
Sytuacja na lokalnych rynkach nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w 2019 r.

Informacja została przygotowana w Oddziałach Okręgowych NBP na potrzeby organów NBP. Opinie wyrażone w niniejszej publikacji są opiniami autorów i nie przedstawiają stanowiska organów Narodowego Banku Polskiego.

Opracował zespół pod kierownictwem

Jacka Łaszka	Departament Stabilności Finansowej
Olgi Szczepańskiej	Departament Stabilności Finansowej

Zespół autorski:

Rozdział 1 i 2

Grażyna Baldowska	OO Warszawa
Henryk Borzym	OO Olsztyn
Robert Leszczyński	OO Białystok
Paweł Nakoneczny	OO Lublin
Justyna Rusnak-Zarycka	OO Kraków

Monografie

Grażyna Baldowska	OO Warszawa
Jacek Bandoch	OO Bydgoszcz
Ewa Barska	OO Bydgoszcz
Ewa Białach	OO Lublin
Henryk Borzym	OO Olsztyn
Izabela Czapka	OO Katowice
Tomasz Czechowski	OO Zielona Góra
Paweł Decyk	OO Gdańsk
Krystyna Gałaszewska	OO Gdańsk
Izabela Hulboj	OO Zielona Góra
Kinga Jakiela	OO Rzeszów
Jarosław Kiernicki	OO Bydgoszcz
Dawid Kowalski	OO Kraków
Anna Krawczyk	OO Olsztyn
Joanna Krzysztof	OO Kraków
Jolanta Książczyk	OO Łódź
Magdalena Kulig	OO Poznań
Arkadiusz Kuświk	OO Opole
Robert Leszczyński	OO Białystok
Michał Lustrynowicz	OO Białystok
Łukasz Mach	OO Opole
Łukasz Mikołajczyk	OO Opole
Maciej Misztalski	OO Wrocław
Barbara Myszkowska	OO Warszawa
Paweł Nakoneczny	OO Lublin
Bartosz Oliwa	OO Szczecin
Zbigniew Opiola	OO Katowice
Sławomir Orliński	OO Kielce
Grażyna Osikowicz	OO Kraków
Jacek Perczak	OO Kielce
Justyna Rusnak-Zarycka	OO Kraków
Anna Stolecka	OO Rzeszów
Kamila Tęcza	OO Rzeszów
Anna Tomska-Iwanow	OO Szczecin
Robert Tyszkiewicz	OO Łódź
Iwona Zadrożna	OO Gdańsk
Marta Zaorska	OO Szczecin
Hanna Żywiecka	OO Poznań

Spis treści

1. Procesy konwergencji i różnicowania rynków lokalnych	6
2. Nieruchomości komunalne i polityka społeczno-mieszkaniowa	29
3. Białystok	52
4. Bydgoszcz	62
5. Katowice	72
6. Kielce	82
7. Kraków	92
8. Lublin	102
9. Łódź	112
10. Olsztyn	122
11. Opole	132
12. Poznań	142
13. Rzeszów	152
14. Szczecin	162
15. Trójmiasto	172
16. Warszawa	198
17. Wrocław	208
18. Zielona Góra	218

1. Procesy konwergencji i różnicowania rynków lokalnych

Sytuacja mieszkaniowa w 16 miastach wojewódzkich

Według szacunku NBP zasób mieszkaniowy 16 miast wojewódzkich w 2019 r. wzrósł o ok. 81,5 tys. lokali i na koniec roku osiągnął poziom ok. 3,8 mln mieszkań (w kraju ok. 14,8 mln). Dynamika przyrostu liczby mieszkań w zasobie w poszczególnych ośrodkach była zróżnicowana i powiązana z sytuacją na regionalnych rynkach. W grupie sześciu miast największych pod względem liczby ludności, wzrost lokali w zasobie wyniósł od 1,2% w Łodzi do 3,5% we Wrocławiu. W przypadku mniejszych rynków, wzrost oscylował w przedziale od 0,9% w Bydgoszczy i Katowicach do 4% w Rzeszowie¹.

W 2019 r. nastąpiła dalsza poprawa sytuacji mieszkaniowej miast wojewódzkich. Wzrost zasobu na osobę to efekt zwiększenia produkcji nowych mieszkań, niskiego poziomu ubytków oraz utrzymującej się w części ośrodków spadkowej tendencji oficjalnie notowanej liczby ludności². Wyższy poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mierzony wskaźnikami nasycenia i zaludnienia, nadal notowano w grupie miast największych pod względem liczby ludności. W Gdańsku, Krakowie, Łodzi, Warszawie i Wrocławiu liczba mieszkań przypadająca na 1000 ludności przekroczyła 500 jednostek, w Poznaniu wyniosła 499. Liczba osób w mieszkaniu oscylowała na poziomie ok. 1,8-2. W grupie mniejszych miast wskaźnik nasycenia powyżej 500 odnotowano jedynie w Katowicach, w pozostałych ośrodkach wyniósł powyżej 430 lokali na 1000 ludności (przy średnim poziomie dla kraju – 386). Natomiast wskaźnik zaludnienia określający liczbę osób w mieszkaniu w grupie mniejszych miast oscylował w przedziale od 2 w Katowicach do 2,31 w Rzeszowie (w kraju na poziomie 2,59). W przypadku wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na osobę, najwyższy jego poziom (powyżej 30 mkw.) zarejestrowano w sześciu ośrodkach wojewódzkich: w Katowicach, Opolu, Poznaniu, Warszawie, Wrocławiu i Zielonej Górze, najniższy (25,4 mkw.) w Bydgoszczy.

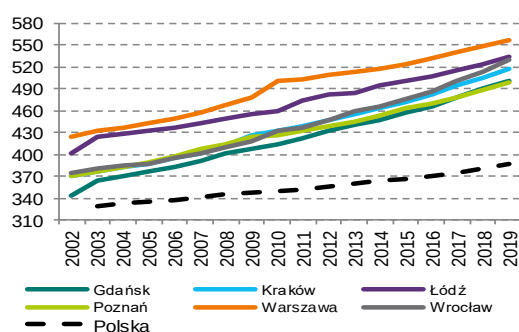
Sytuacja mieszkaniowa w miastach wojewódzkich pod względem struktury wiekowej zasobu i jego stanu technicznego w dalszym ciągu była zróżnicowana. W 2019 r. w Warszawie ok. 29% lokali w zasobie miasta zostało wybudowanych i przekazanych do eksploatacji w okresie ostatnich jedenastu lat, w Krakowie, Rzeszowie, Wrocławiu i Zielonej Górze po ok. 28%, w Gdańsku ponad 25%. Zazwyczaj nowopowstałe budynki charakteryzowały się wyższym standardem od tych ze

¹ Przyrost zasobu Rzeszowa wiązał się ze zmianą granic administracyjnych miasta.

² Oficjalnie notowana liczba ludności – ustalona na podstawie danych GUS dot. liczby ludności faktycznie zamieszkałej według stanu na dzień 31 XII.

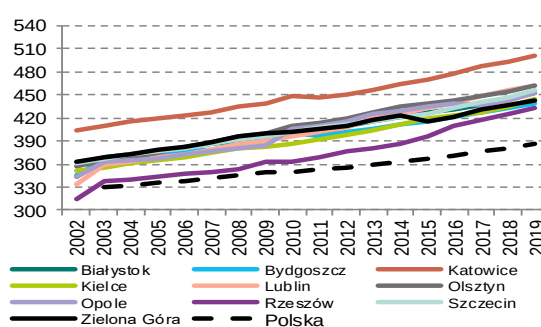
starego zasobu. Odm inną relację zarejestrowano w Łodzi i Katowicach, wyróżniających się starym zasobem. Na tych rynkach w 2019 r. niemal połowę mieszkań w zasobie stanowiły najstarsze lokale, tj. wybudowane i przekazane do użytkowania do 1970 r., natomiast niewielki udział (ok. 13%) stanowiły nowe lokale z lat 2008-2019. Starą strukturę wiekową zarejestrowano także w przypadku Bydgoszczy, Opola i Szczecina, w których ponad 38% mieszkań w zasobie zostało wybudowanych w okresie od lat przedwojennych do początku lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku. Poziom techniczny zasobu, określany na podstawie stopnia wyposażenia mieszkań w instalacje sukcesywnie się poprawia. W dalszym ciągu występuje jednak zróżnicowana sytuacja w miastach wojewódzkich. Najkorzystniejsze wskaźniki wyposażenia w instalacje centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjne oraz urządzenia techniczno-sanitarne odnotowano w Olszynie, najgorsze natomiast w Łodzi.

Wykres 1.1. Zasób mieszkaniowy na 1000 ludności w 6M



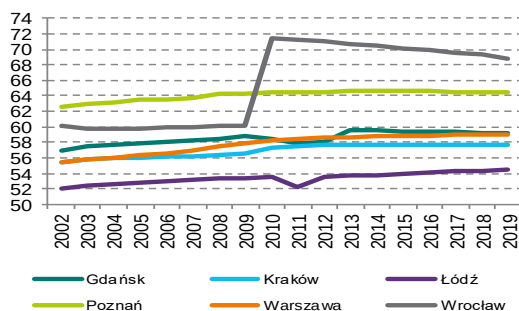
Źródło: GUS

Wykres 1.2. Zasób mieszkaniowy na 1000 ludności w 10M



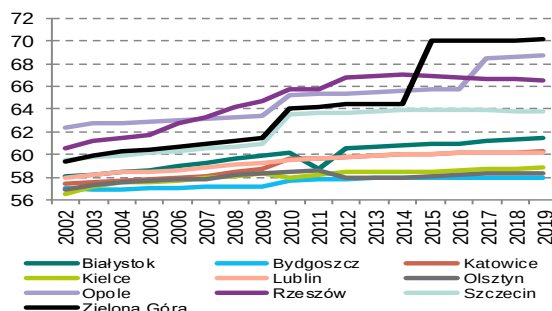
Źródło: GUS

Wykres 1.3. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w zasobie (w mkw.) w 6M



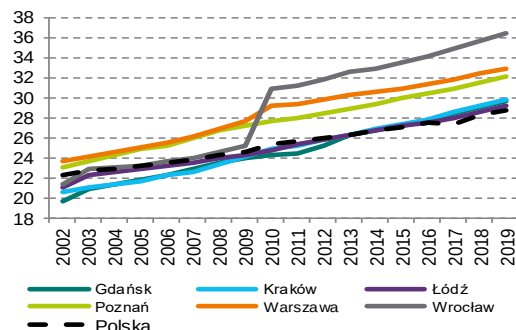
Źródło: GUS

Wykres 1.4. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w zasobie (w mkw.) w 10M

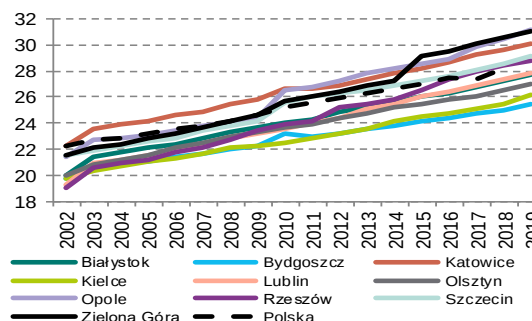


Źródło: GUS

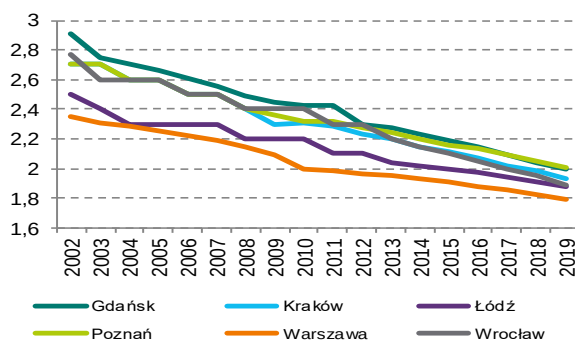
Uwaga do wykresu 1.5 i 1.7: dane dla Wrocławia potwierdzone i zweryfikowane przez GUS (znaczny wzrost od 2010 r. związany z przeliczeniem danych dot. zasobu mieszkaniowego i ludności według nowych bilansów po opracowaniu wyników NSP 2011). Uwaga do wykresu 1.6: Znaczny wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania w Zielonej Górze w 2015 r. wynikał z włączenia do obszaru miasta gminy wiejskiej Zielona Góra, w której dominowało budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Wykres 1.5. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w zasobie na osobę (w mkw.) w 6M

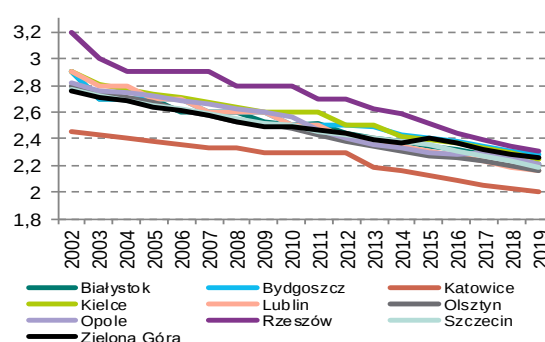
Źródło: GUS

Wykres 1.6. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w zasobie na osobę (w mkw.) w 10M

Źródło: GUS

Wykres 1.7. Przeciętna liczba osób w mieszkaniu w 6M

Źródło: GUS

Wykres 1.8. Przeciętna liczba osób w mieszkaniu w 10M

Źródło: GUS

Czynniki demograficzne w 16 miastach wojewódzkich

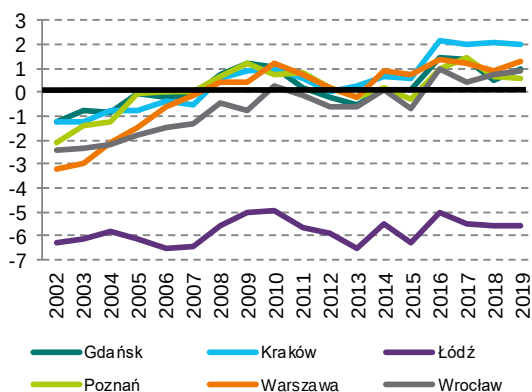
Sytuacja miast wojewódzkich Polski w 2019 r. pod względem demograficznym nadal pozostała zróżnicowana. Podobnie jak w latach wcześniejszych, pozytywne tendencje utrzymały się w największych ośrodkach. Spośród nich na szczególną uwagę zasługiwały cztery miasta: Gdańsk, Kraków, Warszawa i Wrocław, w których dzięki dodatniemu przyrostowi naturalnemu i stałemu napływowi ludności, liczba mieszkańców wzrosła po raz kolejny, także w gminach podmiejskich, tworzących aglomeracje poszczególnych rynków. W dalszym ciągu odmienne tendencje w grupie większych miast występowały w Poznaniu i Łodzi. Zmniejszający się z roku na rok stan ludności tych miast, w przypadku stolicy Wielkopolski był wynikiem postępującego procesu suburbanizacji (przenoszenia się mieszkańców do powiatu poznańskiego, który stanowi już niemal 43% ludności aglomeracji poznańskiej). W Łodzi natomiast spadek liczby mieszkańców wiązał się z ujemnym przyrostem naturalnym oraz ujemnym saldem migracji, który nie był rekompensowany wzrostem zaludnienia w gminach podmiejskich. W porównaniu do 2002 r. liczebność mieszkańców Łodzi zmniejszyła się o ok. 105,2 tys. osób. W grupie mniejszych ośrodków na szczególną uwagę

zasługuje Lublin, w którym - w wyniku dodatniego salda migracji oraz przyrostu naturalnego - odnotowano w 2019 r. w porównaniu do 2018 r. niewielki wzrost liczby ludności, podobnie w powiecie lubelskim. Wzrost liczby ludności wystąpił jeszcze w Białymstoku, Rzeszowie i Zielonej Górze. W przypadku stolicy Podkarpacia wyniósł 2,4% (r/r) i był efektem powiększenia granic administracyjnych miasta. Zarejestrowany spadek liczby ludności w pozostałych mniejszych ośrodkach tj. w Bydgoszczy i Olsztynie był powiązany ze zjawiskiem suburbanizacji. Odmienną sytuację zarejestrowano natomiast w Katowicach i Szczecinie, gdzie proces wyludniania obserwowany był zarówno w mieście jak i gminach ościennych.

Na stan liczby ludności istotnie oddziaływał wskaźnik salda migracji, a ten w 2019 r., w dziewięciu miastach był dodatni (rok wcześniej w ośmiu). Pozytywnym aspektem, w porównaniu do 2018 r., była jego poprawa w trzynastu regionalnych ośrodkach, zarówno w ujęciu nominalnym, jak również w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Niepokoi natomiast spadek (r/r) liczby nowo zawartych małżeństw, jaki odnotowano w dziesięciu miastach wojewódzkich oraz spadek liczby urodzeń w trzynastu ośrodkach (z wyjątkiem Krakowa, Opola i Warszawy), co wpłynęło na pogorszenie wskaźnika przyrostu naturalnego.

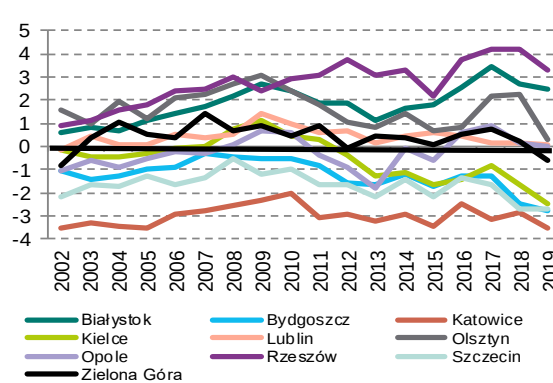
Niekorzystne tendencje uwidoczniły się także w strukturze wiekowej ludności. Po raz kolejny odnotowano pogorszenie wskaźnika obciążenia demograficznego we wszystkich ośrodkach wojewódzkich, tj. spadek udziału ludności w wieku produkcyjnym oraz wzrost udziału populacji w wieku poprodukcyjnym i przedprodukcyjnym. Podobnie, jak w latach wcześniejszych, również w 2019 r. szybciej przyrastał udział ludności w wieku poprodukcyjnym, niż w grupie przedprodukcyjnej. Spośród miast wojewódzkich, nadal szczególnie niekorzystne relacje odnotowano w przypadku Łodzi. W 2019 r. ludność w wieku produkcyjnym stanowiła zaledwie ok. 56% populacji miasta, w wieku przedprodukcyjnym 15%, a w wieku poprodukcyjnym ok. 29%.

Wykres 1.9. Przyrost naturalny na 1000 ludności w 6M



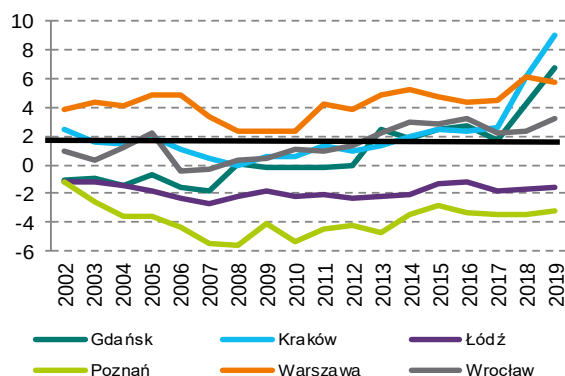
Źródło: GUS

Wykres 1.10. Przyrost naturalny na 1000 ludności w 10M



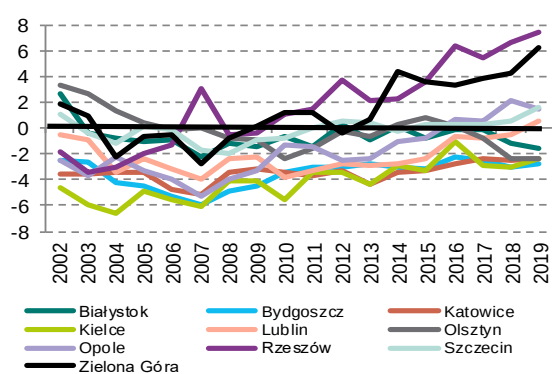
Źródło: GUS

Wykres 1.11. Saldo migracji na 1000 ludności w 6M



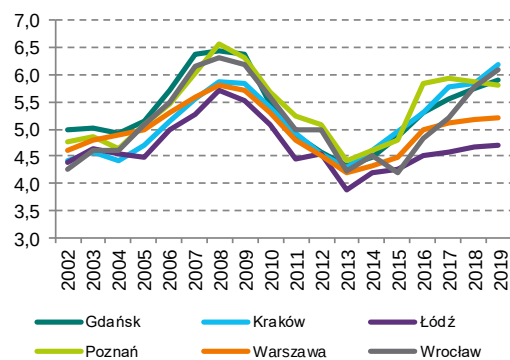
Źródło: GUS

Wykres 1.12. Saldo migracji na 1000 ludności w 10M



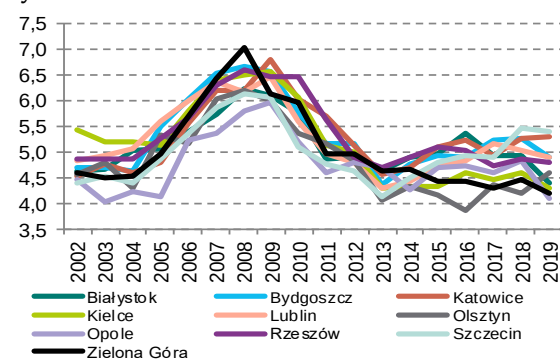
Źródło: GUS

Wykres 1.13. Małżeństwa na 1000 ludności w 6M



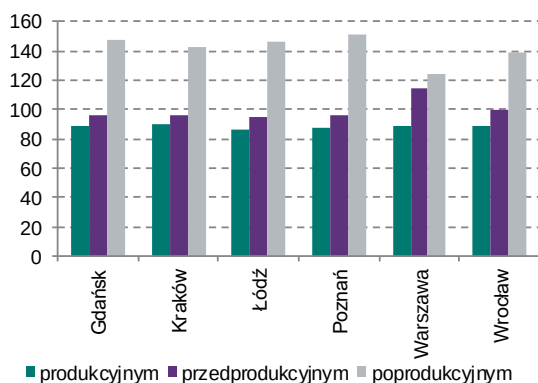
Źródło: GUS

Wykres 1.14. Małżeństwa na 1000 ludności w 10M



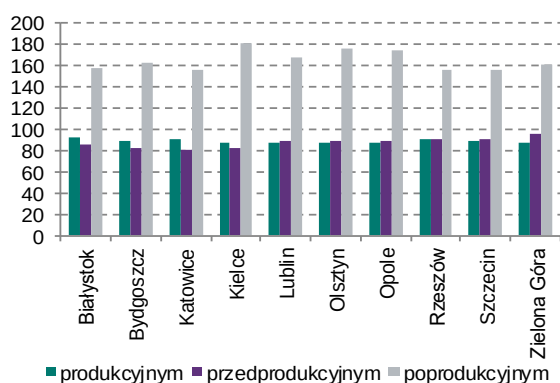
Źródło: GUS

Wykres 1.15. Dynamika wskaźników wieku w 2019 w 6M (2002 = 100)



Źródło: GUS

Wykres 1.16. Dynamika wskaźników wieku w 2019 w 10M (2002 = 100)



Źródło: GUS

Czynniki ekonomiczne w 16 miastach wojewódzkich

Rok 2019 był kolejnym, w którym czynniki ekonomiczne korzystnie oddziaływały na sytuację lokalnych rynków mieszkaniowych. Pomimo niewielkiego osłabienia dynamiki PKB na przestrzeni roku, wzrost gospodarczy w Polsce w 2019 r. wyniósł 4,0% (wobec 5,1% w 2018 r.). Na rynku pracy utrzymały się pozytywne tendencje, które w połączeniu z niskim kosztem kredytu i niskim poziomem oprocentowania lokat bankowych wciąż stanowiły silny impuls popytowy na lokale mieszkalne. Był on kreowany przez gospodarstwa domowe zaspokajające własne potrzeby mieszkaniowe oraz potrzeby inwestycyjne. Zakup lokalu na wynajem nadal był postrzegany jako względnie prosta i atrakcyjna forma lokaty kapitału, zapewniająca korzystną stopę zwrotu, pomimo niskiej płynności mieszkania i większego poziomu ryzyka inwestora związanego m.in. z ochroną prawną lokatora.

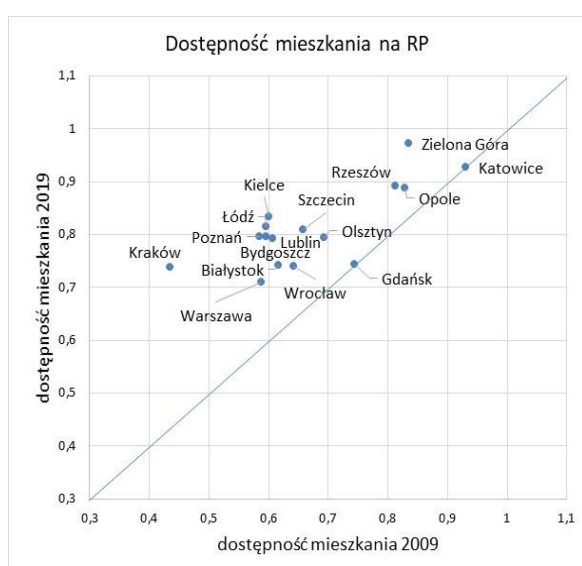
Biorąc pod uwagę poziom zatrudnienia i bezrobocia, rok 2019 należał do najkorzystniejszych na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat. Stopa bezrobocia w Polsce na koniec roku wyniosła 5,2% (wobec 5,8% w 2018 r.). Duże, pod względem liczby ludności, miasta wojewódzkie zarejestrowały rekordowo niską stopę bezrobocia (od 1,1% w Poznaniu do 2,3% w Gdańsku). W mniejszych miastach wojewódzkich stopa bezrobocia w 2019 r., była niższa niż w 2018 r. i wyniosła od 1% w Katowicach do 5,4% w Białymstoku. Na większości lokalnych rynkach utrzymała się tendencja sukcesywnego zmniejszania się w strukturze bezrobotnych udziału ludzi młodych do 34 r. życia. Wyjątek stanowiły cztery ośrodki: Katowice, Olsztyn, Opole, Szczecin, w których odnotowano niewielki wzrost (r/r) udziału ludzi młodych wśród bezrobotnych.

W 2019 r., w porównaniu do ub. r., niewielkiemu pogorszeniu uległy wskaźniki dostępności mieszkań, na rynku pierwotnym i wtórnym w większości miast wojewódzkich, informujące o liczbie mkw. jaką można kupić za przeciętne miesięczne wynagrodzenie. Nadal, pod względem dostępności mieszkań spośród ośrodków wojewódzkich, wyróżniały się Katowice oraz Zielona Góra. W przypadku stolicy Śląska zarejestrowano najwyższy (po Warszawie i Gdańsku) poziom przeciętnego wynagrodzenia jednocześnie przy niższych cenach lokali mieszkalnych notowanych w mieście. W Zielonej Górze natomiast ceny sprzedawanych mieszkań były najniższe wśród miast wojewódzkich. Najmniej korzystną dostępność lokali w dalszym ciągu notowano w Warszawie, w której skala wzrostu wynagrodzeń nie rekompensowała skali wzrostów cen nieruchomości. Średnio w 2019 r. za przeciętne wynagrodzenie można było tu kupić na rynku pierwotnym ok. 0,71 mkw. powierzchni lokalu, a na rynku wtórnym 0,69 mkw. (rok wcześniej odpowiednio: 0,74 mkw. i 0,73 mkw.).

W 2019 r., w porównaniu do 2018 r., w większości miast nieznacznie pogorszyły się wskaźniki dostępności kredytu oraz wskaźniki kredytowej dostępności mieszkania, wskazujące wielkość lokalu jaką można kupić z wykorzystaniem kredytu bankowego. Głównymi czynnikami

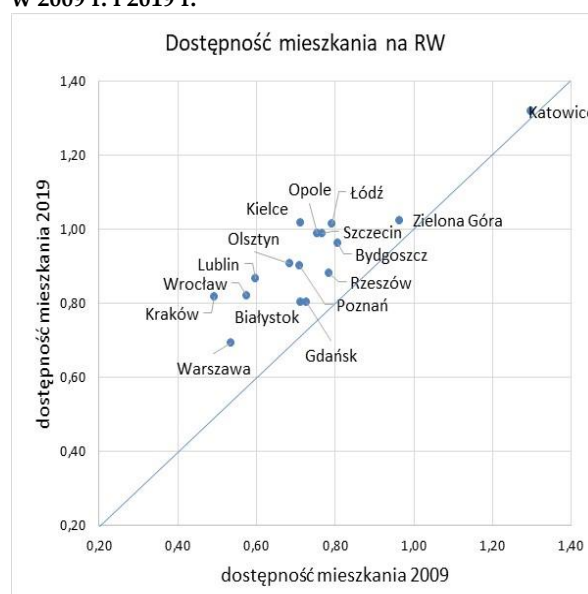
powodującymi zmiany wskaźników dostępności była wyższa dynamika wzrostu cen sprzedawanych mieszkań niż wzrost wynagrodzeń, przy podobnym poziomie oprocentowania złotych kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych. W 2019 r. na wysokim poziomie utrzymał się popyt gospodarstw domowych na kredyty mieszkaniowe. W większości miast wojewódzkich zarejestrowano wzrost (r/r) akcji kredytowej banków w tym segmencie rynku.

Wykres 1.17. Sytuacja konsumentów na pierwotnym rynku mieszkaniowym w miastach wojewódzkich w 2009 r. i 2019 r.



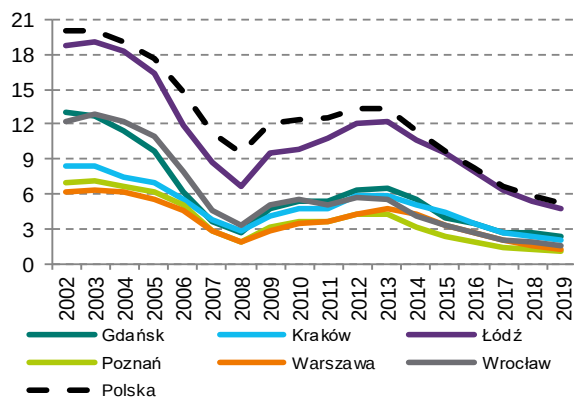
Źródło: GUS, NBP

Wykres 1.18. Sytuacja konsumentów na wtórnym rynku mieszkaniowym w miastach wojewódzkich w 2009 r. i 2019 r.



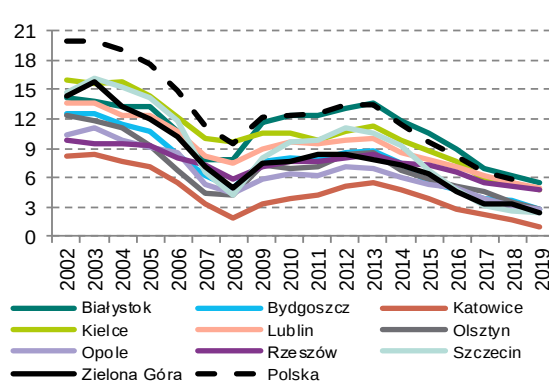
Źródło: GUS, NBP

Wykres 1.19. Stopa bezrobocia w 6M (w %)



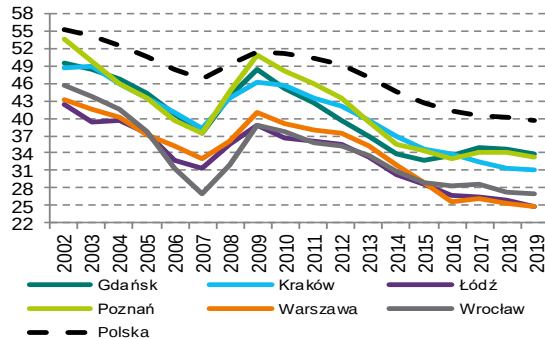
Źródło: GUS

Wykres 1.20. Stopa bezrobocia w 10M (w %)



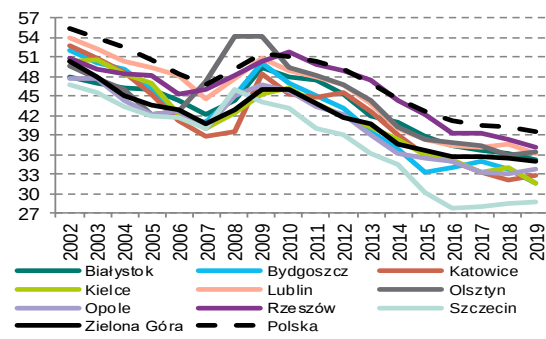
Źródło: GUS

Wykres 1.21. Udział bezrobotnych w wieku do 34 lat w 6M (w %)



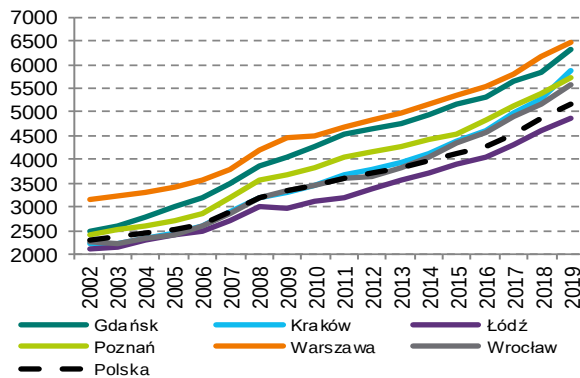
Źródło: GUS

Wykres 1.22. Udział bezrobotnych w wieku do 34 lat w 10M (w %)



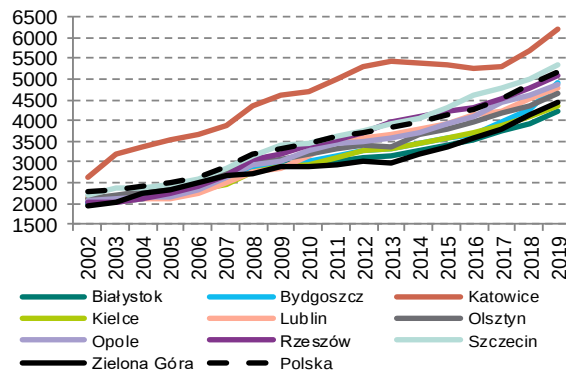
Źródło: GUS

Wykres 1.23. Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w 6M (zł/m-c)



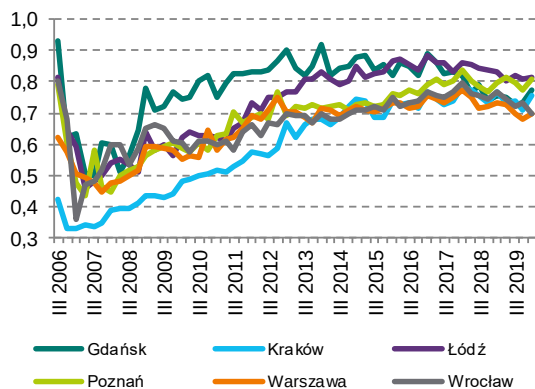
Źródło: GUS

Wykres 1.24. Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w 10M (zł/m-c)



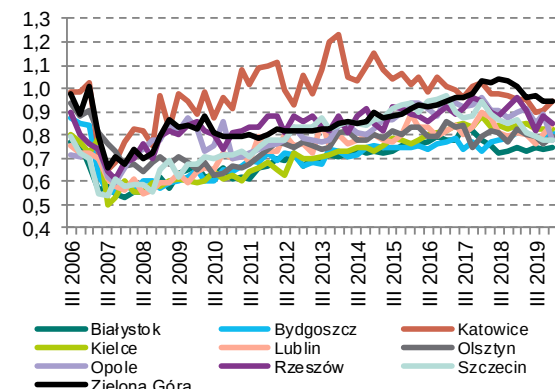
Źródło: GUS

Wykres 1.25. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie (w mkw.) w 6M - RP



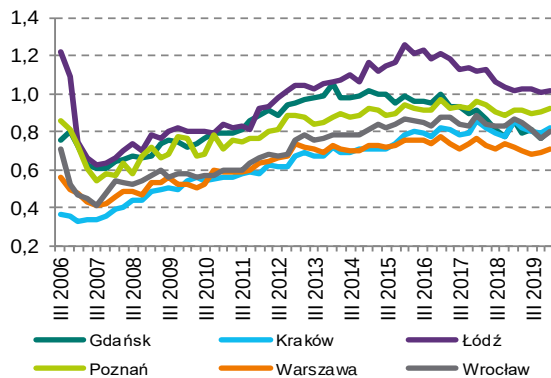
Źródło: NBP, GUS

Wykres 1.26. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie (w mkw.) w 10M - RP



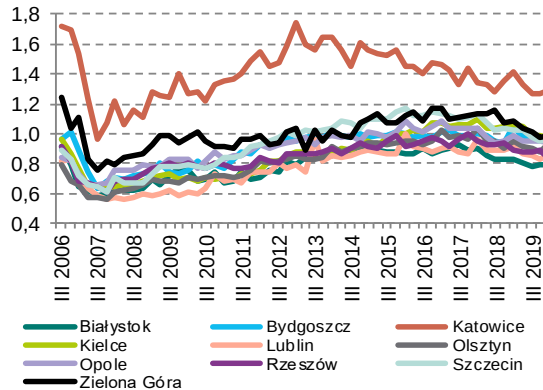
Źródło: NBP, GUS

Wykres 1.27. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie (w mkw.) w 6M - RW



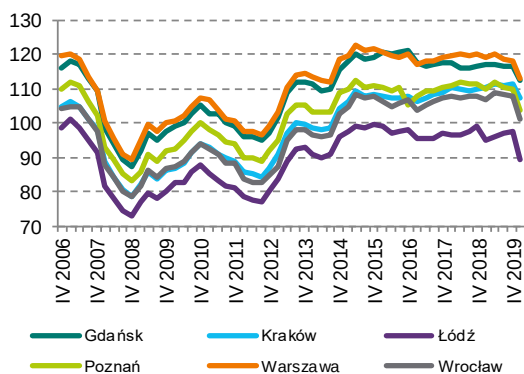
Źródło: NBP, GUS

Wykres 1.28. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie (w mkw.) w 10M - RW



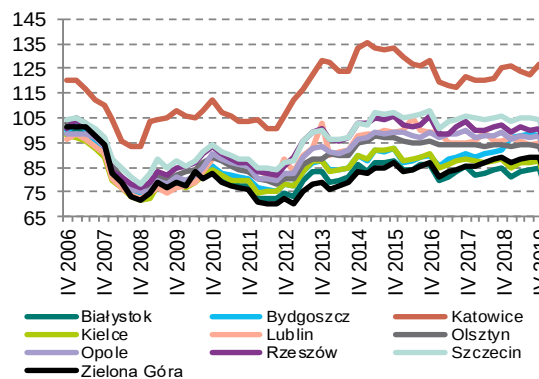
Źródło: NBP, GUS

Wykres 1.29. Dostępność kredytu (liczba wynagrodzeń) w 6M



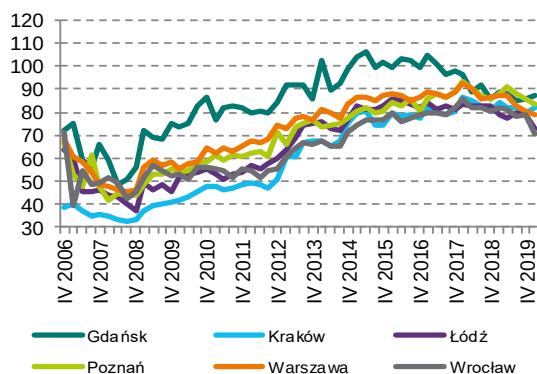
Źródło: NBP, GUS

Wykres 1.30. Dostępność kredytu (liczba wynagrodzeń) w 10M



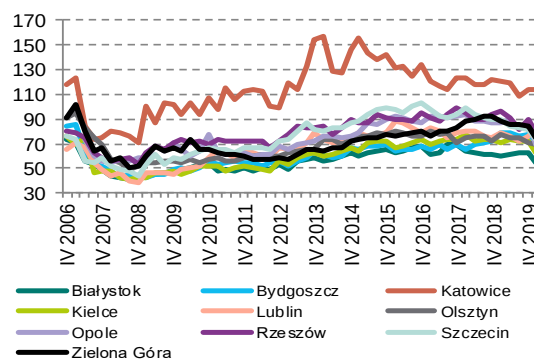
Źródło: NBP, GUS

Wykres 1.31. Kredytowa dostępność mieszkania (w mkw.) w 6M - RP



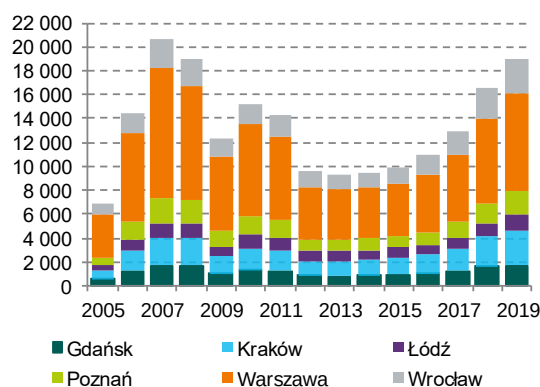
Źródło: NBP, GUS

Wykres 1.32. Kredytowa dostępność mieszkania (w mkw.) w 10M - RP



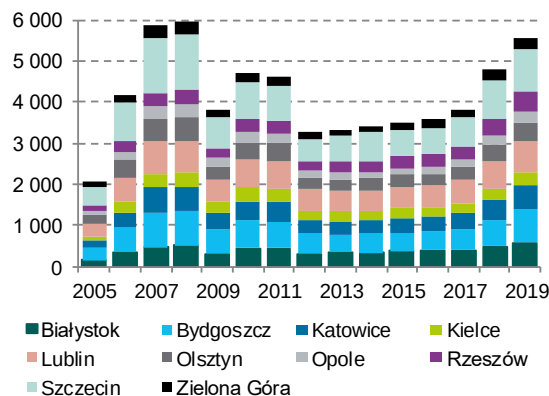
Źródło: NBP, GUS

Wykres 1.33. Wartość kredytów z nowo zawartych umów kredytowych (w mln zł) w 6M (wg miejsca zamieszkania kredytobiorcy)



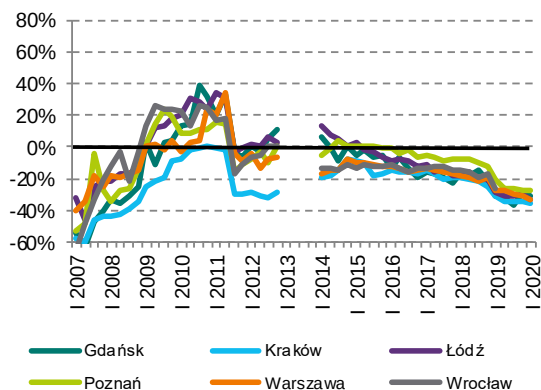
Źródło: BIK

Wykres 1.34. Wartość kredytów z nowo zawartych umów kredytowych (w mln zł) w 10M (wg miejsca zamieszkania kredytobiorcy)



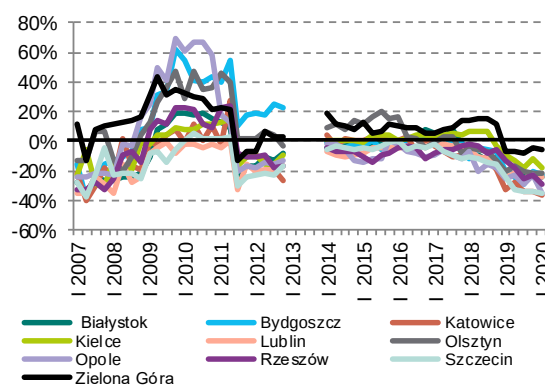
Źródło: BIK

Wykres 1.35. Luka/nadwyżka limitu RNS/MDM/MS względem mediany transakcji cen mieszkań w 6M - RP



Źródło: NBP, BGK

Wykres 1.36. Luka/nadwyżka limitu RNS/MDM/MS względem mediany transakcji cen mieszkań w 10M - RP



Źródło: NBP, BGK

Uwaga: wykres 1.35 i 1.36 przedstawia procentowe niedopasowanie wysokości limitów cen mieszkań wyznaczonych w programie RNS (w latach 2007-2012), MDM (w latach 2014-2018) i MS (Mieszkanie na Start, od 2019) względem mediany transakcji cen lokali notowanych na poszczególnych regionalnych rynkach (według danych z bazy BaRN). Niedopasowanie liczone jest jako relacja limitu cen w programie RNS, MDM i MS, do mediany transakcji mieszkań. Wynik dodatni (powyżej czarnej osi) świadczy o wyższym poziomie limitów cen, które zostały wyznaczone w programie dla poszczególnych miast wojewódzkich, w porównaniu do cen mieszkań sprzedawanych w tych ośrodkach. Wynik ujemny wskazuje na zbyt niski poziom limitów przyjętych w programie RNS, MDM i MS w stosunku do poziomów cen sprzedawanych mieszkań.

Budownictwo mieszkaniowe w 16 miastach wojewódzkich

W 2019 r. nadal obserwowano dynamiczny rozwój sektora mieszkaniowego. Na większości wojewódzkich rynków popyt na mieszkania utrzymał się na wysokim poziomie dzięki czemu osiągnięto bardzo dobre wyniki sprzedaży, pomimo wzrostu cen lokali. Podmioty reprezentujące podaż w dalszym ciągu wykazywały dużą aktywność w rozpoczynaniu kolejnych inwestycji mieszkaniowych oraz pozyskiwaniu nowych kontraktów. Rok 2019 okazał się rekordowy, na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat, pod względem liczby nowych inwestycji mieszkaniowych. W miastach wojewódzkich inwestorzy rozpoczęli budowę ok. 84,3 tys. lokali (wobec ok. 83,8 tys. w 2018 r. i 80,8 tys. w 2017 r.). Mieszkania te stanowiły niemal 36% ogółu mieszkań w kraju, których proces produkcji został uruchomiony. W Łodzi i Wrocławiu skala rozpoczętych inwestycji była najwyższa od ponad 17 lat. W Gdańsku i Krakowie odnotowano również wzrost (r/r) liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, odpowiednio (o 22,9%) i (o 1,7%). W Warszawie produkcja mieszkań była w 2019 r. także na wysokim poziomie (ok. 22,3 tys. lokali), chociaż rozpoczęto tu budowę 2 tys. mieszkań mniej w porównaniu do rekordowego 2018 r. W Poznaniu zarejestrowano spadek o 23,8% (r/r) liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. W grupie mniejszych ośrodków, tj. w Bydgoszczy, Opolu, Rzeszowie i Zielonej Górze proces produkcji nowych mieszkań w 2019 r. był najwyższy w okresie ostatnich kilkunastu lat. Na pozostałych regionalnych rynkach wystąpił spadek, przy czym największy (o ok. 41%) w Kielcach, co wiązało się z wysoką bazą odniesienia - 2018 rok był rekordowy pod względem realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych.

W 2019 r. ponad 90% nowych inwestycji w miastach wojewódzkich zostało uruchomionych przez inwestorów budujących na sprzedaż i wynajem. Ich aktywność w produkcji lokali, podobnie jak we wcześniejszych latach, była zróżnicowana w zależności od sytuacji na regionalnych rynkach. Udział tych mieszkań w dalszym ciągu był najwyższy w grupie większych miast i wyniósł od 88% w Poznaniu do 97% we Wrocławiu. W przypadku mniejszych rynków, w 2019 r. odnotowano nieznaczny spadek aktywności firm budujących na sprzedaż i wynajem, przez co udział lokali tych inwestorów zmniejszył się i wyniósł od 77% w Bydgoszczy do 96% w Katowicach.

Plany w zakresie realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych na kolejne lata, określone na podstawie pozyskanych kontraktów na budowę, również wyglądały obiecująco. W 2019 r. w 16 miastach wojewódzkich inwestorzy otrzymali pozwolenia na wybudowanie ponad 90,5 tys. lokali (wobec ok. 92,2 tys. w 2018 r. i ok. 92,3 tys. w rekordowym 2017 r.). Pod względem liczby nowych kontraktów nadal wyróżniały się duże ośrodki, w których inwestorzy dostali pozwolenia na wybudowanie ponad 65,8 tys. lokali (rok wcześniej ponad 66,6 tys.). Spośród nich na szczególną uwagę zasługuje Gdańsk i Łódź – z największą w 2019 r. na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat - liczbą mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia. We Wrocławiu odnotowano również wzrost o 44,6% (r/r) liczby lokali z prawomocnymi pozwoleniami. W pozostałych większych

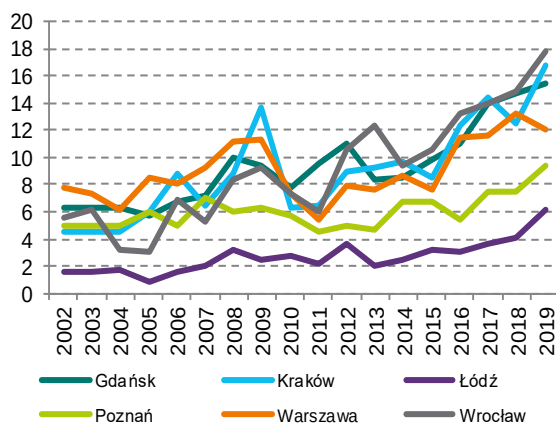
ośrodkach: w Krakowie, Poznaniu i Warszawie pozyskano w porównaniu do 2018 r. mniej pozwoleń, ale ich liczba w 2019 r. utrzymała na wysokim poziomie. W przypadku stolicy kraju inwestorzy otrzymali pozwolenia na wybudowanie ok. 22,3 tys. mieszkań (wobec 25 tys. w 2018 r. i 30 tys. w rekordowym 2007 r.). W grupie mniejszych ośrodków wyróżniły się trzy rynki: Opole, Rzeszów i Zielona Góra, w których podobnie jak w dużych miastach, inwestorzy uzyskali pozwolenia na realizację liczby mieszkań największej od kilkunastu lat. Także w Bydgoszczy i Szczecinie przyrost liczby lokali z prawomocnymi pozwoleniami w 2019 r. był wyższy odpowiednio: o 43,9% i 11,2% w porównaniu do 2018 r. W pozostałych pięciu mniejszych miastach zarejestrowano w tym okresie mniejszy poziom pozwoleń na budowę nowych mieszkań.

Efekty budownictwa mieszkaniowego mierzone liczbą mieszkań przekazanych do eksploatacji w 2019 r. również były najwyższe na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat. W tym okresie, w kraju oddano ponad 207,4 tys., z tego w miastach wojewódzkich niemal 81,5 tys. W sześciu większych miastach wojewódzkich, tj. w Gdańsku, Krakowie, Łodzi, Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu inwestorzy w 2019 r. przekazali do eksploatacji rekordową liczbę lokali - ponad 62,5 tys. Podobnie, w pięciu mniejszych ośrodkach, tj. w Białymstoku, Kielcach, Opolu, Rzeszowie i Szczecinie efekty budownictwa mieszkaniowego również były najwyższe od ponad 17 lat. W Bydgoszczy, Katowicach i Olsztynie zarejestrowano (r/r) liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Tylko w Lublinie i Zielonej Górze oddano do użytkowania mniejszą liczbę mieszkań w 2019 r. w porównaniu do 2018 r. Podobnie, jak we wcześniejszych latach, najwięcej lokali do zamieszkania udostępnił inwestorzy budujący na sprzedaż i wynajem. Udział mieszkań tych inwestorów, w przypadku większych rynków, wyniósł od 83% w Poznaniu do 97% we Wrocławiu. W mniejszych ośrodkach stanowił od 71% w Bydgoszczy do 98% w Olsztynie. Wskaźnik oddanych mieszkań na 1000 ludności określający stopień przyrostu nowego zasobu w odniesieniu do liczby mieszkańców, pozostał zróżnicowany w miastach wojewódzkich. Powyżej dwunastu lokali zarejestrowano jedynie w pięciu miastach (Gdańsku, Krakowie, Rzeszowie, Warszawie i Wrocławiu). Na pozostałych wojewódzkich rynkach wskaźnik wyniósł od ok. 3,8 w Bydgoszczy do 9,4 w Poznaniu (w kraju stanowił średnio 5,4 mieszkania na 1000 ludności).

Podobnie, jak w latach wcześniejszych, firmy deweloperskie działające na lokalnych rynkach, wnikliwie obserwowały preferencje nabywców lokali w celu dostosowania swojej oferty pod względem struktury wielkości mieszkań, liczby pokoi i ich funkcjonalności. W dalszym ciągu budowane były mniejsze lokale, zwłaszcza w grupie większych miast. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przekazanego do eksploatacji, w przypadku większych rynków w 2019 r. nie przekroczyła 60 mkw. Wyjątkową sytuację zarejestrowano jedynie w Poznaniu i Łodzi, w których przeciętna powierzchnia mieszkania oddanego do użytkowania wyniosła odpowiednio 62,6 mkw. i 66,7 mkw. W Warszawie utrzymała się na porównywalnym poziomie i wyniosła 59,7 mkw. Tylko w sześciu ośrodkach: Bydgoszczy, Gdańsku, Kielcach, Lublinie, Opolu i Zielonej

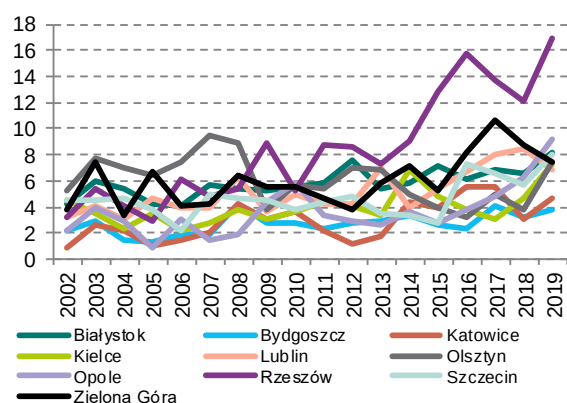
Górze w 2019 r., w porównaniu do 2018 r., odnotowano wzrost wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania przekazanego do eksploatacji.

Wykres 1.37. Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności w 6M



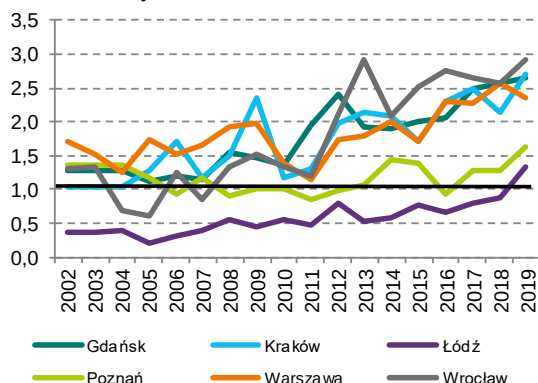
Źródło: GUS

Wykres 1.38. Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności w 10M



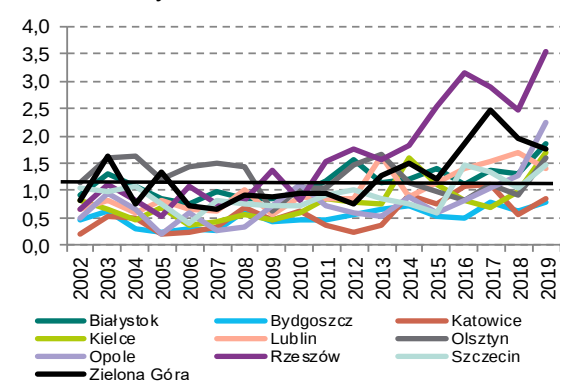
Źródło: GUS

Wykres 1.39. Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 zawartych małżeństw w 6M



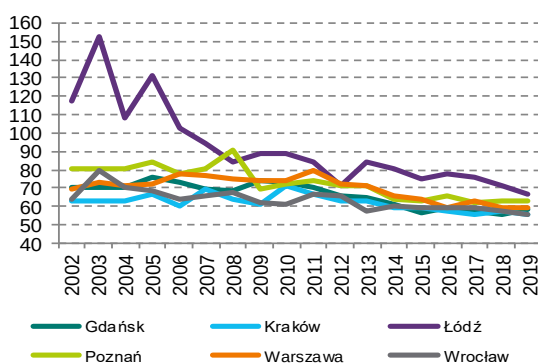
Źródło: GUS

Wykres 1.40. Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 zawartych małżeństw w 10M



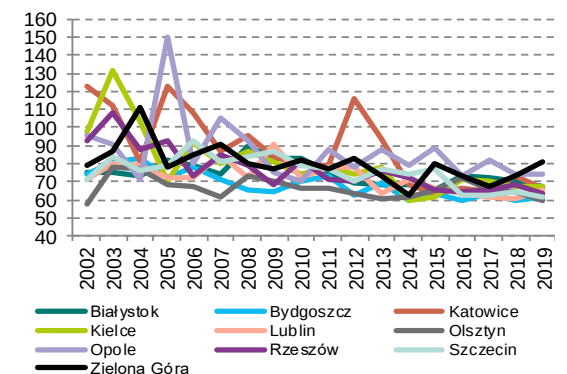
Źródło: GUS

Wykres 1.41. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania w 6M



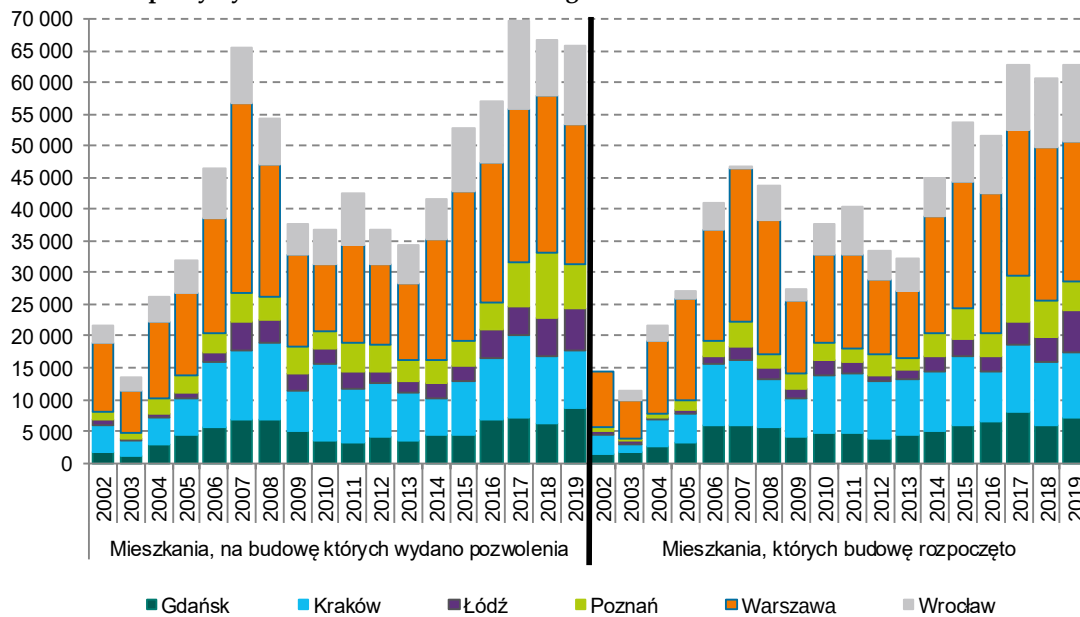
Źródło: GUS

Wykres 1.42. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania w 10M



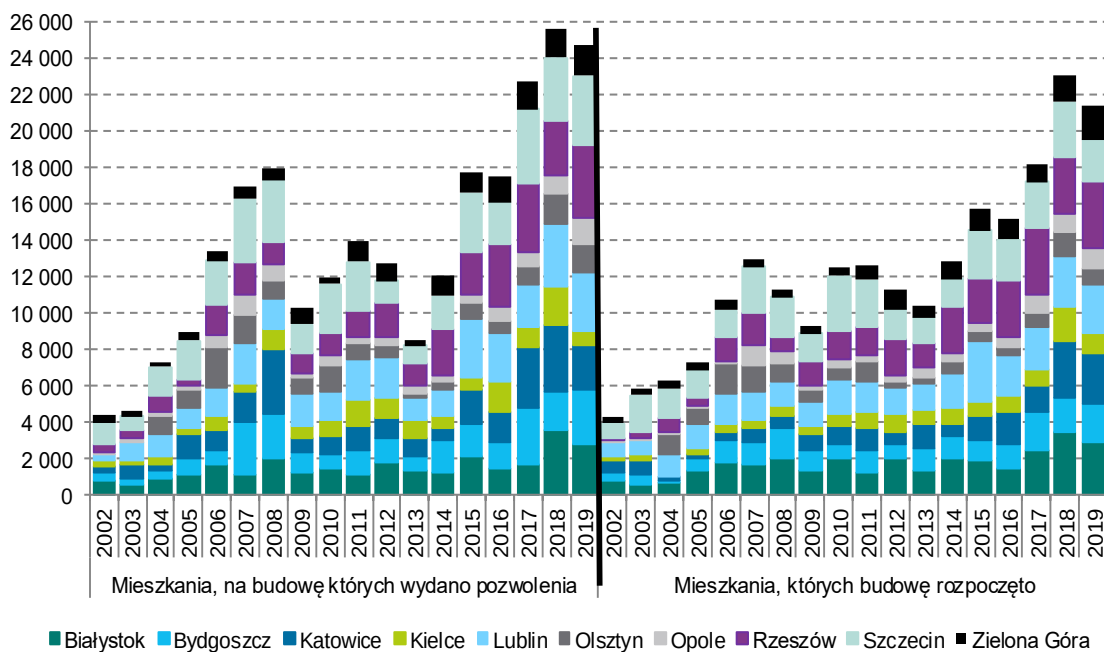
Źródło: GUS

Wykres 1.43. Perspektywy budownictwa mieszkaniowego w 6M



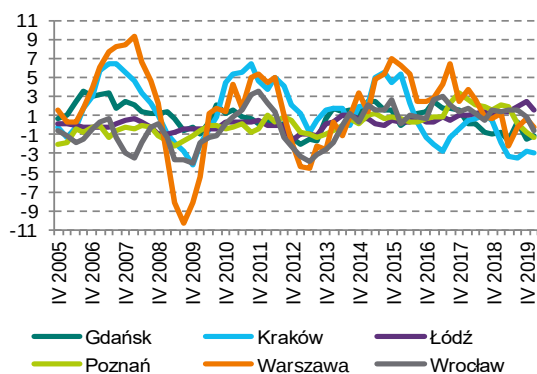
Źródło: GUS

Wykres 1.44. Perspektywy budownictwa mieszkaniowego w 10M



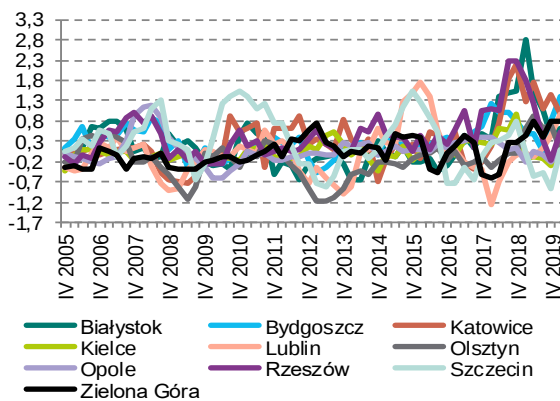
Źródło: GUS

Wykres 1.45. Wskaźnik koniunktury produkcji mieszkań (w tys.) w 6M (mieszkania rozpoczęte minus mieszkania oddane)



Źródło: GUS

Wykres 1.46. Wskaźnik koniunktury produkcji mieszkań (w tys.) w 10M (mieszkania rozpoczęte minus mieszkania oddane)

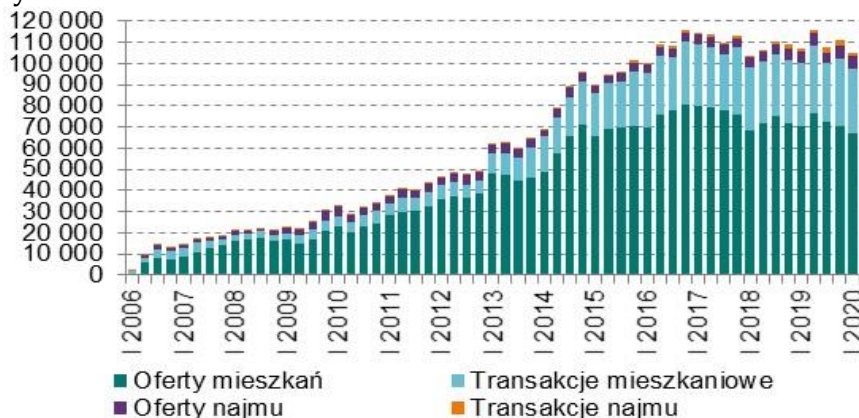


Źródło: GUS

Analiza danych zgromadzonych w bazie BaRN

W 2019 r. zarejestrowano w bazie BaRN 441,3 tys. ofert oraz transakcji mieszkań, z czego prawie 300 tys. rekordów dotyczyło rynku pierwotnego. Stanowiły one ok. 68% wszystkich zarejestrowanych w bazie danych, a ich udział od trzech ostatnich lat stale wzrastał. W porównaniu do 2018 r., w 2019 r. wprowadzono do bazy BaRN (o 2,4%) więcej ofert i transakcji sprzedaży mieszkań, a w stosunku do rekordowego pod tym względem roku 2017 (o 2,1%) mniej. Wzrost liczby ofert najmu i sprzedaży na obu rynkach (r/r) wyniósł 1,1%, a transakcji najmu i sprzedaży 5,7%. W przypadku samych transakcji najmu zarejestrowano ich w bazie BaRN w 2019 r. ponad 8 tys., tj. o 47,1% więcej, niż w 2018 r. Łącznie rynek najmu obejmował 30,3 tys. rekordów. Ich liczba zwiększyła się w stosunku do 2018 r. o 17,4%. W skali kraju, podobnie jak w latach poprzednich, liczba zanotowanych transakcji sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym była najwyższa w IV kw., natomiast na rynku pierwotnym w II kw. i w IV kw. (odpowiednio 26,6% i 26,3% wszystkich zawartych umów w 2019 r.). W przypadku rynku pierwotnego najmniej transakcji zanotowano w III kw. 2019 r. – 22,8% ogółu zarejestrowanych umów sprzedaży. Pod względem liczby rekordów ogółem wprowadzonych do bazy niezmiennie dominowała Warszawa z 25,8% udziałem danych w bazie (spadek o 0,1 p.p. względem roku poprzedniego). Na kolejnych miejscach znalazły się Gdańsk (z udziałem 11,3%) oraz Poznań (11,2%). Nadal nieco większą (ale nieznacznie spadającą) koncentrację obserwacji z największych rynków mieszkaniowych odnotowano w przypadku rynku pierwotnego. Umowy kupna nowych mieszkań oraz oferty rynkowe deweloperów w trzech dużych ośrodkach wojewódzkich stanowiły w 2019 r. ok. 49% wszystkich zarejestrowanych danych w bazie BaRN. Rekordy z Warszawy stanowiły 26,1% (o 1,2 p.p. mniej niż w zeszłym roku) wszystkich rekordów z rynku pierwotnego, z Poznania (11,8%), Gdańska i Wrocławia (po 11,0%) oraz Krakowa (10,3%). Średnio w notowaniu w 2019 r. brało udział ok. 601 deweloperów (spadek o ok. 1,5% w stosunku do 2018 r.) oraz blisko 845 pośredników (tu wzrost o ok. 5,9% w analogicznych okresach).

Wykres 1.47. Liczba rekordów w kwartałach w bazie BaRN



Źródło: NBP

Rynek mieszkań wg bazy BaRN

W 2019 r. we wszystkich miastach wojewódzkich na rynku pierwotnym odnotowano wzrost cen mieszkań znajdujących się w ofercie oraz sprzedanych. Na koniec roku mediana ceny ofertowej, w porównaniu do analogicznego okresu 2018 r. była wyższa - od 1,9% (w Bydgoszczy) do 17,9% (w Krakowie). Nieco inne wyniki otrzymujemy analizując zmiany średniej ceny ofertowej na koniec 2019 r. względem końca 2018 r. – wówczas wzrosty cen kształtują się od 0,9% w Lublinie do 16,0% w Krakowie. W przypadku cen transakcyjnych nowych mieszkań dodatnia dynamika utrzymała się również w miastach wojewódzkich. Największy wzrost mediany ceny transakcyjnej zarejestrowano w Zielonej Górze (o 20,1%), Bydgoszczy (o 18,6%), Szczecinie (o 17,7%) i Krakowie (o 15,7%), najniższy w Opolu (o 1,1%) i Lublinie (o 1,8%). Uwzględniając wzrost średniej ceny transakcyjnej na koniec 2019 r. względem końca 2018 r. to najwyższe przyrosty obserwowano w Katowicach (o 17,7%), Zielonej Górze (o 17,4%) oraz Szczecinie (o 16,5%), a najniższe w Opolu (o 1,9%) i Lublinie (o 3,3%). Największa różnica pomiędzy wzrostem mediany ceny transakcyjnej a wzrostem średniej ceny wyniosła w Katowicach (wzrost mediany ceny o 11,1% vs wzrost średniej ceny o 17,7%).

Wzrosty cen mieszkań na rynku wtórnym zanotowano we wszystkich ośrodkach wojewódzkich. Na koniec 2019 r. najwyższe wzrosty mediany ceny ofertowej względem analogicznego okresu roku poprzedniego obserwowane były we Wrocławiu (o 19,4%), Zielonej Górze (o 17,0%) oraz Rzeszowie (o 16,6%). Najniższy wzrost obserwowany był w Opolu (o 9,2%), Warszawie (o 9,6%) oraz Krakowie (o 10,0%). W przypadku mediany cen transakcyjnych na koniec 2019 r. względem końca 2018 r. dla całego kraju zanotowano jej średni wzrost na poziomie 11,7%. Największe wzrosty zanotowano: w Zielonej Górze (wzrost o 18,9%), Szczecinie (17,2%) Wrocławiu (16,5%), Kielcach (o 16,3%) a najniższe w Łodzi (o 4,1%), Opolu (o 6,0%) oraz Poznaniu (o 6,6%).

Analizując średnioroczne ceny transakcyjne na rynku pierwotnym i wtórnym otrzymujemy nieco inne grupy miast pod względem zmiany ceny. Na rynku pierwotnym w 2019 r. względem roku poprzedniego największe wzrosty zaobserwowano w Katowicach (o 20,1%), Szczecinie (o 16,1%) oraz Zielonej Górze (o 14,7%), a najniższe w Poznaniu (o 6,1%), Lublinie (o 7,1%) i Kielcach (o 7,2%). Na rynku wtórnym średnioroczne wzrosty ceny transakcyjnej w 2019 r. względem roku 2018 zanotowano na wszystkich lokalnych rynkach. Najniższa skala wzrostów cen obserwowana była w Opolu (wzrost o 6,2%), Krakowie (o 7,8%) i Poznaniu (o 7,9%) do najwyższych notowanych w Bydgoszczy (wzrost o 13,8%), Szczecinie (o 14,6%) oraz Zielonej Górze (o 18,5%)

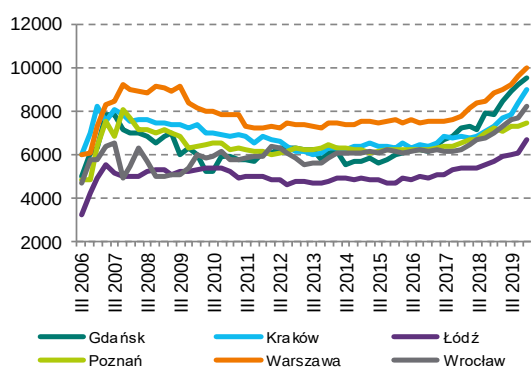
Najwyższe nominalne ceny zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym notowane były na największych rynkach. W Warszawie na rynku pierwotnym na koniec 2019 r. mediana ceny transakcyjnej mieszkania ukształtowała się na poziomie 9000 zł/mkw., w Krakowie 8100 zł/mkw., Gdańsku 7984 zł/mkw., Wrocławiu 7414 zł/mkw. i Poznaniu 7250 zł/mkw.

Na rynku wtórnym najwyższą medianę cen transakcyjnych na koniec 2019 r. obserwowano w Warszawie (9266 zł/mkw.), Gdańsku (7826 zł/mkw.), Krakowie (7233 zł/mkw.) oraz Wrocławiu (7084 zł/mkw.).

Dla 6. największych i najbardziej płynnych rynków zanotowano spadek okresu sprzedaży mieszkania i ukształtowanie się tego wskaźnika średnio w roku na poziomie 116 dni (spadek o 28 dni). Dla wszystkich, 16 rynków w Polsce średnia ta wyniosła 122 dni i była niższa niż w 2018 r. o 18 dni.

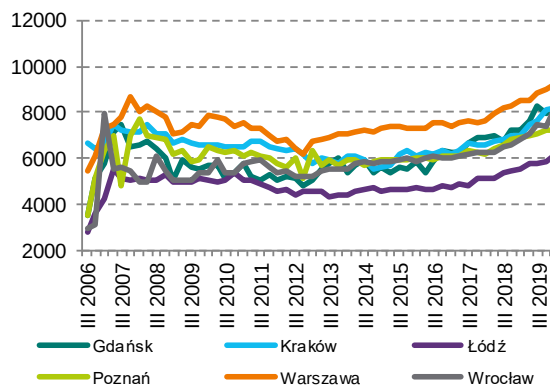
Rynek pierwotny mieszkań wg bazy BaRN

Wykres 1.48. Mediana ceny ofert sprzedaży (zł/mkw.) w 6M - RP



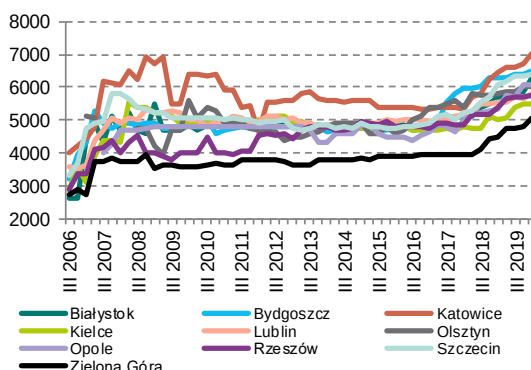
Źródło: NBP

Wykres 1.49. Mediana ceny transakcji sprzedaży (zł/mkw.) 6M - RP



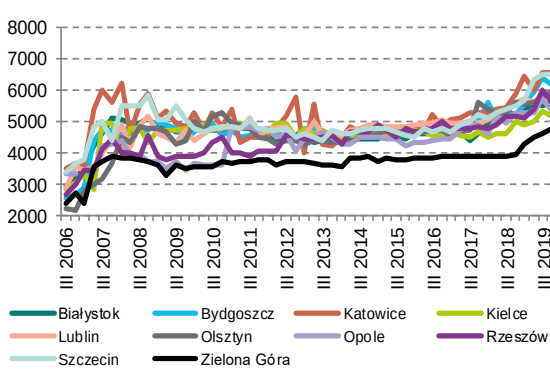
Źródło: NBP

Wykres 1.50. Mediana ceny ofert sprzedaży (zł/mkw.) w 10M - RP



Źródło: NBP

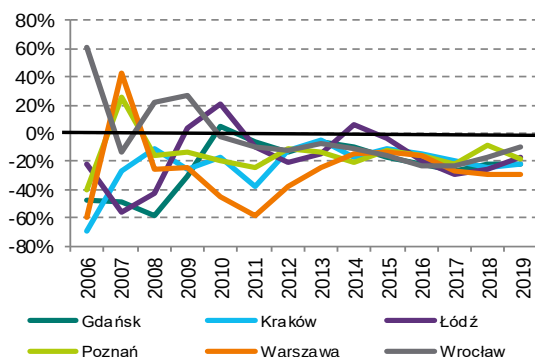
Wykres 1.51. Mediana ceny transakcji sprzedaży (zł/mkw.) w 10M - RP



Źródło: NBP

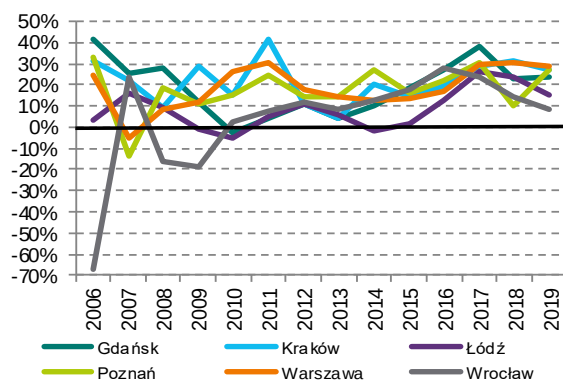
Uwaga do wykresu 1.51: procentowe niedopasowanie podaży (oferty deweloperskie mieszkań) i szacunkowego popytu (transakcje mieszkaniami) względem wielkości mieszkania, wg danych z bazy BaRN; niedopasowanie liczone jest jako relacja udziału mieszkań o powierzchni użytkowej do 50 mkw. będących w ofercie do udziału transakcji mieszkaniami o powierzchni do 50 mkw. (średnia z czterech ostatnich kwartałów). Wynik dodatni (powyżej czarnej kreski) świadczy o nadmiarze mieszkań o danej wielkości, ujemny natomiast o niedoborze. Analogiczne uwagi do wykresów 1.52 do 1.54 oraz 1.59 do 1.62.

