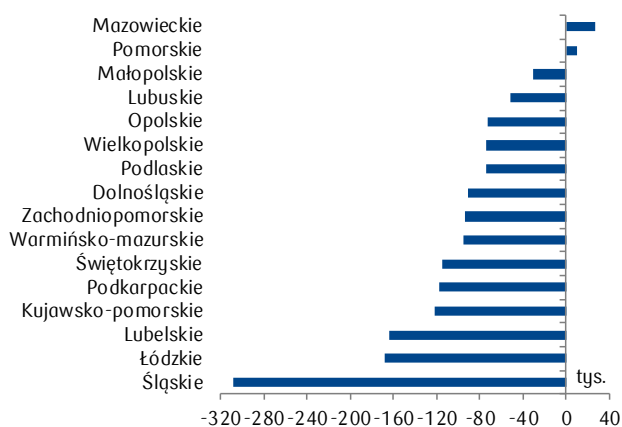
Do 2035 prognozowany jest spadek liczby ludności w 14 województwach – największy w woj. śląskim, łódzkim i lubelskim. Wzrost liczby ludności jest prognozowany jedynie w województwie mazowieckim i pomorskim. Do 2060 przewidywany jest już spadek ludności we wszystkich województwach – największy w województwie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

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

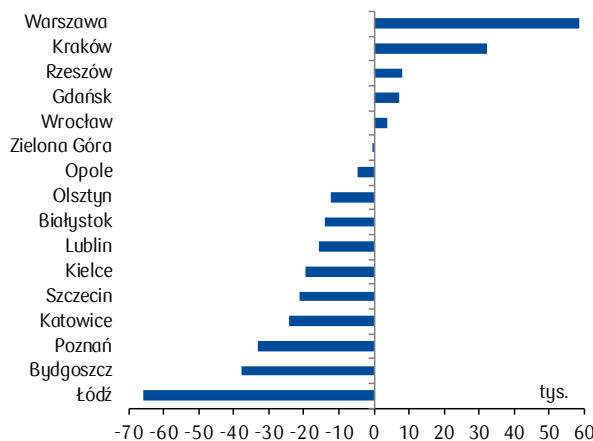
Regionalne zróżnicowanie nasilenia zmian liczby ludności

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

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



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



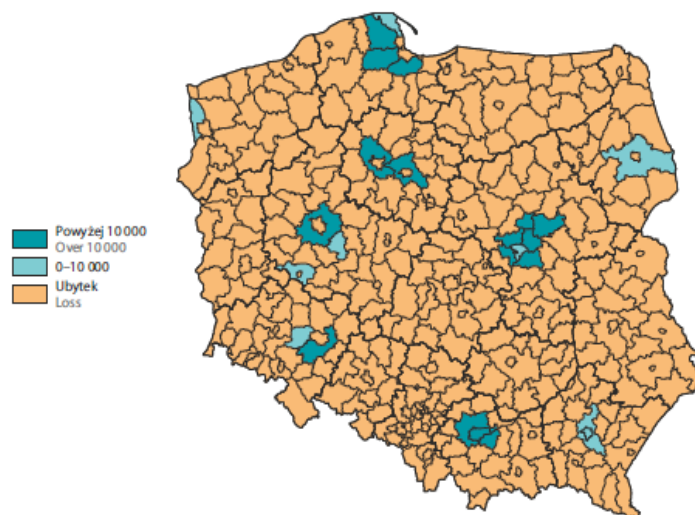
Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060, GUS, Warszawa, sierpień 2023

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

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

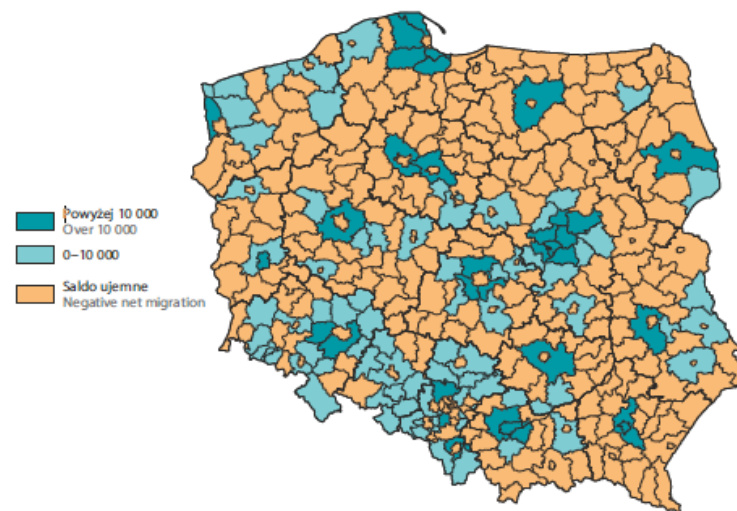
Kontynuacja procesu suburbanizacji

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



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

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



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

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

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

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

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

- utrzymujący się popyt na pierwsze mieszkanie z grupy wiekowej potencjalnych kandydatów na takie mieszkanie (20-35 lat) oraz odłożony popyt na nie

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

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

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

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

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

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

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

Tab. 7 Wpływ tendencji demograficznych na sytuację mieszkaniową

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

Uwarunkowania demograficzne	Skutki dla sytuacji mieszkaniowej
Napływ uchodźców wojennych z Ukrainy na dużą skalę; szacuje się, że z ok. 1 mln uchodźców, którzy przybyli do Polski od wybuchu wojny w 2022, w Polsce pozostanie na stałe zależnie od scenariusza od ok. 150 tys. do 600 tys. osób.	⇒ popyt na mieszkania o przeciętnym standardzie na wynajem przy dłuższym pobycie; zakup mieszkań przez lepiej sytuowanych Ukraińców, którzy zdecydują się zamieszkać w Polsce na stałe; pogorszenie ilościowych wskaźników mieszkaniowych, szczególnie w największych aglomeracjach

Źródło: Zestawienie własne

Tab. 8 Wybrane wskaźniki sytuacji demograficznej w miastach wojewódzkich

	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)		Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Saldo migracji na 1000 ludności
			1h23	NSP 2021			
Warszawa	1 861,6	793,8	64,6	64,6	16,2	-1,8	1,4
Kraków	804,2	321,2	61,7	61,7	15,8	-0,6	3,0
Wrocław	674,1	281,0	62,9	62,9	15,2	-1,9	2,1
Łódź	655,3	289,7	65,7	65,7	15,0	-7,7	-1,9
Poznań	540,1	221,3	62,4	62,4	15,3	-2,8	-1,6
Gdańsk	486,5	193,9	59,9	59,9	16,0	-1,4	2,1
Szczecin	390,3	156,1	58,6	58,6	15,9	-5,5	-1,1
Bydgoszcz	328,4	129,8	57,3	57,3	15,7	-5,6	-4,5
Lublin	330,4	127,8	57,3	57,3	16,3	-3,7	-1,1
Białystok	292,1	111,7	55,1	55,1	16,5	-0,4	-3,3
Katowice	279,1	121,1	63,7	63,7	15,3	-6,2	-1,5
Toruń	195,3	77,2	58,2	58,2	15,9	-3,4	-0,9
Rzeszów	197,5	71,5	52,7	52,7	17,0	-0,5	4,1
Kielce	183,1	71,7	56,8	56,8	15,6	-4,9	-3,2
Olsztyn	167,8	67,9	58,6	58,6	16,1	-2,5	-1,9
Zielona Góra	139,1	53,6	55,8	55,8	16,7	-3,8	1,7
Opole	126,3	49,6	57,7	57,7	15,2	-3,5	0,9
Gorzów Wlp.	115,8	46,9	56,9	56,9	16,4	-5,1	-5,0

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

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

[w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 3 kwartał 2023, US Wrocław, 29.11.2023

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 obligatoryjnie będzie musiała określić strefy planistyczne (określone 14 rodzajów stref) i gminne standardy urbanistyczne, a fakultatywnie (nieobowiązkowo) obsza-

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

ry uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej. Nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową będzie można wyznaczać jedynie wtedy, gdy rezerwy terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych oraz luki w zabudowie nie zapewnią zaspokojenia przewidywanych potrzeb w zakresie zabudowy mieszkaniowej. O ile gmina nie uchwali planu ogólnego do 1 stycznia 2026, to nie będzie miała możliwości wydawania nowych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub o warunkach zabudowy aż do uchwalenia tego planu.

- **zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI) oraz umowę urbanistyczną;** docelowo do 2026 ZPI ma zastąpić uchwałę o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, uchwalaną przez radę gminy. Z ZPI nieodłącznie jest związana umowa urbanistyczna (zawierana w formie aktu notarialnego), w której inwestor zobowiąże się do realizacji inwestycji uzupełniającej na rzecz gminy.
- **nowe zasady dotyczące decyzji o warunkach zabudowy.** Ustawa określa maksymalny dopuszczalny zasięg analizowanego obszaru - wymagania dla nowej zabudowy będą ustalane w oparciu o najbliższe sąsiedztwo, a decyzja będzie zależeć od ustaleń planu ogólnego (wydanie uwarunkowane położeniem na obszarze wskazanym do uzupełniania zabudowy oraz zgodnością z planem ogólnym w zakresie funkcji zabudowy oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych. Decyzja (dotychczas bezterminowa) będzie obowiązywać przez 5 lat od daty jej uprawomocnienia się (nie dotyczy to decyzji, które stały się prawomocne przed 1 stycznia 2026).
- **rejestr urbanistyczny,** czyli system prowadzony w systemie teleinformatycznym, stanowiący źródło danych oraz informacji przestrzennych; rejestr ma być nieodpłatny i jawny, zacznie obowiązywać od 2026.

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

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

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

Dopłaty do rat kredytu na pierwsze mieszkanie (BK2%)

- Kredyt może uzyskać osoba do 45. roku życia, która nie miała i nie ma mieszkania (w tym domu jednorodzinnego lub spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego); w przypadku małżeństwa lub rodziców co najmniej jednego wspólnego dziecka, kryterium wieku musi spełnić przynajmniej jedno z nich.
- Kredyt można otrzymać w wysokości do 500 tys. zł, a w przypadku małżeństw lub posiadania co najmniej jednego dziecka - do 600 tys. zł. Wkład własny nie może być wyższy niż 200 tys. zł, w przypadku domu może nim być działka. Gdy wkładem własnym kredytobiorcy jest wyłącznie nieruchomości gruntowa, łączna wysokość wkładu własnego kredytobiorcy oraz tego kredytu nie może być wyższa niż 1 000 000 zł.
- Dopłata z Rządowego Funduszu Mieszkaniowego BGK do rat kredytu przysługuje przez 10 lat, kredyt jest spłacany w formule stałych rat kapitałowych.
- Kredyt umożliwia nabycie pierwszego mieszkania lub budowę domu. Przy

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

„Bezpieczny Kredyt 2%”

kupnie mieszkania/domu nie obowiązuje limit ceny 1 m kw., kredyt jest możliwy przy zakupie na rynku pierwotnym i wtórnym.

- Program uruchomiony od 1 lipca 2023, jest przewidziany na 10 lat. W 2023 rząd nie przewidział limitów dotyczących liczby osób, mogących skorzystać z programu; limity mogą pojawić się w kolejnych latach, jest to związane z ustawą budżetową.

Wsparcie systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe (Konto Mieszkaniowe):

- Konto przeznaczone dla osób, które planują zakup mieszkania w przyszłości, np. dla dzieci. Może je otworzyć każdy, kto nie miał i nie ma mieszkania/domu. Z konta może skorzystać także osoba, która w jednym posiadanym lokalu mieszka z co najmniej dwójką własnych lub przysposobionych dzieci. Konto mieszkaniowe można założyć od 13. roku życia.
- Na koncie mieszkaniowym trzeba systematycznie oszczędzać od 3 do 10 lat. Minimalna wpłata miesięczna wynosi 500 zł, a maksymalna – 2000 zł. Możliwe są wpłaty w różnej wysokości; w każdym roku skorzystać można z miesiąca wakacji od oszczędzania (bez konsekwencji).
- Oprocentowanie środków jest ustalane przez bank, który prowadzi konto. Jest zmienne, ale nie może być mniejsze niż 75% stopy oprocentowania rachunku oszczędnościowego, który klient mógłby prowadzić równoległe jako klient z nowymi środkami zgodnie z ofertą banku, który prowadzi konto; gdy ten bank nie oferuje prowadzenia takich rachunków – według zmiennej stopy procentowej nie niższej niż 50% wskaźnika WIRON.
- Za minimum 11 wpłat w roku co najmniej 500 zł można otrzymać dodatkową premię oszczędnościową, równą rocznemu wskaźnikowi inflacji albo wskaźnikowi zmiany wartości ceny 1 m kw. pow. użytkowej mieszkania.
- Premia mieszkaniowa i zwolnienie z podatku przysługują w przypadku wypłaty odłożonych środków na zakup pierwszego mieszkania. W przypadku zakończenia oszczędzania, na wydanie środków jest 5 lat.

Konto mieszkaniowe

Skala zainteresowania programem BK2% w pierwszych miesiącach jego działania kilkakrotnie przekroczyła przewidywaną przez resort rozwoju liczbę umów (w 2023 wobec zakładanych ok. 10 tys. prawdopodobnie będzie 50 tys. umów) i środki na dopłaty do rat. W tej sytuacji Rada Ministrów w grudniu'23 złożyła w Sejmie projekt nowelizacji ustawy o zmianie ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe. Nowelizacja przewiduje wzrost limitu wydatków budżetu państwa przekazywanych do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego BGK z przeznaczeniem na dopłaty do rat BK2% w 2023 z 0,941 mld zł do 1,824 mld zł, a w latach 2024-2032 z 11 mld zł do 16 mld zł. Zmiana limitu musi być uchwalona przez Sejm i uwzględniona w ustawie budżetowej na rok 2024. W obecnej sytuacji zmiany rządu decyzja dotycząca wzrostu środków na finansowanie programu BK2% najpewniej będzie ponownie analizowana przez nową ekipę pod kątem możliwości budżetowych – w sytuacji przekroczenia środków na dopłaty w 2023 nastąpi prawdopodobnie okresowe wstrzymanie programu do czasu zatwierdzenia większych środków, nie można też wykluczyć modyfikacji programu w nawiązaniu do deklaracji z kampanii wyborczej dotyczących polityki mieszkaniowej.

Projekt nowelizacji Ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe przewiduje wzrost limitów na dopłaty do rat BK2%

- **19 czerwca 2023 Komisja Nadzoru Finansowego znowelizowała Rekomendację S** dotyczącą dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Zmiany dotyczą uwzględnienia w Rekomendacji S w szczególności: - gwarantowanego kredytu mieszkaniowego objętego programem rządowym; - kredytu mieszkaniowego objętego rządowym programem dopłat do oprocentowania; - bufora na wzrost stóp procentowych uwzględnianego w procesie wyznaczania zdolności kredytowej klienta; - wprowadzenia nowych oczekiwań co do uwzględniania modeli szacujących ryzyko przedterminowych spłat kredytów. KNF oczekuje, że banki i oddziały instytucji kredytowych dostosują się

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

do zmian Rekomendacji S do 1 lipca 2024 r.

- **Ustawa o rodzinnym kredycie mieszkaniowym weszła w życie 1 marca 2023, jest to nowelizacja Ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym** oraz o spłatach tego kredytu w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego (gwarancja kredytu przy braku środków na wkład własny) z października'21. Wprowadzone modyfikacje poszerzają grono osób uprawnionych do gwarancji BGK wkładu własnego i tzw. spłaty rodzinnej. Z programu mogą skorzystać kredytobiorcy bez wkładu własnego albo z wkładem własnym nie wyższym niż 200 tys. zł i nieprzekraczającym 20% kwoty wydatków, na który kredyt jest udzielany, a w przypadku kredytu o stałej lub okresowo stałej stopie procentowej - nieprzekraczającym 30%. Jeśli kredytobiorca ma wkład własny niższy niż 20%, gwarancją BGK będzie może być objęta także brakująca część wkładu. Podniesiono też współczynnik, który służy do wyliczenia maksymalnej ceny metra kwadratowego kwalifikującej do korzystania z programu.
- **31 sierpnia 2023 weszło w życie zwolnienie z podatku od czynności cywilnoprawnych (PCC) kupna pierwszego mieszkania lub domu na rynku wtórnym** wprowadzone Ustawą z 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw. Tą samą Ustawą podwyższono do 6% stawkę tego podatku dla zakupu szóstego i każdego kolejnego lokalu mieszkalnego.
- **28 kwietnia 2023 weszła w życie nowelizacja ustawy o charakterystyce energetycznej budynków** oraz ustawy – Prawo budowlane. Nowelizacja wprowadza obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej dla każdego nowego budynku oraz w przypadku sprzedaży lub wynajmu budynku. Obecnie kupujący bądź wynajmujący mieszkanie musi otrzymać świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu, a informacja o jego przekazaniu jest odnotowana w akcie notarialnym. Określa ono zapotrzebowanie na energię wykorzystywaną do ogrzewania, wentylacji czy przygotowania ciepłej wody. Zawsze musi zawierać numer przypisany w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków. Świadectwo jest ważne przez 10 lat, o ile nie zostaną przeprowadzone prace modernizacyjne. Inwestor musi dołączyć świadectwo charakterystyki energetycznej całego budynku do zawiadomienia o zakończeniu budowy. Właściciel mieszkania musi zlecić przygotowanie takiego dokumentu, jeśli zamierza sprzedać lub wynajmując swoje mieszkanie.
- **14 lipca 2022 Prezydent podpisał Ustawę z 7 lipca 2022 o finansowaniu społecznym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom.** Ustawa przewiduje:
 - **Wakacje kredytowe**, czyli możliwość (niezależnie od sytuacji dochodowej kredytobiorcy) zawieszenia spłaty rat kredytów hipotecznych (w zł) na 8 miesięcy w okresie 3q22-4q23. Termin na spłatę jest przesunięty bez dodatkowych odsetek. Do 26 listopada'23 banki zaraportowały do bazy BIK 1,153 mln rachunków kredytów mieszkaniowych objętych wakacjami kredytowymi na wartość 285 mld zł.

W listopadzie'23 Rada Ministrów skierowała do Sejmu nowelizację ustawy o wakacjach kredytowych. Nowelizacja przewiduje zawieszenie spłaty kredytu hipotecznego w 2024 na warunkach obowiązujących w 2023. Wakacje kredytowe w 2024 mają dotyczyć złotych kredytów hipotecznych (umowy zawarte przed 1 lipca 2022). Uprawnienie takie przysługiwać będzie kredytobiorcom, których kwota kapitału udzielonego kredytu była nie wyższa niż 400 000 zł. W grudniu'23 nowy marszałek Sejmu poinformował, że nowa koalicja rządowa chce, aby kwestia przedłużenia wakacji kredytowych była procedowana jako projekt nowego rządu.

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

Zniesienie 2% PCC przy zakupie pierwszego mieszkania na rynku wtórnym

Kupujący bądź wynajmujący mieszkanie musi otrzymać świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu

Przedłużenie wakacji kredytowych na cały 2024 czeka na decyzję Sejmu

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

5. Perspektywy zmian cen w średnim okresie

Uwarunkowania makroekonomiczne

Solidne wyniki PKB za 3q23 są tylko wstępem do jeszcze silniejszego ożywienia w kolejnych kwartałach. Prognozujemy, że w 4q23 dynamika PKB przekroczy 2%, a następnie 3% w 1h24 i 4% w 2h24. Nasz optymizm to efekt coraz lepszych perspektyw dla dochodów gospodarstw domowych (mocny rynek pracy, podwyżki w sektorze publicznym), silniejszej niż oczekiwaliśmy aktywności inwestycyjnej firm i odmrożenia środków z KPO.

Solidne ożywienie koniunktury zapowiada powrót do starych wyzwań na rynku pracy, czyli wzmożonej konkurencji o pracownika i wzrostu znaczenia ograniczeń podażowych. W takim otoczeniu i przy poprawie konkurencyjności zatrudnienia w sektorze publicznym, dynamika płac w gospodarce narodowej utrzyma się wyraźnie powyżej 10% r/r, a stopa bezrobocia rejestrowanego ustanowi nowe rekordowe minima.

Przed nami 2 lata ze średnioroczną inflacją na poziomie ok. 4% i wciąż długa droga do inflacyjnego celu. W krajowej polityce pieniężnej, po pełnej emocji jesieni, przyszedł czas na zimowy sen – duża niepewność, m.in. co do polityki fiskalnej, skłoniła RPP do przyjęcia postawy wyczekującej.

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

Wskaźnik		3q23	4q23	1q24	2q24	3q24	4q24	2022	2023	2024
Realny PKB (% r/r)	% r/r	0,5	2,4	2,8	3,7	4,0	4,9	5,3	0,6	3,9
Popyt krajowy (% r/r)	% r/r	-5,2	-1,7	0,5	1,7	6,1	8,0	5,2	-3,6	4,3
Konsumpcja prywatna	% r/r	0,8	3,0	3,9	4,0	4,2	4,8	5,2	-0,3	4,2
Nakłady brutto na śr.trwałe	% r/r	7,2	5,4	4,8	4,6	6,0	8,1	4,9	7,2	6,2
Stopa bezrobocia rejestrowanego	%; na koniec okresu	5,0	5,1	5,2	4,9	4,8	4,8	5,2	5,1	4,8
Płace - sektor przedsiębiorstw	% r/r	10,9	12,1	10,9	11,2	11,2	10,8	12,9	12,1	11,0
Inflacja CPI	% r/r; średnia dla okresu	9,7	6,5	3,7	3,3	4,9	5,3	14,4	11,5	4,3
Inflacja bazowa	% r/r; średnia dla okresu	9,7	7,4	5,5	4,6	5,1	5,7	9,1	10,1	5,2
Stopa referencyjna NBP	%	6,00	5,75	5,50	5,50	5,50	5,25	6,75	5,75	5,25
WIBOR 3M	%; średnia dla okresu	5,77	5,83	5,64	5,64	5,48	5,31	7,02	5,83	5,31

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

Analiza wyników ankiety NBP do przewodniczących komitetów kredytowych⁷ wykazuje kontynuację zacieśniania polityki kredytowej w 3q23, przy utrzymaniu dotychczasowych warunków udzielania kredytów mieszkaniowych. Na potrzebę zaostrzania polityki kredytowej wskazywały gorsze prognozy sytuacji gospodarczej, pogorszenie jakości portfela kredytów mieszkaniowych oraz decyzje NBP w zakresie polityki pieniężnej. W 3q23 większość ankietowanych

W 4q23 banki zapowiadają zaostrzenie kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych, jednocześnie oczekują kontynuacji wysokiego popytu na te kredyty

⁷ Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych IV kwartał 2023, NBP październik 2023 r.

banków odnotowała wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe, spowodowany w znacznej mierze uruchomieniem w lipcu'23 programu "Bezpieczny Kredyt 2%". Jednocześnie banki wskazywały alternatywne źródła finansowania jako czynnik osłabiający popyt na kredyt mieszkaniowy.

W 4q23 banki przewidują dalsze zaostrzenie kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych oraz oczekują kontynuacji wysokiego popytu na te kredyty.

W perspektywie roku (4q23-3q24) oczekujemy wolniejszego – w granicach 5-10%, wzrostu średnich cen transakcyjnych mieszkań.

Silne tendencje wzrostowe cen mieszkań z ostatniego roku mogą być hamowane przez: (1) przesunięte w czasie obniżki stóp procentowych przez RPP w reakcji na utrzymującą się uporczywą inflację; (2) wyhamowanie popytu kredytowego generowanego przez program BK2% (z uwagi na prawdopodobne zawieszenie programu w pierwszych miesiącach 2024 do czasu decyzji odnośnie zwiększenia limitów; nie można wykluczyć modyfikacji programu); (3) możliwy spadek dostępności mieszkań – wzrost płac może być niższy niż cen mieszkań; (4) stopniowo (odczuwalnie od 2h24) zwiększaną podaż (wystawianie tzw. dziur w ziemi, uruchamianie wcześniej uzyskanych pozwoleń na budowę); (5) stabilizację stawek za wynajem osłabiającą motywację zakupu inwestycyjnego.

Z drugiej strony utrzymują się ważne przesłanki dotychczasowych znaczących tendencji wzrostowych cen mieszkań. Po stronie popytu są to: (1) kontynuacja popytu konsumpcyjnego kredytowego odłożonego w okresie zaostrzonych regulacji ostrożnościowych, dodatkowo wzmocnianego perspektywą rosnących cen mieszkań; (2) kontynuacja inwestycyjnych zakupów mieszkań za gotówkę (ucieczka przed inflacją). **Po stronie podaży tendencjom wzrostowym cen sprzyjają:** (3) mała oferta mieszkań na rynku z uwagi na ograniczanie liczby rozpoczynanych projektów mieszkaniowych w poprzednich 6 kwartałach, zwiększenie oferty wymaga czasu (obecnie okres trwania budowy jest szacowany na 5 lat: 3 lata formalności i zakup działki + 2 lata fizyczna budowa) i usprawnienia działań administracyjnych; (4) pogłębiający się deficyt dostępnych terenów budowlanych w dobrych lokalizacjach w największych miastach; podejmowanie aktywności deweloperskiej w trudniejszych lokalizacjach (po-przemysłowych, o skomplikowanym stanie prawnym) zwiększa koszty gruntu pod inwestycję; (5) koszty nowelizacji warunków technicznych (m.in. wymogi dot. placów zabaw, obowiązkowe pomieszczenia na wózki i rowery, większe minimalne odległości od granic działki), które deweloperzy przeniosą na klientów.

O tym, która z tych jakościowych prognoz zrealizuje się w praktyce rozstrzygnie prawdopodobnie sfera regulacji - decyzje polityczne odnośnie do BK2% i regulacje dotyczące procesu budowlanego (dostęp do terenów budowlanych, postępowania i procedury administracyjne).