Wykres 1.52. Miernik dopasowania mieszkań o pow. <=50 mkw. w 6M - RP 6M - RP



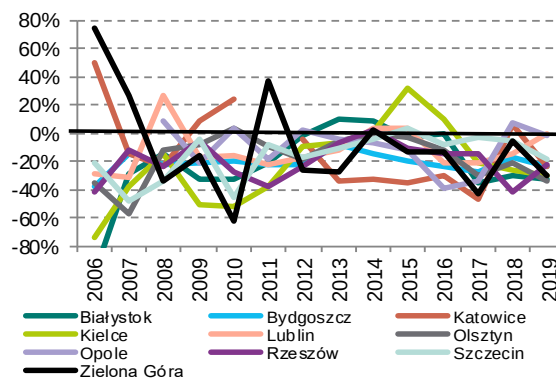
Źródło: NBP

Wykres 1.54. Miernik dopasowania mieszkań o pow. > 50 mkw. w 6M - RP



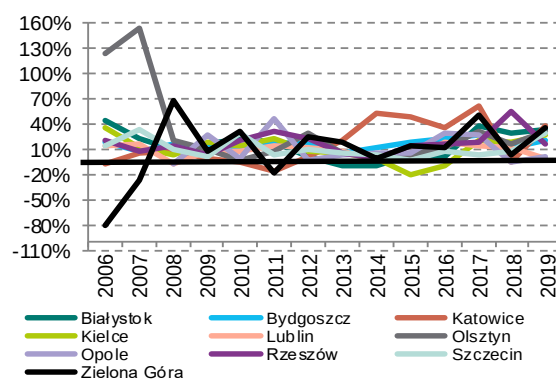
Źródło: NBP

Wykres 1.53. Miernik dopasowania mieszkań o pow. <=50 mkw. w 10M - RP mkw. w 10M - RP



Źródło: NBP

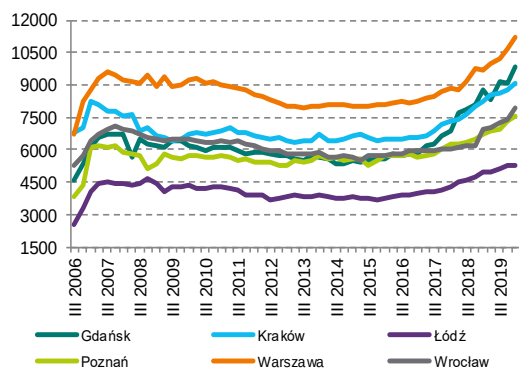
Wykres 1.55. Miernik dopasowania mieszkań o pow. > 50 mkw. w 10M - RP



Źródło: NBP

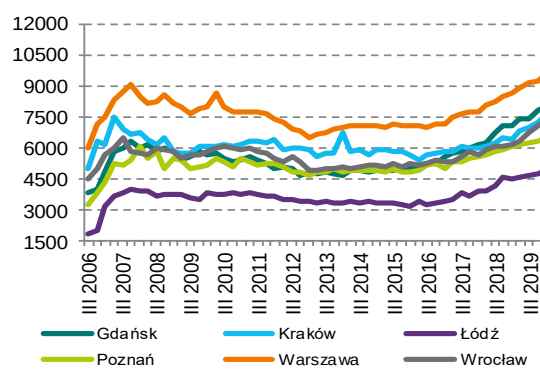
Rynek wtórny mieszkań wg bazy BaRN

Wykres 1.56. Mediana ceny ofert sprzedaży (zł/mkw.) w 6M - RW



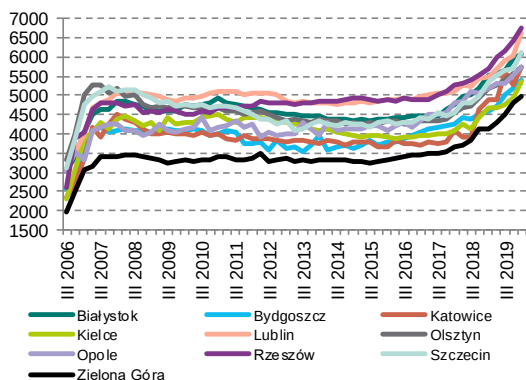
Źródło: NBP

Wykres 1.57. Mediana ceny transakcji sprzedaży (zł/mkw.) w 6M - RW



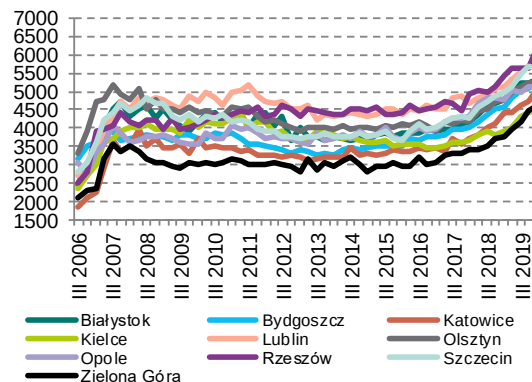
Źródło: NBP

Wykres 1.58. Mediana ceny ofert sprzedaży (zł/mkw.) w 10M - RW



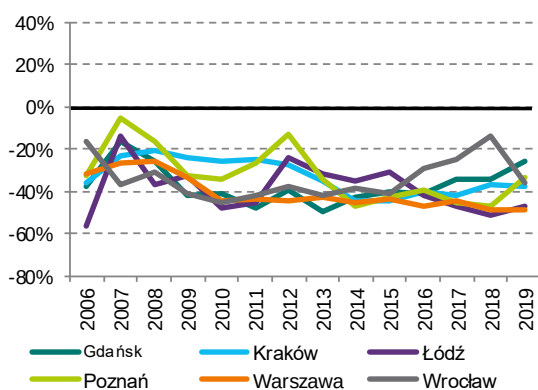
Źródło: NBP

Wykres 1.59. Mediana ceny transakcji sprzedaży (zł/mkw.) w 10M - RW



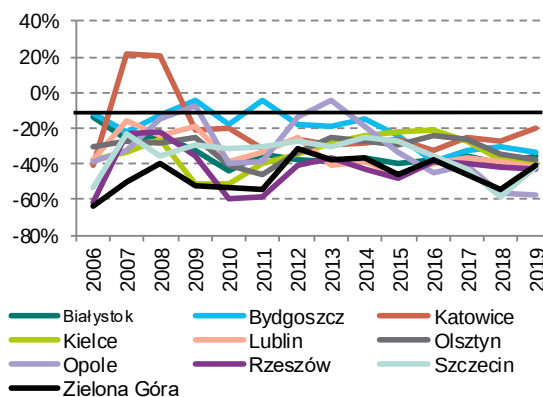
Źródło: NBP

Wykres 1.60. Miernik dopasowania mieszkań o pow. <= 50 mkw. w 6M - RW



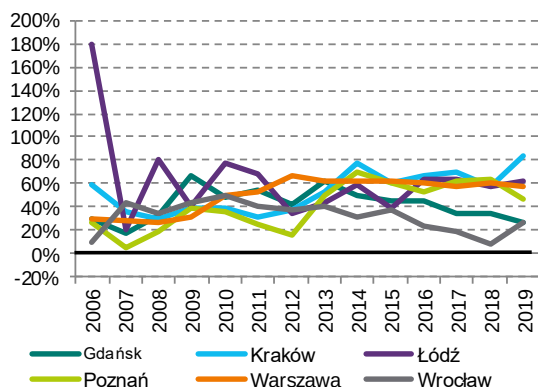
Źródło: NBP

Wykres 1.61. Miernik dopasowania mieszkań o pow. <= 50 mkw. w 10M - RW



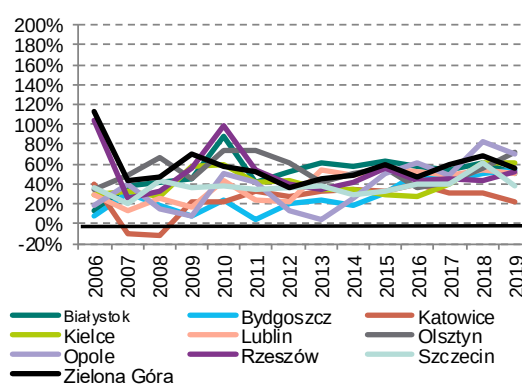
Źródło: NBP

Wykres 1.62. Miernik dopasowania mieszkań o pow. > 50 mkw. w 6M - RW



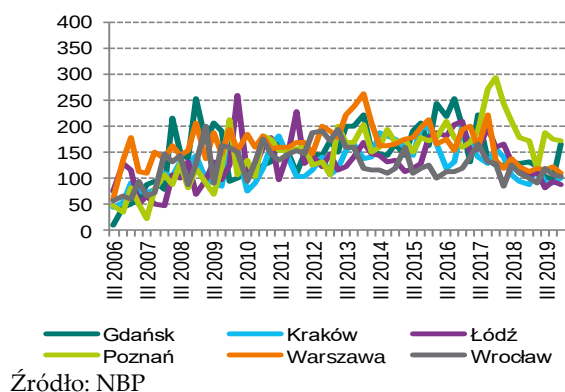
Źródło: NBP

Wykres 1.63. Miernik dopasowania mieszkań o pow. > 50 mkw. w 10M - RW



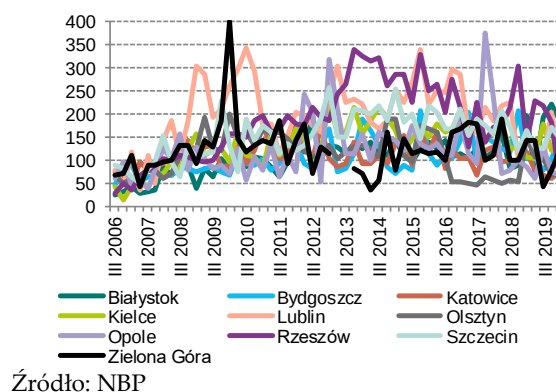
Źródło: NBP

Wykres 1.64. Średni czas sprzedaży mieszkań w 6M - RW



Źródło: NBP

Wykres 1.65. Średni czas sprzedaży mieszkań w 10M - RW

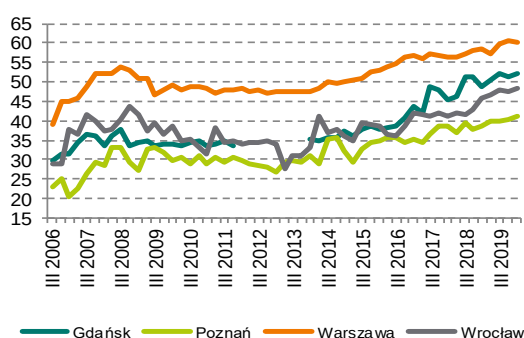


Źródło: NBP

Rynek najmu mieszkań według bazy BaRN

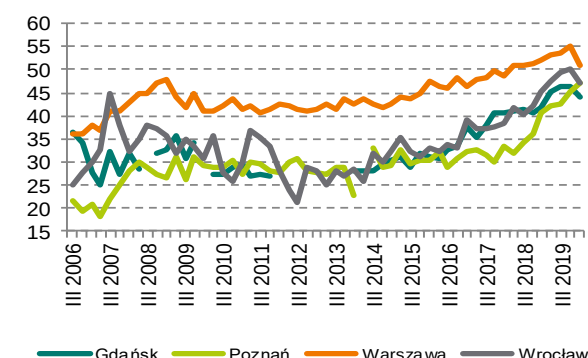
Średnie stawki ofertowe najmu na koniec 2019 r. na większości rynków wzrosły względem końca roku poprzedniego. W przypadku stawek ofertowych zanotowano przeciętny wzrost na poziomie 7,0%. Utrzymanie się stawki ofertowej na zbliżonym poziomie wobec końca 2018 r. obserwowano jedynie w Gdańsku. Najwyższe wzrosty stawek ofertowych najmu porównując w/w okresy obserwowano w Szczecinie (o 11,1%), Wrocławiu (o 11,0%) oraz Kielcach (o 10,4%). Najwyższe nominalne ofertowe stawki najmu na koniec 2019 r. notowane były w Warszawie (60,4 zł/mkw.), Gdańsku (51,2 zł/mkw.) oraz Wrocławiu (47,4 zł/mkw.).

Wykres 1.66. Średnie ofertowe stawki najmu (zł/mkw.) w Gdańsku, Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu



Uwaga: Brak danych dla Krakowa i Łodzi
Źródło: NBP

Wykres 1.67. Średnie transakcyjne stawki najmu (zł/mkw.) w Gdańsku, Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu



Uwaga: Brak danych dla Krakowa i Łodzi
Źródło: NBP

Rynek domów jednorodzinnych w miastach wojewódzkich

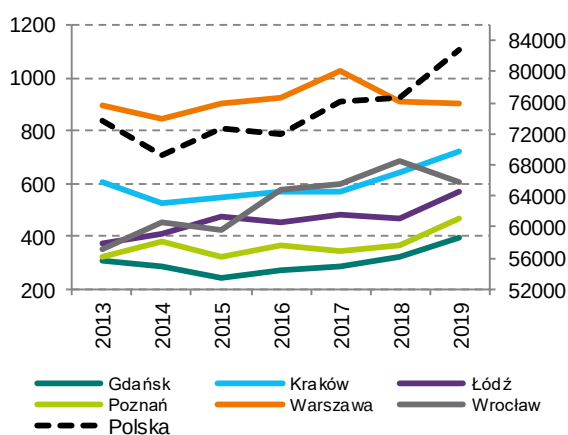
Efekty budownictwa domów jednorodzinnych³ w 2019 r. były lepsze niż w rok wcześniej: wzrost w skali Polski ok. 8%, podobny wzrost w 16 miastach wojewódzkich łącznie, w Warszawie bez zmian.

W 2019 r. w ośrodkach wojewódzkich inwestorzy indywidualni oddali do użytkowania 3406 budynków jednorodzinnych (w kraju ponad 66,2 tys.), a budujący na sprzedaż lub wynajem 2683 domów (w Polsce ok. 16,5 tys.). W porównaniu do 2018 r., firmy deweloperskie w sześciu największych miastach przekazały do eksploatacji o 10,3% więcej budynków jednorodzinnych, w pozostałych ośrodkach na zbliżonym poziomie.

W 2019 r. w sześciu największych miastach (6M) inwestorzy otrzymali pozwolenia na wybudowanie 2091 budynków jednomieszkaniowych co stanowiło spadek ok. 35% w ujęciu rocznym. W pozostałych miastach wojewódzkich (10M) odnotowano wzrost o 2,6%.

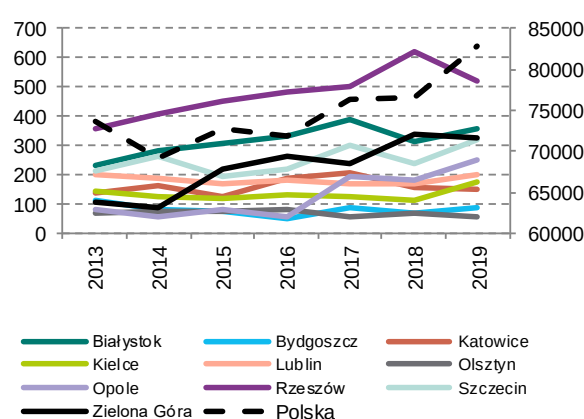
W porównaniu do 2018 r. wzrosły ceny transakcyjne i ofertowe domów jednorodzinnych w miastach wojewódzkich. Uśredniona cena transakcyjna domu jednorodzinnego dla 16 miast wojewódzkich wzrosła (r/r) o niemal 7%, natomiast cena ofertowa o 3,6%. Dynamika wzrostu cen transakcyjnych w 2019 r. była na poziomie wzrostu kosztów budowy domu jednorodzinnego⁴.

Wykres 1.68. Efekty budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w 6M i w Polsce (prawa skala) – BMJ oddane do użytkowania



Źródło: GUS

Wykres 1.69. Efekty budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w 6M i w Polsce (prawa skala) – BMJ oddane do użytkowania

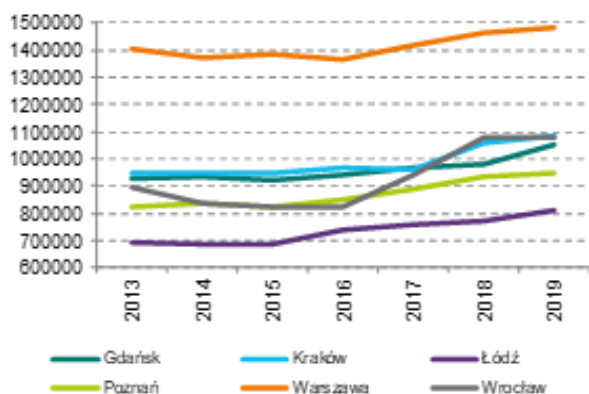


Źródło: GUS

³ Budynek jednorodzinny rozumiany jako budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielanie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych, albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

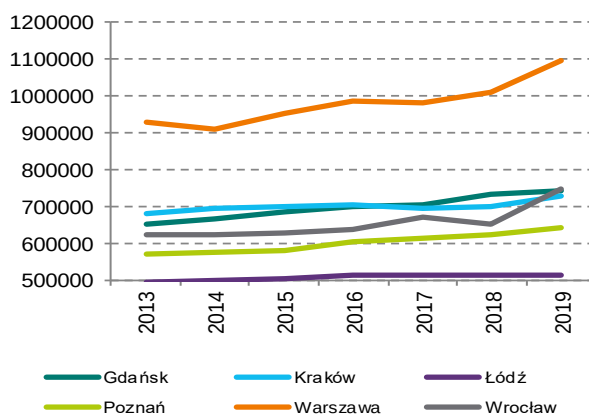
⁴ Sekocenbud - Dom jednorodzinny wolnostojący (obiekt 1153) 1110-101. Koszt budowy wzrósł o 7,4% (r/r).

Wykres 1.70. Średnia cena domu jednorodzinnego – RWO w 6M



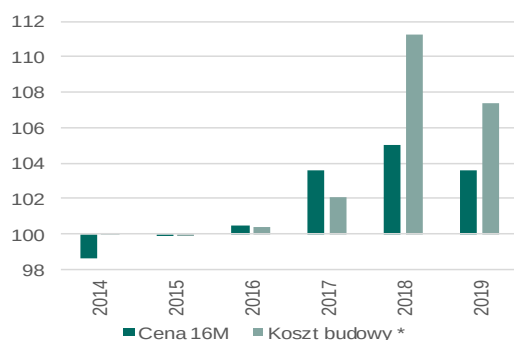
Źródło: NBP

Wykres 1.72. Średnia cena domu jednorodzinnego – RWT w 6M



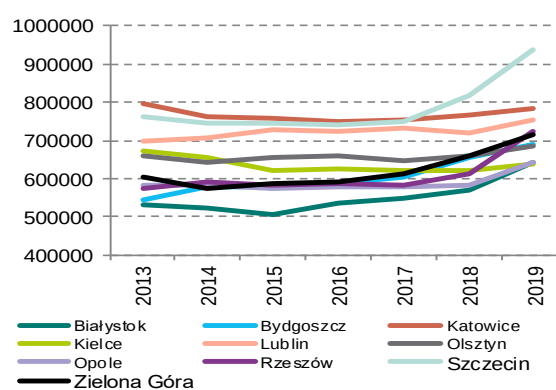
Źródło: NBP

Wykres 1.74. Dynamika zmian średniej ceny domu jednorodzinnego 16M - RWO



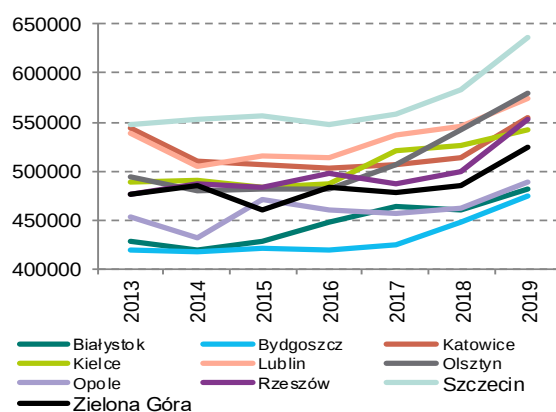
Źródło: NBP

Wykres 1.71. Średnia cena domu jednorodzinnego – RWO w 10M



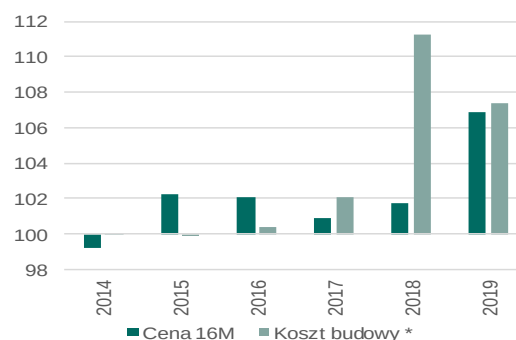
Źródło: NBP

Wykres 1.73. Średnia cena domu jednorodzinnego – RWT w 10M



Źródło: NBP

Wykres 1.75. Dynamika zmian średniej ceny domu jednorodzinnego 16M - RWT



Źródło: NBP

2. Nieruchomości komunalne i polityka społeczno-mieszkaniowa

W miastach wojewódzkich występują problemy z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych w szczególności o niskim poziomie dochodów. Głównymi czynnikami odpowiadającymi za spadek (o 40,4%) zasobu komunalnego miast wojewódzkich w okresie ostatnich siedemnastu lat są: komercjalizacja lokali komunalnych, zwroty nieruchomości dawnym właścicielom lub ich spadkobiercom, wyłączenia z eksploatacji mieszkań z powodu złego stanu technicznego budynków przy jednocześnie marginalnej produkcji nowych lokali komunalnych.

Brak wystarczających środków zarówno na realizację nowych inwestycji jak również na przeprowadzenie remontów ogranicza dostępność mieszkań gminnych dla gospodarstw domowych. Wzrasta (r/r) liczebność pustostanów w większości miast wojewódzkich, a czas oczekiwania na przydział lokalu z zasobu komunalnego utrzymuje się na poziomie od 1,5 roku do 10 lat. Na pomoc mieszkaniową w miastach wojewódzkich w końcu 2019 r. oczekiwało 36,8 tys. gospodarstw domowych (w tym ponad 6,9 tys. gospodarstw na wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony, 24,5 tys. gospodarstw na wynajęcie lokalu mieszkalnego na podstawie umowy na najem socjalny oraz 5,4 tys. gospodarstw na zamianę lokalu z zasobu komunalnego). Z uwagi na niezapewnienie przez gminy wszystkim potrzebującym gospodarstwom domowym z orzeczoną wyrokiem eksmisji i przyznanym prawem do najmu socjalnego lokalu w miastach wojewódzkich w 2019 r. wypłacono ponad 22,8 mln zł odszkodowań. Bardzo ubogie statystyki w większości lokalnych ośrodków w zakresie struktury wiekowej oraz rodzinnej osób wnioskujących o pomoc mieszkaniową z zasobu gminnego mogą utrudniać dostosowanie podaży lokali komunalnych do potrzeb gospodarstw domowych. Pomimo niskiego poziomu stawek czynszu najmu mieszkań komunalnych, przeciętnie stanowiących 1,45% wartości odtworzeniowej 1 mkw. powierzchni użytkowej lokalu, ok. 55% gospodarstw domowych mieszkających w zasobie gminnym miast wojewódzkich w 2019 r. miało zaległości czynszowe, w tym 1/3 zadłużonych gospodarstw domowych posiadało zaległości w opłatach powyżej 3 m-cy. Ze świadczenia socjalnego w formie dodatku mieszkaniowego skorzystało w ub.r. ok. 47% gospodarstw domowych użytkujących lokale komunalne.

Lokalne inicjatywy w zakresie budownictwa komunalnego utrzymują się na niskim poziomie. W okresie 2002-2019 r. w miastach wojewódzkich przekazano do eksploatacji 10,9 tys. lokali komunalnych, co stanowiło 1,2% ogółu oddanych w tych ośrodkach mieszkań. W tym okresie, większe efekty budownictwa mieszkaniowego odnotowano w przypadku mieszkań społeczno-czynszowych, których wybudowano i przekazano do zasiedlenia 26,9 tys. lokali, przy całym zasobie TBS-ów wynoszącym 43 tys. mieszkań na koniec 2019 r. Perspektywy budownictwa

komunalnego i społeczno-czynszowego nie budzą optymizmu. W latach 2018-2019 r. w miastach wojewódzkich rozpoczęto budowę 514 lokali komunalnych i 556 mieszkań w systemie TBS, a inwestorzy otrzymali pozwolenia na wybudowanie 1054 mieszkań komunalnych (w tym 629 lokali w Poznaniu) oraz 1612 lokali w systemie TBS (w tym 674 mieszkań w Poznaniu).

Głównymi problemami miast w realizacji programów mieszkaniowych są przede wszystkim niewystarczające środki finansowe w stosunku do potrzeb na planowane inwestycje, brak lub niska dostępność uzbrojonych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe z uregulowanym stanem prawnym, wysokie koszty budowy infrastruktury technicznej i społecznej wymaganej przy lokalizacji nowego budownictwa mieszkaniowego. Ponadto, zwracano też uwagę na rosnące koszty realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz brak fachowców. W przypadku TBS podkreślano także kwestie braku korzystnych dla nich rozwiązań w zakresie poręczeń oraz zbyt niski poziom wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia mkw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, niemożliwy do uzyskania przy realizacji inwestycji.

Zasób komunalny i TBS w 16 miastach wojewódzkich

Według szacunku NBP na koniec 2019 r. w 16 miastach wojewódzkich zasób komunalny wyniósł 277 tys. mieszkań, a zasób Towarzystw Budownictwa Społecznego 43 tys. lokali. Stanowił on odpowiednio 32,9% ogółu zasobu gmin i 41,1% krajowego zasobu TBS. W porównaniu do całego zasobu mieszkaniowego Polski, udział lokali należących do gmin i TBS-ów był niewielki i stanowił zaledwie odpowiednio 1,9% i 0,3%. Wskaźnik nasycenia mieszkań określający poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w przypadku lokali komunalnych systematycznie zmniejszał się, a w TBS-ach rósł w niewielkim zakresie. Spadek zasobu mieszkaniowego gmin na osobę to efekt znacznego wzrostu ubytków, przy marginalnym poziomie produkcji nowych mieszkań. W 2019 r. liczba mieszkań komunalnych przypadająca na 1000 mieszkańców w sześciu największych miastach wyniosła od 19,3 w Krakowie do 64,3 w Łodzi, przy średniej dla kraju 21,9. W przypadku mniejszych ośrodków wojewódzkich stanowiła od 13,9 w Białymstoku do 53,6 w Katowicach. W tym okresie, liczba mieszkań społeczno-czynszowych przypadająca na 1000 ludności w grupie większych miast wyniosła zaledwie od 2,1 w Warszawie do 7,6 we Wrocławiu, przy średniej dla kraju 2,7. W przypadku mniejszych ośrodków wskaźnik nasycenia mieszkań z TBS był wyższy i wyniósł od 3,6 w Kielcach do 20,6 w Szczecinie⁵. Przeciętna powierzchnia lokali w zasobie gminnym i społeczno-czynszowym w miastach wojewódzkich systematycznie zmniejszała się i wyniosła w 2019 r. odpowiednio 44,3 mkw. i 48,1 mkw.

W porównaniu do 2002 r., w 2019 r. odnotowano spadek (o 40,4%) liczby mieszkań komunalnych w 16 miastach wojewódzkich. Wynikał przede wszystkim z polityki miast w zakresie sprzedaży

⁵ W Rzeszowie brak zasobu TBS.

lokali gminnych ich najemcom, ze złego stanu technicznego budynków i konieczności wyłączenia z eksploatacji mieszkań, wyburzeń budynków pod inwestycje, przekwalifikowania mieszkań na inne lokale np. gospodarcze, zwrotu nieruchomości dawnym właścicielom. Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat największą dynamikę sprzedaży lokali komunalnych zarejestrowano do 2015 r., natomiast od 2016 r. nastąpiło wyhamowanie tempa ich sprzedaży. Warunki sprzedaży lokali z zasobu komunalnego i wysokość stosowanych bonifikat zostały określone w uchwałach poszczególnych rad miast i doprecyzowane w niektórych ośrodkach zarządzeniem prezydenta miasta. W 2019 r. w miastach wojewódzkich (z wyjątkiem Warszawy) przy sprzedaży lokali komunalnych stosowano bonifikaty, które wyniosły od 25% do 98% ceny sprzedaży lokalu ustalonej na podstawie wartości rynkowej mieszkania określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W większości miast wysokość stosowanych bonifikat była uzależniona m.in.: od długości okresu najmu, wpłaty jednorazowej z tytułu zakupu lokalu, braku zaległości w regulowaniu czynszu za mieszkanie. Ponadto, na wysokość bonifikaty miały wpływ także: wiek budynku - im młodszy budynek, tym mniejsza bonifikata, przeprowadzone remonty i modernizacje nieruchomości finansowane z budżetu miasta, rodzaj nieruchomości, w której znajduje się sprzedawany lokal (w budynkach jedno- lub wielorodzinnych, wpisanych do rejestru zabytków), sprzedaż na rzecz kombatanów bądź najemców którzy nie korzystali z pomocy miasta w formie umorzenia całości lub części należności przy spłacie zaległości czynszowej, terminu złożenia wniosku o wykup lokalu komunalnego.

Pod koniec 2018 r. w sześciu największych miastach wojewódzkich 9% lokali komunalnych było niezamieszkałych. W przypadku mniejszych ośrodków pustostany stanowiły 6,1%, przy średniej dla kraju 6,5%. W 2019 r. w większości ośrodków wzrosła liczebność pustostanów. W Gdańsku, Krakowie, Poznaniu, Warszawie, Łodzi i Wrocławiu ponad 40% niezamieszkałych lokali komunalnych zostało wyłączonych z użytkowania na podstawie decyzji Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego (GUNB) z powodu złego stanu technicznego budynku bądź konieczności jego rozbiórki. W grupie mniejszych ośrodków wojewódzkich takich lokali było 30,7%⁶. Wśród lokali komunalnych niezamieszkałych znaczną część stanowiły też lokale nadające się do użytkowania, które powinny zostać odświeżone lub wyremontowane przed ich przekazaniem do zasiedlenia przyszłym najemcom. W przypadku większych ośrodków stanowiły one niemal 38% pustostanów, w mniejszych miastach ponad 41%. Ponadto, przyczyną braku zasiedlenia ok. 6,2% lokali komunalnych w większych miastach były zgłoszone roszczenia do nieruchomości. Kolejnymi czynnikami mającymi wpływ na poziom pustostanów były: braki środków finansowych na remonty i przygotowanie lokali do zasiedlenia, przekazanie lokali do sprzedaży (w drodze przetargu), trwające remonty w budynkach bądź trwająca procedura zasiedlenia. Wśród przyczyn występowania pustostanów miasta podnosiły też kwestie wspólnych lokali, ich niesamodzielności, niespełniających norm lokalu mieszkalnego, konieczności scalenia lub

⁶ Brak danych dla Białegostoku, Opola i Zielonej Góry.

podziału na mniejsze lokale, zmiany przeznaczenia lokali i ich przekwalifikowania na pomieszczenia gospodarcze bądź lokale użytkowe. Jeden z mniejszych ośrodków wskazywał także na problem z dużymi lokalami komunalnymi, tj. o powierzchni użytkowej powyżej 120 mkw. i brak chętnych do ich wynajęcia z uwagi na koszty eksploatacji i wysokość czynszu takich lokali. W przypadku gotowych mieszkań do zasiedlenia zdarzały się przypadki odmowy wnioskodawców przyjęcia zaproponowanych przez miasto lokali ze względu na jego usytuowanie (np. w oficynach lub na wyższych kondygnacjach bez windy), niski standard lokalu czy stan jego wyposażenia w instalacje (np. ogrzewanie z pieca lub elektryczne, brak łazienki w obrębie lokalu, bądź toalety na klatce schodowej).

Pod koniec 2019 r. zasób mieszkań komunalnych 16 miast wojewódzkich stanowiły głównie lokale znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy (61%) oraz lokale usytuowane w budynkach w 100% należących do gminy (ponad 37%). W większości miast budynki gminne (z własnością 100% miasta) pochodziły ze starego przedwojennego zasobu. W grupie sześciu największych ośrodków ponad 76% budynków gminnych z lokalami komunalnymi zostało wybudowanych i przekazanych do eksploatacji do 1940 r., w mniejszych miastach prawie 60,8%⁷. Wśród miast wojewódzkich, pod tym względem, wyróżniało się kilka ośrodków: Łódź (93% budynków z lokalami komunalnymi z przedwojennego zasobu), Szczecin (92%) Gdańsk (88,7%), Bydgoszcz (86,7%), Opole i Warszawa (po 79%), Katowice i Wrocław (po 77%). Nowe budynki komunalne należące w 100% do miasta, wybudowane i przekazane do eksploatacji po 2001 r., stanowiły w grupie sześciu największych ośrodków zaledwie 5,4%, w mniejszych miastach 10,6%. Na szczególną uwagę zasługują Kielce i Białystok, w których udział nowych budynków z lokalami komunalnymi był najwyższy wśród miast wojewódzkich i wyniósł na koniec 2019 r. odpowiednio 29,3% i 25,7%. Nieco mniejszy poziom odnotowano w Krakowie (19%), Rzeszowie (13%) i Olszynie (12%). W pozostałych ośrodkach udział nowych budynków gminnych (z własnością 100% miasta) był niewielki i wyniósł od 0,5% w Gdańsku do 8% w Opolu (w Łodzi odnotowano ich brak).

Lokale mieszkalne położone w budynkach w 100% należących do gminy były w gorszym stanie technicznym w porównaniu do lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy. W przypadku budynków z własnością gminy w miastach wojewódzkich w 2019 r. 35,7% lokali znajdowało się w stanie dobrym i średnim, 51,3% w stanie dostatecznym i dopuszczającym oraz 12,9% w złym stanie⁸. W budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy relacje te wyniosły odpowiednio 48,6%, 47,4% i 3,8%⁹.

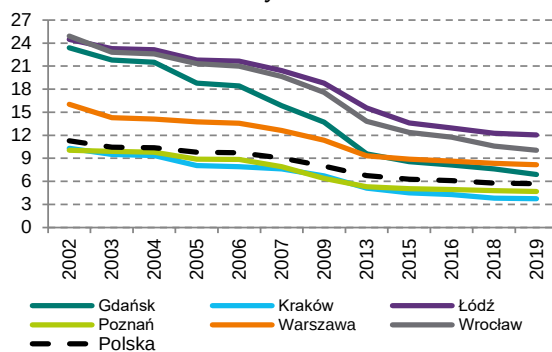
⁷ Brak danych dla Zielonej Góry.

⁸ Brak danych dla Zielonej Góry.

⁹ Brak danych dla Białegostoku, Katowic, Krakowa, Lublina, Warszawy i Zielonej Góry.

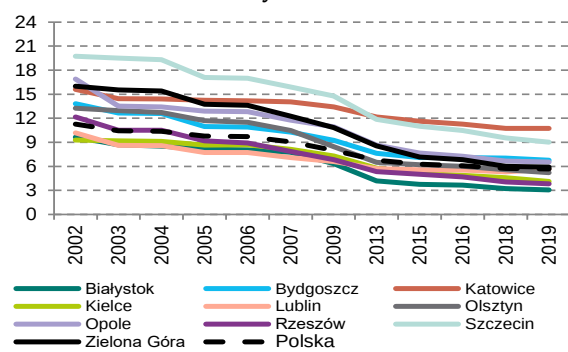
Stopień wyposażenia lokali komunalnych w instalacje w miastach wojewódzkich był zróżnicowany. Pod koniec 2019 r. ponad 99% lokali było podłączonych do miejskiego wodociągu, 97% do miejskiej kanalizacji, ok. 93% posiadało kuchnię lub wnękę kuchenną, a 83% łazienkę z wc. Nadal dużym problem w lokalach komunalnych stanowiło centralne ogrzewanie i dostęp do ciepłej wody. Tylko ok. 59% mieszkań z zasobu komunalnego posiadało centralne ogrzewanie i 55% lokali dostęp do ciepłej wody. Najgorszą sytuację pod tym względem odnotowano w Łodzi, Gdańsku, Wrocławiu i Szczecinie.

Wykres 2.1. Udział mieszkań komunalnych w zasobie mieszkaniowym (w %) w 6M



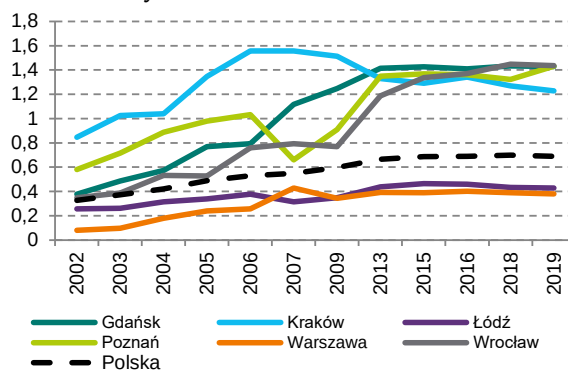
Źródło: GUS; badanie ankietowe NBP

Wykres 2.2. Udział mieszkań komunalnych w zasobie mieszkaniowym (w %) w 10M



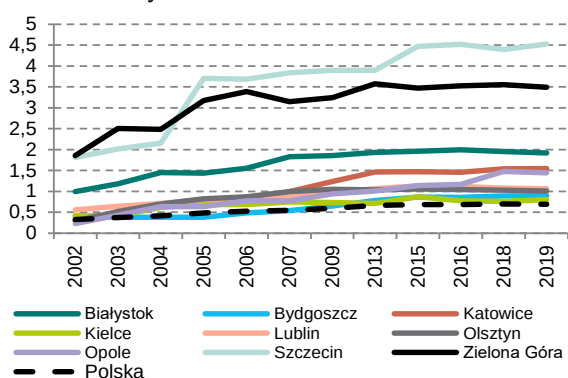
Źródło: GUS; badanie ankietowe NBP

Wykres 2.3. Udział mieszkań TBS w zasobie mieszkaniowym (w %) w 6M



Źródło: GUS

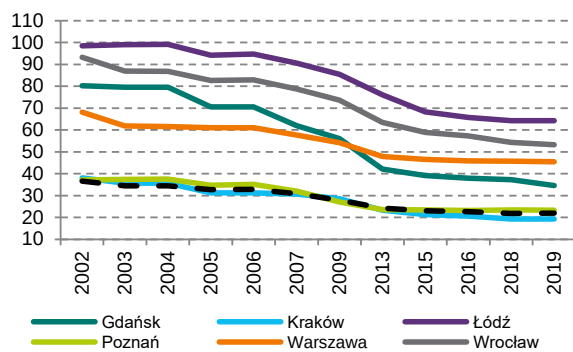
Wykres 2.4. Udział mieszkań TBS w zasobie mieszkaniowym (w %) w 10M



Uwaga: Brak zasobu TBS w Rzeszowie

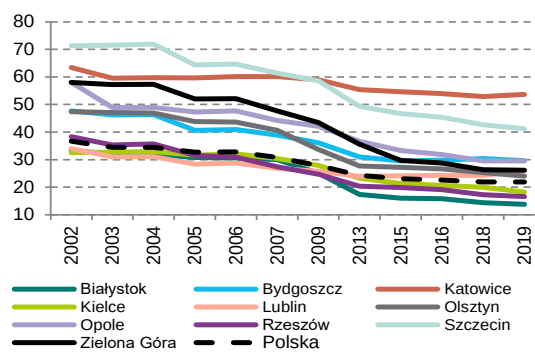
Źródło: GUS

Wykres 2.5. Zasób mieszkań komunalnych na 1000 ludności w 6M



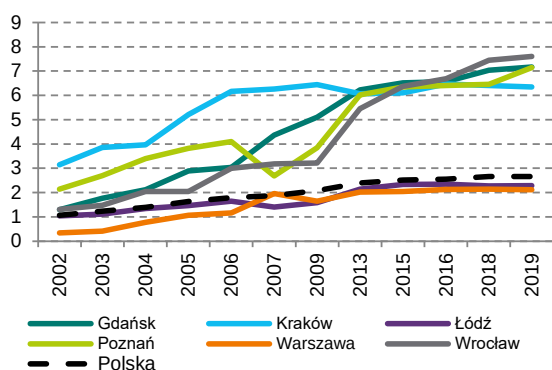
Źródło: GUS; badanie ankietowe NBP

Wykres 2.6. Zasób mieszkań komunalnych na 1000 ludności w 10M



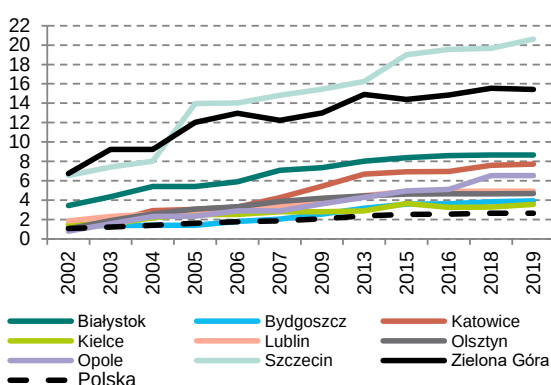
Źródło: GUS; badanie ankietowe NBP

Wykres 2.7. Zasób mieszkań TBS na 1000 ludności w 6M



Źródło: GUS

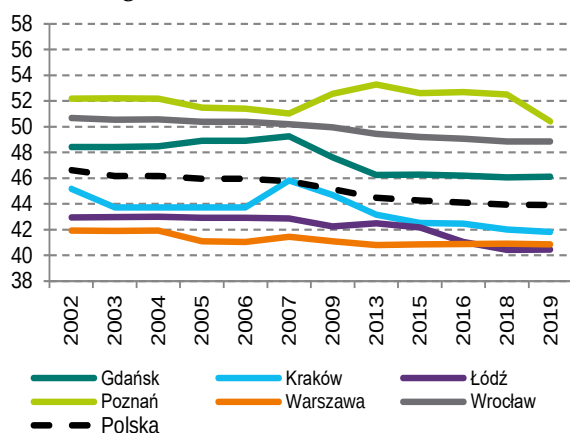
Wykres 2.8. Zasób mieszkań TBS na 1000 ludności w 10M



Uwaga: Brak zasobu TBS w Rzeszowie

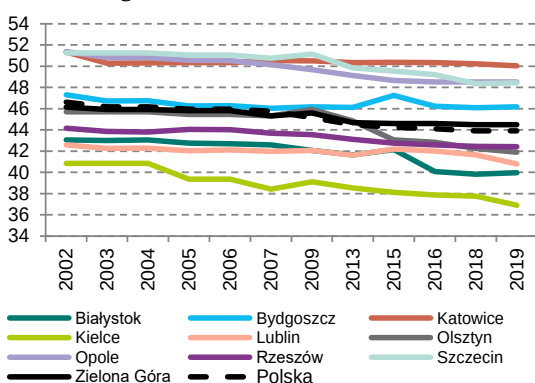
Źródło: GUS

Wykres 2.9. Przeciętna powierzchnia mieszkania komunalnego (w mkw.) w 6M



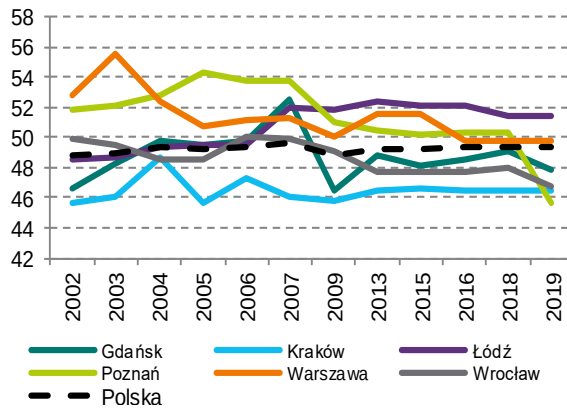
Źródło: GUS; badanie ankietowe NBP

Wykres 2.10. Przeciętna powierzchnia mieszkania komunalnego (w mkw.) w 10M



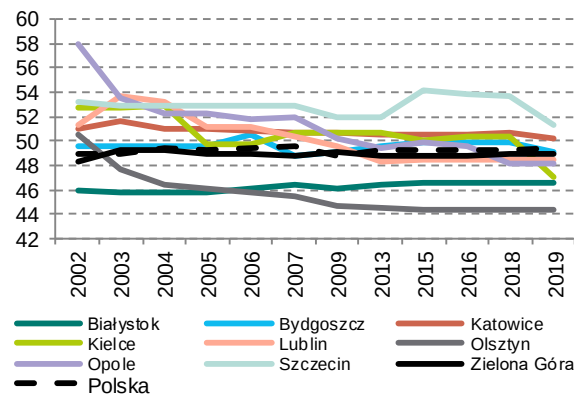
Źródło: GUS; badanie ankietowe NBP

Wykres 2.11. Przeciętna powierzchnia mieszkania TBS (w mkw.) w 6M



Źródło: GUS

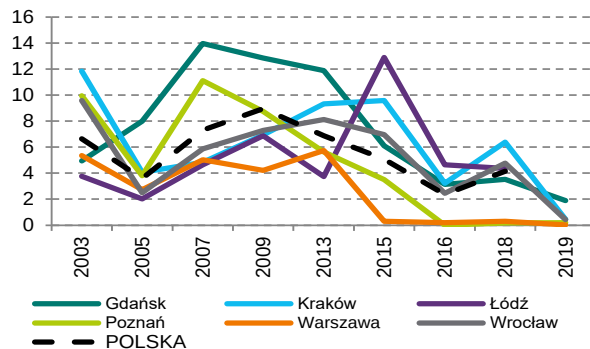
Wykres 2.12. Przeciętna powierzchnia mieszkania TBS (w mkw.) w 10M



Uwaga: Brak zasobu TBS w Rzeszowie

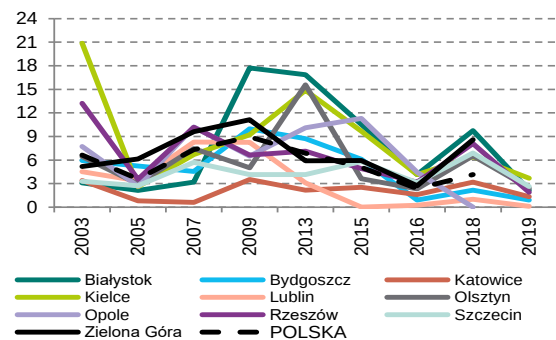
Źródło: GUS

Wykres 2.13. Udział mieszkań komunalnych sprzedanych w zasobie komunalnym (w %) w 6M



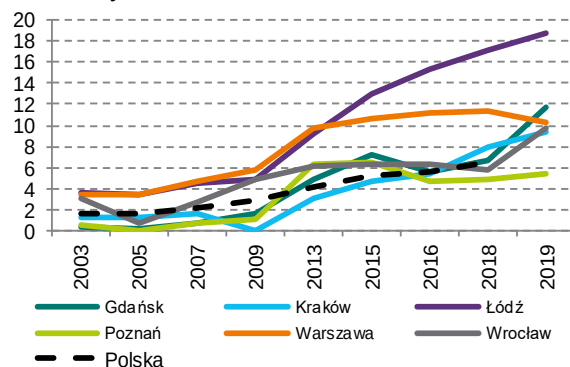
Źródło: GUS; badanie ankietowe NBP

Wykres 2.14. Udział mieszkań komunalnych sprzedanych w zasobie komunalnym (w %) w 10M



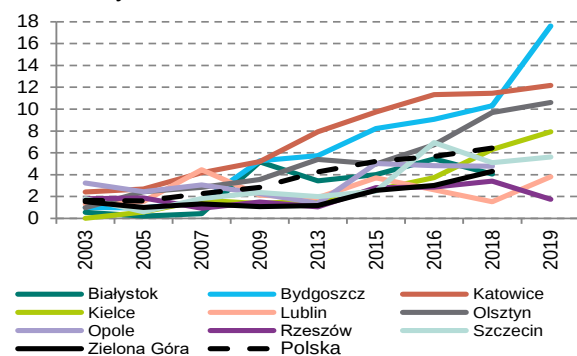
Źródło: GUS; badanie ankietowe NBP

Wykres 2.15. Pustostany w zasobie mieszkań komunalnych (w %) w 6M



Źródło: GUS; badanie ankietowe NBP

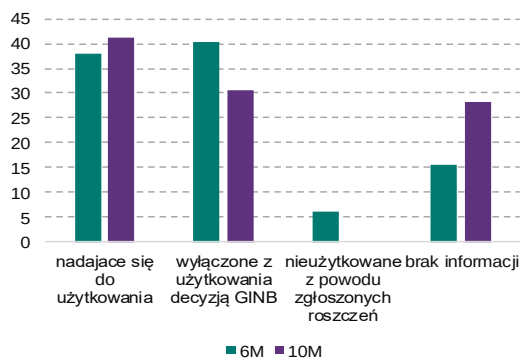
Wykres 2.16. Pustostany w zasobie mieszkań komunalnych (w %) w 10M



Uwaga: brak danych w 2019 r. dla Białegostoku, Opola, Zielonej Góry

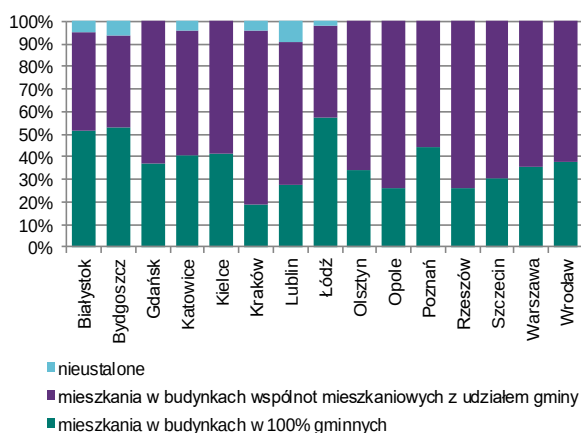
Źródło: GUS; badanie ankietowe NBP

Wykres 2.17. Struktura lokali niezamieszkałych (pustostanu) zasobu komunalnego w 2019 r. (w %) w 16M



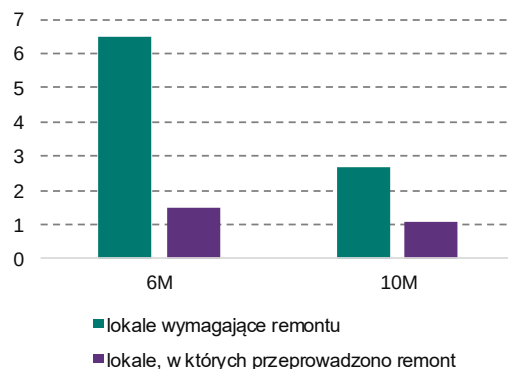
Uwaga: brak danych dla Białegostoku, Opola i Zielonej Góry
Źródło: GUS; badanie ankietowe NBP

Wykres 2.19. Struktura zasobu komunalnego wg rodzaju budynku – stan na dzień 31 XII 2019



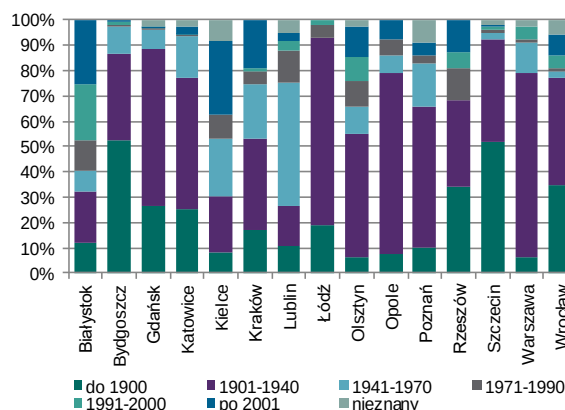
Uwaga: brak danych dla Zielonej Góry
Źródło: badanie ankietowe NBP

Wykres 2.18. Udział mieszkań komunalnych wymagających przeprowadzenia remontu i wyremontowanych w 2019 r. w zasobie komunalnym (w %) w 16M



Uwaga: brak danych dla Białegostoku i Zielonej Góry
Źródło: GUS; badanie ankietowe NBP

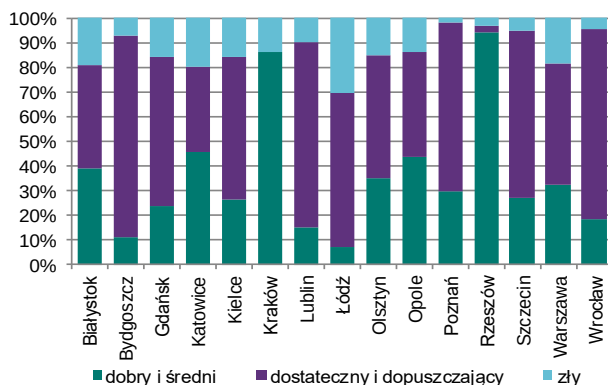
Wykres 2.20. Struktura zasobu komunalnego mieszkań w budynkach w 100% gminnych wg roku budowy – stan na dzień 31 XII 2019



Uwaga: brak danych dla Zielonej Góry, w Warszawie – stan na dzień 31 XII 2016 r.

Źródło: badanie ankietowe NBP; WPGMZ m.st. Warszawy na lata 2018-2022

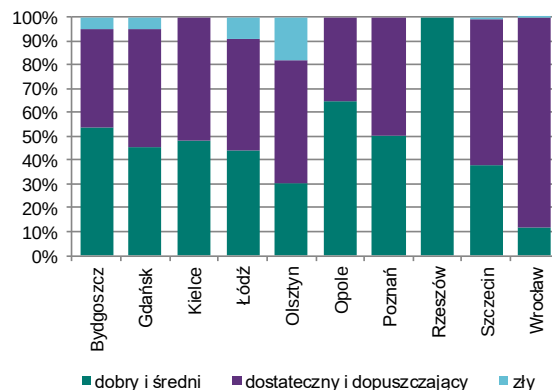
Wykres 2.21. Stan techniczny komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach należących w 100% do miasta - stan na dzień 31 XII 2019



Uwaga: brak danych dla Zielonej Góry

Źródło: badanie ankietowe NBP

Wykres 2.22. Stan techniczny komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych - stan na dzień 31 XII 2019



Uwaga: brak danych dla Białegostoku, Katowic, Krakowa, Lublina, Warszawy i Zielonej Góry

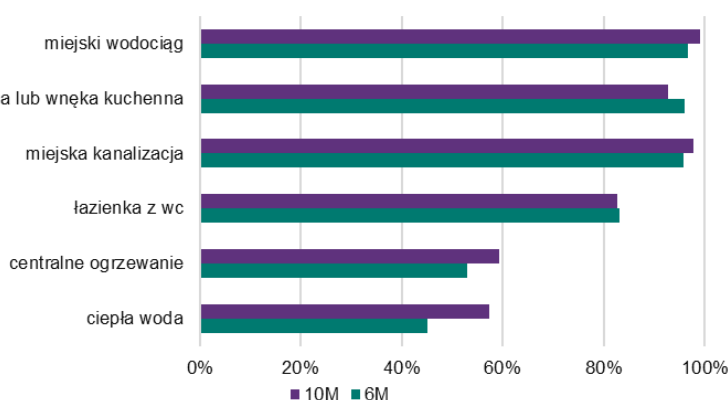
Źródło: badanie ankietowe NBP

Budynki w stanie dobrym i średnim – wg stopnia zużycia do 30% (elementy budynku są utrzymywane należycie, wymagany bieżący remont w zakresie drobnych napraw i konserwacji),

Budynki w stanie dostatecznym i dopuszczającym – wg stopnia zużycia od 30% do 70% (w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki, wymagany kompleksowy remont kapitalny, ewentualnie wymiana poszczególnych elementów),

Budynki w stanie złym – wg stopnia zużycia od 70% do 100% (w elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które zagrażają lub mogą zagrażać dalszemu użytkowaniu. Budynki wymagające rozbiórki lub przeprowadzenia remontu kapitalnego w bardzo dużym zakresie).

Wykres 2.23. Stan wyposażenia w instalacje komunalnych lokali mieszkalnych – stan na dzień 31 XII 2019



Uwaga: brak danych dla Białegostoku i Zielonej Góry

Źródło: badanie ankietowe NBP

centralne ogrzewanie lub ciepła woda – z sieci ciepłowniczej, kotłowni gazowej w budynku, indywidualnych piecyków gazowych w lokalu lub ogrzewanie z odnawialnych źródeł energii

Budownictwo komunalne i TBS w 16 miastach wojewódzkich

Efekty budownictwa mieszkaniowego określane na podstawie liczby mieszkań przekazanych do eksploatacji potwierdziły niski poziom realizacji inwestycji mieszkaniowych w ramach budownictwa komunalnego. W latach 2002-2019 r. w 16 miastach wojewódzkich przekazano do użytkowania 10,9 tys. lokali komunalnych, co stanowiło 1,2% ogółu oddanych w tych ośrodkach mieszkań. W tym okresie, przekazano do zasiedlenia 26,9 tys. lokali społeczno-czynszowych, przy całym zasobie TBS-ów wynoszącym 43 tys. mieszkań na koniec 2019 r. Należy przy tym zwrócić uwagę na zróżnicowaną aktywność miast i TBS-ów w realizacji inwestycji mieszkaniowych na przestrzeni lat, uzależnionych głównie od dostępności środków finansowych i uzbrojonych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Na największym rynku mieszkaniowym – w Warszawie w okresie ostatnich osiemnastu lat przekazano do zasiedlenia 3,2 tys. lokali komunalnych i ponad 1,9 tys. mieszkań społeczno-czynszowych. W przypadku lokali z TBS, najwięcej oddano ich do użytkowania w stolicy w latach 2002-2007, w późniejszym okresie zaledwie 125. W kilku ośrodkach aktywność lokalnych TBS-ów w produkcji lokali utrzymała się na wyższym poziomie. W każdym z miast: we Wrocławiu, w Krakowie, Szczecinie, Poznaniu i Gdańsku w latach 2002-2019 oddano do użytkowania więcej mieszkań społeczno-czynszowych niż w Warszawie.

Perspektywy budownictwa komunalnego i społeczno-czynszowego dla miast wojewódzkich, prognozowane w oparciu o rozpoczęte nowe inwestycje mieszkaniowe i pozyskane kontrakty na budowę lokali nie są optymistyczne. W latach 2018-2019 r. rozpoczęto budowę zaledwie 514 lokali komunalnych w pięciu ośrodkach wojewódzkich: w Białymstoku, Kielcach, Krakowie, Łodzi i Poznaniu. W przypadku mieszkań społeczno-czynszowych, ich budowę rozpoczęto w tym okresie jedynie w Bydgoszczy, Gdańsku, Łodzi, Opolu, Szczecinie i Warszawie, w których ma zostać wybudowanych łącznie 556 lokali.

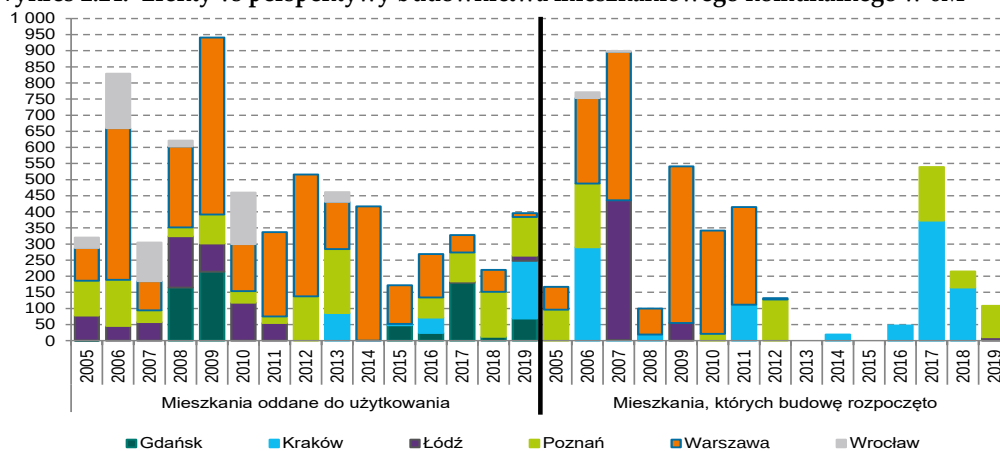
W okresie ostatnich dwóch lat inwestorzy otrzymali pozwolenia na wybudowanie 1054 mieszkań komunalnych, w tym w Poznaniu 629 lokali. Nowe kontrakty na budowę lokali gminnych, poza stolicą Wielkopolski, pozyskano także w Białymstoku, Bydgoszczy, Kielcach, Łodzi, Warszawie i Wrocławiu. W tym czasie wydano pozwolenia na realizację 1612 mieszkań w systemie TBS, w tym w Poznaniu 674 lokali. Kontrakty na budowę mieszkań społeczno-czynszowych otrzymano również w Białymstoku, Gdańsku, Katowicach, Kielcach, Lublinie, Łodzi, Opolu i Szczecinie.

Spółeczne budownictwo mieszkaniowe realizowane jest w ramach opracowanej przez poszczególne miasta polityki mieszkaniowej. Jej celem jest przygotowanie i udostępnienie oferty adresowanej do różnych grup społecznych, w tym do ludzi młodych, chcących się usamodzielnąć oraz do seniorów. Ciekawą propozycją okazał się program „Mieszkanie dla Absolwenta”, realizowany w Poznaniu. Beneficjentami programu byli absolwenci uczelni, którzy nie ukończyli 36 roku życia i swoje plany rodzinne i zawodowe postanowili realizować w stolicy Wielkopolski.

Istotą programu jest najem lokalu na okres nie dłuższy niż 10 lat, dzięki czemu zachowana jest płynność zasobu i jego rotacyjny charakter, co pozwala na wsparcie kolejnych roczników absolwentów. Popyt na lokale był znacznie większy niż podaż mieszkań oferowanych w programie na poziomie 143 lokali. W Gdańsku realizowany jest program „Mieszkanie na start”. W jego ramach w 2020 r. zostanie oddanych do użytkowania 58 lokali mieszkalnych. Popularnością cieszą się również programy senioralne, których celem jest udzielenie pomocy mieszkaniowej osobom starszym w ramach zasobu przystosowanego do ich potrzeb. Z takiej formy pomocy korzystają m.in. seniorzy z Poznania, Szczecina, Wrocławia. W 2019 r. w Bydgoszczy został uruchomiony pilotażowy program budowy mieszkań dla seniorów w systemie TBS. W Poznaniu wdrażany jest program „Najem z dojściem do własności”, którego istotą jest stopniowy wykup mieszkania. Uczestnik programu spłaca w ramach czynszu za najem lokalu cenę mieszkania wraz z kredytem, który został zaciągnięty na jego wybudowanie przez TBS. Program określa dolny oraz górny limit dochodowy, w którym musi zmieścić się średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego uczestnika programu. W jego ramach udostępniono w latach 2018-2019 w stolicy woj. wielkopolskiego 288 lokali.

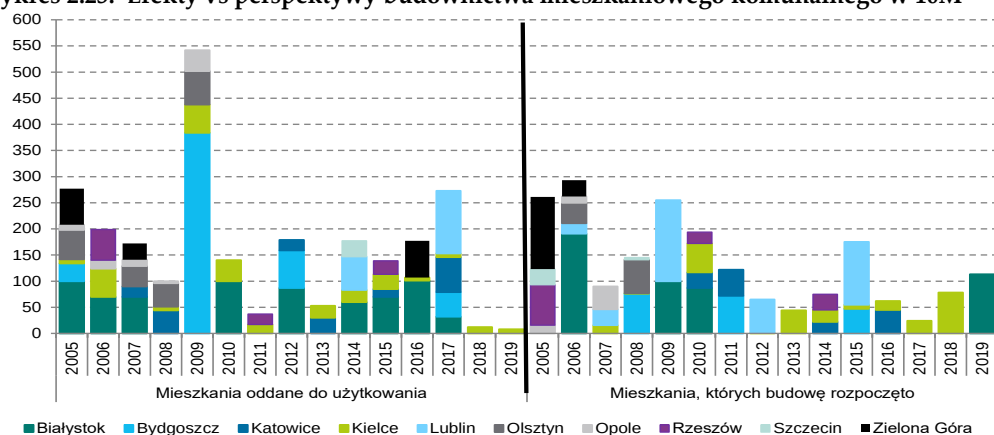
Głównymi problemami miast w realizacji programów mieszkaniowych są przede wszystkim niewystarczające środki finansowe w stosunku do potrzeb na planowane inwestycje, brak lub niska dostępność uzbrojonych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe z uregulowanym stanem prawnym, wysokie koszty budowy infrastruktury technicznej i społecznej wymaganej przy lokalizacji nowego budownictwa mieszkaniowego. Ponadto, zwracano też uwagę na rosnące koszty realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz brak fachowców. W przypadku TBS podkreślano także kwestie braku korzystnych dla nich rozwiązań w zakresie poręczeń oraz na zbyt niski poziom wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia mkw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, niemożliwy do uzyskania przy realizacji inwestycji.

Wykres 2.24. Efekty vs perspektywy budownictwa mieszkaniowego komunalnego w 6M



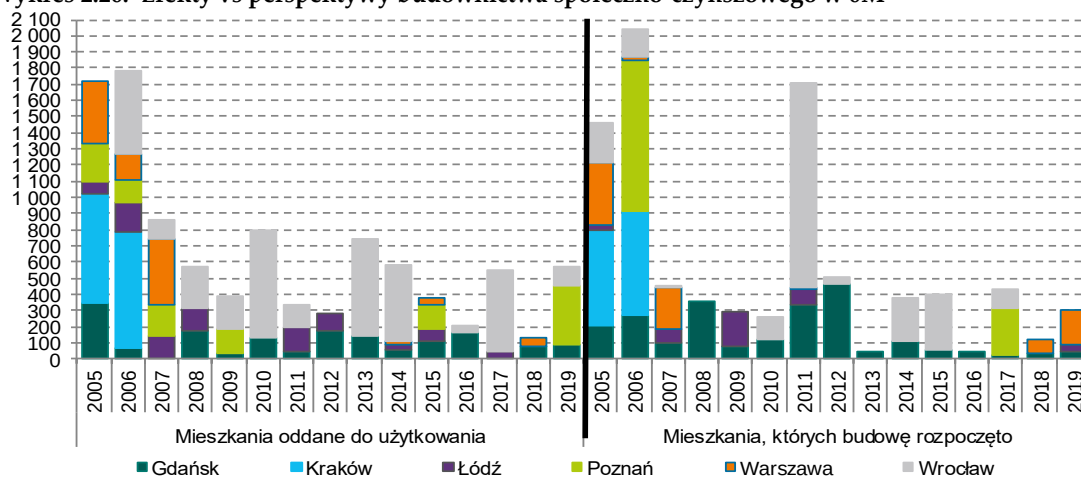
Źródło: GUS

Wykres 2.25. Efekty vs perspektywy budownictwa mieszkaniowego komunalnego w 10M



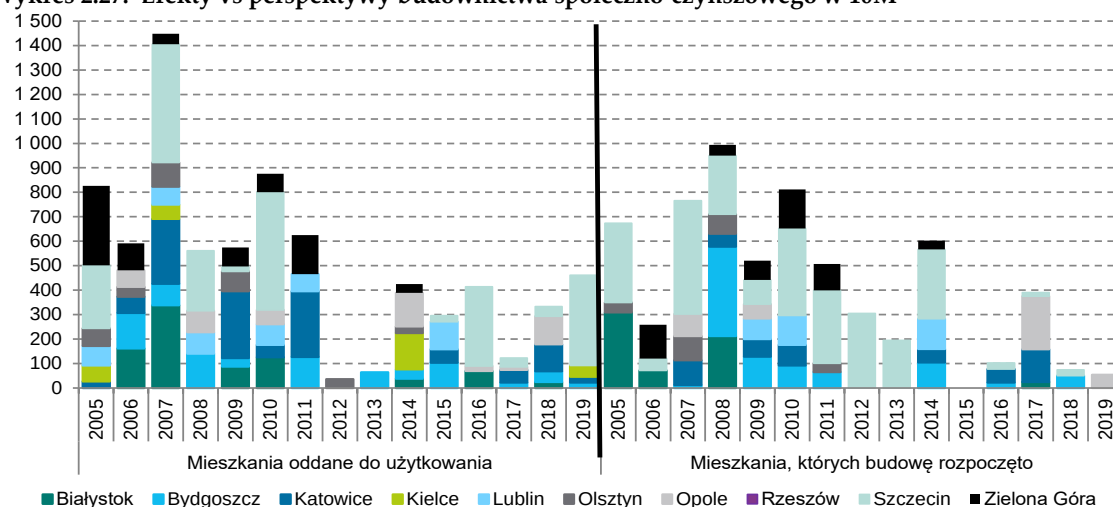
Źródło: GUS

Wykres 2.26. Efekty vs perspektywy budownictwa społeczno-czynszowego w 6M



Źródło: GUS

Wykres 2.27. Efekty vs perspektywy budownictwa społeczno-czynszowego w 10M



Źródło: GUS

Polityka mieszkaniowa w 16 miastach wojewódzkich

Założenia polityki mieszkaniowej miast wojewódzkich zostały uregulowane w formie uchwał lokalnych rad miast w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (WPGMZG). Zasady najmu lokali mieszkalnych z zasobu komunalnego określono w odrębnych uchwałach poszczególnych rad miast.

Na koniec 2019 r. w zasobie komunalnym w Bydgoszczy, Gdańsku, Katowicach, Kielcach, Lublinie, Łodzi, Olsztynie, Opolu, Szczecinie, Warszawie i Wrocławiu mieszkało ponad 515,7 tys. osób. Najwięcej gospodarstw domowych mieszkających w zasobie gminnym w stosunku do ogółu gospodarstw domowych odnotowano w Łodzi (ok. 21,9%), najmniej w Kielcach (ok. 4,4%). W mieszkaniach chronionych i wspomaganych mieszkało 881 osób¹⁰.

W 2019 r. w 16 miastach wojewódzkich Polski wydano ponad 11 tys. skierowań do komunalnych lokali mieszkalnych, rok wcześniej ponad 11,5 tys. W sześciu największych ośrodkach pod względem liczby ludności, ok. 41% skierowań przekazanych gospodarstwom domowym w 2019 r. dot. lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony (standardowy). W mniejszych miastach odsetek ten wyniósł ponad 55%. W tym okresie wydane skierowania z tytułu umów na najem socjalny stanowiły w większych miastach ponad 32% ogółu skierowań, a na mniejszych rynkach wojewódzkich 43,3%. Pozostałe skierowania do mieszkań komunalnych związane były m.in. z regulacją praw do lokalu. W przypadku większych miast stanowiły one niemal 27%, w mniejszych ośrodkach 1,6%.

Pomoc mieszkaniowa poszczególnych miast była niższa w stosunku do potrzeb gospodarstw domowych. Na koniec 2019 r. w 16 ośrodkach wojewódzkich oczekiwało ponad 6,9 tys. gospodarstw domowych na wynajęcie komunalnego lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, rok wcześniej było to ponad 8,6 tys. Kolejne 24,5 tys. gospodarstw domowych spełniających kryteria w zakresie pomocy mieszkaniowej czekało na wynajęcie lokalu mieszkalnego na podstawie umowy na najem socjalny (w tym z tytułu trudnej sytuacji materialnej 8,4 tys. gospodarstw i ponad 16 tys. w związku z orzeczoną wyrokiem eksmisji z mieszkania). Na zamianę lokalu z zasobu komunalnego było chętnych ok. 5,4 tys. gospodarstw.

¹⁰ Brak danych dla Bydgoszczy, Kielc, Opoli i Zielonej Góry.

Mieszkania chronione – stanowią formę pomocy społecznej. Jest przyznawana osobom znajdującym się w trudnej sytuacji życiowej bądź z powodu wieku, niepełnosprawności, choroby wymagają wsparcia w funkcjonowaniu w codziennym życiu. Podstawą ich prowadzenia są przepisy ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1507 z późn. zm.).

Mieszkania wspomagane – mogą być prowadzone w formie mieszkań treningowych lub wspieranych, będących alternatywą wobec pobytu w placówce zapewniającej całodobową opiekę. Stanowią formę usługi społecznej, która opiera się na prawie użytkownika mieszkania osób w nim przebywających oraz wsparciu specjalistów, którzy przygotowują ich do prowadzenia samodzielnego życia.

W poszczególnych ośrodkach wojewódzkich udział gospodarstw domowych oczekujących na najem lokali z zasobu komunalnego do ogółu gospodarstw mieszkających w miastach był zróżnicowany i wyniósł od 0,3% w Krakowie do 4% w Katowicach.

W większości miast wojewódzkich (z wyjątkiem Kielc, Lublina i Zielonej Góry) nie były prowadzone statystyki w zakresie struktury wiekowej osób oczekujących na przydział lokalu z zasobu komunalnego. Natomiast tylko w niektórych ośrodkach dysponowano danymi dot. wielkości gospodarstw domowych wnioskujących o pomoc mieszkaniową z zasobu gminnego. Na koniec 2019 r. w Gdańsku, Kielcach, Krakowie, Warszawie i Zielonej Górze na przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony najwięcej czekało gospodarstw domowych jedno- i dwuosobowych. W Lublinie i Poznaniu największy udział wśród oczekujących stanowiły gospodarstwa jednoosobowe oraz o liczbie osób cztery i więcej, w Olsztynie i Wrocławiu natomiast gospodarstwa trzy- oraz czteroosobowe i większe.

Podobnie było w przypadku listy oczekujących na pomoc mieszkaniową na podstawie umowy na najem socjalny z tytułu niedostatku. W Gdańsku, Kielcach, Krakowie, Olsztynie, Poznaniu, Warszawie i Zielonej Górze, najliczniejszą grupę stanowiły gospodarstwa jednoosobowe, we Wrocławiu czteroosobowe i większe. Na przydział lokalu mieszkalnego na podstawie umowy na najem socjalny w związku z orzecznym wyrokiem eksmisji najwięcej gospodarstw jednoosobowych czekało w Krakowie, Lublinie, Olsztynie, Warszawie i Zielonej Górze, natomiast czteroosobowych i większych w Bydgoszczy, Kielcach i Poznaniu.

Czas oczekiwania na lokal mieszkalny z zasobu komunalnego w zależności od miasta wynosi od 1,5 roku do nawet 10 lat i jest uzależniony m.in. od zasobu jakim dysponuje gmina oraz sytuacji wnioskodawcy. Zasady najmu lokali, w tym pierwszeństwo w udzieleniu pomocy mieszkaniowej, regulują uchwały lokalnych rad miast. Zazwyczaj tryb rozpatrywanych wniosków oparty jest na systemie punktowym, który uwzględnia sytuację wnioskodawcy. Gospodarstwa domowe znajdujące się w szczególnie trudnej sytuacji, wymagającej pilnej pomocy mają skrócony czas oczekiwania na lokal.

Z uwagi na niezapewnienie przez gminę lokali wszystkim potrzebującym gospodarstwom domowym, wobec których orzeczono eksmisję i sąd przyznał im prawo do najmu socjalnego lokalu, w 2019 r. w 16 ośrodkach wojewódzkich wypłacono ponad 22,8 mln zł odszkodowań, rok wcześniej było to ponad 23,6 mln zł.

Na pomoc mieszkaniową z zasobu komunalnego mogą liczyć wyłącznie gospodarstwa domowe spełniające kryteria dochodowe, które ustalono w różnych wysokościach w poszczególnych miastach wojewódzkich. W 2019 r. były wyznaczone jako procent najniższej emerytury. W przypadku najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony dla gospodarstw

jednoosobowych przyjęto od 120% do 350% najniższej emerytury, w gospodarstwach wieloosobowych od 85% do 250% najniższej emerytury przypadającej na członka rodziny. W 2020 r. wg stanu na dzień 1 marca, w większości miast kryteria dochodowe pozostały stabilne, poza Bydgoszczą i Warszawą, w których zmieniono zasady ustalenia jego wysokości. W Bydgoszczy powiązано kryterium dochodowe z minimalnym wynagrodzeniem, w stolicy kraju zaś z przeciętnym wynagrodzeniem w województwie i współczynnikiem na poziomie 0,5-0,7. W 2019 r. limity dla najmu lokali mieszkalnych na podstawie umowy na najem socjalny wynosiły od 75% do 200% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz od 50% do 150% w gospodarstwach wieloosobowych.

Kryterium dochodowe uprawniające do ubiegania się o najem lokalu z zasobu TBS zostało uregulowane w ustawie z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego¹¹. Zgodnie z art. 30 ww. ustawy dochód gospodarstwa domowego nie może przekroczyć 1/3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie, o więcej niż 20% w jednoosobowym gospodarstwie, o 80% w dwuosobowym i o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie o większej liczbie osób.

W większości miast wojewódzkich (z wyjątkiem Krakowa i Szczecina) z tytułu najmu lokalu komunalnego przyjęto metodę stawki bazowej. Opiera się ona na przyjęciu (wyjściowej) podstawowej stawki czynszu najmu, która na podstawie przyjętych przez poszczególne miasta kryteriów może zostać podniesiona lub obniżona. W stolicy woj. małopolskiego i zachodniopomorskiego zastosowano metodę stawki punktowej. W 2019 r. podstawowa (bazowa) stawka najmu komunalnych lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony wynosiła w grupie największych pod względem liczby ludności miast średnio 7,97 zł/mkw., w mniejszych ośrodkach wojewódzkich 6,10 zł/mkw. Stawki maksymalne i minimalne w większych miastach wyniosły odpowiednio: 9,75 zł/mkw. i 4,45 zł/mkw., w mniejszych ośrodkach ukształtowały się na poziomie wynoszącym odpowiednio: 8,60 zł/mkw. i 3,14 zł/mkw. W 2019 r. w miastach wojewódzkich podstawowa (bazowa) stawka czynszu najmu lokali komunalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony stanowiła średnio 1,45% wartości odtworzeniowej 1 mkw. powierzchni użytkowej lokalu. W Bydgoszczy, Gdańsku i Łodzi stawki przekroczyły 2% wartości odtworzeniowej, w Białymstoku, Katowicach, Poznaniu i Rzeszowie ustalono je na poziomie niższym niż 1%.

W 2019 r. podstawowa (bazowa) stawka najmu lokali mieszkalnych wynajmowanych z zasobu komunalnego na podstawie umowy na najem socjalny w większych miastach kształtowała się średnio na poziomie 1,88 zł/mkw., w mniejszych ośrodkach w wysokości 1,45 zł/mkw. Najwyższe stawki czynszu najmu na poziomie powyżej 2 zł/mkw. odnotowano w Opolu i Poznaniu.

¹¹ (t.j. Dz.U z 2019 r., poz. 2195)

W stosunku do 2019 r., w okresie styczeń-marzec 2020 r. w większości ośrodków wojewódzkich stawki najmu pozostały stabilne, ich wzrost odnotowano natomiast w Gdańsku, Krakowie i Szczecinie. W stolicy woj. pomorskiego i małopolskiego stawka podstawowa wzrosła do poziomu odpowiednio 2,4 zł/mkw. i 2,45 zł/mkw.

Zasady polityki czynszowej najmu lokali z zasobu komunalnego zostały określone w uchwałach lokalnych rad miast i zarządzeniach prezydentów miast. W ośrodkach wojewódzkich stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych są różnicowane (podwyższane lub obniżane) zazwyczaj ze względu na dochód najemcy, lokalizację budynku w mieście, jego wiek i stan techniczny, występowanie czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

Stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych wynajmowanych z zasobu TBS są ustalane przez ich organy i powinny być wyznaczone w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich eksploatowanych lokali pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę. Wysokość czynszu nie może być wyższa w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu¹². W 2019 r. średnia stawka czynszu najmu lokali wynajmowanych z zasobu TBS w miastach wojewódzkich stanowiła 2,63% wartości odtworzeniowej 1 mkw. powierzchni użytkowej lokalu.

W 2019 r. ok. 55% gospodarstw domowych mieszkających w zasobie komunalnym miast wojewódzkich miało zaległości czynszowe, w tym ponad 1/3 zadłużonych gospodarstw domowych posiadało zaległości w opłatach za lokal powyżej 3 m-cy.

Gospodarstwa domowe mogą ubiegać się o przyznanie świadczenia socjalnego w formie dodatku mieszkaniowego. Jego celem jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach i jest on przeznaczony na pokrycie kosztów czynszu najmu lub innych opłat za zajmowany lokal. Do kryteriów uprawniających otrzymanie dodatku mieszkaniowego zalicza się: posiadanie tytułu prawnego do lokalu o określonej normatywnej powierzchni oraz osiągnięcie niskich dochodów. Przysługuje on osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym¹³. Natomiast normatywna powierzchnia zajmowanego lokalu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie może przekroczyć 35 mkw. dla 1 osoby, 40 mkw. dla 2 osób, 45 mkw. dla 3 osób, 55 mkw. dla 4 osób, 65 mkw. dla 5 osób, 70 mkw. dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej

¹² Źródło: Ustawa z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U z 2019 r., poz. 2195)

¹³ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2133).

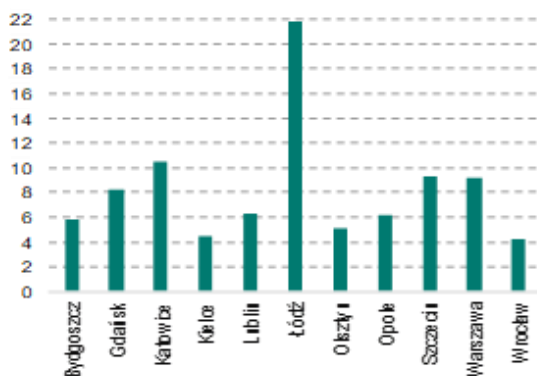
liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 5 mkw.¹⁴. W 2019 r. dodatki mieszkaniowe otrzymało ok. 47% gospodarstw domowych mieszkających w zasobie komunalnym miast wojewódzkich (rok wcześniej 56%). Średnia kwota wypłaconego dodatku mieszkaniowego gospodarstwom domowym w sześciu największych miastach wojewódzkich wyniosła 365 zł, w mniejszych ośrodkach 396 zł.

Tabela 2.1. Liczba wydanych skierowań do komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2018-2019 w 16M

	2018		2019	
	6M	10M	6M	10M
ogółem liczba skierowań	9228	2279	8496	2526
w tym: do lokali na czas nieoznaczony	3337	1338	3481	1392
skierowania do umów najmu socjalnego lokalu	3864	893	3333	1030
w tym: z tytułu niedostatku	1125	238	1266	557
w związku z wyrokiem eksmisyjnym	2099	638	1467	537

Źródło: badanie ankietowe NBP

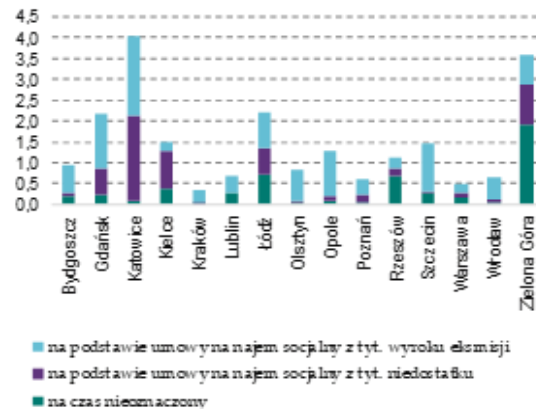
Wykres 2.28. Udział gospodarstw domowych zamieszkałych w zasobie komunalnym do ogółu gospodarstw domowych (w %) – stan na dzień 31 XII 2019



Uwaga: brak danych dla Białegostoku, Krakowa, Poznania, Rzeszowa i Zielonej Góry

Źródło: badanie ankietowe NBP

Wykres 2.29. Udział gospodarstw domowych oczekujących na przydział lokalu z zasobu komunalnego do ogółu gospodarstw domowych (w %) – stan na dzień 31 XII 2019



Uwaga: brak danych dla Białegostoku

Źródło: badanie ankietowe NBP

Tabela 2.2. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na przydział lokalu z zasobu komunalnego wg stanu na dzień 31 XII w 16M

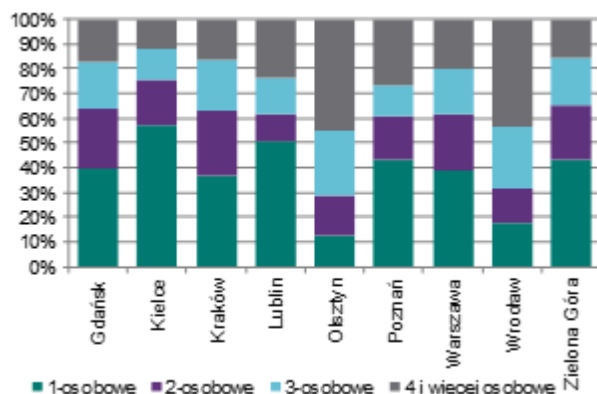
liczba gospodarstw domowych oczekujących na:	2018		2019	
	6M	10M	6M	10M
najem komunalnego lokalu mieszkaniowego na czas nieoznaczony*	6059	2586	4356	2292
wynajęcie lokalu socjalnego/lokalu mieszkalnego na podstawie umowy na najem socjalny z tytułu niedostatku**	3815	3769	4630	3552
wynajęcie lokalu socjalnego/lokalu mieszkalnego na podstawie umowy na najem socjalny z tytułu orzeczonego wyroku eksmisyjnego*	11033	5788	10269	5698
zamianę lokalu*	4527	731	4665	934

* brak danych dla Białegostoku, ** brak danych dla Białegostoku i Lublina

Źródło: badanie ankietowe NBP

¹⁴ (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2133).

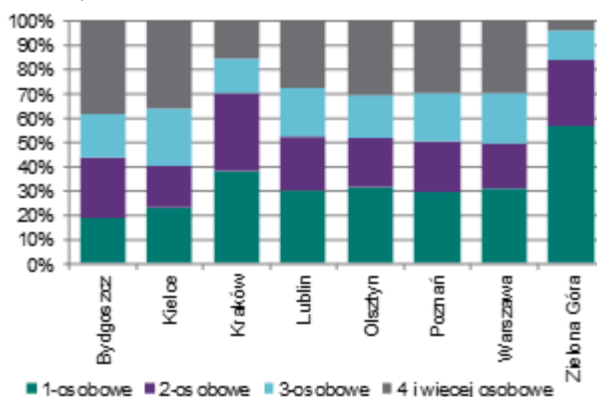
Wykres 2.30. Struktura gospodarstw domowych oczekujących na przydział lokalu komunalnego na czas nieoznaczony – stan na dzień 31 XII 2019



Uwaga: brak danych dla Białegostoku, Bydgoszczy, Katowic, Łodzi, Opola, Rzeszowa i Szczecina

Źródło: badanie ankietowe NBP

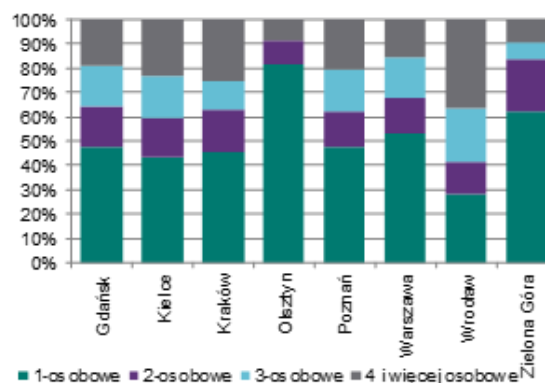
Wykres 2.32. Struktura gospodarstw domowych oczekujących na wynajęcie lokalu na podst. umowy na najem socjalny z tytułu orzeczonego wyroku eksmisji – stan na dzień 31 XII 2019



Uwaga: brak danych dla Białegostoku, Gdańska, Katowic, Łodzi, Opola, Rzeszowa, Szczecina i Wrocławia

Źródło: badanie ankietowe NBP

Wykres 2.31. Struktura gospodarstw domowych oczekujących na wynajęcie lokalu na podst. umowy na najem socjalny z tytułu niedostatku – stan na dzień 31 XII 2019



Uwaga: brak danych dla Białegostoku, Bydgoszczy, Katowic, Lublina, Łodzi, Opola, Rzeszowa i Szczecina

Źródło: badanie ankietowe NBP

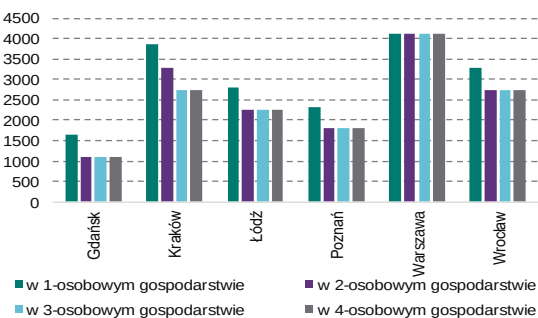
Tabela 2.3. Liczba oraz kwota wypłaconych odszkodowań z tytułu niezapewnienia lokali socjalnych/lokalu na najem socjalny uprawnionym osobom na podstawie wyroków sądowych w 16M

	2018		2019	
	6M	10M	6M	10M
liczba wypłaconych odszkodowań**	1365*	1386	1423*	1255
kwota wypłaconych odszkodowań w zł**	16474170	7175924	15682300	5936587

*brak danych dla Warszawy; ** brak danych dla Białegostoku, Opola i Zielonej Góry

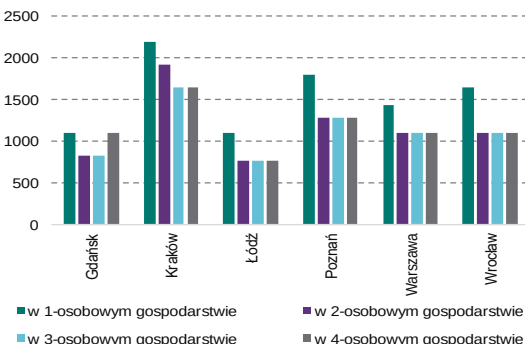
Źródło: badanie ankietowe NBP

Wykres 2.33. Max kryterium dochodowe wg wielkości gospodarstwa domowego do najmu lokalu na czas nieoznaczony (w zł) wg stanu na dzień 31 XII 2019 w 6M



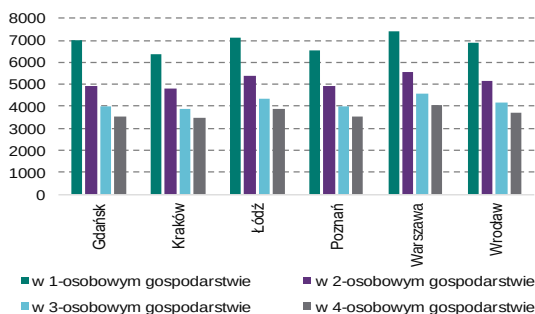
Źródło: badanie ankietowe NBP

Wykres 2.35. Max kryterium dochodowe na osobę wg wielkości gospodarstwa domowego na najem socjalny (w zł) wg stanu na dzień 31 XII 2019 w 6M



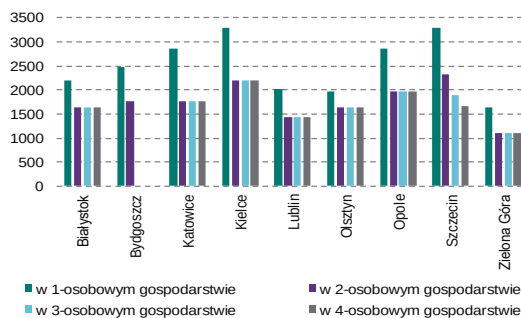
Źródło: badanie ankietowe NBP

Wykres 2.37. Max kryterium dochodowe na osobę wg wielkości gospodarstwa domowego z tytułu najmu lokalu z TBS (w zł) wg stanu na dzień 31 XII 2019 w 6M



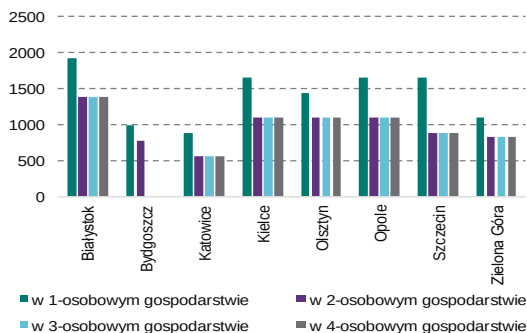
Źródło: badanie ankietowe NBP

Wykres 2.34. Max kryterium dochodowe wg wielkości gospodarstwa domowego do najmu lokalu na czas nieoznaczony (w zł) wg stanu na dzień 31 XII 2019 w 10M



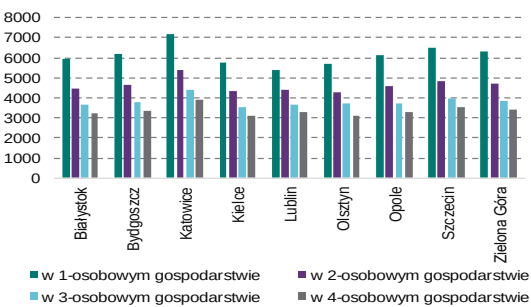
Uwaga: brak danych dla Rzeszowa, w Bydgoszczy obowiązuje podział na gospodarstwa jedno- i wieloosobowe
Źródło: badanie ankietowe NBP

Wykres 2.36. Max kryterium dochodowe na osobę wg wielkości gospodarstwa domowego na najem socjalny (w zł) wg stanu na dzień 31 XII 2019 w 10M



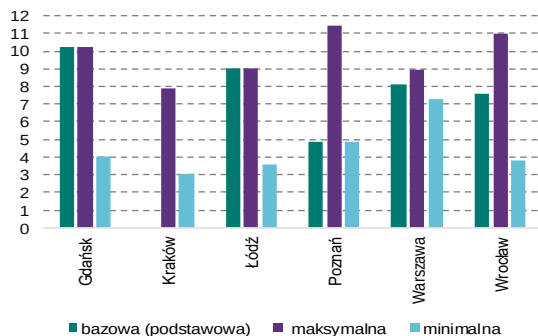
Uwaga: brak danych dla Lublina, Rzeszowa, w Bydgoszczy obowiązuje podział na gospodarstwa jedno- i wieloosobowe
Źródło: badanie ankietowe NBP

Wykres 2.38. Max kryterium dochodowe na osobę wg wielkości gospodarstwa domowego z tytułu najmu lokalu z TBS (w zł) wg stanu na dzień 31 XII 2019 w 10M



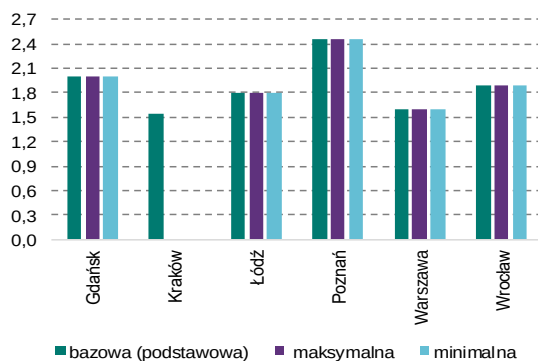
Uwaga: brak zasobu TBS w Rzeszowie
Źródło: badanie ankietowe NBP

Wykres 2.39. Wysokość stawek komunalnych lokali mieszkaniowych wynajmowanych na czas nieoznaczony wg stanu na dzień 31 XII 2019 w 6M



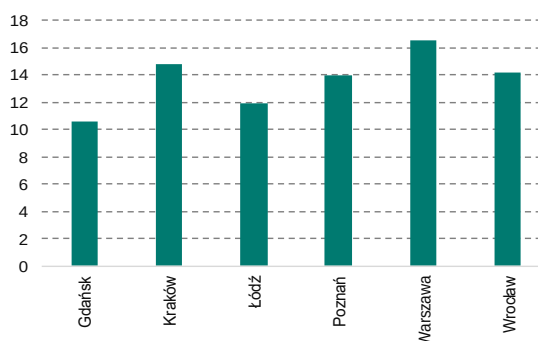
Uwaga: w Krakowie brak stawki bazowej
Źródło: badanie ankietowe NBP

Wykres 2.41. Wysokość stawek czynszu najmu lokali wynajmowanych na podstawie umowy na najem socjalny wg stanu na dzień 31 XII 2019 w 6M



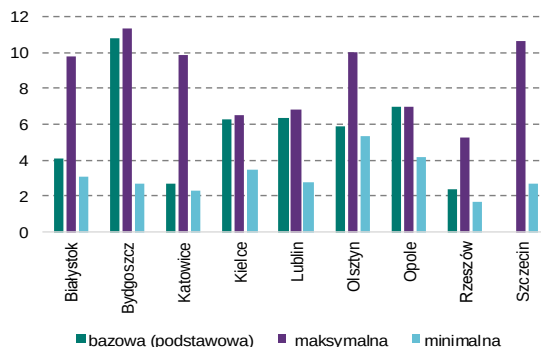
Uwaga: w Krakowie brak stawki max i min
Źródło: badanie ankietowe NBP

Wykres 2.43. Średnia stawka czynszu najmu lokali w zasobach TBS - stan na dzień 31 XII 2019 w 6M



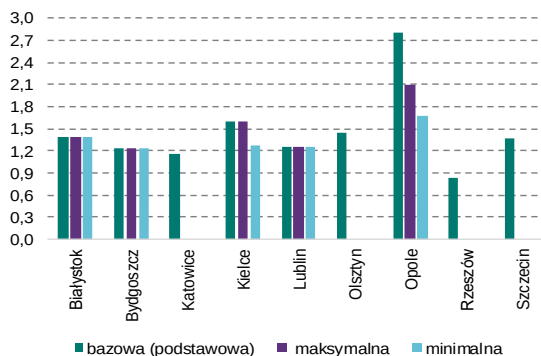
Źródło: badanie ankietowe NBP

Wykres 2.40. Wysokość stawek komunalnych lokali mieszkaniowych wynajmowanych na czas nieoznaczony wg stanu na dzień 31 XII 2019 w 10M



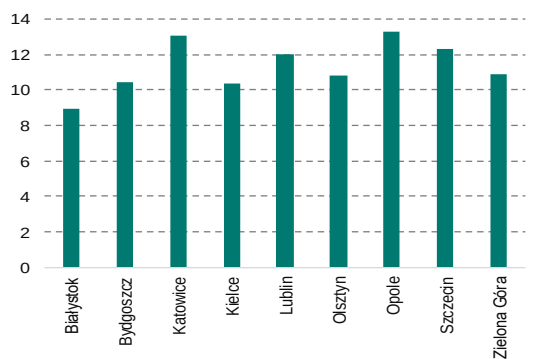
Uwaga: brak danych dla Zielonej Góry, w Szczecinie brak stawki bazowej
Źródło: badanie ankietowe NBP

Wykres 2.42. Wysokość stawek czynszu najmu lokali wynajmowanych na podstawie umowy na najem socjalny wg stanu na dzień 31 XII 2019 w 10M



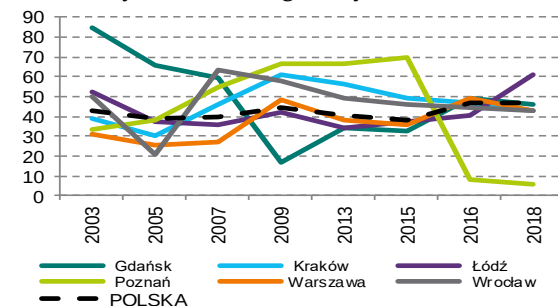
Uwaga: brak danych dla Zielonej Góry, w Katowicach, Olsztynie, Rzeszowie, Szczecinie brak stawki max i min
Źródło: badanie ankietowe NBP

Wykres 2.44. Średnia stawka czynszu najmu lokali w zasobach TBS - stan na dzień 31 XII 2019 w 10M



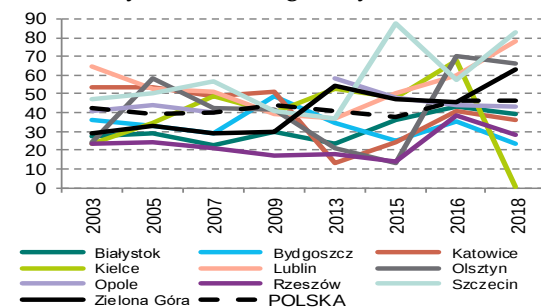
Uwaga: brak zasobu TBS w Rzeszowie
Źródło: badanie ankietowe NBP

Wykres 2.45. Udział zadłużonych mieszkań komunalnych w zasobie gminnym (w %) w 6M



Źródło: GUS

Wykres 2.46. Udział zadłużonych mieszkań komunalnych w zasobie gminnym (w %) w 10M



Źródło: GUS

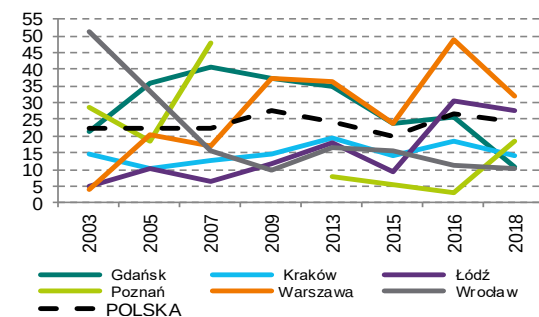
Tabela 2.4. Liczba gospodarstw domowych zalegających z opłatami, w tym powyżej 3 miesięcy w stosunku do miesięcznych opłat za mieszkanie komunalne wg stanu na dzień 31 XII w 16M

	2018		2019	
	6M	10M	6M	10M
liczba zadłużonych gospodarstw domowych	103875	32759	97207	32242
w tym: zadłużone gospodarstwa domowe powyżej 3 miesięcy	64853	20913	59793	20233
ogólna kwota zadłużenia w tys. zł	1809147	433525	1800515	426996
w tym: powyżej 3 miesięcy w tys. zł	1428399	404054	1411100	395724

Uwaga: brak danych dla Opola i Zielonej Góry

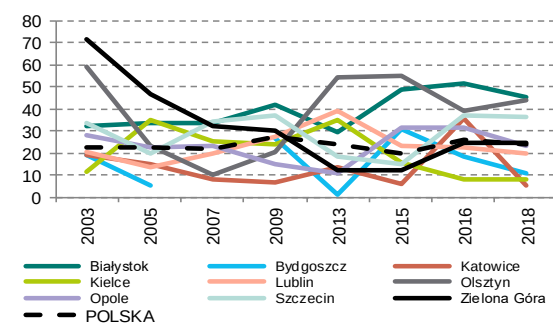
Źródło: badanie ankietowe NBP

Wykres 2.47. Udział zadłużonych mieszkań TBS w zasobie TBS w 6M



Źródło: GUS

Wykres 2.48. Udział zadłużonych mieszkań TBS w zasobie TBS w 10M



Uwaga: brak zasobu TBS w Rzeszowie

Źródło: GUS

Tabela 2.5. Liczba gospodarstw domowych zalegających z opłatami, w tym powyżej 3 miesięcy w stosunku do miesięcznych opłat za mieszkanie TBS wg stanu na dzień 31 XII w 16M

	2018		2019	
	6M	10M	6M	10M
liczba zadłużonych gospodarstw domowych	1646	2528	1875	2395
w tym: zadłużone gospodarstwa domowe powyżej 3 miesięcy	256	593	276	448
ogólna kwota zadłużenia w tys. zł	3924	7857	3989	7660
w tym: powyżej 3 miesięcy w tys. zł	2757	6515	2888	6350

Uwaga: brak zasobu TBS w Rzeszowie, brak danych dla Białegostoku, Katowic, Poznania i Warszawy

Źródło: badanie ankietowe NBP

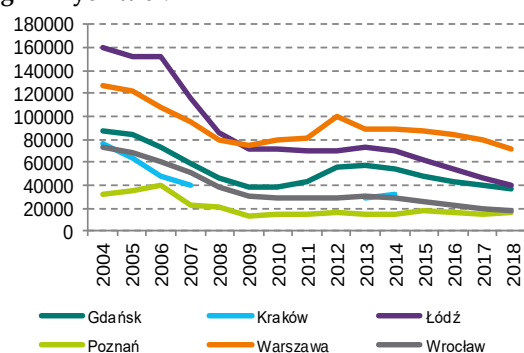
Tabela 2.6. Liczba gospodarstw domowych oraz wysokość wypłaconych dodatków mieszkaniowych, w związku z najmem komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2018-2019 w 16M

	6M	10M	6M	10M
ogółem gospodarstwa domowe	125576	63429	106431	57401
ogółem kwota wypłaconych dodatków mieszkaniowych	63530671	24705299	54458081	22191590
średnia kwota wypłaconego dodatku mieszkaniowego	377	405	365	396

Uwaga: brak danych dla Opola i zielonej Góry

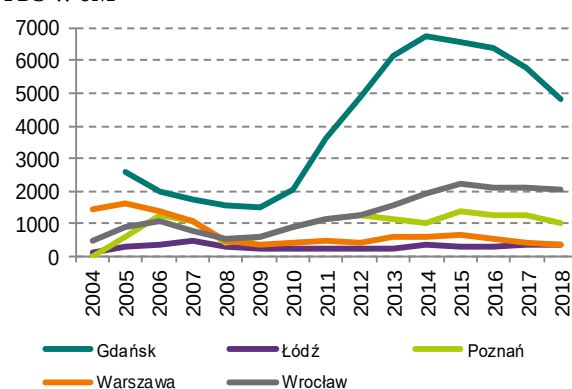
Źródło: badanie ankietowe NBP

Wykres 2.49. Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych z tytułu najmu lokali w zasobach gminnych w 6M



Źródło: GUS

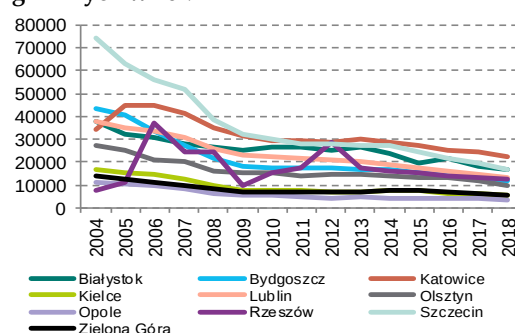
Wykres 2.51. Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych z tytułu najmu lokali w zasobach TBS w 6M



Uwaga: brak danych dla Krakowa

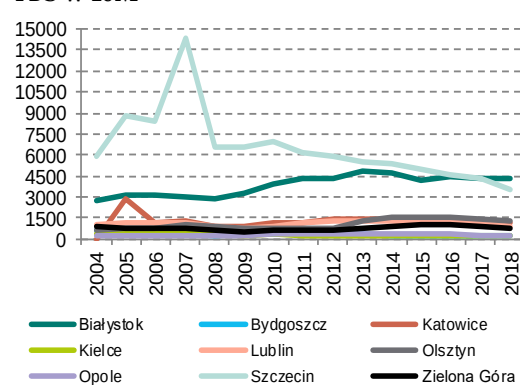
Źródło: GUS

Wykres 2.50. Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych z tytułu najmu lokali w zasobach gminnych w 10M



Źródło: GUS

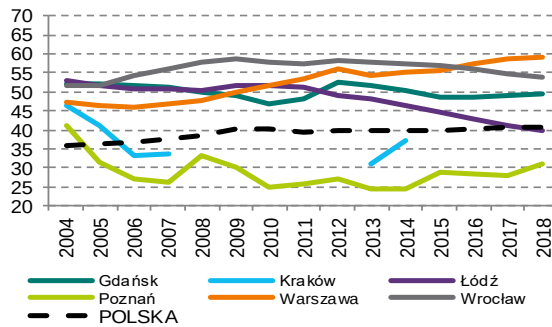
Wykres 2.52. Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych z tytułu najmu lokali w zasobach TBS w 10M



Uwaga: Brak zasobu TBS w Rzeszowie

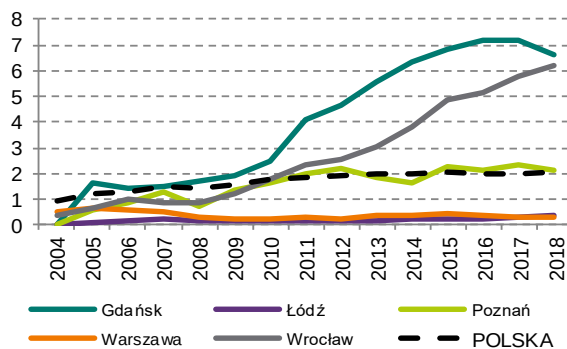
Źródło: GUS

Wykres 2.53. Udział wypłaconych dodatków mieszkaniowych w zasobach gmin do ogółu wypłaconych dodatków mieszkaniowych (w %) w 6M



Źródło: GUS

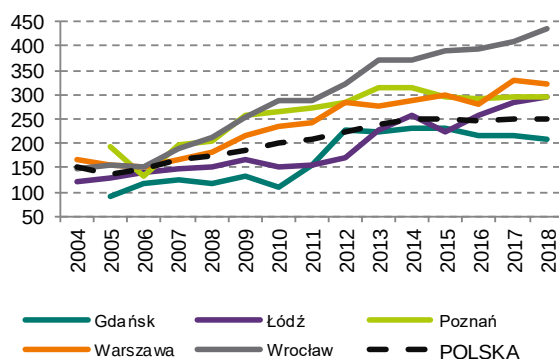
Wykres 2.55. Udział wypłaconych dodatków mieszkaniowych w zasobach TBS do ogółu wypłaconych dodatków mieszkaniowych (w %) w 6M



Uwaga: brak danych dla Krakowa

Źródło: GUS

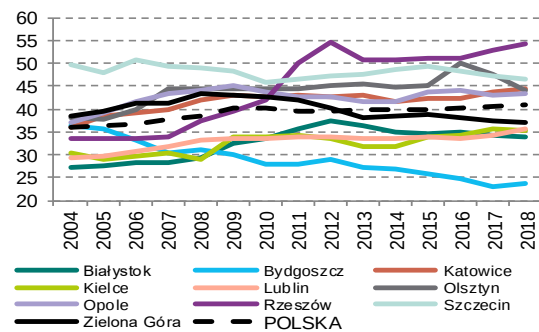
Wykres 2.57. Przeciętna wielkość wypłaconego dodatku mieszkaniowego w zasobach TBS (w zł) w 6M



Uwaga: brak danych dla Krakowa

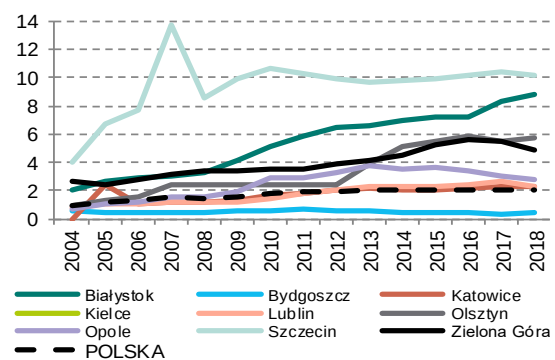
Źródło: GUS

Wykres 2.54. Udział wypłaconych dodatków mieszkaniowych w zasobach gmin do ogółu wypłaconych dodatków mieszkaniowych (w %) w 10M



Źródło: GUS

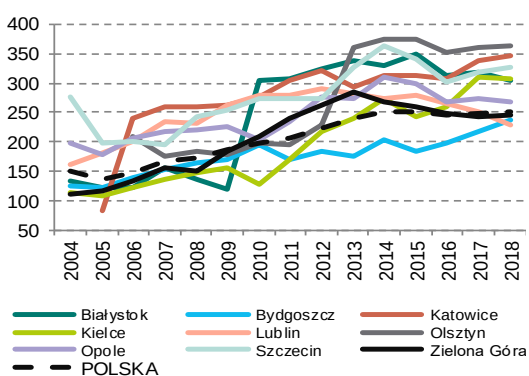
Wykres 2.56. Udział wypłaconych dodatków mieszkaniowych w zasobach TBS do ogółu wypłaconych dodatków mieszkaniowych (w %) w 10M



Uwaga: Brak zasobu TBS w Rzeszowie

Źródło: GUS

Wykres 2.58. Przeciętna wielkość wypłaconego dodatku mieszkaniowego w zasobach TBS (w zł) w 10M



Uwaga: Brak zasobu TBS w Rzeszowie

Źródło: GUS

3. Białystok

3.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

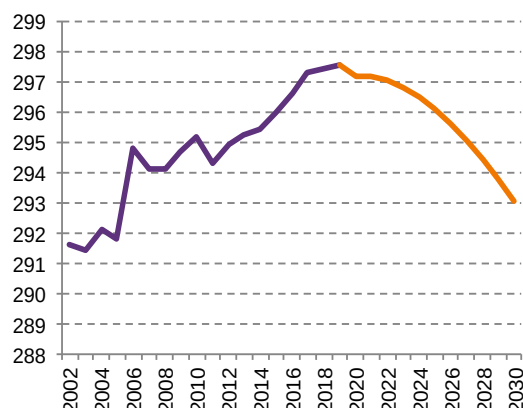
3.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 3.1. Czynniki demograficzne w Białymstoku

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	w liczbach bezwzględnych					na 1000 ludności		
2014	295459	483	35	518	1448	1,6	0,1	4,9
2015	295981	538	-235	303	1471	1,8	-0,8	5,0
2016	296628	751	-50	701	1592	2,5	-0,2	5,4
2017	297288	1020	-25	995	1466	3,4	-0,1	4,9
2018	297459	794	-331	463	1470	2,7	-1,1	4,9
2019	297554	739	-432	307	1308	2,5	-1,5	4,4

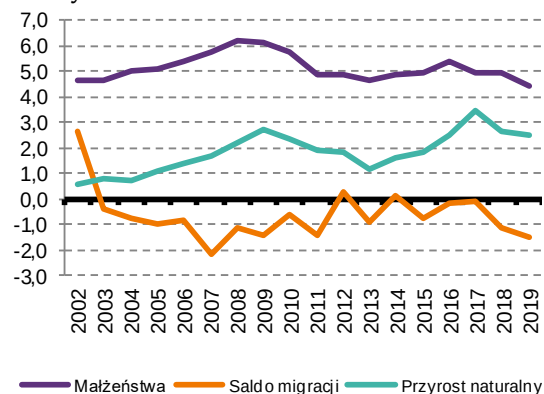
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 3.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Białegostoku (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

Wykres 3.2. Relacje demograficzne w Białymstoku (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Tabela 3.2. Gospodarstwa domowe w Białymstoku

Gospodarstwa domowe i ludność	Gospodarstwa domowe (liczba)		Udział (w %)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	115492	118752	100%	100%
w tym z 1 osobą	37692	35056	33%	30%
w tym z 2 osobami	26506	32918	23%	28%
w tym z 3 osobami	22420	24343	19%	20%
w tym z 4 osobami	19632	18247	17%	15%
w tym z 5 i więcej osobami	9242	8188	8%	7%
Ludność w gospodarstwach	286224	291908		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,48	2,46		
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,15	1,01		

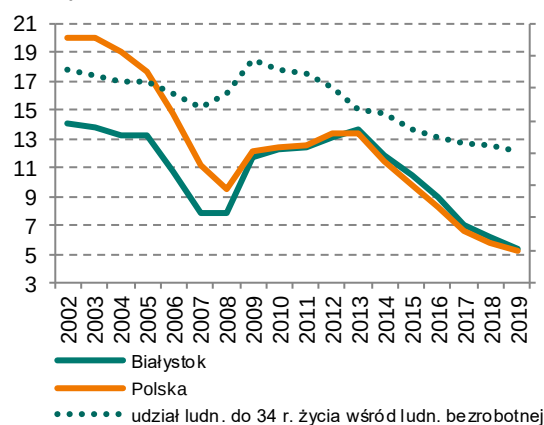
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Tabela 3.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Białymstoku

	Udział ludności (w %) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2014	64,4	16,9	18,7
2015	63,7	17,0	19,3
2016	63,0	17,1	19,9
2017	62,0	17,4	20,5
2018	61,1	17,7	21,2
2019	60,3	17,9	21,8

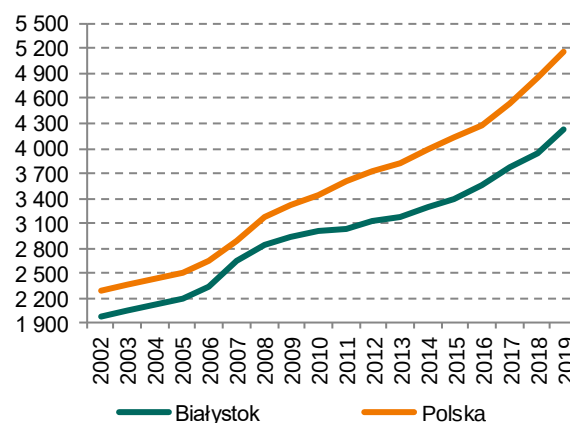
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 3.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Białymstoku (%; P. óś)



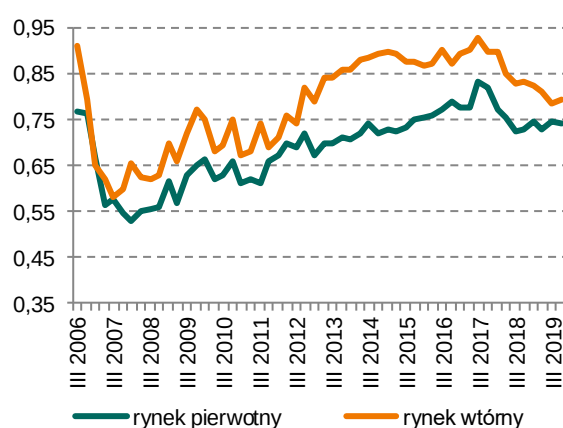
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 3.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Białymstoku (zł/miesiąc)



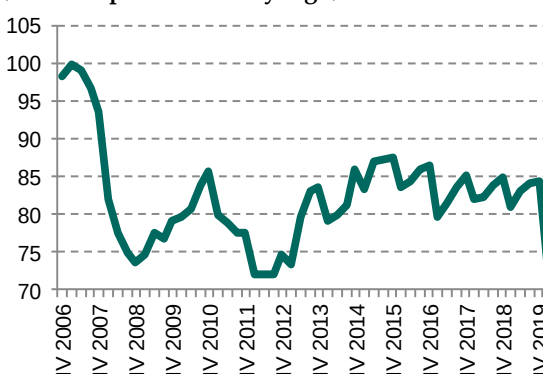
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 3.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Białymstoku (mkw.)



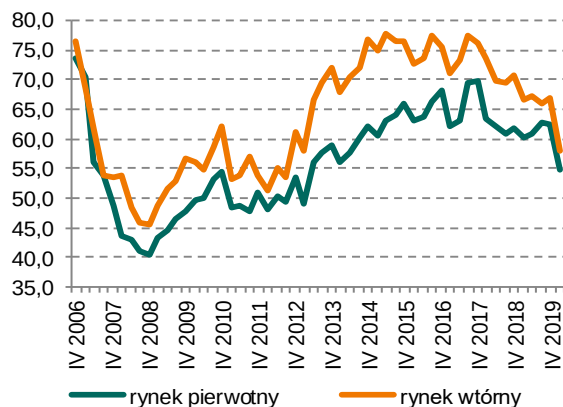
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 3.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Białymstoku (krotność przec. mies. wynagr.)



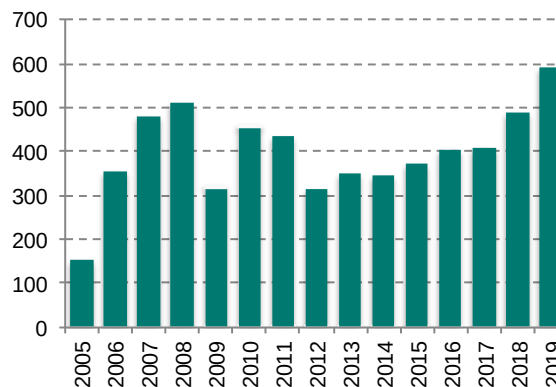
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 3.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Białymstoku (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 3.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Białymstoku (mln zł)*



*Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

3.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 3.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Białymstoku

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	124305	126357	128089	130092	131982	134432
- mieszkania na 1000 ludności	421	427	432	438	444	451,8
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	7556	7691	7815	7960	8093	8258
- przeciętna (m kw.)	60,8	60,9	61,0	61,2	61,3	61,4
- na osobę (m kw.)	25,6	26,0	26,3	26,8	27,2	27,8
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,4	2,3	2,3	2,3	2,3	2,2

Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku; 2019 r. – szacunek NBP O/O w Białymstoku

3.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 3.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Białymstoku

L.p.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Deweloperzy	10	10	10	10	14	17
2	Biura pośredników	90	90	90	90	90	95
3	Kancelarie notarialne	25	25	26	30	30	30
4	Biura rzeczoznawców	50	50	50	50	52	55
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	10	10	10	10	10	10
6	Wspólnoty mieszkaniowe	450	470	500	520	550	570

Źródło: szacunki NBP O/O w Białymstoku na podstawie danych z GUS i MTBiGM

Tabela 3.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Białymstoku

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba umów	2565	2980	3303	3850	4328	4811
Wartość w mln zł	506,43	580,76	810,67	864,00	1024,62	1285,66

Źródło: szacunki NBP O/O w Białymstoku

Tabela 3.7. Budownictwo mieszkaniowe w Białymstoku

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	1275	2141	1466	1742	3596	2799
- indywidualne	185	382	298	395	200	318
- na sprzedaż lub wynajem	1090	1727	1168	1347	3396	2144
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	2031	1893	1514	2507	3438	2903
- indywidualne	142	176	202	231	221	309
- na sprzedaż lub wynajem	1889	1717	1312	2209	3217	2433
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	1736	2088	1795	2033	1927	2450
- indywidualne	179	190	177	152	187	219
- spółdzielcze	0	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	1459	1828	1448	1849	1673	2231
- społeczne czynszowe	38	0	69	0	24	0
- komunalne	60	70	101	32	0	0

*Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem dotychczas zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Tabela 3.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Białymstoku

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	1736	2088	1795	2033	1927	2450
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	119,1	136,7	130,7	147,0	134,9	165,5
- na 1000 ludności	5,9	7,1	6,1	6,8	6,5	8,2
- na 1000 zaw. małżeństw	1199	1419	1128	1387	1311	1873
Małżeństwa minus mieszkania						
- różnica ogółem	-288	-617	-203	-567	-457	-1142
- na 1000 ludności	-0,97	-2,08	-0,68	-1,91	-1,54	-3,84
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	68,6	65,5	72,8	72,3	70,0	67,5
Liczba izb oddanych	5631	6488	5806	6671	6196	7781
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,2	3,1	3,2	3,3	3,2	3,2
Przec. pow. izby (m kw.)	21,2	21,1	22,5	22,0	21,8	21,3

Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Tabela 3.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Białymstoku

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedoniczna (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2014	4856	4501	4510	3712	4340	23,7	22,7
II 2014	4840	4488	4450	3685	4472	23,4	27,3
III 2014	4885	4431	4443	3701	4453	23,9	23,5
IV 2014	4909	4570	4445	3702	4482	22,9	30,0
I 2015	4881	4526	4423	3665	4454	24,0	26,7
II 2015	4838	4606	4463	3745	4397	24,0	24,3
III 2015	4790	4613	4402	3857	4393	26,8	20,6
IV 2015	4886	4519	4456	3890	4403	25,6	22,8
I 2016	4850	4594	4488	3986	4433	26,1	24,8
II 2016	4832	4615	4536	4000	4281	25,5	18,0
III 2016	4684	4596	4578	3933	4309	28,0	25,8
IV 2016	4707	4505	4568	4078	4357	26,8	22,5
I 2017	4844	4612	4580	4015	4373	25,0	27,3
II 2017	4874	4687	4597	4040	4452	28,9	27,5
III 2017	5096	4463	4597	3998	4364	26,2	20,5
IV 2017	5066	4587	4746	4199	4305	28,2	26,1
I 2018	5095	4944	4921	4254	4381	26,4	25,9
II 2018	5236	5052	5059	4495	4323	29,1	27,5
III 2018	5401	5351	5134	4682	4407	28,7	29,3
IV 2018	5569	5385	5333	4712	4389	29,2	31,6
I 2019	5640	5422	5718	4896	4396	30,9	32,1
II 2019	5753	5620	5743	5069	4372	32,2	32,2
III 2019	5916	5584	5794	5315	4337	31,7	32,9
IV 2019	5961	5688	6063	5316	4309	31,8	34,3
I 2020	6220	5839	6245	5518	4250	34,7	32,0

Uwaga: cena hedoniczna wyliczona na podstawie modelu wyestymowanego na danych z 2008 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

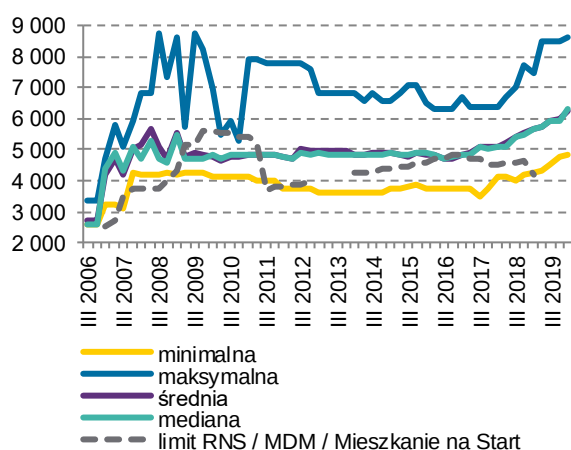
Tabela 3.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Białymstoku

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2014	98,3	100,2	100,4	101,1	99,5	97,8	97,6	98,6	95,2	98,5
II 2014	99,7	99,7	98,7	99,3	103,0	98,1	101,4	97,9	98,8	102,0
III 2014	100,9	98,7	99,8	100,4	99,6	98,7	97,9	98,3	98,6	101,2
IV 2014	100,5	103,1	100,0	100,0	100,7	99,4	101,7	98,9	100,9	102,7
I 2015	99,4	99,0	99,5	99,0	99,4	100,5	100,6	98,1	98,7	102,6
II 2015	99,1	101,8	100,9	102,2	98,7	100,0	102,6	100,3	101,6	98,3
III 2015	99,0	100,2	98,6	103,0	99,9	98,1	104,1	99,1	104,2	98,7
IV 2015	102,0	98,0	101,2	100,9	100,2	99,5	98,9	100,2	105,1	98,2
I 2016	99,3	101,7	100,7	102,5	100,7	99,4	101,5	101,5	108,8	99,5
II 2016	99,6	100,5	101,1	100,4	96,6	99,9	100,2	101,6	106,8	97,4
III 2016	96,9	99,6	100,9	98,3	100,7	97,8	99,6	104,0	102,0	98,1
IV 2016	100,5	98,0	99,8	103,7	101,1	96,3	99,7	102,5	104,8	99,0
I 2017	102,9	102,4	100,3	98,5	100,4	99,9	100,4	102,0	100,7	98,6
II 2017	100,6	101,6	100,4	100,6	101,8	100,9	101,6	101,3	101,0	104,0
III 2017	104,6	95,2	100,0	99,0	98,0	108,8	97,1	100,4	101,7	101,3
IV 2017	99,4	102,8	103,2	105,0	98,6	107,6	101,8	103,9	103,0	98,8
I 2018	100,6	107,8	103,7	101,3	101,8	105,2	107,2	107,4	106,0	100,2
II 2018	102,8	102,2	102,8	105,7	98,7	107,4	107,8	110,1	111,3	97,1
III 2018	103,2	105,9	101,5	104,2	101,9	106,0	119,9	111,7	117,1	101,0
IV 2018	103,1	100,6	103,9	100,6	99,6	109,9	117,4	112,4	112,2	102,0
I 2019	101,3	100,7	107,2	103,9	100,2	110,7	109,7	116,2	115,1	100,3
II 2019	102,0	103,7	100,4	103,5	99,5	109,9	111,2	113,5	112,8	101,1
III 2019	102,8	99,4	100,9	104,9	99,2	109,5	104,4	112,9	113,5	98,4
IV 2019	100,8	101,9	104,6	100,0	99,4	107,0	105,6	113,7	112,8	98,2
I 2020	104,3	102,7	103,0	103,8	98,6	110,3	107,7	109,2	112,7	96,7

Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

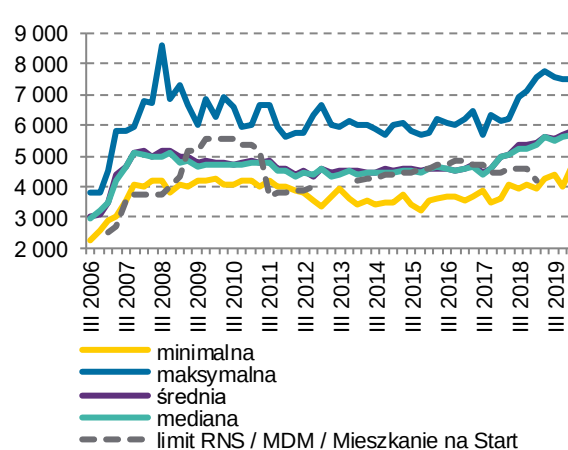
3.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 3.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw.)

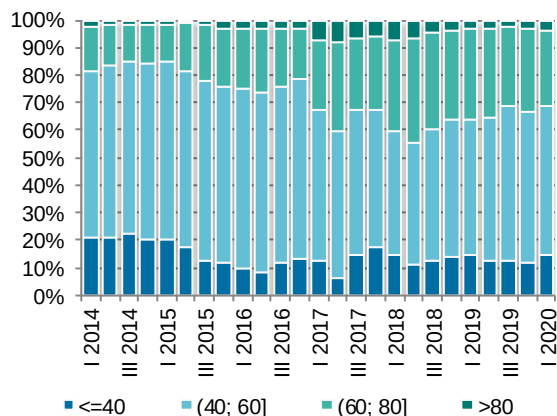


Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

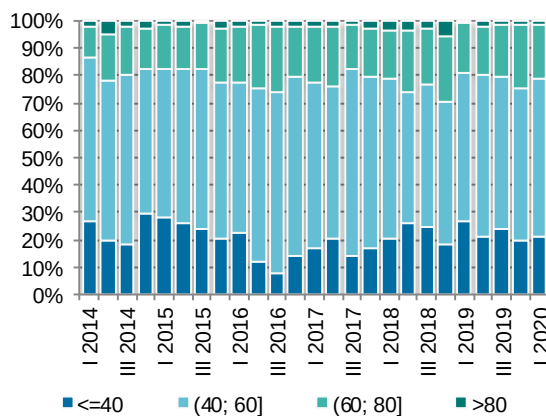
Wykres 3.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw.)



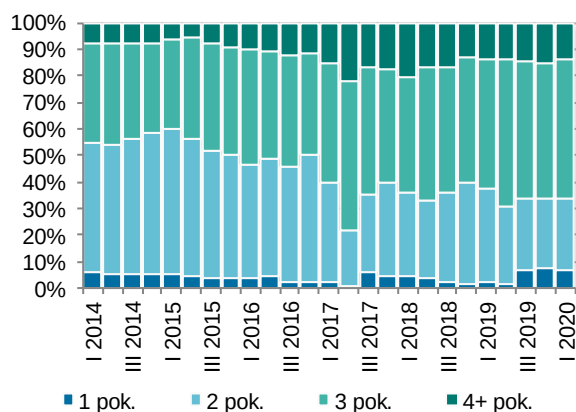
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 3.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO

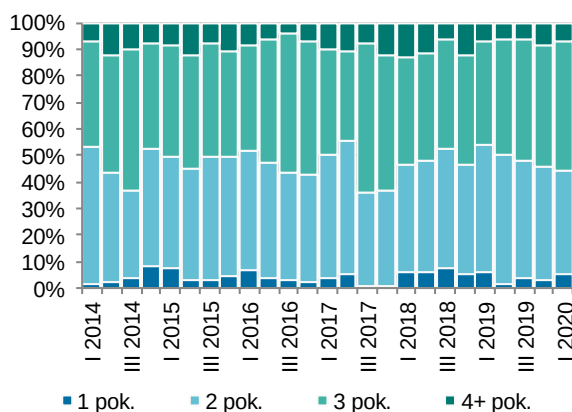
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 3.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT

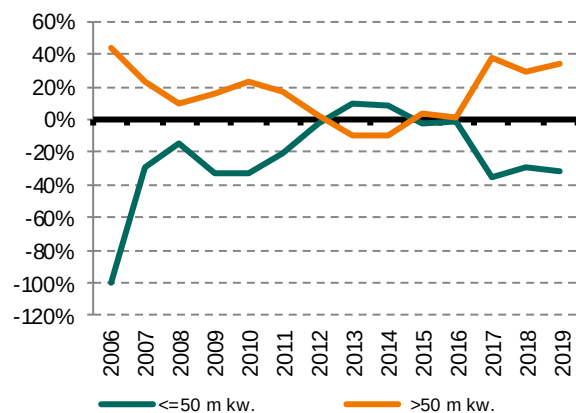
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 3.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO

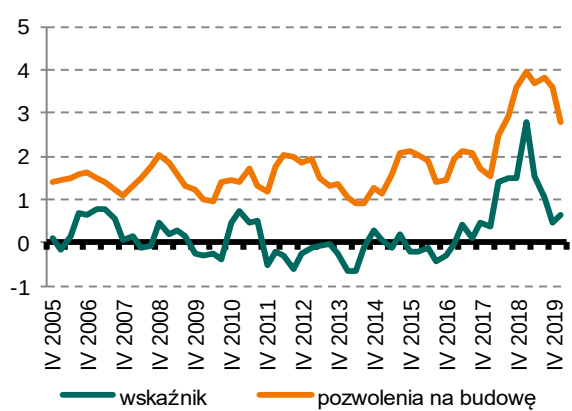
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 3.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT

Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

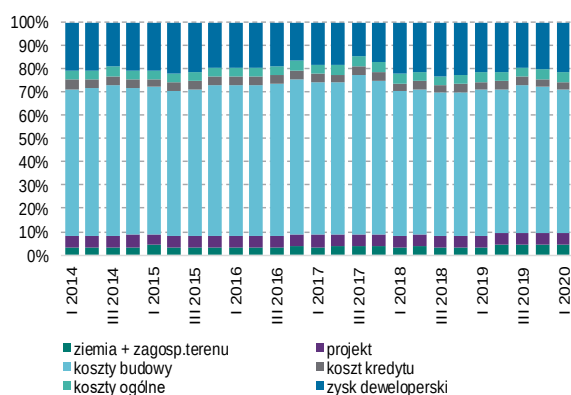
Wykres 3.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP

Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 3.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#

Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku

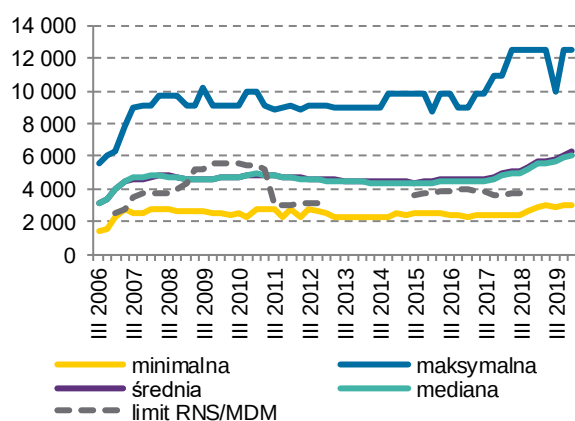
Wykres 3.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

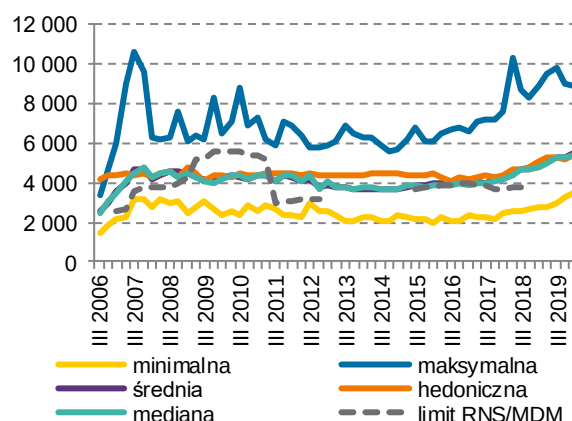
3.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 3.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw.)



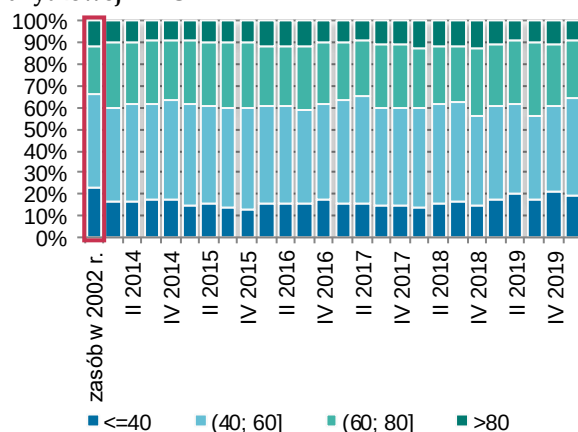
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 3.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw.)



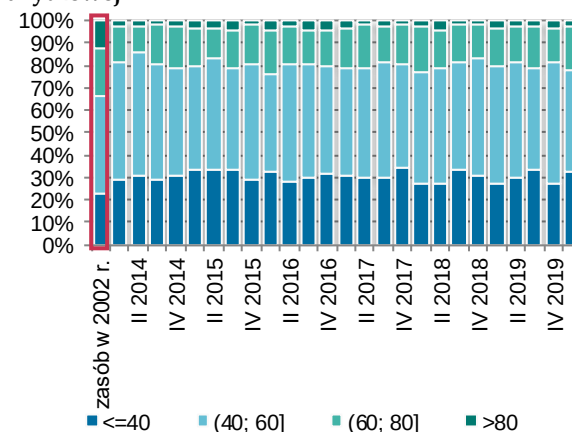
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 3.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



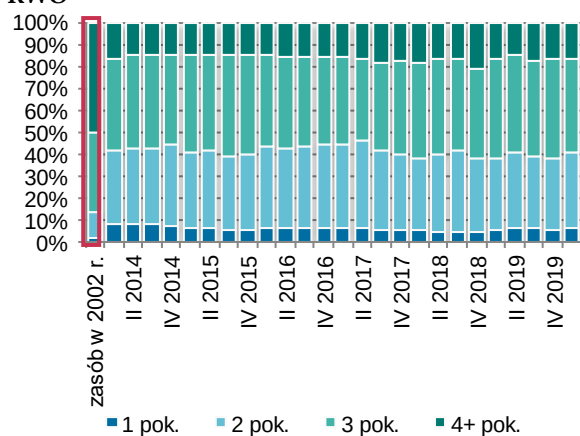
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 3.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



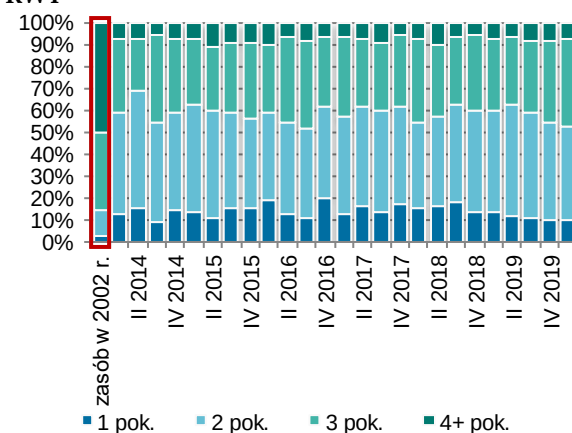
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 3.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



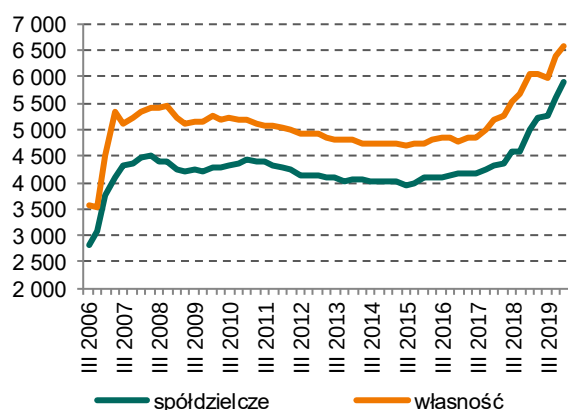
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 3.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



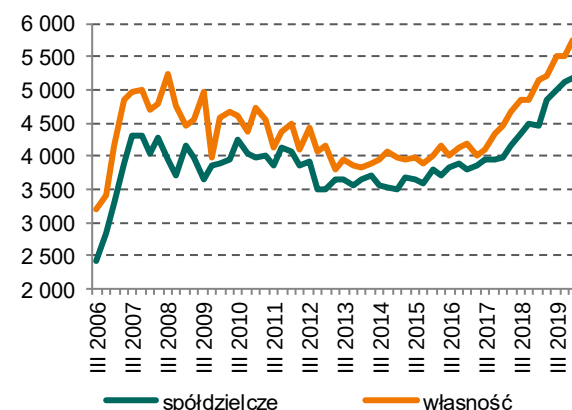
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 3.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



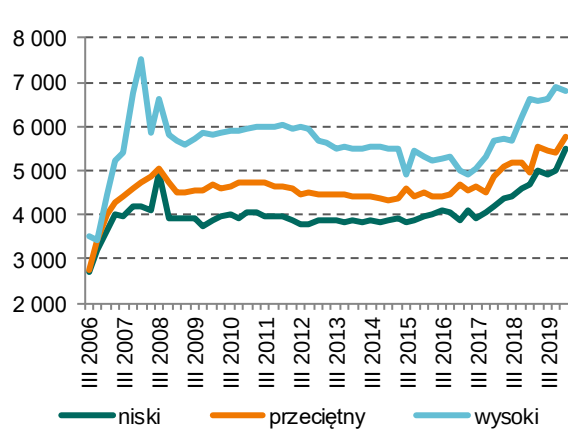
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 3.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



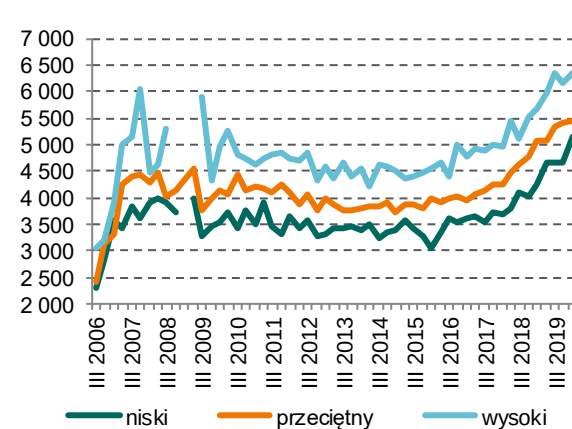
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 3.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



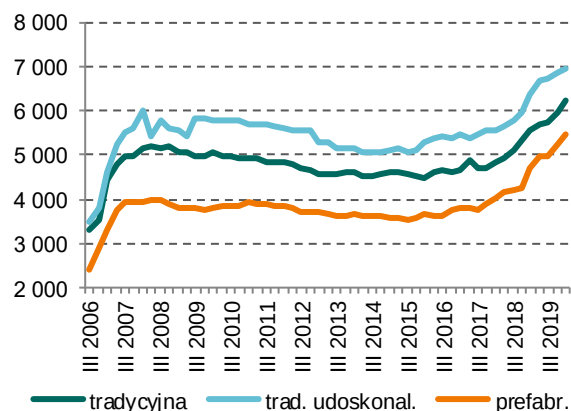
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 3.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT (zł/mkw.)



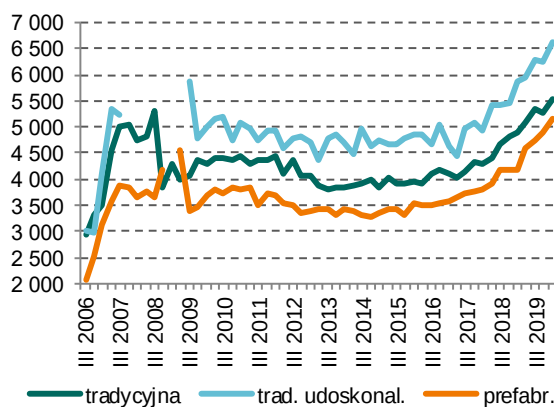
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 3.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



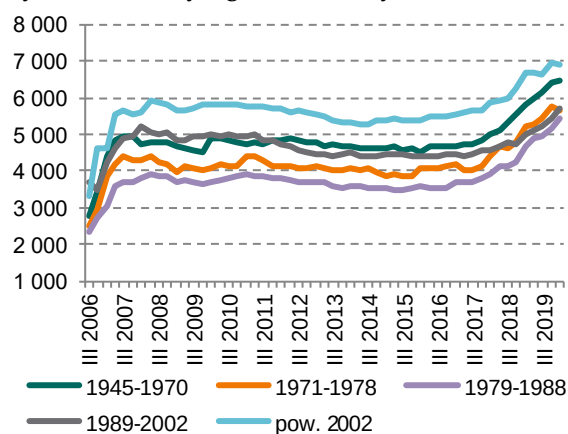
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 3.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



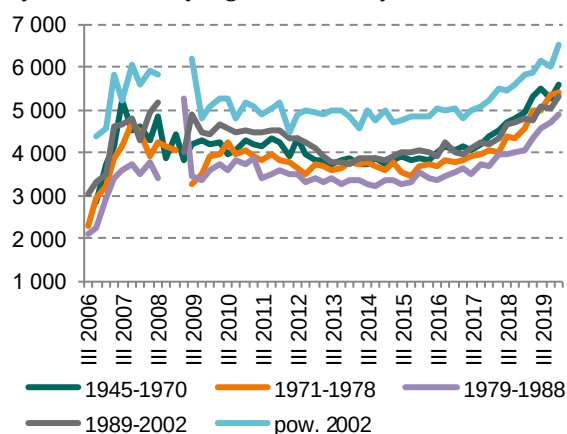
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 3.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



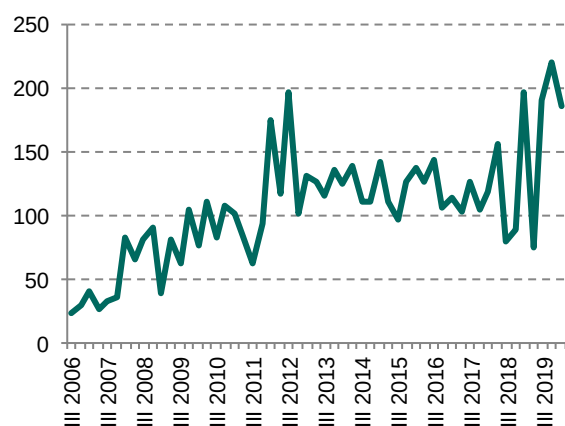
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 3.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



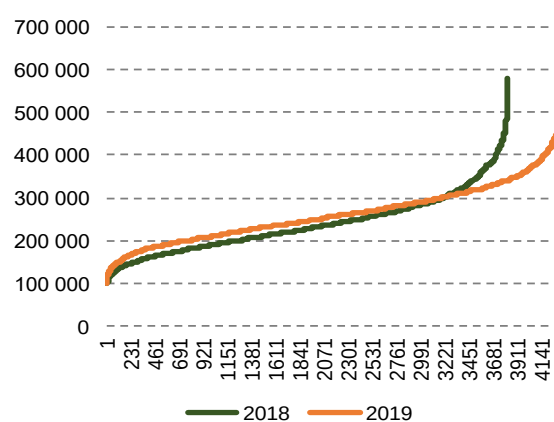
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 3.32. Szacowany średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Białymstoku (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 3.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Białymstoku w latach 2018-2019



Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

4. Bydgoszcz

4.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

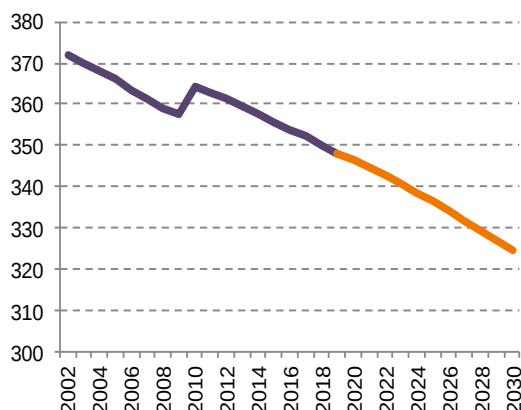
4.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 4.1. Czynniki demograficzne w Bydgoszczy

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne					na 1000 ludności		
2014	357652	-424	-1097	-1521	1699	-1,2	-3,1	4,8
2015	355645	-619	-1108	-1727	1760	-1,7	-3,1	4,9
2016	353938	-461	-811	-1272	1737	-1,3	-2,3	4,9
2017	352313	-446	-889	-1335	1848	-1,3	-2,5	5,2
2018	350178	-879	-1056	-1935	1855	-2,5	-3,0	5,3
2019	348190	-965	-986	-1951	1706	-2,8	-2,8	4,9

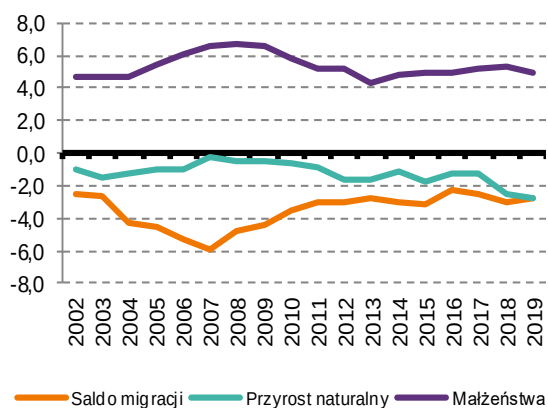
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Wykres 4.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Bydgoszczy (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

Wykres 4.2. Relacje demograficzne w Bydgoszczy (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Tabela 4.2. Gospodarstwa domowe w Bydgoszczy

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (w %)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	144502	145756	100%	100%
w tym z 1 osobą	39188	39888	27%	27%
w tym z 2 osobami	38108	43942	26%	30%
w tym z 3 osobami	31667	30756	22%	21%
w tym z 4 osobami	24849	20581	17%	14%
w tym z 5 i więcej osobami	10690	10589	7%	7%
Ludność w gospodarstwach	367735	361782		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,54	2,48		
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,12	1,02		

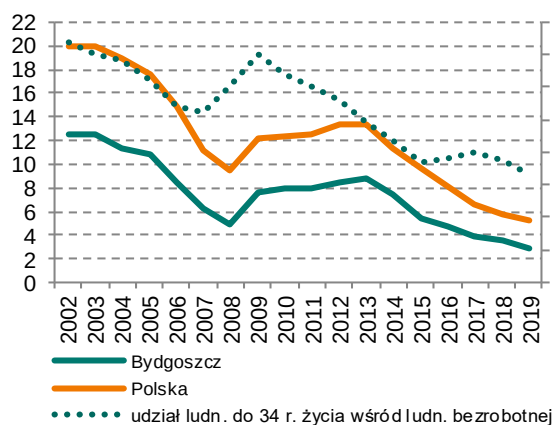
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Tabela 4.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Bydgoszczy

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2014	61,9	15,7	22,4
2015	61,2	15,7	23,2
2016	60,4	15,7	24,0
2017	59,5	15,8	24,7
2018	58,7	16,0	25,3
2019	58,1	16,0	25,9

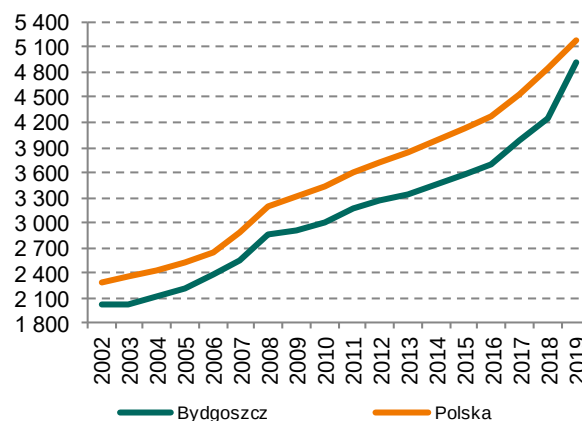
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Wykres 4.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Bydgoszczy (%; P. oś)



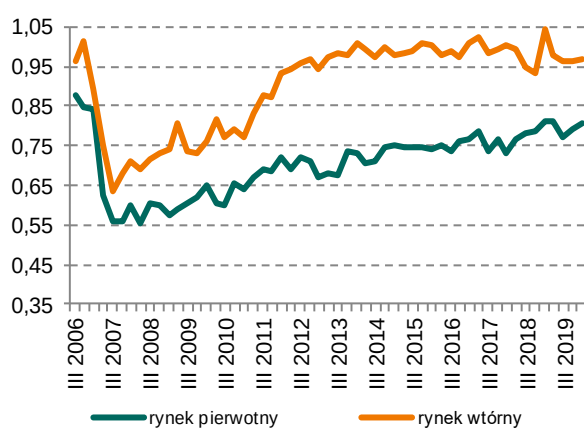
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Wykres 4.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Bydgoszczy (zł/miesiąc)



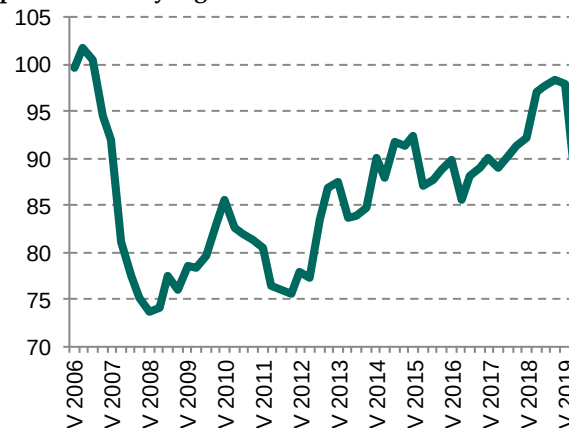
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Wykres 4.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Bydgoszczy (mkw.)



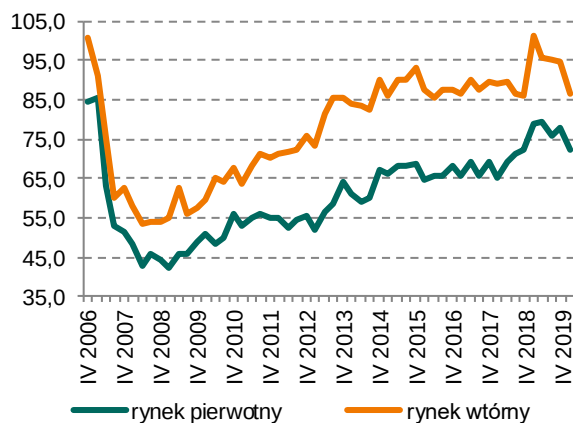
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Wykres 4.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Bydgoszczy (krotność przec. mies. wynagr.)



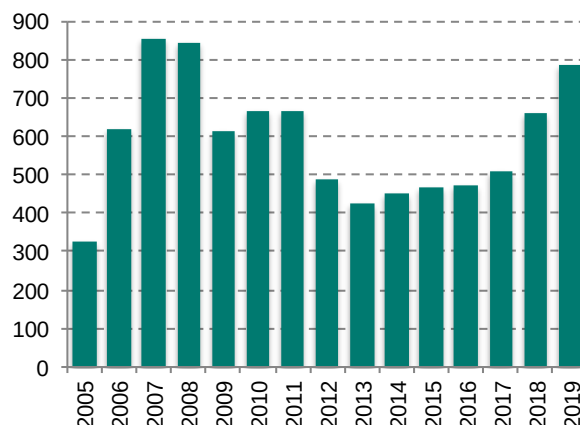
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Wykres 4.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Bydgoszczy (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Wykres 4.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Bydgoszczy (mln zł)*



*Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

4.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 4.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Bydgoszczy

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	147128	148055	148901	150309	151316	152656
- mieszkania na 1000 ludności	411	416	421	427	432	438
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	8514	8572	8622	8710	8770	8852
- przeciętna (mkw.)	57,9	57,9	57,9	57,9	58,0	58,0
- na osobę (mkw.)	23,8	24,1	24,4	24,7	25,0	25,4
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,4	2,4	2,4	2,3	2,3	2,3

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy, 2019 r. – szacunek NBP O/O w Bydgoszczy

4.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 4.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Bydgoszczy

L.p.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Deweloperzy	29	29	30	30	30	33
2	Pośrednicy/agencje nieruchomości	312	301	301	301	301	283
3	Kancelarie notarialne	31	31	31	42	33	34
4	Rzeczoznawcy majątkowi	96	96	96	96	98	98
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	20	18	18	18	18	19
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1575	1629	1668	1705	1745	1795

Źródło: szacunki NBP O/O w Bydgoszczy na podstawie danych z GUS i MTBiGM

Tabela 4.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Bydgoszczy

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba umów	3082	3214	3820	3957	4185	4612
Wartość w mln zł	595,46	628,72	833,58	868,92	944,38	1167,16

Źródło: szacunki NBP O/O w Bydgoszczy

Tabela 4.7. Budownictwo mieszkaniowe w Bydgoszczy

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	1704	1750	1497	3106	2076	2988
- indywidualne	156	127	135	130	161	130
- na sprzedaż lub wynajem	1548	1623	1362	2930	1824	2858
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	1208	1129	1261	2087	1929	2089
- indywidualne	102	94	107	139	129	141
- na sprzedaż lub wynajem	1002	988	1132	1 867	1 715	1 612
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	1225	940	864	1 432	1 139	1 340
- indywidualne	81	71	48	89	69	93
- spółdzielcze	0	0	0	170	116	268
- na sprzedaż lub wynajem	1106	766	816	1 104	910	957
- społeczne czynszowe	38	103	0	22	44	22
- komunalne	0	0	0	47	0	0

*Uwaga: W 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem dotychczas zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Tabela 4.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Bydgoszczy

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	1225	940	864	1432	1139	1340
- ogółem pow. użytk. (tys. mkw.)	73,4	59,8	51,4	90,6	67,3	82,9
- na 1000 ludności	3,4	2,6	2,4	4,1	3,2	3,8
- na 1000 zaw. małżeństw	721	534	497	775	614	785
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	474	820	873	416	716	366
- na 1000 ludności	1,33	2,31	2,47	1,18	2,04	1,05
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (mkw.)						
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (mkw.)	59,9	63,6	59,4	63,3	59,1	61,9
Liczba izb oddanych	3564	2808	2493	4186	3304	3911
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
Przec. pow. izby (mkw.)	2,9	3,0	2,9	2,9	2,9	2,9
Przec. pow. izby (mkw.)	20,6	21,3	20,6	21,7	20,4	21,2

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Tabela 4.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Bydgoszczy

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hed. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2014	5040	4601	4019	3342	3704		18,6
II 2014	4951	4808	3536	3416	3709		19,7
III 2014	5100	4797	3758	3514	3685	22,5	22,1
IV 2014	5149	4618	3830	3450	3704	22,1	23,4
I 2015	5200	4619	3685	3531	3757		32,3
II 2015	5092	4720	3765	3567	3756	20,1	26,8
III 2015	5121	4745	3949	3573	3723	31,4	25,5
IV 2015	5088	4819	3774	3562	3737	24,4	22,0
I 2016	5148	4831	3875	3574	3730	25,6	27,2
II 2016	5153	4834	3834	3715	3765	26,4	24,6
III 2016	5246	4954	3909	3692	3693	27,6	23,8
IV 2016	5250	4852	4048	3782	3797	27,5	27,6
I 2017	5289	4971	4123	3779	3751	29,6	23,9
II 2017	5397	4945	4195	3792	3691	30,9	24,8
III 2017	6028	5330	4285	3987	3826	31,2	29,8
IV 2017	6041	5177	4328	4004	3803	31,4	26,7
I 2018	6196	5635	4460	4102	3866	32,2	23,6
II 2018	6123	5403	4488	4181	3930	31,2	25,0
III 2018	6227	5393	4526	4430	3985	31,8	26,9
IV 2018	6427	5429	4684	4560	3986	32,8	30,5
I 2019	6309	5911	4789	4601	3852	33,5	28,5
II 2019	6340	5930	4970	4914	4088	34,0	34,8
III 2019	6415	6337	5252	5050	3959	34,6	30,4
IV 2019	6512	6190	5430	5095	3818	34,8	32,7
I 2020	6592	6331	5553	5297	3844	34,2	30,6

Uwaga: cena hedoniczna wyliczona na podstawie modelu wyestymowanego na danych z 2008 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

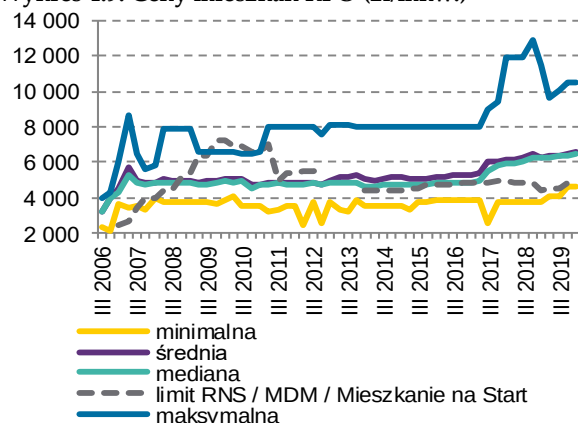
Tabela 4.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Bydgoszczy

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2014	95,5	101,6	107,6	98,2	100,6	102,1	94,8	110,4	97,3	101,8
II 2014	98,2	104,5	88,0	102,2	100,1	96,5	99,9	95,2	102,0	101,1
III 2014	103,0	99,8	106,3	102,9	99,4	98,4	98,0	104,2	104,7	99,9
IV 2014	101,0	96,3	101,9	98,2	100,5	97,5	102,0	102,5	101,4	100,6
I 2015	101,0	100,0	96,2	102,3	101,4	103,2	100,4	91,7	105,7	101,4
II 2015	97,9	102,2	102,2	101,0	100,0	102,8	98,2	106,5	104,4	101,3
III 2015	100,6	100,5	104,9	100,2	99,1	100,4	98,9	105,1	101,7	101,0
IV 2015	99,4	101,6	95,6	99,7	100,4	98,8	104,4	98,5	103,2	100,9
I 2016	101,2	100,2	102,7	100,3	99,8	99,0	104,6	105,2	101,2	99,3
II 2016	100,1	100,1	98,9	103,9	100,9	101,2	102,4	101,8	104,1	100,2
III 2016	101,8	102,5	102,0	99,4	98,1	102,4	104,4	99,0	103,3	99,2
IV 2016	100,1	97,9	103,6	102,4	102,8	103,2	100,7	107,3	106,2	101,6
I 2017	100,7	102,5	101,9	99,9	98,8	102,7	102,9	106,4	105,7	100,6
II 2017	102,0	99,5	101,7	100,3	98,4	104,7	102,3	109,4	102,1	98,0
III 2017	111,7	107,8	102,1	105,1	103,7	114,9	107,6	109,6	108,0	103,6
IV 2017	100,2	97,1	101,0	100,4	99,4	115,1	106,7	106,9	105,9	100,2
I 2018	102,6	108,8	103,0	102,4	101,7	117,1	113,4	108,2	108,5	103,1
II 2018	98,8	95,9	100,6	101,9	101,7	113,5	109,3	107,0	110,3	106,5
III 2018	101,7	99,8	100,8	106,0	101,4	103,3	101,2	105,6	111,1	104,2
IV 2018	103,2	100,7	103,5	102,9	100,0	106,4	104,9	108,2	113,9	104,8
I 2019	98,2	108,9	102,2	100,9	96,6	101,8	104,9	107,4	112,2	99,6
II 2019	100,5	100,3	103,8	106,8	106,1	103,5	109,8	110,7	117,5	104,0
III 2019	101,2	106,9	105,7	102,8	96,8	103,0	117,5	116,0	114,0	99,3
IV 2019	101,5	97,7	103,4	100,9	96,4	101,3	114,0	115,9	111,7	95,8
I 2020	101,2	102,3	102,3	104,0	100,7	104,5	107,1	116,0	115,1	99,8

Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

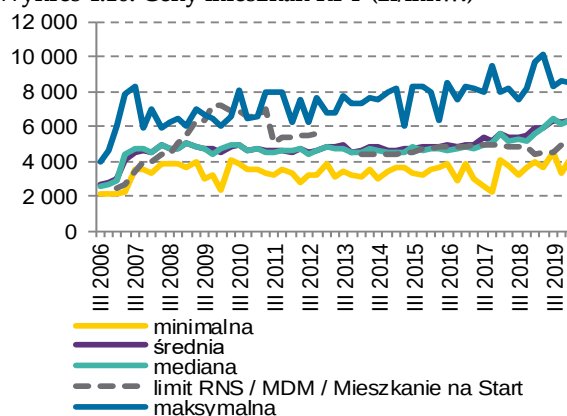
4.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 4.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw.)

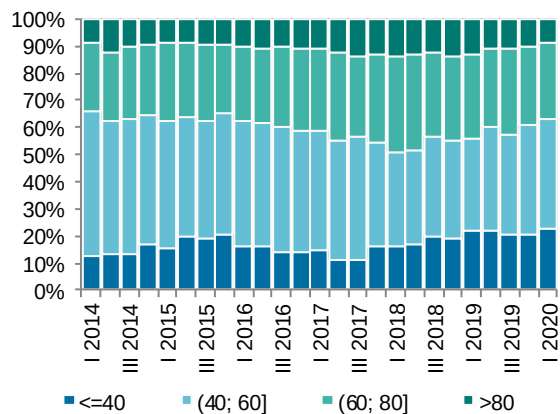


Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

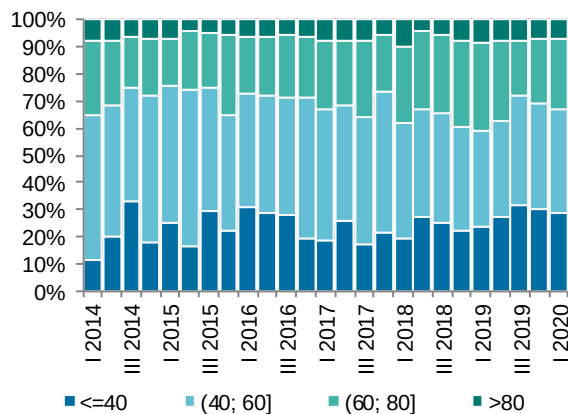
Wykres 4.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw.)



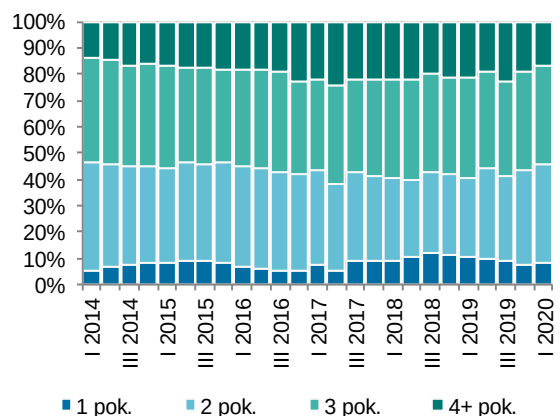
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 4.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO

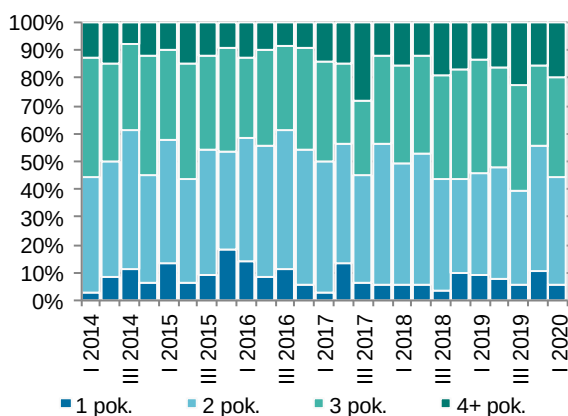
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 4.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT

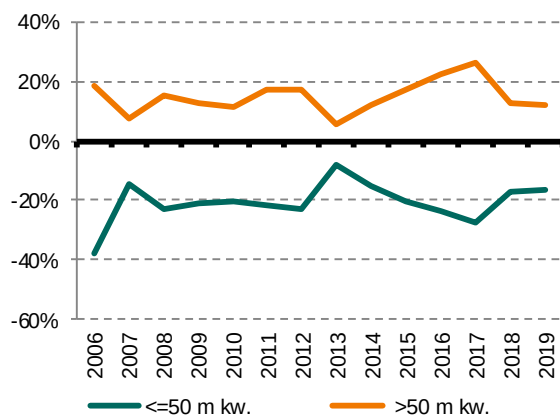
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 4.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO

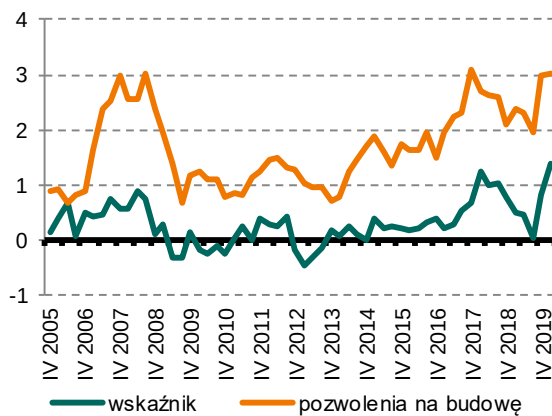
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 4.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT

Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

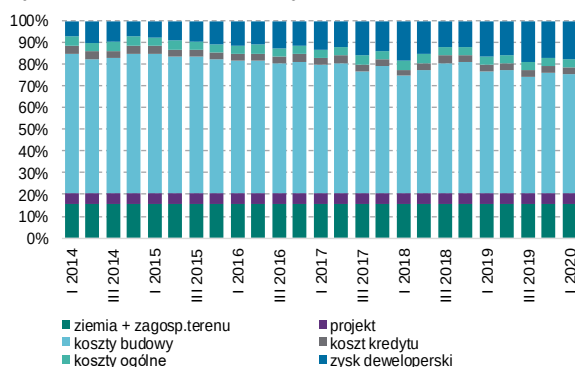
Wykres 4.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP

Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 4.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#

Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

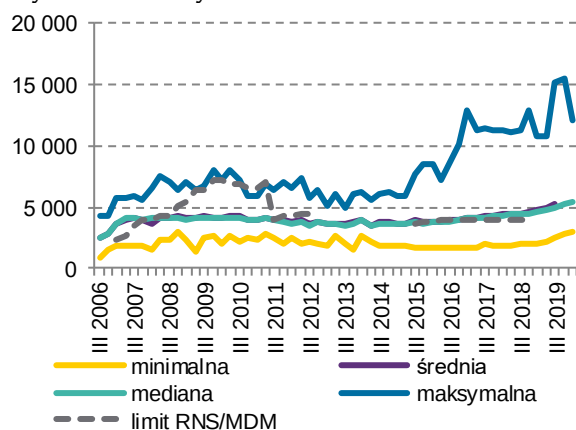
Wykres 4.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

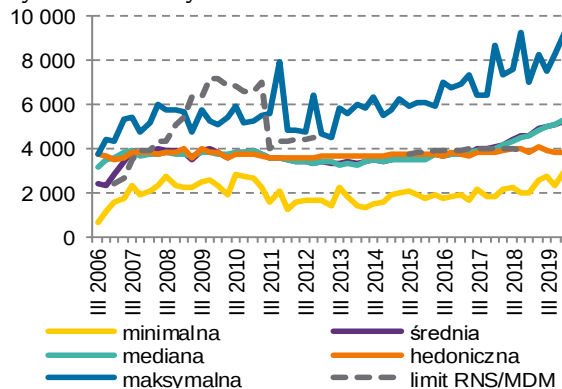
4.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 4.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw.)