W perspektywie roku (4q23-3q24) oczekujemy wolniejszego – w granicach 5-10%, wzrostu średnich cen transakcyjnych mieszkań

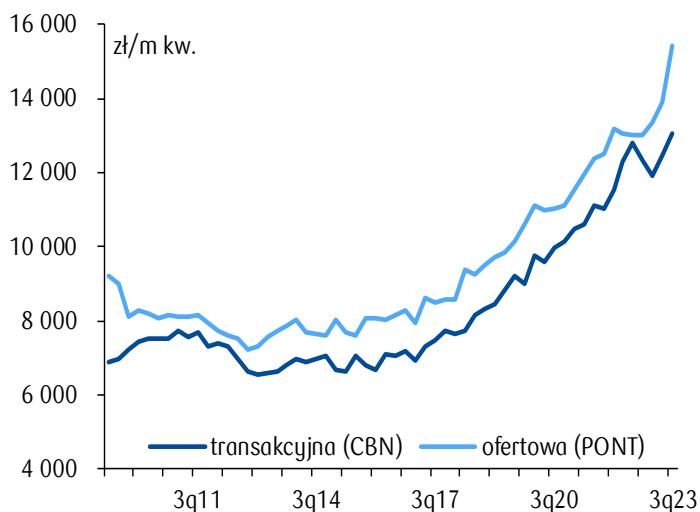
6. Aneks statystyczny - regionalne rynki mieszkaniowe

MAZOWIECKIE - Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie

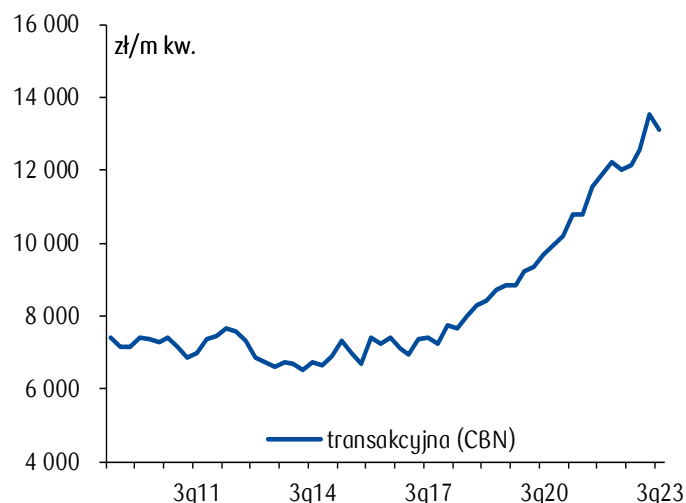
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Warszawie

Segment rynku	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	3q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	11 110	11 023	11 520	12 311	12 807	12 345	11 919	12 482	13 072	4,7	2,1
cena ofertowa (PONT)	12 375	12 500	13 179	13 043	12 994	13 026	13 333	13 889	15 431	11,1	18,8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	10 796	11 549	11 881	12 227	12 006	12 166	12 553	13 534	13 119	-3,1	9,3
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 979	7 190	9 013	10 569	8 238	8 040	9 716	8 703	9 074	x	x

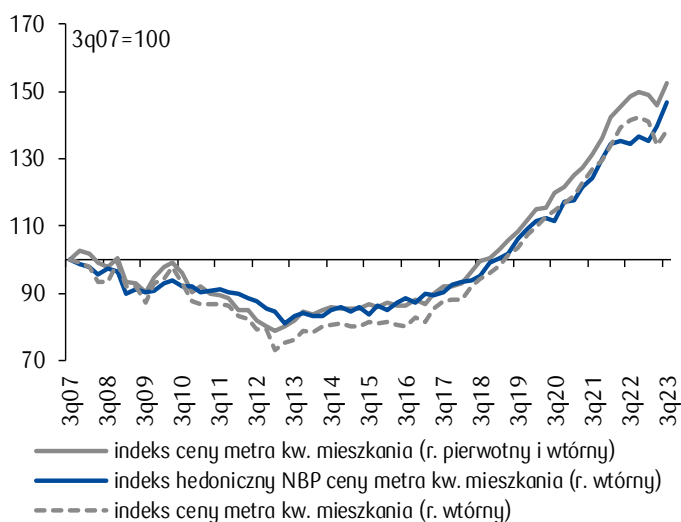
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie



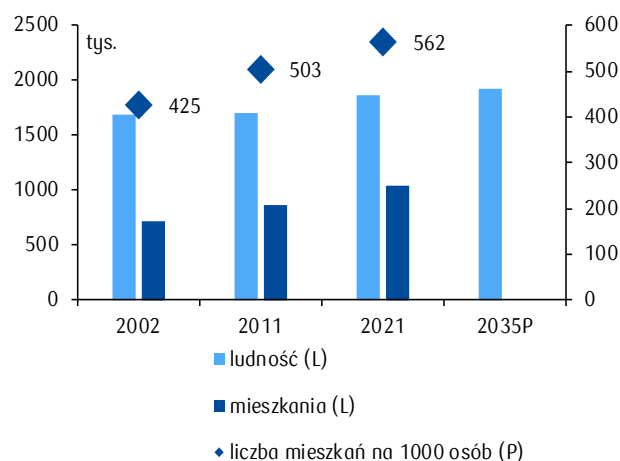
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



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

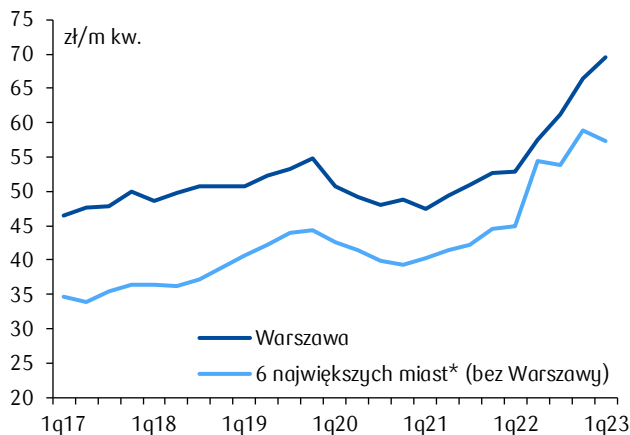


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Warszawie (GUS)

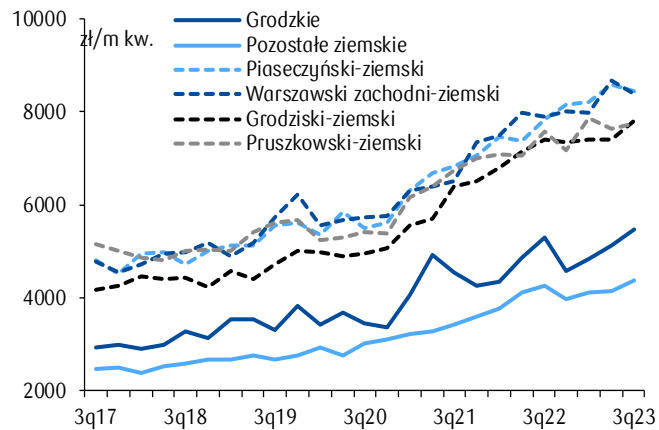


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q23: mieszkania rw - 314; mieszkania rp - 1226; domy rw - 15.

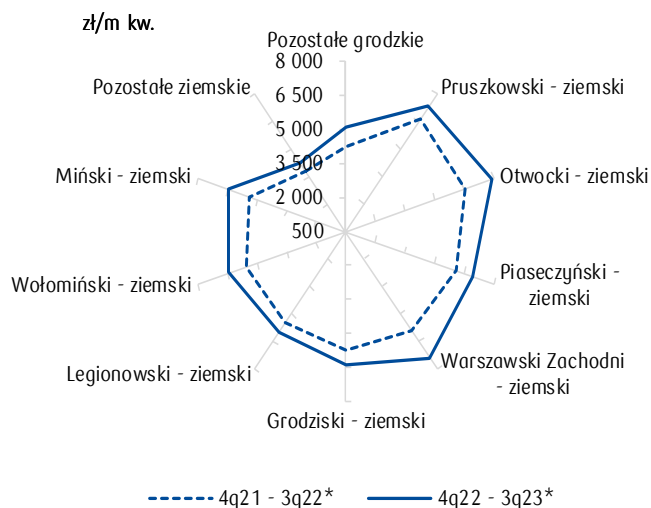
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Warszawie (NBP, PONT)



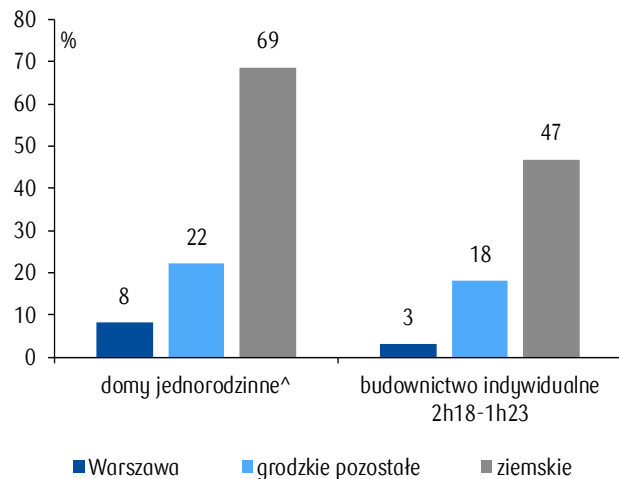
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	4q22 - 3q23*
Warszawa	5 548	5 603	5 852	6 628	8 459	8 912
Pozostałe grodzkie	3 029	2 942	3 239	3 453	4 641	5 083
Pruszkowski - ziemski	4 496	4 699	5 168	5 600	7 300	7 300
Otwocki - ziemski	4 093	4 434	4 699	5 473	7 960	7 960
Piaseczyński - ziemski	4 324	4 653	5 136	5 410	6 904	6 904
Warszawski Zachodni - ziemski	4 233	4 320	4 718	5 512	7 404	7 404
Grodziski - ziemski	3 672	3 894	3 990	4 729	6 406	6 406
Legionowski - ziemski	3 777	3 888	4 195	4 715	5 994	5 994
Wołomiński - ziemski	3 928	4 333	4 311	4 794	6 421	6 421
Miński - ziemski	3 731	3 625	4 217	4 486	6 490	6 490
Pozostałe ziemskie	2 451	2 680	2 809	3 121	4 232	4 252

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q22 - 3q23: Warszawa - 190; pozostałe powiaty grodzkie - 32; powiaty ziemskie - 1285.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie mazowieckim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2022	NSP 2021	NSP 2011	2022	2022	2022	2h18-1h23	2h18-1h23	1-3q23
GRODZKIE									
Ostrołęka	20 578	3	26	29,8	422	60	6,6	14	179
Płock	53 743	6	17	28,5	478	43	4,7	9	446
Radom	88 509	10	24	28,2	447	19	4,2	30	678
Siedlce	35 814	7	23	30,2	474	63	7,5	11	219
Warszawa	1 061 910	8	8	33,5	570	41	10,8	3	11 041
ZIEMSKIE									
białobrzeski	11 823	5	84	31,6	363	55	4,3	85	144
ciechanowski	33 576	10	57	30,4	392	16	5,7	35	406
garwoliński	36 717	8	84	32,2	348	24	5,3	62	494
gostyniński	16 227	10	61	29,0	381	6	2,9	83	127
grodziski	41 763	8	65	39,0	400	55	10,6	47	1 026
grójecki	38 425	7	68	33,3	395	29	5,2	45	332
koziński	22 353	5	69	31,9	389	8	3,7	96	136
legionowski	54 041	3	49	38,1	415	71	11,9	31	1 003
lipski	12 451	6	88	32,7	391	38	2,4	91	59
łosicki	11 453	13	85	34,1	396	73	3,9	61	80
makowski	15 512	5	77	31,9	368	42	3,2	75	80
miński	61 560	7	73	33,2	387	42	7,8	48	1 406
mławski	27 013	7	67	30,2	389	63	7,2	31	487
nowodworski	33 180	7	57	32,6	416	49	8,0	38	478
ostrołęcki	25 639	6	98	31,1	293	52	4,9	96	380
ostrowski	25 232	8	74	31,1	366	54	4,1	61	230
otwocki	50 002	12	62	35,2	395	40	4,2	69	475
piaseczyński	91 417	5	55	42,4	431	74	11,6	30	2 463
płocki	36 098	8	90	31,6	329	23	4,0	92	347
płoński	31 878	8	69	30,4	378	17	4,6	62	487
pruskowski	76 888	10	49	38,5	432	69	9,6	31	1 940
przasnyski	17 012	7	71	29,2	344	50	3,9	49	189
przysuski	14 396	6	87	29,6	369	22	3,0	99	64
pułtowski	18 940	7	66	32,1	375	16	4,8	58	282
radomski	48 479	5	80	28,4	321	9	4,7	100	503
siedlecki	27 287	9	97	32,5	339	24	4,1	98	311
sierpecki	17 542	8	69	28,6	361	6	4,2	57	99
sochaczewski	30 722	7	63	30,7	369	9	4,0	67	341
sokołowski	20 558	10	77	34,2	406	10	4,0	44	171
sztytowiecki	13 278	9	80	28,7	351	14	4,1	88	69
warszawski zachodni	52 191	4	72	43,2	392	46	11,7	36	1 075
węgrowski	24 655	10	84	33,7	396	13	3,9	80	305
wołomiński	102 030	5	64	33,0	373	42	10,7	24	1 770
wyszkowski	25 411	4	71	31,1	345	76	6,5	59	544
zwoleński	11 976	3	86	29,8	347	28	3,3	92	62
żuromiński	12 117	7	81	29,4	338	46	2,7	50	192
żyrardowski	32 949	14	43	31,6	437	35	6,9	47	508

Uwaga: *budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniem; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.12.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie mazowieckim

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

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

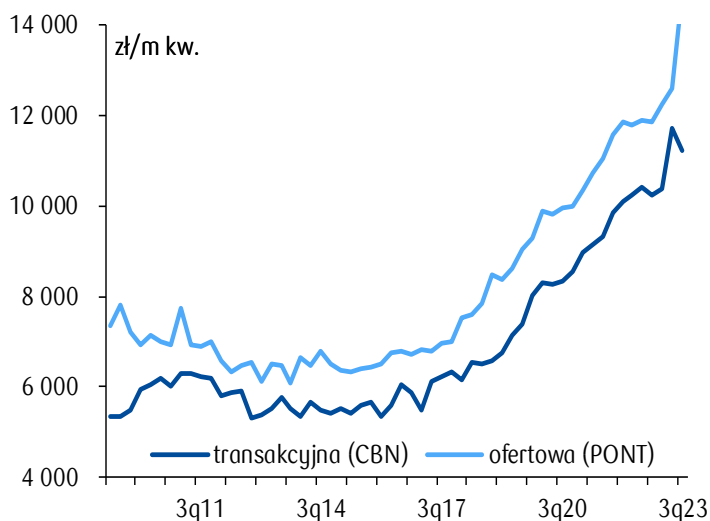
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.11.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

MAŁOPOLSKIE – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie

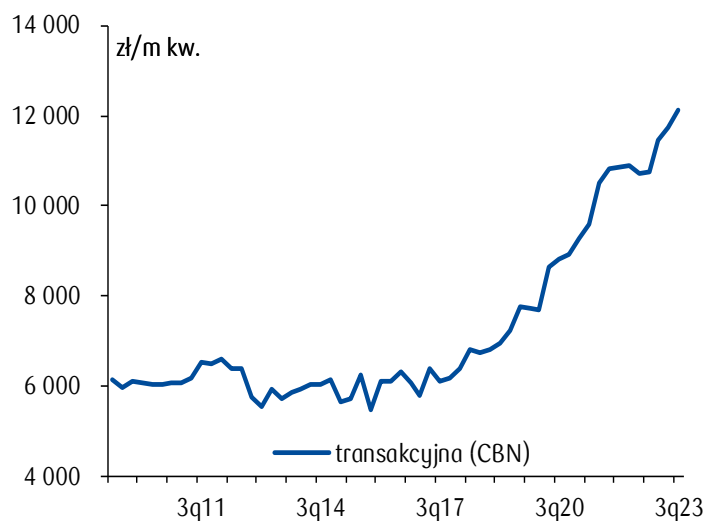
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Krakowie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	3q 23	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	9 328	9 852	10 116	10 255	10 432	10 257	10 390	11 739	11 216	-4,5	7,5
cena ofertowa (PONT)	11 067	11 579	11 845	11 805	11 889	11 868	12 240	12 600	14 706	16,7	23,7
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	10 522	10 813	10 845	10 890	10 702	10 738	11 459	11 752	12 119	3,1	13,2
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 360	8 333	6 505	6 498	13 674	8 354	9 214	8 419	8 565	x	x

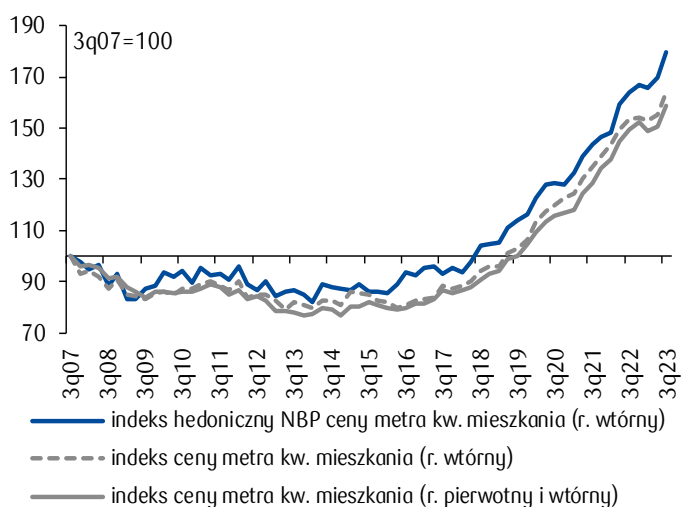
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie



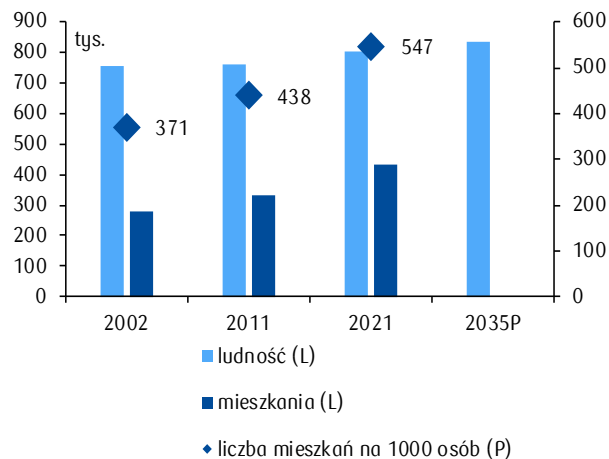
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie



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

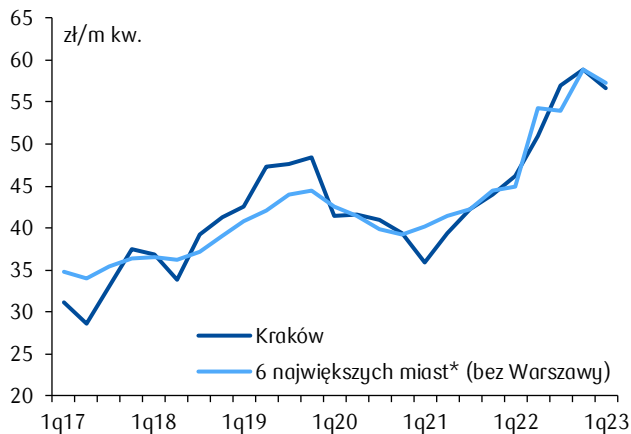


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Krakowie (GUS)

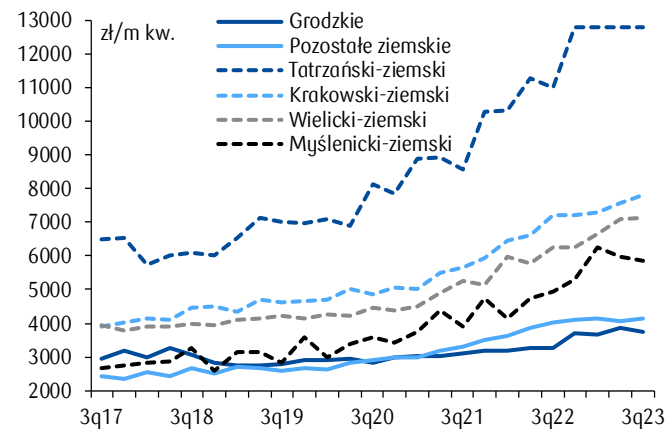


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q23: mieszkania rw - 100; mieszkania rp - 642; domy rw - 5.

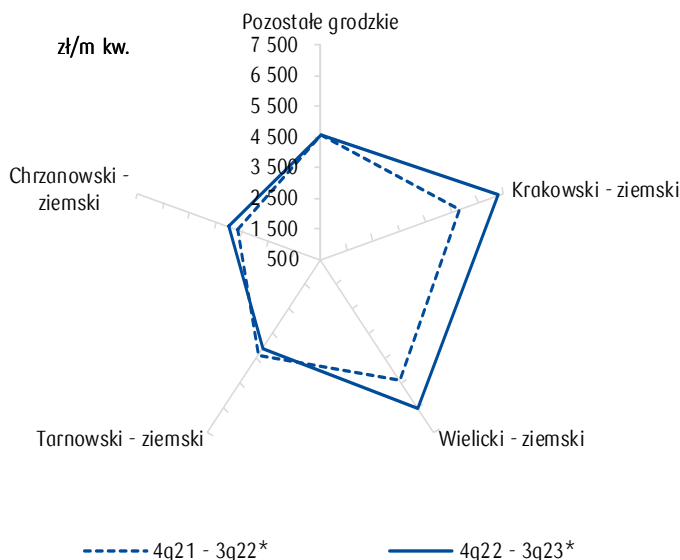
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Krakowie (NBP, PONT)



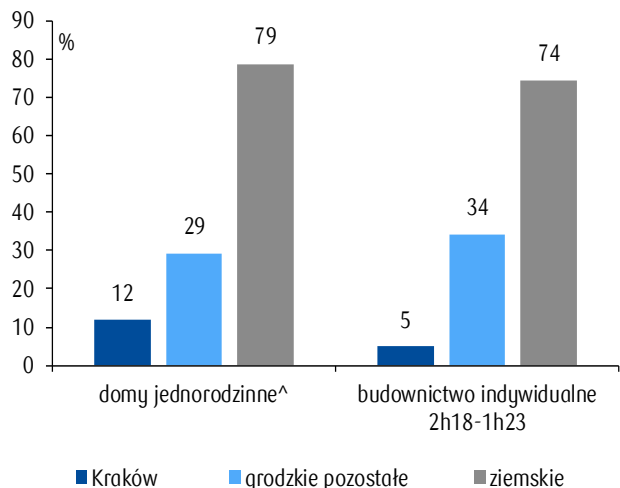
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	4q22 - 3q23*
Kraków	4 728	4 841	5 337	5 970	8 053	8 404
Pozostałe grodzkie	3 083	3 166	3 044	3 500	4 324	4 586
Krakowski - ziemski	4 160	4 361	4 587	5 071	7 298	7 298
Wielicki - ziemski	3 786	4 212	4 360	4 685	6 549	6 549
Tarnowski - ziemski	2 145	2 248	2 834	3 476	4 105	4 105
Chrzanowski - ziemski	2 249	2 616	2 454	3 354	3 992	3 992

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q22 - 3q23: Kraków - 78; pozostałe powiaty grodzkie - 21; powiaty ziemskie - 411.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie małopolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2022	NSP 2021	NSP 2011	2022	2022	2022	2h18-1h23	2h18-1h23	1-3q23
GRODZKIE									
Kraków	449 055	11	12	32,3	559	76	13,3	5	7 070
Nowy Sącz	31 701	12	38	30,0	393	55	3,8	40	321
Tarnów	45 587	14	24	28,3	439	47	3,0	28	218
ZIEMSKIE									
bocheński	34 415	11	80	30,4	322	98	4,8	74	443
brzeski	29 237	12	86	30,1	318	41	3,5	84	269
chrzanowski	46 846	12	54	30,0	391	31	2,3	75	159
dąbrowski	17 432	10	88	27,9	302	1	3,3	83	124
gorlicki	33 585	12	75	27,6	318	79	3,6	89	220
krakowski	102 868	8	86	35,8	343	96	5,1	62	1 073
limanowski	36 202	9	91	27,3	275	78	3,7	94	358
miechowski	18 017	12	80	31,9	383	39	1,9	81	115
myślenicki	38 831	7	88	30,9	300	86	5,0	81	514
nowosądecki	60 591	11	88	27,8	282	78	2,8	98	748
nowotarski	57 383	10	82	29,8	302	73	4,0	80	653
olkuski	39 810	7	59	30,3	373	101	2,2	78	276
oświęcimski	54 902	10	55	29,9	368	80	4,2	66	520
proszowicki	13 638	8	87	32,5	323	24	3,1	87	76
suski	26 930	14	90	32,1	324	100	4,1	100	218
tarnowski	57 807	9	97	29,0	292	45	3,7	92	664
tatrzański	26 232	17	69	37,3	394	33	4,6	77	450
wadowicki	50 558	11	74	29,8	320	99	3,7	81	501
wielicki	49 142	10	86	34,2	346	100	9,9	41	980

Uwaga: *budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniem; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.12.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie małopolskim

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

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

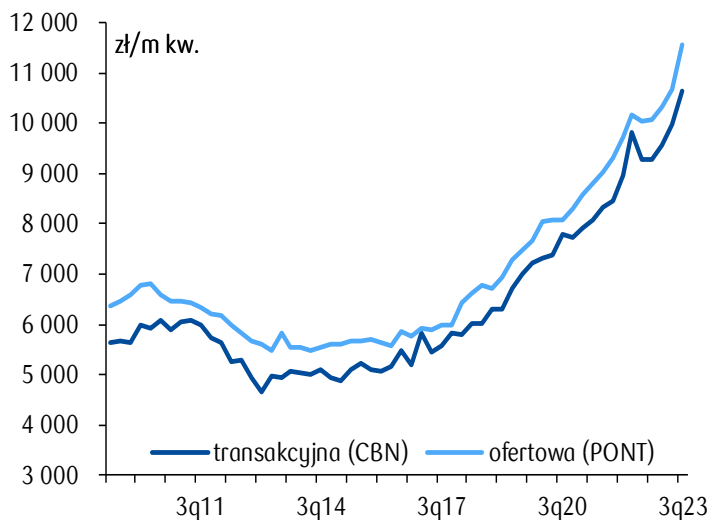
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.11.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

DOLNOŚLĄSKIE – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie

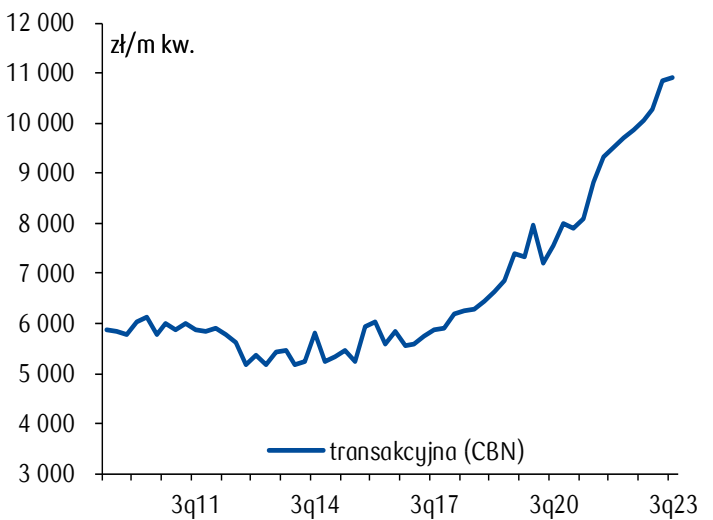
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	3q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	8 343	8 468	8 982	9 810	9 279	9 276	9 559	9 987	10 636	6,5	14,6
cena ofertowa (PONT)	9 022	9 322	9 730	10 175	10 058	10 083	10 323	10 681	11 563	8,3	15,0
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	8 834	9 339	9 520	9 714	9 877	10 075	10 296	10 856	10 902	0,4	10,4
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 536	6 819	5 987	4 521	12 853	10 069	11 196	8 018	7 607	x	x

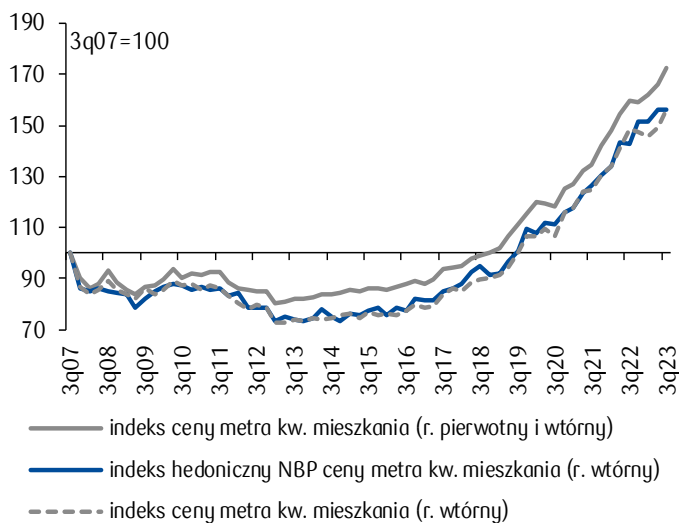
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym we Wrocławiu



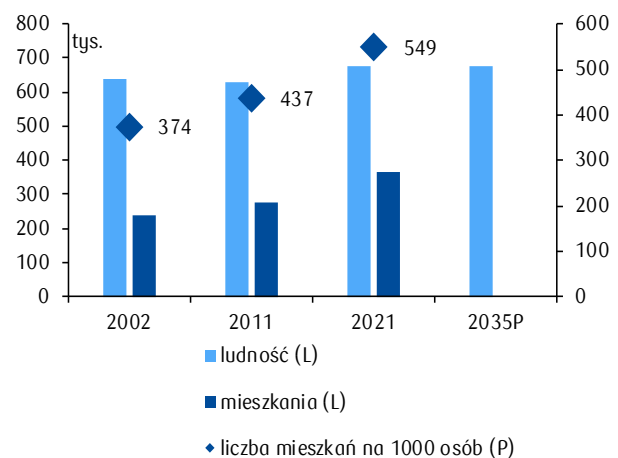
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu



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

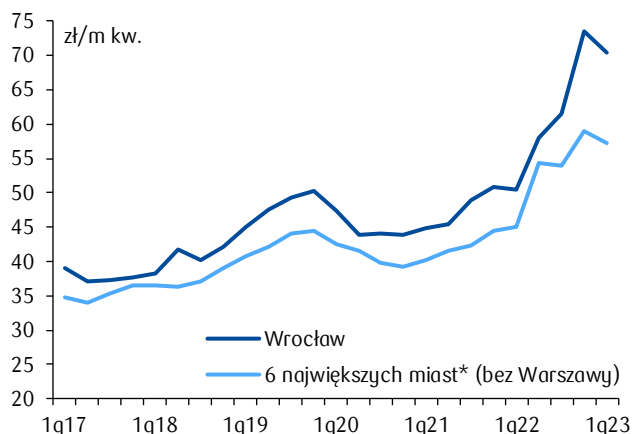


Wyk.4 Ludność i mieszkania we Wrocławiu (GUS)

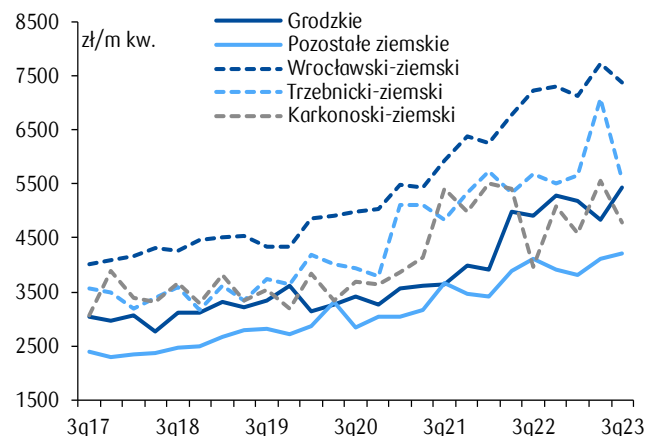


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q23: mieszkania rw - 120; mieszkania rp - 638; domy rw - 6.