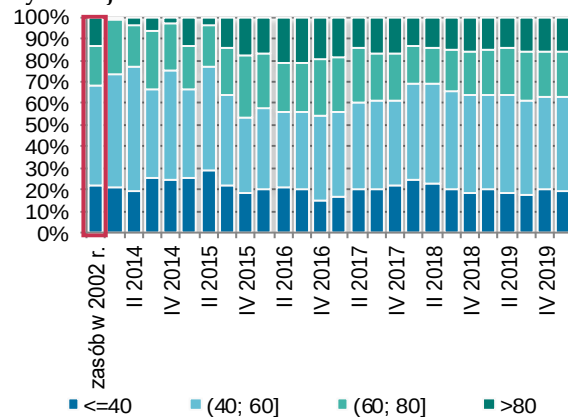
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 4.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw.)



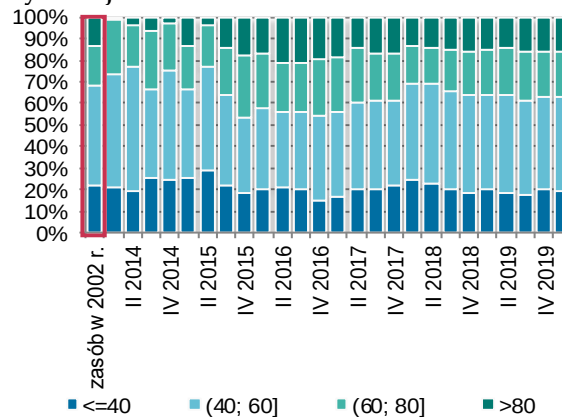
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 4.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



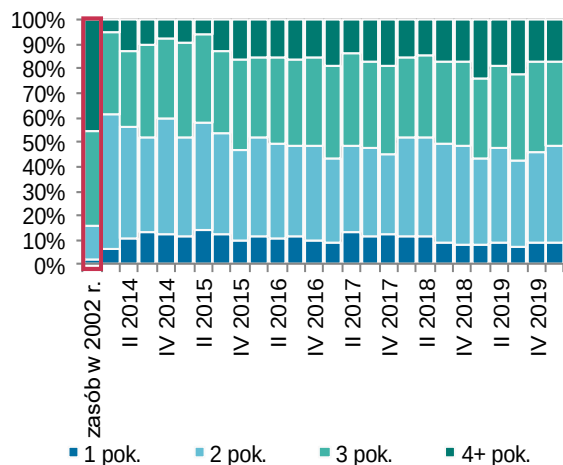
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 4.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



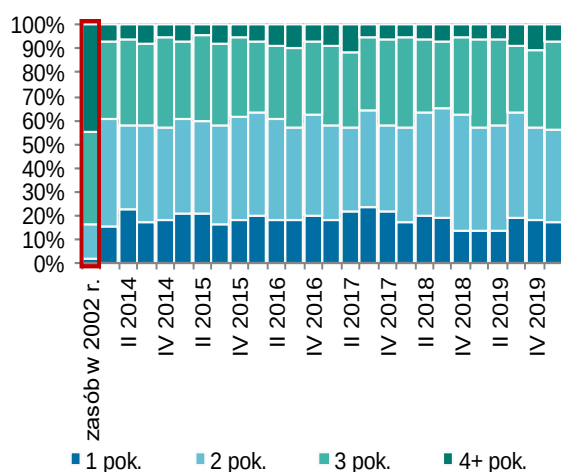
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 4.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



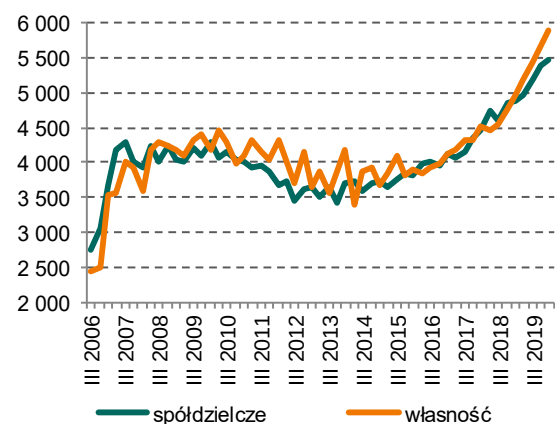
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 4.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



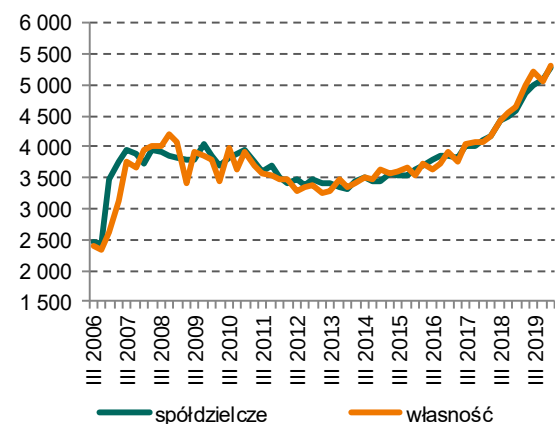
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 4.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



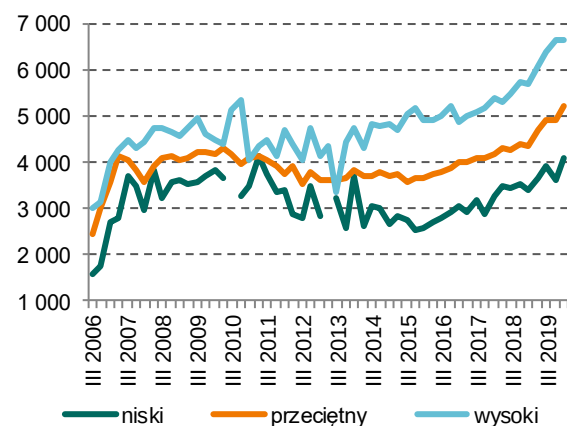
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 4.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



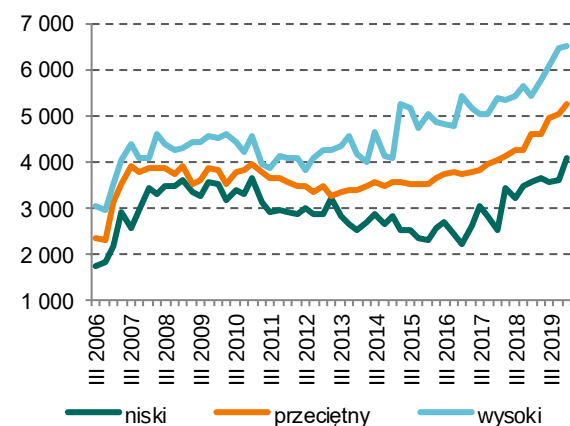
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 4.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



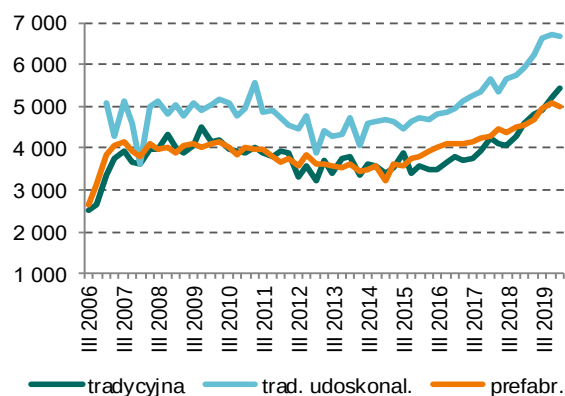
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 4.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT (zł/mkw.)



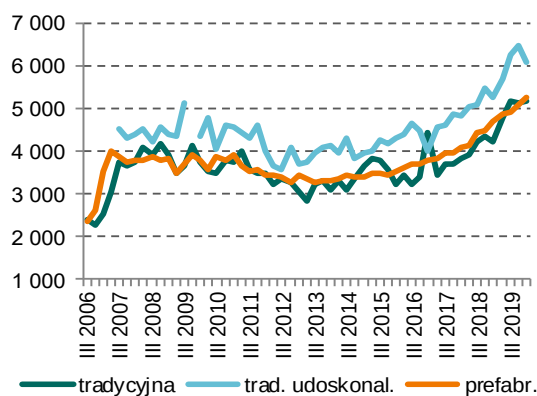
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 4.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



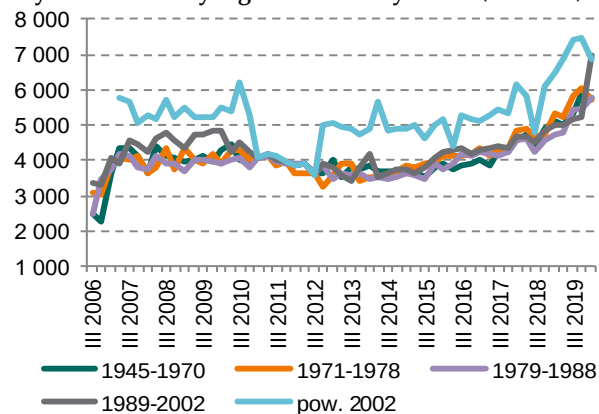
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 4.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



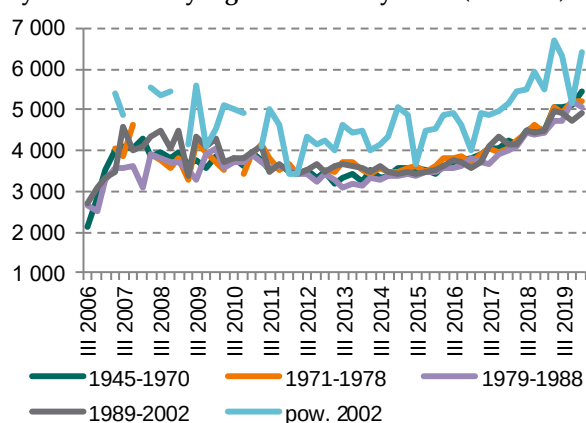
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 4.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



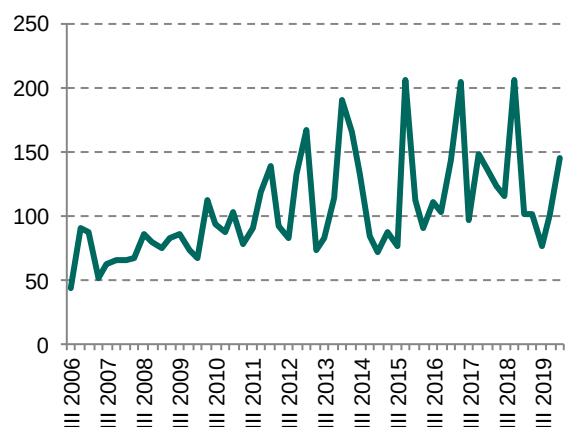
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 4.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



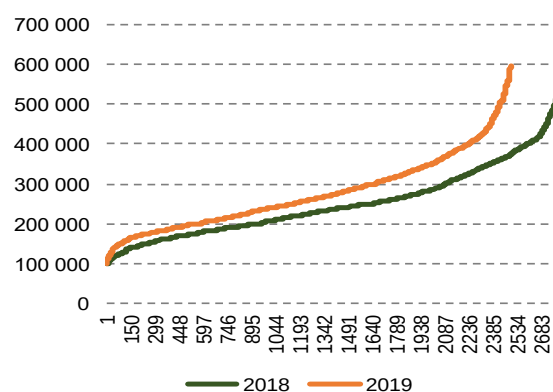
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 4.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Bydgoszczy (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 4.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Bydgoszczy w latach 2018-2019



Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

5. Katowice

5.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

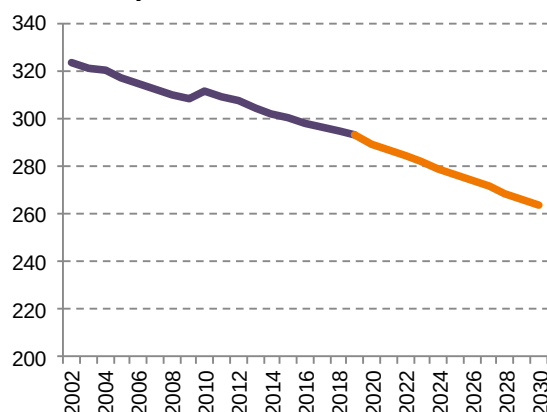
5.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 5.1. Czynniki demograficzne w Katowicach

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne					na 1000 ludności		
2014	301834	-883	-1016	-1899	1416	-2,9	-3,4	4,7
2015	299910	-1029	-989	-2018	1525	-3,4	-3,3	5,1
2016	298111	-750	-837	-1587	1559	-2,5	-2,8	5,2
2017	296262	-941	-720	-1661	1463	-3,2	-2,4	4,9
2018	294510	-841	-752	-1593	1552	-2,9	-2,5	5,3
2019	292774	-1016	-694	-1710	1548	-3,5	-2,4	5,3

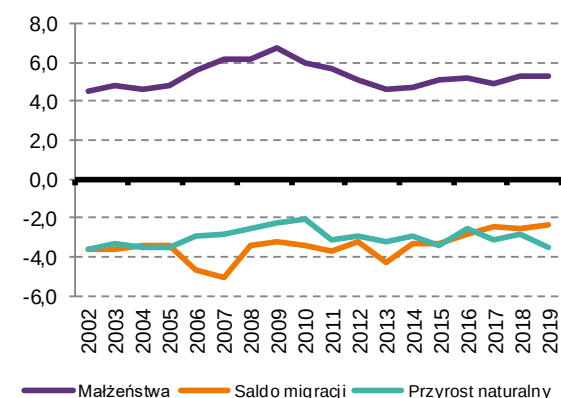
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

Wykres 5.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Katowic (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

Wykres 5.2. Relacje demograficzne w Katowicach (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

Tabela 5.2. Gospodarstwa domowe w Katowicach

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	135579	134199	100%	100%
w tym z 1 osobą	43720	43926	32%	33%
w tym z 2 osobami	36168	39472	27%	29%
w tym z 3 osobami	27635	27479	20%	20%
w tym z 4 osobami	20420	16754	15%	12%
w tym z 5 i więcej osobami	7636	6568	6%	5%
Ludność w gospodarstwach	321663	308283		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,37	2,30		
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,08	0,97		

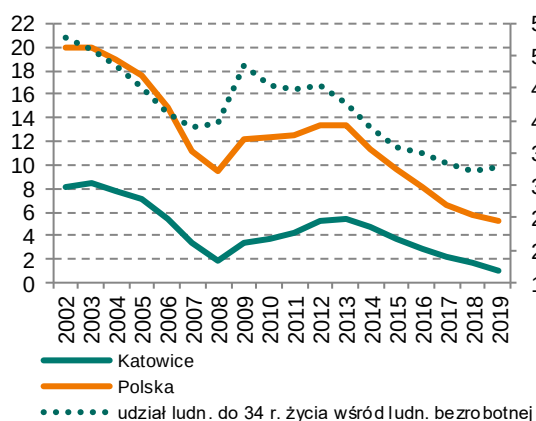
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

Tabela 5.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Katowicach

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2014	62,5	14,3	23,2
2015	61,7	14,4	23,9
2016	60,9	14,5	24,6
2017	60,1	14,7	25,2
2018	59,3	14,9	25,8
2019	58,6	15,1	26,4

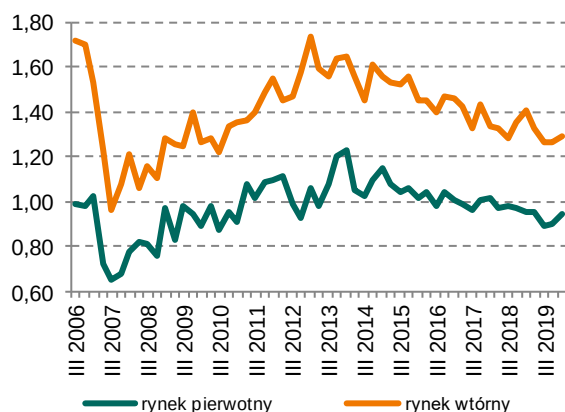
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

Wykres 5.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Katowicach (%; P. ós)



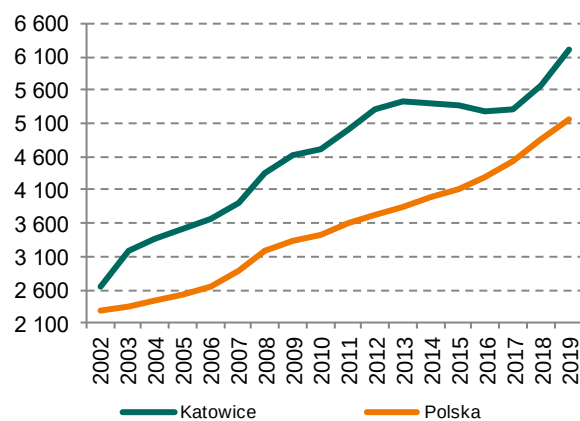
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

Wykres 5.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Katowicach (mkw.)



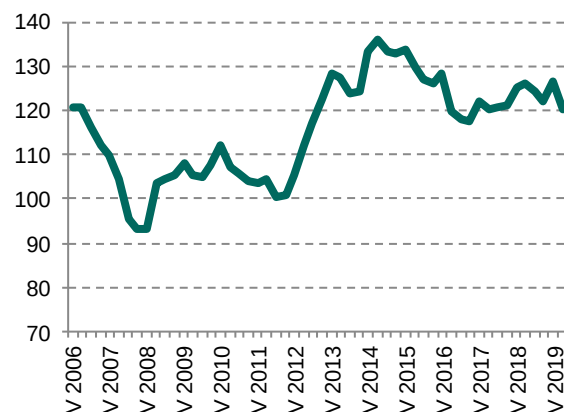
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach

Wykres 5.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Katowicach (zł/miesiąc)



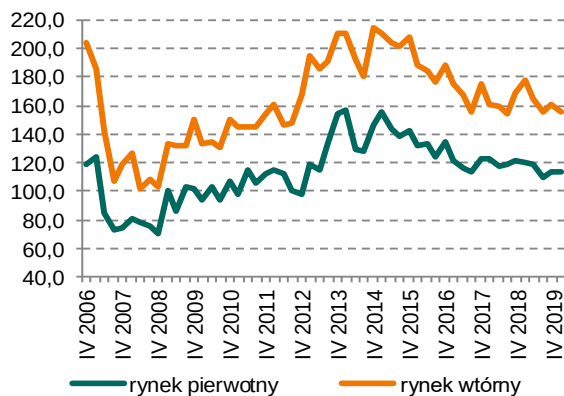
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

Wykres 5.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Katowicach (krotność przec. mies. wynagr.)



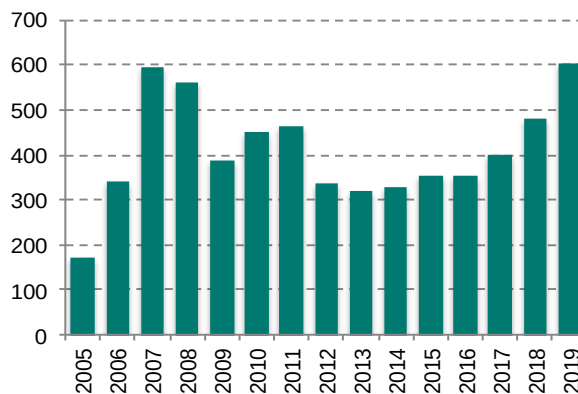
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach

Wykres 5.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Katowicach (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach

Wykres 5.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Katowicach (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

5.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 5.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Katowicach

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	139954	141045	142681	144204	145064	146408
- mieszkania na 1000 ludności	464	470	479	487	493	500
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	8393	8461	8568	8667	8728	8817
- przeciętna (m kw.)	60,0	60,0	60,1	60,1	60,2	60,2
- na osobę (m kw.)	27,8	28,2	28,7	29,3	29,6	30,1
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,4	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,2	2,1	2,1	2,1	2,0	2,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach; 2019 r. – szacunek NBP O/O w Katowicach

5.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 5.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Katowicach

L.p.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Deweloperzy	40	40	40	40	45	51
2	Biura pośredników	90	85	85	70	80	79
3	Kancelarie notarialne	30	33	39	39	39	40
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	25	26	27	35	34	33
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	22	22	23	23	24	23

Źródło: szacunki NBP O/O w Katowicach na podstawie danych z GUS i MTBiGM

Tabela 5.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Katowicach

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba umów	3005	3136	2949	2754	3159	4910
Wartość w mln zł	327,14	578,14	570,03	479,52	707,09	930,38

Źródło: na podstawie danych otrzymanych z Izby Skarbowej w Katowicach

Tabela 5.7. Budownictwo mieszkaniowe w Katowicach

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	700	1880	1617	3289	3681	2446
- indywidualne	171	233	220	185	121	113
- na sprzedaż lub wynajem	529	1462	1395	3028	3517	2293
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	625	1365	1795	1427	3106	2783
- indywidualne	125	175	231	222	87	99
- na sprzedaż lub wynajem	423	1190	1444	1071	3019	2684
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	1314	1159	1675	1642	894	1344
- indywidualne	103	82	108	83	80	82
- spółdzielcze	0	0	0	20	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	1211	1007	1567	1420	704	1238
- społeczne czynszowe	0	55	0	52	110	24
- komunalne	0	15	0	67	0	0

*Uwaga: W 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem dotychczas zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

Tabela 5.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Katowicach

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	1314	1159	1675	1642	894	1344
- ogółem pow. użyt. (tys. m kw.)	90,2	73,2	110,5	106,3	65,6	88,9
- na 1000 ludności	4,3	3,9	5,6	5,5	3,0	4,6
- na 1000 zaw. małżeństw	928	760	1074	1122	576	868
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	102	366	-116	-179	658	204
- na 1000 ludności	0,3	1,2	-0,4	-0,6	2,2	0,7
Przec. pow. użyt. mieszkania oddanego (m kw.)						
	68,6	63,2	66,0	64,7	73,4	66,1
Liczba izb oddanych	3968	3425	4807	4754	2771	4014
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
	3,0	3,0	2,9	2,9	3,1	3,0
Przec. pow. izby (m kw.)	22,7	21,4	23,0	22,4	23,7	22,1

Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

Tabela 5.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Katowicach

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2014	5531	4532	3915	3378	3350	31,2	26,8
II 2014	5602	4974	4046	3339	3316	27,3	27,0
III 2014	5397	5015	4027	3563	3221	27,7	25,9
IV 2014	5545	4907	3918	3348	3348	28,1	23,7
I 2015	5630	4795	3928	3542	3284	27,9	24,8
II 2015	5632	4898	3978	3444	3199	31,4	28,2
III 2015	5509	5003	3936	3434	3353	30,3	25,8
IV 2015	5511	5049	3909	3442	3300	26,8	28,6
I 2016	5424	5030	3920	3531	3387	31,1	26,5
II 2016	5372	4868	3971	3500	3337	28,4	28,6
III 2016	5365	5173	3988	3636	3386	32,0	27,1
IV 2016	5293	5038	3957	3577	3395	28,5	30,7
I 2017	5362	5114	3929	3528	3330	31,4	33,8
II 2017	5383	5095	3945	3551	3480	33,1	31,9
III 2017	5439	5226	3899	3805	3279	32,2	31,6
IV 2017	5479	5266	4013	3698	3344	32,8	30,1
I 2018	5377	5217	4315	3981	3344	31,9	31,4
II 2018	5780	5464	4146	4018	3366	33,6	33,1
III 2018	5845	5487	4173	4204	3419	34,2	32,0
IV 2018	6274	5846	4734	4200	3474	35,2	33,9
I 2019	6418	6539	4953	4438	3330	34,2	34,3
II 2019	6548	6275	4914	4521	3373	33,3	36,8
III 2019	6717	6746	5618	4749	3343	34,8	38,9
IV 2019	7002	6880	5431	4895	3426	36,2	38,0
I 2020	7313	6996	5781	5106	3415	35,9	34,5

Uwaga: cena hedoniczna wyliczona na podstawie modelu wyestymowanego na danych z 2009 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

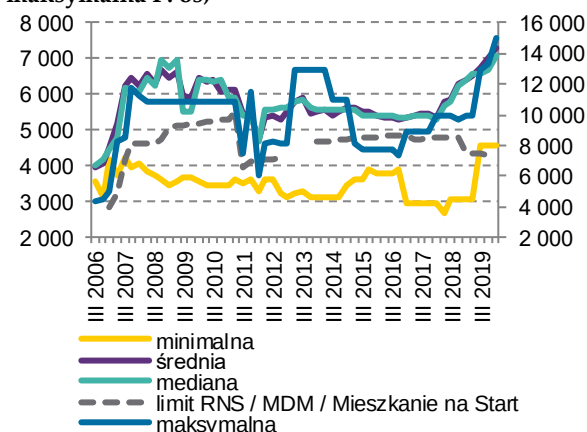
Tabela 5.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Katowicach

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2014	101,4	100,1	99,7	102,3	98,7	100,1	88,8	99,0	108,4	101,4
II 2014	101,3	109,8	103,3	98,9	99,0	96,3	95,1	101,1	103,6	97,8
III 2014	96,3	100,8	99,5	106,7	97,1	91,5	107,4	101,4	109,5	95,8
IV 2014	102,7	97,8	97,3	94,0	104,0	101,6	108,3	99,7	101,4	98,6
I 2015	101,5	97,7	100,3	105,8	98,1	101,8	105,8	100,3	104,9	98,0
II 2015	100,0	102,2	101,3	97,2	97,4	100,5	98,5	98,3	103,1	96,5
III 2015	97,8	102,2	98,9	99,7	104,8	102,1	99,8	97,7	96,4	104,1
IV 2015	100,0	100,9	99,3	100,2	98,4	99,4	102,9	99,8	102,8	98,6
I 2016	98,4	99,6	100,3	102,6	102,6	96,3	104,9	99,8	99,7	103,1
II 2016	99,0	96,8	101,3	99,1	98,5	95,4	99,4	99,8	101,6	104,3
III 2016	99,9	106,3	100,4	103,9	101,5	97,4	103,4	101,3	105,9	101,0
IV 2016	98,7	97,4	99,2	98,4	100,3	96,0	99,8	101,2	103,9	102,9
I 2017	101,3	101,5	99,3	98,6	98,1	98,9	101,7	100,2	99,9	98,3
II 2017	100,4	99,6	100,4	100,7	104,5	100,2	104,7	99,3	101,5	104,3
III 2017	101,0	102,6	98,8	107,2	94,2	101,4	101,0	97,8	104,6	96,8
IV 2017	100,8	100,8	102,9	97,2	102,0	103,5	104,5	101,4	103,4	98,5
I 2018	98,1	99,1	107,5	107,6	100,0	100,3	102,0	109,8	112,9	100,4
II 2018	107,5	104,7	96,1	100,9	100,7	107,4	107,2	105,1	113,1	96,7
III 2018	101,1	100,4	100,6	104,6	101,6	107,5	105,0	107,0	110,5	104,3
IV 2018	107,3	106,5	113,4	99,9	101,6	114,5	111,0	118,0	113,6	103,9
I 2019	102,3	111,9	104,6	105,7	95,8	119,4	125,3	114,8	111,5	99,6
II 2019	102,0	96,0	99,2	101,9	101,3	113,3	114,8	118,5	112,5	100,2
III 2019	102,6	107,5	114,3	105,0	99,1	114,9	122,9	134,6	112,9	97,8
IV 2019	104,2	102,0	96,7	103,1	102,5	111,6	117,7	114,7	116,5	98,6
I 2020	104,4	101,7	106,4	104,3	99,7	114,0	107,0	116,7	115,0	102,6

Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

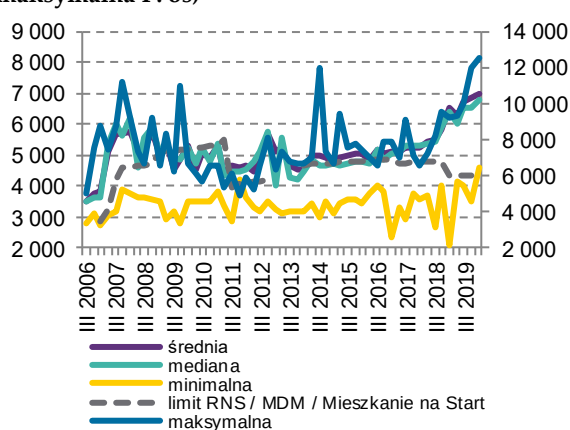
5.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 5.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna P. oś)



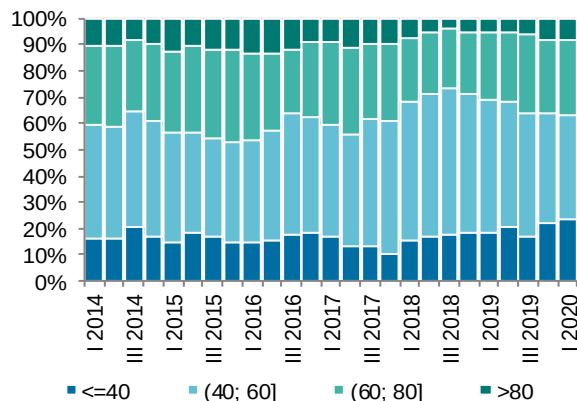
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna P. oś)



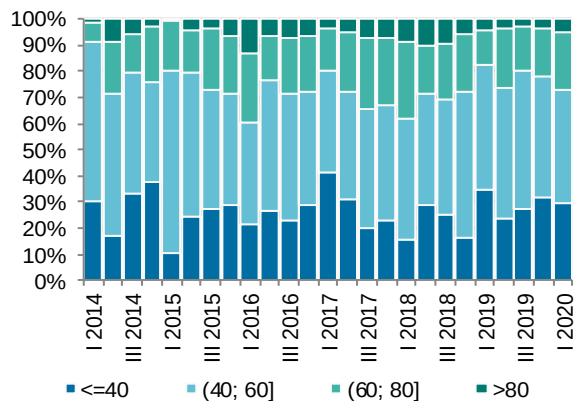
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



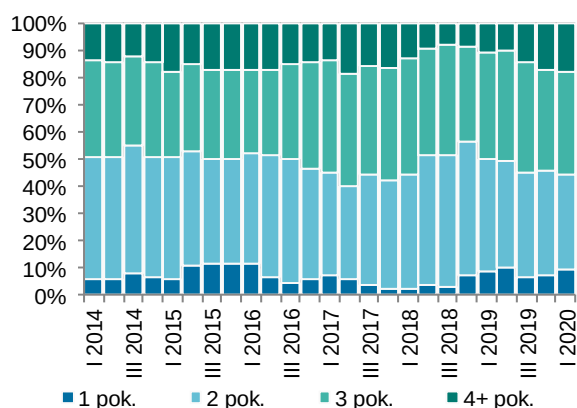
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



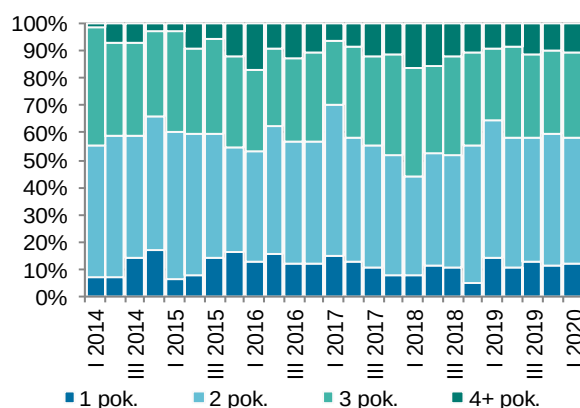
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



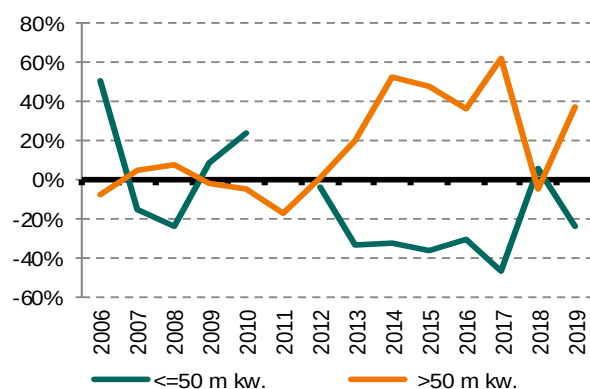
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



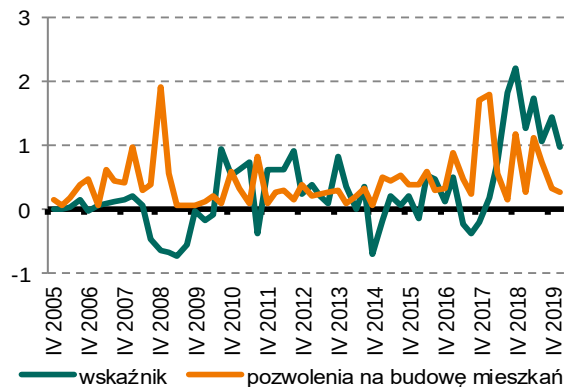
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



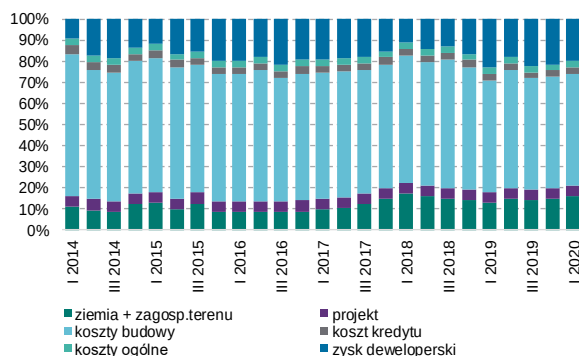
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach

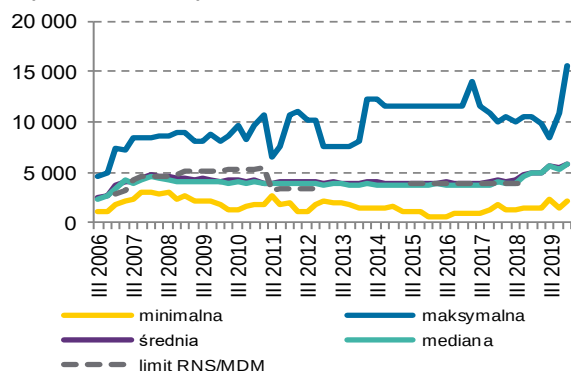
Wykres 5.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

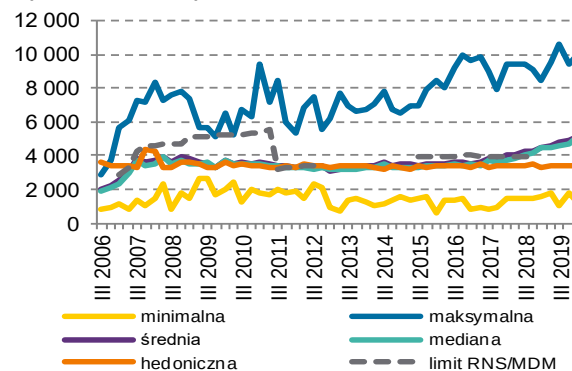
5.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 5.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw.)



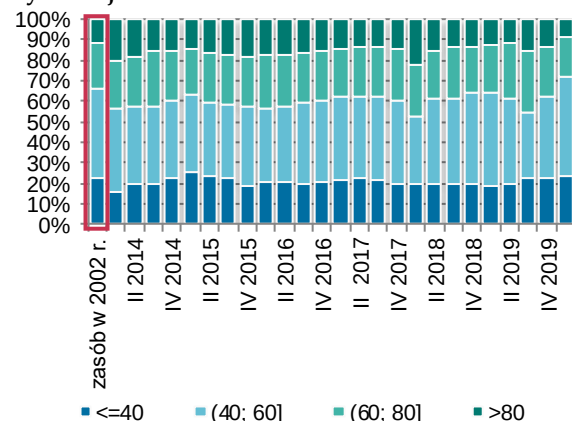
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw.)



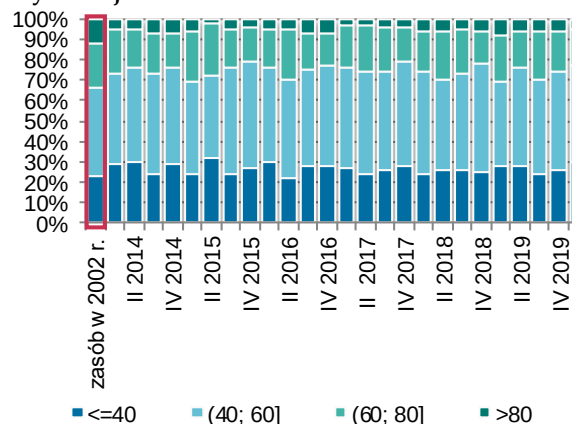
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



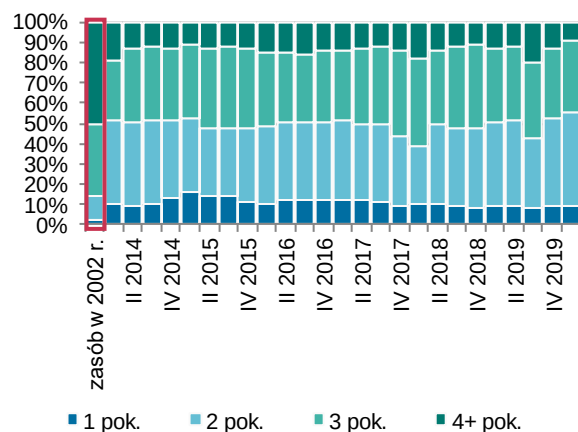
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



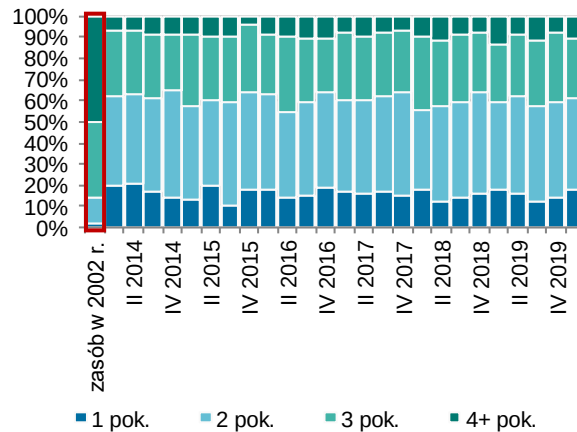
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



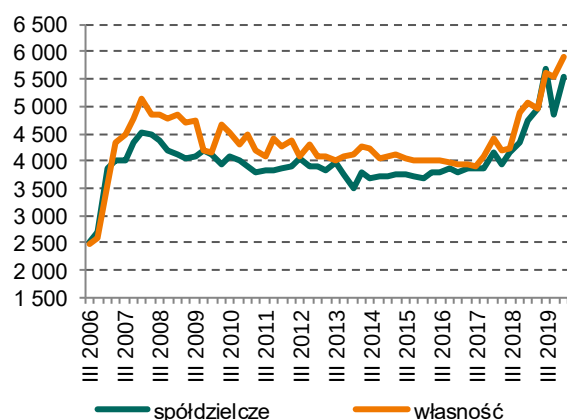
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



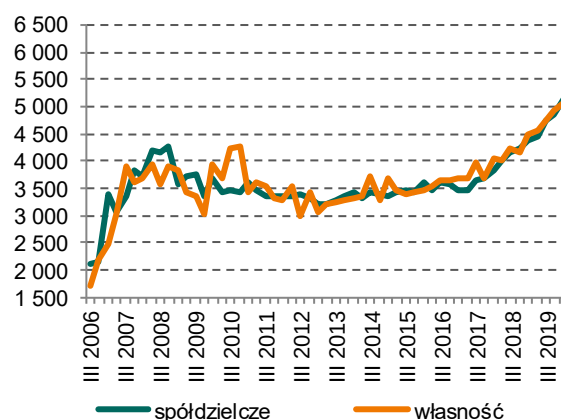
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



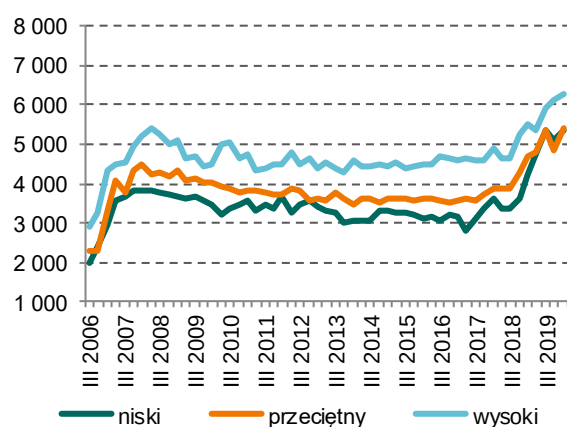
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



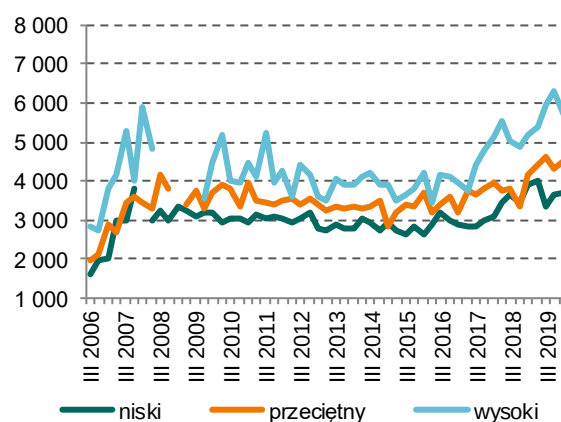
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



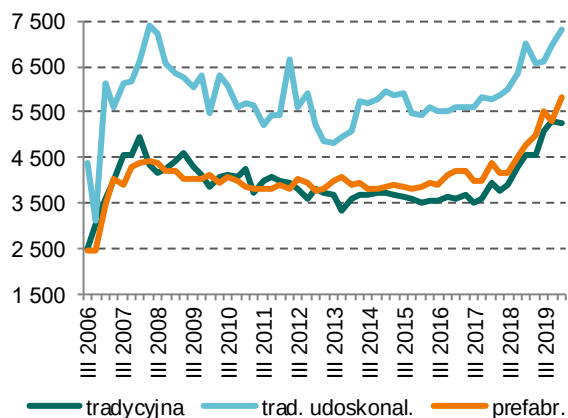
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT (zł/mkw.)



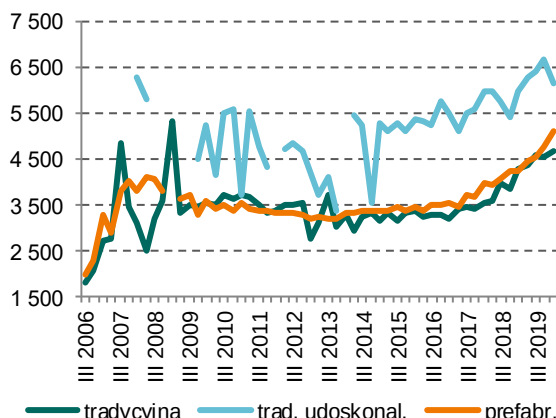
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



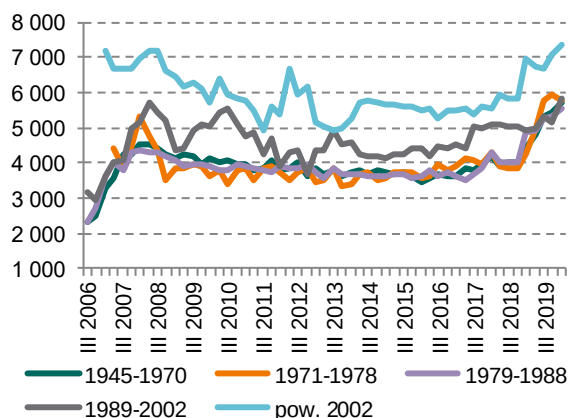
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



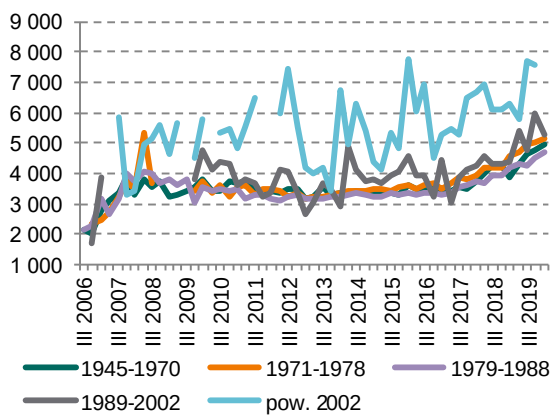
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



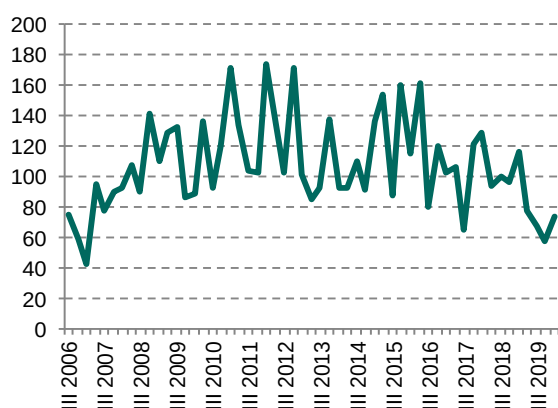
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



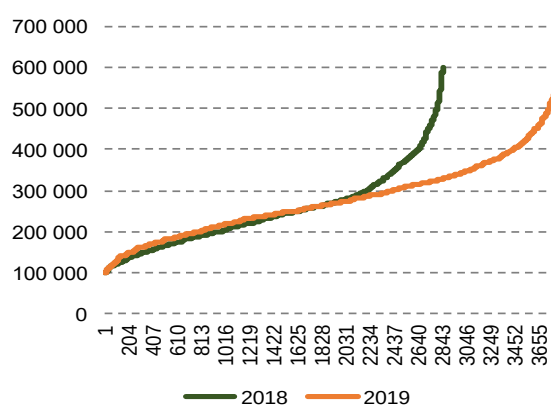
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Katowicach (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

5.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Katowicach w latach 2018-2019



Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

6. Kielce

6.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

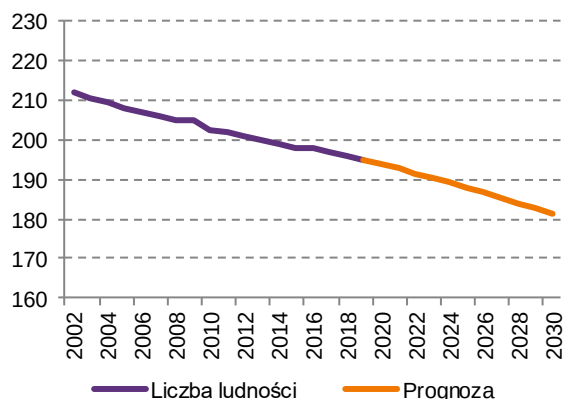
6.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 6.1. Czynniki demograficzne w Kielcach

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne					na 1000 ludności		
2014	198857	-223	-579	-802	863	-1,1	-2,9	4,3
2015	198046	-336	-652	-988	859	-1,7	-3,3	4,3
2016	197704	-278	-222	-500	907	-1,4	-1,1	4,6
2017	196804	-166	-570	-736	880	-0,8	-2,9	4,5
2018	195774	-326	-582	-908	903	-1,7	-3,0	4,6
2019	194852	-497	-474	-971	839	-2,5	-2,4	4,3

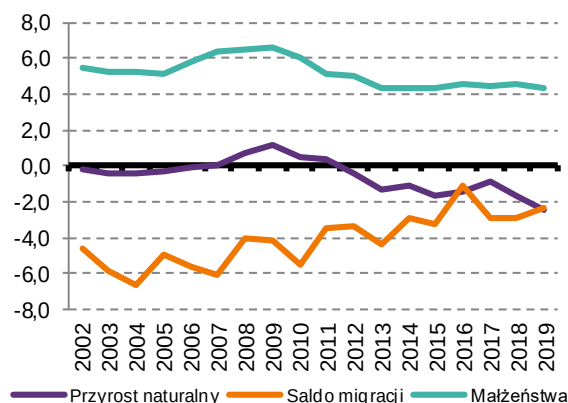
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

Wykres 6.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Kielc (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymetalne GUS)

Wykres 6.2. Relacje demograficzne w Kielcach (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

Tabela 6.2. Gospodarstwa domowe w Kielcach

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	83296	79643	100%	100%
w tym z 1 osobą	25556	21904	31%	28%
w tym z 2 osobami	20237	22983	24%	29%
w tym z 3 osobami	17399	17184	21%	22%
w tym z 4 osobami	13762	11488	17%	14%
w tym z 5 i więcej osobami	6342	6084	8%	8%
Ludność w gospodarstwach	207736	199659		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,49	2,51		
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,12	1,00		

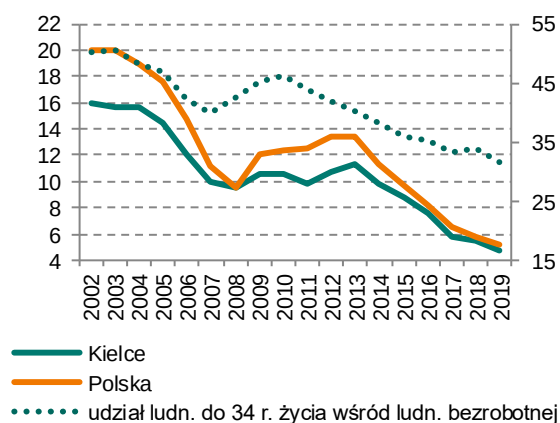
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

Tabela 6.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Kielcach

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2014	61,9	15,5	22,5
2015	61,1	15,5	23,4
2016	60,2	15,7	24,1
2017	59,3	15,8	24,9
2018	58,4	15,9	25,7
2019	57,7	15,9	26,4

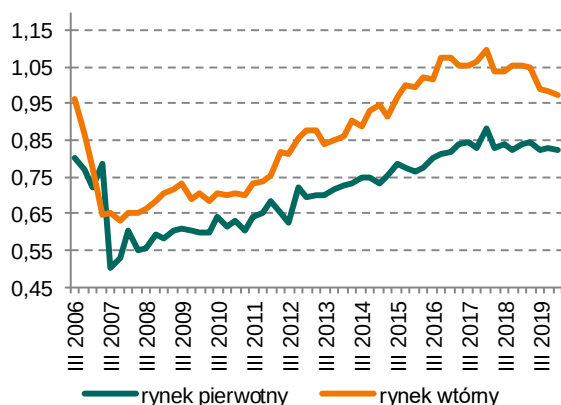
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

Wykres 6.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Kielcach (%; P. óś)



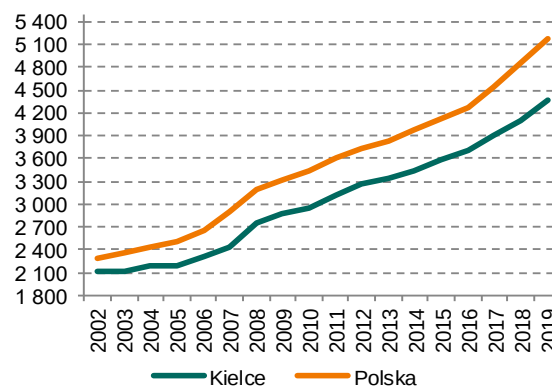
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

Wykres 6.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Kielcach (mkw.)



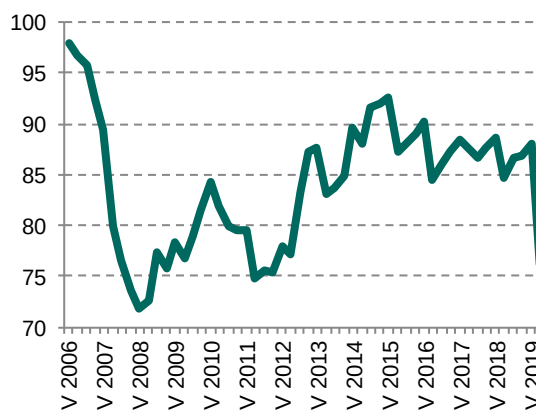
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach

Wykres 6.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Kielcach (zł/miesiąc)



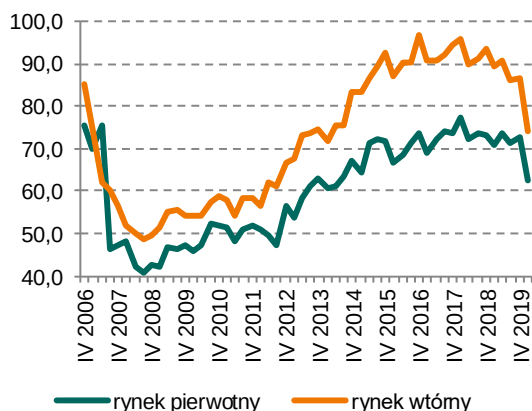
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

Wykres 6.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Kielcach (krotność przec. mies. wynagr.)



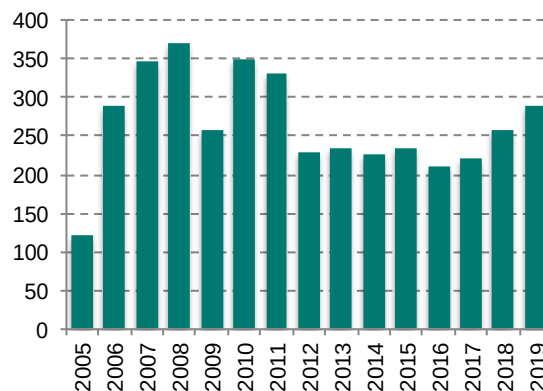
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach

Wykres 6.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Kielcach (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach

Wykres 6.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Kielcach (mln zł)*



*Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

6.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 6.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Kielcach

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	82007	82929	83646	84233	85085	86509
- mieszkania na 1000 ludności	412	419	423	428	435	444
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	4796	4853	4902	4941	4997	5093
- przeciętna (m kw.)	58,5	58,5	58,6	58,7	58,7	58,9
- na osobę (m kw.)	24,1	24,5	24,8	25,1	25,5	26,1
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,4	2,4	2,4	2,3	2,3	2,3

Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach, 2019 r. - szacunek NBP O/O w Kielcach

6.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 6.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Kielcach

L.p.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Deweloperzy	43	43	44	46	43	43
2	Biura pośredników	45	46	46	43	49	48
3	Kancelarie notarialne	26	27	31	32	33	32
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	67	68	72	74	75	74
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	15	15	15	15	15	15
6	Wspólnoty mieszkaniowe	739	754	774	796	828	851

Źródło: 1, 2 szacunki NBP O/O w Kielcach; 3 Izba Notarialna w Krakowie;

4 MiiR DGN-CRRM; 5 KRS; 6 Urząd Statystyczny w Kielcach

Tabela 6.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Kielcach

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba umów	1405	1282	1332	1600	1617	2089
Wartość w mln zł	261,33	247,50	253,00	288,18	321,65	439,28

Źródło: Izba Administracji Skarbowej w Kielcach

Tabela 6.7. Budownictwo mieszkaniowe w Kielcach

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	669	711	1617	1160	2129	808
- indywidualne	103	146	360	464	153	103
- na sprzedaż lub wynajem	503	423	964	696	1661	705
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	907	766	892	894	1868	1102
- indywidualne	323	99	343	272	96	106
- na sprzedaż lub wynajem	435	609	532	598	1444	996
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	1377	943	755	609	895	1424
- indywidualne	123	93	123	101	73	112
- spółdzielcze	457	102	98	36	119	42
- na sprzedaż lub wynajem	626	717	528	465	691	1216
- społeczne czynszowe	148	0	0	0	0	46
- komunalne	23	28	6	7	12	8

*Uwaga: W 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem dotychczas zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

Tabela 6.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Kielcach

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	1377	943	755	609	895	1424
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	81,6	58,5	53,8	42,5	60,2	96,1
- na 1000 ludności	6,9	4,8	3,8	3,1	4,6	7,3
- na 1000 zaw. małżeństw	1596	1098	832	692	991	1697
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-514	-84	152	271	8	-585
- na 1000 ludności	-2,6	-0,4	0,8	1,4	0,0	-3,0
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)						
	59,3	62,0	71,2	69,8	67,3	67,5
Liczba izb oddanych						
	4167	2803	2500	2069	2936	4421
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
	3,0	3,0	3,3	3,4	3,3	3,1
Przec. pow. izby (m kw.)						
	19,6	20,9	21,5	20,5	20,5	21,7

Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

Tabela 6.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Kielcach

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofertowa
I 2014	4852	4587	4215	3870	4061	22,0
II 2014	4878	4623	4186	3739	3903	23,3
III 2014	4767	4578	4174	3868	4078	24,7
IV 2014	4750	4602	4148	3703	3925	24,0
I 2015	4856	4736	4053	3663	3961	20,4
II 2015	4844	4507	4029	3717	3955	22,7
III 2015	4783	4549	4067	3684	3924	22,3
IV 2015	4878	4620	4035	3589	3888	21,2
I 2016	4838	4710	4026	3607	4048	22,3
II 2016	4833	4685	4004	3558	4018	23,1
III 2016	4686	4581	4058	3620	4081	22,9
IV 2016	4679	4559	4008	3456	3994	25,1
I 2017	4677	4614	4091	3502	4005	23,5
II 2017	4757	4545	4065	3612	4064	24,8
III 2017	4780	4547	4117	3653	4069	25,1
IV 2017	4762	4689	4189	3655	4071	28,2
I 2018	4869	4591	4309	3705	4103	25,8
II 2018	4869	4798	4364	3854	4147	25,5
III 2018	4852	4805	4365	3883	4173	23,8
IV 2018	5112	4967	4541	3882	4176	25,1
I 2019	5101	4999	4750	3968	4146	28,3
II 2019	5132	5020	4759	4067	4145	28,0
III 2019	5284	5220	4797	4345	4248	27,4
IV 2019	5476	5295	5079	4453	4214	27,8
I 2020	5494	5425	5447	4578	4233	27,0

Uwaga: cena hedoniczny wyliczona na podstawie modelu wyestymowanego na danych z 2008 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

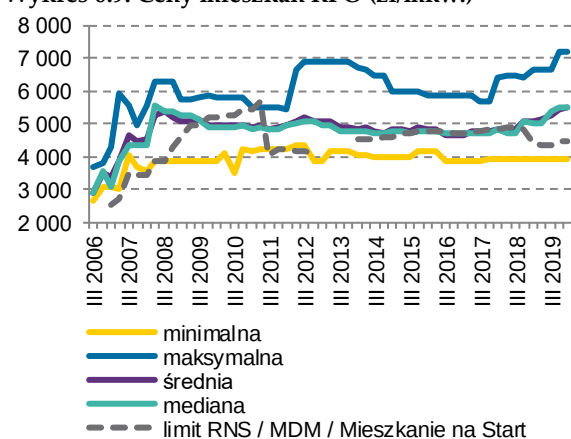
Tabela 6.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Kielcach

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2014	99,4	98,6	100,0	99,0	99,7	95,9	98,7	96,5	104,8	103,4
II 2014	100,5	100,8	99,3	96,6	96,1	96,1	99,5	96,5	100,9	101,1
III 2014	97,7	99,0	99,7	103,4	104,5	97,6	97,0	96,4	98,3	101,2
IV 2014	99,6	100,5	99,4	95,8	96,2	97,3	98,9	98,4	94,7	96,3
I 2015	102,2	102,9	97,7	98,9	100,9	100,1	103,2	96,2	94,7	97,5
II 2015	99,8	95,2	99,4	101,5	99,8	99,3	97,5	96,2	99,4	101,3
III 2015	98,7	100,9	100,9	99,1	99,2	100,3	99,4	97,4	95,3	96,2
IV 2015	102,0	101,6	99,2	97,4	99,1	102,7	100,4	97,3	96,9	99,0
I 2016	99,2	102,0	99,8	100,5	104,1	99,6	99,5	99,3	98,5	102,2
II 2016	99,9	99,5	99,5	98,7	99,3	99,8	104,0	99,4	95,7	101,6
III 2016	97,0	97,8	101,4	101,7	101,6	98,0	100,7	99,8	98,3	104,0
IV 2016	99,9	99,5	98,8	95,5	97,9	95,9	98,7	99,3	96,3	102,7
I 2017	99,9	101,2	102,1	101,3	100,3	96,7	98,0	101,6	97,1	99,0
II 2017	101,7	98,5	99,4	103,2	101,5	98,4	97,0	101,5	101,5	101,1
III 2017	100,5	100,0	101,3	101,1	100,1	102,0	99,3	101,4	100,9	99,7
IV 2017	99,6	103,1	101,8	100,1	100,0	101,8	102,9	104,5	105,8	101,9
I 2018	102,3	97,9	102,9	101,4	100,8	104,1	99,5	105,3	105,8	102,4
II 2018	100,0	104,5	101,3	104,0	101,1	102,3	105,6	107,4	106,7	102,0
III 2018	99,6	100,1	100,0	100,7	100,6	101,5	105,7	106,0	106,3	102,5
IV 2018	105,4	103,4	104,0	100,0	100,1	107,4	105,9	108,4	106,2	102,6
I 2019	99,8	100,6	104,6	102,2	99,3	104,8	108,9	110,2	107,1	101,1
II 2019	100,6	100,4	100,2	102,5	100,0	105,4	104,6	109,1	105,5	100,0
III 2019	102,9	104,0	100,8	106,8	102,5	108,9	108,6	109,9	111,9	101,8
IV 2019	103,6	101,4	105,9	102,5	99,2	107,1	106,6	111,9	114,7	100,9
I 2020	100,3	102,4	107,2	102,8	100,4	107,7	108,5	114,7	115,4	102,1

Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

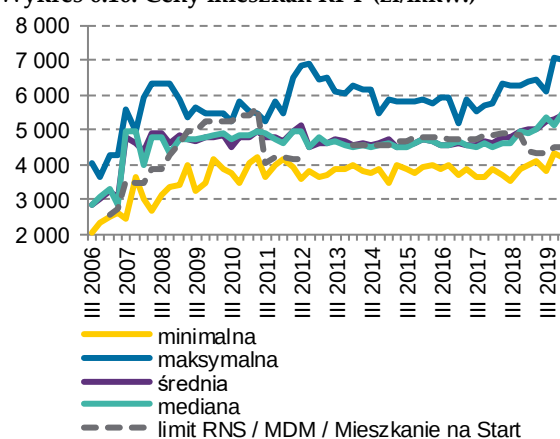
6.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 6.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw.)



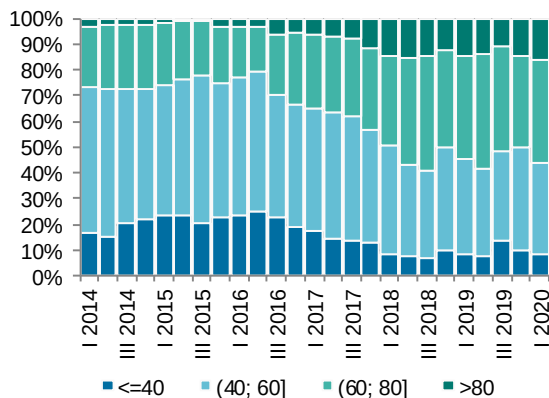
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw.)



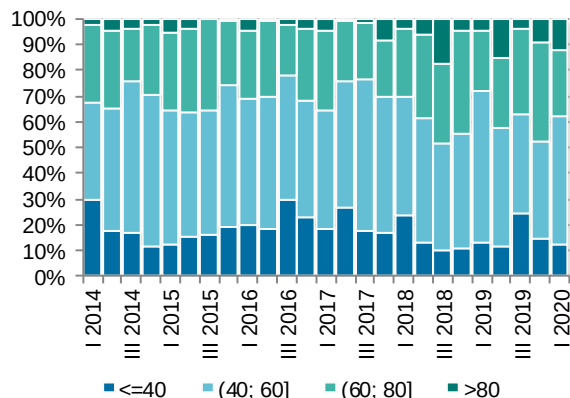
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



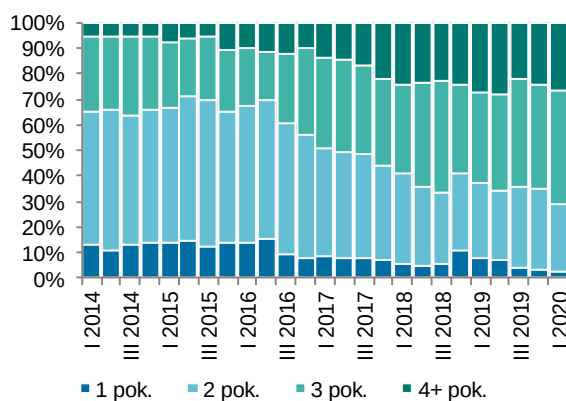
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



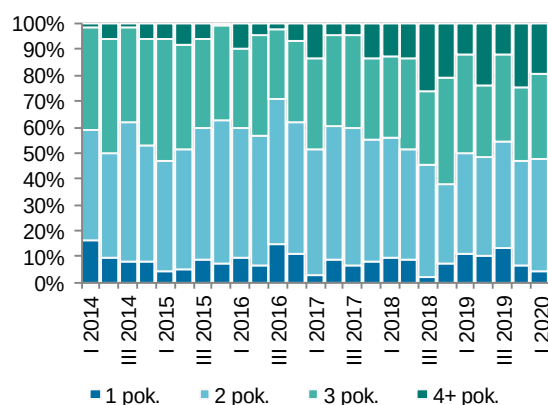
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



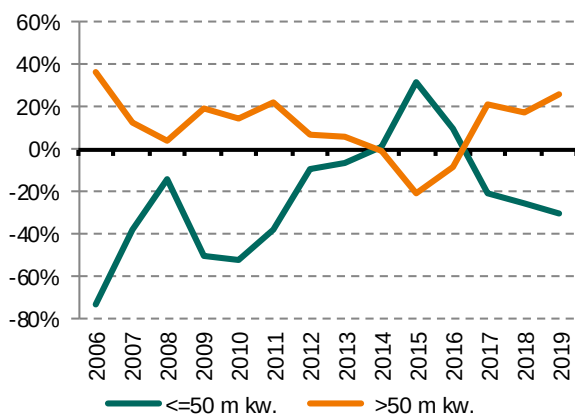
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



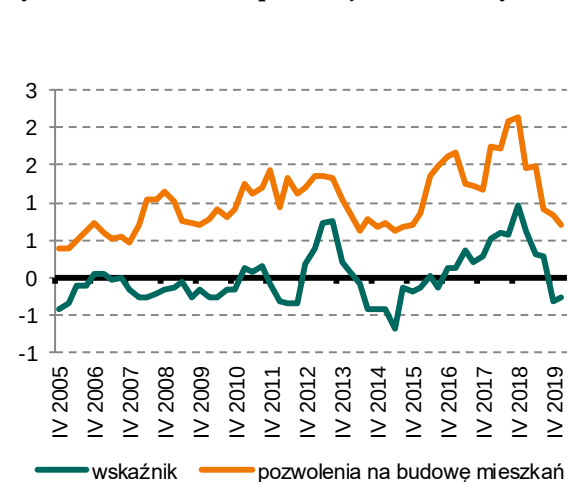
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



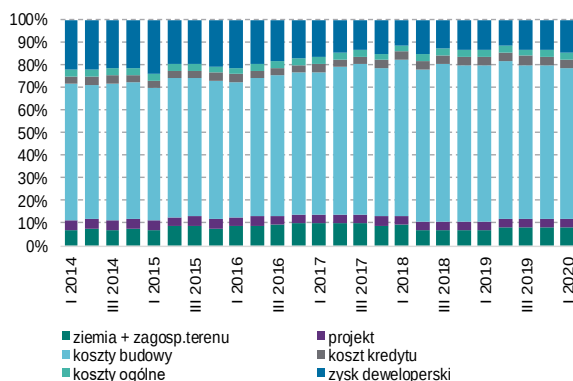
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach

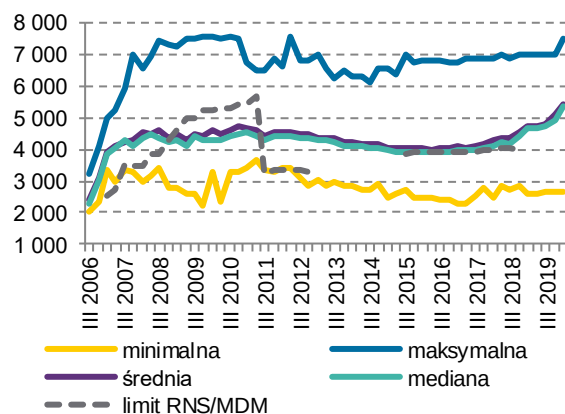
Wykres 6.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

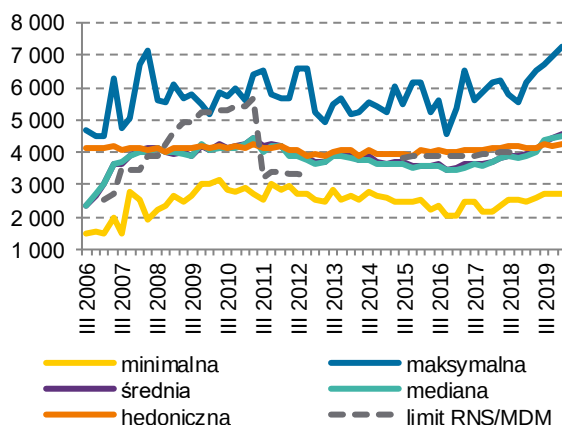
6.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 6.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw.)



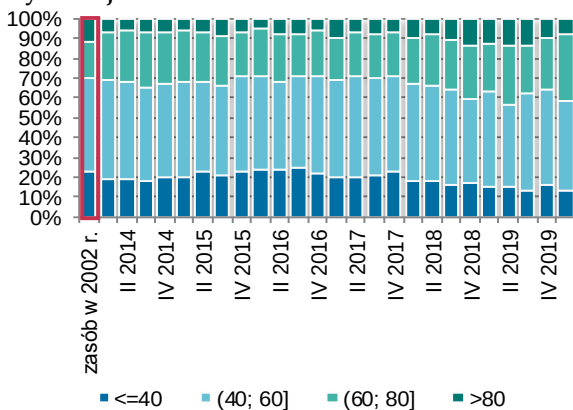
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw.)



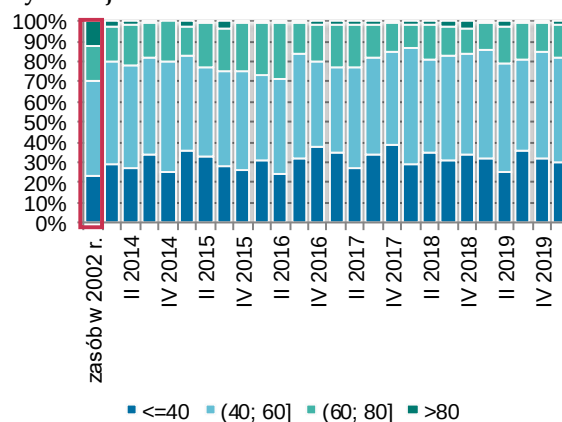
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



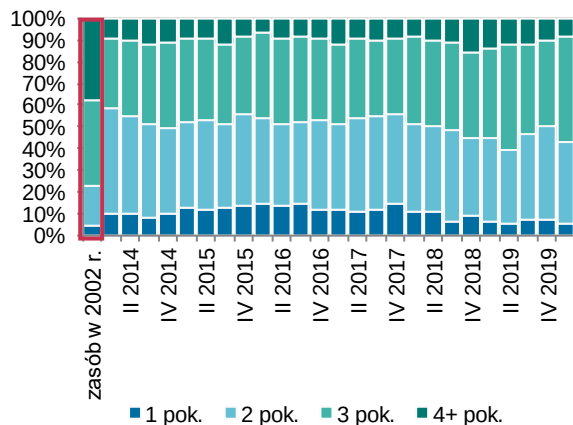
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



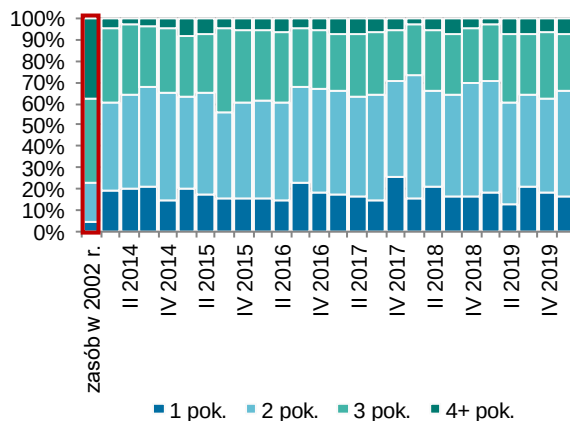
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



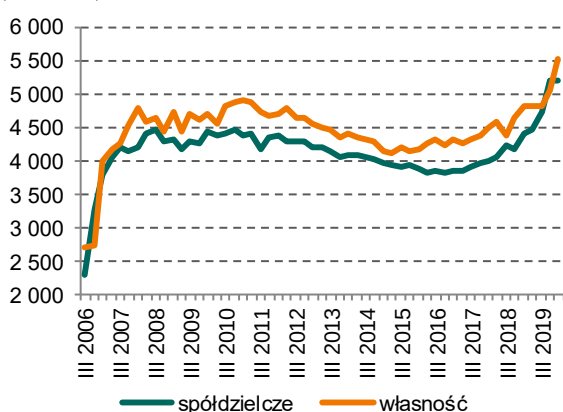
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



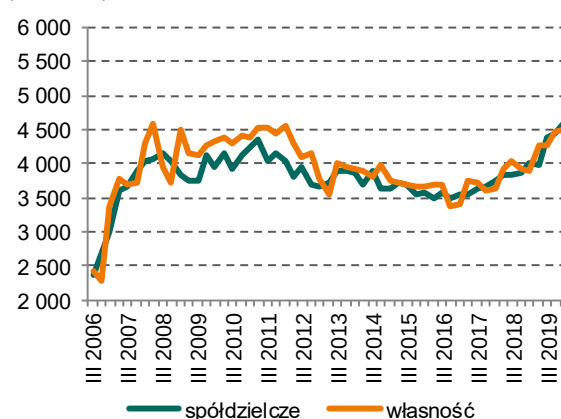
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



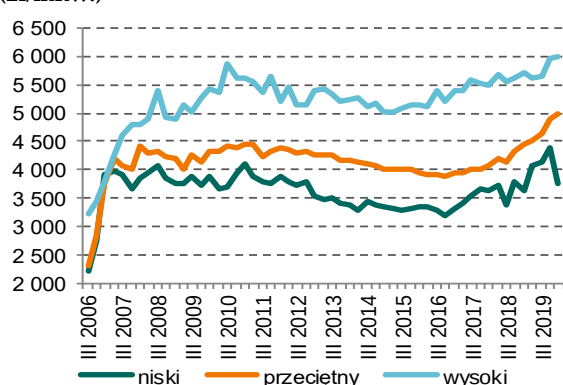
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



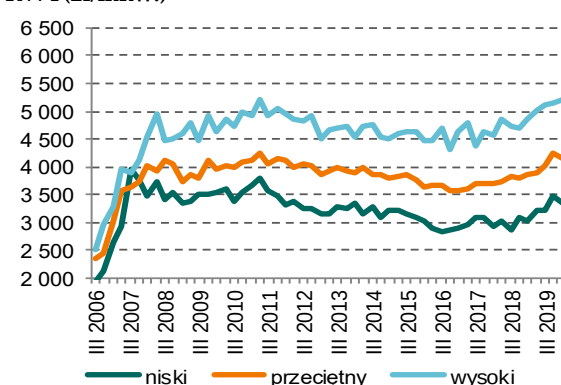
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



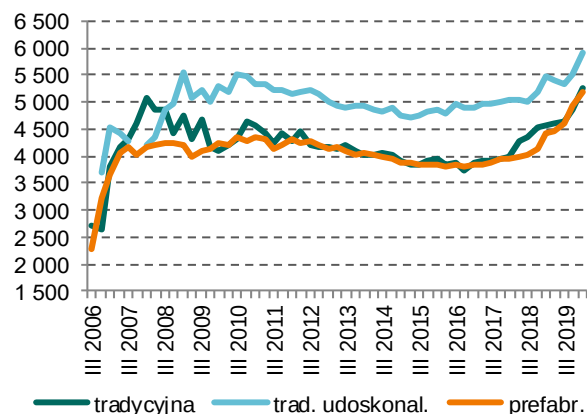
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT (zł/mkw.)



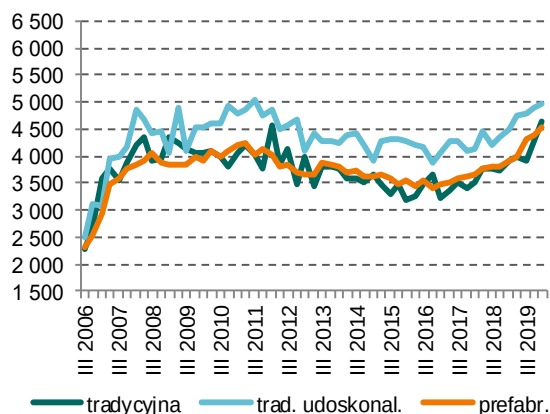
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



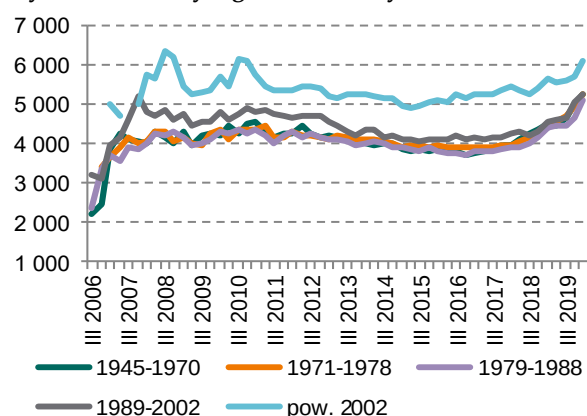
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



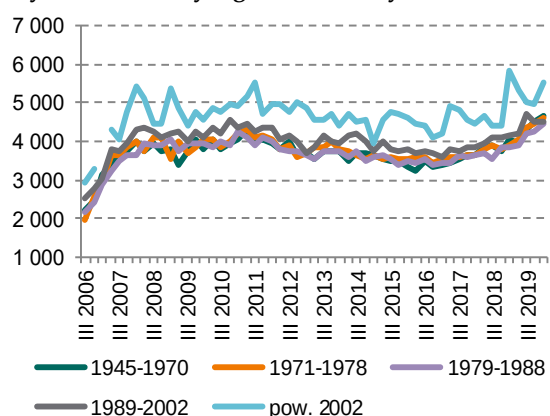
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



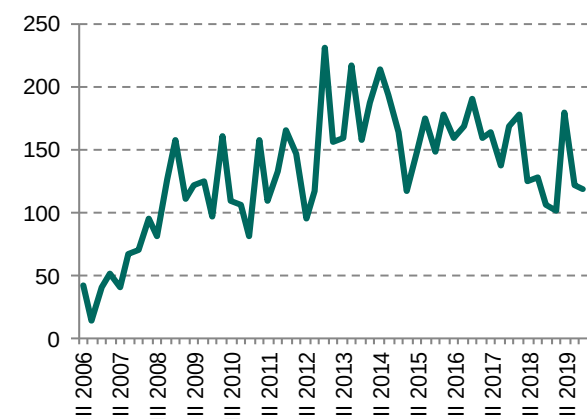
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



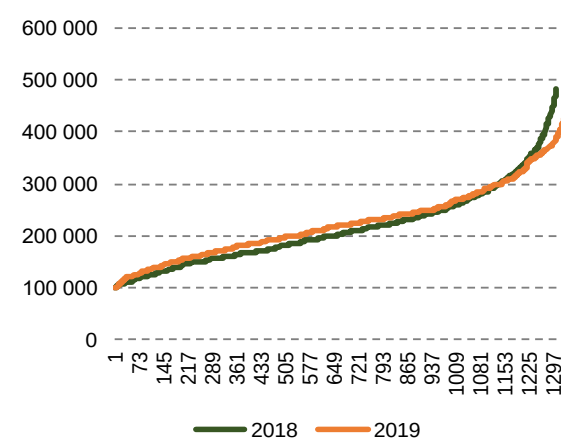
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Kielcach (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Kielcach w latach 2018-2019



Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

7. Kraków

7.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

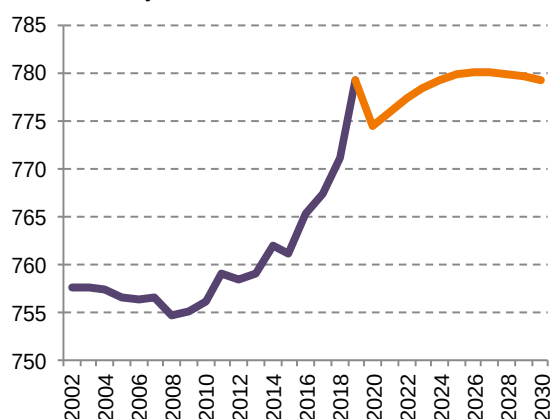
7.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 7.1. Czynniki demograficzne w Krakowie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2014	761873	488	1531	2019	3516	0,6	2,0	4,6
2015	761069	415	1840	2255	3765	0,5	2,4	4,9
2016	765320	1665	1807	3472	4062	2,2	2,4	5,3
2017	767348	1507	2002	3509	4424	2,0	2,6	5,8
2018	771069	1575	4714	6289	4498	2,1	6,1	5,8
2019	779115	1525	6972	8497	4805	2,0	9,0	6,2

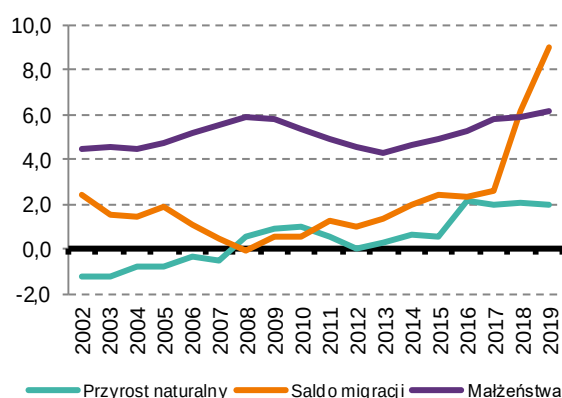
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Wykres 7.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Krakowa (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

Wykres 7.2. Relacje demograficzne w Krakowie (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Tabela 7.2. Gospodarstwa domowe w Krakowie

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	306874	320926	100%	100%
w tym z 1 osobą	107727	112782	35%	35%
w tym z 2 osobami	74198	87607	24%	27%
w tym z 3 osobami	59532	59497	19%	19%
w tym z 4 osobami	44415	39999	14%	12%
w tym z 5 i więcej osobami	21002	21041	7%	7%
Ludność w gospodarstwach	727144	744261		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,37	2,32		
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,19	0,96		

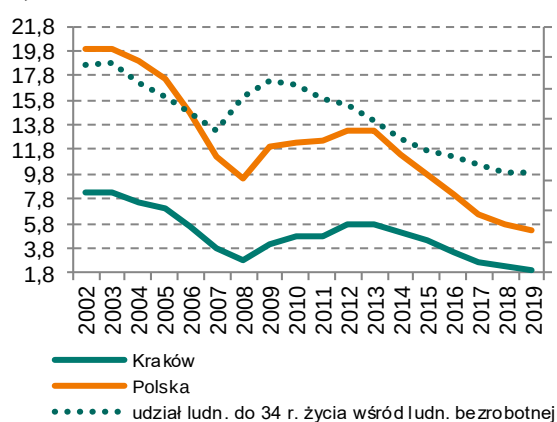
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Tabela 7.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Krakowie

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2014	62,8	15,7	21,6
2015	62,0	15,9	22,1
2016	61,2	16,2	22,7
2017	60,3	16,6	23,1
2018	59,6	16,9	23,5
2019	59,1	17,2	23,6

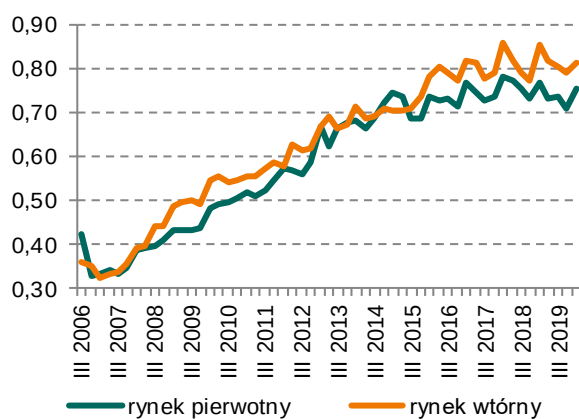
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Wykres 7.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Krakowie (P. oś)



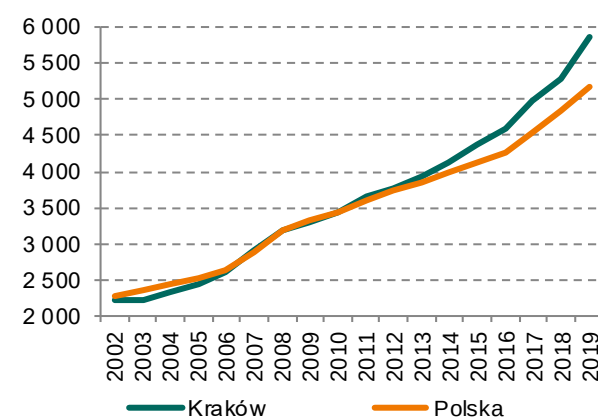
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Wykres 7.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Krakowie (mkw.)



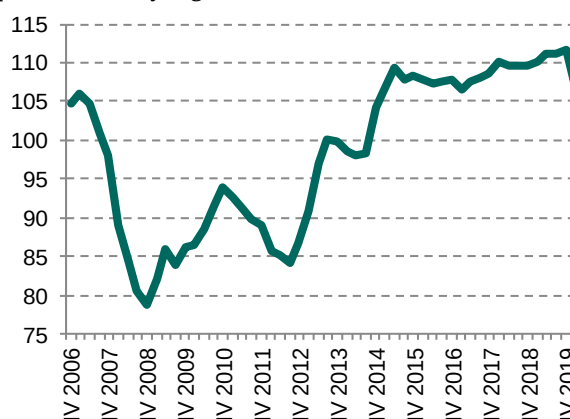
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie

Wykres 6.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Krakowie (zł/miesiąc)



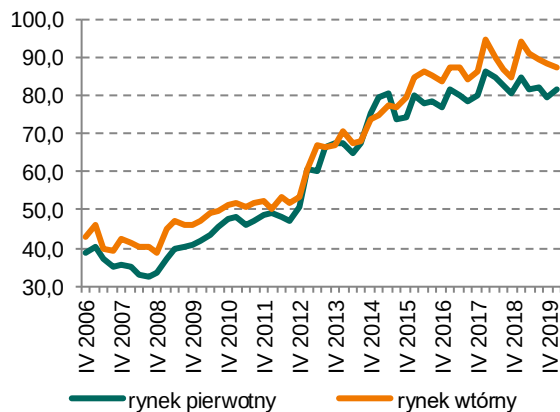
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Wykres 7.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Krakowie (krotność przec. mies. wynagr.)



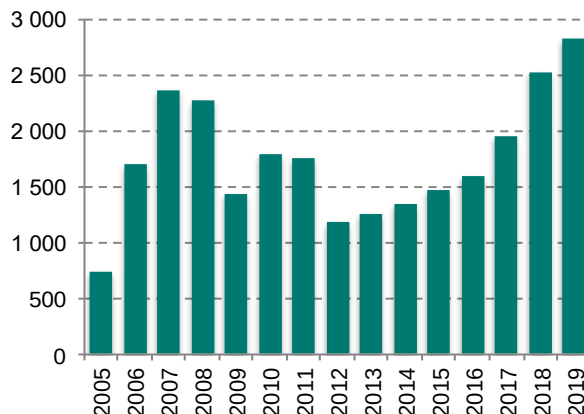
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie

Wykres 7.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Krakowie (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie

Wykres 7.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Krakowie (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

7.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 7.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Krakowie

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	353610	359944	369203	380088	389606	402645
- mieszkania na 1000 ludności	464	473	482	495	505	517
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	20411	20783	21313	21921	22461	23191
- przeciętna (m kw.)	57,7	57,7	57,7	57,7	57,6	57,6
- na osobę (m kw.)	26,8	27,3	27,8	28,6	29,1	29,8
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,2	3,2	3,1	3,1	3,1	3,1
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,2	2,1	2,1	2,0	2,0	1,9

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie; 2019 r. – szacunek NBP O/O w Krakowie

7.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 7.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Krakowie

L.p.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Deweloperzy	135	162	150	147	154	176
2	Pośrednicy	771	1007	1151	1209	1230	1319
3	Kancelarie notarialne	95	101	103	106	111	112
4	Rzeczoznawcy majątkowi	242	252	262	270	286	307
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	177	176	174	174	112	112
6	Wspólnoty mieszkaniowe	4558	4669	4869	5089	5283	5481

Źródło: szacunki NBP O/O w Krakowie na podstawie danych z GUS i MTBiGM

Tabela 7.6. Transakcje na wtórnym rynku mieszkaniowym w Krakowie

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba umów	8106	8356	10480	12288	14857	14243
Wartość w mln zł	2 534	2 694	3 471	4 031	5 222	5 257

Źródło: szacunki własne NBP O/O w Krakowie

Tabela 7.7. Budownictwo mieszkaniowe w Krakowie

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	5591	8259	9646	12889	10473	9058
- indywidualne	474	624	615	766	633	573
- na sprzedaż lub wynajem	5093	7635	9031	12123	9840	8357
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	9266	10942	8054	10582	10070	10240
- indywidualne	1449	1233	820	1164	713	746
- na sprzedaż lub wynajem	7798	9709	7152	8397	9107	9494
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	7346	6455	9363	11044	9606	13039
- indywidualne	501	440	604	458	475	474
- spółdzielcze	0	0	112	133	0	78
- na sprzedaż lub wynajem	6845	6011	8597	10453	9131	12308
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0	0
- komunalne	0	4	48	0	0	179

*Uwaga: W 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem dotychczas zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Tabela 7.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Krakowie

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	7346	6455	9363	11044	9606	13039
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	439,1	384,1	538,0	619,7	549,7	730,5
- na 1000 ludności	9,7	8,5	12,3	14,4	12,5	16,8
- na 1000 zaw. małżeństw	2089	1714	2305	2496	2136	2714
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-3830	-2689	-5301	-6620	-5108	-8234
- na 1000 ludności	-5,0	-3,5	-6,9	-8,6	-6,6	-10,6
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)						
	59,8	59,5	57,5	56,1	57,2	56,0
Liczba izb oddanych	19759	17270	24372	29164	25802	33170
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
	2,7	2,7	2,6	2,6	2,7	2,5
Przec. pow. izby (m kw.)						
	22,2	22,2	22,1	21,2	21,3	22,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Tabela 7.9. Średnia cena mkw. mieszkania w Krakowie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2014	6472	6000	6754	5731	6051
II 2014	6434	6172	6682	5937	5646
III 2014	6214	5970	6644	5930	5759
IV 2014	6491	5722	6860	5834	5767
I 2015	6565	5861	7030	6197	5699
II 2015	6720	5896	6978	6157	6353
III 2015	6658	6312	6948	6095	5649
IV 2015	6525	6357	6795	5939	5799
I 2016	6524	6239	6827	5884	5636
II 2016	6670	6343	6756	5740	5593
III 2016	6526	6298	6837	5820	5641
IV 2016	6711	6451	6910	5951	5558
I 2017	6619	6373	6859	5979	5365
II 2017	6746	6583	6992	6038	5405
III 2017	6931	6810	7205	6347	5580
IV 2017	6924	6755	7593	6276	5800
I 2018	6918	6796	7767	6215	5633
II 2018	6902	6778	8006	6400	5395
III 2018	7040	6945	8059	6621	5529
IV 2018	7356	7199	8466	6849	5578
I 2019	7623	7426	8697	6626	5507
II 2019	7957	7739	8899	6956	5564
III 2019	8017	7786	8913	7135	5614
IV 2019	8532	8237	9109	7414	5458
I 2020	9210	8303	9518	7766	5402

Uwaga: cena hedoniczna wyliczona na podstawie modelu wyestymowanego na danych z 2009 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

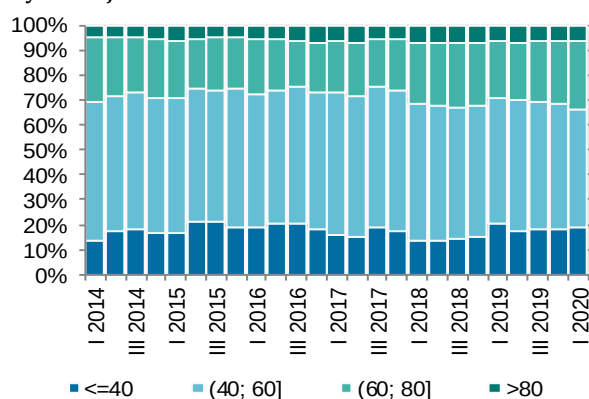
Tabela 7.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Krakowie

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2014	105,7	103,8	103,3	98,3	105,3	101,7	101,2	101,7	96,6	103,8
II 2014	99,4	102,9	98,9	103,6	93,3	102,7	98,0	103,0	104,5	100,6
III 2014	96,6	96,7	99,4	99,9	102,0	102,4	101,3	100,9	100,8	100,0
IV 2014	104,5	95,8	103,3	98,4	100,1	106,0	99,0	104,9	100,1	100,3
I 2015	101,1	102,4	102,5	106,2	98,8	101,4	97,7	104,1	108,1	94,2
II 2015	102,4	100,6	99,3	99,4	111,5	104,5	95,5	104,4	103,7	112,5
III 2015	99,1	107,0	99,6	99,0	88,9	107,1	105,7	104,6	102,8	98,1
IV 2015	98,0	100,7	97,8	97,4	102,7	100,5	111,1	99,0	101,8	100,6
I 2016	100,0	98,1	100,5	99,1	97,2	99,4	106,5	97,1	95,0	98,9
II 2016	102,2	101,7	99,0	97,6	99,2	99,3	107,6	96,8	93,2	88,0
III 2016	97,8	99,3	101,2	101,4	100,9	98,0	99,8	98,4	95,5	99,8
IV 2016	102,8	102,4	101,1	102,3	98,5	102,9	101,5	101,7	100,2	95,9
I 2017	98,6	98,8	99,3	100,5	96,5	101,5	102,1	100,5	101,6	95,2
II 2017	101,9	103,3	101,9	101,0	100,7	101,1	103,8	103,5	105,2	96,6
III 2017	102,7	103,4	103,0	105,1	103,2	106,2	108,1	105,4	109,1	98,9
IV 2017	99,9	99,2	105,4	98,9	103,9	103,2	104,7	109,9	105,5	104,3
I 2018	99,9	100,6	102,3	99,0	97,1	104,5	106,6	113,2	103,9	105,0
II 2018	99,8	99,7	103,1	103,0	95,8	102,3	103,0	114,5	106,0	99,8
III 2018	102,0	102,5	100,7	103,5	102,5	101,6	102,0	111,9	104,3	99,1
IV 2018	104,5	103,7	105,0	103,4	100,9	106,2	106,6	111,5	109,1	96,2
I 2019	103,6	103,2	102,7	96,8	98,7	110,2	109,3	112,0	106,6	97,8
II 2019	104,4	104,2	102,3	105,0	101,0	115,3	114,2	111,2	108,7	103,1
III 2019	100,8	100,6	100,2	102,6	100,9	113,9	112,1	110,6	107,8	101,5
IV 2019	106,4	105,8	102,2	103,9	97,2	116,0	114,4	107,6	108,3	97,9
I 2020	108,0	100,8	104,5	104,8	99,0	120,8	111,8	109,4	117,2	98,1

Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

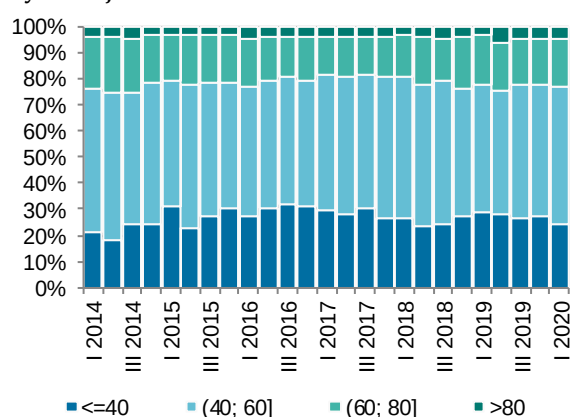
7.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 7.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



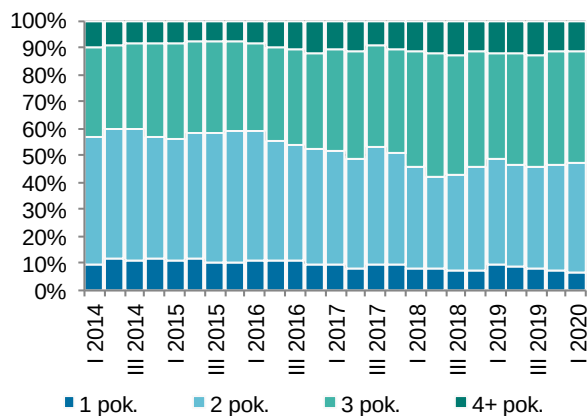
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 7.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



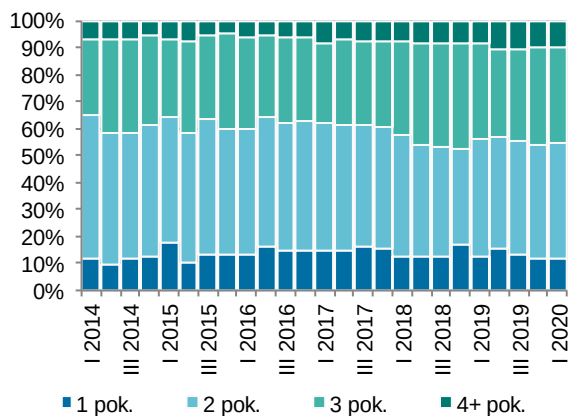
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 7.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



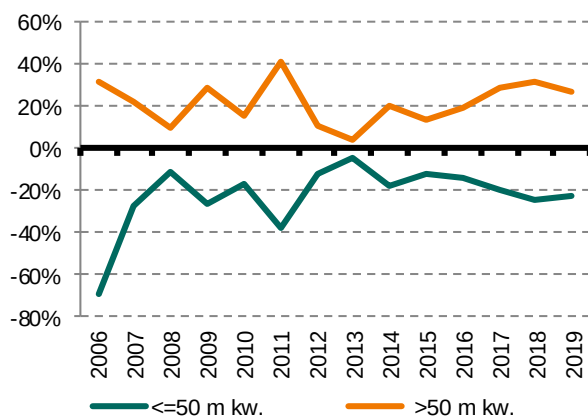
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 7.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



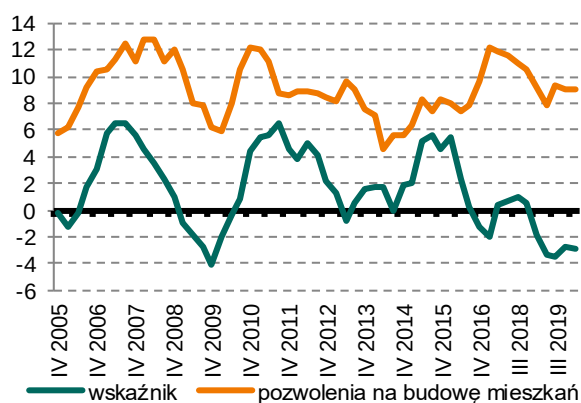
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 7.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



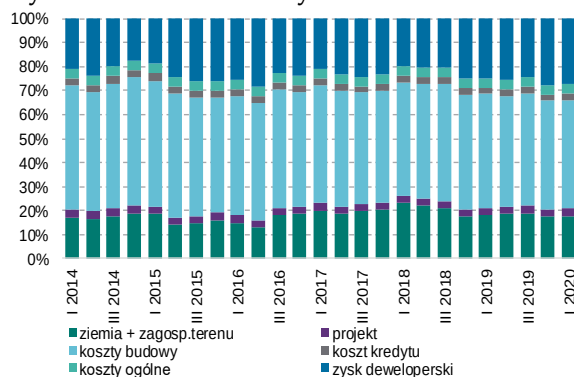
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 7.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie

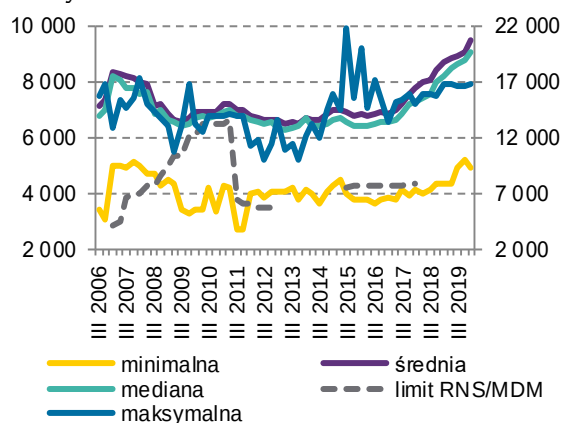
Wykres 7.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

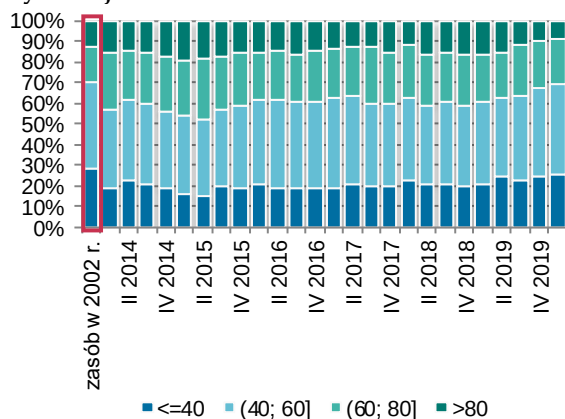
7.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 7.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna P. oś)



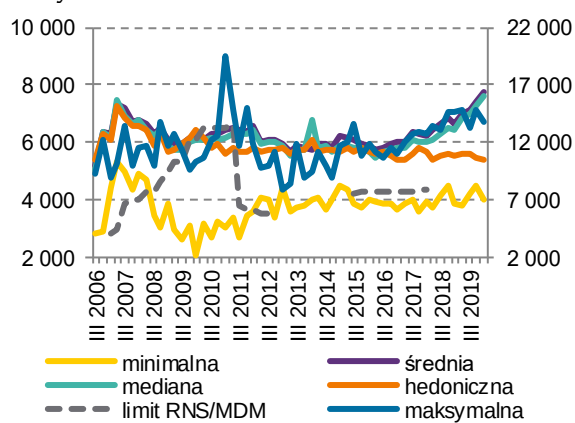
Cena maks. przedstawiona na prawej osi; Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 7.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



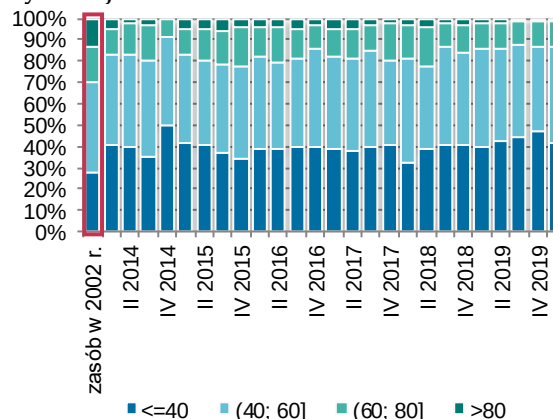
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 7.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna P. oś)



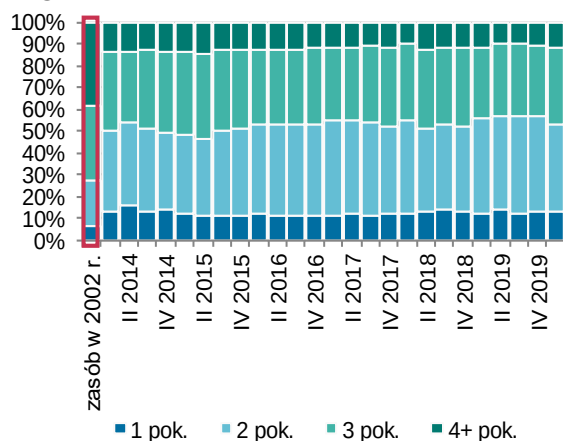
Cena maks. przedstawiona na prawej osi; Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 7.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



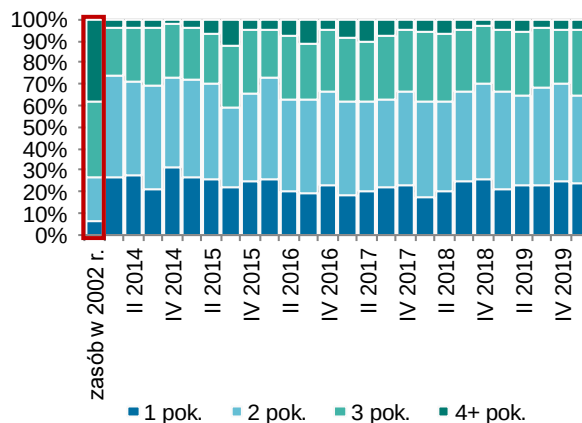
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 7.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



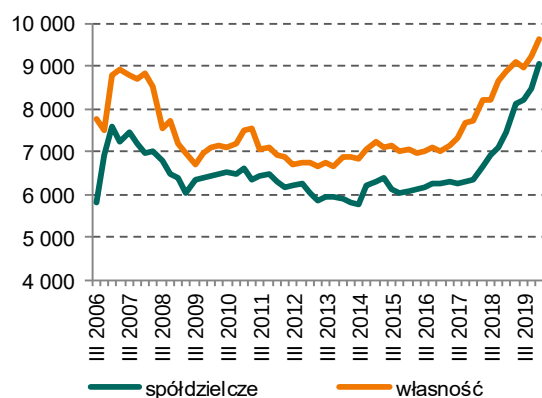
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 7.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



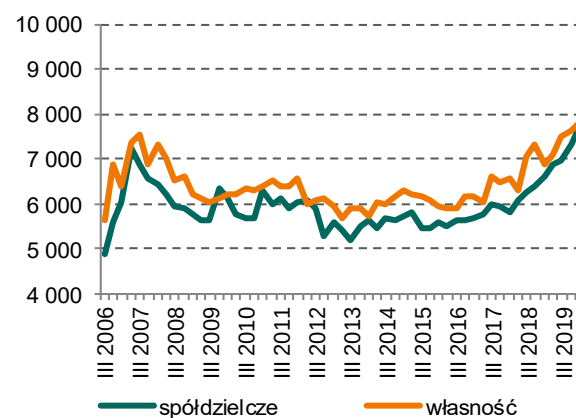
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 7.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



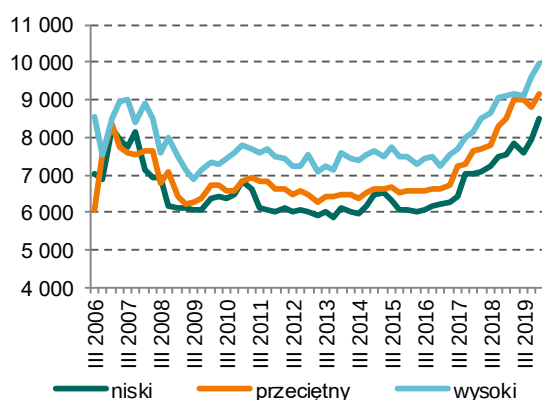
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 7.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



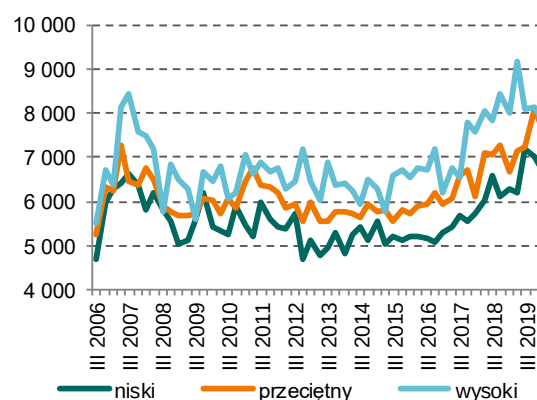
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 7.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



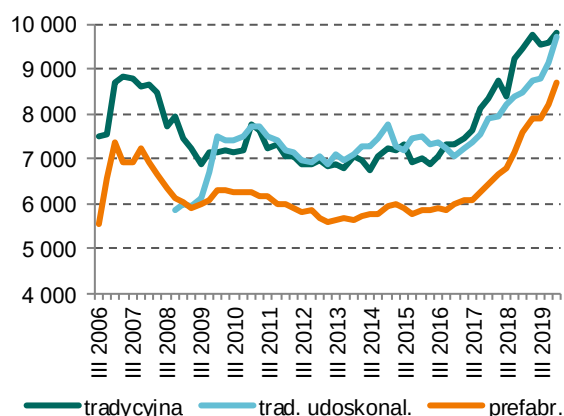
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 7.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT (zł/mkw.)



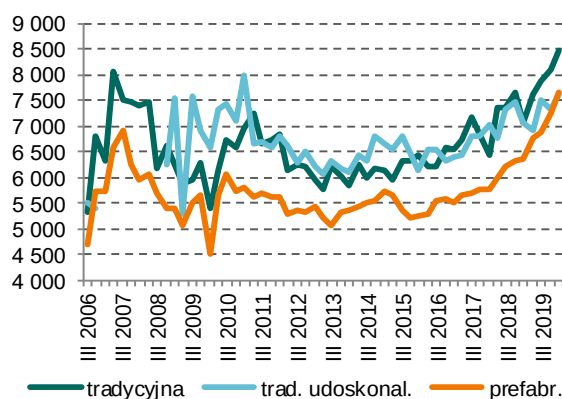
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 7.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



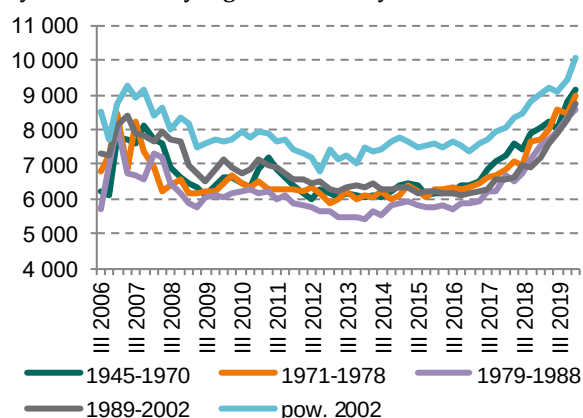
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 7.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



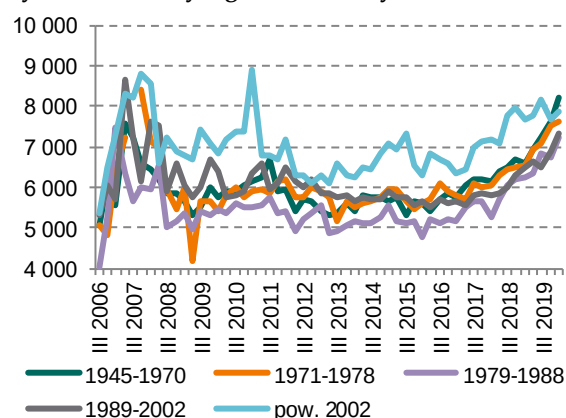
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 7.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



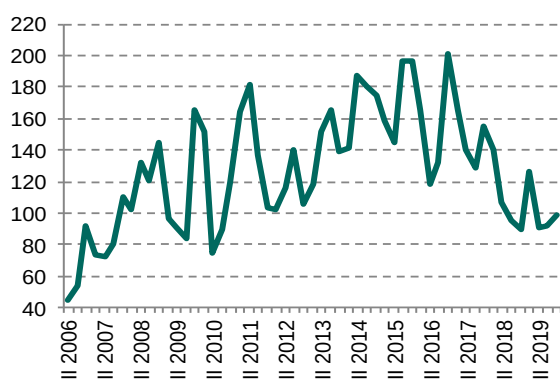
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 7.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



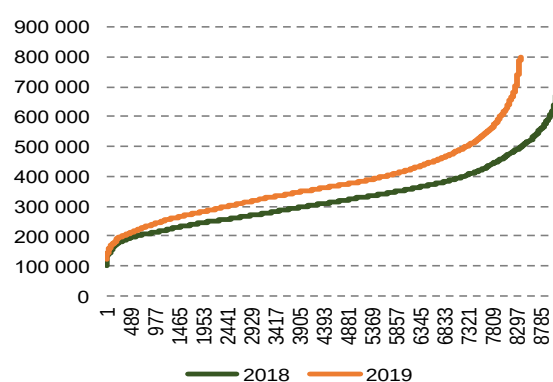
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 7.32. Szacowany średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Krakowie (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 7.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Krakowie w latach 2018-2019



Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

8. Lublin

8.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

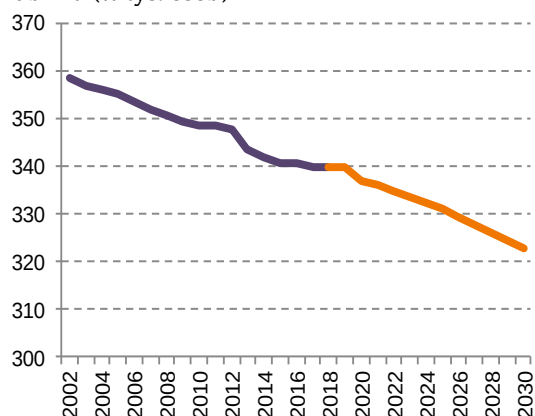
8.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 8.1. Czynniki demograficzne w Lublinie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2014	341722	152	-943	-791	1520	0,4	-2,8	4,4
2015	340727	201	-817	-616	1616	0,6	-2,4	4,7
2016	340466	145	-223	-78	1651	0,4	-0,7	4,8
2017	339850	44	-279	-235	1762	0,1	-0,8	5,2
2018	339682	58	-155	-97	1709	0,2	-0,5	5,0
2019	339784	36	193	229	1672	0,1	0,6	4,9

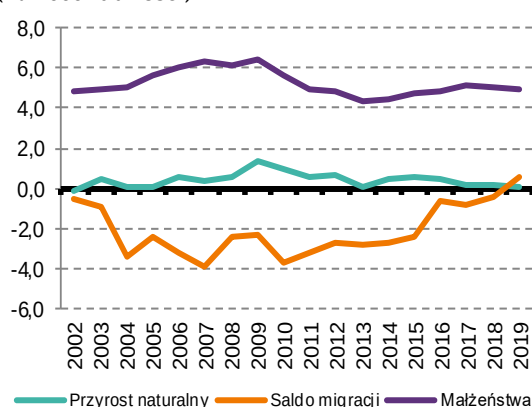
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

Wykres 8.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Lublina (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymetalne GUS)

Wykres 8.2. Relacje demograficzne w Lublinie (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

Tabela 8.2. Gospodarstwa domowe w Lublinie

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	140523	144444	100%	100%
w tym z 1 osobą	45597	46804	32%	32%
w tym z 2 osobami	33364	39682	24%	27%
w tym z 3 osobami	28531	29125	20%	20%
w tym z 4 osobami	22604	19078	16%	13%
w tym z 5 i więcej osobami	10427	9755	7%	7%
Ludność w gospodarstwach	344960	344344		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,45	2,38		
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,18	1,05		

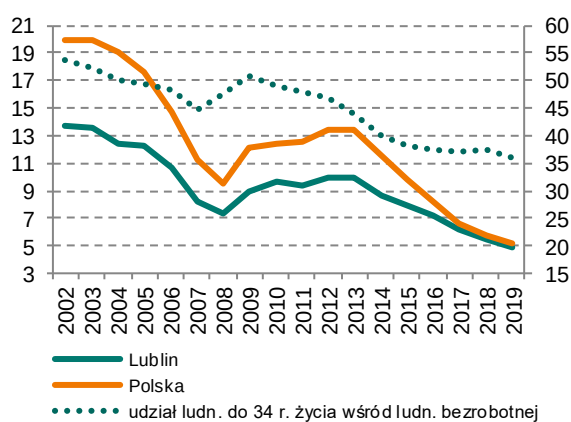
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

Tabela 8.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Lublinie

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2014	62,4	16,4	21,2
2015	61,6	16,5	22,0
2016	60,8	16,6	22,6
2017	60,0	16,7	23,3
2018	59,2	17,0	23,8
2019	58,6	17,2	24,2

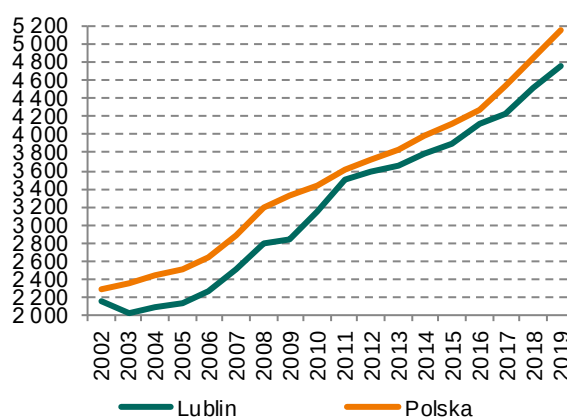
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

Wykres 8.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Lublinie (%; P. oś)



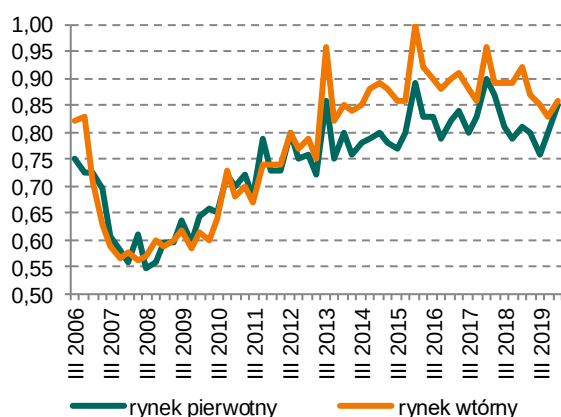
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

Wykres 8.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Lublinie (zł/miesiąc)



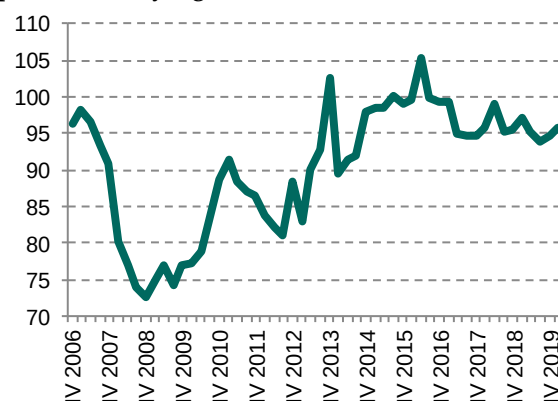
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

Wykres 8.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Lublinie (mkw.)



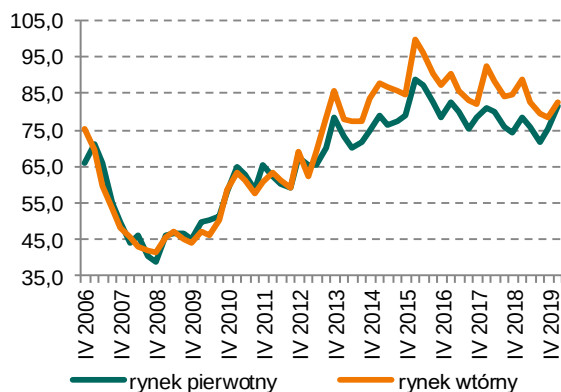
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie

Wykres 8.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Lublinie (krotność przec. mies. wynagr.)



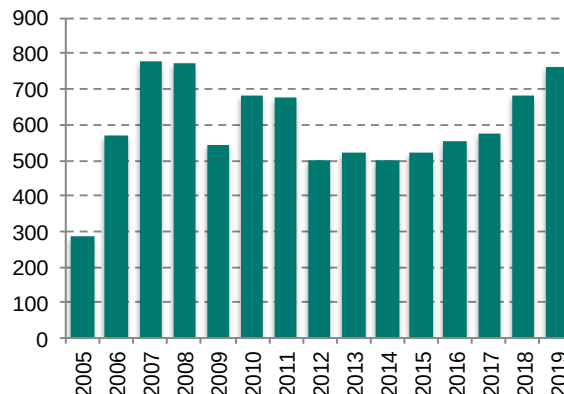
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie

Wykres 8.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Lublinie (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie

Wykres 8.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Lublinie (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

8.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 8.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Lublinie

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	145542	147314	149506	152118	154926	157254
- mieszkania na 1000 ludności	426	432	439	448	456	463
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	8726	8843	8982	9141	9312	9463
- przeciętna (m kw.)	60,0	60,0	60,1	60,1	60,1	60,2
- na osobę (m kw.)	25,5	26,0	26,4	26,9	27,4	27,9
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,5
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,4	2,3	2,3	2,2	2,2	2,2

Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie; w 2019 r. – szacunek NBP O/O w Lublinie

8.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 8.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Lublinie

L.p.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Deweloperzy	30	40	42	41	47	50
2	Biura pośredników	62	70	86	61	86	62
3	Kancelarie notarialne	51	54	63	70	70	62
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	110	112	118	125	125	134
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	67	67	67	67	67	67
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1019	1043	1088	1140	1209	1238

Źródło: szacunki NBP O/O w Lublinie na podstawie danych z GUS i MTBiGM

Tabela 8.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Lublinie

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba umów	2587	3366	3907	3876	4599	2968
Wartość w mln zł	626,27	838,56	981,54	1002,36	1235,64	879,07

Źródło: szacunki NBP O/O w Lublinie

Tabela 8.7. Budownictwo mieszkaniowe w Lublinie

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	1494	3187	2758	2308	3447	3229
- indywidualne	514	851	669	674	192	194
- na sprzedaż lub wynajem	856	2125	1798	1511	3060	3035
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	1940	3339	2267	2329	2837	2750
- indywidualne	538	701	538	556	184	258
- na sprzedaż lub wynajem	1194	2259	1533	1650	2542	2300
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	1336	1836	2298	2716	2889	2328
- indywidualne	164	151	131	137	121	140
- spółdzielcze	49	0	328	73	347	36
- na sprzedaż lub wynajem	1059	1572	1839	2386	2421	2152
- społeczne czynszowe	0	113	0	0	0	0

*Uwaga: W 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem dotychczas zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

Tabela 8.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Lublinie

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	1336	1836	2298	2716	2889	2328
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	95,1	121,6	145,3	165,8	176,3	151,5
- na 1000 ludności	3,9	5,4	6,7	8,0	8,5	6,9
- na 1000 zaw. małżeństw	879	1136	1392	1541	1690	1392
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	184	-220	-647	-954	-1180	-656
- na 1000 ludności	0,5	-0,6	-1,9	-2,8	-3,5	-1,9
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)						
	71,2	66,3	63,2	61,1	61,0	65,1
Liczba izb oddanych						
	4711	5902	7031	8410	8994	7177
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
	3,5	3,2	3,1	3,1	3,1	3,1
Przec. pow. izby (m kw.)						
	20,2	20,6	20,7	19,7	19,6	21,1

Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

Tabela 8.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Lublinie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2014	5009	4643	4886	4382	4539	31,0	33,0
II 2014	4924	4917	4884	4441	4565	31,0	29,0
III 2014	4922	4843	4831	4487	4561	32,0	29,0
IV 2014	5005	4967	4854	4444	4523	31,0	29,0
I 2015	5008	4920	4844	4424	4630	31,0	23,0
II 2015	4966	4980	4953	4386	4591	31,0	24,0
III 2015	5108	5017	4884	4534	4551	31,0	26,0
IV 2015	5172	4913	4893	4561	4493	32,0	29,0
I 2016	5050	4995	4940	4456	4598	33,0	35,0
II 2016	5095	5035	4979	4549	4544	32,0	35,0
III 2016	5244	4976	4982	4571	4572	33,0	32,0
IV 2016	5202	5212	4983	4698	4692	33,0	34,0
I 2017	5123	5095	5047	4651	4718	32,0	36,0
II 2017	5210	4953	5073	4630	4617	33,0	34,0
III 2017	5134	5243	5102	4765	4710	33,0	33,0
IV 2017	5209	5093	5142	4879	4724	34,0	34,0
I 2018	5284	5473	5139	4782	4641	35,0	35,0
II 2018	5364	5479	5339	4939	4797	36,0	35,0
III 2018	5676	5545	5295	5001	4708	37,0	36,0
IV 2018	5860	5785	5507	5095	4598	32,0	31,0
I 2019	5866	5874	5641	5176	4676	34,0	32,0
II 2019	5844	5852	5733	5371	4672	36,0	33,0
III 2019	5933	6158	5965	5565	4707	31,0	33,0
IV 2019	5911	5977	6171	5747	4721	34,0	34,0
I 2020	5962	5974	6666	5884	4719	37,0	36,0

Uwaga: cena hedoniczną wyliczoną na podstawie modelu wyestymowanego na danych z 2009 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

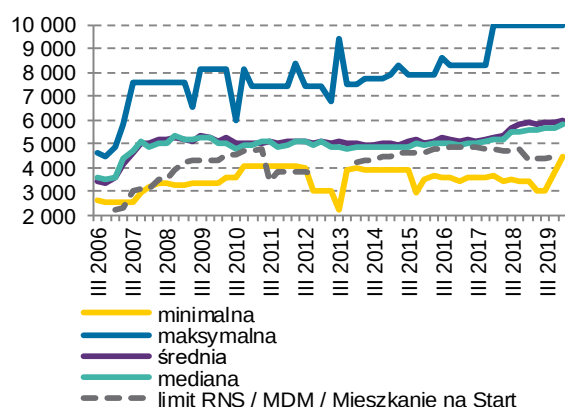
Tabela 8.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Lublinie

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2014	99,8	96,8	99,7	99,8	99,4	97,7	99,2	108,8	89,1	97,6
II 2014	98,3	105,9	100,0	101,3	100,6	98,2	99,5	100,5	94,4	96,7
III 2014	100,0	98,5	98,9	101,0	99,9	95,8	101,5	97,9	105,0	97,8
IV 2014	101,7	102,6	100,5	99,0	99,2	99,8	103,6	99,0	101,2	99,0
I 2015	100,1	99,1	99,8	99,5	102,4	100,0	106,0	99,1	101,0	102,0
II 2015	99,2	101,2	102,3	99,1	99,2	100,9	101,3	101,4	98,8	100,6
III 2015	102,9	100,7	98,6	103,4	99,1	103,8	103,6	101,1	101,0	99,8
IV 2015	101,3	97,9	100,2	100,6	98,7	103,3	98,9	100,8	102,6	99,3
I 2016	97,6	101,7	101,1	97,5	102,3	100,8	101,5	102,1	100,6	99,3
II 2016	100,9	100,8	100,9	102,7	98,8	102,6	101,1	100,7	104,1	99,0
III 2016	102,9	98,8	100,0	99,8	100,6	102,7	99,2	102,2	100,6	100,5
IV 2016	99,2	104,7	99,8	102,7	102,6	100,6	106,1	101,8	102,6	104,4
I 2017	98,5	97,8	101,3	99,4	100,6	101,4	102,0	102,0	104,5	102,6
II 2017	101,7	97,2	100,5	99,5	97,9	102,3	98,4	101,7	101,4	101,6
III 2017	98,5	105,9	100,6	102,9	102,0	97,9	105,4	102,2	104,5	103,0
IV 2017	101,5	97,1	100,8	102,4	100,3	100,1	97,7	103,3	104,3	100,7
I 2018	101,4	107,5	99,9	98,0	98,2	103,1	107,4	101,8	102,8	98,4
II 2018	101,5	100,1	103,9	103,3	103,4	103,0	110,6	105,2	106,7	103,9
III 2018	105,8	101,2	99,2	101,3	98,1	110,6	105,8	103,8	105,0	100,0
IV 2018	103,2	104,3	104,0	101,9	97,7	112,5	113,6	107,1	104,4	97,3
I 2019	100,1	101,5	102,4	101,6	101,7	111,0	107,3	109,8	108,2	100,7
II 2019	99,6	99,6	101,6	103,8	99,9	108,9	106,8	107,4	108,7	97,4
III 2019	101,5	105,2	104,0	103,6	100,8	104,5	111,1	112,7	111,3	100,0
IV 2019	99,6	97,1	103,4	103,3	100,3	100,9	103,3	112,1	112,8	102,7
I 2020	100,9	99,9	108,0	102,4	100,0	101,6	101,7	118,2	113,7	100,9

Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

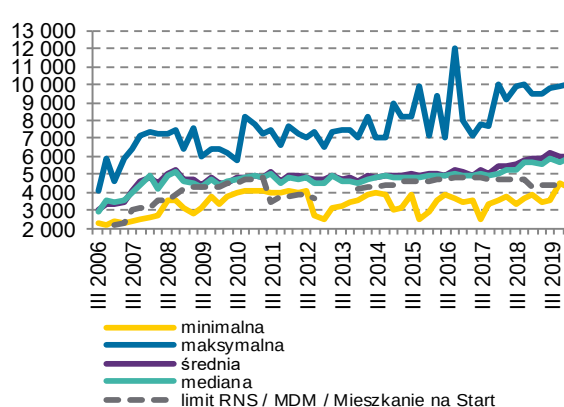
8.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 8.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw.)

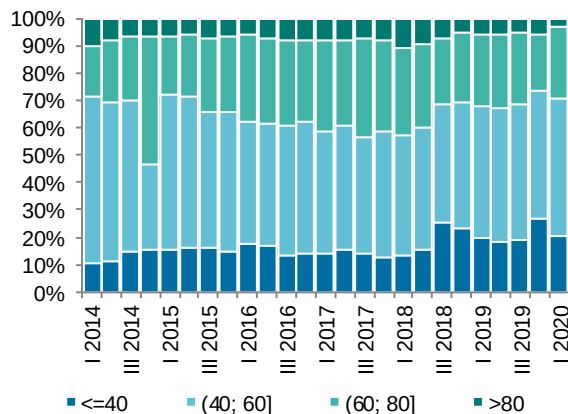


Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

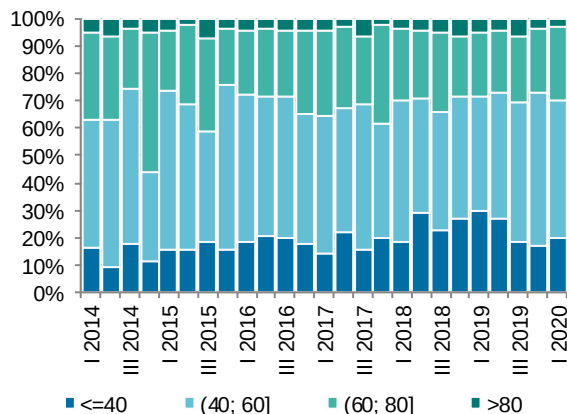
Wykres 8.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw.)



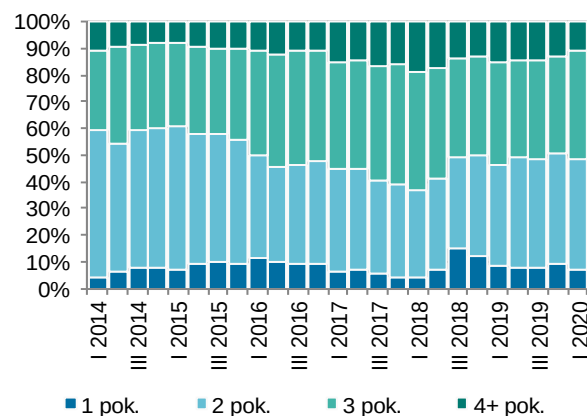
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 8.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO

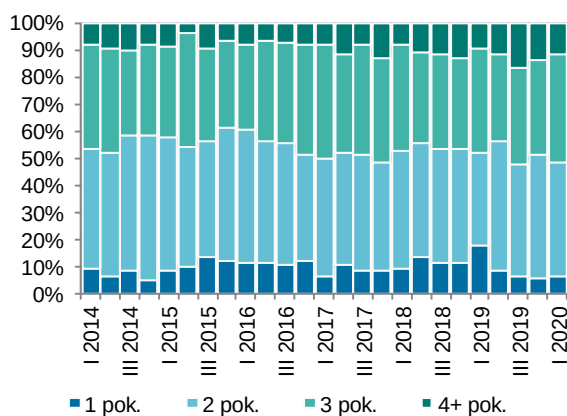
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 8.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT

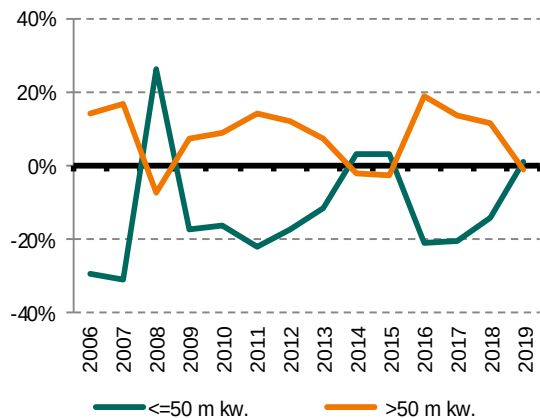
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 8.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO

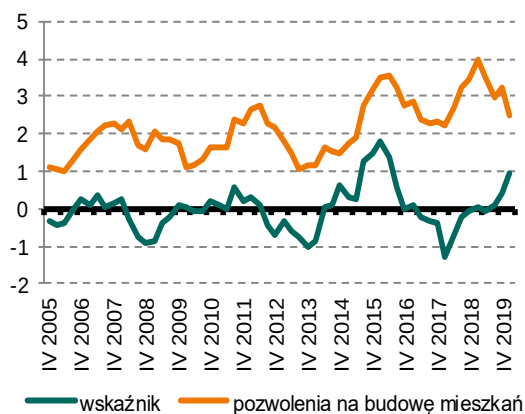
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 8.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT

Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

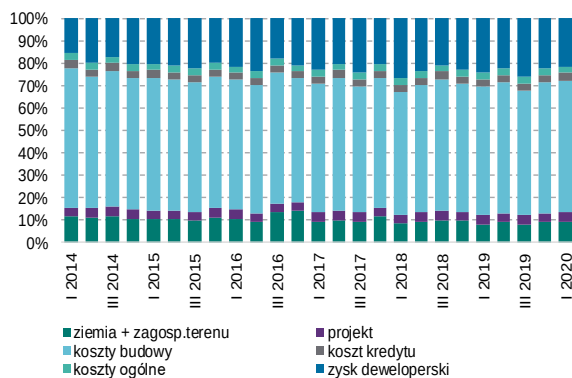
Wykres 8.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP

Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 8.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#

Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie

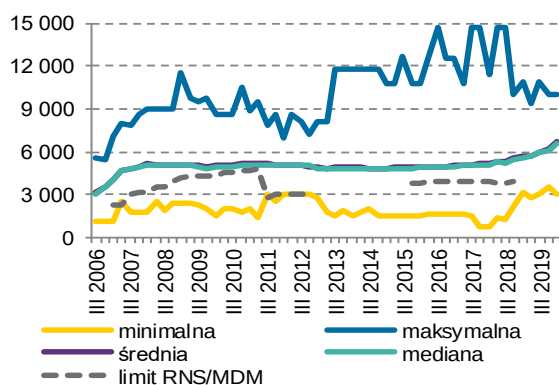
Wykres 8.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

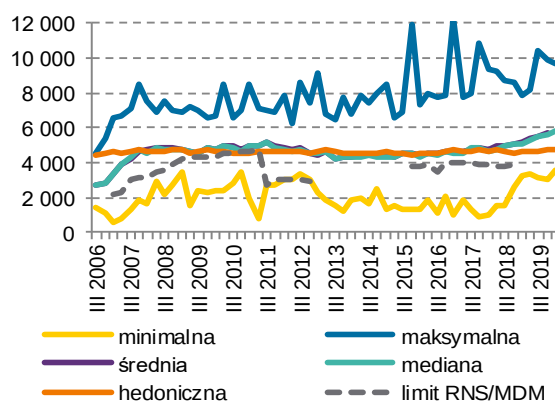
8.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 8.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw.)



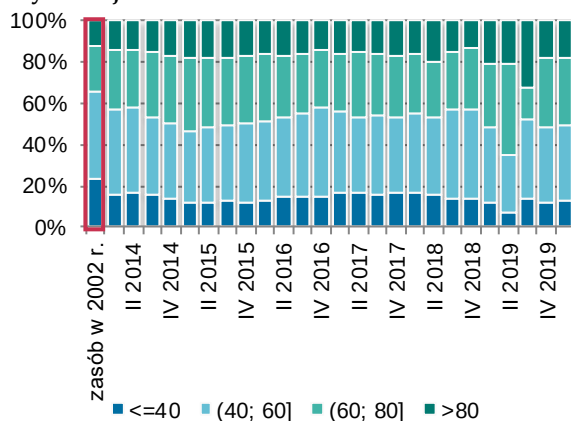
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 8.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw.)



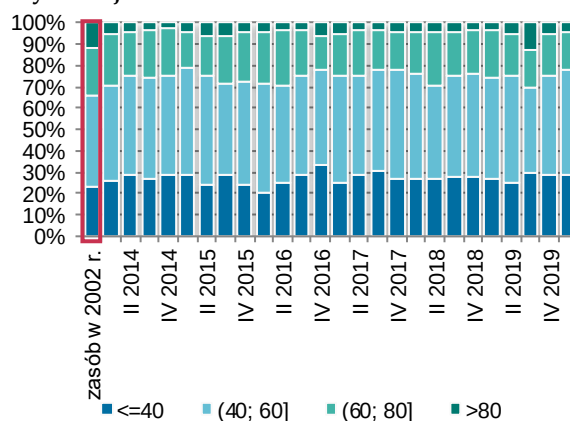
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 8.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



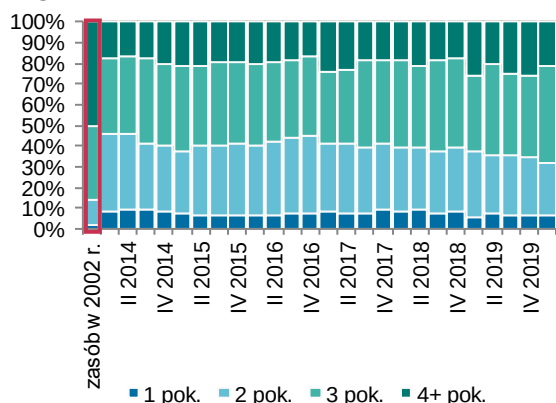
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 8.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



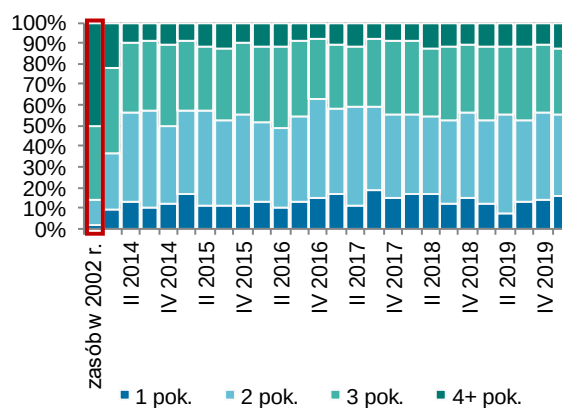
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 8.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



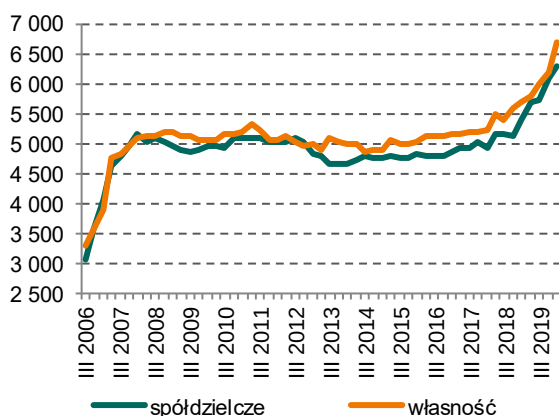
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 8.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



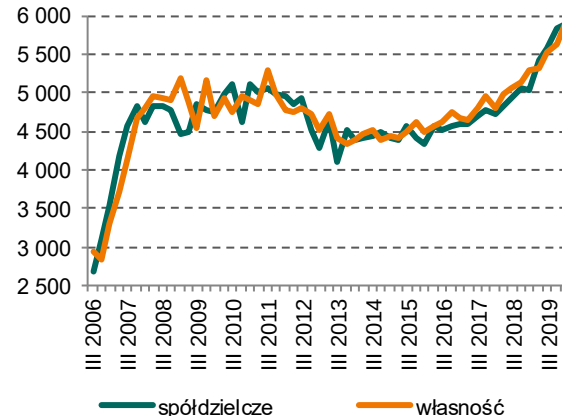
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 8.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



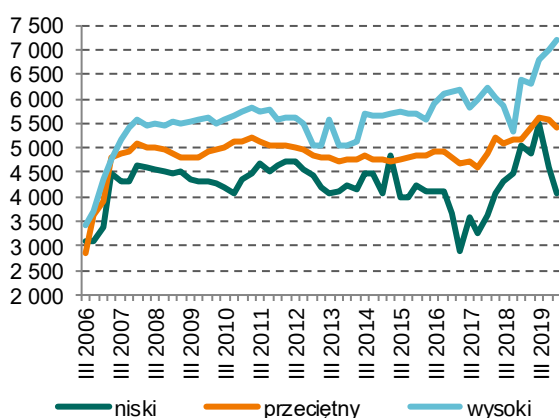
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 8.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



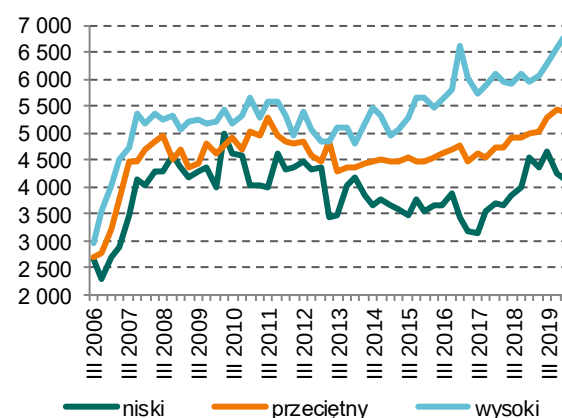
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 8.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



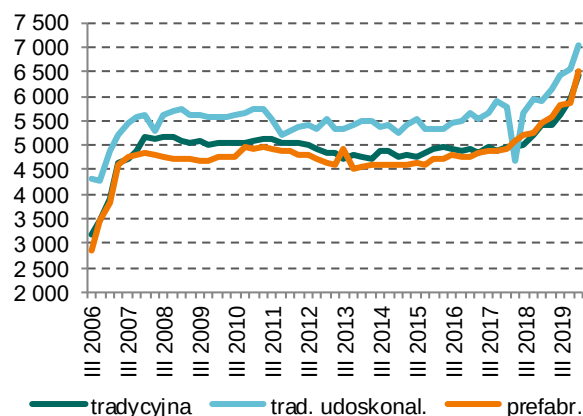
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 8.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT (zł/mkw.)



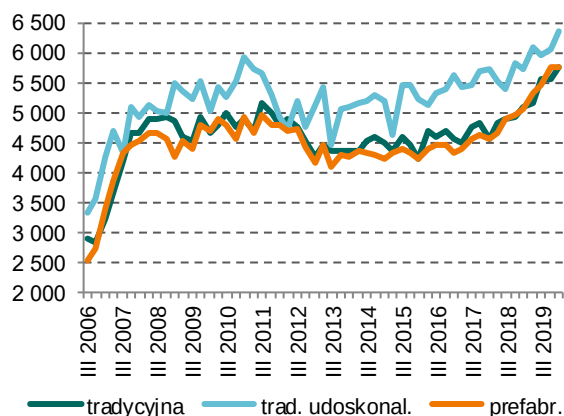
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 8.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



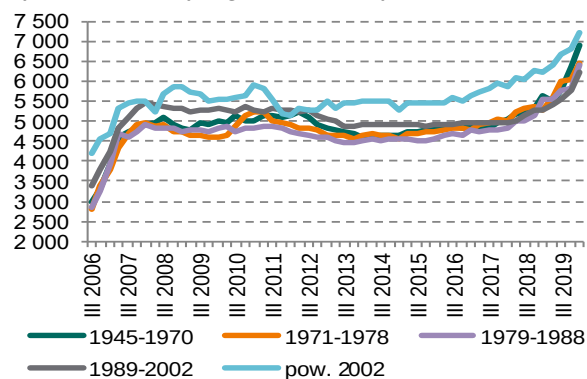
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 8.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



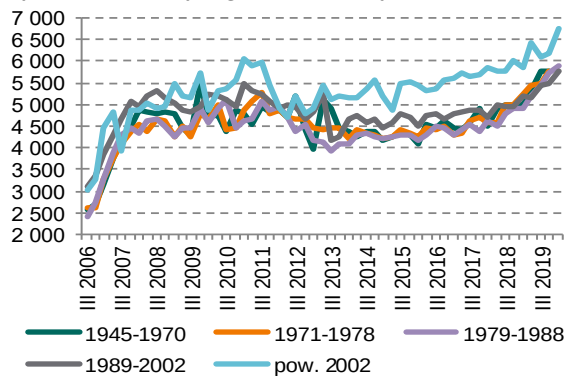
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 8.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



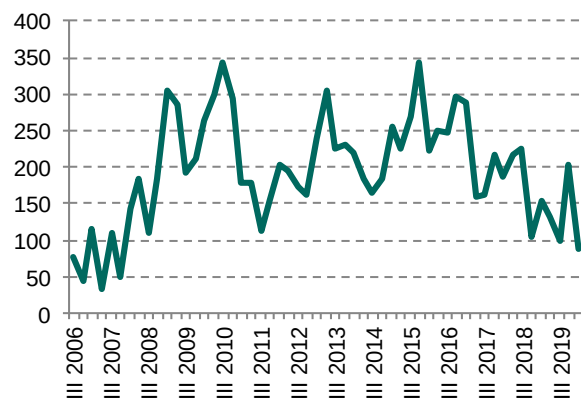
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 8.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



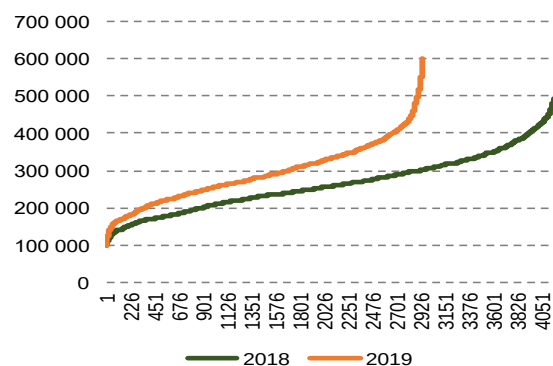
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 8.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Lublinie (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 8.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Lublinie w latach 2018-2019



Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

9. Łódź

9.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

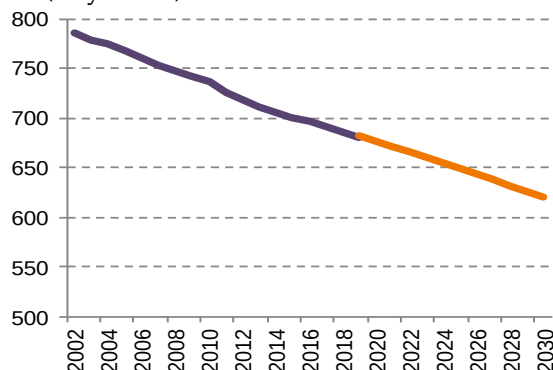
9.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 9.1. Czynniki demograficzne w Łodzi

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne					na 1000 ludności		
2014	706004	-3878	-1431	-5309	2966	-5,5	-2,0	4,2
2015	700982	-4415	-967	-5382	2981	-6,3	-1,4	4,3
2016	696503	-3520	-832	-4352	3149	-5,0	-1,2	4,5
2017	690422	-3782	-1237	-5019	3185	-5,5	-1,8	4,6
2018	685285	-3822	-1198	-5020	3209	-5,6	-1,7	4,7
2019	679941	-3828	-1086	-4914	3182	-5,6	-1,6	4,7

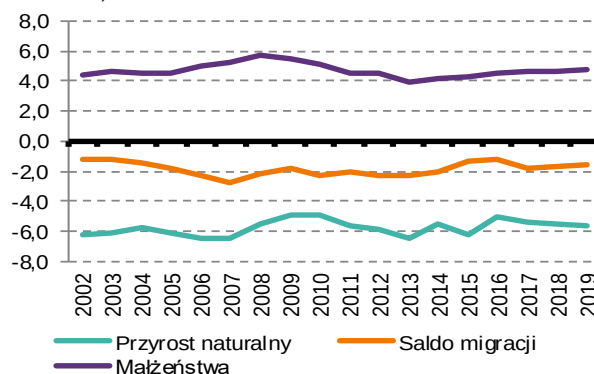
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

Wykres 9.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Łodzi (w tys. osób)*



Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi;
Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030
(opracowanie eksperymentalne GUS)

Wykres 9.2. Relacje demograficzne w Łodzi (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

Tabela 9.2. Gospodarstwa domowe w Łodzi

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	351952	324891	100%	100%
w tym z 1 osobą	124601	109149	35%	34%
w tym z 2 osobami	100399	101816	29%	31%
w tym z 3 osobami	72961	65396	21%	20%
w tym z 4 osobami	42383	35076	12%	11%
w tym z 5 i więcej osobami	11608	13455	3%	4%
Ludność w gospodarstwach	775665	722980		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,20	2,23		
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,11	0,94		

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

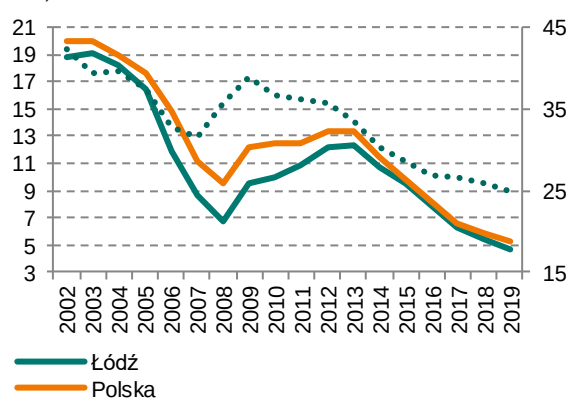
Tabela 9.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Łodzi

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2014	60,7	14,2	25,1
2015	59,9	14,3	25,8
2016	58,9	14,5	26,6
2017	57,9	14,7	27,4
2018	57,1	14,9	28,0
2019	56,4	15,1	28,6

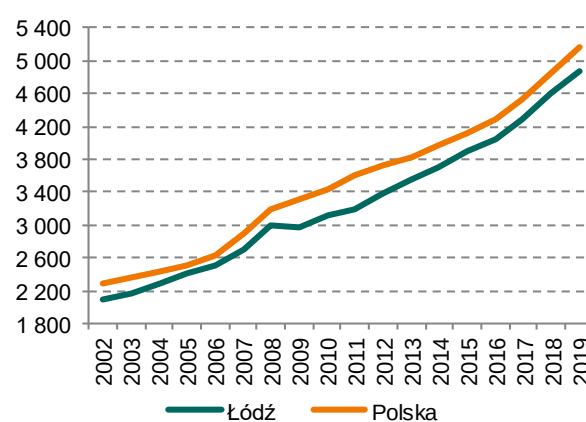
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

Wykres 9.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Łodzi (%)
 Wykres 9.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Łodzi (zł/miesiąc)

P. oś)

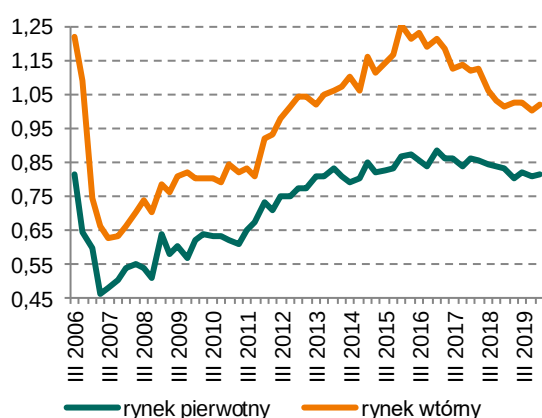


Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi



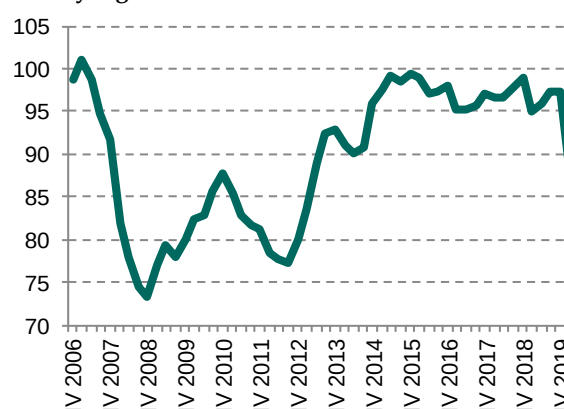
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

Wykres 9.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Łodzi (mkw.)



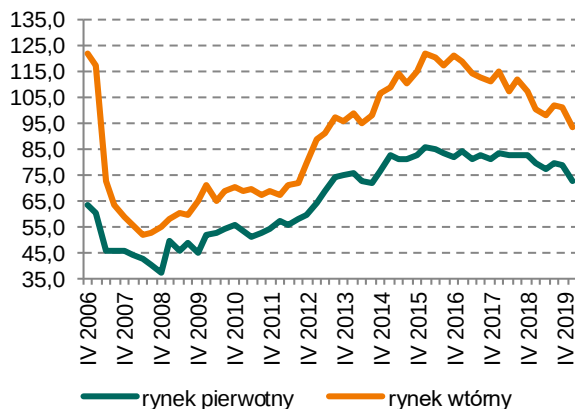
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi

Wykres 9.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Łodzi (krotność przec. mies. wynagr.)



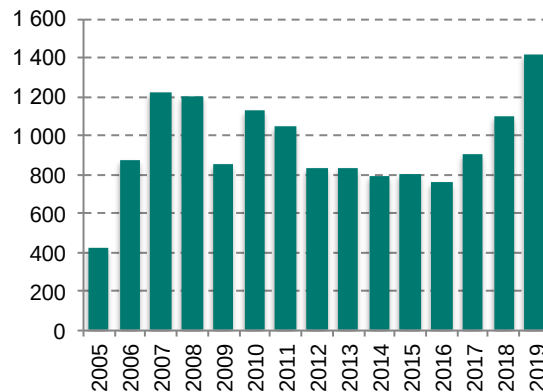
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi

Wykres 9.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Łodzi (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi

Wykres 9.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Łodzi (mln zł)*



*Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

9.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 9.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Łodzi

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	349865	352040	353968	356350	358991	363193
- mieszkania na 1000 ludności	496	502	508	516	524	534
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	18830	18990	19137	19318	19506	19786
- przeciętna (m kw.)	53,8	53,9	54,1	54,2	54,3	54,5
- na osobę (m kw.)	26,7	27,1	27,5	28,0	28,5	29,1
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,0	2,0	2,0	1,9	1,9	1,9

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi; 2019 r. – szacunek NBP O/O w Łodzi

9.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 9.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Łodzi

L.p.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Deweloperzy	68	58	63	76	95	110
2	Biura pośredników	184	185	175	165	165	185
3	Kancelarie notarialne	63	73	75	78	81	85
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	160	153	151	146	151	195
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	56	56	56	62	62	58
6	Wspólnoty mieszkaniowe	2975	3050	3130	3172	3195	3635

Źródło: szacunki NBP O/O w Łodzi na podstawie danych z GUS i MTBiGM

Tabela 9.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Łodzi

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba umów	8520	8000	6000	5300	5600	6400
Wartość w mln zł	1536,61	1430,00	1071,00	1069,00	1230,00	1825,00

Źródło: szacunki NBP O/O w Łodzi

Tabela 9.7. Budownictwo mieszkaniowe w Łodzi

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	2497	2491	4382	4628	6135	6615
- indywidualne	625	984	1475	1087	484	402
- na sprzedaż lub wynajem	1846	1507	2907	3541	5573	6213
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	2361	2717	2340	3552	3842	6708
- indywidualne	482	755	704	936	450	440
- na sprzedaż lub wynajem	1879	1962	1636	2588	3334	6208
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	1752	2252	2066	2520	2800	4202
- indywidualne	300	352	394	343	305	364
- spółdzielcze	0	0	0	28	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	1420	1818	1672	2094	2495	3822
- społeczne czynszowe	32	82	0	51	0	0
- komunalne	0	0	0	4	0	16

*Uwaga: W 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem dotychczas zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

Tabela 9.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	1752	2252	2066	2520	2800	4202
- ogółem pow. użytk. (tys. m	141,6	168,2	160,9	191,3	198,6	280,4
- na 1000 ludności	2,5	3,2	3,0	3,6	4,1	6,2
- na 1000 zaw. małżeństw	591	755	656	791	873	1321
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	1214	729	1083	665	409	-1020
- na 1000 ludności	1,7	1,0	1,6	1,0	0,6	-1,5
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)						
	80,8	74,7	77,9	75,9	70,9	66,7
Liczba izb oddanych	5947	7538	6647	8335	8602	12924
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
	3,4	3,3	3,2	3,3	3,1	3,1
Przec. pow. izby (m kw.)						
	23,8	22,3	24,2	23,0	23,1	21,7

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

Tabela 9.9. Średnia cena mkw. mieszkania w Łodzi

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2014	4808	4433	3984	3464	3846
II 2014	4936	4533	3915	3421	3959
III 2014	4932	4661	3907	3361	3935
IV 2014	4861	4656	3892	3490	4086
I 2015	4863	4578	3923	3342	3867
II 2015	4906	4687	3865	3442	4073
III 2015	4881	4676	3872	3376	3835
IV 2015	4831	4697	3850	3341	3851
I 2016	4773	4738	3939	3277	3755
II 2016	4894	4646	4009	3347	3836
III 2016	4900	4727	4036	3284	3916
IV 2016	5110	4850	4096	3417	3895
I 2017	4943	4792	4149	3509	3903
II 2017	5180	4940	4203	3588	4004
III 2017	5147	4911	4241	3762	3995
IV 2017	5332	5148	4314	3784	3990
I 2018	5524	5211	4432	4022	4120
II 2018	5475	5206	4642	3959	4013
III 2018	5529	5356	4711	4256	3976
IV 2018	5663	5507	4811	4465	4084
I 2019	5796	5631	5053	4616	4090
II 2019	6010	5853	5116	4596	3909
III 2019	6027	5881	5203	4708	3916
IV 2019	6274	6026	5392	4870	3973
I 2020	6608	6249	5465	5011	3942

Uwaga: cena hedoniczna wyliczona na podstawie modelu wyestymowanego na danych z 2008 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

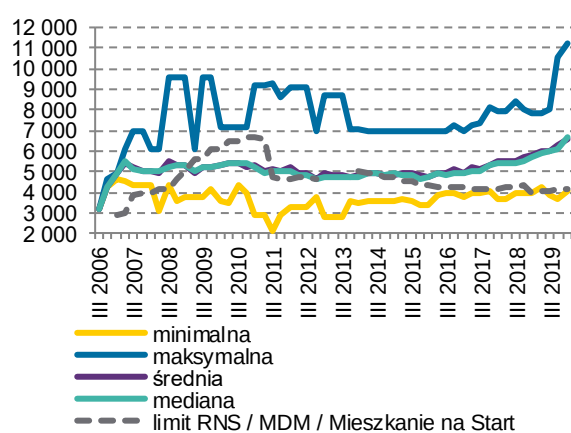
Tabela 9.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Łodzi

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2014	100,8	100,2	100,2	101,9	96,0	98,2	95,8	100,2	101,2	97,1
II 2014	102,7	102,3	98,3	98,8	102,9	102,6	100,0	96,5	101,8	101,5
III 2014	99,9	102,8	99,8	98,2	99,4	103,2	106,2	97,2	96,9	94,7
IV 2014	98,6	99,9	99,6	103,8	103,8	102,0	105,3	97,8	102,6	101,9
I 2015	100,0	98,3	100,8	95,8	94,6	101,1	103,3	98,5	96,5	100,5
II 2015	100,9	102,4	98,5	103,0	105,3	99,4	103,4	98,7	100,6	102,9
III 2015	99,5	99,8	100,2	98,1	94,2	99,0	100,3	99,1	100,4	97,5
IV 2015	99,0	100,4	99,4	99,0	100,4	99,4	100,9	98,9	95,7	94,2
I 2016	98,8	100,9	102,3	98,1	97,5	98,1	103,5	100,4	98,1	97,1
II 2016	102,5	98,1	101,8	102,1	102,2	99,8	99,1	103,7	97,2	94,2
III 2016	100,1	101,7	100,7	98,1	102,1	100,4	101,1	104,2	97,3	102,1
IV 2016	104,3	102,6	101,5	104,0	99,5	105,8	103,3	106,4	102,3	101,1
I 2017	96,7	98,8	101,3	102,7	100,2	103,6	101,1	105,3	107,1	103,9
II 2017	104,8	103,1	101,3	102,3	102,6	105,8	106,3	104,8	107,2	104,4
III 2017	99,4	99,4	100,9	104,8	99,8	105,0	103,9	105,1	114,6	102,0
IV 2017	103,6	104,8	101,7	100,6	99,9	104,3	106,1	105,3	110,7	102,4
I 2018	103,6	101,2	102,7	106,3	103,3	111,8	108,7	106,8	114,6	105,6
II 2018	99,1	99,9	104,7	98,4	97,4	105,7	105,4	110,4	110,3	100,2
III 2018	101,0	102,9	101,5	107,5	99,1	107,4	109,1	111,1	113,1	99,5
IV 2018	102,4	102,8	102,1	104,9	102,7	106,2	107,0	111,5	118,0	102,4
I 2019	102,3	102,3	105,0	103,4	100,1	104,9	108,1	114,0	114,8	99,3
II 2019	103,7	103,9	101,2	99,6	95,6	109,8	112,4	110,2	116,1	97,4
III 2019	100,3	100,5	101,7	102,4	100,2	109,0	109,8	110,4	110,6	98,5
IV 2019	104,1	102,5	103,6	103,4	101,5	110,8	109,4	112,1	109,1	97,3
I 2020	105,3	103,7	101,4	102,9	99,2	114,0	111,0	108,2	108,6	96,4

Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

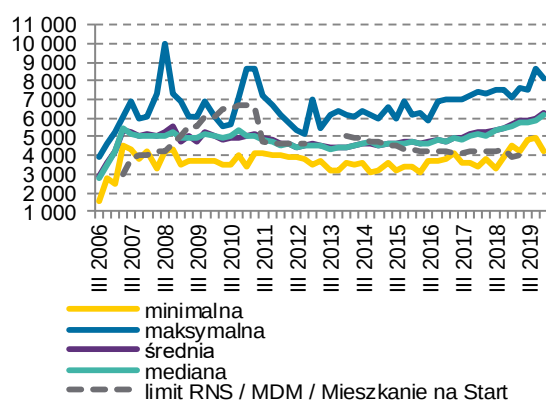
9.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 9.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw.)