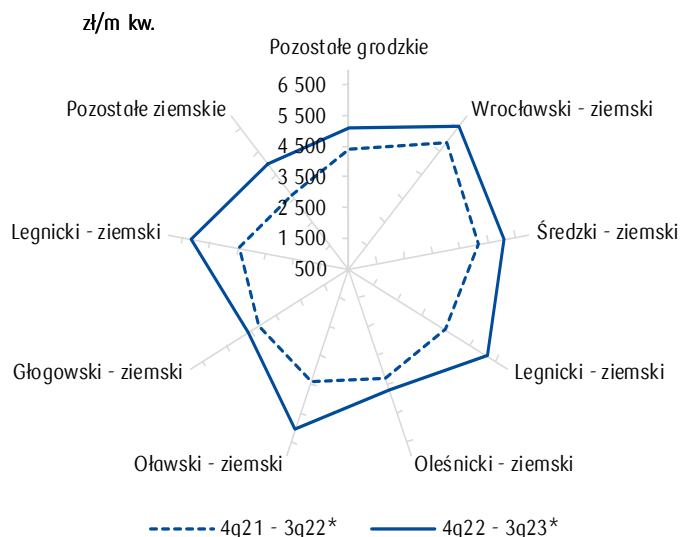
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania we Wrocławiu (NBP, PONT)



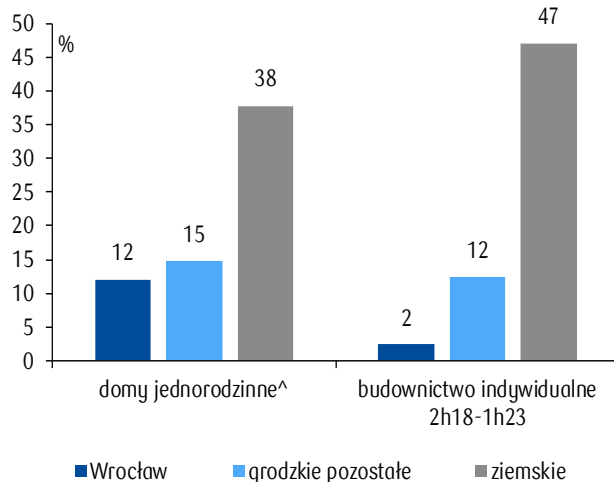
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	4q22 - 3q23*
Wrocław	4 718	4 828	5 280	5 606	7 996	8 139
Pozostałe grodzkie	2 967	3 224	3 559	4 113	4 629	5 105
Wrocławski - ziemski	3 675	3 933	4 259	4 543	6 610	6 610
Średzki - ziemski	2 941	3 994	4 719	4 797	6 089	6 089
Legnicki - ziemski	2 523	2 679	3 227	4 539	6 171	6 171
Oleśnicki - ziemski	2 813	3 129	3 194	3 484	4 715	4 715
Oławski - ziemski	3 260	3 028	3 828	4 182	6 077	6 077
Głogowski - ziemski	3 343	3 335	3 425	3 704	4 603	4 603
Legnicki - ziemski	2 523	2 679	3 227	4 539	6 171	6 171
Pozostałe ziemskie	2 423	2 386	3 052	3 260	4 981	4 981

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q22 - 3q23: Wrocław - 62; pozostałe powiaty grodzkie - 35; powiaty ziemskie - 645.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie dolnośląskim

Powiaty	Mieszkania 2022	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem NSP 2021	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2022	Nasylenie mieszka- niami** 2022	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2022	Średnie nasilenie budownictwa^ 2h18-1h23	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2h18-1h23	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-3q23
GRODZKIE									
Jelenia Góra	37 537	35	19	32,1	495	99	3,5	17	122
Legnica	44 749	33	11	30,6	481	46	4,9	8	329
Wałbrzych	51 031	51	bd.	27,4	501	24	1,1	18	47
Wrocław	378 793	19	12	33,4	562	62	15,1	2	6 464
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	34 922	28	45	31,8	397	99	5,7	46	285
dzierżoniowski	40 882	45	28	28,0	427	53	2,5	49	343
gólgowski	34 624	12	25	27,4	404	42	4,7	39	161
górowski	12 268	47	55	29,7	375	57	2,2	86	53
jaworski	18 589	52	42	29,4	391	92	3,1	51	119
karkonoski	27 230	50	50	36,8	446	66	5,3	61	323
kamienogórski	17 117	55	33	27,7	420	62	1,8	91	80
kłodzki	66 437	50	37	31,4	447	59	2,8	65	233
legnicki	19 958	46	11	32,2	363	54	5,1	78	267
lubański	21 227	51	44	29,7	409	89	2,7	59	116
lubiński	43 520	12	25	29,7	421	80	4,7	59	356
lwówecki	17 306	52	54	31,2	401	30	1,4	97	43
milicki	12 495	41	62	29,7	349	59	4,6	52	156
oleśnicki	39 903	28	45	30,7	375	65	6,6	56	672
oławski	31 395	19	40	31,3	406	55	9,6	35	398
polkowicki	23 219	26	40	29,1	379	50	4,6	72	180
strzeliński	15 850	48	56	31,0	378	79	4,3	67	206
średzki	21 366	39	63	33,7	365	88	11,1	45	687
świdnicki	64 089	42	26	29,6	424	94	4,2	38	577
trzebnicki	31 196	31	64	33,3	357	45	7,5	55	473
wałbrzyski	22 971	73	16	29,1	433	49	1,7	72	67
wołowski	18 083	33	46	29,5	395	65	4,3	46	236
wrocławski	70 540	19	67	40,0	386	84	17,1	31	1 939
ząbkowicki	24 961	60	52	31,8	409	57	2,2	66	66
zgorzelecki	35 919	42	39	30,1	418	95	3,1	55	204
złotoryjski	16 134	48	44	29,7	394	49	2,1	78	49

Uwaga: *budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniem; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.12.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie dolnośląskim

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

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

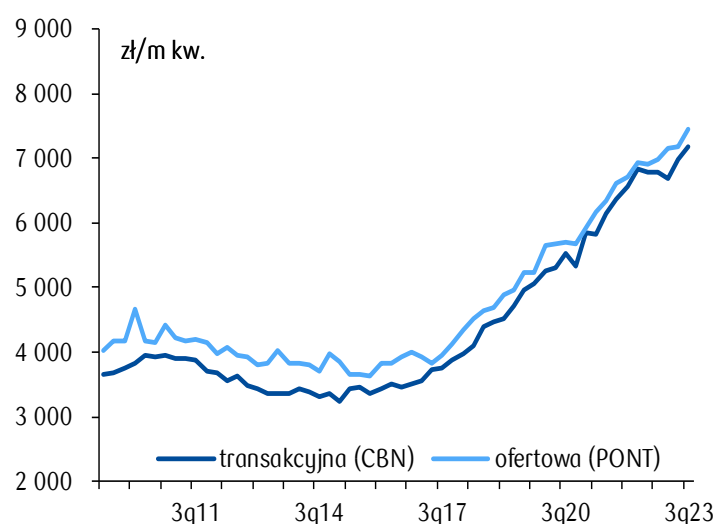
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.11.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

ŁÓDZKIE – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie

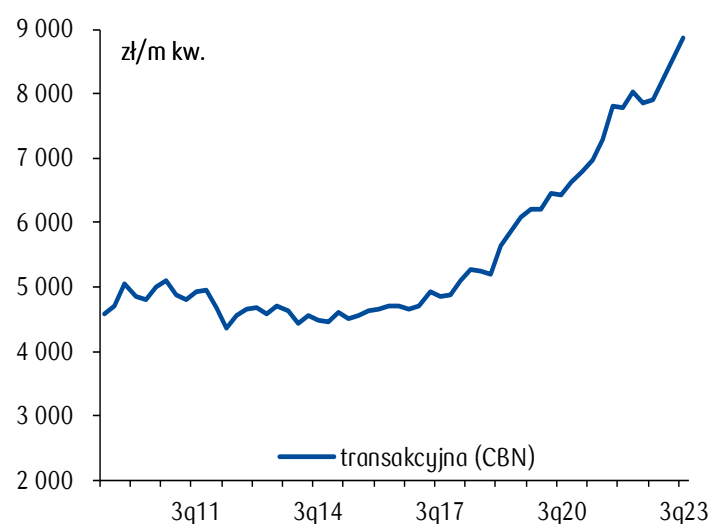
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Łodzi

Segment rynku	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	3q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 150	6 367	6 578	6 833	6 795	6 790	6 699	6 978	7 182	2,9	5,7
cena ofertowa (PONT)	6 356	6 620	6 711	6 944	6 919	6 977	7 151	7 173	7 467	4,1	7,9
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 300	7 807	7 785	8 042	7 852	7 922	8 227	8 555	8 874	3,7	13,0
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 421	5 466	6 205	3 764	7 748	6 250	4 580	5 650	5 477	x	x

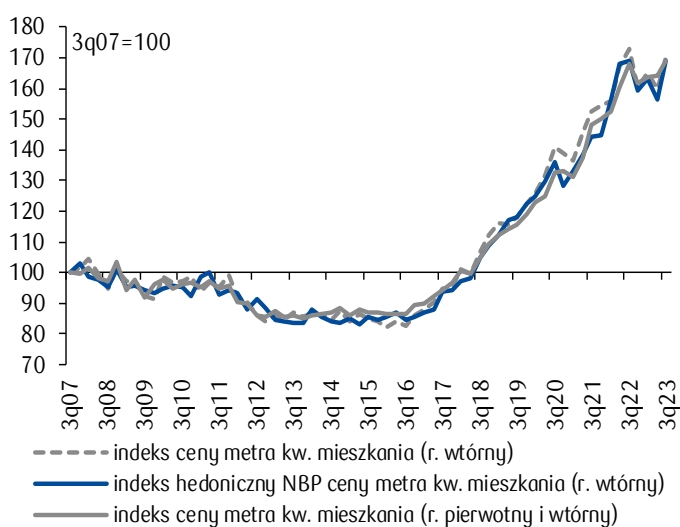
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Łodzi



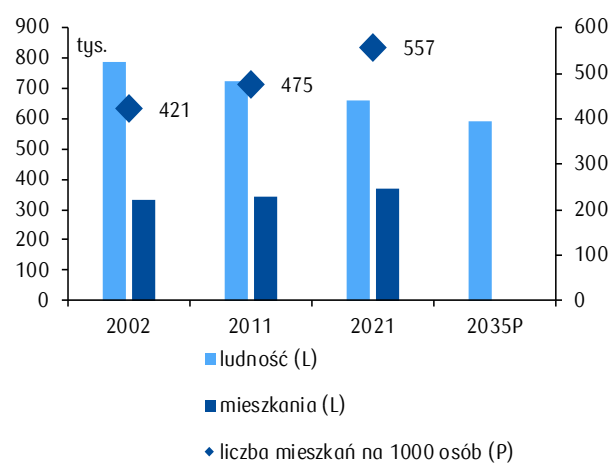
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi



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

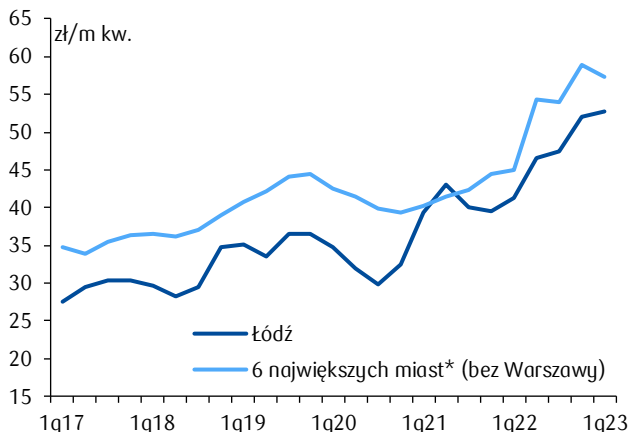


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Łodzi (GUS)

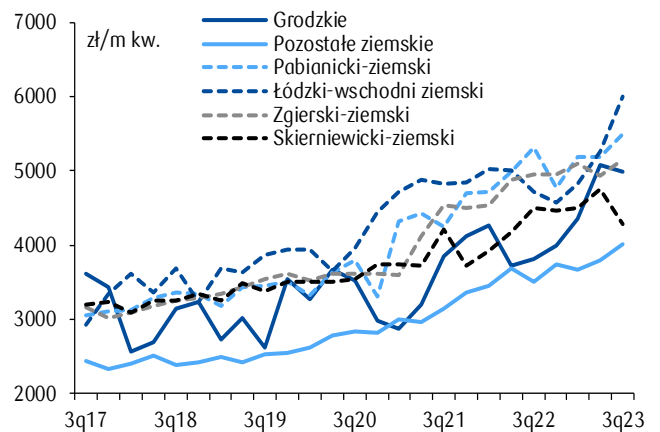


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q23: mieszkania rw - 98; mieszkania rp - 198; domy rw - 4.

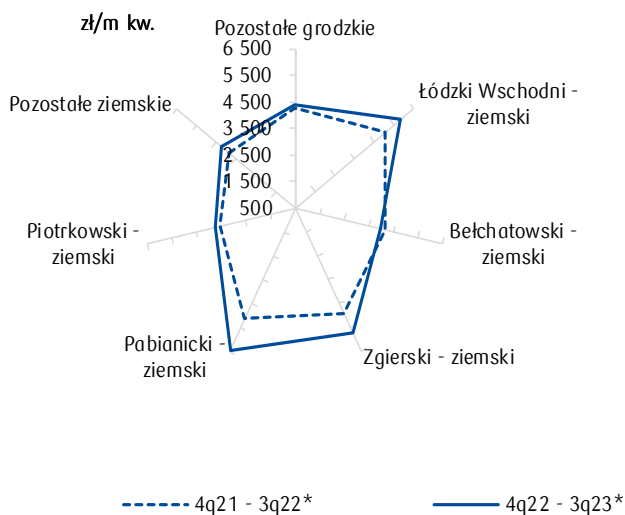
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Łodzi (NBP, PONT)



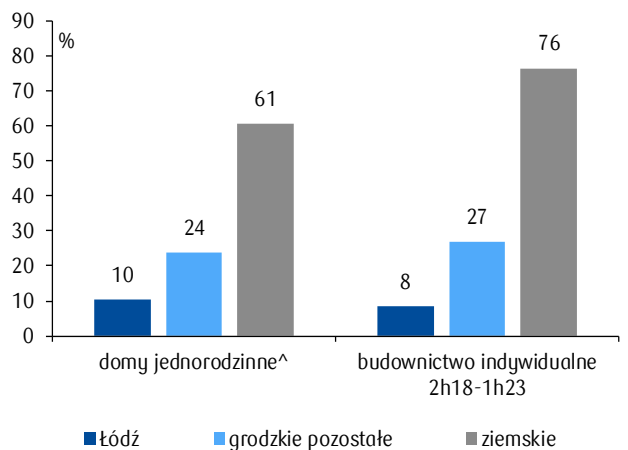
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	4q22 - 3q23*
Łódź	3 880	4 114	4 640	4 820	6 178	6 518
Pozostałe grodzkie	2 518	2 651	3 243	3 416	4 672	4 394
Łódzki Wschodni - ziemski	3 255	3 479	3 739	4 811	5 857	5 857
Bełchatowski - ziemski	2 098	2 931	3 553	3 011	3 956	3 956
Zgierski - ziemski	3 093	3 494	3 760	4 474	5 730	5 730
Pabianicki - ziemski	3 518	3 687	4 010	4 538	6 444	6 444
Piotrkowski - ziemski	2 034	2 614	3 417	3 255	3 746	3 746
Pozostałe ziemskie	2 590	2 423	2 651	3 035	4 240	4 256

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q22 - 3q23: Łódź - 77; pozostałe powiaty grodzkie - 12; powiaty ziemskie - 201.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie łódzkim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2022	NSP 2021	NSP 2011	2022	2022	2022	2h18-1h23	2h18-1h23	1-3q23
GRODZKIE									
Łódź	376 215	22	10	31,7	571	37	7,5	8	3 289
Piotrków Trybunalski	32 398	14	20	30,5	482	28	4,9	25	174
Skierniewice	20 820	7	30	31,8	457	65	5,0	29	51
ZIEMSKIE									
bełchatowski	42 321	6	52	32,5	388	37	3,2	92	224
brzeziński	12 003	13	66	33,3	397	52	4,1	81	104
kutnowski	39 211	14	43	29,1	428	59	3,5	46	288
łaski	20 125	11	67	33,5	411	18	3,4	92	90
łęczycki	17 020	13	62	29,6	362	62	1,4	100	50
łowicki	27 829	10	67	33,0	373	41	2,2	71	130
łódzki wschodni	26 918	11	80	36,9	362	62	6,1	85	428
opoczyński	26 591	5	74	30,5	368	23	2,6	84	143
pabianicki	54 106	19	38	32,7	454	60	4,4	72	398
pajęczański	17 377	5	86	32,0	354	71	3,3	94	86
piotrkowski	31 867	9	92	33,0	352	5	4,0	93	215
poddębicki	16 254	12	79	34,5	410	7	5,5	70	219
radomszczański	44 559	11	68	32,9	414	5	3,9	66	228
rawski	17 094	6	64	29,9	368	68	2,6	77	78
sieradzki	40 815	8	60	30,8	363	5	3,0	79	357
skierniewicki	12 826	9	96	32,5	339	44	3,5	100	98
tomaszowski	46 758	13	50	30,9	420	28	3,1	62	303
wieluński	26 702	8	68	32,8	365	53	3,0	76	204
wieruszowski	14 290	12	83	33,5	344	12	5,1	46	131
zduńskowolski	25 622	13	47	30,1	402	7	3,7	78	319
zgierski	70 780	13	48	32,8	425	72	4,4	78	526

Uwaga: *budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniem; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.12.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie łódzkim

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

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

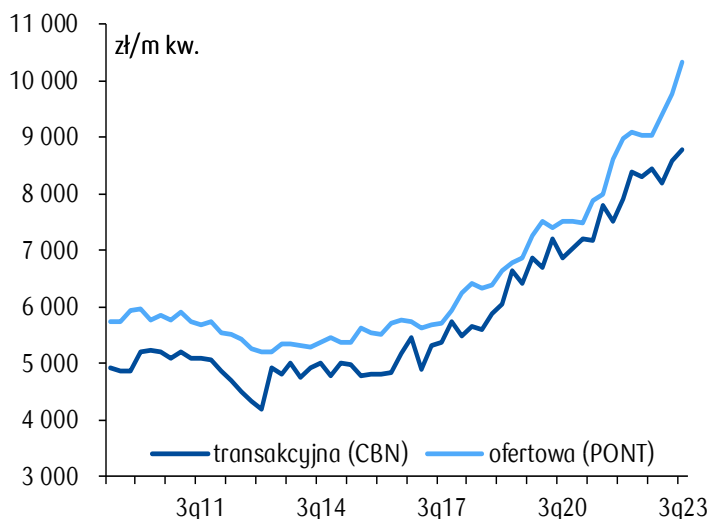
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.11.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

WIELKOPOLSKIE – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie

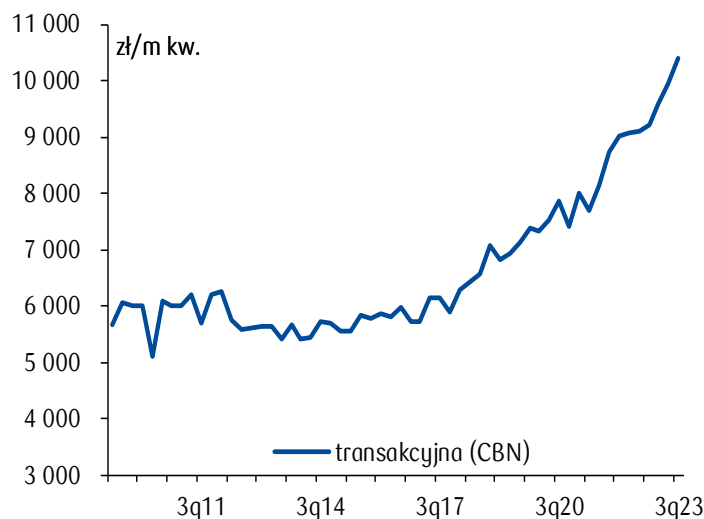
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Poznaniu

Segment rynku	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	3q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 784	7 503	7 906	8 393	8 297	8 447	8 202	8 587	8 792	2,4	6,0
cena ofertowa (PONT)	8 000	8 609	8 967	9 085	9 035	9 025	9 397	9 763	10 345	6,0	14,5
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	8 142	8 736	9 033	9 065	9 109	9 212	9 579	9 966	10 394	4,3	14,1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 242	4 945	7 785	6 503	6 198	5 521	5 498	6 659	5 327	x	x

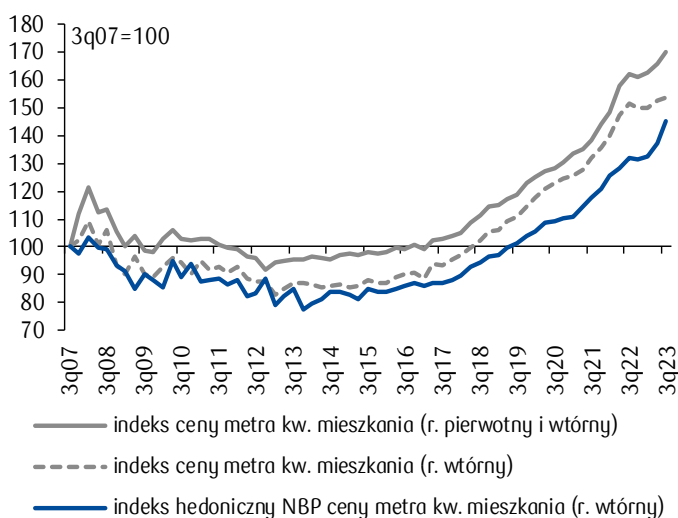
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu



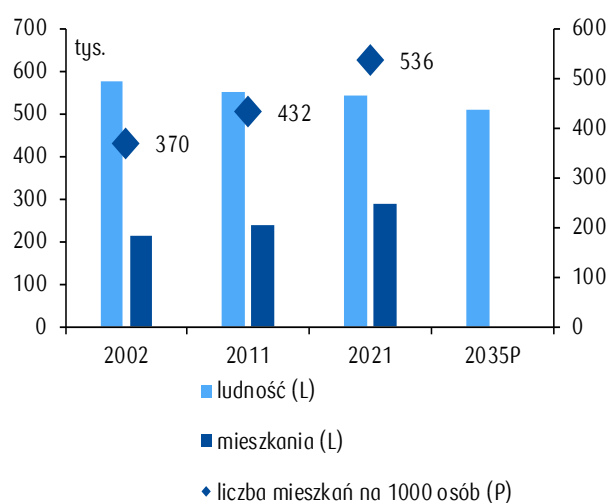
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



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

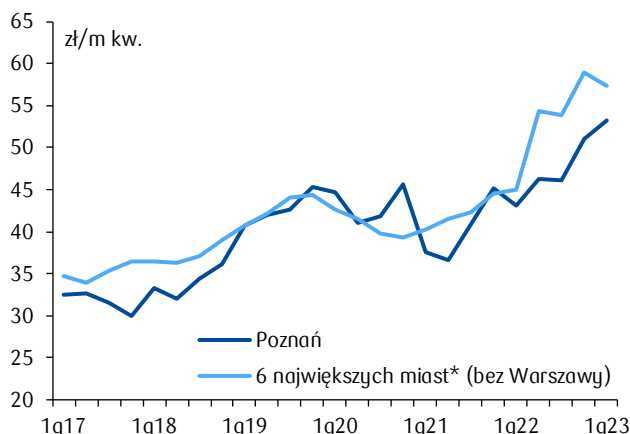


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Poznaniu (GUS)

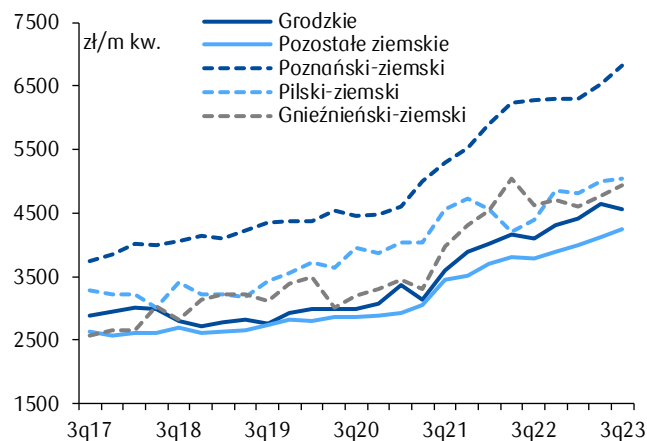


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q23: mieszkania rw - 101; mieszkania rp - 321; domy rw - 11.