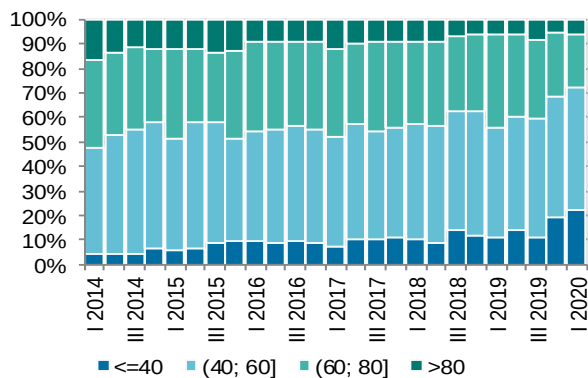
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 9.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw.)



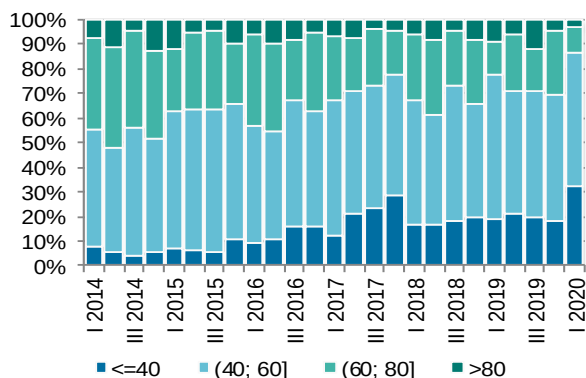
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 9.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



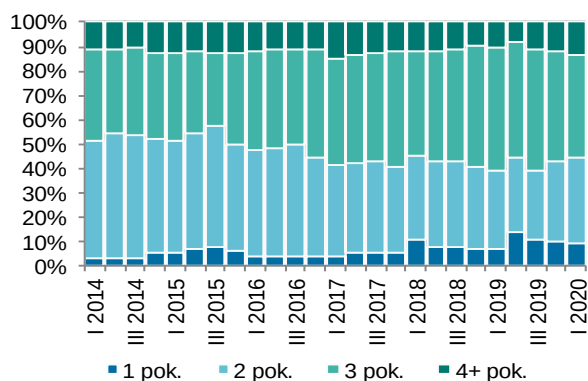
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 9.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



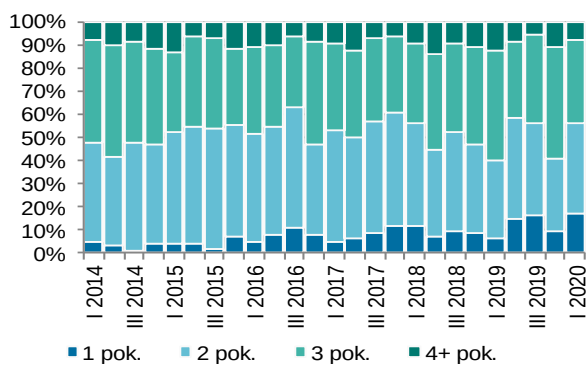
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 9.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



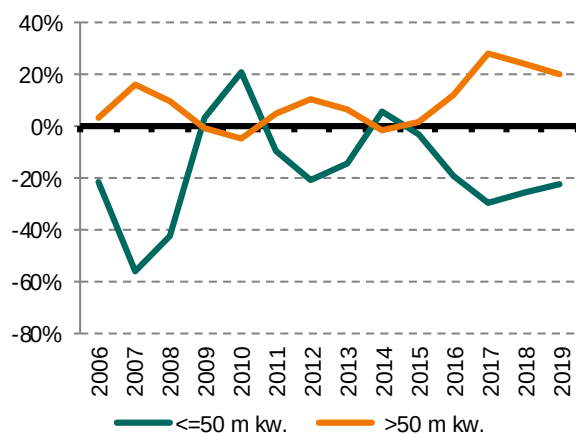
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 9.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



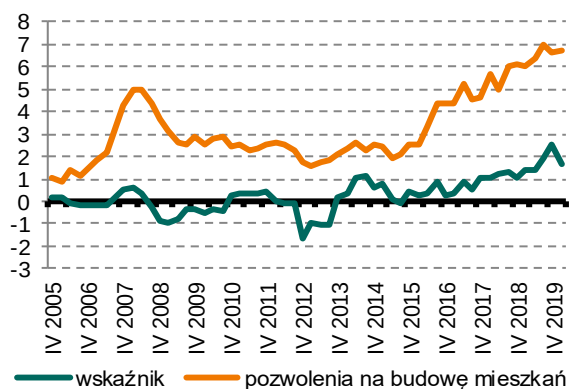
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 9.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



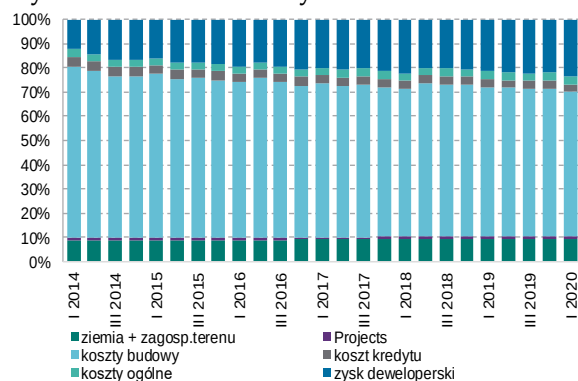
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 9.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi

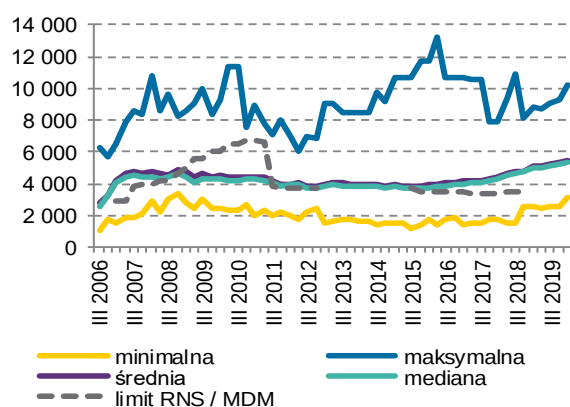
Wykres 9.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

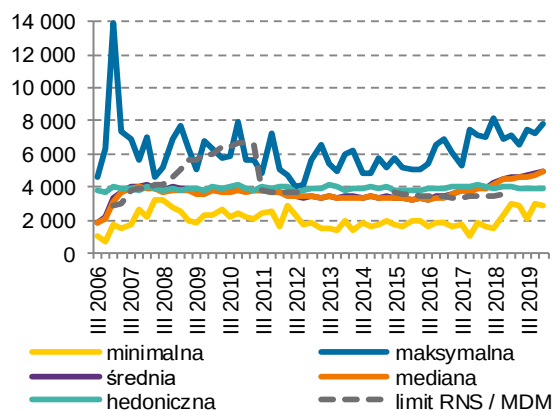
9.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 9.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw.)



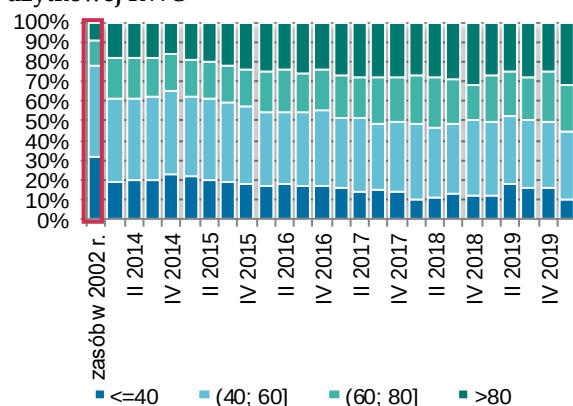
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 9.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw.)



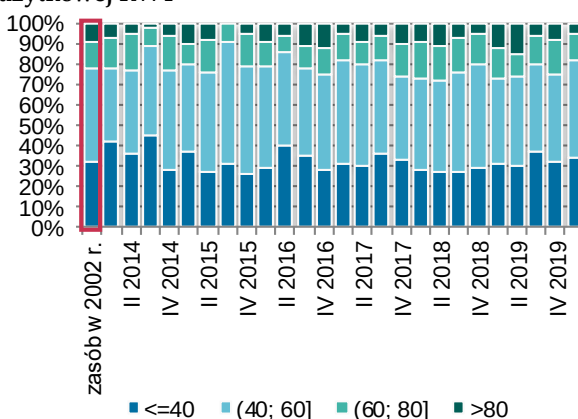
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 9.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



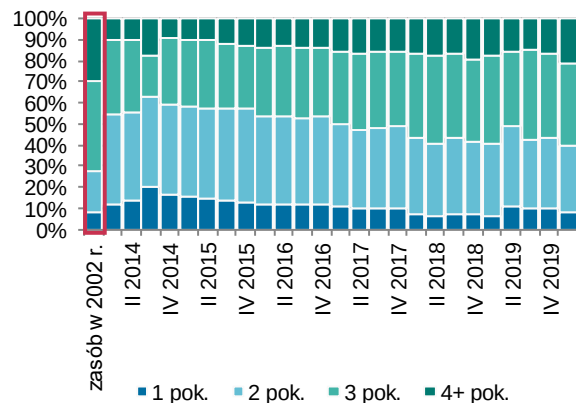
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 9.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



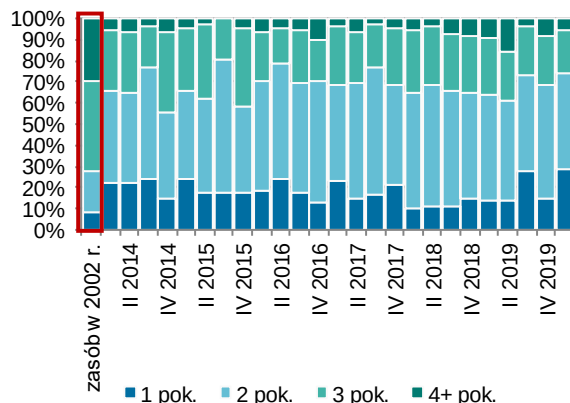
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 9.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



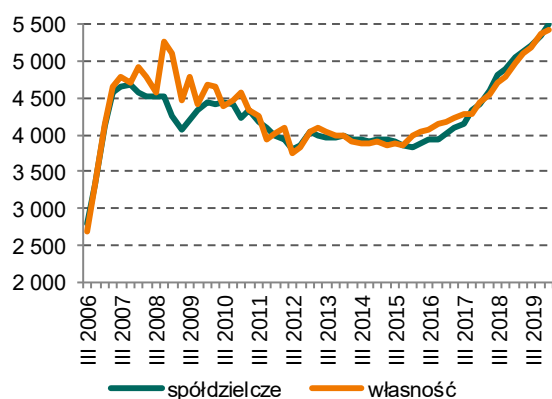
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 9.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



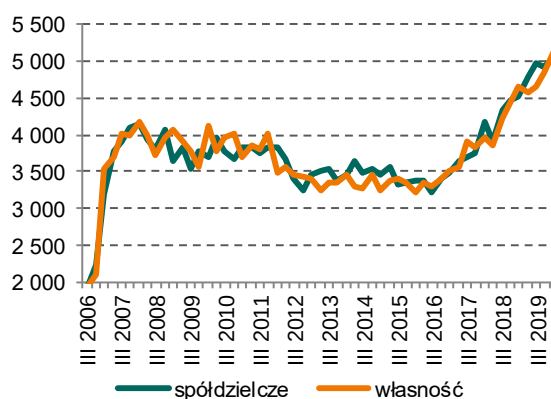
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 9.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



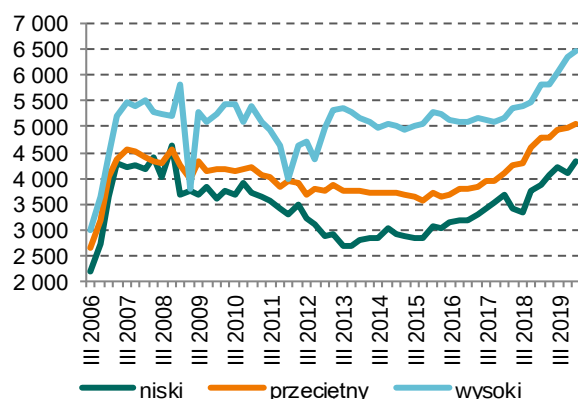
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 9.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



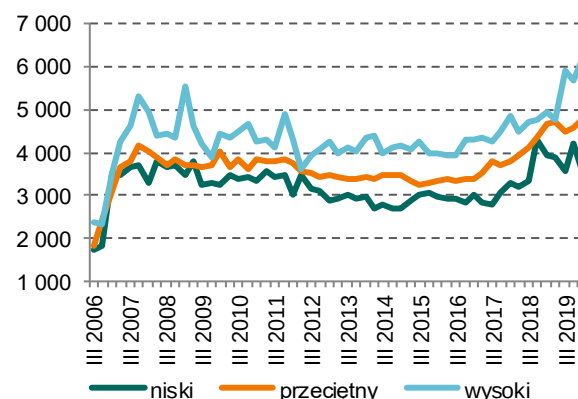
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 9.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



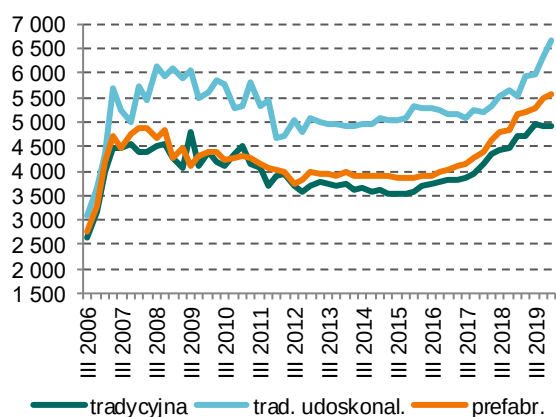
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 9.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT (zł/mkw.)



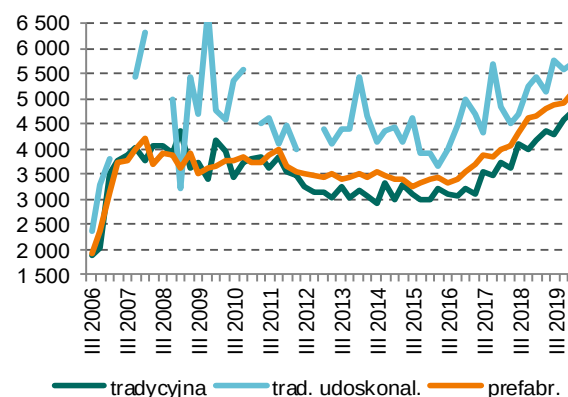
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 9.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



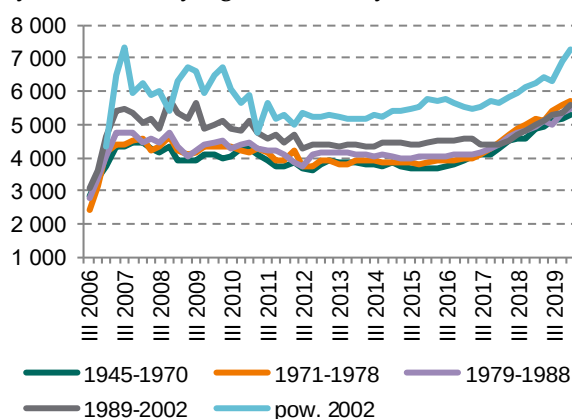
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 9.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



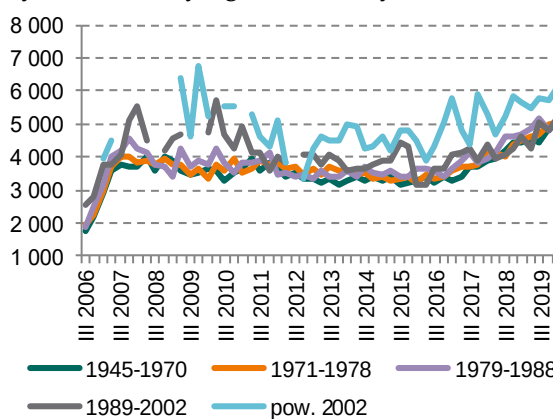
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 9.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



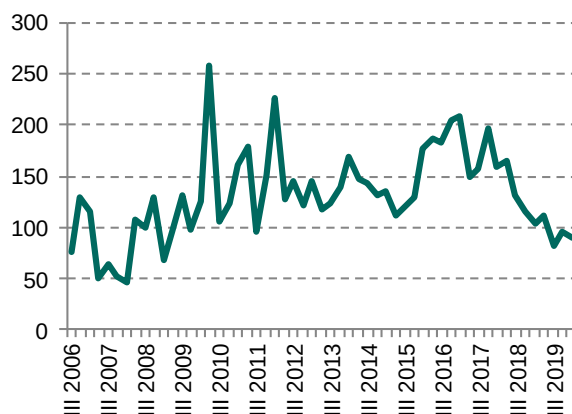
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 9.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



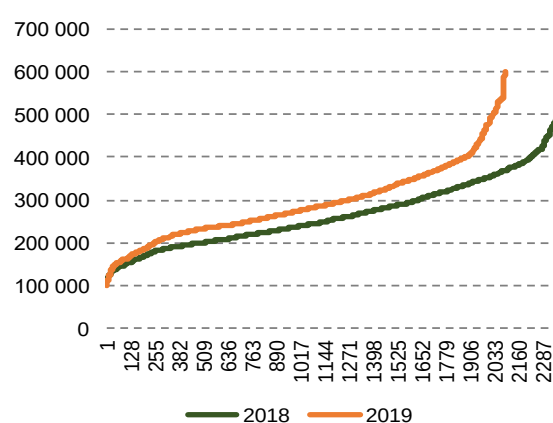
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 9.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Łodzi (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 9.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Łodzi w latach 2018-2019



Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

10. Olsztyn

10.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

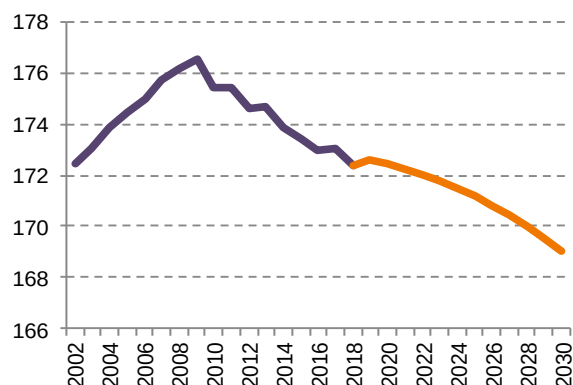
10.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 10.1. Czynniki demograficzne w Olsztynie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne					na 1000 ludności		
2014	173831	247	53	300	753	1,4	0,3	4,3
2015	173444	121	148	269	722	0,7	0,9	4,2
2016	172993	142	35	177	672	0,8	0,2	3,9
2017	173070	380	-135	245	757	2,2	-0,8	4,4
2018	172362	393	-415	-22	730	2,3	-2,4	4,2
2019	171979	48	-396	-348	797	0,3	-2,3	4,6

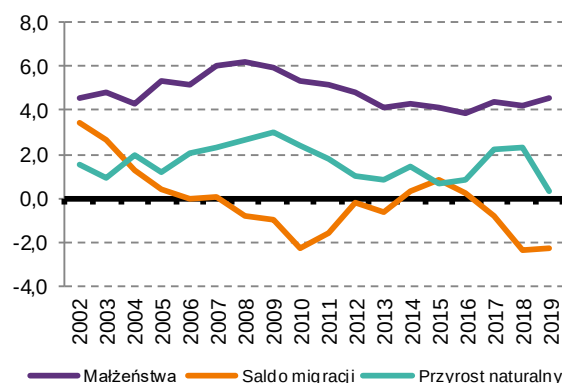
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

Wykres 10.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Olsztyna (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymetalne GUS)

Wykres 10.2. Relacje demograficzne w Olsztynie (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

Tabela 10.2. Gospodarstwa domowe w Olsztynie

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	68850	75403	100%	100%
w tym z 1 osobą	22046	24562	32%	33%
w tym z 2 osobami	17062	22530	25%	30%
w tym z 3 osobami	14491	15273	21%	20%
w tym z 4 osobami	11114	9544	16%	13%
w tym z 5 i więcej osobami	4137	3494	6%	5%
Ludność w gospodarstwach	166356	172733		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,42	2,29		
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,12			

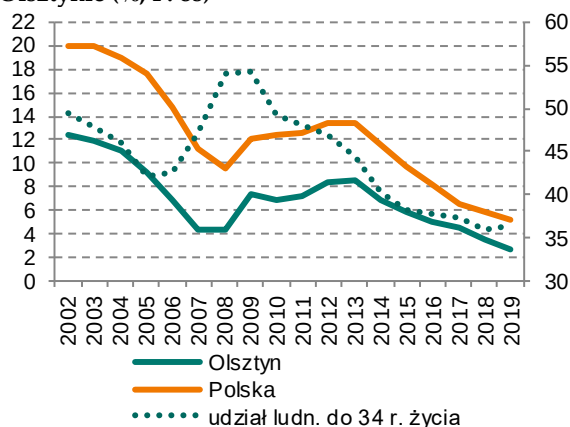
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

Tabela 10.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Olsztynie

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2014	64,0	16,6	19,4
2015	62,9	16,7	20,3
2016	61,9	17,0	21,2
2017	60,9	17,2	21,9
2018	59,8	17,5	22,7
2019	58,9	17,6	23,4

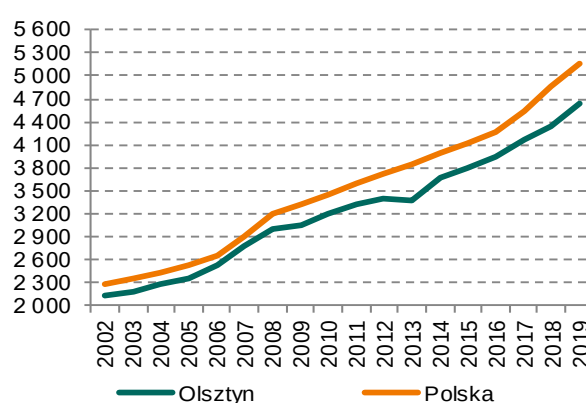
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

Wykres 10.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Olsztynie (%; P. oś)



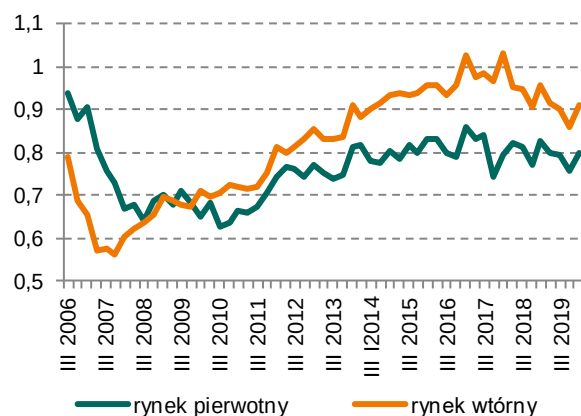
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

Wykres 10.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Olsztynie (zł/miesiąc)



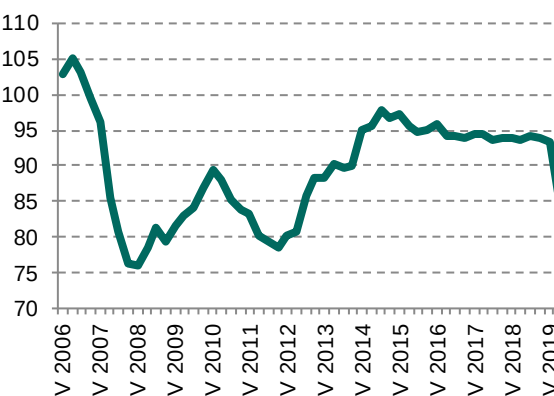
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

Wykres 10.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Olsztynie (mkw.)



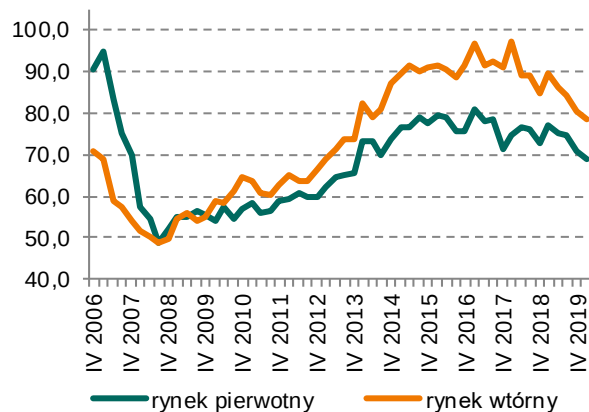
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie

Wykres 10.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Olsztynie (krotność przec. mies. wynagr.)



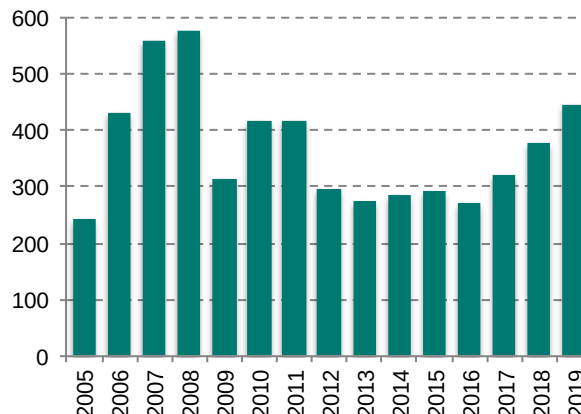
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie

Wykres 10.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Olsztynie (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie

Wykres 10.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Olsztynie (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

10.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 10.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Olsztynie

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	75452	76138	76680	77525	78184	79463
- mieszkania na 1000 ludności	434	439	443	448	454	462
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	4379	4423	4462	4517	4560	4636
- przeciętna (m kw.)	58,0	58,1	58,2	58,3	58,3	58,3
- na osobę (m kw.)	25,2	25,5	25,8	26,1	26,5	27,0
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,3	2,3	2,3	2,2	2,2	2,2

Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie; 2019 r. – szacunek NBP O/O w Olsztynie

10.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 10.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Olsztynie

L.p.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Deweloperzy	20	18	17	20	22	22
2	Biura pośredników	97	92	81	95	94	95
3	Kancelarie notarialne	29	30	30	30	28	28
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	95	96	101	106	106	115
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	17	14	13	12	10	10
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1348	1389	1407	1443	1467	1468

Źródło: szacunki NBP O/O w Olsztynie na podstawie danych z GUS i MTBiGM

Tabela 10.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Olsztynie

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba umów	2540	2534	2487	2787	3126	3037
Wartość w mln zł	526	536	525	614	684	821

Źródło: szacunki NBP O/O w Olsztynie

Tabela 10.7. Budownictwo mieszkaniowe w Olsztynie

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	358	885	568	974	1651	1492
- indywidualne	54	60	74	104	43	43
- na sprzedaż lub wynajem	304	825	466	870	1608	1449
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	655	564	357	794	1297	837
- indywidualne	38	137	53	88	24	30
- na sprzedaż lub wynajem	612	427	239	706	1273	747
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	873	700	548	847	663	1279
- indywidualne	56	62	51	39	38	28
- spółdzielcze	37	120	0	0	65	0
- na sprzedaż lub wynajem	752	518	497	808	560	1251
- społeczne czynszowe	28	0	0	0	0	0
- komunalne	0	0	0	0	0	0

*Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora: mieszkania na sprzedaż lub wynajem dotychczas zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

Tabela 10.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Olsztynie

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	873	700	548	847	663	1279
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	54,1	46,0	39,6	55,7	43,0	76,2
- na 1000 ludności	5,0	4,0	3,2	4,9	3,8	7,4
- na 1000 zaw. małżeństw	1159	970	815	1119	908	1605
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-120	22	124	-90	67	-482
- na 1000 ludności	-0,7	0,1	0,7	-0,5	0,4	-2,8
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	61,9	65,7	72,3	65,7	64,9	59,6
Liczba izb oddanych	2518	2126	1835	2523	2124	3849
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	2,9	3,0	3,3	3,0	3,2	3,0
Przec. pow. izby (m kw.)	21,5	21,6	21,6	22,1	20,3	19,8

Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

Tabela 10.9. Średnia cena mkw. oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Olsztynie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.
I 2014	4862	4493	4443	4005	4391	24,0
II 2014	4937	4461	4420	4138	4368	23,7
III 2014	4929	4690	4405	4044	4334	25,0
IV 2014	4942	4736	4316	4007	4400	24,1
I 2015	4971	4724	4348	4055	4407	24,6
II 2015	4799	4807	4301	4025	4364	24,8
III 2015	4747	4617	4340	4047	4355	26,3
IV 2015	4848	4764	4310	4060	4392	24,2
I 2016	4806	4737	4374	4126	4372	24,8
II 2016	4788	4729	4380	4122	4368	25,1
III 2016	5174	4935	4353	4216	4367	26,8
IV 2016	5559	4991	4384	4127	4376	26,6
I 2017	5566	4899	4437	4091	4349	26,6
II 2017	5481	4997	4471	4260	4377	26,6
III 2017	5450	4929	4449	4199	4342	27,4
IV 2017	5600	5593	4516	4312	4347	27,0
I 2018	5709	5518	4655	4243	4321	28,0
II 2018	5811	5248	4728	4518	4371	28,4
III 2018	5794	5326	4867	4554	4277	27,8
IV 2018	5960	5620	5026	4804	4414	29,4
I 2019	6082	5591	5252	4823	4424	29,4
II 2019	6081	5757	5397	5029	4298	30,7
III 2019	6184	5821	5536	5133	4317	30,4
IV 2019	6344	6130	5674	5395	4286	31,6
I 2020	6379	6207	5813	5446	4282	32,1

Uwaga: cena hedoniczna wyliczona na podstawie modelu wyestymowanego na danych z 2009 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

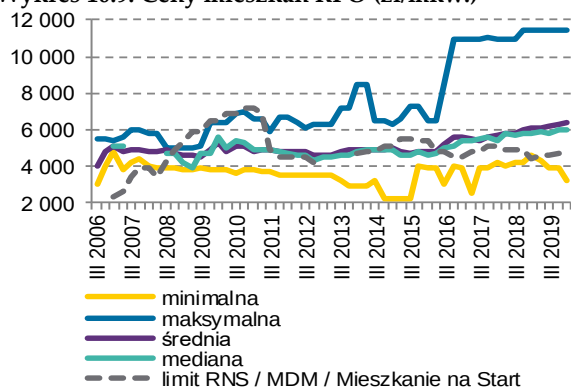
Tabela 10.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Olsztynie

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2014	99,9	99,6	100,6	99,6	100,6	105,7	102,2	101,8	100,9	99,8
II 2014	101,6	99,3	99,5	103,3	99,5	106,2	99,6	99,9	102,3	99,3
III 2014	99,8	105,1	99,7	97,7	99,2	101,5	102,9	100,4	100,4	99,6
IV 2014	100,3	101,0	98,0	99,1	101,5	101,5	105,0	97,7	99,6	100,9
I 2015	100,6	99,7	100,7	101,2	100,2	102,2	105,1	97,9	101,2	100,4
II 2015	96,5	101,8	98,9	99,3	99,0	97,2	107,8	97,3	97,3	99,9
III 2015	98,9	96,0	100,9	100,5	99,8	96,3	98,4	98,5	100,1	100,5
IV 2015	102,1	103,2	99,3	100,3	100,8	98,1	100,6	99,9	101,3	99,8
I 2016	99,1	99,4	101,5	101,6	99,5	96,7	100,3	100,6	101,8	99,2
II 2016	99,6	99,8	100,1	99,9	99,9	99,8	98,4	101,8	102,4	100,1
III 2016	108,1	104,4	99,4	102,3	100,0	109,0	106,9	100,3	104,2	100,3
IV 2016	107,5	101,1	100,7	97,9	100,2	114,7	104,8	101,7	101,7	99,6
I 2017	100,1	98,2	101,2	99,1	99,4	115,8	103,4	101,4	99,2	99,5
II 2017	98,5	102,0	100,8	104,1	100,6	114,5	105,7	102,1	103,4	100,2
III 2017	99,4	98,6	99,5	98,6	99,2	105,3	99,9	102,2	99,6	99,4
IV 2017	102,8	113,5	101,5	102,7	100,1	100,7	112,1	103,0	104,5	99,3
I 2018	101,9	98,7	103,1	98,4	99,4	102,6	112,6	104,9	103,7	99,3
II 2018	101,8	95,1	101,6	106,5	101,2	106,0	105,0	105,8	106,0	99,9
III 2018	99,7	101,5	102,9	100,8	97,9	106,3	108,0	109,4	108,5	98,5
IV 2018	102,9	105,5	103,3	105,5	103,2	106,4	100,5	111,3	111,4	101,5
I 2019	102,0	99,5	104,5	100,4	100,2	106,5	101,3	112,8	113,7	102,4
II 2019	100,0	103,0	102,8	104,3	97,1	104,6	109,7	114,1	111,3	98,3
III 2019	101,7	101,1	102,6	102,1	100,4	106,7	109,3	113,7	112,7	100,9
IV 2019	102,6	105,3	102,5	105,1	99,3	106,4	109,1	112,9	112,3	97,1
I 2020	100,5	101,3	102,4	100,9	99,9	104,9	111,0	110,7	112,9	96,8

Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

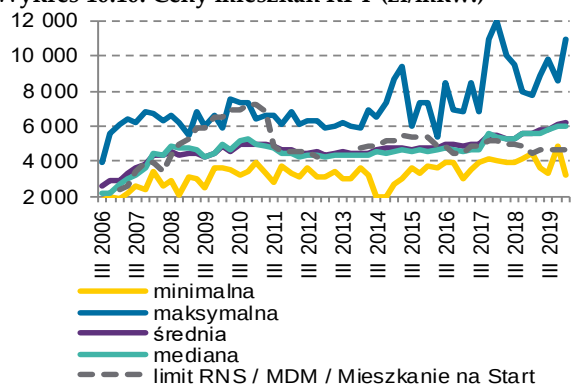
10.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 10.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw.)

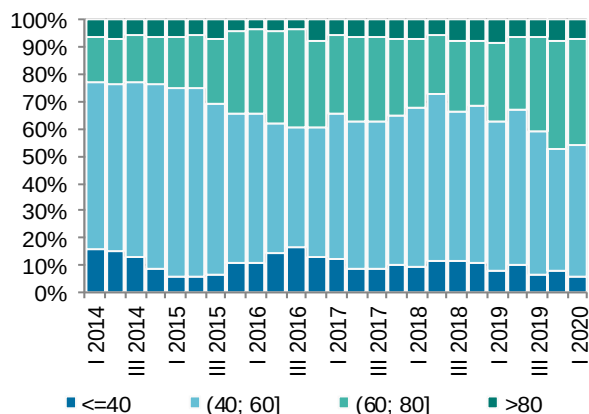


Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

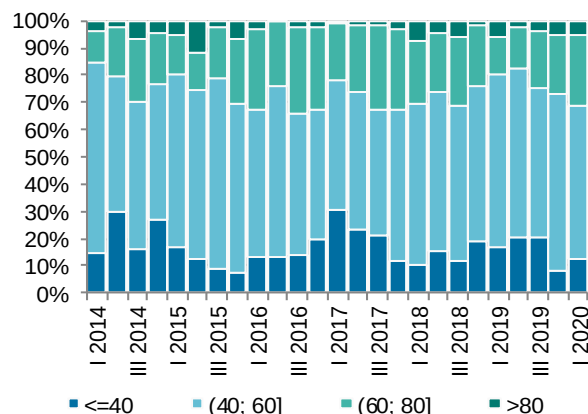
Wykres 10.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw.)



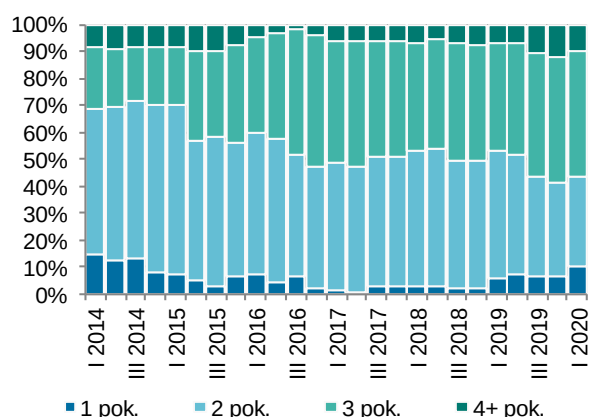
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 10.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO

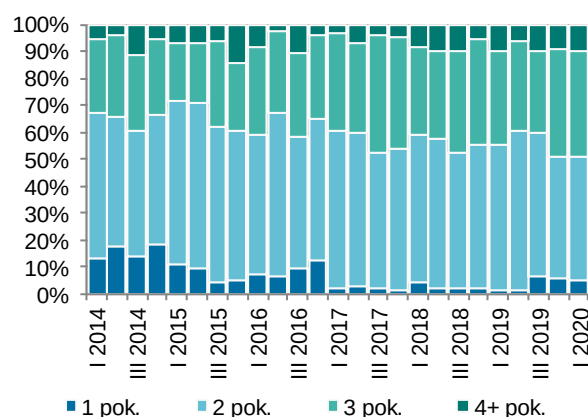
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 10.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT

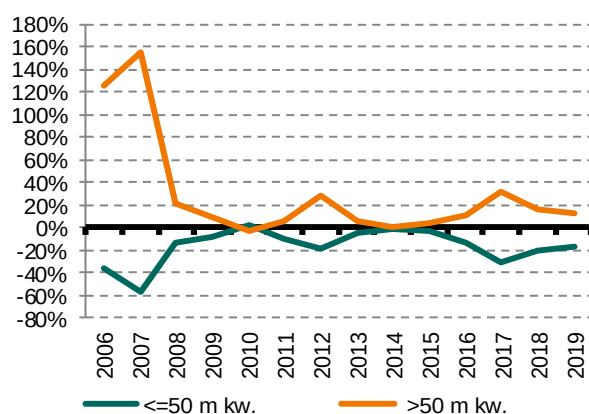
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 10.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO

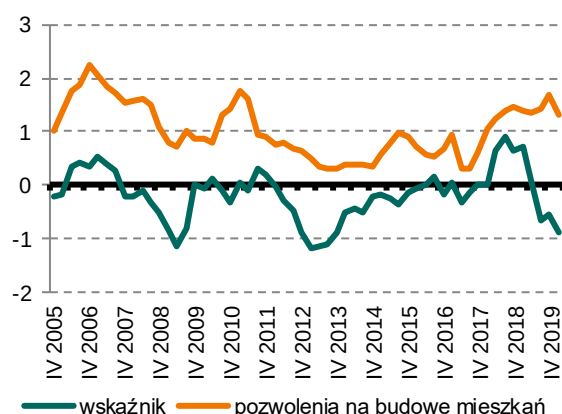
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 10.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT

Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

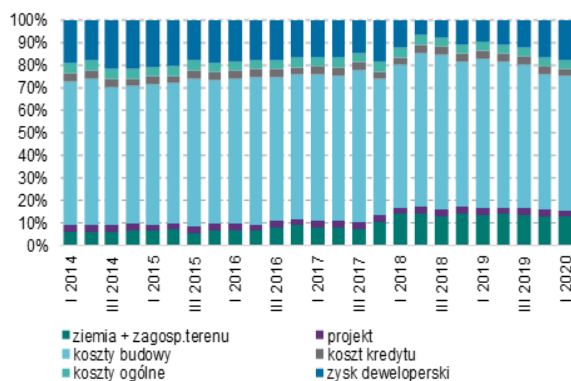
Wykres 10.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP

Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 10.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#

Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie

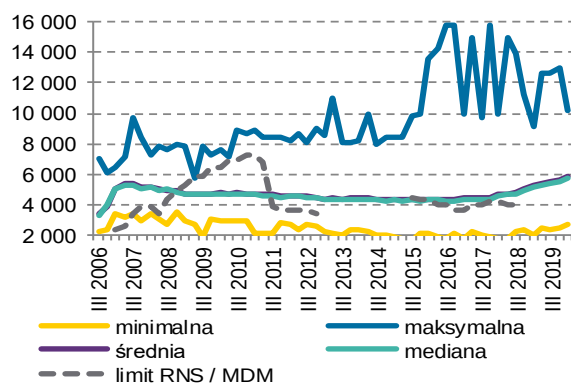
Wykres 10.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

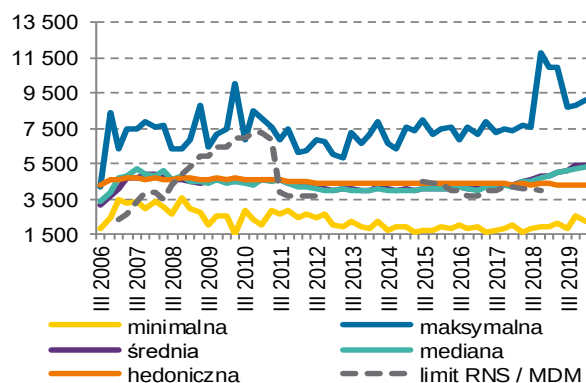
10.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 10.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw.)



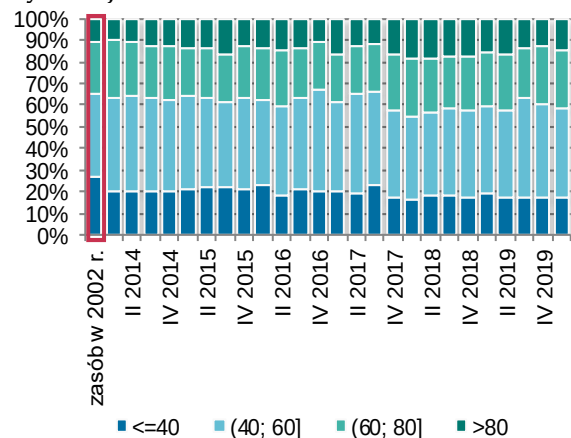
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 10.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw.)



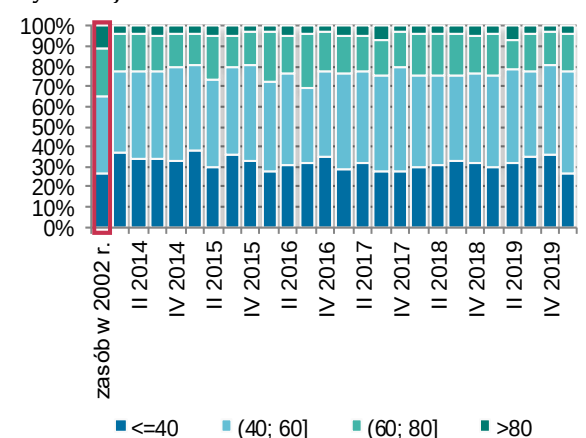
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 10.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



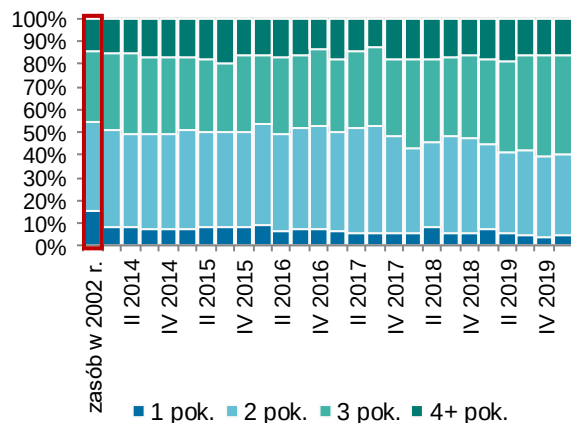
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 10.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



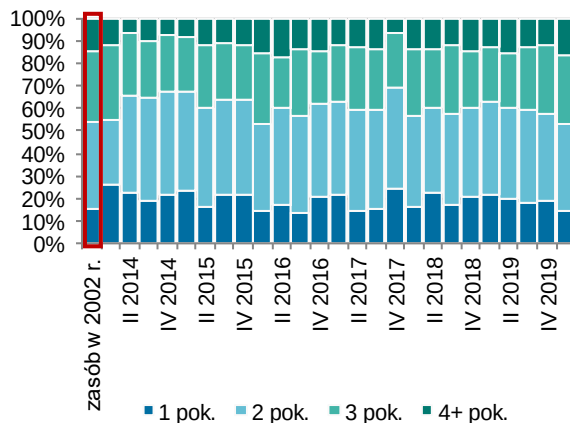
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 10.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



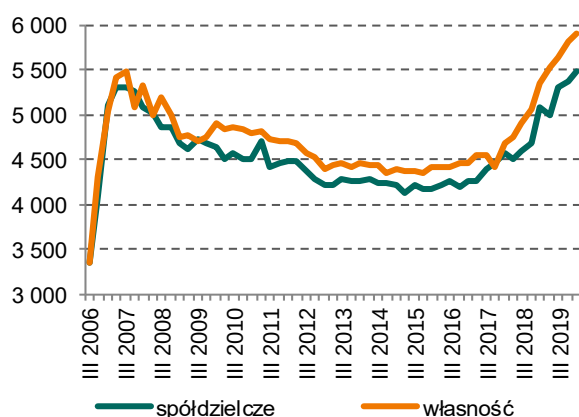
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 10.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



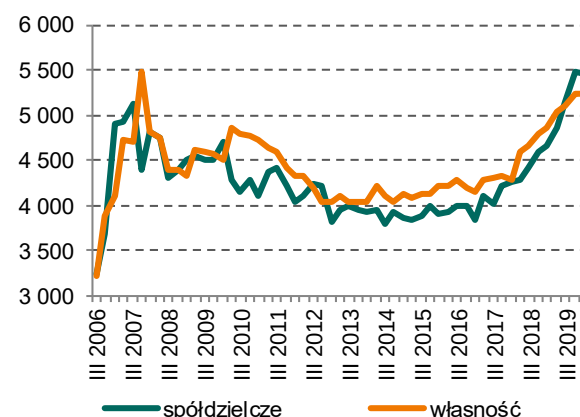
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 10.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



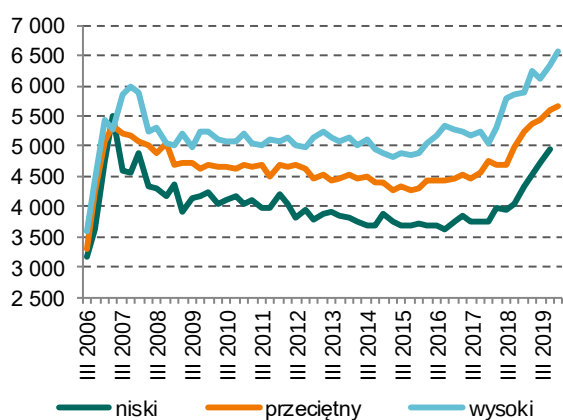
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 10.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



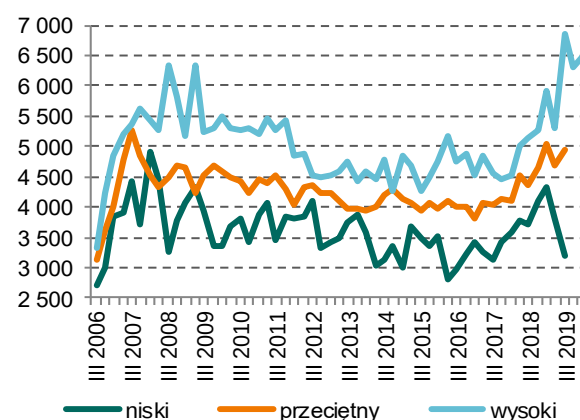
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 10.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



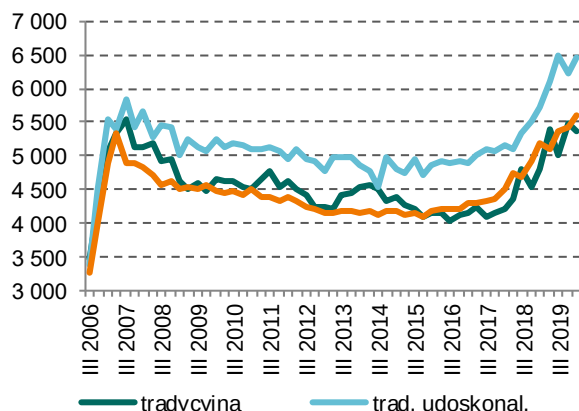
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 10.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT (zł/mkw.)



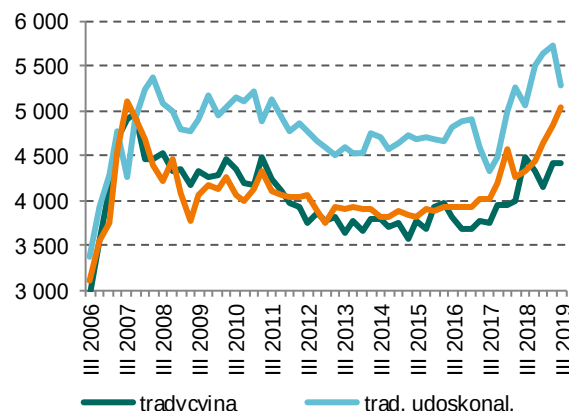
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 10.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



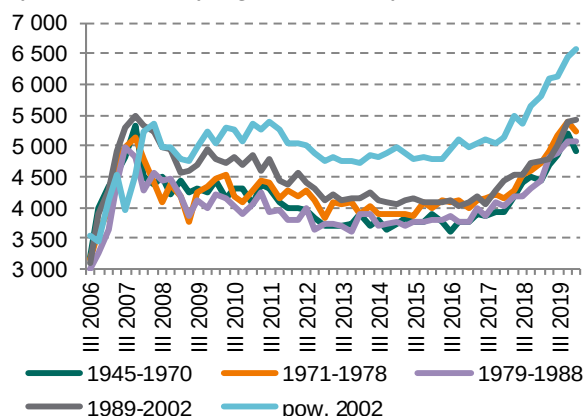
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 10.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



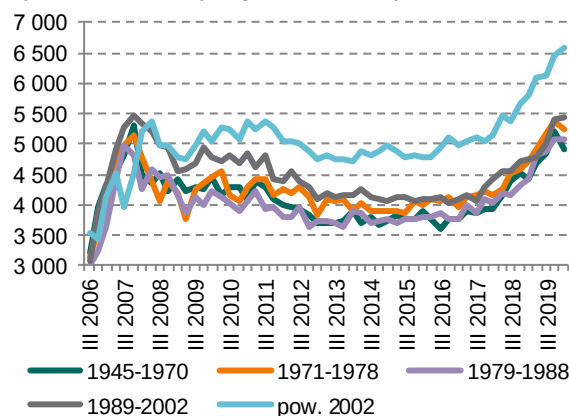
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 10.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



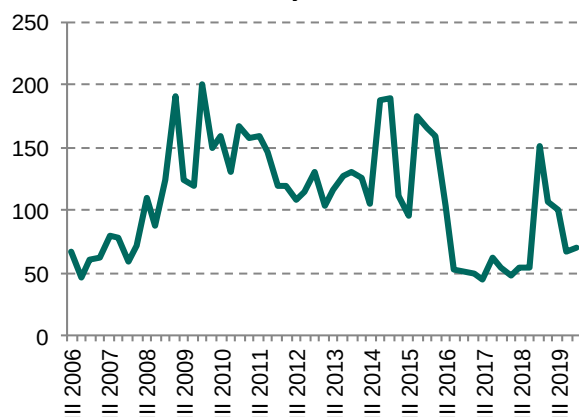
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 10.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



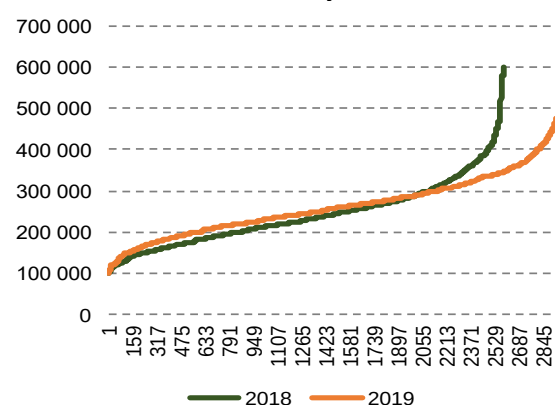
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 10.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Olsztynie (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 10.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Olsztynie w latach 2018-2019



Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

11. Opole

11.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

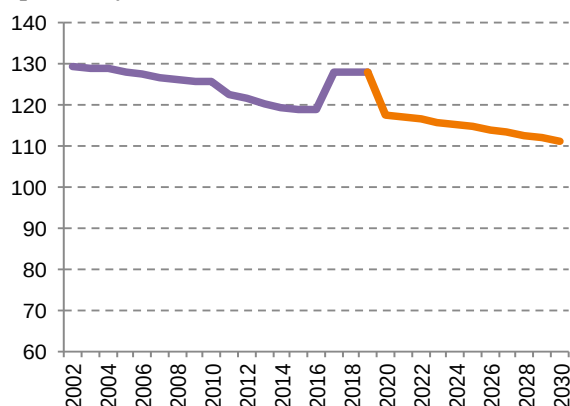
11.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 11.1. Czynniki demograficzne w Opolu

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne					na 1000 ludności		
2014	119574	-13	-128	-141		-0,1	-1,1	4,3
2015	118931	-73	-93	-166	561	-0,6	-0,8	4,7
2016	118722	71	84	155	561	0,6	0,7	4,7
2017	128140	110	75	185	590	0,9	0,6	4,6
2018	128137	15	268	283	621	0,1	2,1	4,8
2019	128035	1	190	191	528	0,0	1,5	4,1

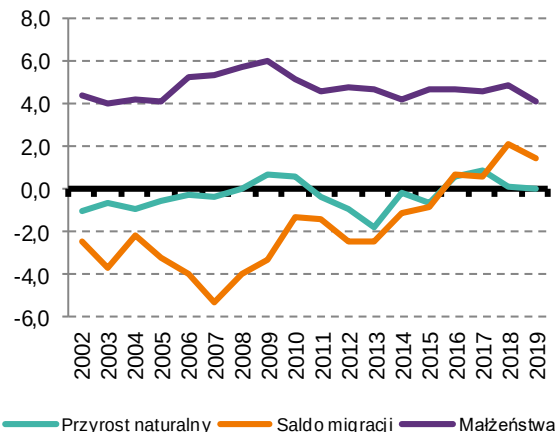
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

Wykres 11.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Opolu (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

Wykres 11.2. Relacje demograficzne w Opolu (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

Tabela 11.2. Gospodarstwa domowe w Opolu

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	52369	51469	100%	100%
w tym z 1 osobą	17406	16165	33%	31%
w tym z 2 osobami	13195	15095	25%	29%
w tym z 3 osobami	10554	10397	20%	20%
w tym z 4 osobami	7997	6739	15%	13%
w tym z 5 i więcej osobami	3217	3073	6%	6%
Ludność w gospodarstwach	124898	121551		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,38	2,36		
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,18	1,04		

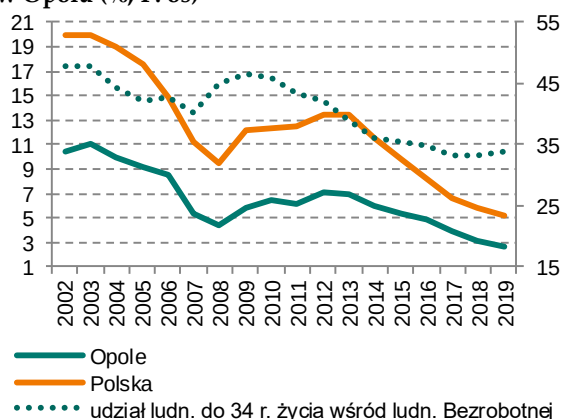
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

Tabela 11.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Opolu

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2014	63,1	14,8	22,1
2015	62,0	15,0	23,0
2016	60,9	15,3	23,8
2017	60,2	15,7	24,1
2018	59,4	15,9	24,8
2019	58,5	16,2	25,4

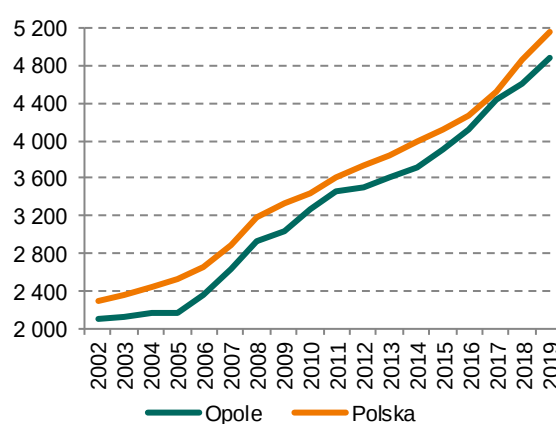
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

Wykres 11.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Opolu (%; P. oś)



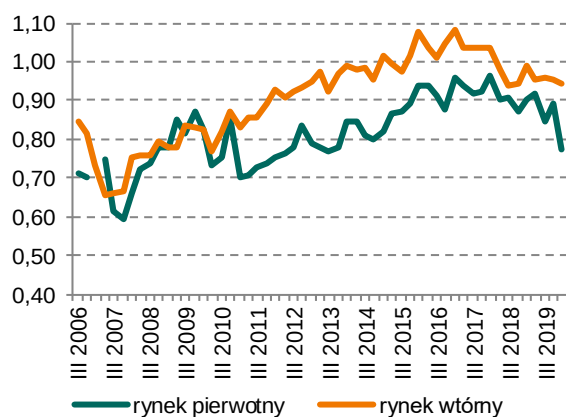
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

Wykres 11.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Opolu (zł/miesiąc)



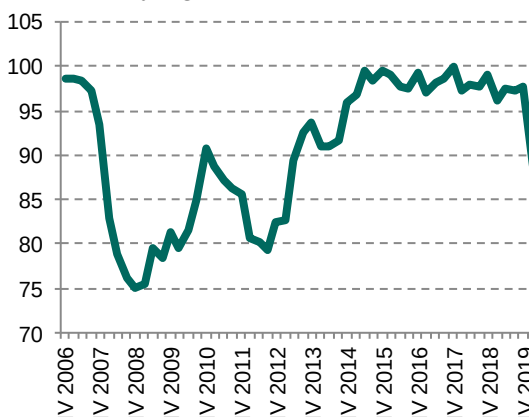
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

Wykres 11.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Opolu (mkw.)



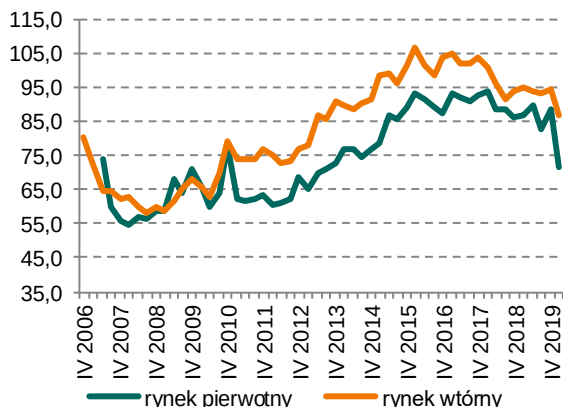
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu

Wykres 11.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Opolu (krotność przec. mies. wynagr.)



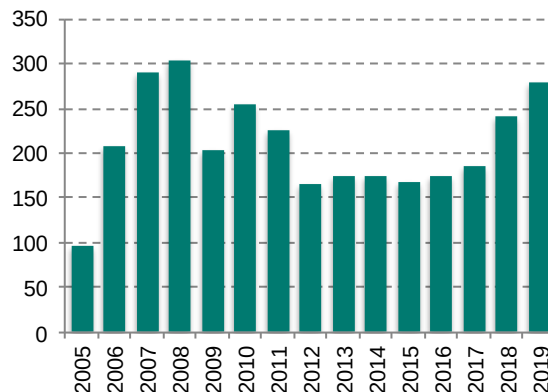
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu

Wykres 11.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Opolu (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu

Wykres 11.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Opolu (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

11.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 11.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Opolu

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	51338	51651	52093	55949	56735	57914
- mieszkania na 1000 ludności	429	434	439	437	443	452
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	3369	3396	3428	3835	3893	3981
- przeciętna (m kw.)	65,6	65,7	65,8	68,5	68,6	68,7
- na osobę (m kw.)	28,2	28,6	28,9	29,9	30,4	31,1
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,2

Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu; 2019 r. – szacunek NBP O/O w Opolu

11.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 11.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Opolu

L.p.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Deweloperzy	10	15	16	20	22	20
2	Biura pośredników	51	56	55	54	53	48
3	Kancelarie notarialne	14	15	15	15	14	14
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	64	73	75	75	80	81
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	7	6	6	6	5	2
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1460	1526	1497	1530	1552	1625

Źródło: szacunki NBP O/O w Opolu na podstawie danych z GUS i MTBiGM

Tabela 11.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Opolu

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba umów	768	679	963	902	884	1263
Wartość w mln zł	159,74	145,28	243,80	230,70	254,30	332,91

Źródło: szacunki NBP O/O w Opolu

Tabela 11.7. Budownictwo mieszkaniowe w Opolu

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	358	457	813	764	946	1514
- indywidualne	284	126	285	332	105	99
- na sprzedaż lub wynajem	74	204	458	330	827	1415
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	405	414	600	1025	939	1105
- indywidualne	94	160	142	391	142	114
- na sprzedaż lub wynajem	311	254	458	362	797	938
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	449	328	453	616	795	1179
- indywidualne	57	92	50	153	111	128
- spółdzielcze	0	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	255	236	383	451	569	1051
- społeczne czynszowe	137	0	20	12	115	0
- komunalne	0	0	0	0	0	0

*Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem dotychczas zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

Tabela 11.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Opolu

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	449	328	453	616	795	1179
- ogółem pow. użytk. (tys. m	35,4	29,2	33,3	50,5	59,2	88,0
- na 1000 ludności	3,7	2,7	3,8	4,8	6,2	9,2
- na 1000 zaw. małżeństw	879	585	807	1044	1280	2233
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	62	233	108	-26	-174	-651
- na 1000 ludności	0,5	2,0	0,9	-0,2	-1,4	-5,1
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)						
	78,9	89,0	73,4	82,0	74,5	74,6
Liczba izb oddanych						
	1715,0	1258,0	1372,0	2242,0	2566,0	3748,0
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
	3,8	3,8	3,0	3,6	3,2	3,2
Przec. pow. izby (m kw.)						
	20,6	23,2	24,3	22,5	23,1	23,5

Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

Tabela 11.9. Średnia cena mkw. mieszkania w Opolu

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2014	4458	4370	3975	3732	3667
II 2014	4564	4390	4231	3794	3699
III 2014	4731	4609	4097	3784	3750
IV 2014	4772	4651	4109	3901	3744
I 2015	4802	4727	.	3785	3761
II 2015	4801	4427	4157	3861	3836
III 2015	4781	4429	4200	3949	3926
IV 2015	4599	4366	4232	3838	3628
I 2016	4577	4369	4187	3805	3695
II 2016	4641	4350	4221	3920	3803
III 2016	4488	4432	4366	4002	3720
IV 2016	4501	4686	4254	3935	3590
I 2017	4691	4529	4395	4006	3654
II 2017	4741	4657	4522	4212	3775
III 2017	4761	4761	4581	4221	3689
IV 2017	4759	4802	4586	4285	3807
I 2018	5021	4696	4787	4371	3966
II 2018	5069	4998	4972	4609	3903
III 2018	5199	4989	5006	4818	3940
IV 2018	5264	5294	5192	4875	3770
I 2019	5322	5273	5236	4808	3763
II 2019	5646	5186	5313	4978	3717
III 2019	5698	5659	5325	5004	3546
IV 2019	6086	5397	5540	5043	3529
I 2020	6098	6430	5849	5189	3713

Uwaga: cena hedoniczna wyliczona na podstawie modelu wyestymowanego na danych z 2008 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

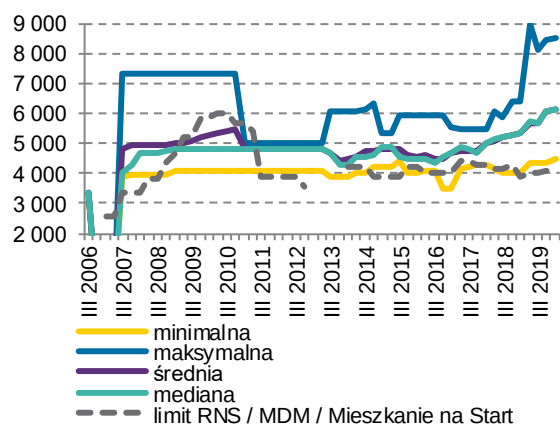
Tabela 11.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Opolu

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2014	100,7	94,2	95,2	100,5	96,3	92,5	98,7	97,6	101,2	101,2
II 2014	102,4	100,5	106,5	101,7	100,9	94,9	97,0	104,2	104,8	99,3
III 2014	103,7	105,0	96,8	99,7	101,4	101,2	99,8	96,5	98,7	93,3
IV 2014	100,9	100,9	100,3	103,1	99,8	107,8	100,3	98,4	105,0	98,3
I 2015	100,6	101,6	100,8	97,0	100,5	107,7	108,2	104,2	101,4	102,5
II 2015	100,0	93,7	100,4	102,0	102,0	105,2	100,8	98,2	101,8	103,7
III 2015	99,6	100,0	101,0	102,3	102,3	101,1	96,1	102,5	104,4	104,7
IV 2015	96,2	98,6	100,8	97,2	92,4	96,4	93,9	103,0	98,4	96,9
I 2016	99,5	100,1	98,9	99,2	101,8	95,3	92,4	101,1	100,5	98,3
II 2016	101,4	99,6	100,8	103,0	102,9	96,7	98,3	101,5	101,5	99,1
III 2016	96,7	101,9	103,4	102,1	97,8	93,9	100,1	103,9	101,3	94,8
IV 2016	100,3	105,7	97,4	98,3	96,5	97,9	107,3	100,5	102,5	99,0
I 2017	104,2	96,6	103,3	101,8	101,8	102,5	103,7	105,0	105,3	98,9
II 2017	101,1	102,8	102,9	105,1	103,3	102,2	107,1	107,1	107,4	99,3
III 2017	100,4	102,2	101,3	100,2	97,7	106,1	107,4	104,9	105,5	99,2
IV 2017	100,0	100,9	100,1	101,5	103,2	105,7	102,5	107,8	108,9	106,0
I 2018	105,5	97,8	104,4	102,0	104,2	107,0	103,7	108,9	109,1	108,5
II 2018	101,0	106,4	103,9	105,4	98,4	106,9	107,3	110,0	109,4	103,4
III 2018	102,6	99,8	100,7	104,5	101,0	109,2	104,8	109,3	114,1	106,8
IV 2018	101,2	106,1	103,7	101,2	95,7	110,6	110,3	113,2	113,8	99,0
I 2019	101,1	99,6	100,9	98,6	99,8	106,0	112,3	109,4	110,0	94,9
II 2019	106,1	98,3	101,5	103,5	98,8	111,4	103,8	106,9	108,0	95,2
III 2019	100,9	109,1	100,2	100,5	95,4	109,6	113,4	106,4	103,9	90,0
IV 2019	106,8	95,4	104,0	100,8	99,5	115,6	101,9	106,7	103,4	93,6
I 2020	100,2	119,1	105,6	102,9	105,2	114,6	121,9	111,7	107,9	98,7

Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

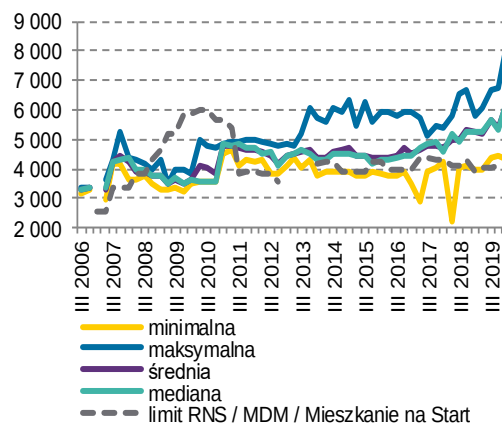
11.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 11.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw.)



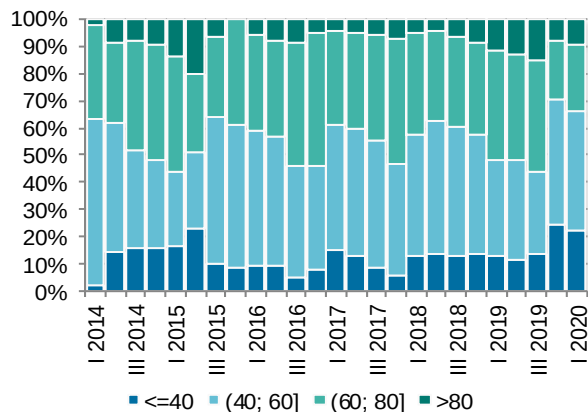
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw.)



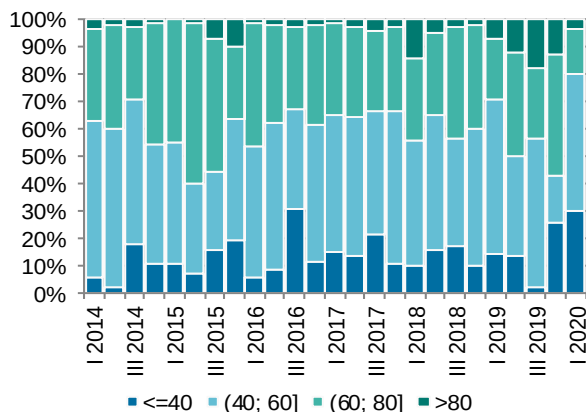
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



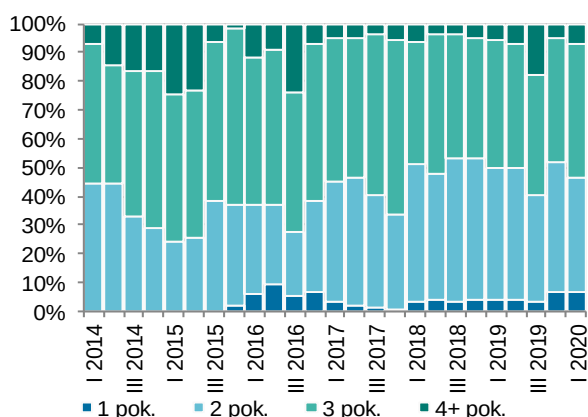
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



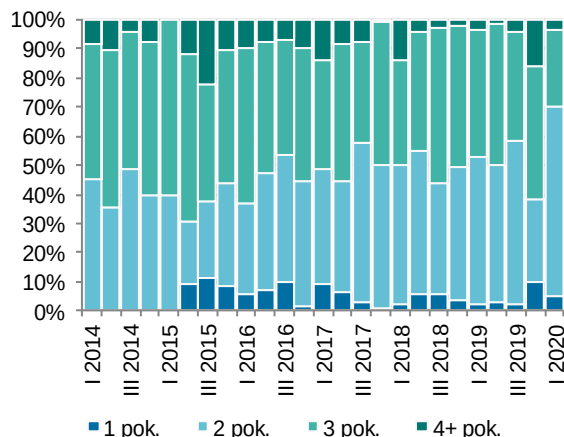
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



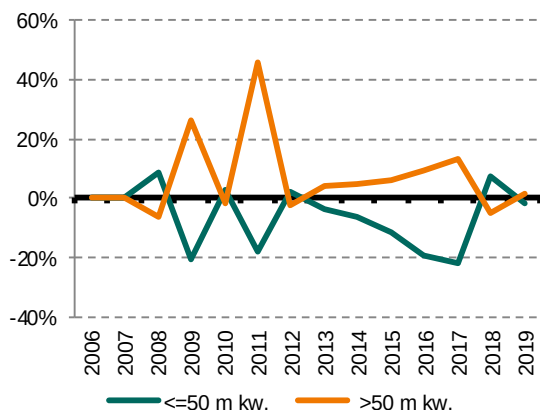
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



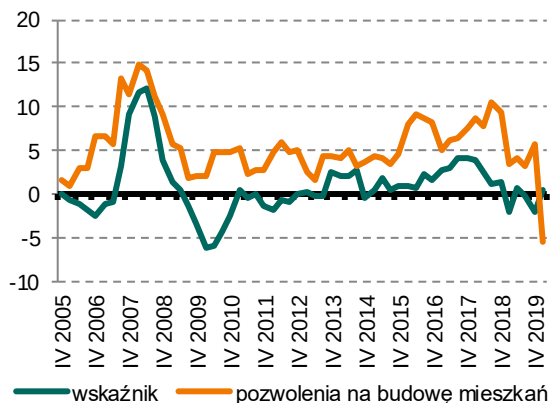
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



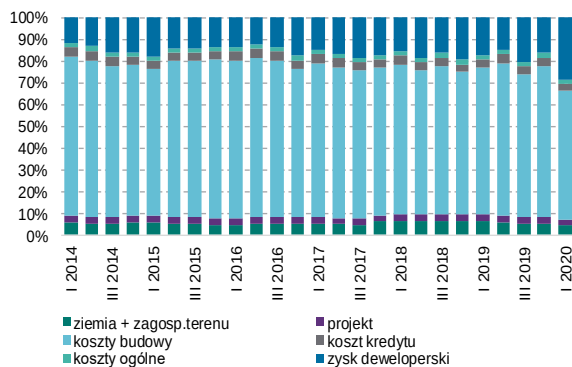
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu

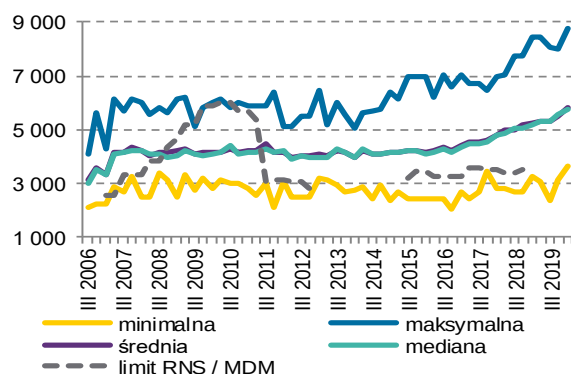
Wykres 11.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

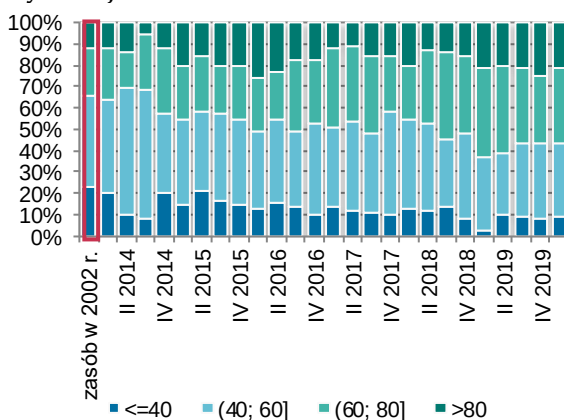
11.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 11.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw.)



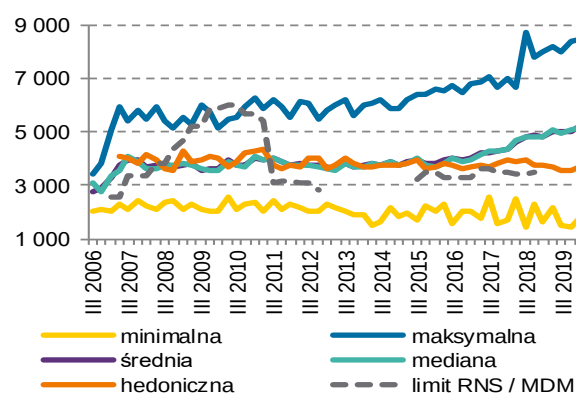
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



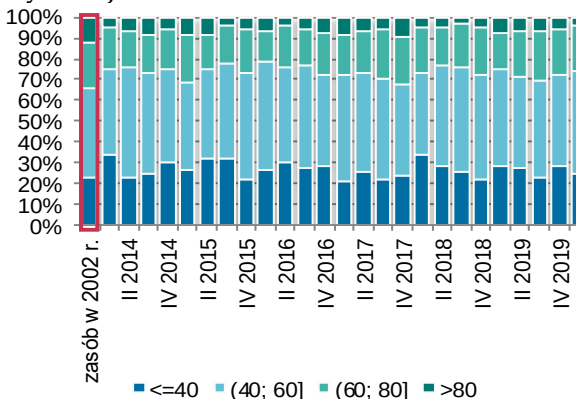
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw.)



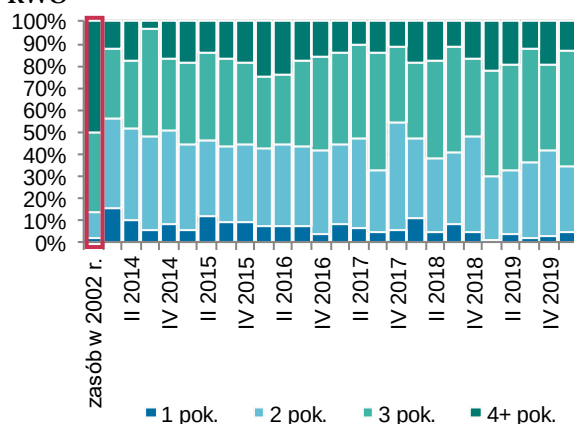
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



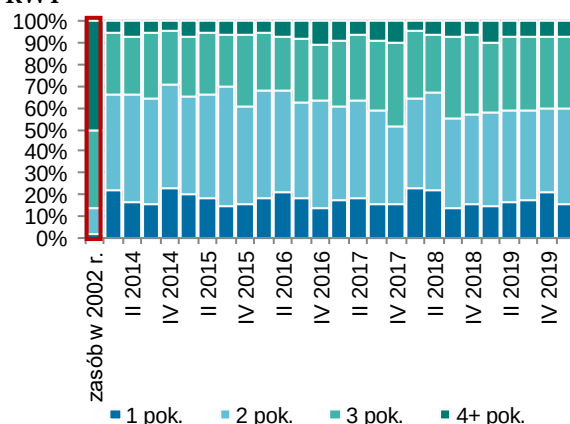
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



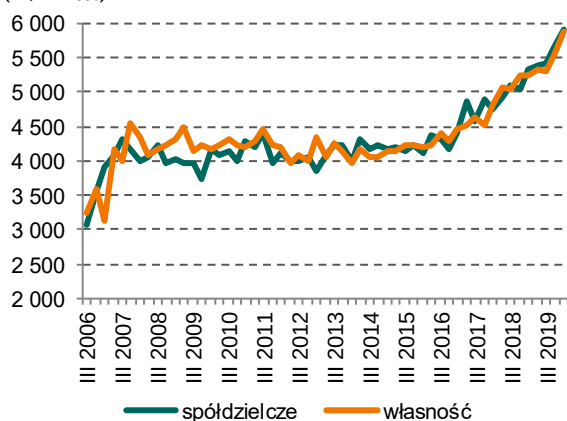
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



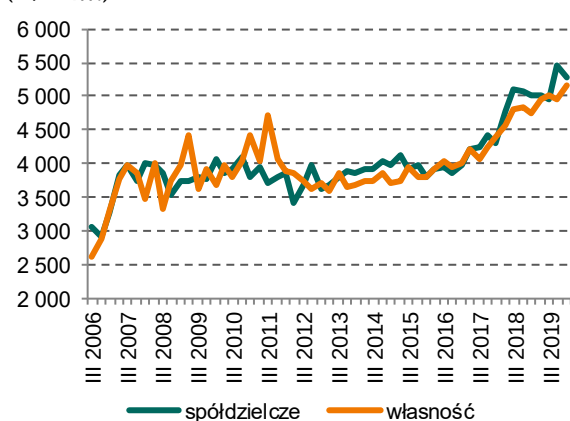
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



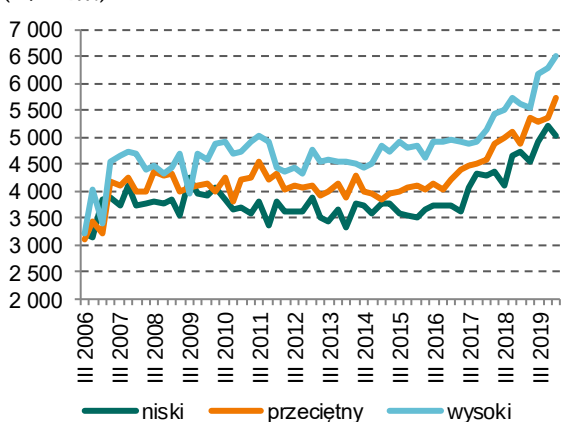
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



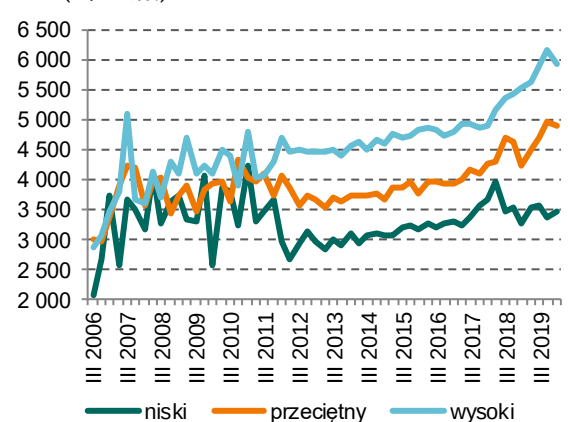
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



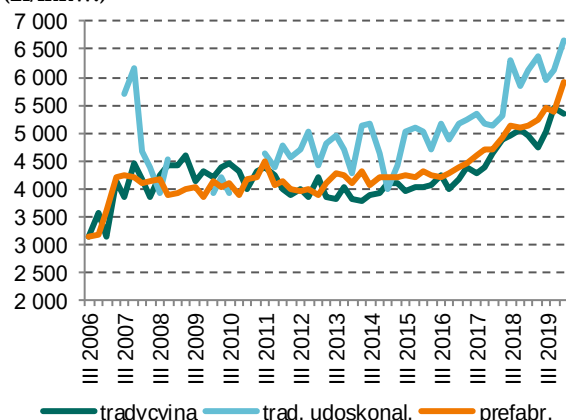
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT (zł/mkw.)