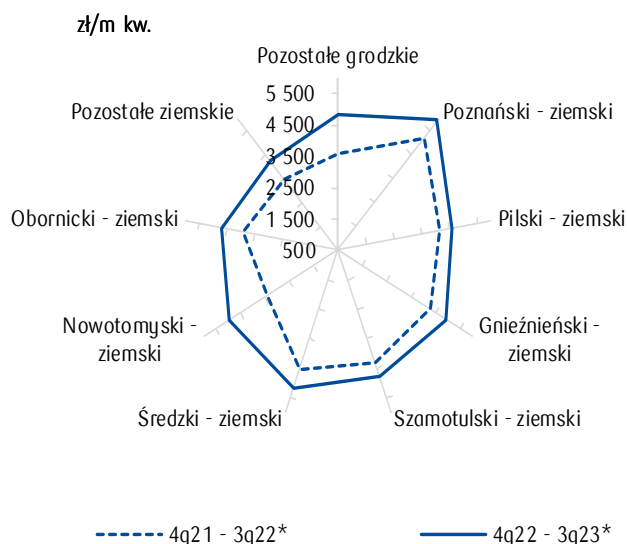
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Poznaniu (NBP, PONT)



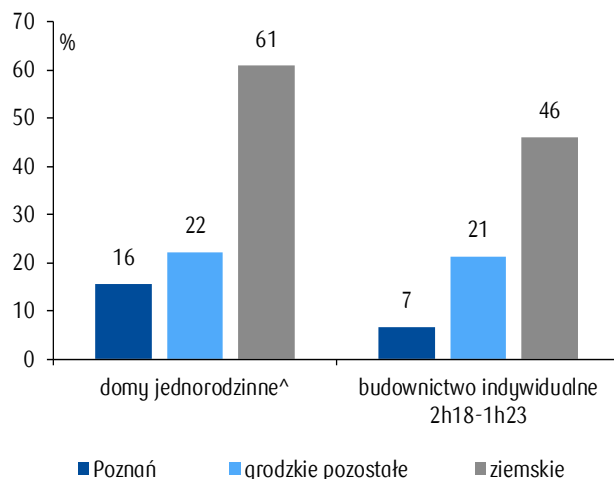
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	4q22 - 3q23*
Poznań	4 171	4 297	4 937	5 197	6 936	6 783
Pozostałe grodzkie	2 674	2 832	3 094	3 242	4 410	4 843
Poznański - ziemski	3 899	4 104	4 225	4 608	5 945	5 945
Piłski - ziemski	3 061	3 264	3 858	4 087	4 604	4 604
Gnieźnieński - ziemski	3 167	3 219	3 626	3 648	4 909	4 909
Szamotulski - ziemski	3 191	3 460	3 569	3 656	4 799	4 799
Średzki - ziemski	2 590	3 420	3 435	3 661	5 173	5 173
Nowotomyski - ziemski	3 188	2 874	3 290	3 637	4 937	4 937
Obornicki - ziemski	2 403	3 088	3 437	3 939	4 712	4 712
Pozostałe ziemskie	2 426	2 685	2 887	3 280	4 241	4 241

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

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie wielkopolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem	
		2022	NSP 2021	NSP 2011	2022	2022	2022	2h18-1h23	2h18-1h23	1-3q23
GRODZKIE										
Kalisz	45 977	22	19	30,8	489	28	5,2	13	354	
Konin	30 728	4	21	29,2	451	96	3,0	19	105	
Leszno	26 535	18	29	32,7	438	89	6,4	32	166	
Poznań	297 298	15	16	34,7	549	53	9,7	7	3 853	
ZIEMSKIE										
chodzieski	15 791	25	55	28,9	347	41	3,7	59	191	
czarnkowsko-trzcianiecki	28 741	35	58	28,7	342	36	3,3	77	236	
gnieźnieński	54 801	25	40	29,4	387	10	6,2	57	524	
gostyński	23 678	22	64	29,8	320	11	4,6	48	187	
grodziski	16 231	24	71	29,5	314	4	6,5	44	251	
jarociński	23 907	19	63	29,3	341	4	6,7	29	302	
kaliski	24 567	10	89	31,4	298	2	3,3	95	202	
kępiński	19 027	21	68	32,5	339	43	7,3	47	336	
kolski	30 153	12	66	30,3	367	43	3,0	81	251	
koniński	39 564	11	92	30,9	307	23	4,7	84	446	
kościański	26 843	24	61	30,3	347	16	5,2	52	248	
krotoszyński	24 929	25	64	30,6	331	7	4,0	49	256	
leszczyński	19 141	20	81	35,4	322	11	10,2	55	366	
międzychodzki	13 259	20	51	31,3	371	10	4,6	69	108	
nowotomyski	25 925	28	63	30,9	345	16	6,1	53	349	
obornicki	20 712	20	49	28,7	351	12	6,6	43	291	
ostrowski	56 966	20	60	32,3	359	19	5,7	44	554	
ostrzeszowski	18 158	18	79	33,1	332	32	4,5	68	215	
pilski	48 832	22	38	27,5	372	32	4,1	43	472	
pleszewski	19 996	19	67	30,7	325	31	4,9	55	244	
poznański	158 969	8	64	35,5	359	43	12,4	31	4 151	
rawicki	20 654	29	56	30,7	351	13	4,7	53	230	
słupecki	19 806	18	71	30,4	344	39	4,1	72	279	
szamotulski	32 919	22	58	31,2	359	8	7,2	49	425	
średzki	21 690	19	53	30,6	362	23	9,2	37	407	
śremski	22 089	16	41	28,6	361	17	6,6	38	320	
turecki	27 837	8	65	29,6	342	42	1,7	100	114	
wągrowiecki	24 793	22	55	29,4	359	9	6,9	48	185	
wolsztyński	17 986	23	71	30,9	317	2	5,0	61	182	
wzeseński	29 735	15	55	30,5	380	8	8,4	32	362	
złotowski	23 472	33	53	27,6	347	18	4,3	52	185	

Uwaga: *budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniem; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.12.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie wielkopolskim

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

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

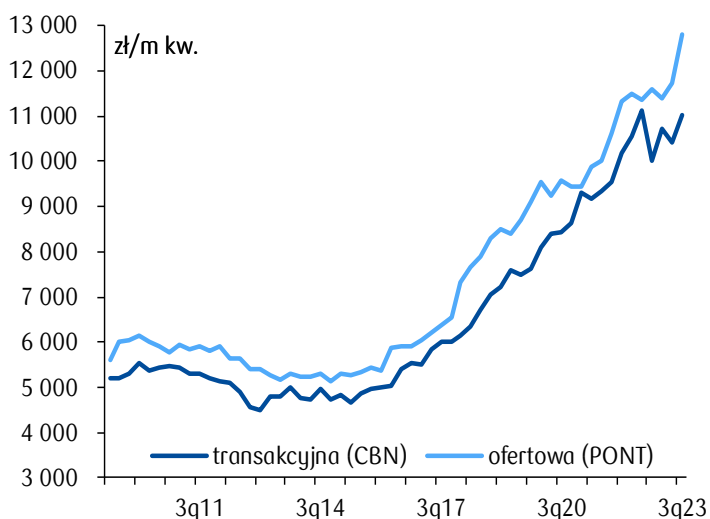
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.11.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

POMORSKIE – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie

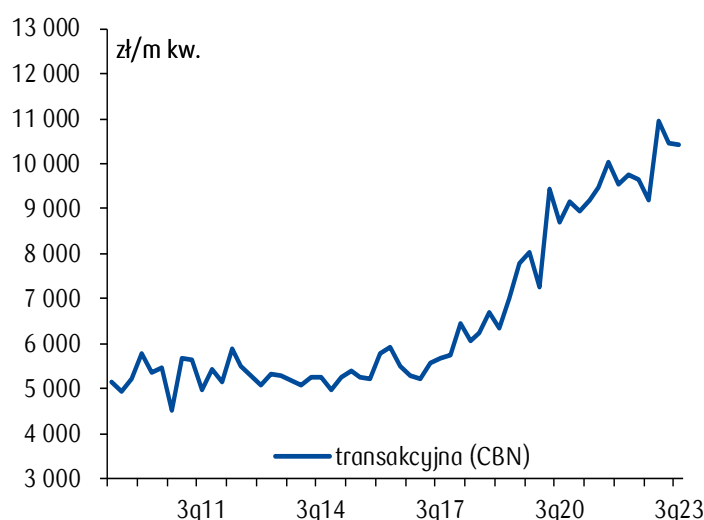
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Gdańsku (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	3q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	9 348	9 543	10 184	10 568	11 125	10 018	10 719	10 423	11 038	5,9	-0,8
cena ofertowa (PONT)	10 000	10 617	11 333	11 510	11 345	11 611	11 400	11 731	12 799	9,1	12,8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	9 483	10 028	9 534	9 745	9 656	9 186	10 952	10 468	10 417	-0,5	7,9
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 950	9 597	6 878	9 619	9 136	9 316	7 206	6 878	7 783	x	x

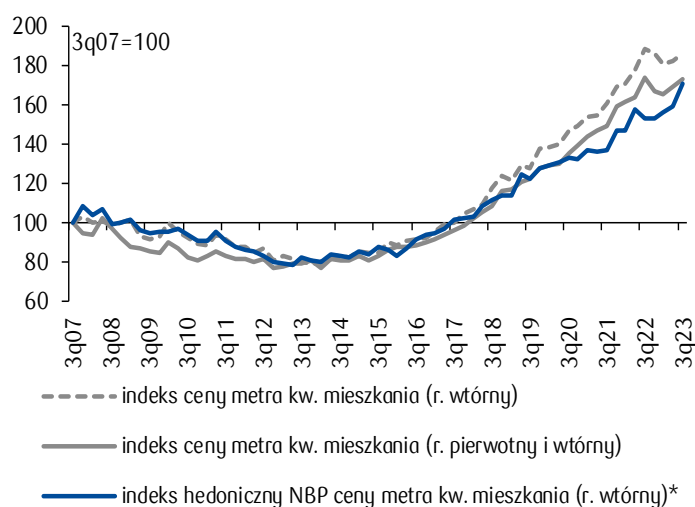
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Gdańsku



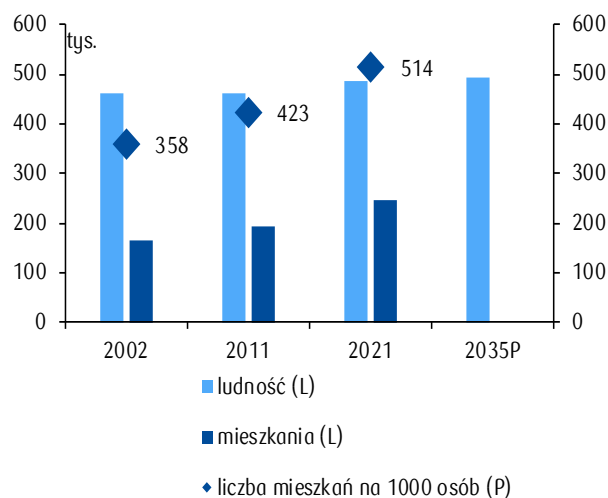
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku



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



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Gdańsku (GUS)



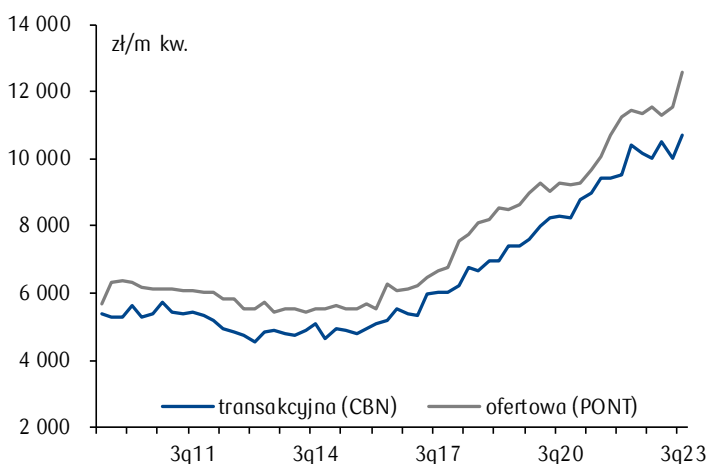
*indeks dla Trójmiasta

Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q23: mieszkania rw - 80; mieszkania rp - 432; domy rw - 6.

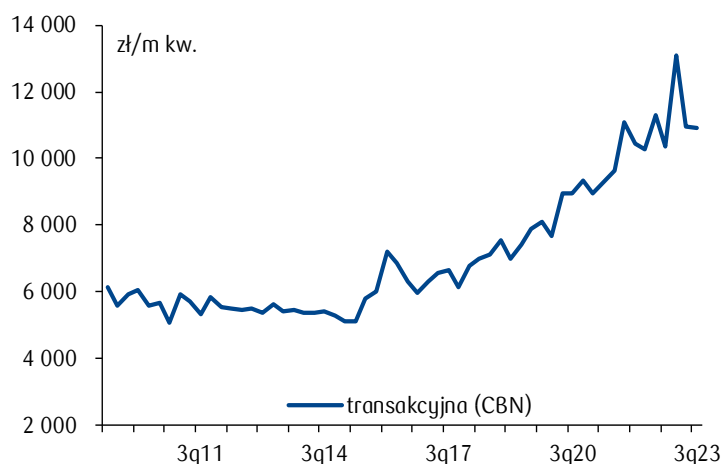
Tab.1a Ceny transakcyjne i ofertowe w Trójmieście (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	3q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	9 425	9 451	9 519	10 418	10 190	10 011	10 501	10 038	10 733	6,9	5,3
cena ofertowa (PONT)	10 059	10 713	11 235	11 431	11 361	11 569	11 316	11 554	12 582	8,9	10,7
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	9 635	11 072	10 463	10 291	11 312	10 359	13 106	10 965	10 909	-0,5	-3,6

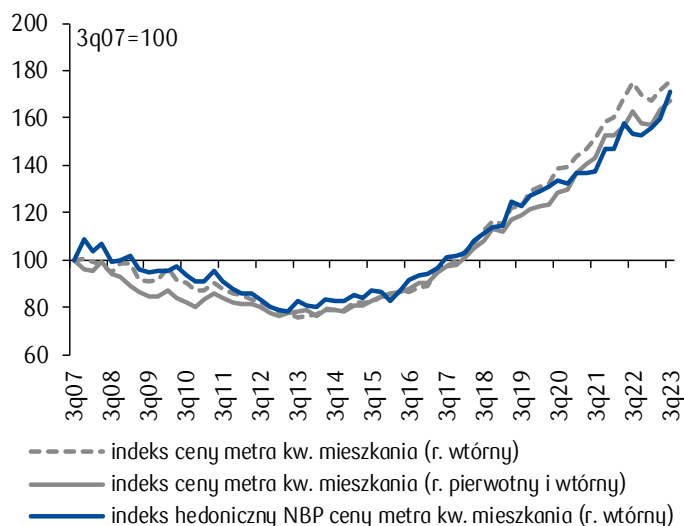
Wyk.5 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Trójmieście



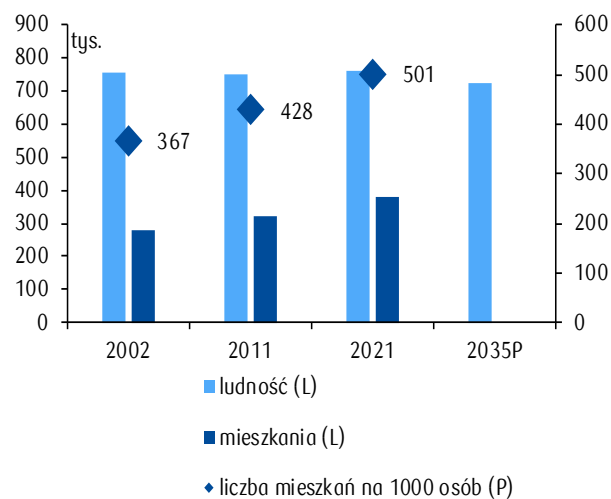
Wyk.6 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście



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

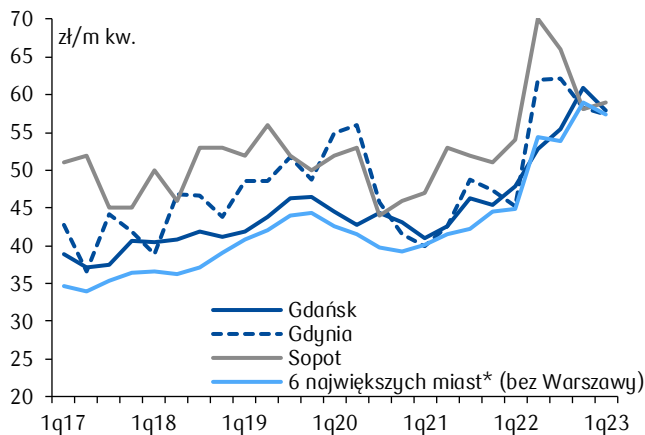


Wyk.8 Ludność i mieszkania w Trójmieście (GUS)

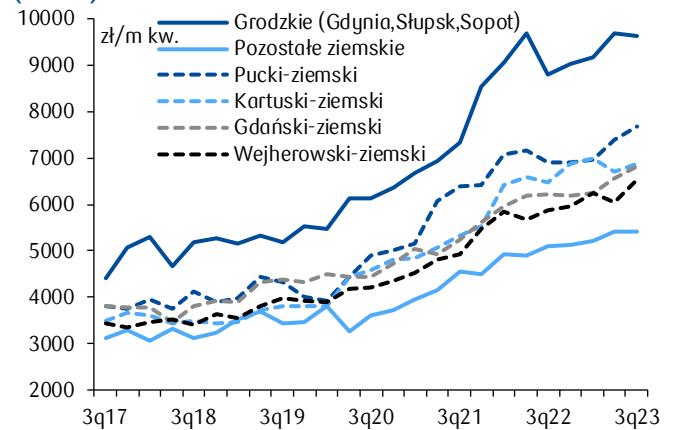


Uwaga do Tab.1a: liczba transakcji w 3q23: mieszkania rw - 110; mieszkania rp - 502.

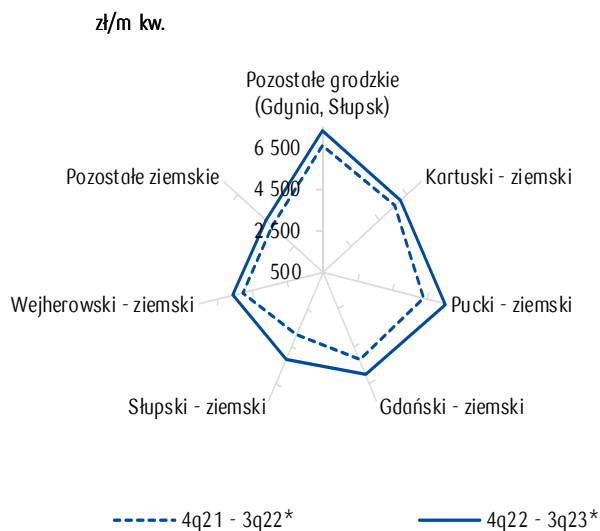
Wyk.9 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Trójmieście (NBP, PONT)



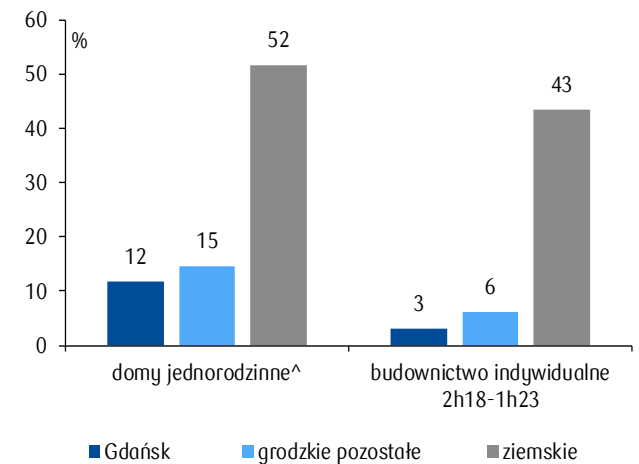
Wyk.10 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.11 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	4q22 - 3q23*
Gdańsk	4 101	4 966	5 275	6 495	8 191	8 003
Pozostałe grodzkie (Gdynia, Słupsk)	4 045	4 905	4 994	5 177	7 155	7 349
Kartuski - ziemski	3 500	3 735	3 826	4 858	6 003	6 003
Pucki - ziemski	3 976	4 371	4 301	4 817	7 482	7 482
Gdański - ziemski	3 696	3 974	4 240	4 799	5 960	5 960
Słupski - ziemski	2 794	3 101	3 195	3 474	5 178	5 178
Wejherowski - ziemski	3 121	3 662	3 857	4 574	5 604	5 604
Pozostałe ziemskie	2 708	2 976	3 229	3 296	4 522	4 522

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q22 - 3q23: Gdańsk - 77; pozostałe powiaty grodzkie - 22; powiaty ziemskie - 415.

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
		2022	NSP 2021	NSP 2011	2022	2022	2022	2h18-1h23	2h18-1h23
GRODZKIE									
Gdańsk	256 875	14	12	31,1	528	65	14,6	3	3 924
Gdynia	120 596	11	16	30,7	497	33	7,2	7	1 124
Słupsk	41 366	24	12	28,5	479	75	5,7	5	528
Sopot	19 532	35	13	37,7	605	66	3,1	6	134
ZIEMSKIE									
bytowski	25 166	27	55	27,4	328	18	3,6	67	159
chojnicki	32 608	19	57	29,0	339	4	5,9	58	304
człuchowski	19 030	28	44	27,5	355	8	3,1	67	82
gdański	47 660	8	54	32,5	367	62	12,0	28	1 026
kartuski	45 531	8	82	33,0	300	27	8,8	55	938
kościerski	23 203	14	65	29,4	321	39	4,8	70	238
kwidziński	27 585	30	39	25,0	342	10	3,3	53	226
łęborski	24 404	28	39	29,9	382	15	5,0	55	198
malborski	23 231	27	34	26,3	381	24	4,5	39	228
nowodworski	13 783	25	55	33,7	408	44	9,5	41	408
pucki	35 492	11	64	38,6	390	26	15,1	36	1 206
słupski	36 085	30	50	30,4	375	18	6,5	41	405
starogardzki	42 995	20	57	28,3	343	13	5,3	56	530
sztumski	13 368	31	46	25,2	346	22	1,5	89	31
tczewski	40 755	21	32	25,3	365	25	5,3	31	697
wejherowski	80 839	10	50	28,9	356	30	7,4	34	1 333

Uwaga: *budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniem; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.12.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie pomorskim

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

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

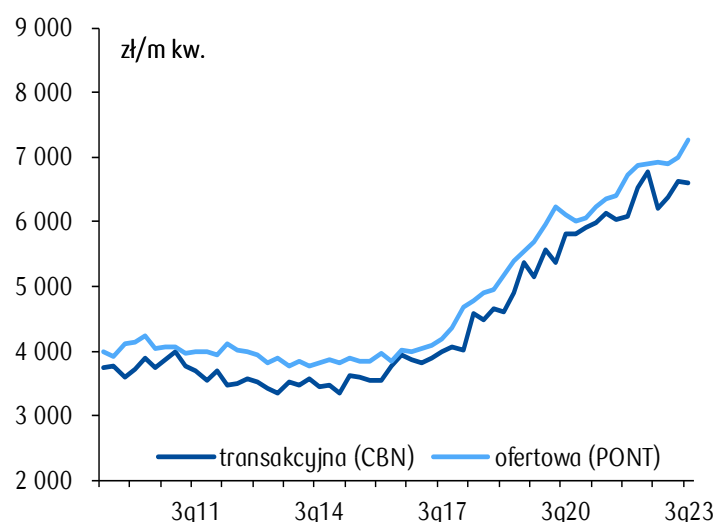
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.11.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

KUJAWSKO-POMORSKIE – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie

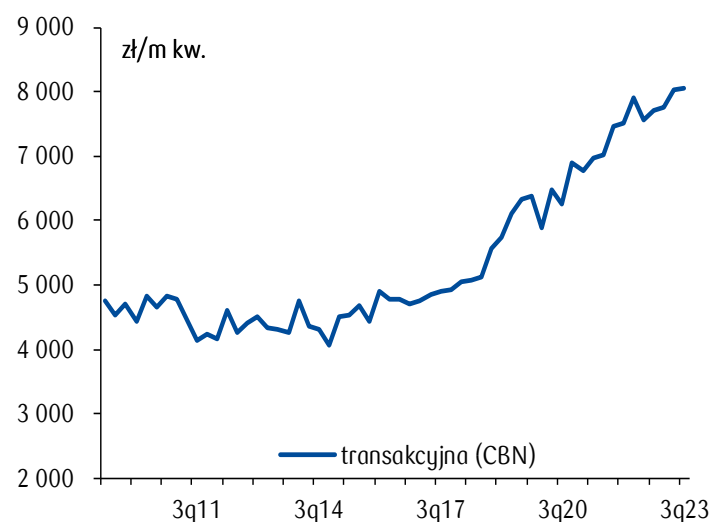
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Bydgoszczy (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	3q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 134	6 044	6 074	6 536	6 777	6 207	6 370	6 631	6 592	-0,6	-2,7
cena ofertowa (PONT)	6 364	6 398	6 721	6 869	6 892	6 935	6 888	6 998	7 279	4,0	5,6
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 022	7 467	7 516	7 910	7 573	7 710	7 768	8 029	8 067	0,5	6,5
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 320	5 882	4 724	7 259	5 357	8 158	4 236	5 144	4 086	x	x

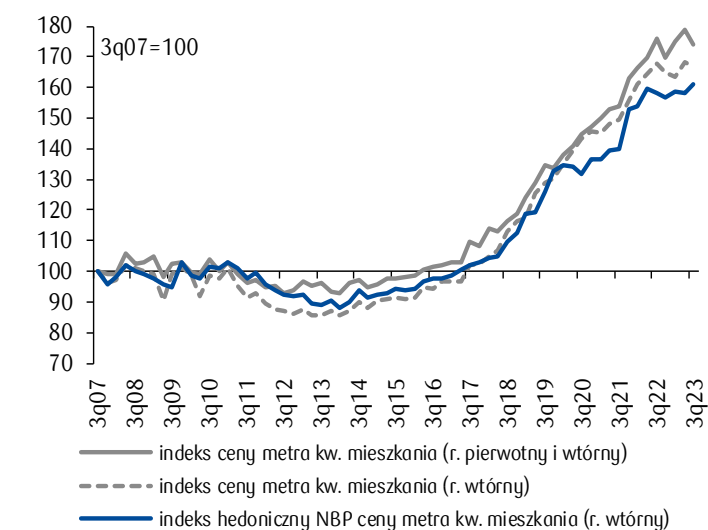
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Bydgoszczy



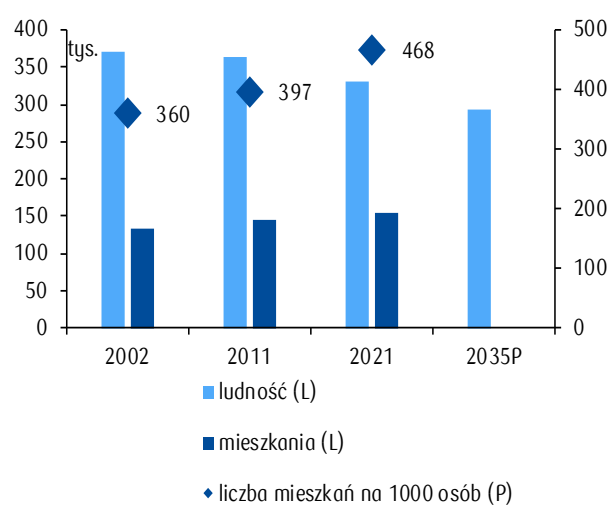
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Bydgoszczy



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

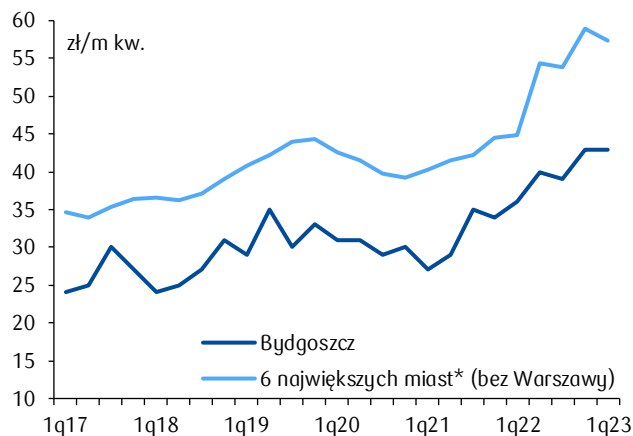


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Bydgoszczy (GUS)

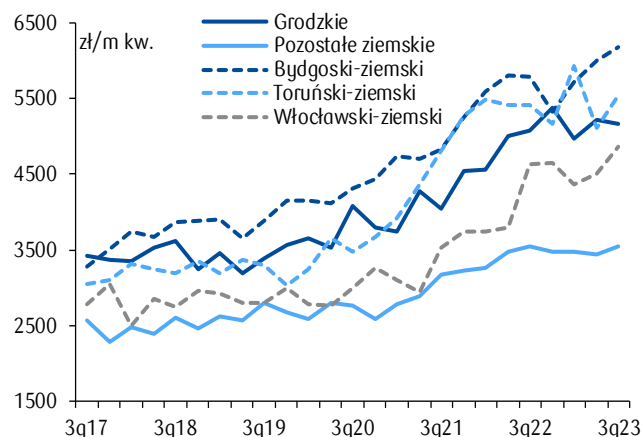


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q23: mieszkania rw - 56; mieszkania rp - 106; domy rw - 7.

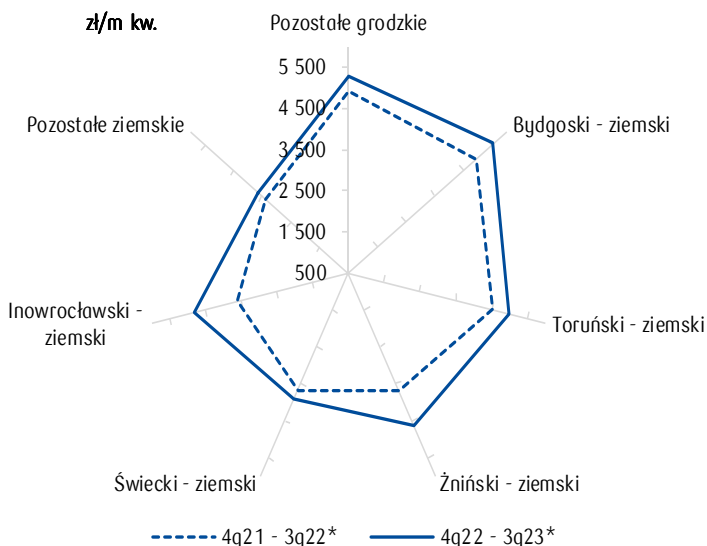
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Bydgoszczy (NBP, PONT)



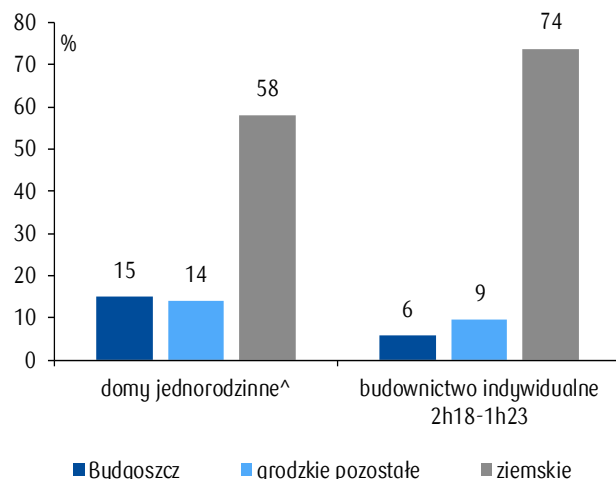
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	4q22 - 3q23*
Bydgoszcz	3 462	4 110	4 342	5 046	5 859	5 747
Pozostałe grodzkie	3 265	3 487	3 802	4 105	5 306	5 272
Bydgoski - ziemski	3 524	3 481	4 219	4 592	5 550	5 550
Toruński - ziemski	3 004	3 527	3 643	3 786	4 980	4 980
Żniński - ziemski	2 406	2 795	3 419	3 230	4 621	4 621
Świecki - ziemski	2 186	2 259	2 951	3 545	3 931	3 931
Inowrocławski - ziemski	2 639	2 641	3 312	3 420	4 824	4 824
Pozostałe ziemskie	2 311	2 403	2 829	2 996	3 659	3 659

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q22 - 3q23: Bydgoszcz - 29; pozostałe powiaty grodzkie - 35; powiaty ziemskie - 245.

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

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2022	NSP 2021	NSP 2011	2022	2022	2022	2h18-1h23	2h18-1h23	1-3q23
GRODZKIE									
Bydgoszcz	157 710	16	15	27,8	478	40	4,7	6	1 852
Grudziądz	40 966	23	12	27,0	458	66	4,3	19	283
Toruń	98 403	14	14	29,5	503	59	8,2	6	1 424
Włocławek	47 480	11	16	26,6	465	40	2,8	13	214
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	20 794	12	65	31,6	387	3	4,6	61	248
brodnicki	28 136	18	61	29,2	361	11	5,4	54	168
bydgoski	42 949	14	68	34,7	342	5	9,8	76	847
chełmiński	16 868	30	47	25,7	340	10	2,6	92	87
golubsko-dobrzyński	14 786	20	62	27,1	340	4	2,9	82	144
grudziądzki	12 982	24	67	28,8	332	17	4,6	87	153
inowrocławski	59 984	20	30	26,5	395	13	2,5	60	210
lipnowski	20 765	13	75	26,2	329	3	3,2	76	167
mogileński	15 249	29	58	28,0	348	3	2,9	80	85
nakielski	28 155	26	50	26,0	339	3	4,3	77	439
radziejowski	12 512	16	79	29,0	328	1	2,3	92	156
rypiński	14 694	11	60	27,6	355	12	4,1	62	66
sępoleński	12 667	27	57	25,5	323	13	3,8	72	78
świecki	33 535	27	55	27,6	352	6	3,7	70	282
toruński	36 659	16	69	30,7	323	8	7,4	78	630
tucholski	15 695	26	70	28,0	333	1	3,9	82	155
wąbrzeski	11 678	32	52	26,7	357	19	2,7	64	90
włocławski	27 622	16	81	29,3	334	6	3,3	95	214
żniński	23 648	24	52	27,4	348	14	4,5	68	165

Uwaga: *budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniem; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.12.2023

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

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

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

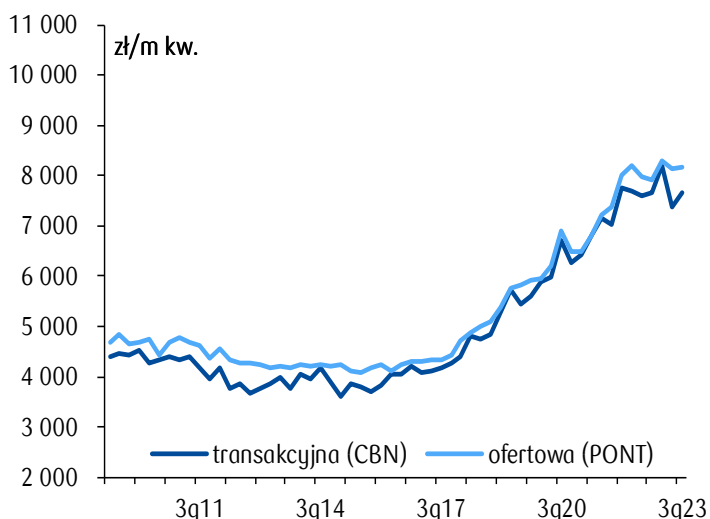
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.11.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

ZACHODNIOPOMORSKIE – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie

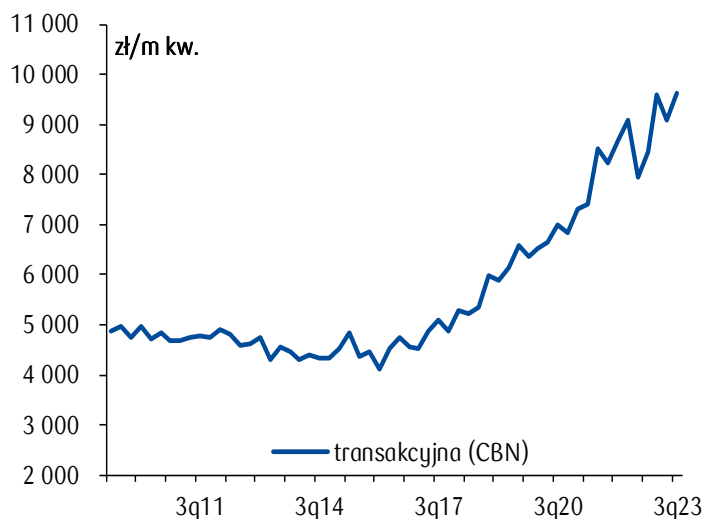
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Szczecinie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	3q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 158	7 029	7 770	7 687	7 604	7 660	8 189	7 374	7 672	4,0	0,9
cena ofertowa (PONT)	7 232	7 388	8 023	8 214	7 998	7 929	8 290	8 150	8 179	0,4	2,3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	8 525	8 228	8 680	9 100	7 945	8 447	9 601	9 084	9 638	6,1	21,3
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 073	4 859	6 031	5 924	5 757	7 034	7 348	6 504	8 635	x	x

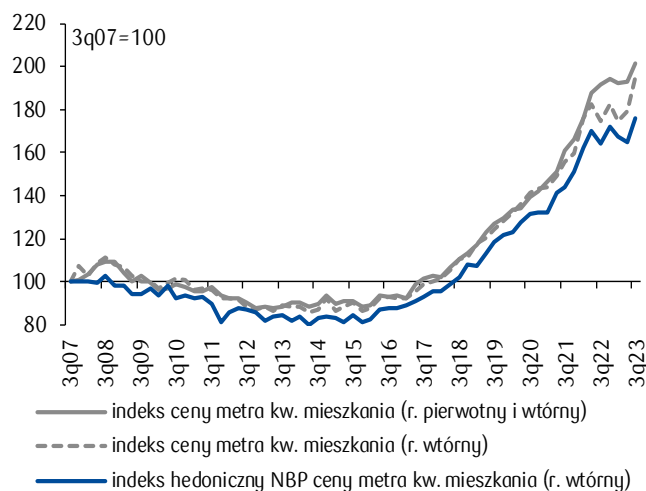
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie



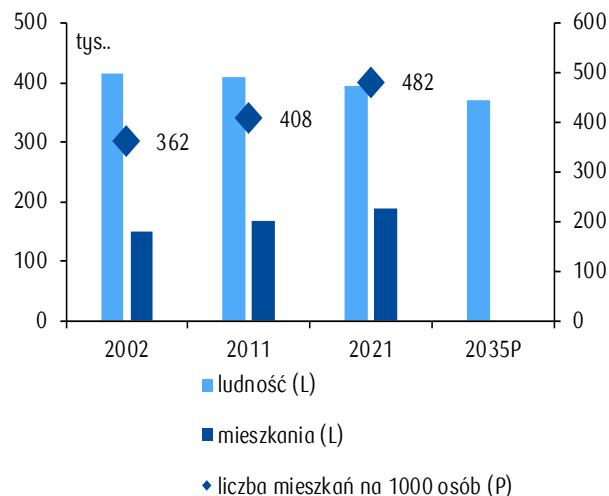
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie



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

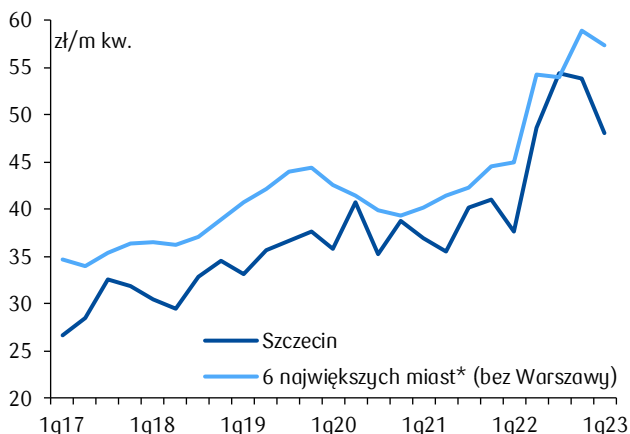


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Szczecinie (GUS)

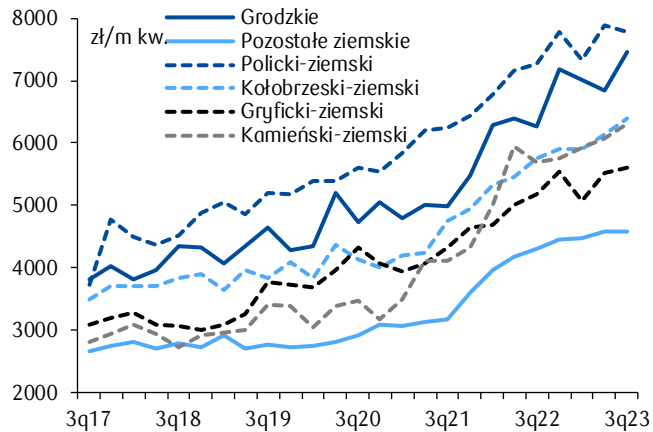


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q23: mieszkania rw - 58; mieszkania rp - 95; domy rw - 9.

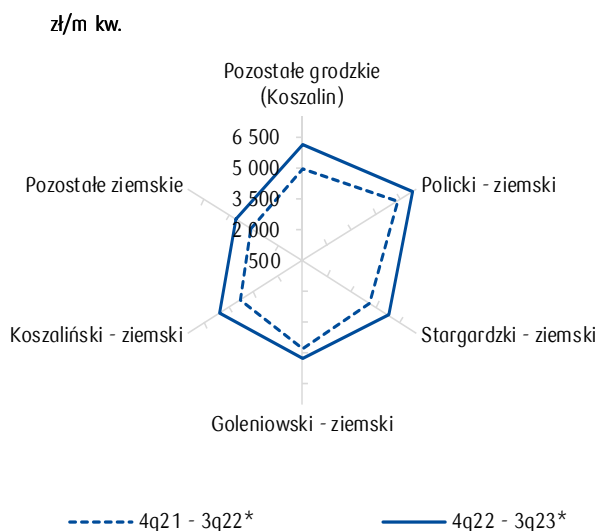
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Szczecinie (NBP, PONT)



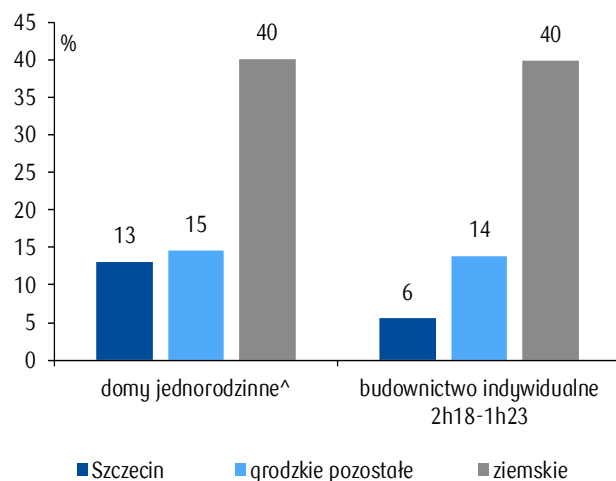
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	4q22 - 3q23*
Szczecin	4 053	4 678	5 010	5 748	6 587	7 087
Pozostałe grodzkie (Koszalin)	3 453	3 714	4 252	4 367	5 138	6 157
Policki - ziemski	3 955	4 253	4 572	5 360	7 258	7 258
Stargardzki - ziemski	3 213	3 869	3 620	4 571	5 771	5 771
Goleniowski - ziemski	2 867	3 701	3 589	4 245	5 270	5 270
Koszaliński - ziemski	3 112	3 370	3 566	4 094	5 559	5 559
Pozostałe ziemskie	2 534	2 502	2 845	3 414	4 548	4 548

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q22 - 3q23: Szczecin - 52; pozostałe powiaty grodzkie - 22; powiaty ziemskie - 207.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem	
		2022	NSP 2021	NSP 2011	2022	2022	2022	2h18-1h23	2h18-1h23	1-3q23
GRODZKIE										
Koszalin	49 041	12	16	29,7	471	43	5,0	16	540	
Szczecin	192 463	22	13	30,3	492	61	7,0	6	1 647	
Świnoujście	22 862	11	12	34,3	581	48	7,7	11	128	
ZIEMSKIE										
białogardzki	17 422	38	37	27,4	389	21	2,5	67	82	
choszczeński	17 246	35	45	27,5	385	2	2,0	82	100	
drawski	20 691	34	42	27,6	384	24	2,0	79	108	
goleniowski	30 361	27	45	29,6	373	5	4,6	80	371	
gryficki	21 917	37	44	29,2	385	9	1,6	77	76	
gryfiński	28 722	32	44	27,7	370	10	3,1	62	240	
kamieński	24 133	27	44	39,4	543	9	17,3	14	711	
kołobrzeski	40 759	16	27	38,1	529	37	14,9	15	768	
koszaliński	25 775	29	57	34,7	388	21	9,0	54	535	
łobeski	13 043	40	44	27,0	386	5	1,7	63	66	
myśliborski	23 522	33	42	27,5	375	10	2,8	70	170	
policki	32 010	14	35	33,7	377	44	9,1	37	688	
pyrzycki	13 337	33	48	26,6	363	10	2,5	76	74	
ślawieński	20 496	39	55	31,0	384	78	5,6	42	160	
stargardzki	46 299	25	32	27,4	388	9	4,5	28	588	
szczecinecki	29 811	32	31	27,6	407	58	4,0	37	113	
świdwiński	16 925	39	37	27,3	388	18	1,2	77	24	
wałęcki	19 774	31	37	28,1	392	5	3,1	54	143	

Uwaga: *budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniem; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.12.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie zachodniopomorskim

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

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

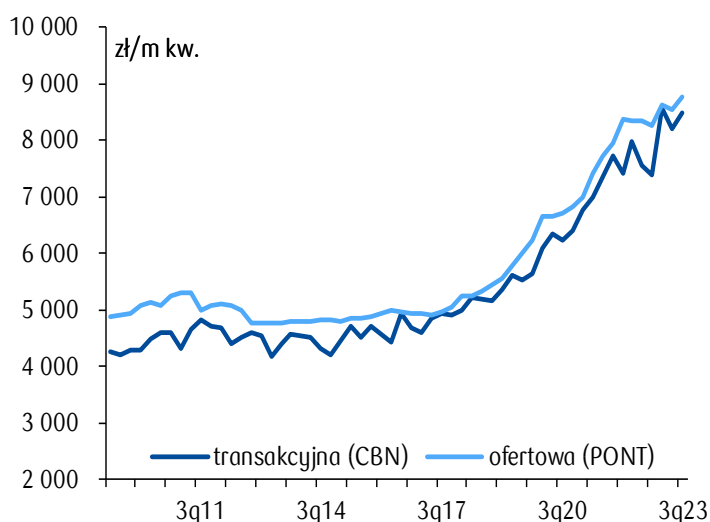
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.11.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

LUBELSKIE – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie

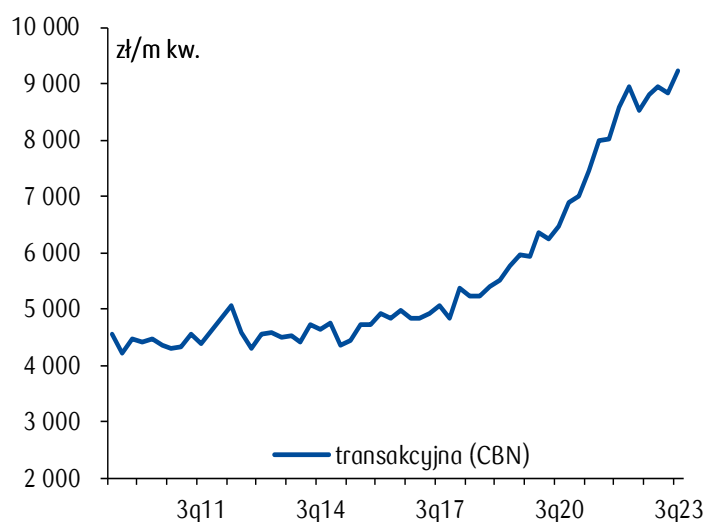
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Lublinie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	3q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 355	7 740	7 416	7 975	7 549	7 376	8 561	8 194	8 478	3,5	12,3
cena ofertowa (PONT)	7 714	7 960	8 364	8 347	8 333	8 250	8 619	8 534	8 770	2,8	5,2
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 991	8 031	8 599	8 945	8 540	8 812	8 941	8 842	9 247	4,6	8,3
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 494	5 174	4 874	4 846	5 507	5 979	5 094	5 872	4 527	x	x

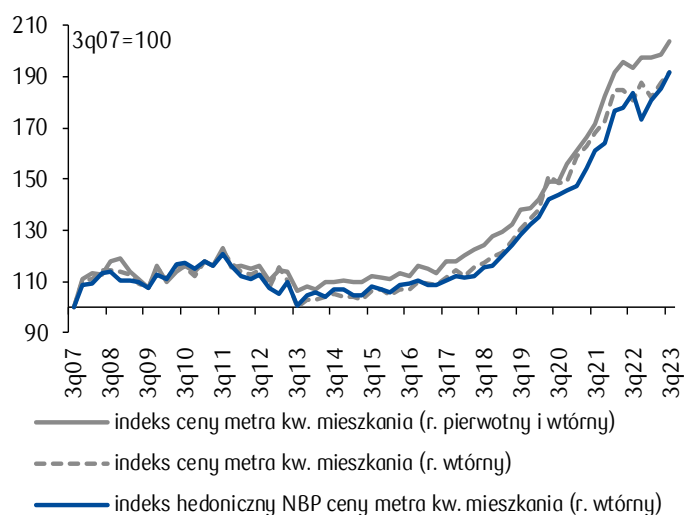
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie



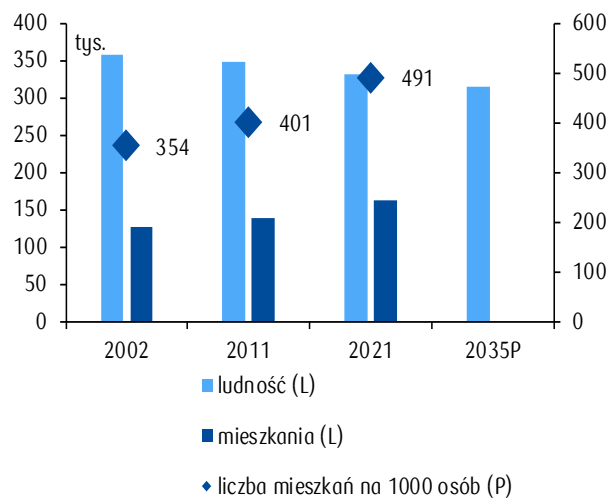
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie



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

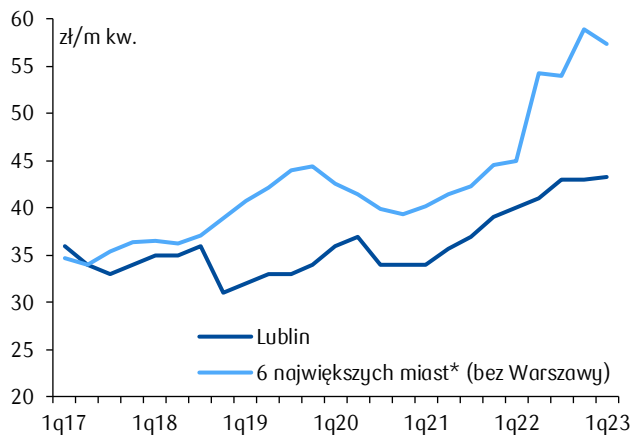


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Lublinie (GUS)

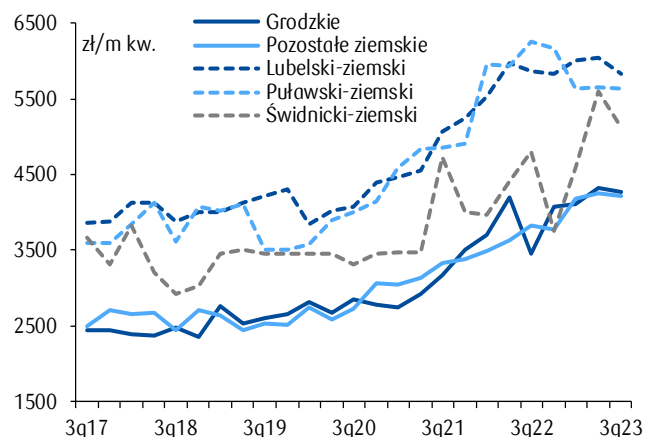


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q23: mieszkania rw - 63; mieszkania rp - 169; domy rw - 1.

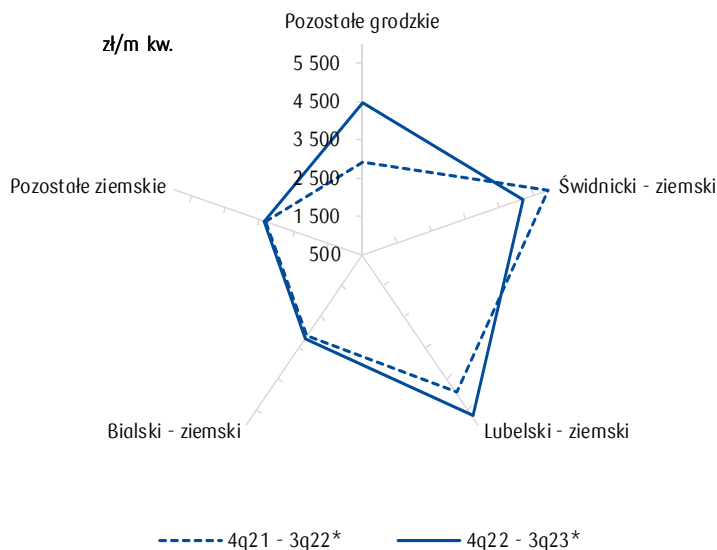
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Lublinie (NBP, PONT)



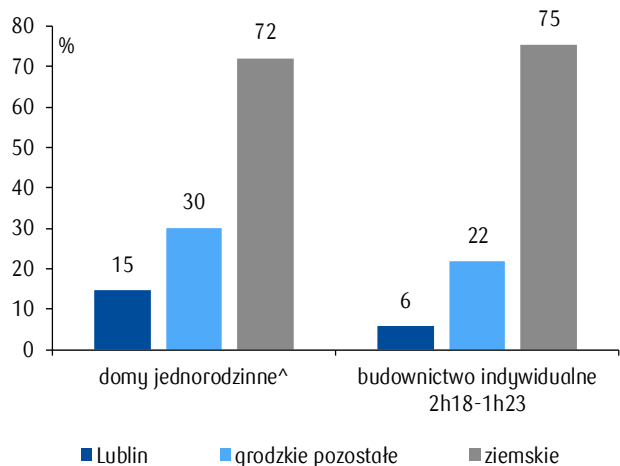
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	4q22 - 3q23*
Lublin	3 957	4 425	3 919	4 945	5 426	6 180
Pozostałe grodzkie	2 392	2 593	3 154	3 057	3 828	4 475
Świdnicki - ziemski	3 327	3 200	3 830	3 909	5 175	5 175
Lubelski - ziemski	3 594	3 789	4 035	4 409	5 707	5 707
Bialski - ziemski	2 345	2 603	1 942	3 226	3 230	3 230
Pozostałe ziemskie	2 266	2 441	2 425	2 783	3 364	3 364

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q22 - 3q23: Lublin - 40; pozostałe powiaty grodzkie - 21; powiaty ziemskie - 186.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubelskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2022	NSP 2021	NSP 2011	2022	2022	2022	2h18-1h23	2h18-1h23	1-3q23
GRODZKIE									
Biała Podlaska	24 583	6	38	31,3	449	64	7,0	14	122
Chełm	25 970	10	24	28,8	448	100	2,4	37	127
Lublin	166 214	8	15	30,2	502	55	8,8	6	2 773
Zamość	25 399	6	25	29,0	431	100	4,1	26	166
ZIEMSKIE									
bialski	39 738	11	83	33,3	377	24	4,1	68	269
biłgorajski	32 515	5	80	30,7	335	66	3,0	67	286
chełmski	27 950	11	86	30,6	376	72	3,0	100	148
hrubieszowski	22 531	8	68	30,8	391	60	1,0	94	29
janowski	13 493	6	86	29,8	312	40	1,6	80	38
krasnostawski	23 909	10	77	32,8	400	53	1,7	94	60
kraśnicki	31 956	7	65	29,9	355	74	1,9	87	113
lubartowski	31 405	7	79	32,0	371	52	3,8	81	251
lubelski	55 316	6	90	35,4	339	78	7,0	77	903
łęczyński	19 755	5	59	30,0	353	100	3,7	91	206
łukowski	35 175	7	76	30,3	346	42	3,8	73	441
opolski	20 780	8	72	30,1	370	87	2,1	98	80
parczewski	12 978	9	73	32,3	398	63	2,6	70	57
puławski	44 287	5	52	31,3	410	84	3,8	52	206
radzyński	20 032	8	80	31,9	361	65	3,3	58	77
rycki	19 957	9	68	31,1	384	95	2,5	84	83
świdnicki	28 129	5	45	29,7	404	62	5,0	46	344
tomaszowski	28 034	4	79	31,6	360	61	1,5	75	87
włodawski	14 291	11	64	31,7	399	2	2,6	97	76
zamojski	36 422	8	93	33,9	359	53	2,8	99	218

Uwaga: *budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniem; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.12.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubelskim

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

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

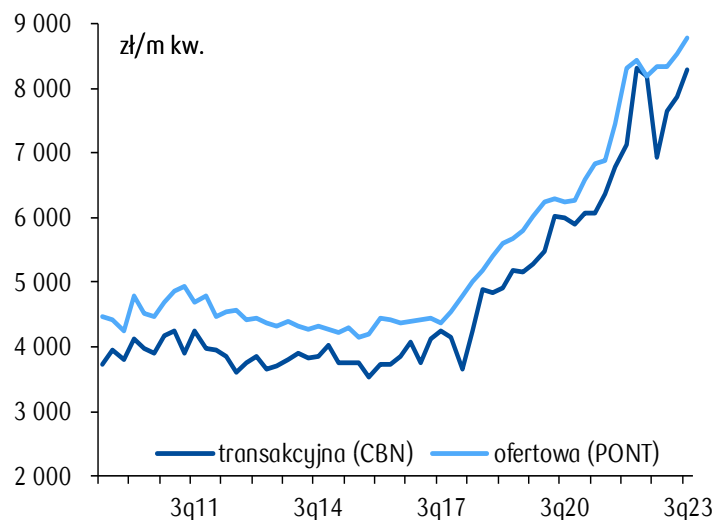
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.11.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

PODLASKIE – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie

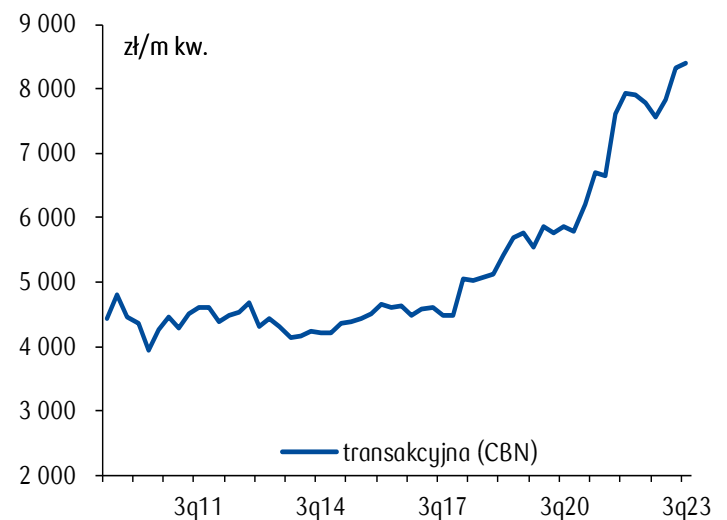
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Białymstoku (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	3q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 379	6 781	7 133	8 325	8 185	6 926	7 649	7 867	8 294	5,4	1,3
cena ofertowa (PONT)	6 898	7 455	8 313	8 444	8 206	8 333	8 333	8 550	8 776	2,6	6,9
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 650	7 624	7 936	7 901	7 794	7 573	7 831	8 323	8 396	0,9	7,7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 713	5 566	.	5 924	5 311	5 792	6 926	5 738	3 998	x	x