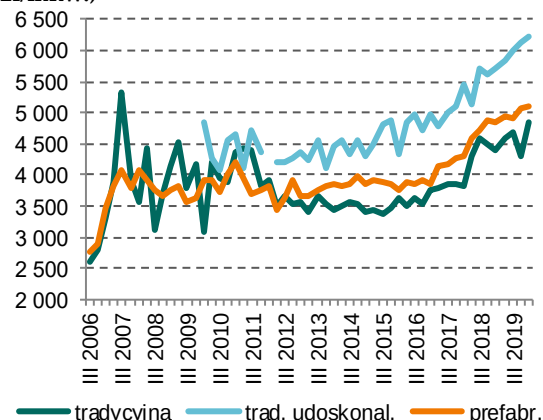
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



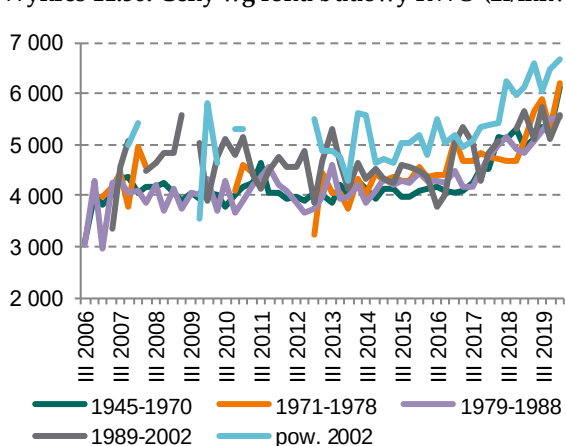
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



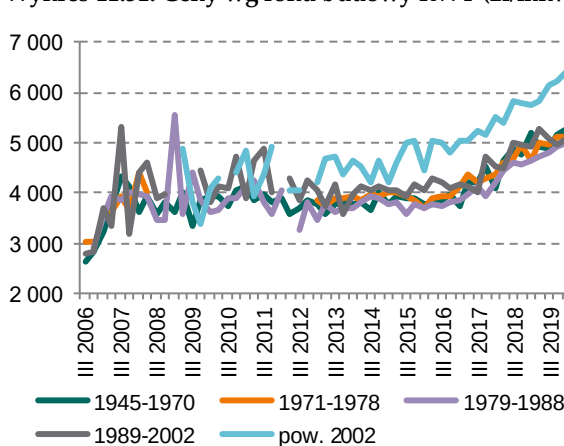
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



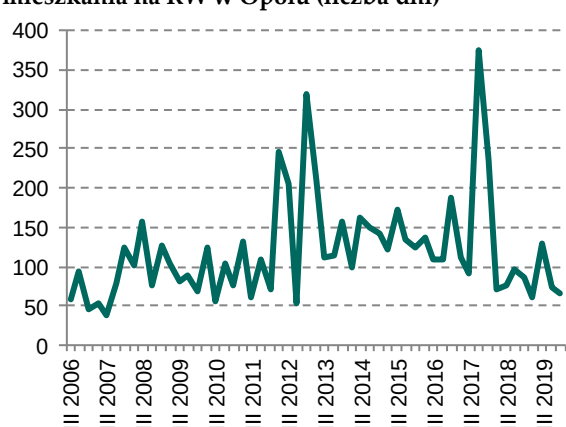
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



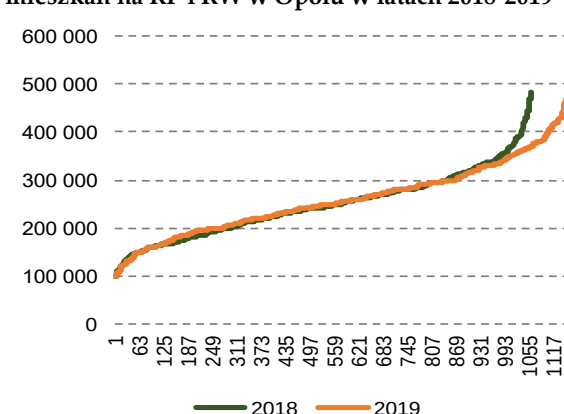
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.32. Szacowany średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Opolu (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Opolu w latach 2018-2019



Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

12. Poznań

12.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

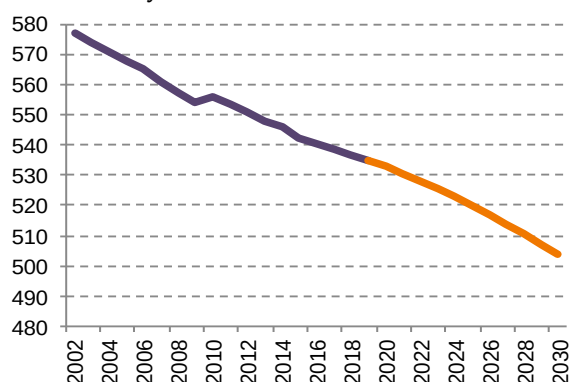
12.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 12.1. Czynniki demograficzne w Poznaniu

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne					na 1000 ludności		
2014	545680	103	-1884	-1781	2523	0,2	-3,5	4,6
2015	542348	-148	-1522	-1670	2608	-0,3	-2,8	4,8
2016	540372	543	-1808	-1265	3147	1,0	-3,3	5,8
2017	538633	788	-1869	-1081	3205	1,5	-3,5	5,9
2018	536438	376	-1887	-1511	3152	0,7	-3,5	5,9
2019	534813	296	-1693	-1397	3087	0,6	-3,2	5,8

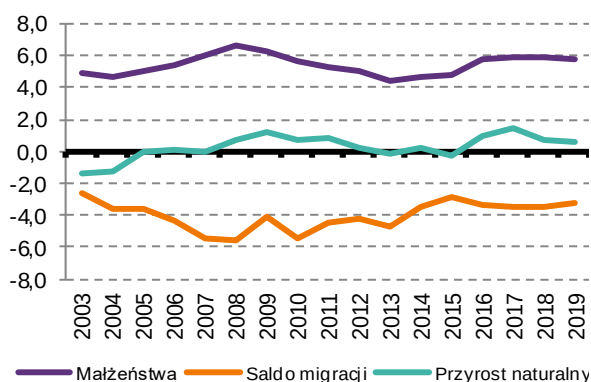
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

Wykres 12.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Poznania (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

Wykres 12.2. Relacje demograficzne w Poznaniu (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

Tabela 12.2. Gospodarstwa domowe w Poznaniu

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	233867	232567	100%	100%
w tym z 1 osobą	77334	77314	33%	33%
w tym z 2 osobami	58063	64667	25%	28%
w tym z 3 osobami	46328	44930	20%	19%
w tym z 4 osobami	36417	29765	16%	13%
w tym z 5 i więcej osobami	15725	15892	7%	7%
Ludność w gospodarstwach	563193	549032		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,41	2,36		
L. gospodarstw domowych na miesz.	1,10	0,97		

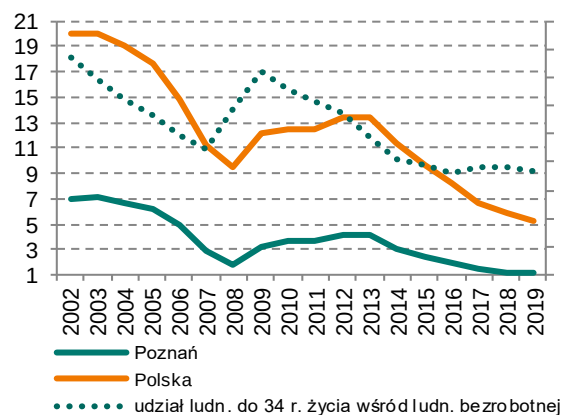
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

Tabela 12.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Poznaniu

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2014	62,2	15,7	22,1
2015	61,3	15,9	22,8
2016	60,4	16,2	23,4
2017	59,5	16,5	24,0
2018	58,7	16,8	24,5
2019	58,1	17,0	24,9

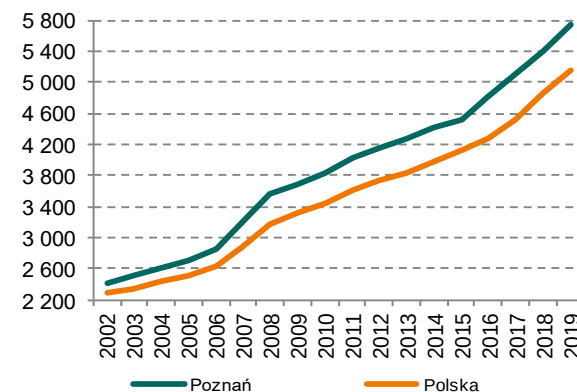
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

Wykres 12.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Poznaniu (%; P. oś)



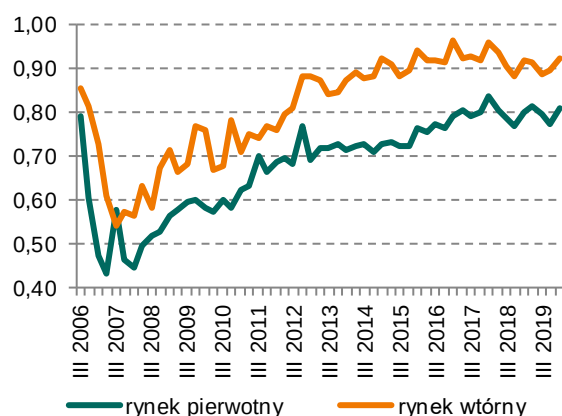
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

Wykres 12.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Poznaniu (zł/miesiąc)



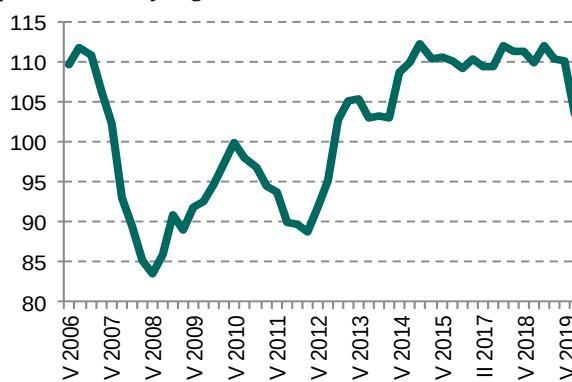
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

Wykres 12.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Poznaniu (mkw.)



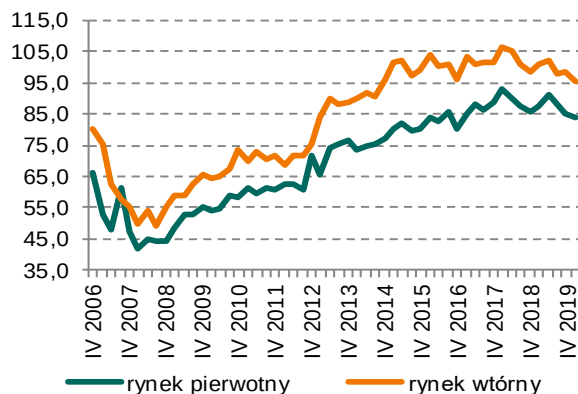
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu

Wykres 12.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Poznaniu (krotność przec. mies. wynagr.)



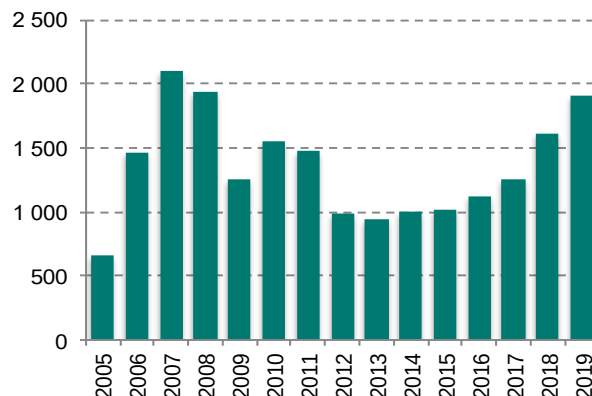
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu

Wykres 12.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Poznaniu (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu

Wykres 12.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Poznaniu (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

12.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 12.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Poznaniu

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	247741	251312	254074	258015	261845	266888
- mieszkania na 1000 ludności	454	463	470	479	488	499
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	16015	16236	16412	16650	16886	17202
- przeciętna (m kw.)	64,6	64,6	64,6	64,5	64,5	64,5
- na osobę (m kw.)	29,3	29,9	30,4	30,9	31,5	32,2
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,2	2,2	2,1	2,1	2,1	2,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu; 2019 r. – szacunek NBP O/O w Poznaniu

12.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 12.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Poznaniu

L.p.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Deweloperzy	48	70	77	95	82	91
2	Pośrednicy	1049	901	891	910	913	943
3	Kancelarie notarialne	80	112	116	123	128	124
4	Rzeczoznawcy majątkowi	184	206	213	222	231	235
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	11	28	29	27	31	31
6	Wspólnoty mieszkaniowe	2522	2622	2772	2878	2978	3082

Źródło: szacunki NBP O/O w Poznaniu na podstawie danych z GUS, Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych oraz Izby Notarialnej w Poznaniu

Tabela 12.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Poznaniu

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba umów	5739	6530	7710	8317	8945	8699
Wartość w mln zł	1596,58	1806,84	2243,99	2497,56	2902,89	3005,90

Źródło: Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ

Tabela 12.7. Budownictwo mieszkaniowe w Poznaniu

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	3716	4057	4467	6909	10086	6815
- indywidualne	548	874	539	559	470	462
- na sprzedaż lub wynajem	3166	3119	3627	5821	8655	6009
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	3817	4570	3553	7432	5610	4273
- indywidualne	287	411	338	367	332	410
- na sprzedaż lub wynajem	3530	4159	3215	6610	5228	3766
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	3642	3629	2915	4069	4006	5043
- indywidualne	307	300	317	294	321	379
- spółdzielcze	0	2	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	3299	3184	2536	3685	3545	4182
- społeczne czynszowe	0	143	0	0	0	362
- komunalne	0	0	62	90	140	120

*Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem dotychczas zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

Tabela 12.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Poznaniu

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	3642	3629	2915	4069	4006	5043
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	234,3	229,7	191,3	252,0	253,0	315,7
- na 1000 ludności	6,7	6,7	5,4	7,5	7,5	9,4
- na 1000 zaw. małżeństw	1444	1391	926	1270	1271	1634
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-1119	-1021	232	-864	-854	-1956
- na 1000 ludności	-2,1	-1,9	0,4	-1,6	-1,6	-3,7
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)						
	64,3	63,3	65,6	61,9	63,1	62,6
Liczba izb oddanych	10845	9970	8828	11493	11928	14924
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,0	2,7	3,0	2,8	3,0	3,0
Przec. pow. izby (m kw.)	21,6	23,0	21,7	21,9	21,2	21,2

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

Tabela 12.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Poznaniu

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2014	6670	6146	5830	5008	6303	31,2	22,7
II 2014	6560	6116	5742	4970	5122	28,7	bd
III 2014	6552	6022	5806	4994	6014	35,2	33,0
IV 2014	6546	6225	5694	5010	6033	35,6	28,8
I 2015	6600	6307	5848	4970	6055	32,3	29,1
II 2015	6527	6209	5831	4985	6148	29,2	32,7
III 2015	6482	6228	5409	5099	6035	32,6	29,5
IV 2015	6512	6234	5730	5060	6056	34,6	30,3
I 2016	6425	6246	5941	5065	6081	35,0	30,5
II 2016	6458	6298	6040	5177	6153	35,5	32,4
III 2016	6453	6195	6093	5236	6155	35,7	28,8
IV 2016	6403	6304	6123	5282	6110	34,6	30,8
I 2017	6429	6263	5955	5154	6070	35,1	32,4
II 2017	6435	6260	6080	5465	6366	34,4	32,7
III 2017	6479	6379	6053	5433	6317	36,7	31,6
IV 2017	6551	6382	6349	5550	6367	38,7	29,9
I 2018	6676	6430	6525	5620	6390	38,8	33,3
II 2018	6866	6735	6652	5777	6332	37,1	32,0
III 2018	6931	6849	6763	5932	6415	39,3	34,4
IV 2018	7033	7017	6939	6114	6488	37,9	36,1
I 2019	7350	7058	6959	6148	6452	38,7	40,8
II 2019	7232	7079	7073	6309	6395	39,8	42,0
III 2019	7383	7126	7188	6417	6204	40,0	42,6
IV 2019	7384	7405	7639	6413	5909	40,4	45,4
I 2020	7528	7425	7809	6511	5806	41,4	47,0

Uwaga: cena hedoniczna wyliczona na podstawie modelu wyestymowanego na danych z 2008 r .

Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

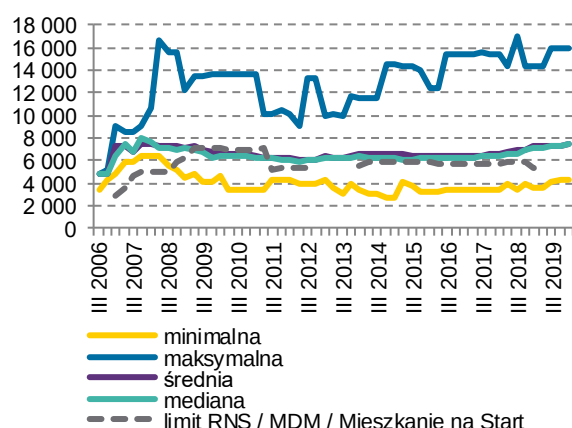
Tabela 12.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Poznaniu

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2014	103,9	104,7	102,0	98,9	93,4	104,5	100,0	107,8	104,2	106,4
II 2014	98,4	99,5	98,5	99,2	81,3	103,6	102,0	101,5	100,8	81,9
III 2014	99,9	98,5	101,1	100,5	117,4	103,3	101,8	103,2	99,1	100,7
IV 2014	99,9	103,4	98,1	100,3	100,3	102,0	106,1	99,6	99,0	89,4
I 2015	100,8	101,3	102,7	99,2	100,4	98,9	102,6	100,3	99,2	96,1
II 2015	98,9	98,5	99,7	100,3	101,5	99,5	101,5	101,5	100,3	120,0
III 2015	99,3	100,3	92,8	102,3	98,2	98,9	103,4	93,2	102,1	100,4
IV 2015	100,5	100,1	105,9	99,2	100,3	99,5	100,1	100,6	101,0	100,4
I 2016	98,7	100,2	103,7	100,1	100,4	97,3	99,0	101,6	101,9	100,4
II 2016	100,5	100,8	101,7	102,2	101,2	98,9	101,4	103,6	103,8	100,1
III 2016	99,9	98,4	100,9	101,2	100,0	99,5	99,5	112,6	102,7	102,0
IV 2016	99,2	101,8	100,5	100,9	99,3	98,3	101,1	106,9	104,4	100,9
I 2017	100,4	99,4	97,3	97,6	99,3	100,1	100,3	100,2	101,8	99,8
II 2017	100,1	100,0	102,1	106,0	104,9	99,6	99,4	100,6	105,6	103,5
III 2017	100,7	101,9	99,6	99,4	99,2	100,4	103,0	99,3	103,8	102,6
IV 2017	101,1	100,1	104,9	102,1	100,8	102,3	101,2	103,7	105,1	104,2
I 2018	101,9	100,7	102,8	101,3	100,4	103,8	102,7	109,6	109,0	105,3
II 2018	102,8	104,8	101,9	102,8	99,1	106,7	107,6	109,4	105,7	99,5
III 2018	100,9	101,7	101,7	102,7	101,3	107,0	107,4	111,7	109,2	101,5
IV 2018	101,5	102,5	102,6	103,1	101,1	107,4	109,9	109,3	110,2	101,9
I 2019	104,5	100,6	100,3	100,6	99,5	110,1	109,8	106,7	109,4	101,0
II 2019	98,4	100,3	101,6	102,6	99,1	105,3	105,1	106,3	109,2	101,0
III 2019	102,1	100,7	101,6	101,7	97,0	106,5	104,1	106,3	108,2	96,7
IV 2019	100,0	103,9	106,3	99,9	95,2	105,0	105,5	110,1	104,9	91,1
I 2020	101,9	100,3	102,2	101,5	98,3	102,4	105,2	112,2	105,9	90,0

Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

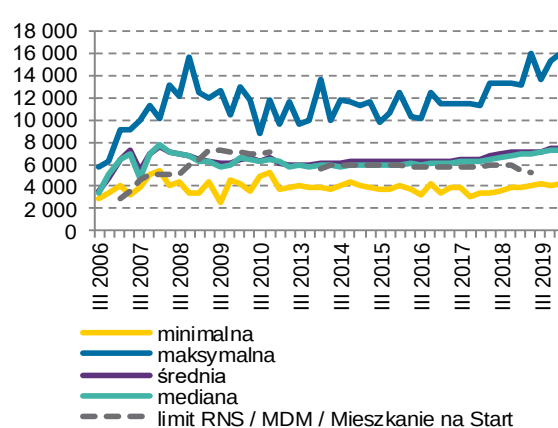
12.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 12.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw.)

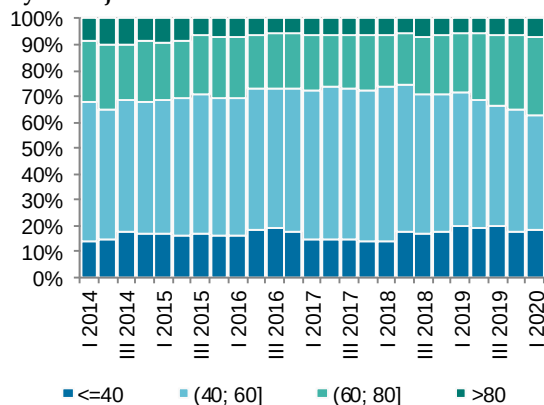


Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

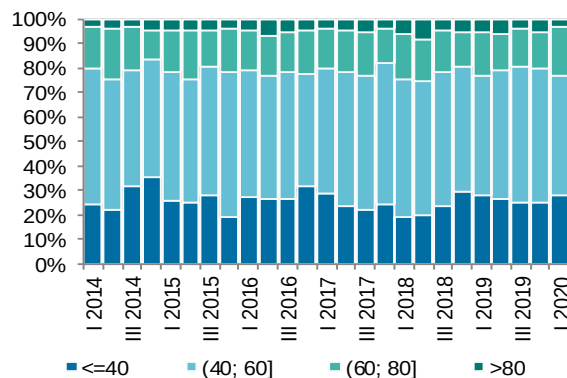
Wykres 12.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw.)



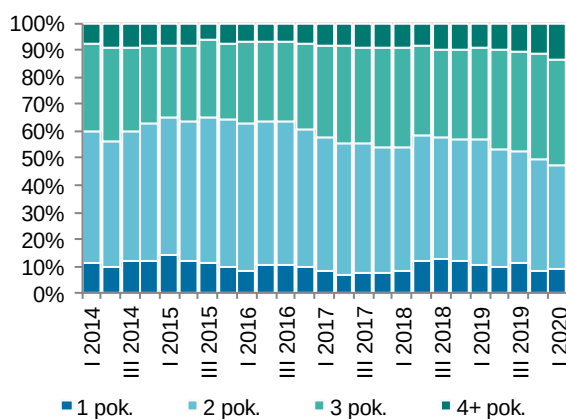
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 12.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO

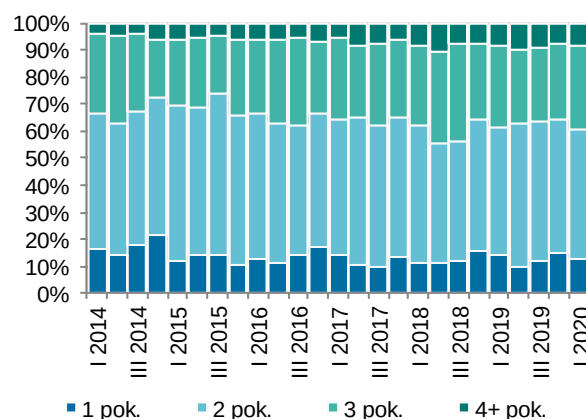
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 12.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT

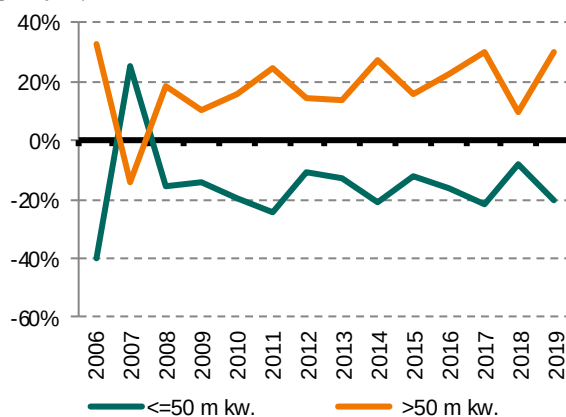
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 12.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO

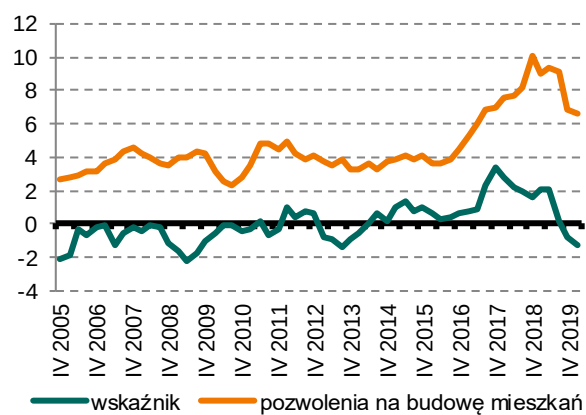
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 12.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT

Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

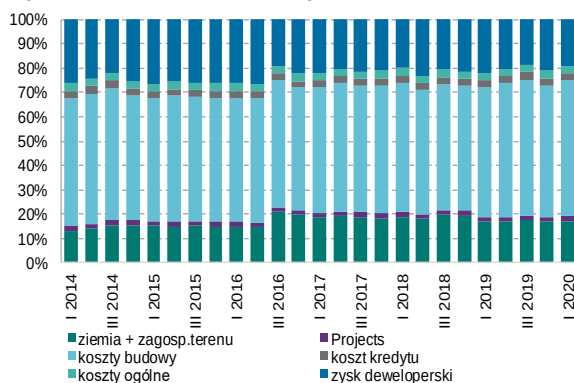
Wykres 12.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP

Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 12.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#

Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu

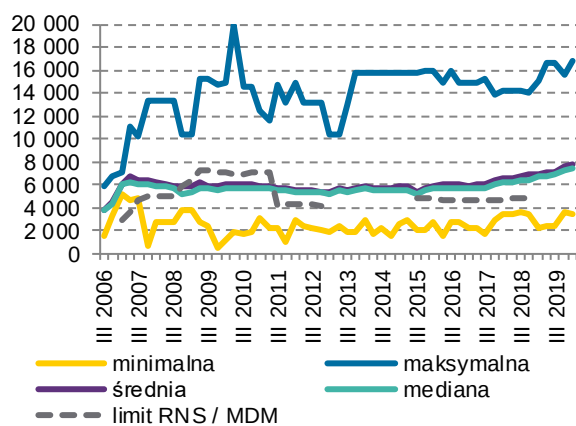
Wykres 12.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

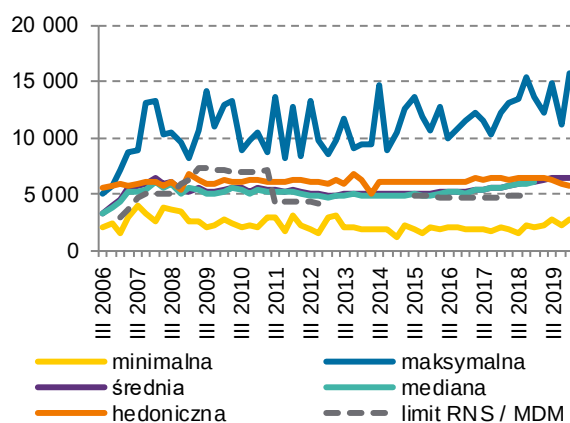
12.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 12.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw.)



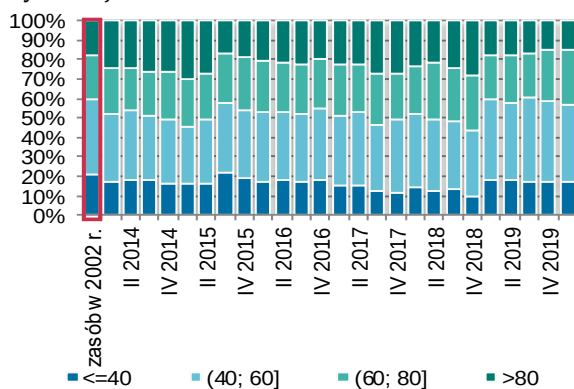
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 12.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw.)



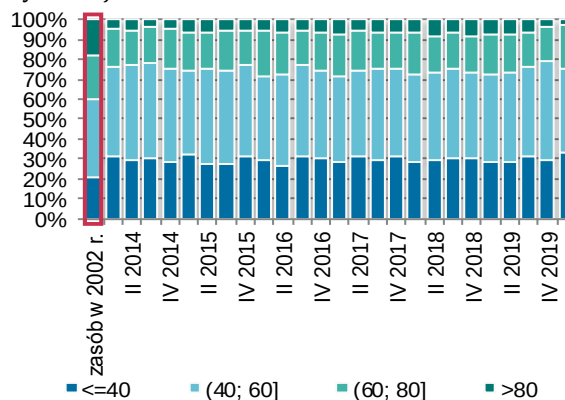
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 12.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



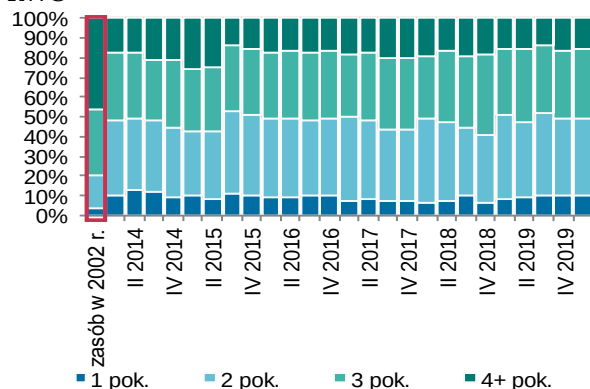
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 12.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



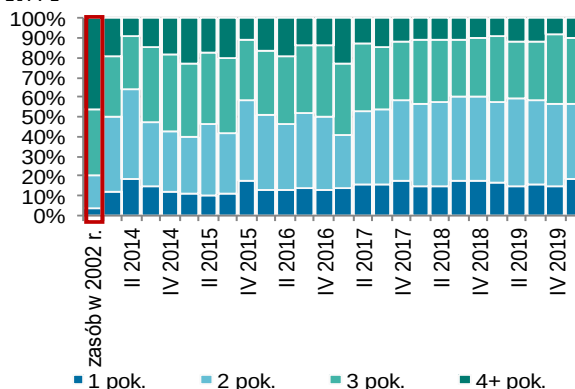
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 12.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



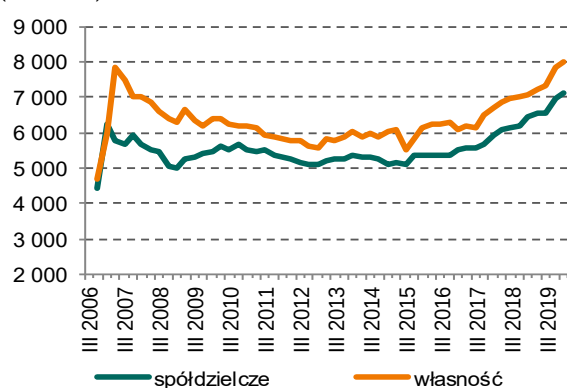
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 12.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



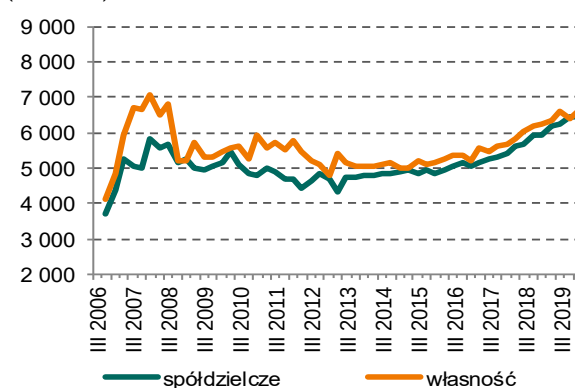
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 12.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



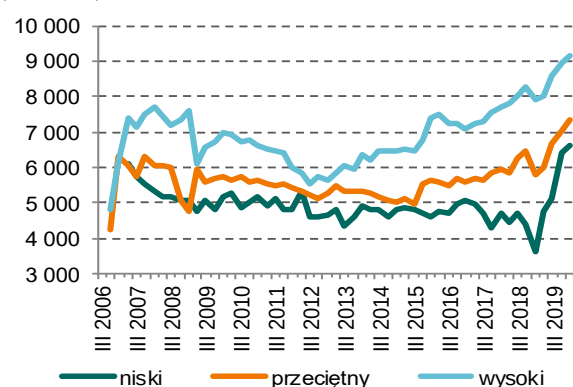
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 12.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



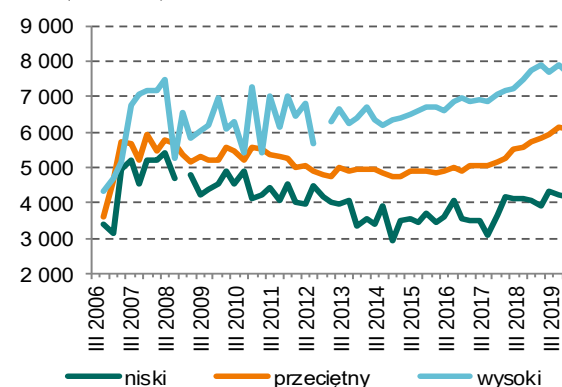
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 12.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



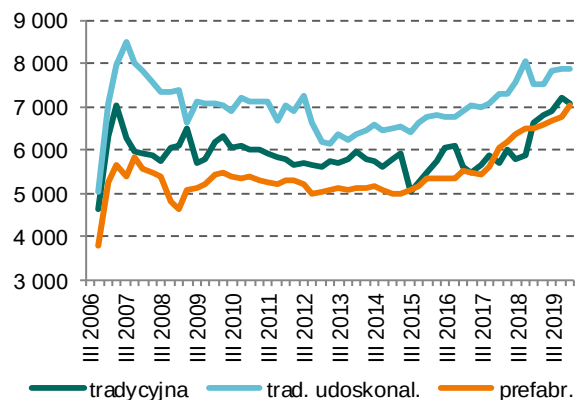
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 12.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT (zł/mkw.)



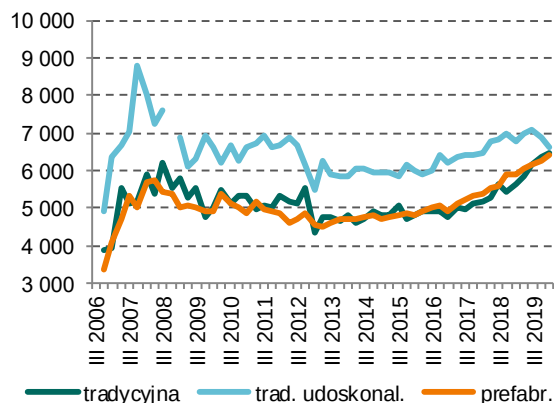
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 12.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



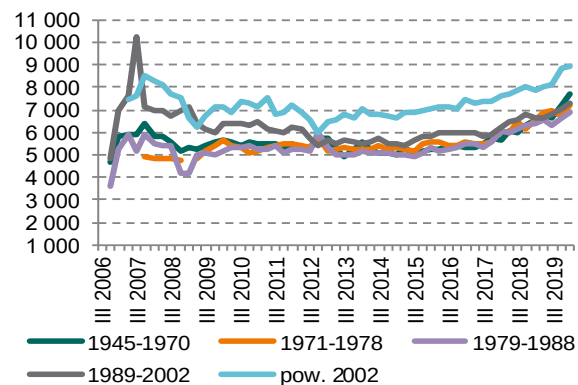
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 12.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



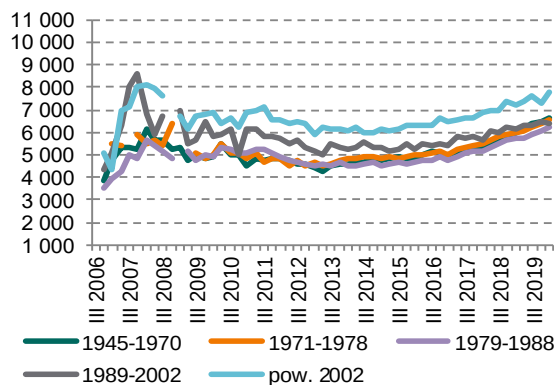
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 12.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



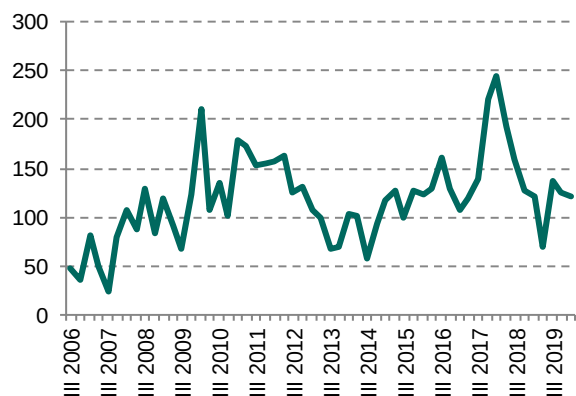
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 11.32. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



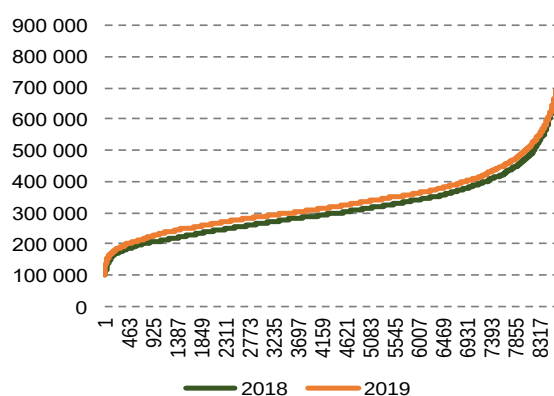
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 12.32. Szacowany średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Poznaniu (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 12.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Poznaniu w latach 2018-2019



Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

13. Rzeszów

13.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

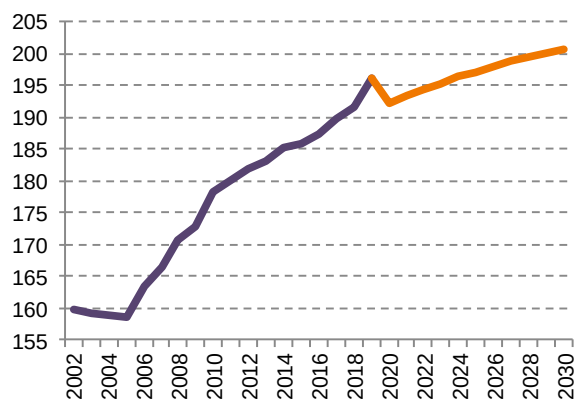
13.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 13.1. Czynniki demograficzne w Rzeszowie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2014	185123	610	430	1040	907	3,3	2,3	4,9
2015	185896	405	666	1071	948	2,2	3,6	5,1
2016	187422	697	1203	1900	941	3,7	6,4	5,0
2017	189662	796	1029	1825	897	4,2	5,4	4,7
2018	191564	793	1282	2075	928	4,2	6,7	4,9
2019	196208	638	1463	2101	931	3,3	7,5	4,8

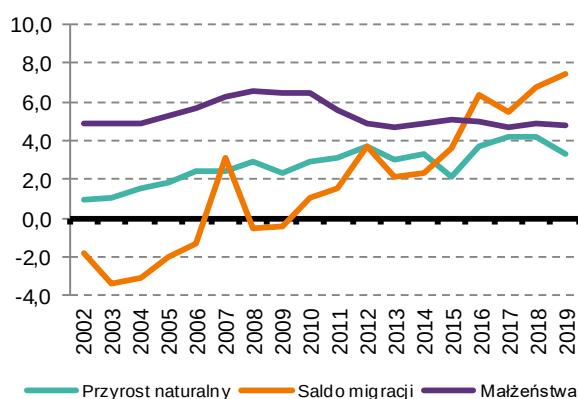
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Wykres 13.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Rzeszowa (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymetalne GUS)

Wykres 13.2. Relacje demograficzne w Rzeszowie (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Tabela 13.2. Gospodarstwa domowe w Rzeszowie

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	57855	69182	100%	100%
w tym z 1 osobą	17114	20659	30%	30%
w tym z 2 osobami	12570	17806	22%	26%
w tym z 3 osobami	11305	13697	20%	20%
w tym z 4 osobami	10322	10304	18%	15%
w tym z 5 i więcej osobami	6544	6716	11%	10%
Ludność w gospodarstwach	153508	176770		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,65	2,56		
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,16	1,08		

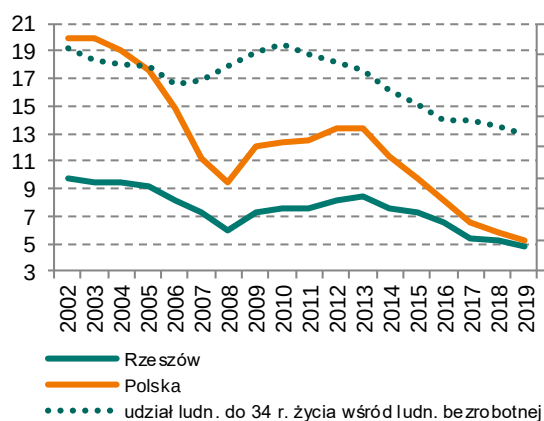
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Tabela 13.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Rzeszowie

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2014	64,1	17,5	18,4
2015	63,3	17,7	19,0
2016	62,5	18,0	19,5
2017	61,7	18,3	20,1
2018	60,8	18,6	20,6
2019	60,1	18,9	21,0

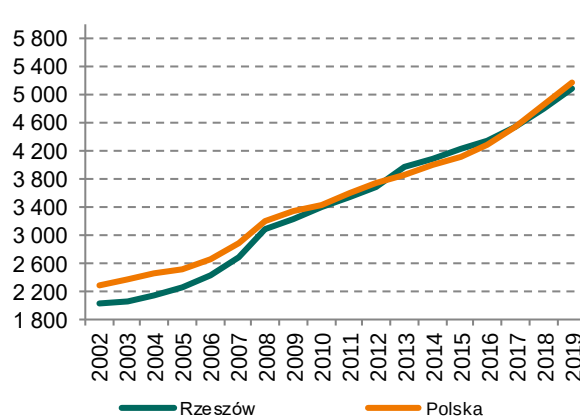
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Wykres 13.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Rzeszowie (%; P. ós)



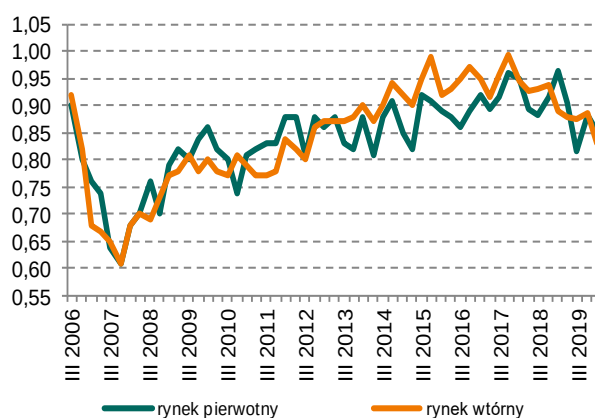
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Wykres 13.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Rzeszowie (zł/miesiąc)



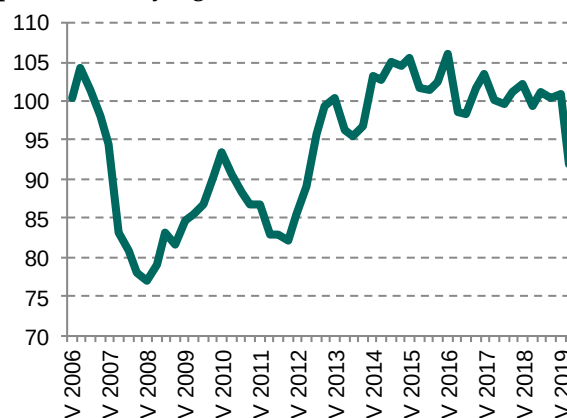
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Wykres 13.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Rzeszowie (mkw.)



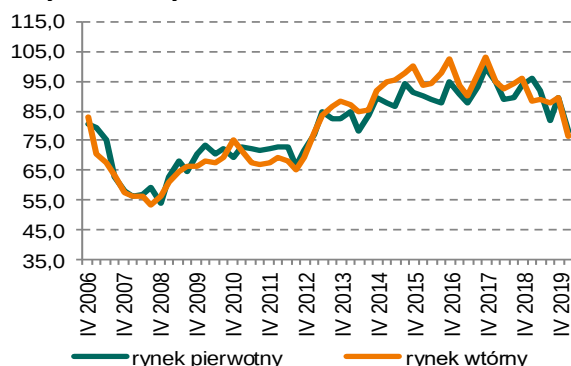
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Wykres 13.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Rzeszowie (krotność przec. mies. wynagr.)



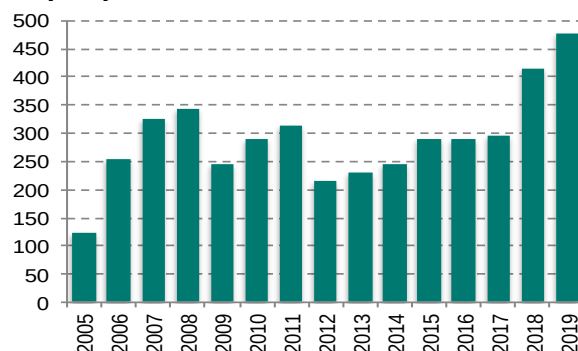
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Wykres 13.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Rzeszowie (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Wykres 13.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Rzeszowie (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

13.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 13.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Rzeszowie

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	71400	73740	76621	79329	81596	84887
- mieszkania na 1000 ludności	386	397	409	418	426	433
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	4783	4932	5117	5291	5444	5652
- przeciętna (m kw.)	67	66,9	66,8	66,7	66,7	66,6
- na osobę (m kw.)	25,8	26,5	27,3	27,9	28,4	28,8
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,6
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,6	2,5	2,4	2,4	2,4	2,3

Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie; 2019 r. – szacunek NBP O/O w Rzeszowie

13.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 13.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Rzeszowie

L.p.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Deweloperzy	147	178	220	261	284	113*
2	Biura pośredników	63	88	82	85	86	101
3	Kancelarie notarialne	32	36	33	34	38	40
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	58	63	61	65	70	73
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	26	24	21	20	12	12
6	Wspólnoty mieszkaniowe	552	583	635	676	710	758

Źródło: szacunki NBP O/O w Rzeszowie na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Rzeszowie oraz Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych.

* Dane do 2018 r. - Urząd Statystyczny w Rzeszowie; dane za 2019 r. - szacunek O/O w Rzeszowie na podstawie danych: Urzędu Statystycznego w Rzeszowie, Głównego Nadzoru Budowlanego oraz informacji własnych.

Tabela 13.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Rzeszowie

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba umów	736	1128	793	578	2006	3112
Wartość w mln zł	138,78	253,59	165,22	141,44	478,70	839,49

Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Tabela 13.7. Budownictwo mieszkaniowe w Rzeszowie

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	2585	2396	3433	3777	3048	3918
- indywidualne	1305	1250	1050	2259	269	285
- na sprzedaż lub wynajem	1280	1146	2383	1479	2436	3633
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	2613	2435	3167	3576	3139	3656
- indywidualne	1102	649	1047	1226	263	273
- na sprzedaż lub wynajem	967	1543	1587	2016	2419	3382
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	1649	2392	2958	2599	2307	3291
- indywidualne	331	357	346	314	311	328
- spółdzielcze	431	351	489	328	275	0
- na sprzedaż lub wynajem	887	1658	2123	1957	1721	2963
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0	0
- komunalne	0	26	0	0	0	0

*Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem dotychczas zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Tabela 13.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Rzeszowie

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	1649	2392	2958	2599	2307	3291
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	119,5	155,8	192,0	169,6	157,5	207,9
- na 1000 ludności	9,0	12,9	15,8	13,7	12,1	16,9
- na 1000 zaw. małżeństw	1818	2523	3143	2897	2486	3535
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-742	-1444	-2017	-1702	-1379	-2360
- na 1000 ludności	-4,0	-7,8	-10,8	-9,0	-7,2	-12,0
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)						
	72,5	65,1	64,9	65,3	68,3	63,2
Liczba izb oddanych	5931	7325	9689	8245	7878	9933
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
	3,6	3,1	3,3	3,2	3,4	3,0
Przec. pow. izby (m kw.)						
	20,2	21,3	19,8	20,6	20,0	20,9

Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Tabela 13.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Rzeszowie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.
I 2014	5123	4515	4946	4384	3902	27,6
II 2014	5027	4828	4908	4455	3862	27,7
III 2014	5040	4649	4933	4551	3957	26,0
IV 2014	5034	4709	4953	4582	3972	26,6
I 2015	5245	4857	4959	4485	3859	26,8
II 2015	5082	4990	5010	4533	3957	26,7
III 2015	5038	4596	4973	4435	3836	26,4
IV 2015	5126	4868	4954	4463	3824	26,4
I 2016	4986	4806	4916	4623	3891	27,5
II 2016	5013	4852	4914	4591	3884	28,6
III 2016	4952	5019	4954	4514	3869	27,8
IV 2016	4842	5036	4953	4642	3859	28,8
I 2017	4811	4801	4995	4651	3875	29,5
II 2017	5054	4894	5023	4763	3936	28,8
III 2017	4990	4962	5121	4744	3959	30,3
IV 2017	4992	4842	5225	4677	3894	31,6
I 2018	4952	4929	5394	4945	3852	31,9
II 2018	5257	5170	5414	4989	3865	31,5
III 2018	5233	5318	5476	5044	3858	30,3
IV 2018	5210	5227	5659	5106	3824	31,2
I 2019	5549	5117	5851	5546	3787	32,8
II 2019	5792	5523	6132	5697	3937	31,5
III 2019	5799	6105	6243	5708	3892	32,2
IV 2019	5880	5761	6552	5731	3752	33,6
I 2020	5909	6157	6904	6313	3780	33,4

Uwaga: cena hedoniczna wyliczona na podstawie modelu wyestymowanego na danych z 2009 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

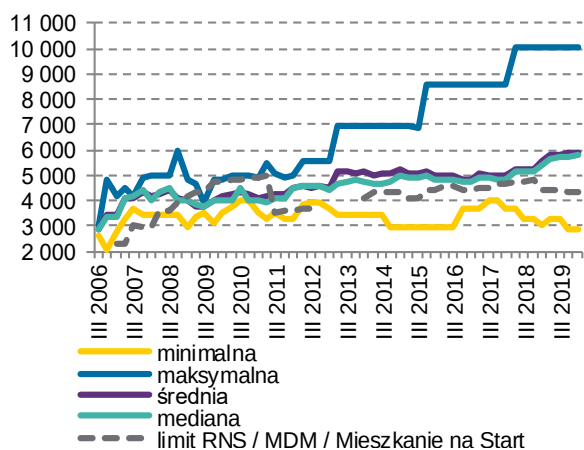
Tabela 13.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Rzeszowie

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2014	100,4	93,7	100,2	97,6	100,1	114,8	101,1	100,8	99,1	100,6
II 2014	98,1	106,9	99,2	101,6	99,0	97,8	110,2	100,4	100,7	94,1
III 2014	100,3	96,3	100,5	102,2	102,5	97,9	99,3	100,5	102,0	98,0
IV 2014	99,9	101,3	100,4	100,7	100,4	98,7	97,7	100,4	102,0	101,9
I 2015	104,2	103,1	100,1	97,9	97,2	102,4	107,6	100,3	102,3	98,9
II 2015	96,9	102,7	101,0	101,1	102,5	101,1	103,4	102,1	101,8	102,5
III 2015	99,1	92,1	99,3	97,8	96,9	100,0	98,9	100,8	97,5	96,9
IV 2015	101,7	105,9	99,6	100,6	99,7	101,8	103,4	100,0	97,4	96,3
I 2016	97,3	98,7	99,2	103,6	101,8	95,1	98,9	99,1	103,1	100,8
II 2016	100,5	101,0	100,0	99,3	99,8	98,6	97,2	98,1	101,3	98,2
III 2016	98,8	103,4	100,8	98,3	99,6	98,3	109,2	99,6	101,8	100,9
IV 2016	97,8	100,3	100,0	102,8	99,7	94,5	103,5	100,0	104,0	100,9
I 2017	99,4	95,3	100,8	100,2	100,4	96,5	99,9	101,6	100,6	99,6
II 2017	105,1	101,9	100,6	102,4	101,6	100,8	100,9	102,2	103,7	101,3
III 2017	98,7	101,4	102,0	99,6	100,6	100,8	98,9	103,4	105,1	102,3
IV 2017	100,0	97,6	102,0	98,6	98,4	103,1	96,1	105,5	100,8	100,9
I 2018	99,2	101,8	103,2	105,7	98,9	102,9	102,7	108,0	106,3	99,4
II 2018	106,2	104,9	100,4	100,9	100,3	104,0	105,6	107,8	104,7	98,2
III 2018	99,5	102,9	101,1	101,1	99,8	104,9	107,2	106,9	106,3	97,5
IV 2018	99,6	98,3	103,3	101,2	99,1	104,4	108,0	108,3	109,2	98,2
I 2019	106,5	97,9	103,4	108,6	99,0	112,1	103,8	108,5	112,2	98,3
II 2019	104,4	107,9	104,8	102,7	104,0	110,2	106,8	113,3	114,2	101,9
III 2019	100,1	110,5	101,8	100,2	98,9	110,8	114,8	114,0	113,2	100,9
IV 2019	101,4	94,4	104,9	100,4	96,4	112,9	110,2	115,8	112,2	98,1
I 2020	100,5	106,9	105,4	110,2	100,7	106,5	120,3	118,0	113,8	99,8

Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

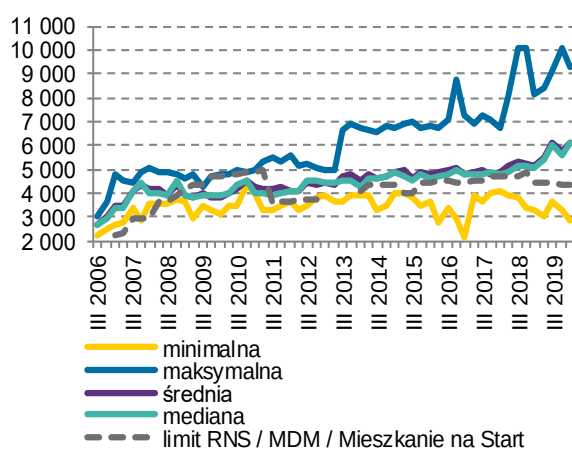
13.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 13.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw.)

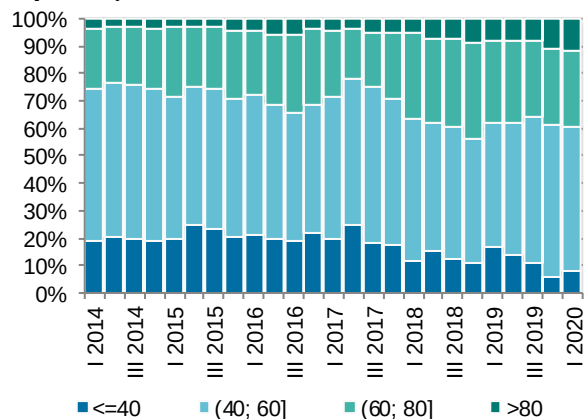


Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

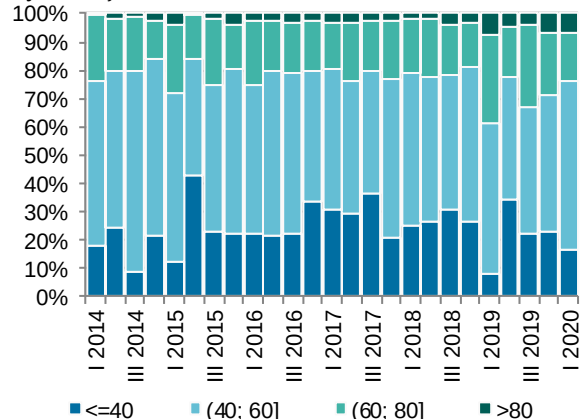
Wykres 13.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw.)



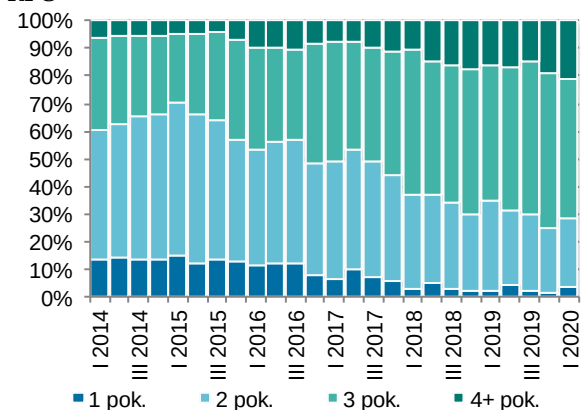
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 13.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO

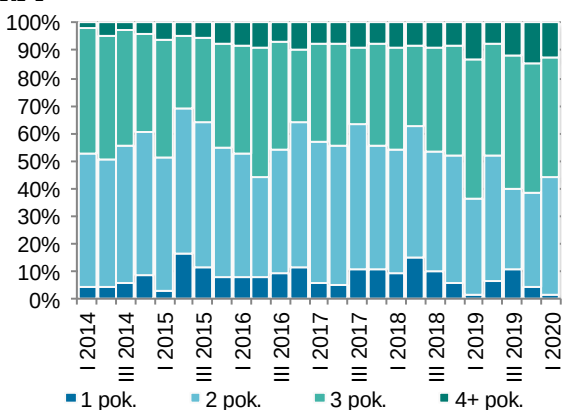
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 13.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT

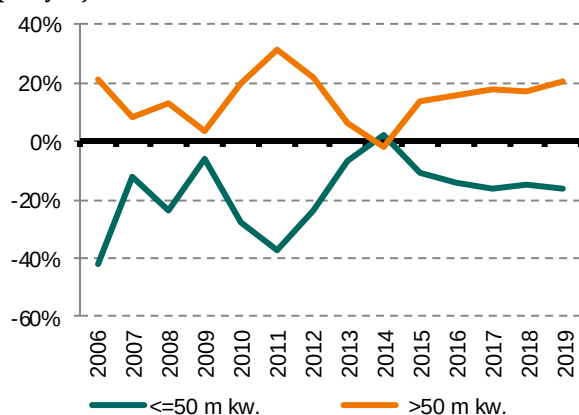
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 13.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO

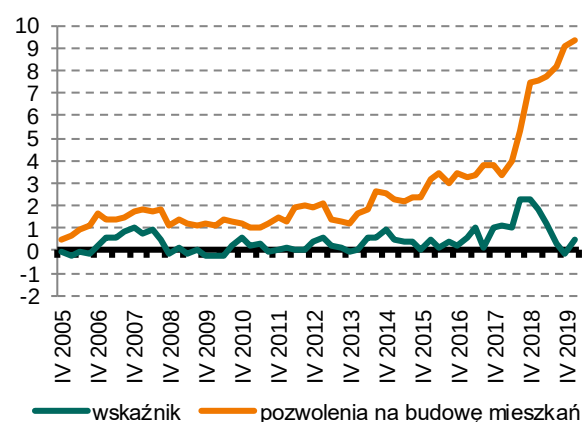
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 13.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT

Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

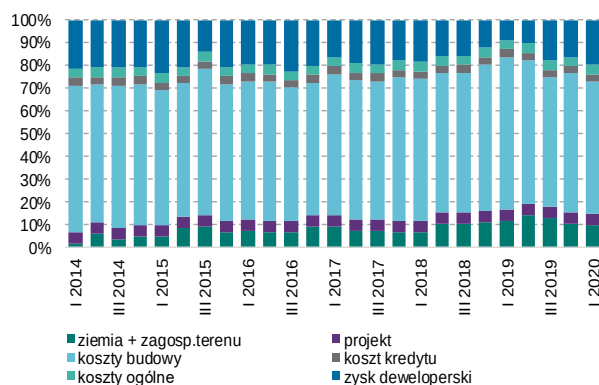
Wykres 13.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP

Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 13.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#

Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie

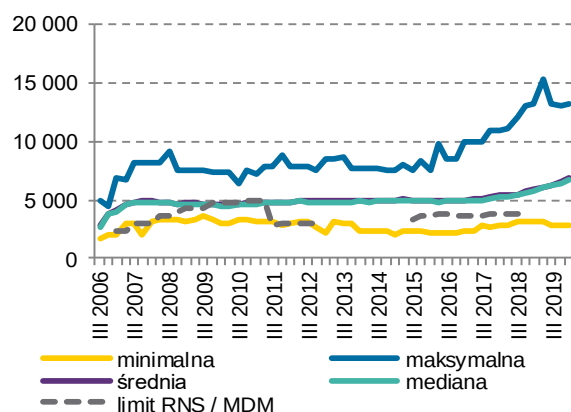
Wykres 13.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

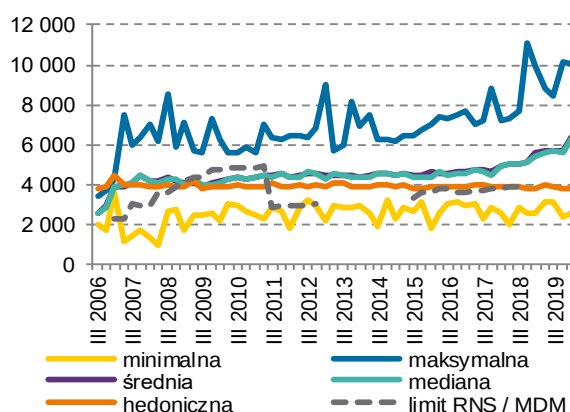
13.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 13.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw.)



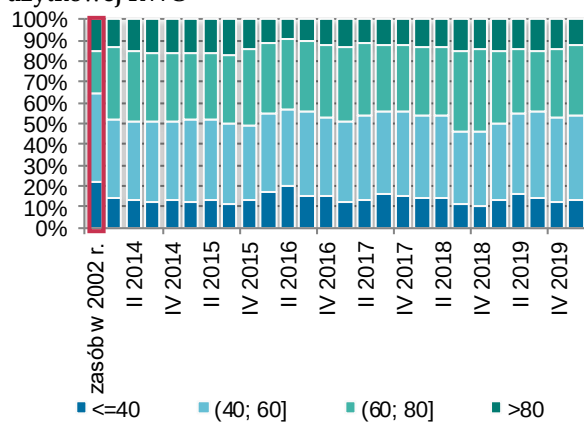
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 13.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw.)



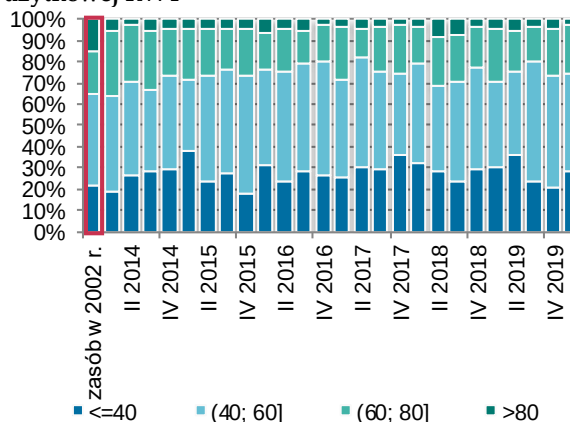
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 13.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



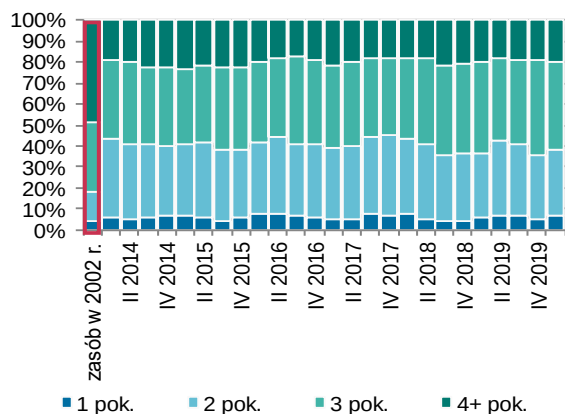
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 13.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



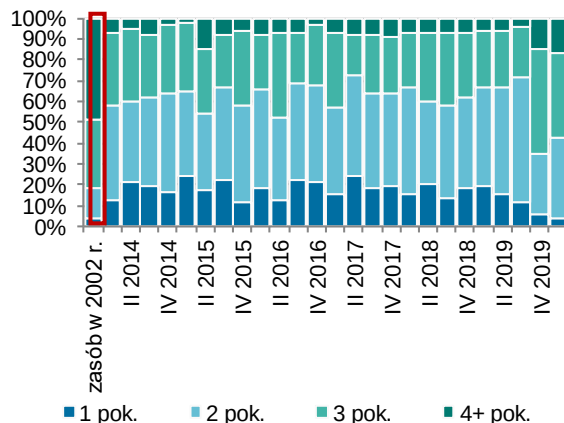
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 13.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



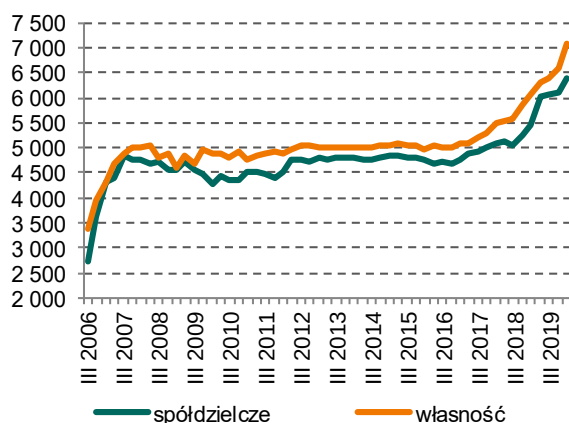
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 13.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



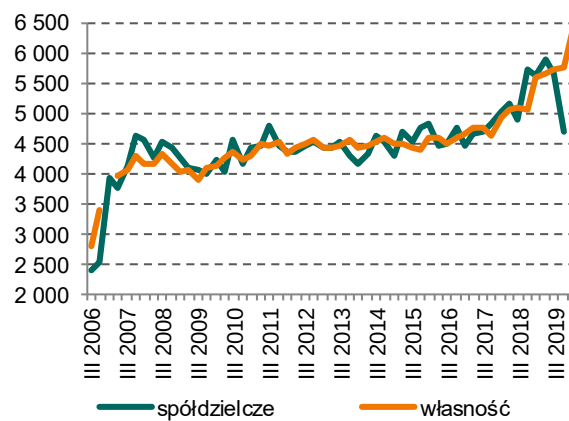
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 13.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



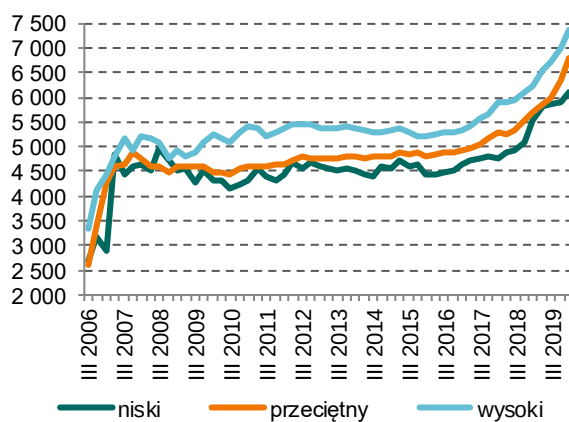
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 13.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



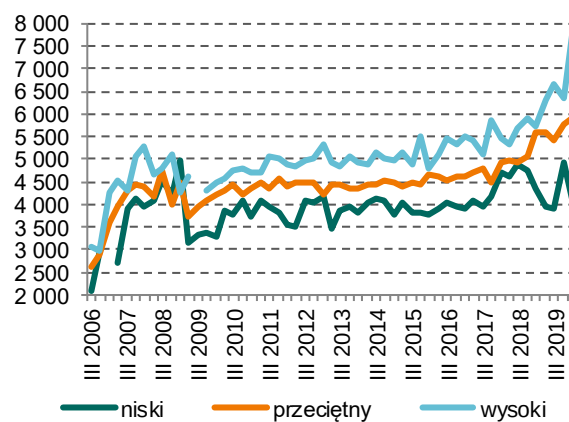
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 13.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



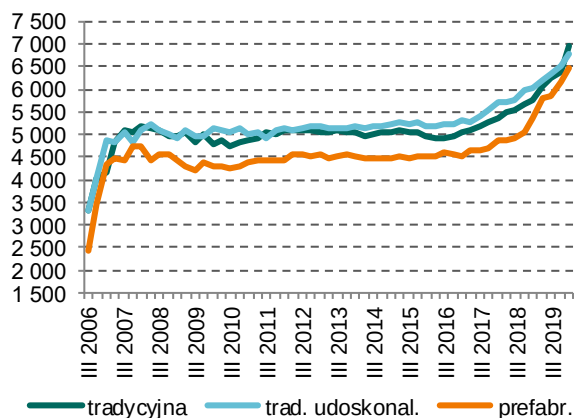
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 13.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT (zł/mkw.)



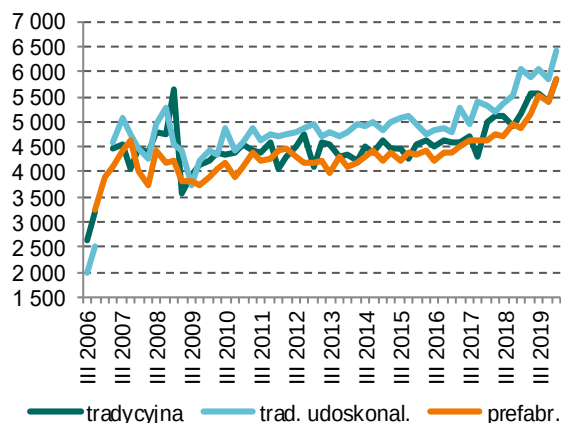
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 13.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



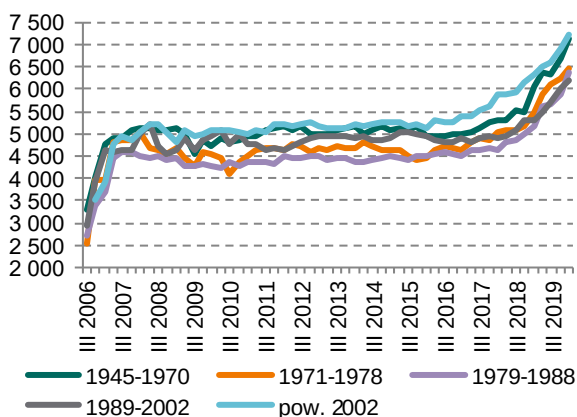
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 13.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



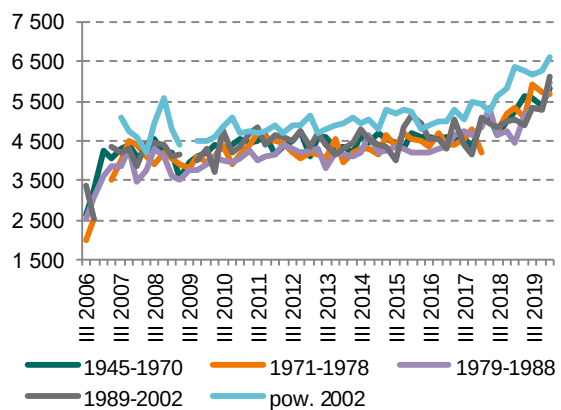
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 13.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



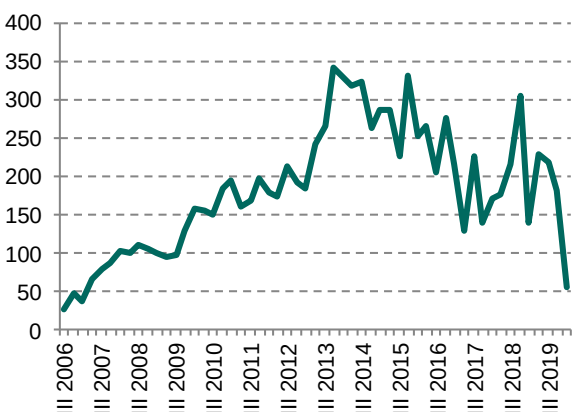
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 13.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



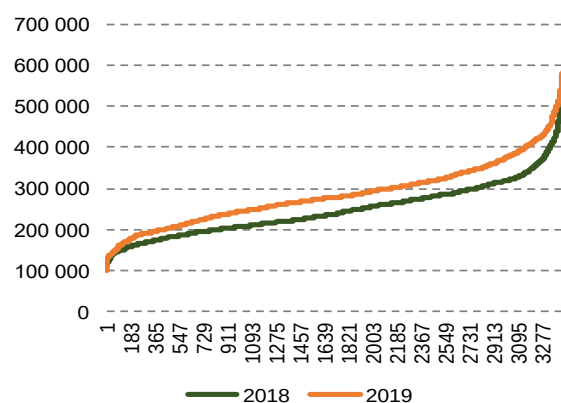
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 13.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Rzeszowie (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 13.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Rzeszowie w latach 2018-2019



Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

14. Szczecin

14.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

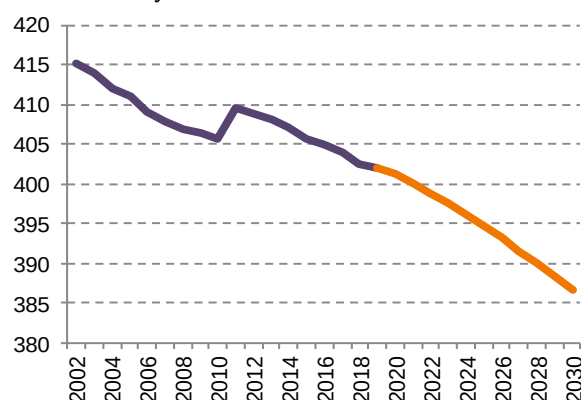
14.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 14.1. Czynniki demograficzne w Szczecinie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne					na 1000 ludności		
2014	407180	-576	-115	-691	1837	-1,4	-0,3	4,5
2015	405657	-879	121	-758	1945	-2,2	0,3	4,8
2016	404878	-558	103	-455	1995	-1,4	0,3	4,9
2017	403883	-666	112	-554	1978	-1,7	0,3	4,9
2018	402465	-1095	237	-858	2210	-2,7	0,6	5,5
2019	401907	-1080	640	-440	2183	-2,7	1,6	5,4

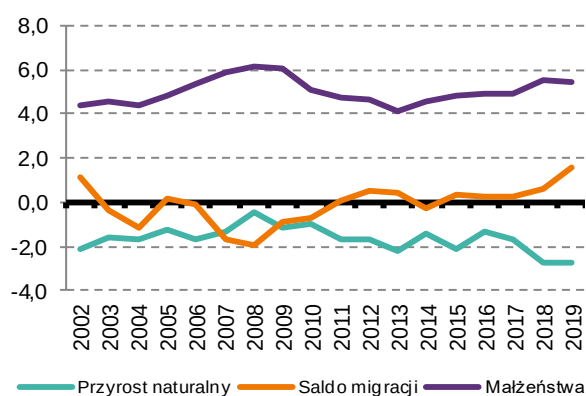
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

Wykres 14.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Szczecina (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

Wykres 14.2. Relacje demograficzne w Szczecinie (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

Tabela 14.2. Gospodarstwa domowe w Szczecinie

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	170061	170273	100%	100%
w tym z 1 osobą	54586	50824	32%	30%
w tym z 2 osobami	45195	51303	27%	30%
w tym z 3 osobami	35246	35442	21%	21%
w tym z 4 osobami	25276	22555	15%	13%
w tym z 5 i więcej osobami	9758	10150	6%	6%
Ludność w gospodarstwach	404703	406436		
Przeciętna liczba osób w gospodarstwie	2,38	2,39		
Liczba gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,13	1,02		

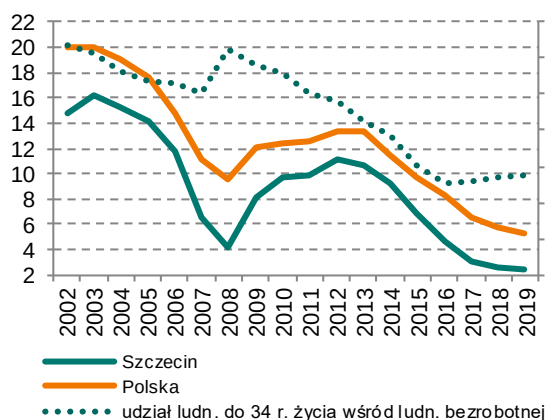
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

Tabela 14.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Szczecinie

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2014	62,6	15,5	21,9
2015	61,7	15,6	22,8
2016	60,7	15,7	23,5
2017	59,8	16,0	24,2
2018	59,1	16,1	24,8
2019	58,3	16,3	25,4

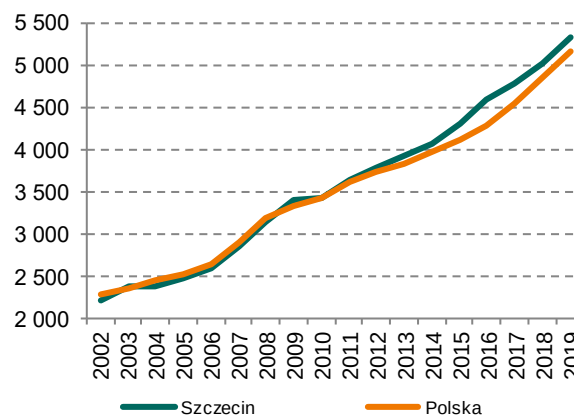
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

Wykres 14.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Szczecinie (%; P. oś)



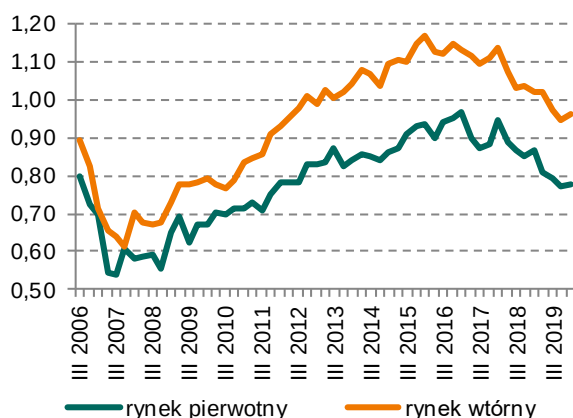
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

Wykres 14.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Szczecinie (zł/miesiąc)



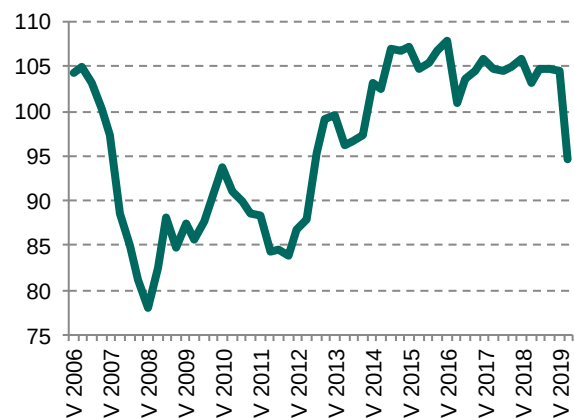
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

Wykres 14.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Szczecinie (mkw.)



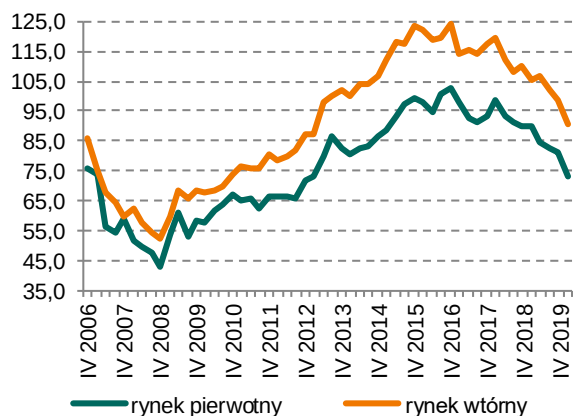
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie

Wykres 14.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Szczecinie (krotność przec. mies. wynagr.)