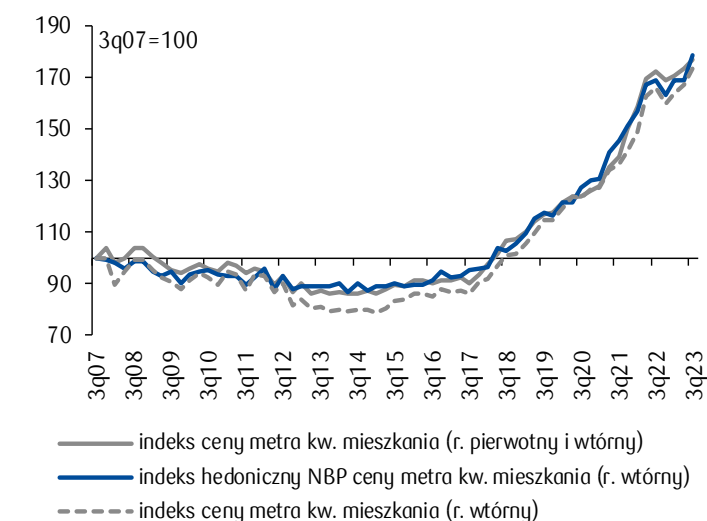
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Białymstoku



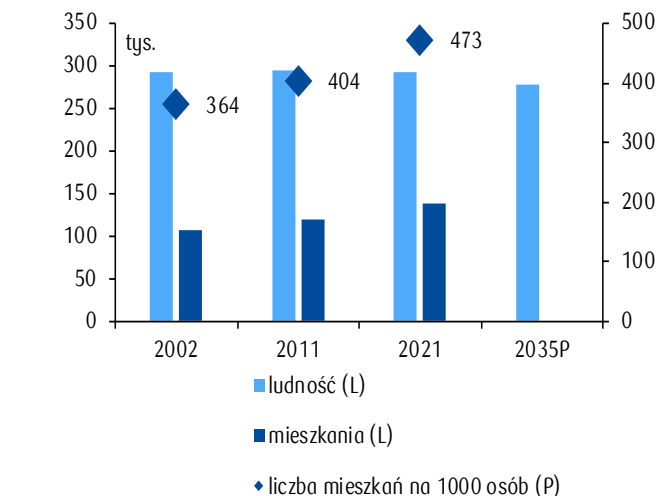
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Białymstoku



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

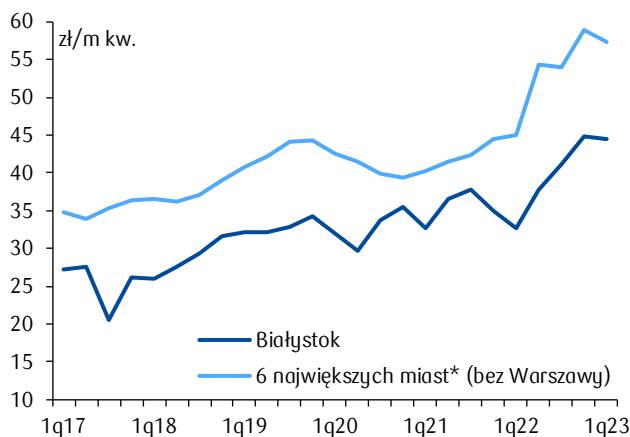


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Białymstoku (GUS)

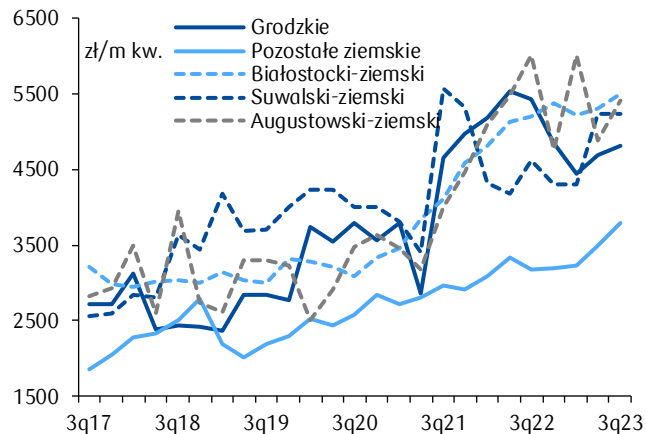


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q23: mieszkania rw - 41; mieszkania rp - 139; domy rw - 7.

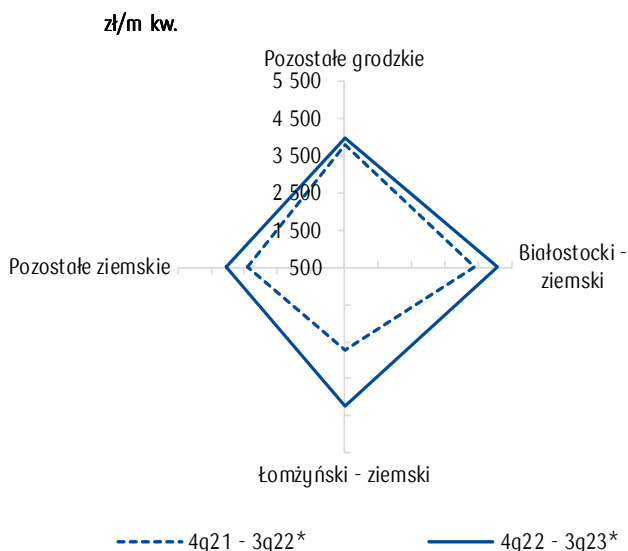
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Białymstoku (NBP, PONT)



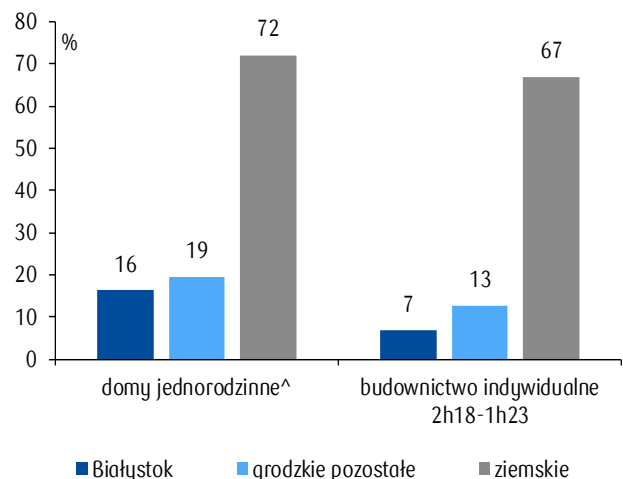
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	4q22 - 3q23*
Białystok	3 281	3 412	3 741	4 203	5 471	5 640
Pozostałe grodzkie	2 785	2 622	3 073	3 565	4 075	3 980
Białostocki - ziemski	3 119	3 282	3 455	3 857	5 073	5 073
Łomżyński - ziemski	2 206	2 671	3 302	3 374	4 243	4 243
Pozostałe ziemskie	2 518	2 399	2 716	2 697	4 029	4 029

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q22 - 3q23: Białystok - 40; pozostałe powiaty grodzkie - 8; powiaty ziemskie - 178.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podlaskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		2022	NSP 2021	NSP 2011	2022	2022	2022	2h18-1h23	2h18-1h23
GRODZKIE									
Białystok	140 549	3	16	29,6	480	56	9,1	7	1 909
Łomża	25 249	2	20	27,9	420	27	5,8	13	289
Suwałki	28 372	6	19	26,8	414	84	6,9	12	180
ZIEMSKIE									
augustowski	20 530	9	60	31,0	374	26	4,3	61	226
białostocki	60 413	11	73	36,6	386	12	8,9	60	1 013
bielski	23 912	8	69	38,1	468	23	3,1	80	119
grajewski	15 735	10	57	27,6	352	9	2,6	44	119
hajnowski	21 792	12	68	40,8	553	3	3,2	72	153
kolneński	10 965	10	72	27,6	305	4	2,9	67	55
łomżyński	15 482	6	95	33,2	311	5	4,0	91	168
moniecki	13 446	7	79	32,5	356	52	2,6	67	44
sejneński	7 124	10	76	35,2	379	28	3,5	79	39
siemiatycki	17 572	9	77	37,3	427	39	2,2	65	130
sokólski	24 640	15	75	32,7	397	6	2,1	89	78
suwalski	11 723	8	86	34,5	337	10	4,4	99	118
wysokomazowiecki	18 205	8	83	34,5	338	19	3,3	67	222
zambrowski	14 975	7	48	30,4	360	2	3,6	52	101

Uwaga: *budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniem; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.12.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podlaskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)	
	1h23	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h23	2022	2022	Polska=100	wrzesień 23
GRODZKIE									
Białystok	292,1	111,7	55,1	15,4	-0,4	-2,8	6 184	92	5,1
Łomża	60,0	21,0	49,0	15,1	-2,2	-5,6	5 827	87	6,7
Suwałki	68,4	23,8	48,3	16,3	-1,6	-4,6	5 548	83	5,6
ZIEMSKIE									
augustowski	54,8	16,6	41,0	16,2	-3,9	-7,0	6 051	90	10,0
białostocki	157,1	46,0	38,9	16,6	-2,1	8,4	5 598	84	7,5
bielski	50,9	17,6	48,9	15,4	-8,8	-12,8	6 840	102	4,2
grajewski	44,5	13,1	38,9	16,6	-6,3	-10,1	6 145	92	10,6
hajnowski	39,1	15,4	57,8	14,3	-13,3	-14,8	6 774	101	7,8
kolneński	35,8	9,3	32,3	17,0	-4,0	-6,1	5 472	82	14,6
łomżyński	49,6	12,7	29,9	17,4	-2,1	-4,0	6 088	91	4,8
moniecki	37,5	10,4	37,5	15,7	-6,4	-10,2	5 531	83	7,1
sejneński	18,7	5,7	40,4	15,5	-5,3	-10,0	6 308	94	9,8
siemiatycki	40,8	13,0	45,4	15,6	-8,7	-13,1	5 439	81	5,9
sokólski	61,7	19,4	43,3	15,7	-7,9	-11,3	5 506	82	11,0
suwalski	34,7	9,3	34,4	17,9	-4,3	-1,8	5 324	79	5,2
wysokomazowiecki	53,7	14,7	35,4	16,9	-2,7	-9,1	6 071	91	6,7
zambrowski	41,5	12,5	40,8	16,2	-2,0	-6,7	5 601	84	5,8

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

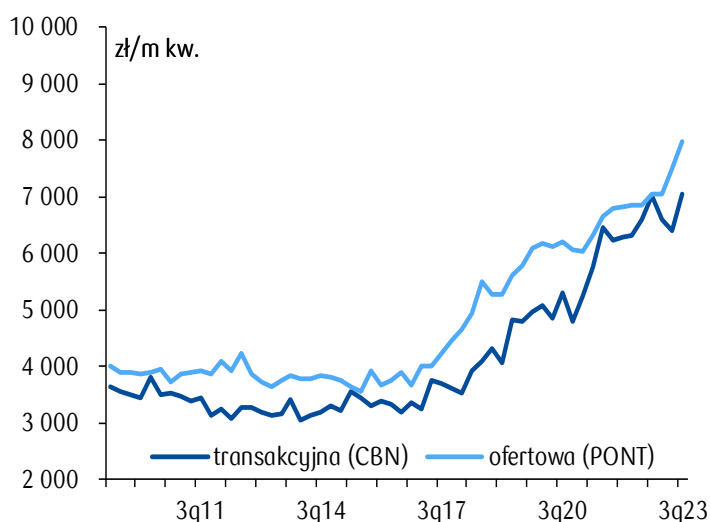
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.11.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

ŚLĄSKIE – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie

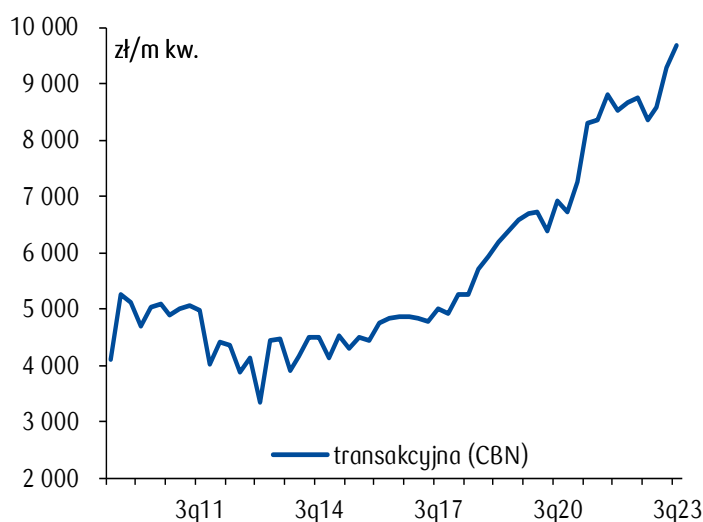
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Katowicach (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	3q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 463	6 239	6 294	6 311	6 595	7 014	6 601	6 405	7 064	10,3	7,1
cena ofertowa (PONT)	6 667	6 805	6 818	6 857	6 853	7 047	7 056	7 493	7 978	6,5	16,4
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	8 353	8 814	8 540	8 666	8 745	8 348	8 597	9 301	9 690	4,2	10,8
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 306	5 118	6 463	4 756	4 769	5 773	.	6 466	4 340	x	x

Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach



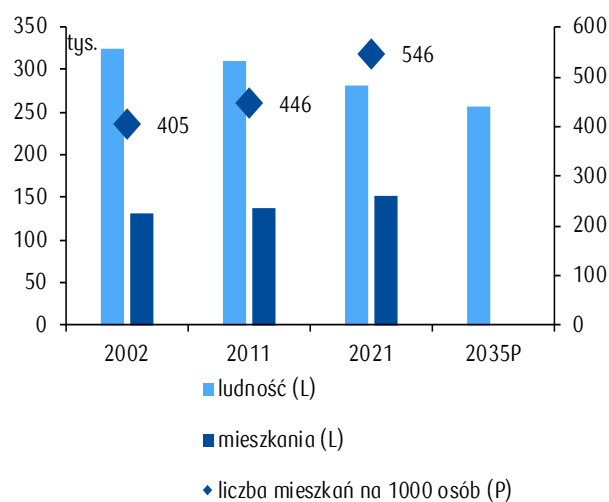
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach



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

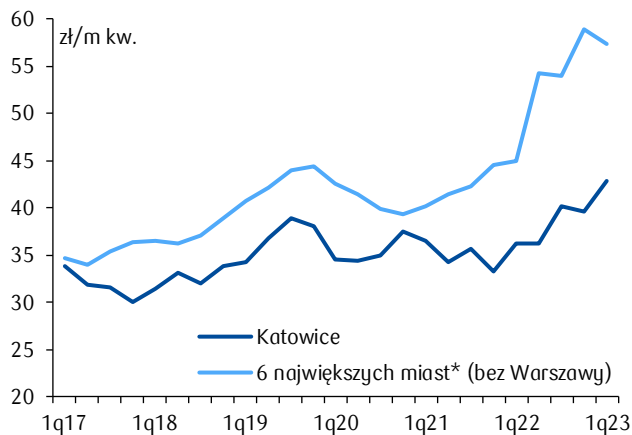


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Katowicach (GUS)

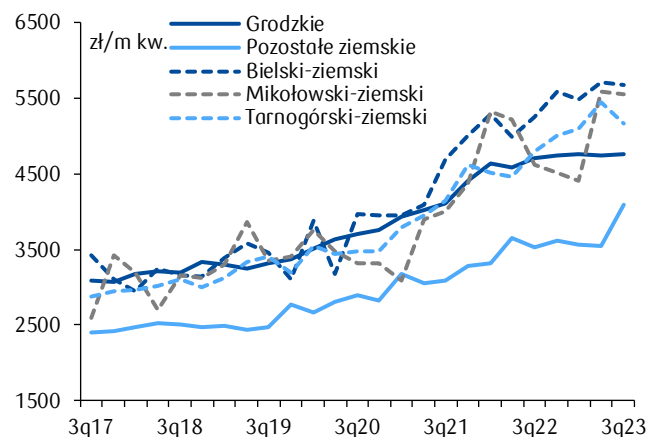


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q23: mieszkania rw - 54; mieszkania rp - 141; domy rw - 5.

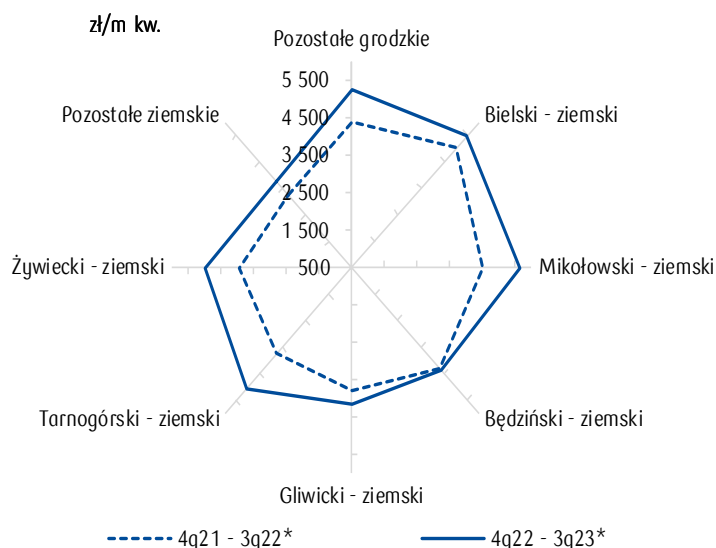
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Katowicach (NBP, PONT)



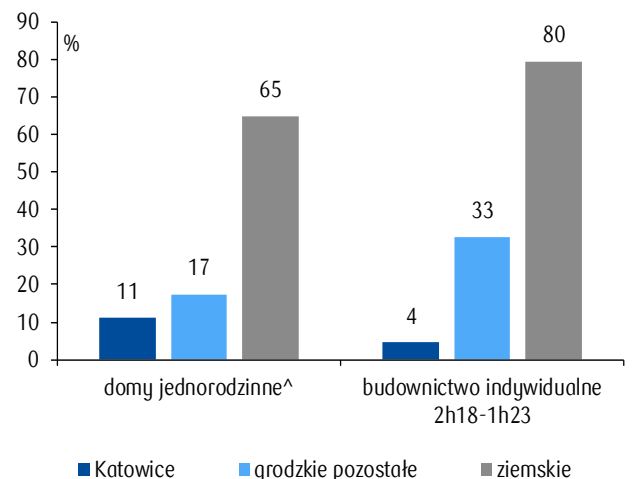
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	4q22 - 3q23*
Katowice	3 491	3 937	4 394	4 916	5 867	6 466
Pozostałe grodzkie	3 136	3 356	3 686	4 124	4 545	5 262
Bielski - ziemski	3 191	3 273	3 574	3 811	5 466	5 466
Mikołowski - ziemski	2 942	3 228	3 628	4 177	5 654	5 654
Będziński - ziemski	3 068	2 916	3 920	3 888	4 397	4 397
Gliwicki - ziemski	2 274	3 388	3 543	3 750	4 142	4 142
Tarnogórski - ziemski	2 857	3 376	3 369	3 597	5 056	5 056
Żywiecki - ziemski	2 130	2 361	3 094	3 438	4 992	4 992
Pozostałe ziemskie	2 245	2 376	2 635	2 934	3 777	3 777

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q22 - 3q23: Katowice - 37; pozostałe powiaty grodzkie - 342; powiaty ziemskie - 458.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie śląskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2022	NSP 2021	NSP 2011	2022	2022	2022	2h18-1h23	2h18-1h23	1-3q23
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	76 188	16	31	32,0	457	40	5,0	25	357
Bytom	74 190	36	6	27,6	496	57	1,0	40	138
Chorzów	54 361	38	4	28,1	533	100	3,3	8	453
Częstochowa	101 279	13	22	31,3	486	28	3,9	32	812
Dąbrowa Górnicza	51 742	9	23	28,5	451	58	3,2	48	275
Gliwice	82 724	32	15	30,4	484	92	5,2	13	566
Jastrzębie-Zdrój	32 911	2	20	28,0	396	100	1,6	83	84
Jaworzno	36 792	11	37	29,1	420	69	3,6	51	149
Katowice	156 321	23	11	33,3	558	30	7,3	4	1 170
Mysłowice	30 419	20	27	29,8	425	38	4,1	43	186
Piekary Śląskie	22 844	21	23	27,2	438	98	1,7	45	105
Ruda Śląska	60 954	23	11	26,6	463	100	1,9	83	240
Rybnik	52 511	13	41	30,5	399	100	3,5	50	269
Siemianowice Śląskie	31 966	26	7	27,5	500	100	3,7	11	292
Sosnowiec	94 205	16	11	27,9	498	62	3,1	18	578
Świętochłowice	23 226	37	5	26,7	507	91	3,2	5	117
Tychy	53 227	2	14	28,2	432	39	4,5	30	253
Zabrze	71 470	39	11	26,3	460	32	2,1	34	307
Żory	23 117	3	28	28,6	374	100	7,6	46	255
ZIEMSKIE									
będziński	63 520	18	41	32,4	437	65	3,0	69	225
bielski	55 131	14	82	31,7	332	90	3,9	86	510
bieruńsko-lędzki	19 260	13	69	31,5	323	42	4,1	88	186
cieszyński	65 615	14	67	34,8	374	92	4,1	71	641
częstochowski	48 010	8	88	34,6	364	76	4,3	95	506
gliwicki	41 069	20	45	29,8	363	98	4,0	75	321
kłobucki	27 598	7	90	33,2	335	69	2,9	87	233
lubliniecki	25 796	18	71	32,1	343	38	3,3	75	170
mikołowski	37 019	14	56	33,1	372	81	5,9	68	368
myszkowski	26 508	7	74	34,6	390	90	2,6	92	103
pszczyński	34 747	10	68	32,0	313	79	4,2	78	368
raciborski	36 968	24	49	32,1	370	66	1,9	70	186
rybnicki	24 990	15	72	29,7	325	100	3,4	96	174
tarnogórski	52 500	20	53	32,7	377	76	6,0	65	431
wodzisławski	50 706	13	60	31,5	323	42	2,6	88	292
zawierciański	48 488	12	58	30,9	336	87	2,5	90	247
żywiecki	54 238	15	86	33,1	363	97	4,4	87	608

Uwaga: *budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniem; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.12.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie śląskim

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

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

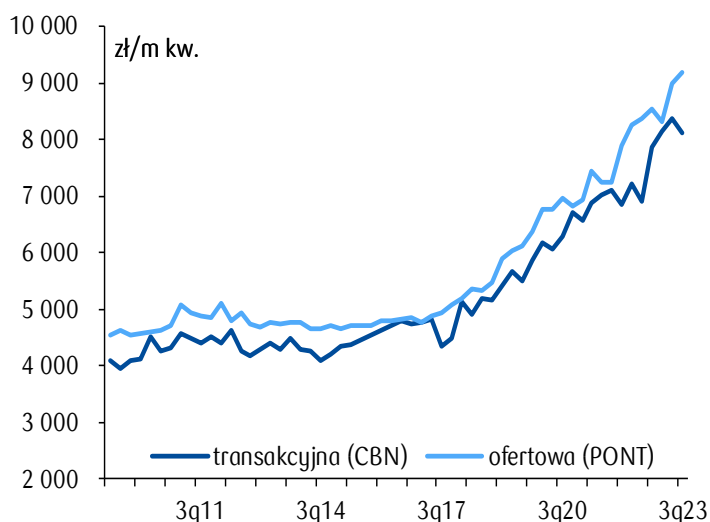
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.11.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

PODKARPACKIE – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie

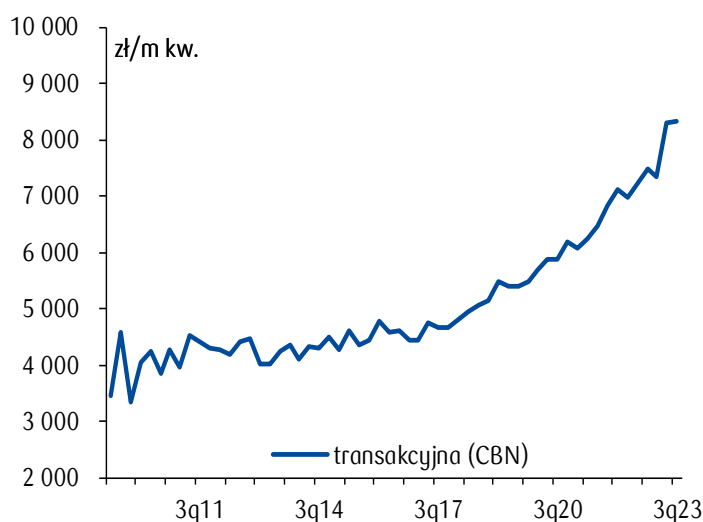
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Rzeszowie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	3q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 032	7 112	6 860	7 232	6 922	7 867	8 137	8 384	8 116	-3,2	17,3
cena ofertowa (PONT)	7 242	7 250	7 895	8 254	8 377	8 532	8 310	8 981	9 200	2,4	9,8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 465	6 850	7 117	6 990	7 219	7 493	7 336	8 295	8 343	0,6	15,6
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 754	4 751	4 861	5 985	4 037	4 786	5 312	6 003	4 018	x	x

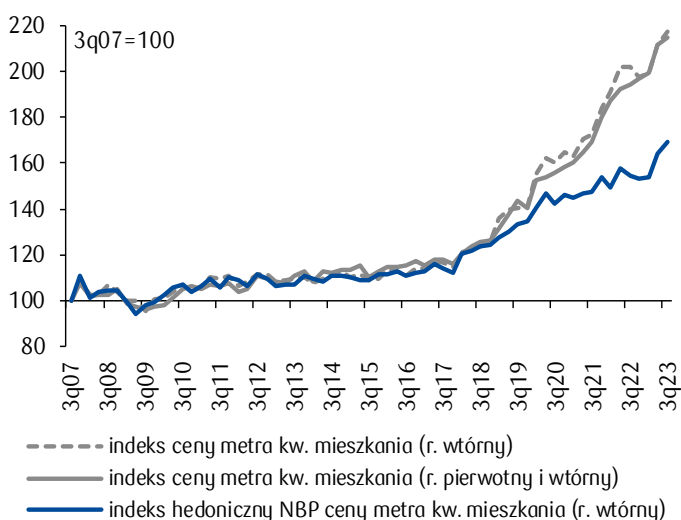
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Rzeszowie



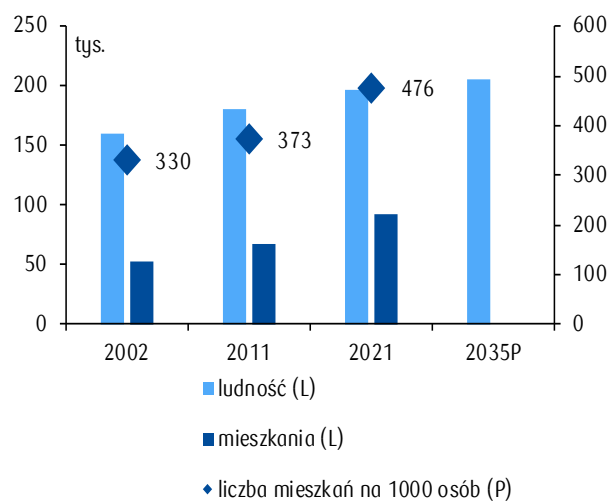
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Rzeszowie



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

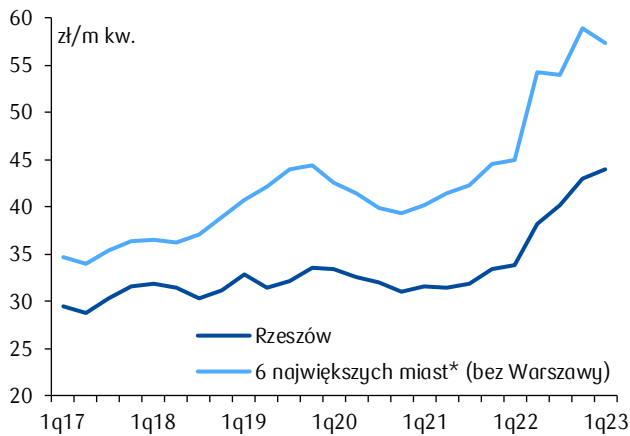


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Rzeszowie (GUS)



Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q23: mieszkania rw - 25; mieszkania rp - 137; domy rw - 5.

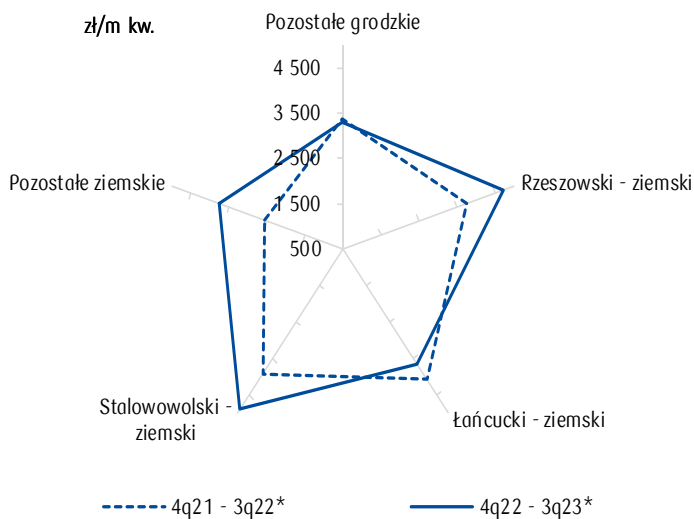
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Rzeszowie (NBP, PONT)



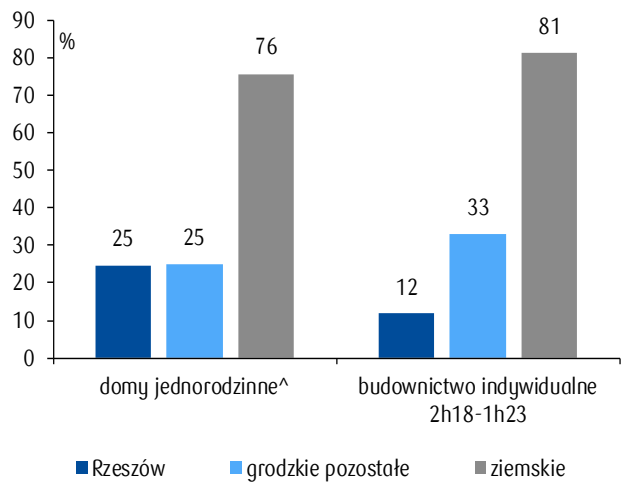
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	4q22 - 3q23*
Rzeszów	3 199	3 214	3 591	4 204	5 250	5 635
Pozostałe grodzkie	2 172	2 975	2 801	3 725	3 082	3 291
Rzeszowski - ziemski	2 655	2 703	3 074	3 844	4 711	4 711
łańcucki - ziemski	2 283	2 421	2 743	3 121	3 664	3 664
Stalowowolski - ziemski	2 872	2 075	2 411	3 213	4 878	4 878
Pozostałe ziemskie	2 060	2 108	2 423	2 594	3 760	3 760

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q22 - 3q23: Rzeszów - 69; pozostałe powiaty grodzkie - 10; powiaty ziemskie - 141.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podkarpackim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem	
		2022	NSP 2021	NSP 2011	2022	2022	2022	2h18-1h23	2h18-1h23	1-3q23
GRODZKIE										
Krosno	18 724	9	39	30,6	423	65	4,7	28	80	
Przemyśl	25 482	30	17	28,0	449	44	3,5	24	170	
Rzeszów	96 529	4	25	33,5	490	16	15,5	12	1 584	
Tarnobrzeg	18 251	2	23	27,8	413	37	3,1	54	97	
ZIEMSKIE										
bieszczadzki	7 410	10	53	26,8	357	2	3,4	63	110	
brzozowski	19 115	12	92	26,9	301	2	2,8	86	134	
dębicki	41 393	5	69	27,9	312	4	5,0	66	356	
jarosławski	37 247	11	68	27,9	320	6	3,3	76	229	
jasielski	34 358	7	75	26,9	314	29	1,7	100	113	
kolbuszowski	18 217	5	91	27,5	297	1	3,0	89	150	
krośnieński	33 012	14	94	28,9	303	46	2,8	93	245	
leski	8 720	7	73	31,4	341	4	5,0	78	101	
leżajski	20 701	8	76	27,3	309	27	2,5	99	138	
lubaczowski	17 465	6	75	29,2	330	3	2,5	101	87	
łańcucki	25 575	11	87	29,5	317	6	4,7	69	309	
mielecki	44 846	7	59	28,2	336	3	4,5	74	462	
niżański	20 759	8	87	30,4	324	1	3,0	97	118	
przemyski	21 560	10	91	28,9	302	1	3,2	92	120	
przeworski	24 407	14	82	28,8	321	3	2,9	93	233	
ropczycko-sędziszowski	21 984	6	83	26,8	297	14	4,5	85	291	
rzeszowski	53 589	8	94	30,6	307	6	6,2	76	846	
sanocki	30 402	10	61	28,2	337	2	2,8	84	210	
stalowowolski	38 049	6	42	28,5	374	4	3,2	81	280	
strzyżowski	18 372	11	91	29,1	309	25	3,1	93	154	
tarnobrzeski	16 829	6	68	28,1	328	17	2,8	91	78	

Uwaga: *budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniem; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.12.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podkarpackim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h23	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h23	2022	2022	Polska=100	wrzesień 23
GRODZKIE									
Krosno	44,2	15,5	49,0	15,0	-4,8	-8,2	5 421	81	2,9
Przemyśl	56,5	21,2	53,8	14,5	-6,6	-13,3	5 454	81	9,9
Rzeszów	197,5	71,5	52,7	15,9	-0,5	4,1	6 509	97	4,2
Tarnobrzeg	44,0	16,2	51,9	14,9	-4,6	-8,4	5 479	82	7,0
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	20,7	6,2	40,3	16,5	-4,3	-7,8	5 747	86	14,0
brzozowski	63,4	16,6	29,5	17,3	-1,7	-5,1	5 049	75	19,8
dębicki	132,7	35,5	31,8	16,9	-1,2	-3,4	5 508	82	4,5
jarosławski	116,2	32,3	35,0	16,4	-2,5	-4,8	5 308	79	10,4
jasielski	109,3	30,7	34,2	16,4	-3,8	-5,5	5 453	81	12,4
kolbuszowski	61,3	15,3	27,5	17,1	-1,7	-3,0	5 082	76	7,6
krośnieński	108,9	28,7	30,0	17,1	-2,4	-4,7	4 841	72	7,8
leski	25,5	7,2	36,1	15,5	-2,1	-5,1	5 831	87	17,1
leżajski	66,8	17,9	32,4	16,7	-2,4	-6,3	5 374	80	13,7
lubaczowski	52,8	14,9	34,9	16,4	-4,0	-7,3	5 116	76	9,4
łańcucki	80,7	21,3	31,5	17,1	-2,5	0,1	5 344	80	9,1
mielecki	133,1	38,7	37,0	16,6	-1,2	-3,0	5 845	87	5,1
niżański	63,9	17,4	33,3	16,1	-3,2	-5,8	5 023	75	16,0
przemyski	71,3	18,7	31,0	17,4	-1,8	-4,9	5 053	75	14,7
przeworski	75,9	20,8	33,2	16,9	-3,2	-4,0	5 110	76	13,0
ropczycko-sędziszowski	74,1	18,9	28,6	17,2	0,8	0,0	5 344	80	10,4
rzeszowski	175,3	45,0	28,9	17,6	0,5	5,5	5 684	85	7,3
sanocki	90,0	26,4	37,5	16,7	-3,5	-6,7	5 266	79	7,8
stalowowolski	101,3	32,9	44,1	15,4	-4,4	-7,7	5 818	87	4,6
strzyżowski	59,3	15,7	30,6	16,5	-3,8	-5,7	4 832	72	16,5
tarnobrzegi	51,1	14,9	34,9	15,9	-5,1	-3,9	5 746	86	7,4

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

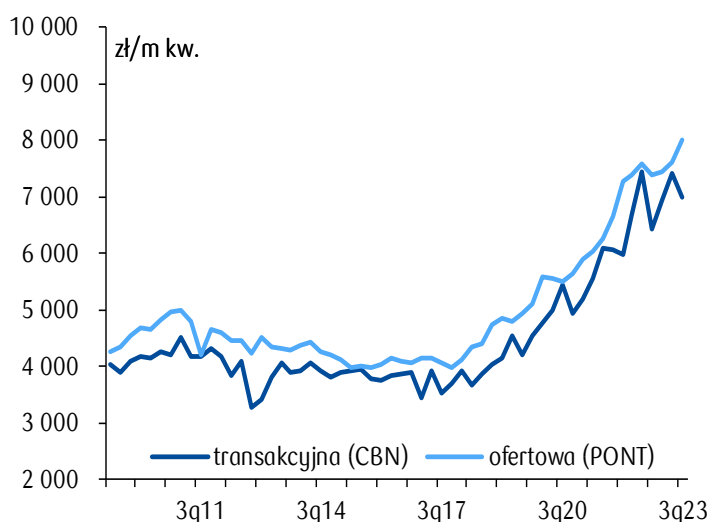
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.11.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

ŚWIĘTOKRZYSKIE – Kielce i powiaty ziemskie

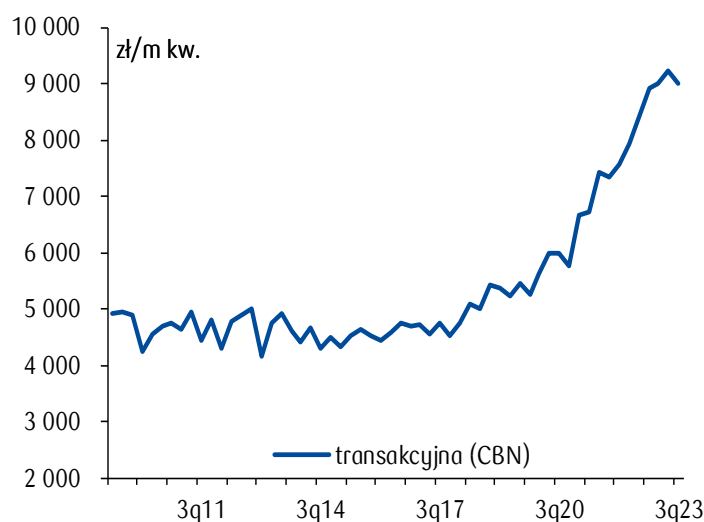
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Kielcach (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	3q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 085	6 049	5 992	6 695	7 452	6 435	6 926	7 417	7 000	-5,6	-6,1
cena ofertowa (PONT)	6 263	6 652	7 271	7 385	7 587	7 400	7 453	7 612	7 998	5,1	5,4
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 422	7 338	7 579	7 933	.	8 922	9 021	9 221	8 999	-2,4	x
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 967	.	.	4 081	3 798	6 262	.	5 628	.	x	x

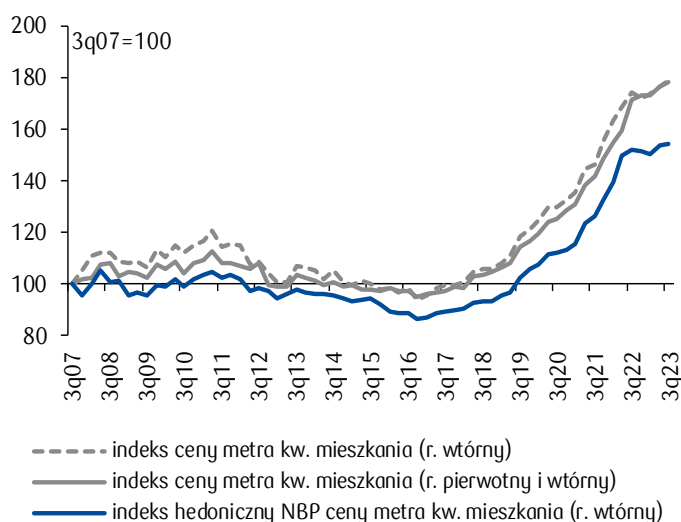
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Kielcach



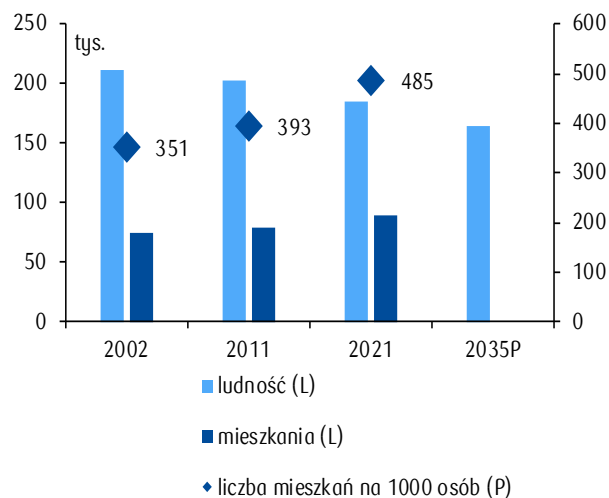
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Kielcach



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

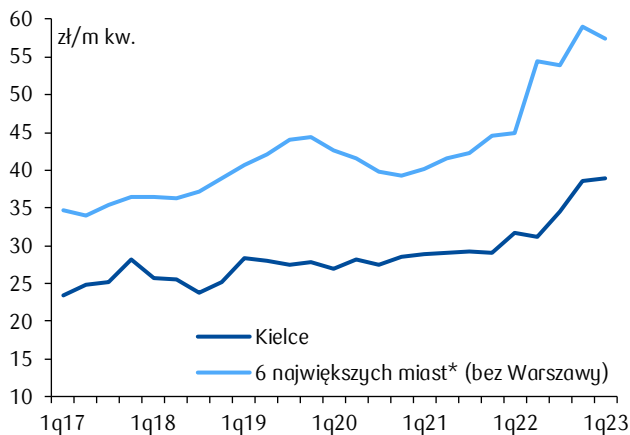


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Kielcach (GUS)

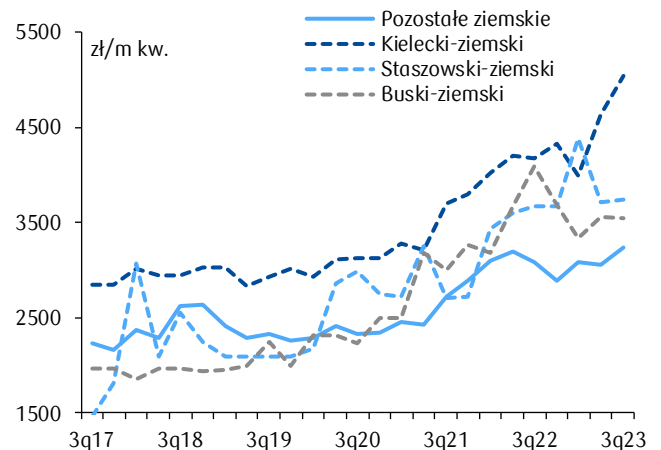


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q23: mieszkania rw - 21; mieszkania rp - 63; domy rw - 0.

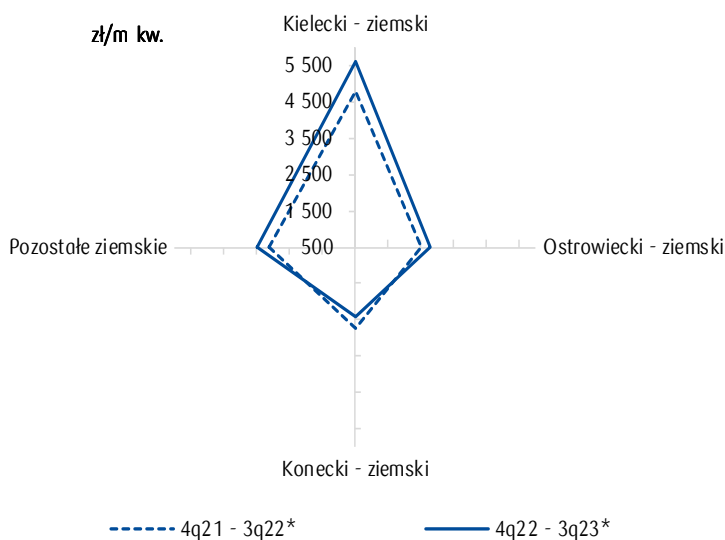
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Kielcach (NBP, PONT)



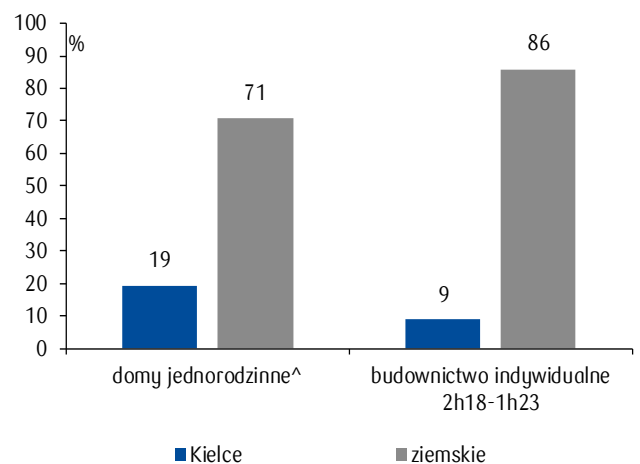
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	4q22 - 3q23*
Kielce	3 092	4 263	4 019	4 118	5 395	5 945
Kielecki - ziemski	3 024	3 112	3 250	3 739	5 584	5 584
Ostrowiecki - ziemski	1 503	2 448	2 549	2 552	2 798	2 798
Konecki - ziemski	1 651	1 875	1 943	2 651	2 412	2 412
Pozostałe ziemskie	2 070	2 308	2 402	2 735	3 495	3 495

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q22 - 3q23: Kielce - 8; powiaty ziemskie - 73.

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 2011						
GRODZKIE									
Kielce	91 079	5	19	29,5	495	19	7,0	9	909
ZIEMSKIE									
buski	25 659	5	79	33,1	375	10	3,8	71	342
jędrzejowski	30 679	8	76	31,4	375	61	3,2	84	145
kazimierski	10 971	7	86	32,4	343	6	1,7	100	48
kielecki	64 676	6	93	29,4	305	53	4,4	96	699
konecki	30 150	9	73	30,8	404	4	2,4	93	166
opatowski	18 525	7	80	30,1	379	27	1,8	88	60
ostrowiecki	41 317	8	48	28,7	408	23	1,8	79	114
pińczowski	14 751	8	71	32,7	399	24	2,1	97	50
sandomierski	26 252	4	72	30,7	362	28	2,4	70	145
skarżyski	30 311	15	46	29,3	439	29	2,3	62	186
starachowicki	33 102	10	56	27,9	392	36	2,3	77	223
staszowski	24 500	5	73	30,8	355	20	3,0	88	132
włoszczowski	16 860	9	81	33,4	390	40	3,8	89	168

Uwaga: *budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniem; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.12.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
							2022	Polska=100	
GRODZKIE									
Kielce	183,1	71,7	56,8	14,7	-4,9	-8,6	6 185	92	4,6
ZIEMSKIE									
buski	68,2	20,5	40,5	15,6	-7,7	-6,4	5 413	81	3,8
jędrzejowski	81,4	24,5	39,6	16,7	-6,9	-8,7	5 830	87	6,6
kazimierski	31,8	9,0	35,6	15,3	-7,0	-9,8	5 097	76	10,1
kielecki	211,7	53,0	28,9	17,1	-1,9	0,6	5 290	79	6,7
konecki	74,1	24,0	43,8	15,6	-9,5	-11,1	5 494	82	10,6
opatowski	48,7	14,8	41,2	15,8	-6,3	-11,6	5 107	76	13,9
ostrowiecki	100,6	35,5	49,9	15,0	-10,1	-12,1	5 389	80	9,8
pińczowski	36,9	11,6	43,1	15,3	-7,9	-9,7	5 811	87	7,2
sandomierski	72,2	21,8	39,9	15,6	-7,0	-11,0	5 955	89	7,5
skarżyski	68,6	24,5	50,6	14,7	-10,8	-14,1	5 704	85	14,7
starachowicki	84,1	27,4	45,3	15,7	-8,5	-10,7	5 730	86	9,6
staszowski	68,7	20,3	38,4	16,1	-4,7	-7,4	5 857	87	6,4
włoszczowski	43,1	12,6	38,1	16,2	-5,9	-8,5	5 982	89	6,4

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

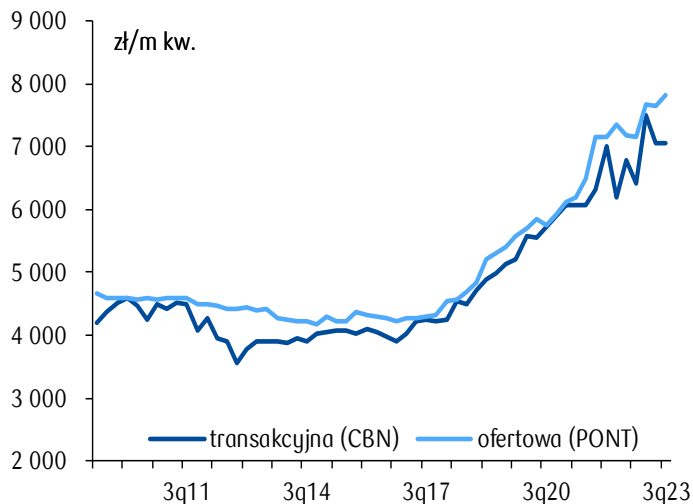
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.11.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

WARMIŃSKO-MAZURSKIE – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie

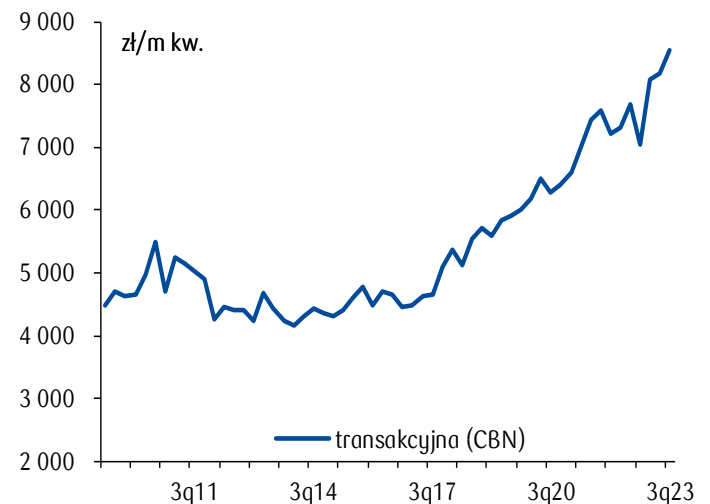
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Olsztynie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	3q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 079	6 329	7 021	6 186	6 784	6 421	7 506	7 054	7 069	0,2	4,2
cena ofertowa (PONT)	6 500	7 150	7 154	7 361	7 186	7 162	7 684	7 653	7 833	2,4	9,0
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 437	7 600	7 224	7 317	7 682	7 049	8 085	8 171	8 550	4,6	11,3
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 568	4 321	3 765	3 979	6 648	4 974	4 226	4 795	3 946	x	x

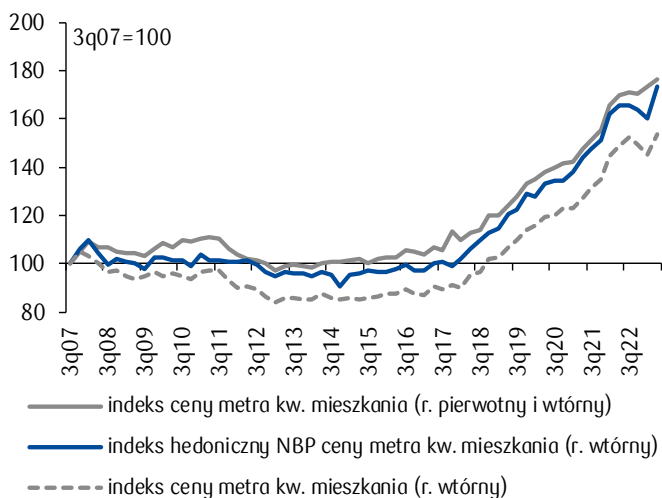
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Olsztynie



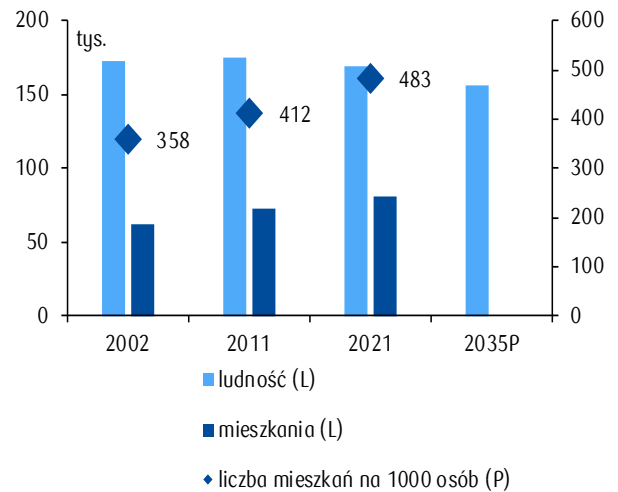
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Olsztynie



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

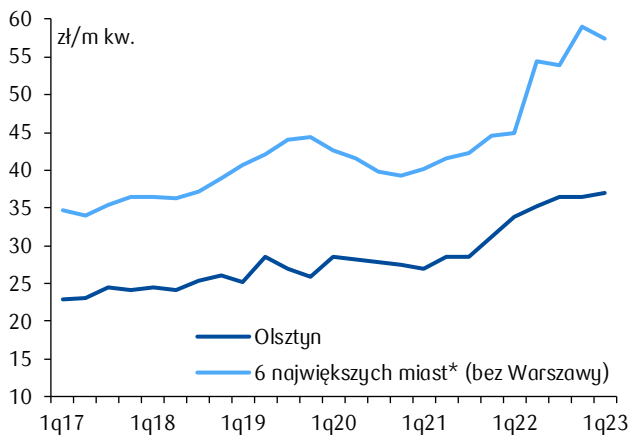


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Olsztynie (GUS)

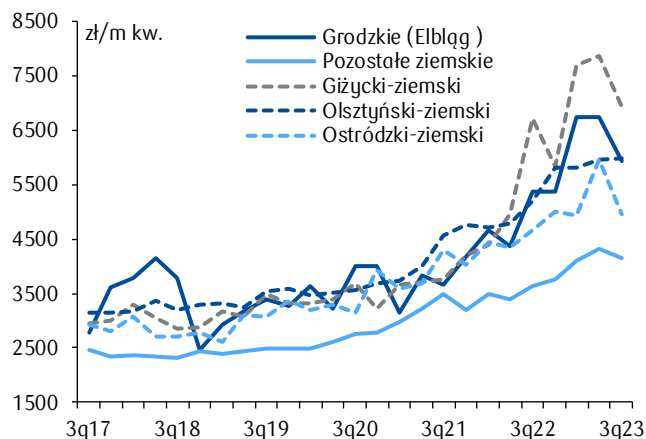


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q23: mieszkania rw - 45; mieszkania rp - 64; domy rw - 1.

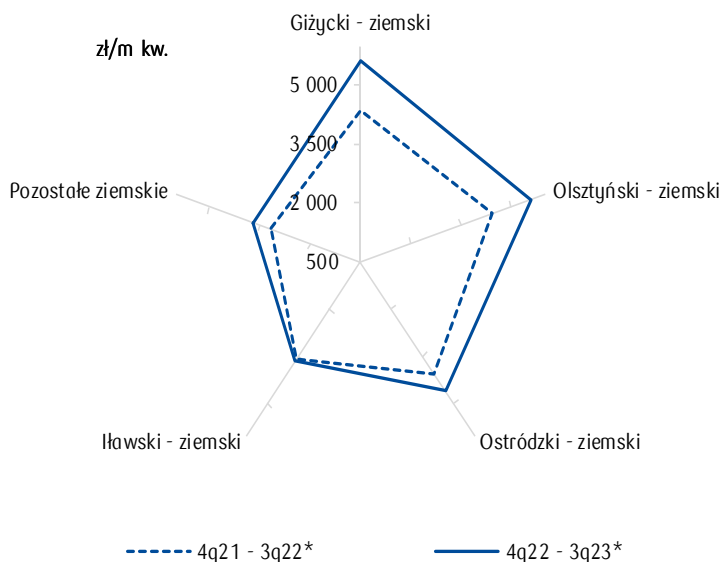
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Olsztynie (NBP, PONT)



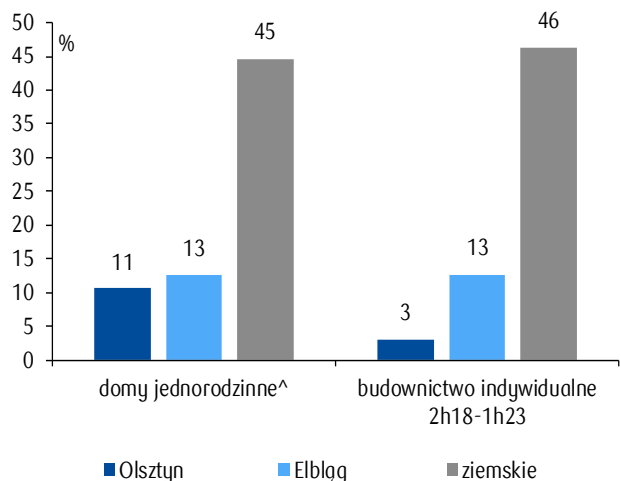
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	4q22 - 3q23*
Olsztyn	3 894	4 083	3 801	4 414	4 974	5 683
Pozostałe grodzkie (Elbląg)	3 705	4 114	3 602	4 149	6 288	4 266
Giżycki - ziemski	3 178	2 487	4 162	3 605	5 647	5 647
Olsztyński - ziemski	2 635	3 048	3 565	3 976	5 589	5 589
Ostródzki - ziemski	2 791	2 498	2 723	3 600	4 603	4 603
Łąwki - ziemski	1 889	2 913	2 546	3 438	3 628	3 628
Pozostałe ziemskie	2 261	2 377	2 749	3 023	3 696	3 696

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q22 - 3q23: Olsztyn - 23; pozostałe powiaty grodzkie - 7; powiaty ziemskie - 149.

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

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		2022	NSP 2021	NSP 2011	2022	2022	2022	2h18-1h23	2h18-1h23
GRODZKIE									
Elbląg	48 994	25	13	25,3	431	46	4,0	13	288
Olsztyn	83 070	8	11	28,9	494	60	6,8	3	649
ZIEMSKIE									
bartoszycki	20 923	35	37	25,9	393	2	1,3	70	31
braniewski	14 549	34	39	25,7	384	2	1,6	62	31
działdowski	22 579	18	60	27,6	365	43	4,3	43	130
elbląski	18 767	38	58	26,9	344	48	2,8	86	135
etcki	34 966	17	24	26,2	395	5	5,8	25	164
giżycki	22 689	29	34	29,3	420	4	4,3	34	144
gołdapski	9 391	30	42	26,7	373	3	1,9	67	64
iławski	32 806	21	46	27,1	364	47	5,9	36	494
kętrzyński	23 782	36	29	25,3	412	7	1,3	56	73
lidzbarski	15 239	39	40	26,9	395	29	2,2	59	53
mrągowski	18 653	29	42	29,2	390	7	3,4	56	138
nidzicki	11 025	21	49	26,1	360	15	3,2	54	34
nowomiejski	14 284	24	73	28,0	338	8	4,6	62	112
olecki	12 297	29	40	27,6	382	3	3,8	32	85
olsztyński	47 377	29	59	31,3	366	14	9,1	41	694
ostródzki	37 925	29	40	26,7	380	9	4,0	48	389
piski	19 585	25	40	27,1	373	8	2,8	70	168
szczygieński	24 353	30	60	28,4	364	4	5,2	66	204
węgorzewski	8 582	42	47	29,4	408	6	3,1	54	55

Uwaga: *budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniem; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.12.2023

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

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

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

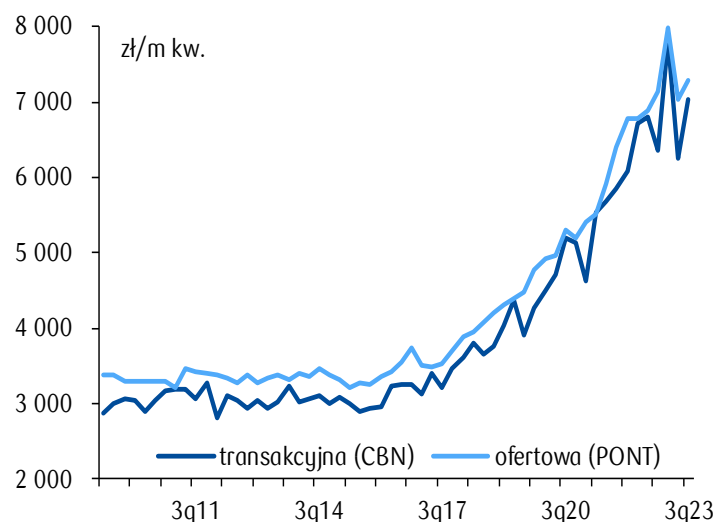
Źródło: Bank Danuch Lokalnych GUS. stan na 09.11.2023: dane NSP 2021 na 30.11.2022

LUBUSKIE - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie

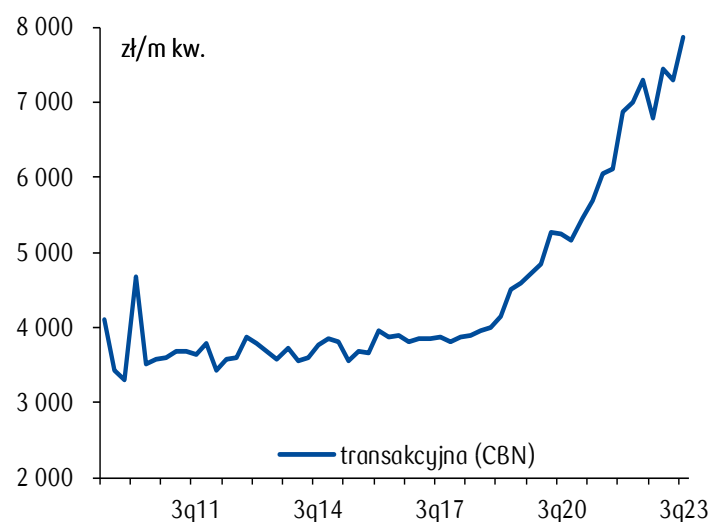
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Zielonej Górze (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	3q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 687	5 843	6 074	6 712	6 806	6 362	7 821	6 259	7 041	12,5	3,4
cena ofertowa (PONT)	5 923	6 398	6 786	6 782	6 885	7 143	7 986	7 031	7 288	3,7	5,9
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 046	6 119	6 885	7 010	7 289	6 790	7 450	7 300	7 880	7,9	8,1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 647	5 478	5 508	3 986	5 405	6 034	5 650	6 085	4 649	x	x

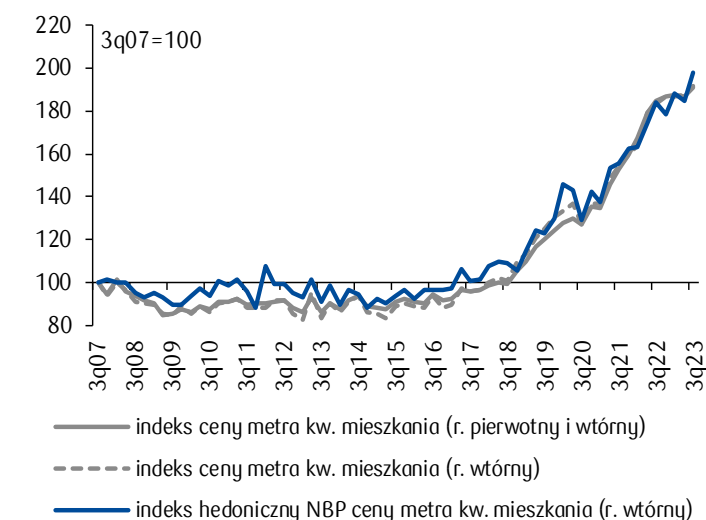
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Zielonej Górze



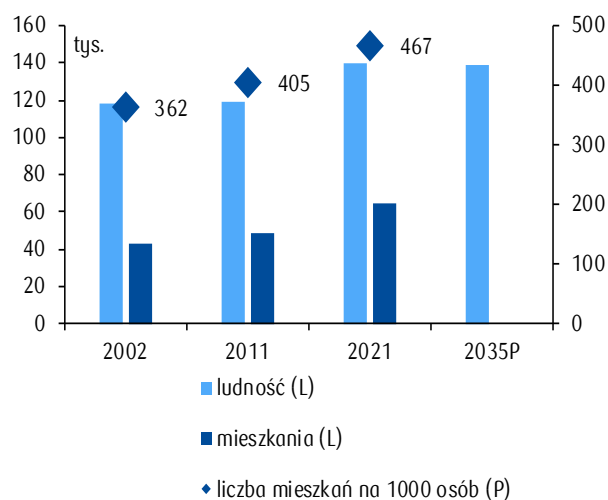
Wyk.2 Ceny mieszkań na r. pierwotnym w Zielonej Górze



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

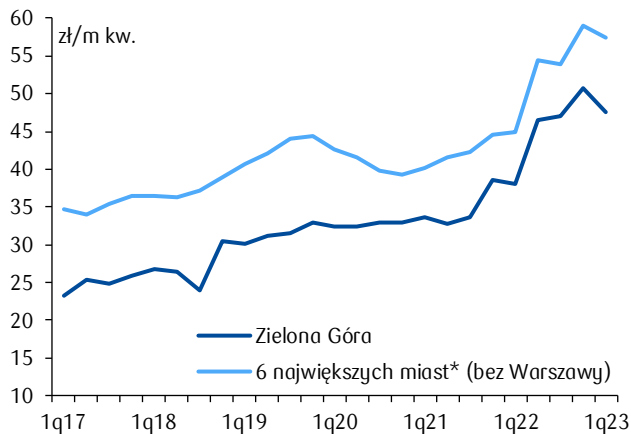


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Zielonej Górze (GUS)

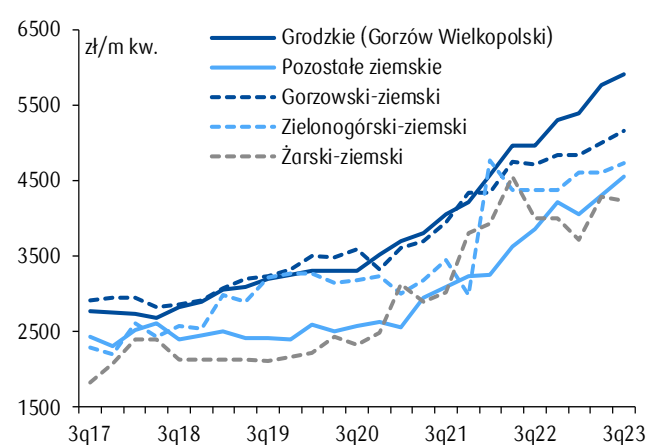


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q23: mieszkania rw - 21; mieszkania rp - 38; domy rw - 3.

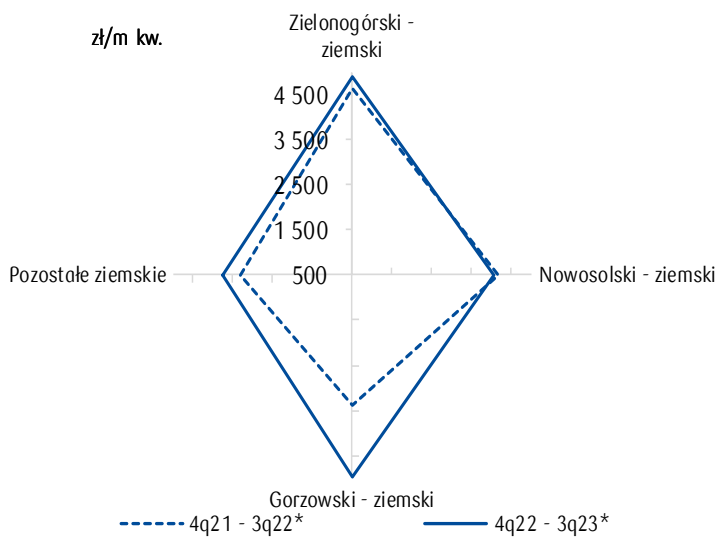
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Zielonej Górze (NBP, PONT)



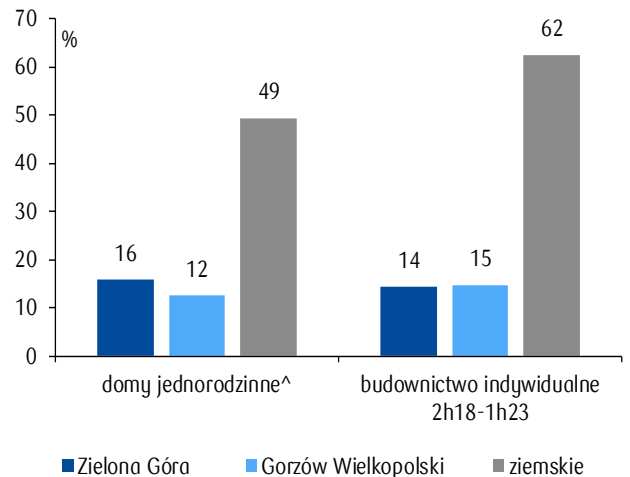
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	4q22 - 3q23*
Zielona Góra	3 519	3 786	3 861	4 337	5 230	5 473
Pozostałe grodzkie (Gorzów Wlkp.)	2 327	3 172	3 650	3 062	3 398	4 539
Zielonogórski - ziemski	2 649	3 086	3 297	3 919	4 900	4 900
Nowosolski - ziemski	2 736	2 941	3 312	3 598	4 074	4 074
Gorzowski - ziemski	3 380	3 124	2 802	3 372	4 978	4 978
Pozostałe ziemskie	2 311	2 860	2 759	3 262	3 758	3 758

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q22 - 3q23: Zielona Góra - 44; pozostałe powiaty grodzkie - 8; powiaty ziemskie - 111.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubuskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		2022	NSP 2021	NSP 2011	2022	2022	2022	2h18-1h23	2h18-1h23
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	56 496	16	12	29,3	485	55	5,6	15	470
Zielona Góra	66 976	12	16	32,7	481	19	9,6	14	298
ZIEMSKIE									
gorzowski	25 453	31	62	30,9	346	11	6,3	68	402
krośnieński	20 310	47	54	29,5	382	3	2,9	72	90
międzyrzecki	21 555	36	43	29,5	389	8	3,3	59	168
nowosolski	32 928	39	41	28,7	399	7	4,7	54	148
ślubicki	18 435	29	44	29,8	401	9	6,0	44	158
strzelecko-drezdenecki	17 696	42	51	28,1	377	4	3,5	51	77
sulęciński	13 066	41	54	31,2	387	3	4,1	61	183
świebodziński	20 990	39	44	29,2	387	6	3,9	47	148
wschowski	13 404	41	58	30,3	358	61	3,3	76	78
zielonogórski	27 089	35	64	30,8	361	9	5,9	70	333
żagański	30 210	45	40	28,8	406	9	2,2	87	115
żarski	35 850	47	45	28,9	390	8	2,9	66	204

Uwaga: *budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniem; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.12.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubuskim

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

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

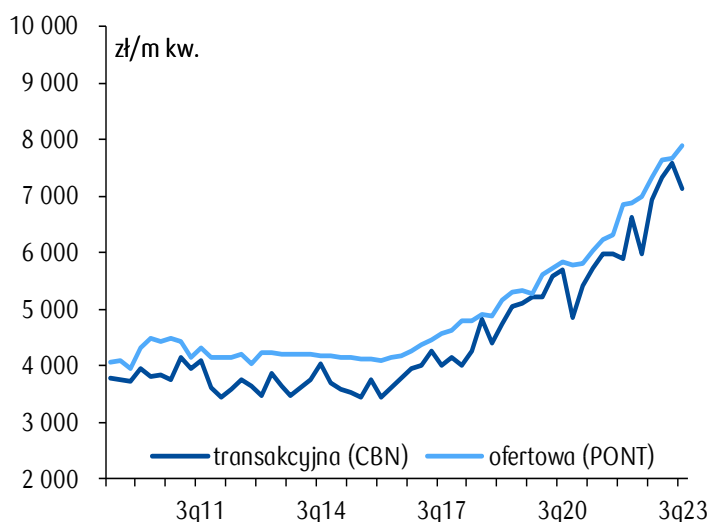
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.11.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

OPOLSKIE – Opole i powiaty ziemskie

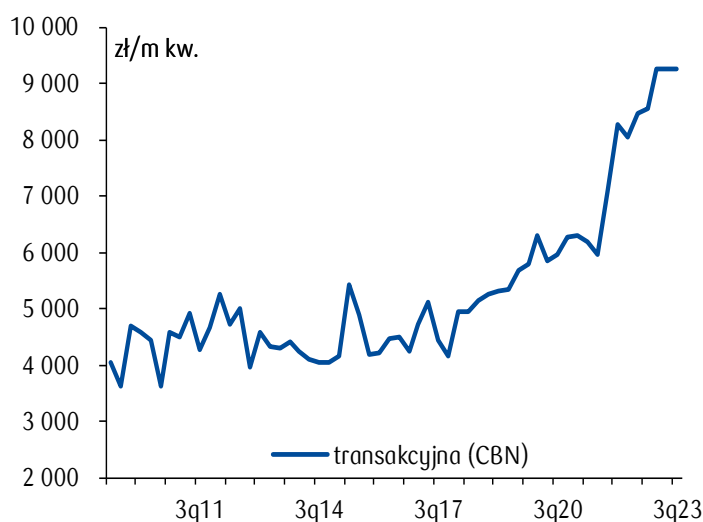
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Opolu (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	2q 23	3q 23	3q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 981	5 979	5 893	6 617	5 991	6 923	7 340	7 577	7 125	-6,0	18,9
cena ofertowa (PONT)	6 222	6 311	6 865	6 867	7 000	7 327	7 638	7 677	7 896	2,8	12,8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 950	7 100	8 269	8 062	8 484	8 569	9 266	9 266	9 266	0,0	9,2
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 923	4 562	2 603	6 749	4 710	4 900	6 440	5 969	5 276	x	x

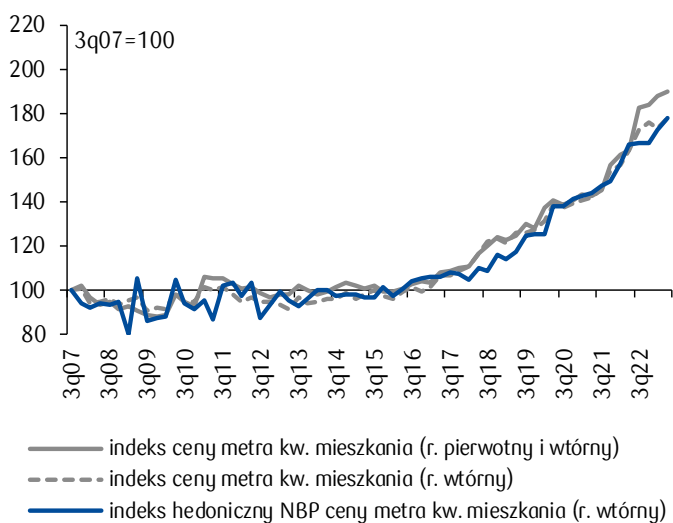
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Opolu



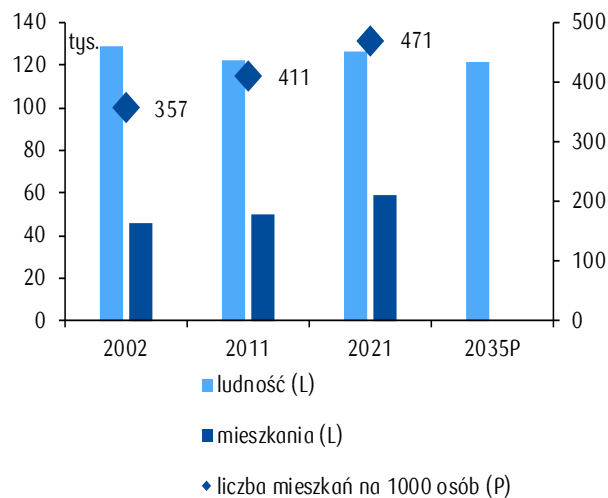
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Opolu



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

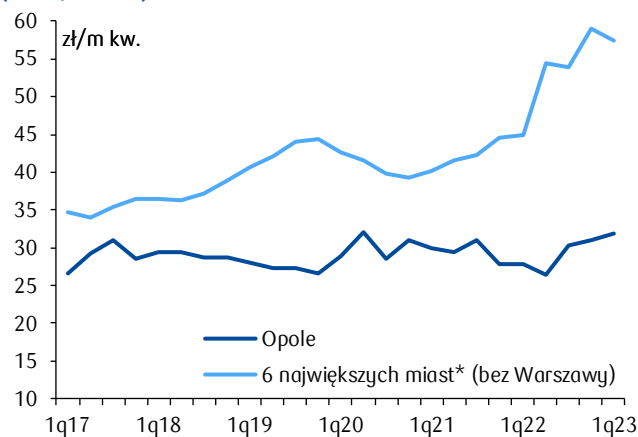


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Opolu (GUS)

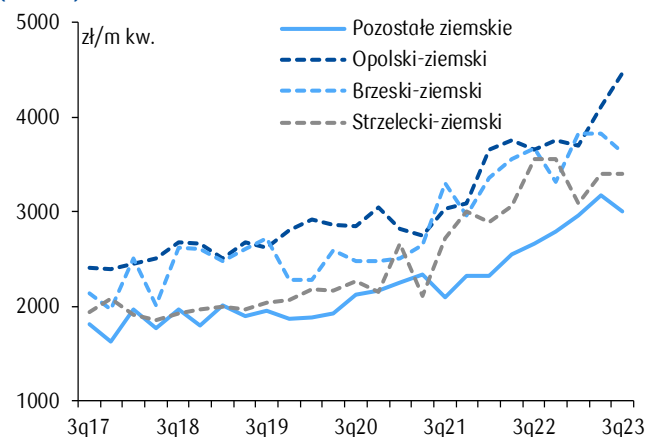


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q23: mieszkania rw - 24; mieszkania rp - 16; domy rw - 1.

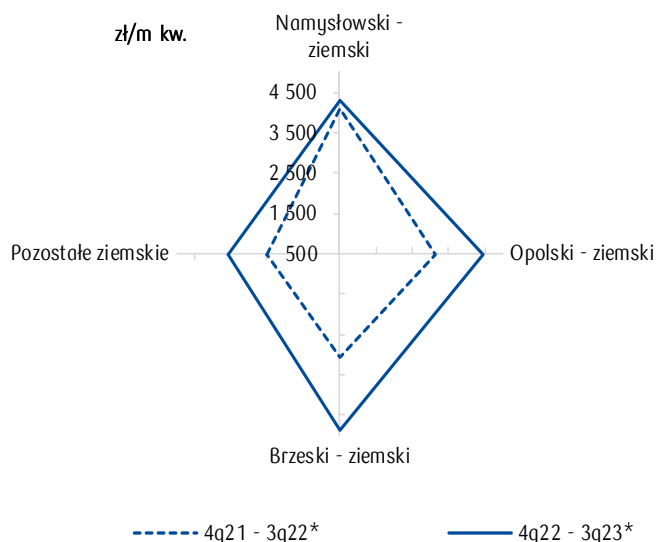
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Opolu (NBP, PONT)



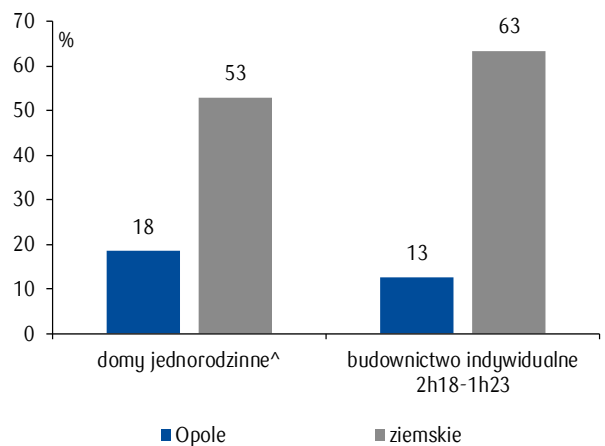
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	4q22 - 3q23*
Opole	3 537	4 011	4 037	4 558	5 361	6 149
Namysłowski - ziemski	2 123	3 080	3 176	3 443	4 279	4 279
Opolski - ziemski	2 145	2 885	2 683	2 932	4 449	4 449
Brzeski - ziemski	2 826	3 097	2 656	3 000	4 888	4 888
Pozostałe ziemskie	1 994	2 104	2 250	2 480	3 583	3 583

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q22 - 3q23: Opole - 17; powiaty ziemskie - 152.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie opolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		2022	NSP 2021	NSP 2011	2022	2022	2022	2h18-1h23	2h18-1h23
GRODZKIE									
Opole	60 564	19	18	32,6	479	46	7,4	13	393
ZIEMSKIE									
brzeski	34 152	40	36	29,4	394	70	3,3	48	252
głubczycki	16 952	44	51	31,3	394	15	1,0	72	18
kędzierzyńsko-kozielski	36 226	28	41	32,5	416	64	1,4	87	85
kluczborski	23 314	35	45	30,0	378	15	2,0	60	97
krapakowicki	21 577	28	56	32,5	360	51	3,0	54	216
namysłowski	16 533	33	55	31,3	392	77	6,3	28	174
nyski	49 711	36	44	30,6	384	36	2,6	67	327
oleski	21 236	25	68	31,7	344	5	2,2	69	197
opolski	40 921	33	77	34,4	339	50	3,0	82	281
prudnicki	20 171	49	51	33,8	389	28	1,2	82	79
strzelecki	24 299	28	61	30,4	339	75	1,7	83	110

Uwaga: *budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniem; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.12.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie opolskim

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

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.11.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

7. Aneks metodologiczny

PRZEDMIOT, CEL I METODA RAPORTU

Przedmiotem kwartalnego raportu jest analiza zmian cen w ostatnim kwartale i roku oraz przewidywania trendów w krótkiej (do roku) i średniej (2 lata) perspektywie na największych rynkach nieruchomości mieszkaniowych; raport jest aktualizowany co kwartał. Analiza jakościowa podejmuje kwestie ryzyka spadku cen na rynku nieruchomości.

Rynek nieruchomości ma charakter lokalny, analiza tych rynków pozwala na pewne uogólnienia dla oceny sytuacji w kraju, przy zastrzeżeniu regionalnych specyfik. Analiza koncentruje się na największych rynkach miejskich; na koniec 1h23 w 10 największych miastach (o liczbie ludności powyżej 290 tys. osób) w Polsce mieszkało 28,3% ludności miejskiej i występowało 53,9% nowego budownictwa w miastach. Przedmiotem analizy jest poziom decyla 5 (mediana), zastosowanie tej miary dla ilustracji średniego poziomu cen nieruchomości ogranicza wpływ skrajnych wartości.

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

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

ŹRÓDŁA INFORMACJI O CENACH

- **Baza cen ofertowych PONT Info Nieruchomości**, która zawiera informacje dotyczące cen ofertowych na rynku pierwotnym i wtórnym wg powiatów i województw. Informacje są pozyskiwane z ofert biur pośrednictwa, od deweloperów, ze spółdzielni mieszkaniowych i od inwestorów, z ogłoszeń prasowych oraz z Internetu. Baza jest aktualizowana w cyklu kwartalnym. Liczba notowań w bazie w okresie ostatnich dwóch lat wynosiła średnio dla jednego okresu notowań ok. 69,8 tys. mieszkań oraz ok. 24,4 tys. domów; w przypadku mieszkań istotną część stanowią notowania z rynku pierwotnego (68% notowań), w przypadku domów podstawowa informacja pochodzi z rynku wtórnego – 84% notowań.
- **Centralna Baza Nieruchomości PKO BP (CBN PKO BP)**, która zawiera informacje dotyczące cen transakcyjnych na rynku pierwotnym i wtórnym; baza budowana od 2005 (na koniec 3q23 zawierała 515,2 tys. rekordów, w tym 74,9% dotyczyło lokali mieszkalnych, 19% domów jednorodzinnych i 6,1% działek budowlanych; 13,5 tys. rekordów było z 3q23, w tym 79,1% dotyczyło lokali mieszkalnych, 19,5% domów jednorodzinnych i 1,4% działek budowlanych).
- **Baza cen transakcyjnych i ofertowych BaRN NBP** dla 16 miast wojewódzkich, z danymi od 3q06, aktualizowana kwartalnie z rewizją danych historycznych, publikowana na portalu NBP. Badanie jest prowadzone w ramach programu badań statystyki publicznej. Łącznie BaRN NBP zawiera ok. 5,1 mln rekordów (25% dotyczy transakcji, 75% ofert), kwartalnie przybywa ok. 115-120 tys. rekordów.

WERYFIKACJA DANYCH

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

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

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

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

Pozostałe źródła danych o charakterze statystycznym

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