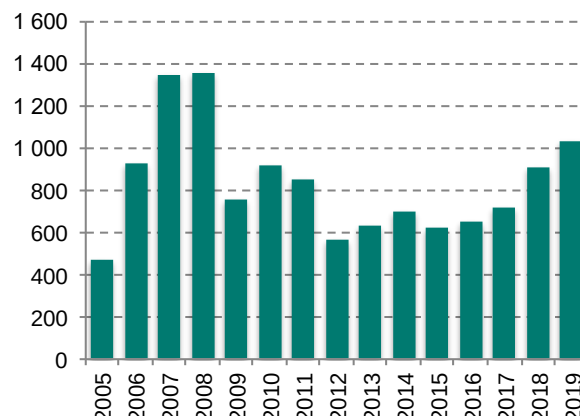
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie

Wykres 14.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Szczecinie (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie

Wykres 14.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Szczecinie (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

14.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 14.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Szczecinie

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	171201	172310	175163	177766	180049	183264
- mieszkania na 1000 ludności	421	425	433	440	447	456
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	10934	11018	11193	11351	11495	11695
- przeciętna (mkw.)	63,9	63,9	63,9	63,9	63,8	63,8
- na osobę (mkw.)	26,9	27,2	27,6	28,1	28,6	29,1
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6
Przeciętna liczba osób w mieszkaniu	2,4	2,4	2,3	2,3	2,2	2,2

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie; 2019 r. – szacunek NBP O/O w Szczecinie

14.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 14.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Szczecinie

L.p.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Deweloperzy	67	68	72	73	90	85
2	Pośrednicy/agencje nieruchomości	210	220	235	242	246	254
3	Kancelarie notarialne	71	73	80	80	79	82
4	Rzeczoznawcy majątkowi	56	55	54	59	59	58
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	107	105	103	103	131	128
6	Wspólnoty mieszkaniowe	3494	3540	3582	3554	3597	3375

Źródło: szacunki NBP O/O w Szczecinie na podstawie danych z GUS i MTBiGM

Tabela 14.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Szczecinie

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba umów	3564	3344	3713	4381	4563	3035
Wartość w mln zł	788	801	899	1094	1258	933

Źródło: Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Szczecinie

Tabela 14.7. Budownictwo mieszkaniowe w Szczecinie

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	1805	3212	2346	4120	3465	3852
- indywidualne	348	421	171	989	320	249
- na sprzedaż lub wynajem	1456	2791	2175	3035	2887	3541
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	1494	2648	2205	2582	3071	2351
- indywidualne	330	640	276	730	160	157
- na sprzedaż lub wynajem	881	2007	1742	1719	2865	2161
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	1404	1132	2955	2661	2299	3215
- indywidualne	206	161	156	173	132	152
- spółdzielcze	23	34	48	47	164	57
- na sprzedaż lub wynajem	1145	843	2396	2405	1964	2637
- społeczne czynszowe	0	24	325	36	39	369
- komunalne	30	0	0	0	0	0

*Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem dotychczas zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

Tabela 14.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Szczecinie

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem (mkw.)	1404	1132	2955	2661	2299	3215
- ogółem pow. użytk. (tys. mkw.)	104,2	87,5	184,1	165,8	147,3	199,4
- na 1000 ludności	3,4	2,8	7,3	6,6	5,7	8,0
- na 1000 zawartych małżeństw	764	582	1481	1345	1040	1473
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	433	813	-960	-683	-89	-1032
- na 1000 ludności	1,1	2,0	-2,4	-1,7	-0,2	-2,6
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (mkw.)						
	74,2	77,3	62,3	62,3	64,1	62,0
Liczba izb oddanych	4378	3761	8625	7561	6533	8773
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
	3,1	3,3	2,9	2,8	2,8	2,7
Przec. pow. izby (mkw.)	23,8	23,3	21,3	21,9	22,5	22,7

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

Tabela 14.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Szczecinie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.
I 2014	4877	4704	4399	3797	4517	26,6	22,9
II 2014	4836	4691	4315	3715	4624	24,9	28,7
III 2014	4867	4742	4289	3786	4508	26,5	24,6
IV 2014	4874	4839	4346	3937	4673	26,5	27,1
I 2015	4956	4780	4353	3776	4404	26,1	24,6
II 2015	4824	4831	4414	3825	4641	28,8	26,7
III 2015	4860	4700	4214	3892	4558	30,0	26,7
IV 2015	4829	4644	4235	3753	4584	29,9	25,2
I 2016	4898	4710	4432	3789	4537	27,9	24,5
II 2016	4890	5016	4356	4002	4582	31,5	25,7
III 2016	4876	4829	4396	4062	4508	30,4	27,2
IV 2016	4881	4830	4358	4000	4672	32,1	29,5
I 2017	5031	4691	4461	4024	4542	32,4	26,7
II 2017	5694	5198	4469	4173	4574	32,7	28,5
III 2017	5750	5397	4672	4318	4579	34,5	32,6
IV 2017	5573	5436	4654	4319	4471	34,8	31,8
I 2018	5659	5256	4752	4355	4605	35,9	30,4
II 2018	5756	5508	4933	4566	4628	36,0	29,5
III 2018	5934	5673	4974	4785	4629	34,4	32,9
IV 2018	6054	5874	5177	4824	4584	36,7	34,5
I 2019	6243	5952	5458	5077	4670	39,0	33,1
II 2019	6304	6470	5657	5123	4497	38,8	35,7
III 2019	6605	6636	5786	5409	4589	40,6	36,6
IV 2019	6574	6843	5857	5634	4600	40,7	37,6
I 2020	6642	6950	6159	5619	4566	40,4	35,8

Uwaga: cena hedoniczna wyliczona na podstawie modelu wyestymowanego na danych z 2008 r .

Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

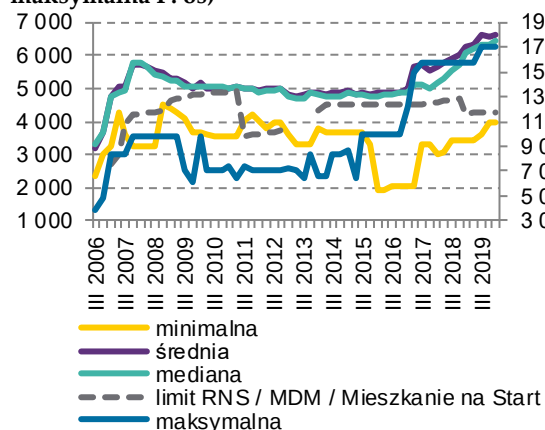
Tabela 14.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Szczecinie

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2014	99,6	99,2	103,6	99,3	96,7	100,8	103,5	99,2	99,7	98,5
II 2014	99,2	99,7	98,1	97,8	102,4	101,3	102,4	103,5	99,3	103,9
III 2014	100,7	101,1	99,4	101,9	97,5	100,8	106,7	103,3	98,4	98,7
IV 2014	100,1	102,1	101,3	104,0	103,7	99,5	102,1	102,3	102,9	100,0
I 2015	101,7	98,8	100,2	95,9	94,2	101,6	101,6	98,9	99,4	97,5
II 2015	97,3	101,1	101,4	101,3	105,4	99,8	103,0	102,3	103,0	100,4
III 2015	100,7	97,3	95,5	101,8	98,2	99,8	99,1	98,2	102,8	101,1
IV 2015	99,4	98,8	100,5	96,4	100,6	99,1	96,0	97,5	95,3	98,1
I 2016	101,4	101,4	104,6	101,0	99,0	98,8	98,5	101,8	100,4	103,0
II 2016	99,9	106,5	98,3	105,6	101,0	101,4	103,8	98,7	104,6	98,7
III 2016	99,7	96,3	100,9	101,5	98,4	100,3	102,7	104,3	104,4	98,9
IV 2016	100,1	100,0	99,1	98,5	103,7	101,1	104,0	102,9	106,6	101,9
I 2017	103,1	97,1	102,4	100,6	97,2	102,7	99,6	100,7	106,2	100,1
II 2017	113,2	110,8	100,2	103,7	100,7	116,4	103,6	102,6	104,3	99,8
III 2017	101,0	103,8	104,6	103,5	100,1	117,9	111,8	106,3	106,3	101,6
IV 2017	96,9	100,7	99,6	100,0	97,6	114,2	112,6	106,8	108,0	95,7
I 2018	101,6	96,7	102,1	100,8	103,0	112,5	112,0	106,5	108,2	101,4
II 2018	101,7	104,8	103,8	104,8	100,5	101,1	106,0	110,4	109,4	101,2
III 2018	103,1	103,0	100,8	104,8	100,0	103,2	105,1	106,4	110,8	101,1
IV 2018	102,0	103,6	104,1	100,8	99,0	108,6	108,1	111,2	111,7	102,5
I 2019	103,1	101,3	105,4	105,2	101,9	110,3	113,2	114,8	116,6	101,4
II 2019	101,0	108,7	103,7	100,9	96,3	109,5	117,5	114,7	112,2	97,2
III 2019	104,8	102,6	102,3	105,6	102,1	111,3	117,0	116,3	113,0	99,1
IV 2019	99,5	103,1	101,2	104,2	100,2	108,6	116,5	113,1	116,8	100,4
I 2020	101,0	101,6	105,2	99,7	99,3	106,4	116,8	112,8	110,7	97,8

Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

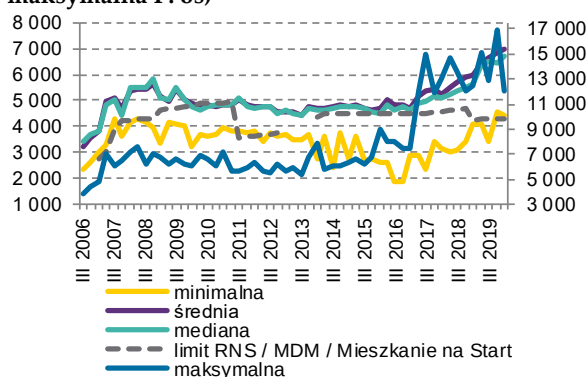
14.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 14.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna P. oś)



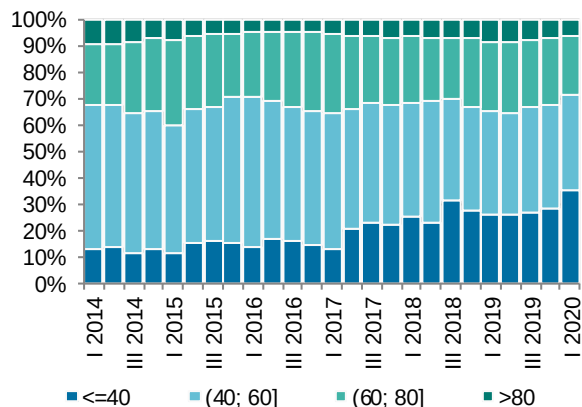
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 14.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna P. oś)



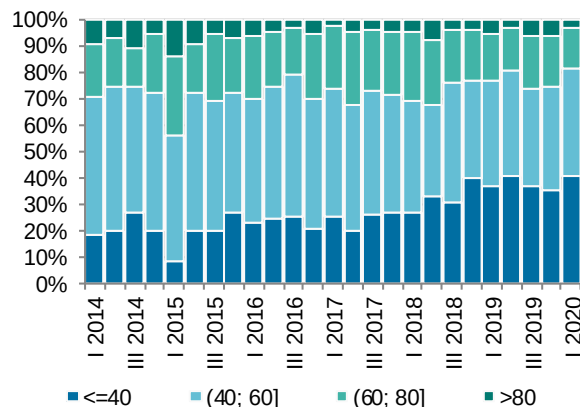
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 14.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



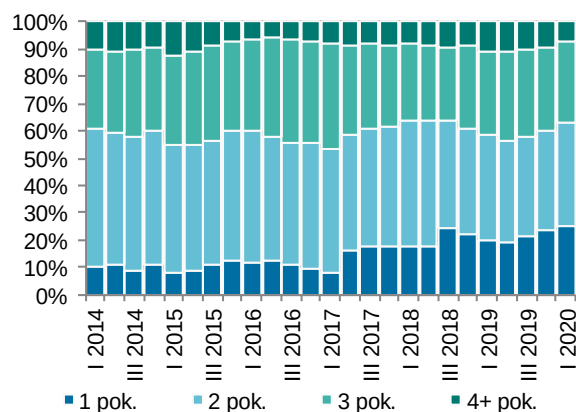
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 14.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



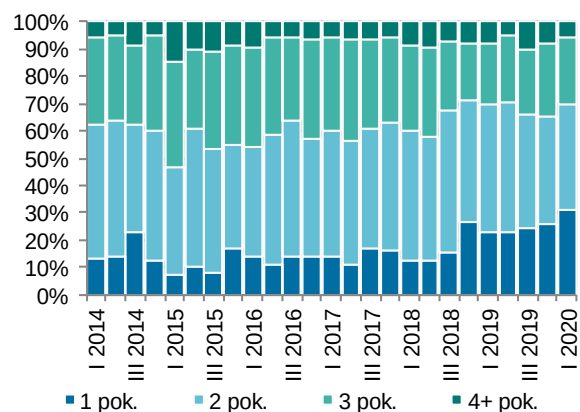
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 14.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



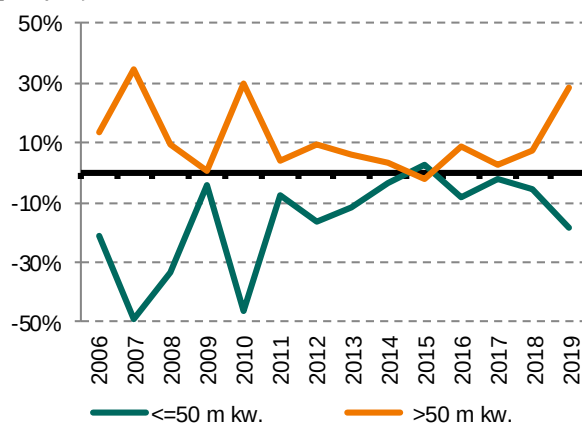
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 14.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



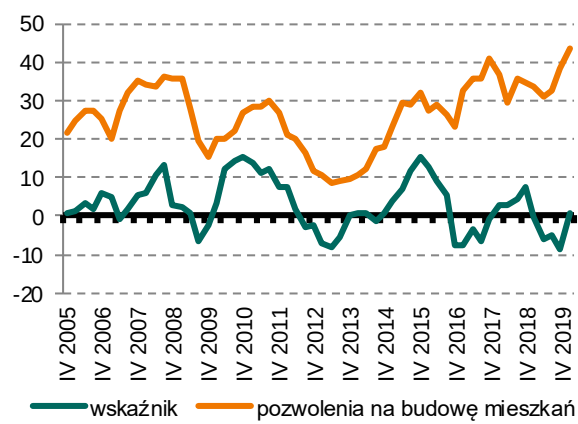
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 14.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



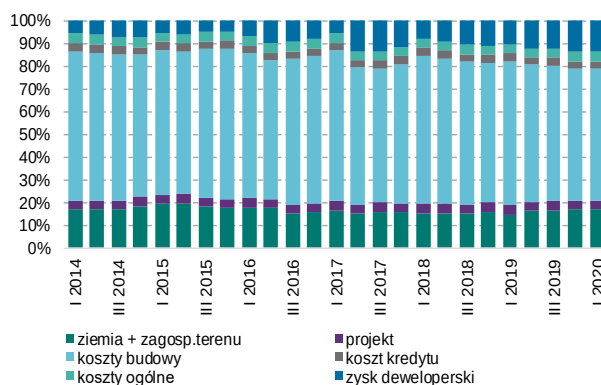
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 14.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie

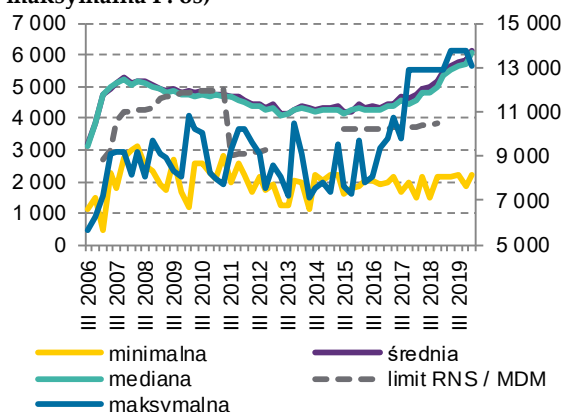
Wykres 14.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

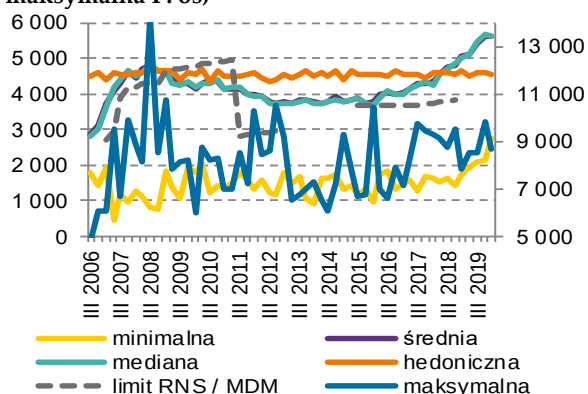
14.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 14.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna P. oś)



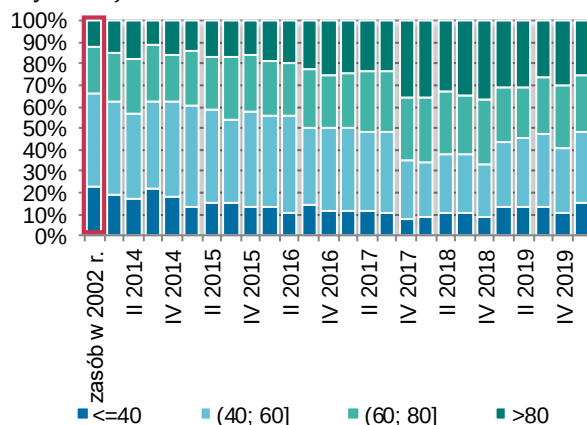
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 14.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna P. oś)



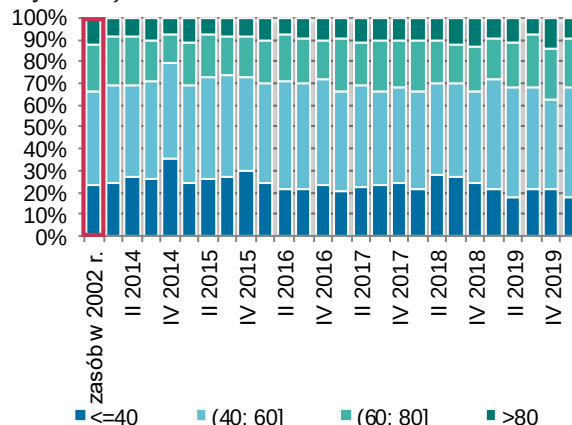
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 14.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

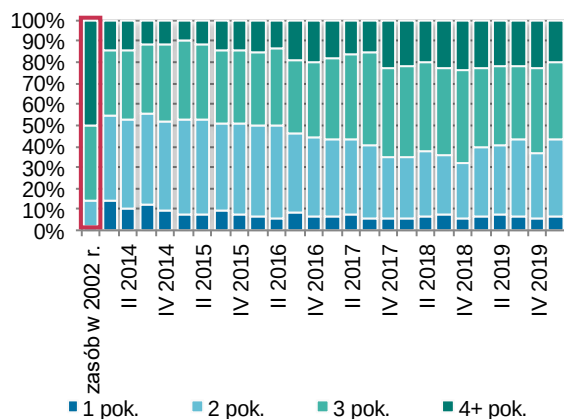
Wykres 14.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 14.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi

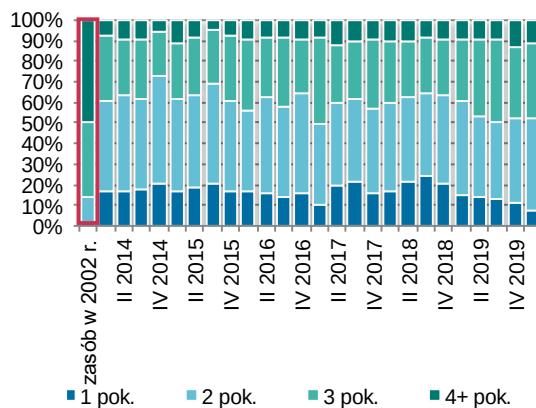
RWO



Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

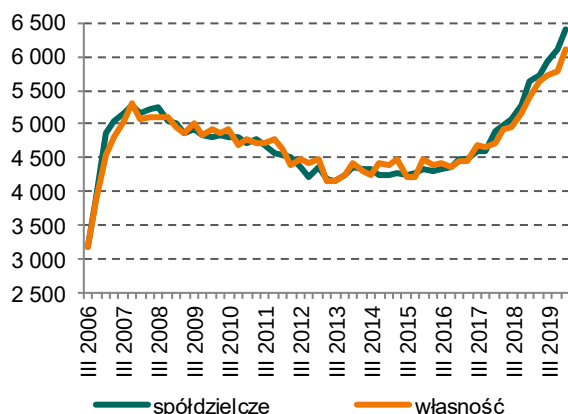
Wykres 14.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi

RWT



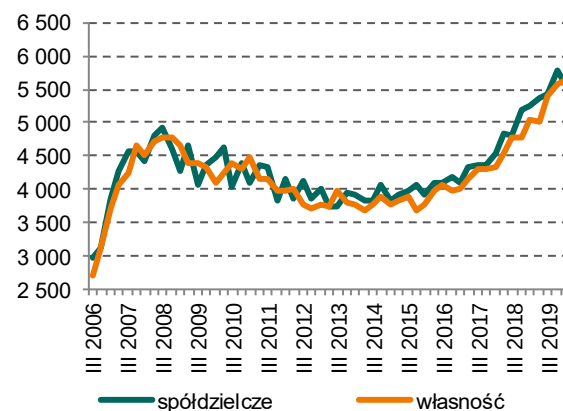
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 14.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



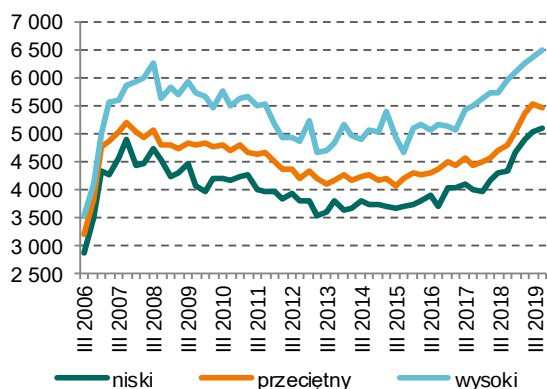
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 14.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



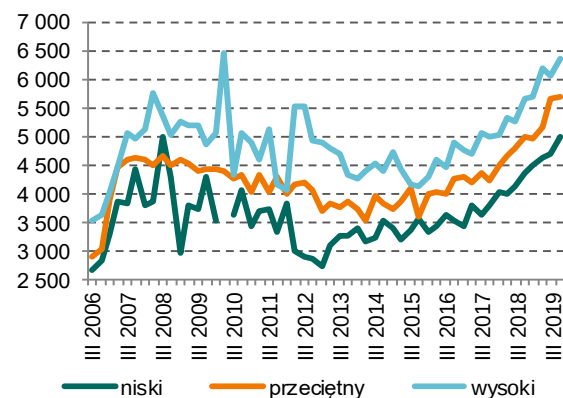
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 14.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



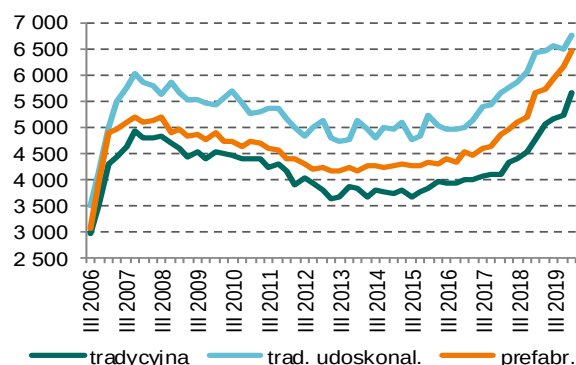
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 14.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT (zł/mkw.)



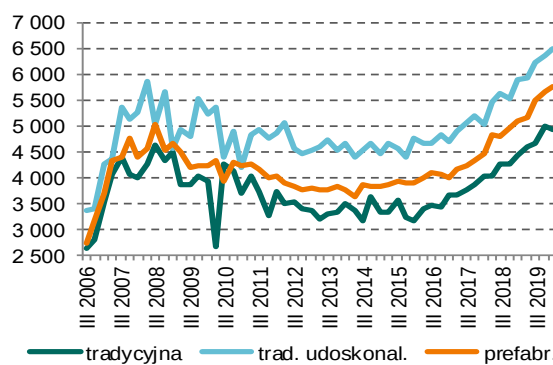
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 14.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



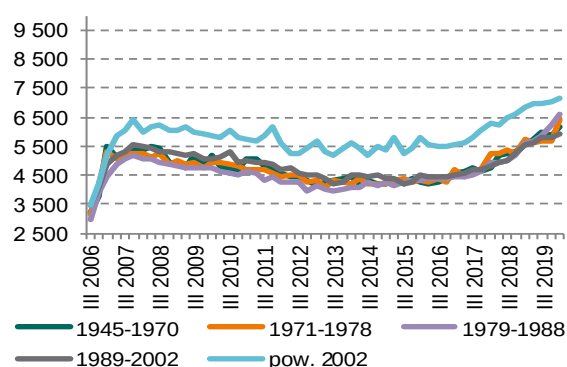
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 14.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



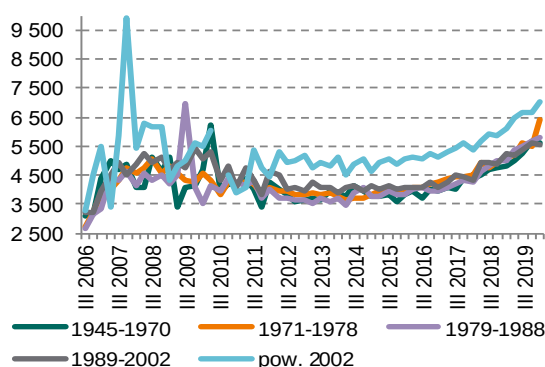
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 14.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



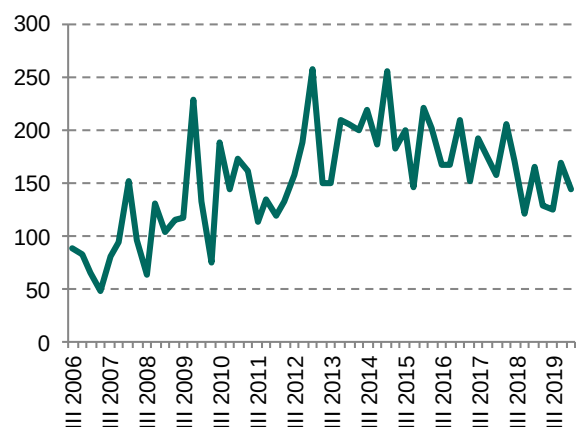
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 14.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



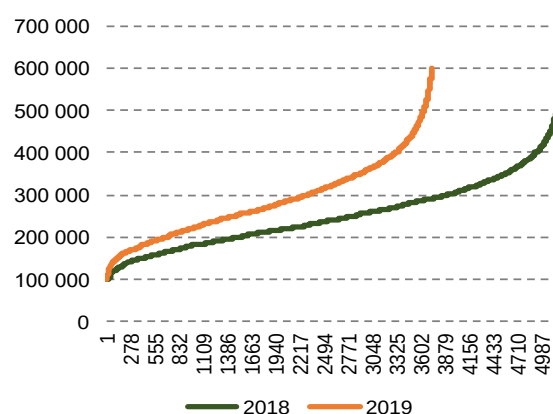
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 14.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Szczecinie (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 14.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Szczecinie w latach 2018-2019



Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

15. Trójmiasto

15.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

15.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 15.1.1. Czynniki demograficzne w Gdańsku

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	<i>liczby bezwzględne</i>					<i>na 1000 ludności</i>		
2014	461489	35	861	896	2068	0,1	1,9	4,5
2015	462249	49	1167	1216	2251	0,1	2,5	4,9
2016	463754	667	1242	1909	2461	1,4	2,7	5,3
2017	464254	655	804	1459	2581	1,4	1,7	5,6
2018	466631	232	1968	2200	2669	0,5	4,2	5,7
2019	470907	463	3121	3584	2744	1,0	6,7	5,9

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 15.1.2. Czynniki demograficzne w Gdyni

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	<i>liczby bezwzględne</i>					<i>na 1000 ludności</i>		
2014	247820	-245	-52	-297	1202	-1,0	-0,2	4,9
2015	247478	-219	-23	-242	1294	-0,9	-0,1	5,2
2016	246991	-265	-40	-305	1344	-1,1	-0,2	5,4
2017	246306	-461	-90	-551	1302	-1,9	-0,4	5,3
2018	246309	-328	156	-172	1326	-1,3	0,6	5,4
2019	246348	-347	206	-141	1231	-1,4	0,8	5,0

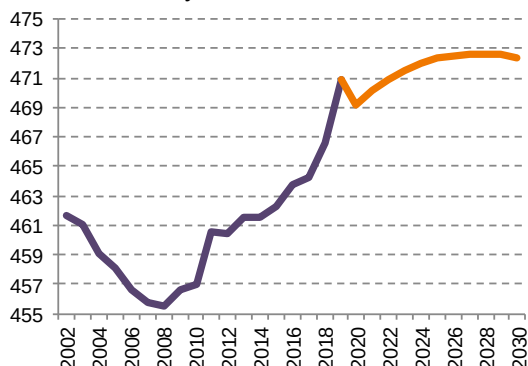
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 15.1.3. Czynniki demograficzne w Sopocie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	<i>liczby bezwzględne</i>					<i>na 1000 ludności</i>		
2014	37654	-196	-165	-361	156	-5,2	-4,4	4,1
2015	37231	-258	-202	-460	171	-6,9	-5,4	4,6
2016	36849	-179	-139	-318	168	-4,8	-3,8	4,6
2017	36533	-156	-157	-313	189	-4,3	-4,3	5,1
2018	36046	-211	-111	-322	168	-5,8	-3,1	4,6
2019	35719	-214	-152	-366	160	-6,0	-4,2	4,5

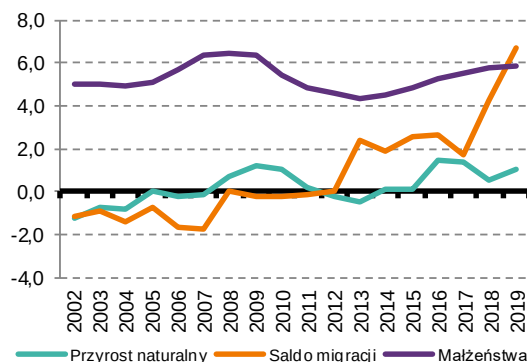
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 15.1.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Gdańska (w tys. osób)*



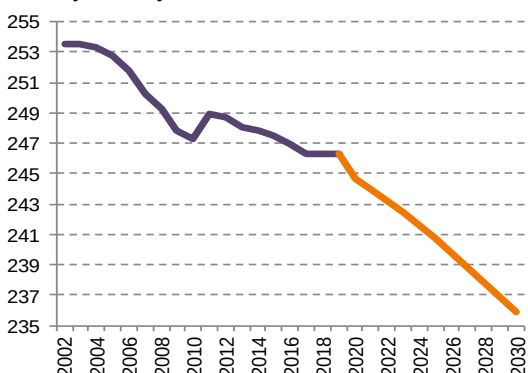
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

Wykres 15.2.1. Relacje demograficzne w Gdańsku (na 1000 ludności)



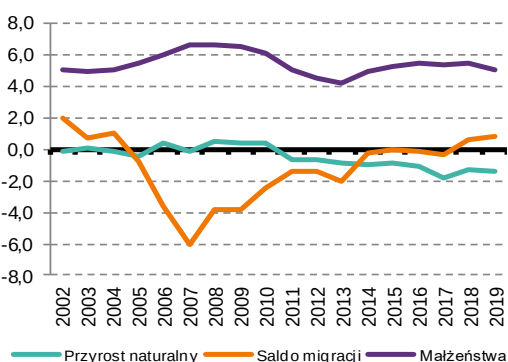
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 15.1.2. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Gdyni (w tys. osób)*



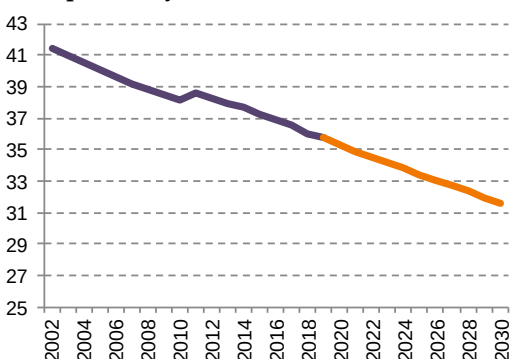
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

Wykres 15.2.2. Relacje demograficzne w Gdyni (na 1000 ludności)



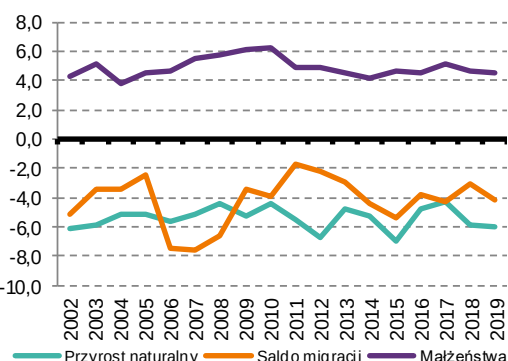
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 15.1.3. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Sopotu (w tys. osób)*



Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

Wykres 15.2.3. Relacje demograficzne w Sopocie (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 15.2.1. Gospodarstwa domowe w Gdańsku

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	184067	189174	100%	100%
w tym z 1 osobą	56925	55938	31%	30%
w tym z 2 osobami	47736	56613	26%	30%
w tym z 3 osobami	37705	38564	20%	20%
w tym z 4 osobami	28360	25843	15%	14%
w tym z 5 i więcej osobami	13341	12216	7%	6%
Ludność w gospodarstwach	451791	456499		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,45	2,41		
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,16	0,97		

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 15.2.2. Gospodarstwa domowe w Gdyni

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	101293	102867	100%	100%
w tym z 1 osobą	29766	30268	29%	29%
w tym z 2 osobami	26315	30368	26%	30%
w tym z 3 osobami	21639	21656	21%	21%
w tym z 4 osobami	16815	14091	17%	14%
w tym z 5 i więcej osobami	6758	6483	7%	6%
Ludność w gospodarstwach	251223	248069		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,48	2,41		
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,14	0,96		

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 15.2.3. Gospodarstwa domowe w Sopocie

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	18925	18298	100%	100%
w tym z 1 osobą	7572	7499	40%	41%
w tym z 2 osobami	4845	5166	26%	28%
w tym z 3 osobami	3314	3000	18%	16%
w tym z 4 osobami	2235	1829	12%	10%
w tym z 5 i więcej osobami	959	805	5%	4%
Ludność w gospodarstwach	41332	38541		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,18	2,11		
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,19	0,98		

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 15.3.1. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Gdańsku

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2014	61,9	16,2	22,0
2015	61,0	16,4	22,7
2016	60,1	16,7	23,2
2017	59,2	17,1	23,8
2018	58,5	17,5	24,0
2019	58,0	17,8	24,2

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 15.3.2. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Gdyni

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2014	61,1	16,0	23,0
2015	60,3	16,0	23,7
2016	59,5	16,1	24,4
2017	58,7	16,2	25,1
2018	58,1	16,3	25,6
2019	57,6	16,4	26,0

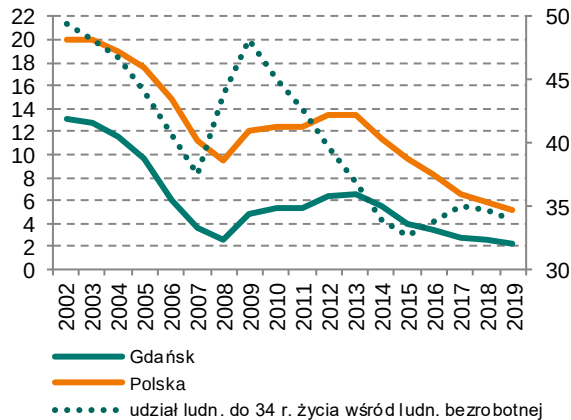
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 15.3.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Sopocie

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2014	59,8	12,0	28,2
2015	58,8	12,1	29,1
2016	57,8	12,3	29,9
2017	56,9	12,5	30,6
2018	55,8	12,7	31,5
2019	55,1	12,7	32,1

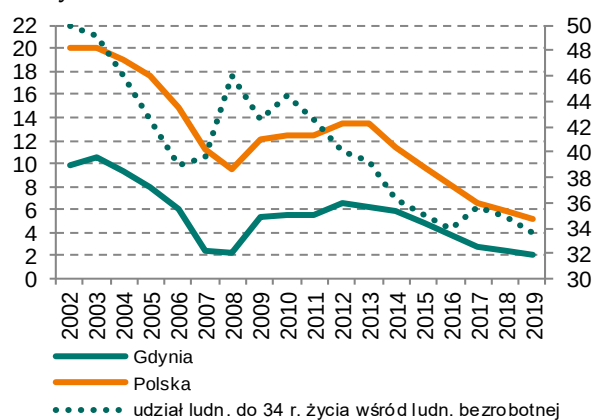
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 15.3.1. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Gdańsku (%; P. oś)



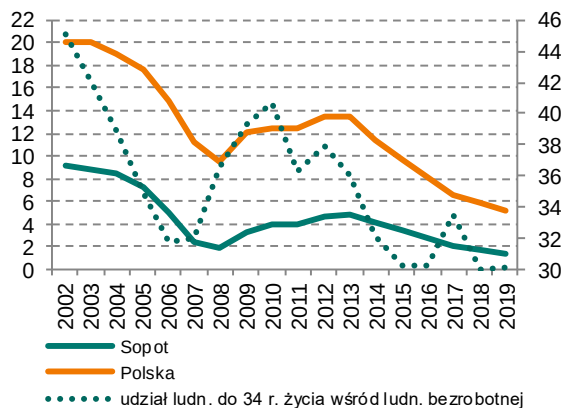
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 15.3.2. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Gdyni (%; P. oś)



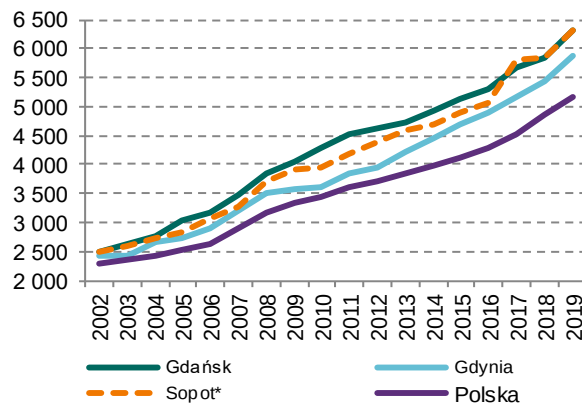
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 15.3.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Sopocie (%; P. oś)



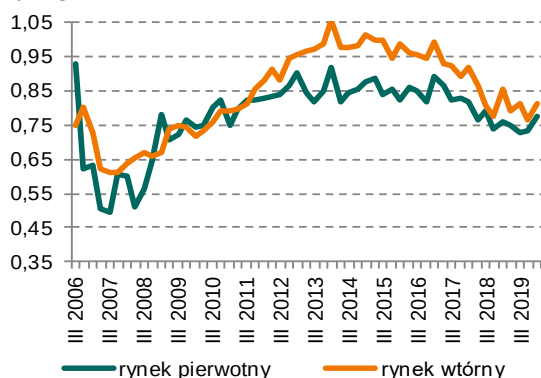
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 15.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Trójmieście (zł/miesiąc)



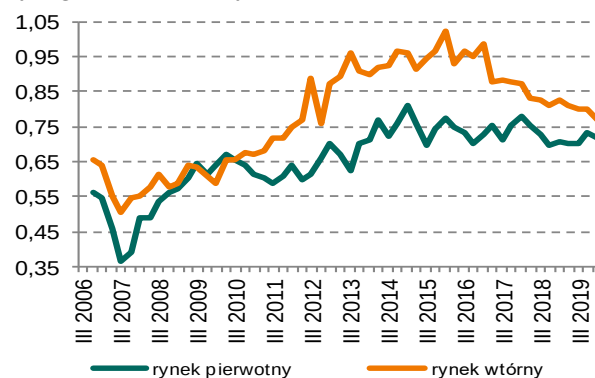
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdyni (Sopot szacunki O/O w Gdańsku)

Wykres 15.5.1. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Gdańsku (mkw.)



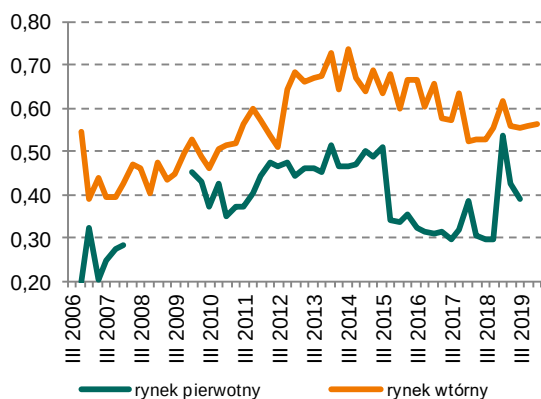
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 15.5.2. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Gdyni (mkw.)



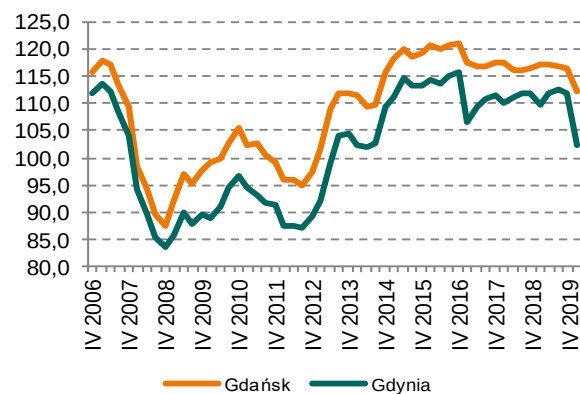
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 15.5.3. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Sopocie (mkw.)



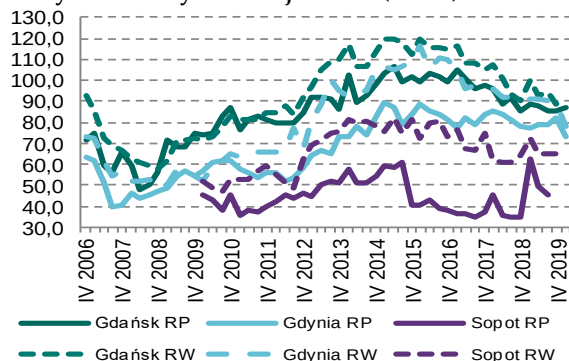
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 15.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Gdańsku i Gdyni (krotność przec. mies. wynagr.)



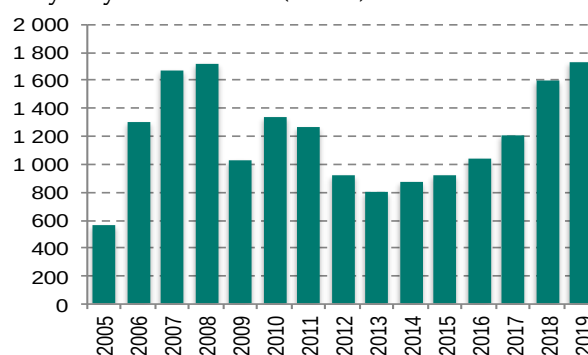
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 15.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Trójmieście (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

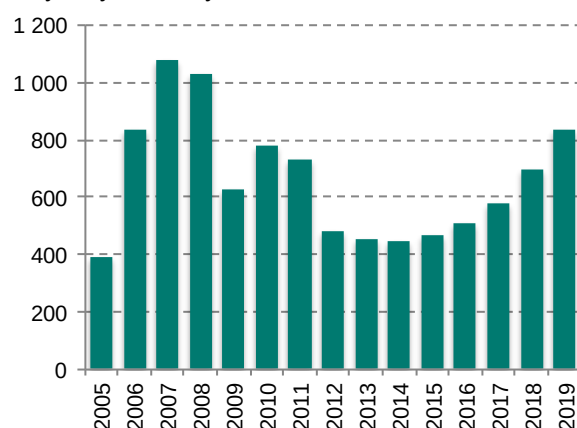
Wykres 15.8.1. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Gdańsku (mln zł)*



*Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania.

Źródło: NBP na podst. BIK

Wykres 15.8.2. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Gdyni (mln zł)*



*Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania.

Źródło: NBP na podst. BIK

15.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 15.4.1. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Gdańsku

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	206902	211200	216092	222310	228966	236231
- mieszkania na 1000 ludności	448	457	466	479	491	502
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	12308	12545	12832	13186	13555	13977
- przeciętna (mkw.)	59,5	59,4	59,4	59,3	59,2	59,2
- na osobę (mkw.)	26,7	27,1	27,7	28,4	29,0	29,7
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,4	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,2	2,2	2,1	2,1	2,0	2,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku; 2019 r. – szacunek NBP O/O w Gdańsku

Tabela 15.4.2. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Gdyni

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	109855	110916	112077	113129	114611	116090
- mieszkania na 1000 ludności	443	448	454	459	465	471
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	6750	6825	6906	6984	7084	7191
- przeciętna (mkw.)	61,4	61,5	61,6	61,7	61,8	61,9
- na osobę (mkw.)	27,2	27,6	28,0	28,4	28,8	29,2
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,5	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,1

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku; 2019 r. – szacunek NBP O/O w Gdańsku

Tabela 15.4.3. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Sopocie

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	19065	19104	19136	19264	19333	19468
- mieszkania na 1000 ludności	506	513	519	527	536	545
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	1208	1211	1213	1221	1226	1235
- przeciętna (mkw.)	63,4	63,4	63,4	63,4	63,4	63,4
- na osobę (mkw.)	32,1	32,5	32,9	33,4	34,0	34,6
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,5	3,5	3,4	3,4	3,5	3,4
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,0	2,0	1,9	1,9	1,9	1,8

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku; 2019 r. – szacunek NBP O/O w Gdańsku

15.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 15.5.1. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Gdańsku

L.p.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Deweloperzy	65	77	71	70	65	42
2	Biura pośredników	176	180	195	201	250	321
3	Kancelarie notarialne	51	43	48	64	64	65
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	57	56	68	72	72	70
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	41	108	112	108	51	51
6	Wspólnoty mieszkaniowe	5322	5396	5484	5571	5675	5778

Źródło: szacunek własny NBP OO w Gdańsku, Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 15.5.2. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Gdyni

L.p.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Deweloperzy	27	38	32	31	24	27
2	Biura pośredników	165	180	170	175	210	239
3	Kancelarie notarialne	31	31	26	36	37	37
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	30	30	34	35	38	43
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	20	41	43	43	33	33
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1530	1550	1587	1605	1614	1652

Źródło: szacunek własny NBP OO w Gdańsku, Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 15.5.3. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Sopocie

L.p.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Deweloperzy	11	20	18	20	15	15
2	Biura pośredników	35	40	50	50	54	57
3	Kancelarie notarialne	6	4	4	8	9	9
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	11	12	12	12	9	9
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	8	8	11	11	9	9
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1045	1043	1050	1059	1064	1060

Źródło: szacunek własny NBP OO w Gdańsku, Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 15.6.1. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Gdańsku

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba umów	6434	7597	9109	10434	10856	11911
Wartość w mln zł	1563	2382	2941	3477	4197	5679

Źródło: Izba Administracji Skarbowej w Gdańsku (podano łącznie transakcje: lokali w budownictwie wielomieszkaniowym, domów i gruntów pod budownictwo mieszkaniowe) oraz szacunek własny NBP

Tabela 15.6.2. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Gdyni

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba umów	2831	2425	3216	3469	3308	3741
Wartość w mln zł	1069	739	1284	1530	1353	1737

Źródło: Izba Administracji Skarbowej w Gdańsku (podano łącznie transakcje: lokali w budownictwie wielomieszkaniowym, domów i gruntów pod budownictwo mieszkaniowe) oraz szacunek własny NBP

Tabela 15.6.3. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Sopocie

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba umów	223	616	792	899	255	238
Wartość w mln zł	185	332	487	567	188	191

Źródło: Izba Administracji Skarbowej w Gdańsku (podano łącznie transakcje: lokali w budownictwie wielomieszkaniowym, domów i gruntów pod budownictwo mieszkaniowe) oraz szacunek własny NBP

Tabela 15.7.1. Budownictwo mieszkaniowe w Gdańsku

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	4458	4567	6924	7265	6351	8690
- indywidualne	179	273	439	275	240	171
- na sprzedaż lub wynajem	4052	4294	6405	6741	6071	8349
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	5057	6007	6461	8002	5904	7256
- indywidualne	260	338	382	351	306	268
- na sprzedaż lub wynajem	4689	5610	6035	7624	5285	6944
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	3945	4506	5080	6442	6851	7265
- indywidualne	170	199	183	146	176	243
- spółdzielcze	118	147	62	74	30	192
- na sprzedaż lub wynajem	3598	4004	4648	6042	6556	6671
- społeczne czynszowe	59	108	162	0	77	90
- komunalne	0	48	24	180	12	69

*Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem dotychczas zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 15.7.2. Budownictwo mieszkaniowe w Gdyni

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	907	1583	2500	1639	1876	1647
- indywidualne	156	222	787	199	154	119
- na sprzedaż lub wynajem	751	1343	1604	1440	1722	1498
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	855	1346	1549	2479	1827	1525
- indywidualne	112	156	217	177	117	144
- na sprzedaż lub wynajem	743	1172	1332	2213	1710	1351
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	932	1109	1216	1111	1521	1479
- indywidualne	97	99	78	107	81	103
- spółdzielcze	0	0	0	22	0	21
- na sprzedaż lub wynajem	755	1010	1138	982	1422	1266
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0	0
- komunalne	0	0	0	0	0	0

*Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem dotychczas zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 15.7.3. Budownictwo mieszkaniowe w Sopocie

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	29	101	85	165	130	112
- indywidualne	12	16	18	13	7	6
- na sprzedaż lub wynajem	17	85	18	149	122	105
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	18	132	146	85	197	159
- indywidualne	8	16	19	38	12	4
- na sprzedaż lub wynajem	0	65	51	47	181	106
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	115	55	45	136	95	135
- indywidualne	9	9	6	10	9	11
- spółdzielcze	0	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	72	30	39	110	26	124
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0	0
- komunalne	34	16	0	16	60	0

*Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem dotychczas zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 15.8.1. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Gdańsku

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	3945	4506	5080	6442	6851	7265
- ogółem pow. użyt. (tys. mkw.)	243,0	255,2	303,3	371,8	383,2	421,4
- na 1000 ludności	8,5	9,8	11,0	13,9	14,7	15,5
- na 1000 zaw. małżeństw	1908	2002	2064	2496	2567	2648
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-1877	-2255	-2619	-3861	-4182	-4521
- na 1000 ludności	-4,1	-4,9	-5,6	-8,3	-9,0	-9,6
Przec. pow. użyt. mieszkania oddanego (mkw.)	61,6	56,6	59,7	57,7	55,9	58,0
Liczba izb oddanych	10828	12084	13731	16933	17766	19087
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	2,7	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6
Przec. pow. izby (mkw.)	22,4	21,1	22,1	22,0	21,6	22,1

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 15.8.1. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Gdyni

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	932	1109	1216	1111	1521	1479
- ogółem pow. użyt. (tys. mkw.)	68,4	79,9	87,0	84,5	103,9	106,9
- na 1000 ludności	3,8	4,5	4,9	4,5	6,2	6,0
- na 1000 zaw. małżeństw	775	857	905	853	1147	1201
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	270	185	128	191	-195	-248
- na 1000 ludności	1,1	0,7	0,5	0,8	-0,8	-1,0
Przec. pow. użyt. mieszkania oddanego (mkw.)	73,4	72,1	71,6	76,0	68,3	72,3
Liczba izb oddanych	2867	3315	3588	3586	4423	4923
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,1	3,0	3,0	3,2	2,9	3,3
Przec. pow. izby (mkw.)	23,9	24,1	24,3	23,6	23,5	21,7

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 15.8.3. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Sopocie

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	115	55	45	136	95	135
- ogółem pow. użyt. (tys. mkw.)	7,4	5,6	3,0	9,2	7,0	8,7
- na 1000 ludności	3,1	1,5	1,2	3,7	2,6	3,8
- na 1000 zaw. małżeństw	737	322	268	720	565	844
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	41	116	123	53	73	25
- na 1000 ludności	1,1	3,1	3,3	1,5	2,0	0,7
Przec. pow. użyt. mieszkania oddanego (mkw.)	64,7	102,1	66,6	67,5	74,0	64,5
Liczba izb oddanych	318	193	136	462	296	383
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	2,8	3,5	3,0	3,4	3,1	2,8
Przec. pow. izby (mkw.)	23,4	29,1	22,0	19,9	23,7	22,7

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 15.9.1. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Gdańsku

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. dla Trójmiasta (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2014	6090	5501	6103	4791	5675	35,2	28,0
II 2014	6232	5977	6073	5021	5746	34,7	28,1
III 2014	6074	5805	5858	5023	5737	35,5	28,1
IV 2014	6289	5785	5873	5008	5712	35,6	29,6
I 2015	6492	5951	5982	5166	5843	37,4	30,5
II 2015	6671	5749	5949	5113	5558	36,2	31,0
III 2015	6416	6089	5993	5114	5510	37,6	28,9
IV 2015	6488	6031	6133	5441	5714	38,8	32,1
I 2016	6636	6452	6193	5364	6052	37,6	31,2
II 2016	6581	6185	6319	5521	5685	38,3	30,6
III 2016	6536	6283	6226	5555	5669	38,7	32,7
IV 2016	6550	6481	6455	5610	5745	40,9	33,3
I 2017	6462	6430	6566	5778	5661	43,8	37,4
II 2017	6775	6501	6970	6030	5719	41,8	35,3
III 2017	7329	6816	7035	6065	5817	48,8	37,8
IV 2017	7371	6829	7345	6337	5767	48,0	40,7
I 2018	8054	7255	7727	6485	5853	45,4	40,5
II 2018	8422	7543	8567	6625	5753	46,3	41,0
III 2018	8293	7257	8740	7149	5845	51,3	41,6
IV 2018	8603	7915	8856	7508	5982	51,4	40,8
I 2019	8267	8262	9415	7351	5841	49,0	41,8
II 2019	9033	8288	9345	7823	5689	50,3	45,3
III 2019	9474	8534	9958	7687	5776	52,3	46,4
IV 2019	9806	8585	9889	8268	5821	51,2	46,4
I 2020	9904	8741	10562	8347	5874	52,1	44,3

Uwaga: cena hedoniczna wyliczona na podstawie modelu wyestymowanego na danych z 2009 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Tabela 15.9.2. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Gdyni

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		Rynek wtórny - najem
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Stawka ofert.
I 2014	6944	6072	6410	4817	x
II 2014	6341	5648	6492	4716	32,0
III 2014	6328	6037	6657	4734	32,6
IV 2014	6005	5877	6466	4617	32,1
I 2015	6201	5778	6324	4874	31,6
II 2015	6357	6162	6187	5126	32,5
III 2015	6584	6710	6312	4962	33,0
IV 2015	6265	6334	6402	4879	34,9
I 2016	6506	6209	6407	4699	34,2
II 2016	6964	6391	6795	5155	33,7
III 2016	6949	6631	6730	5030	34,8
IV 2016	6842	6975	6654	5141	36,6
I 2017	6870	6710	6822	4971	43,1
II 2017	6785	6732	7186	5754	43,3
III 2017	7259	7175	7204	5799	44,1
IV 2017	7955	6902	7383	5920	41,8
I 2018	7855	6851	7301	6098	39,1
II 2018	7912	7080	8006	6428	47,5
III 2018	7641	7418	8560	6562	46,0
IV 2018	9342	7803	8490	6743	43,9
I 2019	9206	7990	8668	6810	48,6
II 2019	9071	8181	9440	7081	48,5
III 2019	9186	8321	9139	7299	52,3
IV 2019	9175	8027	9078	7384	48,8
I 2020	9243	8251	8583	7700	54,9

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Tabela 15.9.3. Średnia cena mkw. mieszkania w Sopocie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.
I 2014	10825	9811	8562	6919
II 2014	10677	10491	8536	7614
III 2014	10827	10498	8796	6657
IV 2014	10707	10495	8930	7334
I 2015	11113	10386	8709	8203
II 2015	10946	10441	8502	7430
III 2015	10987	9974	8568	8061
IV 2015	16258	15000	8744	7560
I 2016	16670	15821	9456	8852
II 2016	17094	14970	9656	7982
III 2016	17381	16334	9009	7969
IV 2016	17947	16865	10069	8778
I 2017	17563	18424	10370	8766
II 2017	17625	17887	11423	9744
III 2017	18647	18763	11143	9798
IV 2017	18292	17719	11768	8897
I 2018	19191	15308	11333	11355
II 2018	15530	18702	12760	10872
III 2018	18151	19274	12525	10938
IV 2018	17649	19516	12584	10509
I 2019	13534	11685	13114	10124
II 2019	13310	14587	13184	11120
III 2019	17396	16002	13115	11185
IV 2019	15996	x	13199	11284
I 2020	14382	x	12727	11985

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Tabela 15.10.1. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Gdańsku

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. dla Trójmiasta (trans.)
I 2014	92,7	89,4	99,5	99,9	100,8	94,4	104,0	97,2	95,4	95,0
II 2014	102,3	108,6	99,5	104,8	101,3	97,3	105,2	98,7	101,6	95,4
III 2014	97,5	97,1	96,5	100,0	99,8	94,9	100,2	97,5	103,1	103,1
IV 2014	103,5	99,7	100,2	99,7	99,6	95,8	94,0	95,7	104,4	101,5
I 2015	103,2	102,9	101,9	103,2	102,3	106,6	108,2	98,0	107,8	103,0
II 2015	102,8	96,6	99,5	99,0	95,1	107,0	96,2	98,0	101,8	96,7
III 2015	96,2	105,9	100,7	100,0	99,1	105,6	104,9	102,3	101,8	96,0
IV 2015	101,1	99,0	102,3	106,4	103,7	103,2	104,2	104,4	108,7	100,0
I 2016	102,3	107,0	101,0	98,6	105,9	102,2	108,4	103,5	103,8	103,6
II 2016	99,2	95,9	102,0	102,9	93,9	98,7	107,6	106,2	108,0	102,3
III 2016	99,3	101,6	98,5	100,6	99,7	101,9	103,2	103,9	108,6	102,9
IV 2016	100,2	103,1	103,7	101,0	101,3	100,9	107,5	105,3	103,1	100,5
I 2017	98,7	99,2	101,7	103,0	98,5	97,4	99,7	106,0	107,7	93,5
II 2017	104,9	101,1	106,2	104,4	101,0	102,9	105,1	110,3	109,2	100,6
III 2017	108,2	104,9	100,9	100,6	101,7	112,1	108,5	113,0	109,2	102,6
IV 2017	100,6	100,2	104,4	104,5	99,2	112,5	105,4	113,8	113,0	100,4
I 2018	109,3	106,2	105,2	102,3	101,5	124,6	112,8	117,7	112,2	103,4
II 2018	104,6	104,0	110,9	102,2	98,3	124,3	116,0	122,9	109,9	100,6
III 2018	98,5	96,2	102,0	107,9	101,6	113,2	106,5	124,2	117,9	100,5
IV 2018	103,7	109,1	101,3	105,0	102,3	116,7	115,9	120,6	118,5	103,7
I 2019	96,1	104,4	106,3	97,9	97,7	102,7	113,9	121,8	113,4	99,8
II 2019	109,3	100,3	99,3	106,4	97,4	107,3	109,9	109,1	118,1	98,9
III 2019	104,9	103,0	106,6	98,3	101,5	114,2	117,6	113,9	107,5	98,8
IV 2019	103,5	100,6	99,3	107,6	100,8	114,0	108,5	111,7	110,1	97,3
I 2020	101,0	101,8	106,8	101,0	100,9	119,8	105,8	112,2	113,6	100,6

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Tabela 15.10.2. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Gdyni

Notowanie	Dynamika kw./kw.				Dynamika r/r			
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.
I 2014	110,0	101,1	96,7	104,2	114,5	105,9	97,0	104,4
II 2014	91,3	93,0	101,3	97,9	96,3	92,9	102,4	103,3
III 2014	99,8	106,9	102,5	100,4	92,7	90,8	100,6	109,4
IV 2014	94,9	97,4	97,1	97,5	95,1	97,9	97,5	99,9
I 2015	103,3	98,3	97,8	105,6	89,3	95,2	98,7	101,2
II 2015	102,5	106,7	97,8	105,2	100,2	109,1	95,3	108,7
III 2015	103,6	108,9	102,0	96,8	104,0	111,2	94,8	104,8
IV 2015	95,1	94,4	101,4	98,3	104,3	107,8	99,0	105,7
I 2016	103,9	98,0	100,1	96,3	104,9	107,5	101,3	96,4
II 2016	107,0	102,9	106,1	109,7	109,5	103,7	109,8	100,6
III 2016	99,8	103,7	99,0	97,6	105,5	98,8	106,6	101,4
IV 2016	98,5	105,2	98,9	102,2	109,2	110,1	103,9	105,4
I 2017	100,4	96,2	102,5	96,7	105,6	108,1	106,5	105,8
II 2017	98,8	100,3	105,3	115,7	97,4	105,3	105,8	111,6
III 2017	107,0	106,6	100,3	100,8	104,5	108,2	107,1	115,3
IV 2017	109,6	96,2	102,5	102,1	116,3	98,9	111,0	115,1
I 2018	98,8	99,3	98,9	103,0	114,3	102,1	107,0	122,7
II 2018	100,7	103,3	109,6	105,4	116,6	105,2	111,4	111,7
III 2018	96,6	104,8	106,9	102,1	105,3	103,4	118,8	113,2
IV 2018	122,3	105,2	99,2	102,8	117,4	113,1	115,0	113,9
I 2019	98,5	102,4	102,1	101,0	117,2	116,6	118,7	111,7
II 2019	98,5	102,4	108,9	104,0	114,7	115,5	117,9	110,2
III 2019	101,3	101,7	96,8	103,1	120,2	112,2	106,8	111,2
IV 2019	99,9	96,5	99,3	101,2	98,2	102,9	106,9	109,5
I 2020	100,7	102,8	94,5	104,3	100,4	103,3	99,0	113,1

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

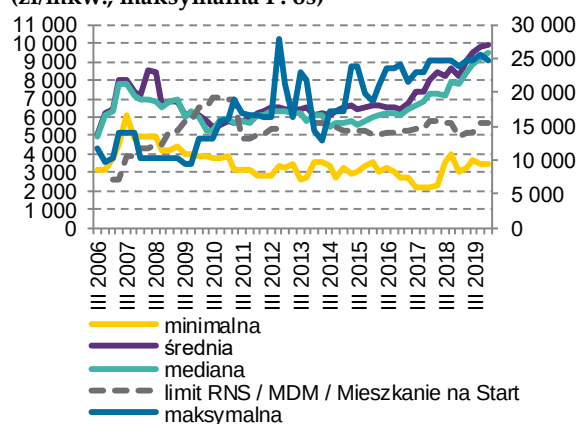
Tabela 15.10.3. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Sopocie

Notowanie	Dynamika kw./kw.				Dynamika r/r			
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.
I 2014	99,7	94,1	98,2	98,5	97,0	90,6	95,6	98,7
II 2014	98,6	106,9	99,7	110,0	95,9	101,4	96,1	105,1
III 2014	101,4	100,1	103,0	87,4	99,5	102,6	100,0	94,1
IV 2014	98,9	100,0	101,5	110,2	98,6	100,7	102,4	104,4
I 2015	103,8	99,0	97,5	111,9	102,7	105,9	101,7	118,6
II 2015	98,5	100,5	97,6	90,6	102,5	99,5	99,6	97,6
III 2015	100,4	95,5	100,8	108,5	101,5	95,0	97,4	121,1
IV 2015	148,0	150,4	102,1	93,8	151,9	142,9	97,9	103,1
I 2016	102,5	105,5	108,1	117,1	150,0	152,3	108,6	107,9
II 2016	102,5	94,6	102,1	90,2	156,2	143,4	113,6	107,4
III 2016	101,7	109,1	93,3	99,8	158,2	163,8	105,2	98,9
IV 2016	103,3	103,2	111,8	110,2	110,4	112,4	115,2	116,1
I 2017	97,9	109,2	103,0	99,9	105,4	116,5	109,7	99,0
II 2017	100,4	97,1	110,1	111,2	103,1	119,5	118,3	122,1
III 2017	105,8	104,9	97,6	100,6	107,3	114,9	123,7	123,0
IV 2017	98,1	94,4	105,6	90,8	101,9	105,1	116,9	101,4
I 2018	104,9	86,4	96,3	127,6	109,3	83,1	109,3	129,5
II 2018	80,9	122,2	112,6	95,7	88,1	104,6	111,7	111,6
III 2018	116,9	103,1	98,2	100,6	97,3	102,7	112,4	111,6
IV 2018	97,2	101,3	100,5	96,1	96,5	110,1	106,9	118,1
I 2019	76,7	59,9	104,2	96,3	70,5	76,3	115,7	89,2
II 2019	98,3	124,8	100,5	109,8	85,7	78,0	103,3	102,3
III 2019	130,7	109,7	99,5	100,6	95,8	83,0	104,7	102,3
IV 2019	92,0	x	100,6	100,9	90,6	x	104,9	107,4
I 2020	89,9	x	96,4	106,2	106,3	x	97,0	118,4

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

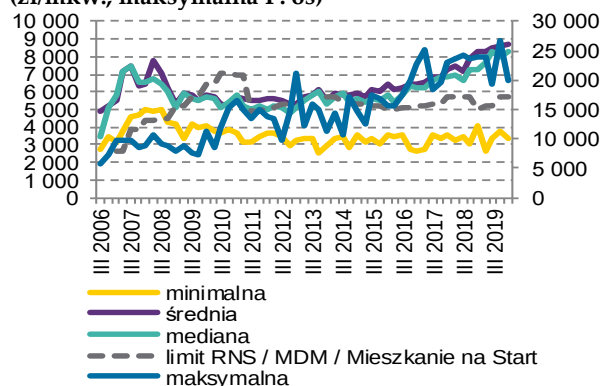
15.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 15.9.1. Ceny mieszkań RPO w Gdańsku (zł/mkw.; maksymalna P. os.)



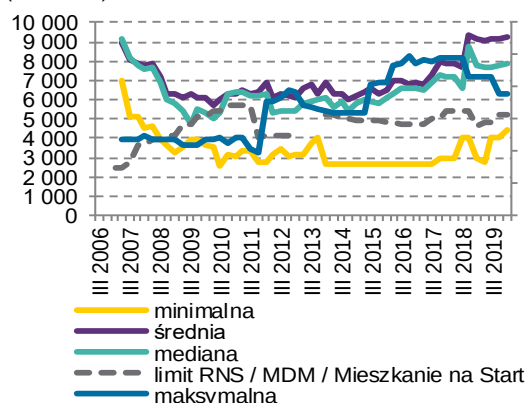
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.10.1. Ceny mieszkań RPT w Gdańsku (zł/mkw.; maksymalna P. os.)



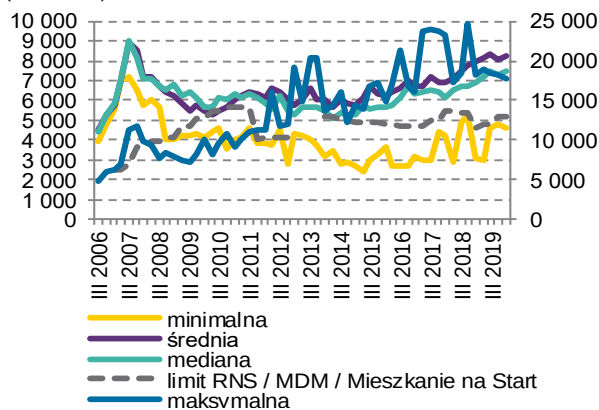
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.9.2. Ceny mieszkań RPO w Gdyni (zł/mkw.)



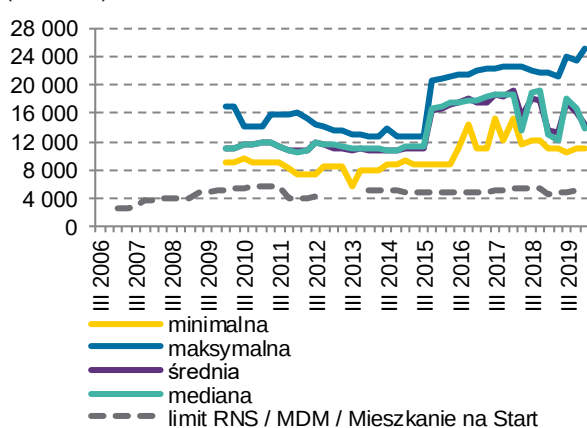
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.10.2. Ceny mieszkań RPT w Gdyni (zł/mkw.)



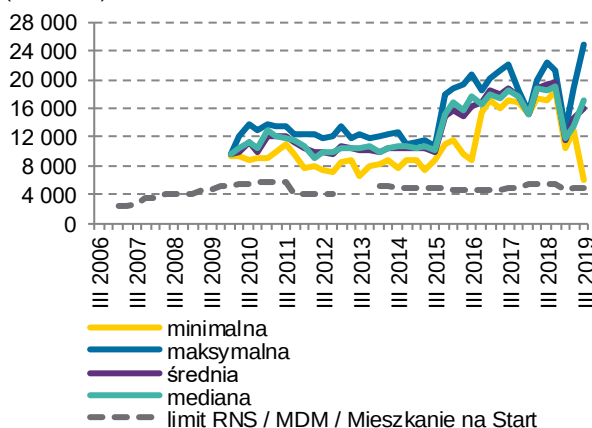
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.9.3. Ceny mieszkań RPO w Sopocie (zł/mkw.)



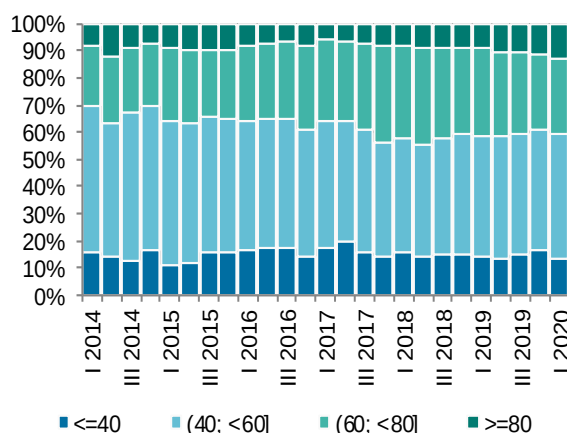
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.10.3. Ceny mieszkań RPT w Sopocie (zł/mkw.)



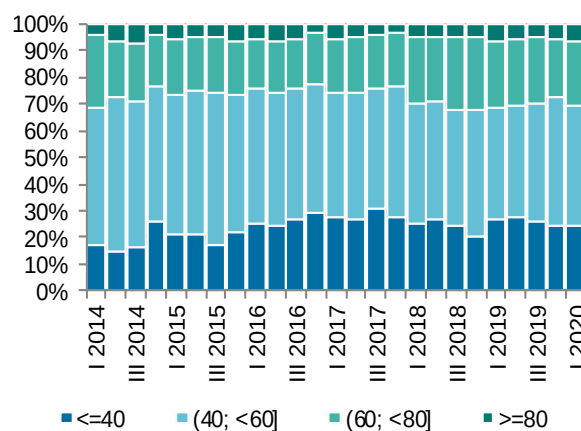
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.11.1 Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO w Gdańsku



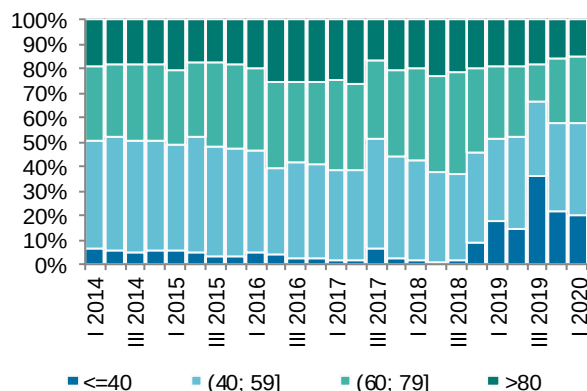
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.12.1 Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT w Gdańsku



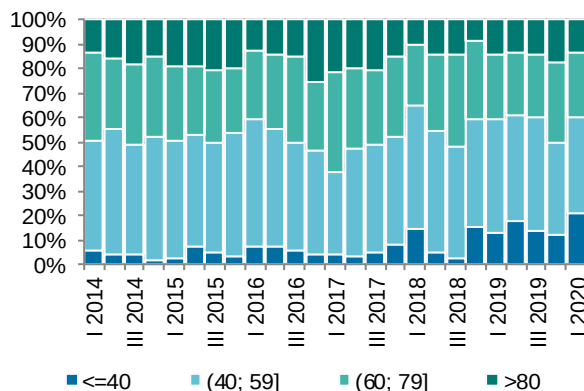
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.11.2. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO w Gdyni



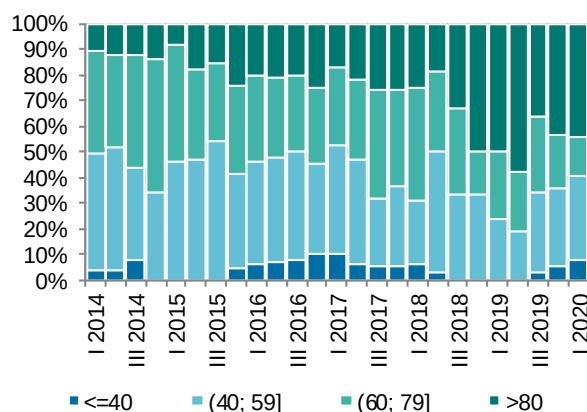
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.12.2. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT w Gdyni



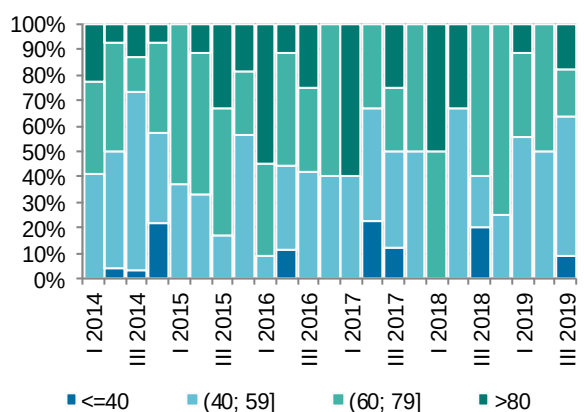
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.11.3. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO w Sopocie



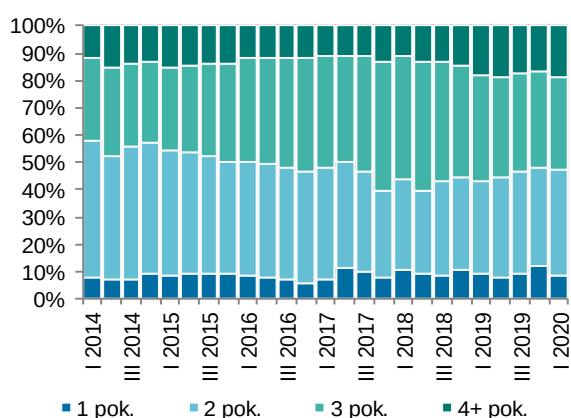
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.12.3. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT w Sopocie



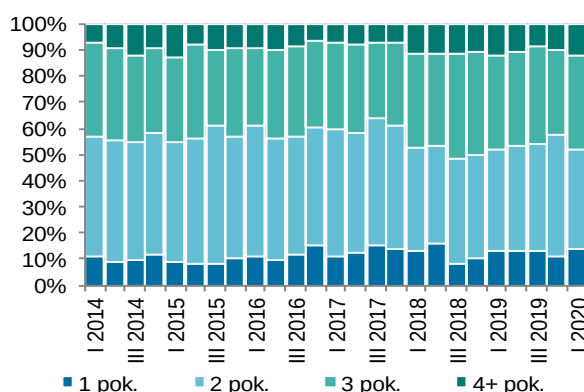
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.13.1. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO w Gdańsku



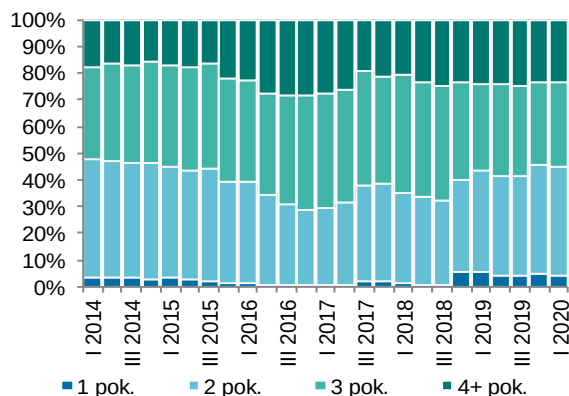
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.14.1. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT w Gdańsku



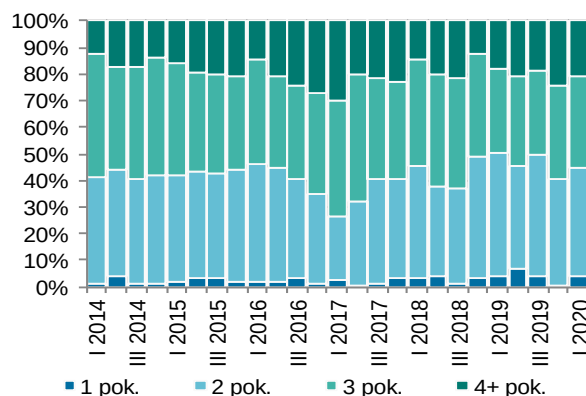
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.13.2. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO w Gdyni



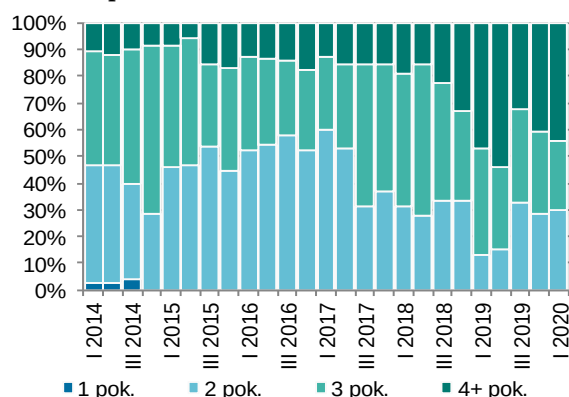
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.14.2. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT w Gdyni



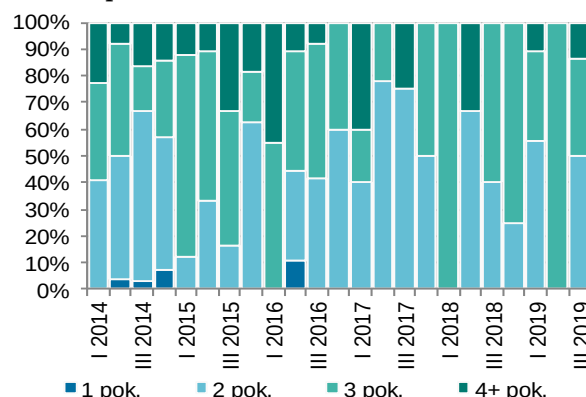
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.13.3. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO w Sopocie



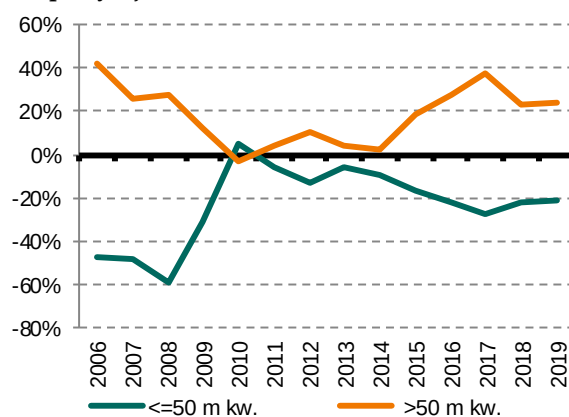
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.14.3. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT w Sopocie



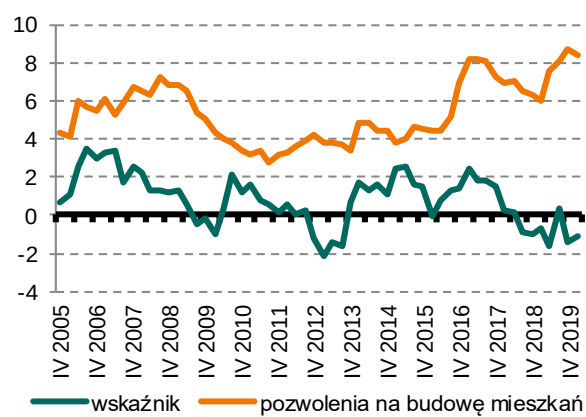
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.15.1. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP w Gdańsku



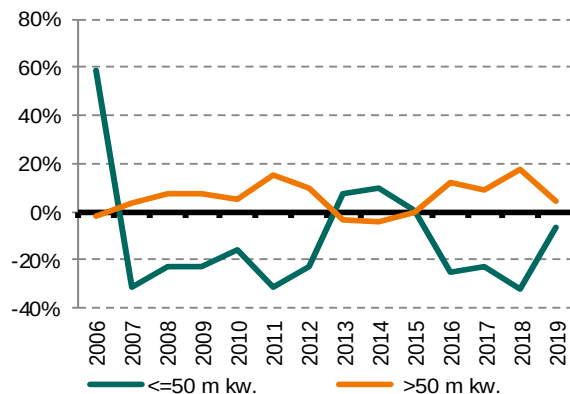
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.16.1. Wskaźnik produkcji mieszkań w Gdańsku (tys.)#



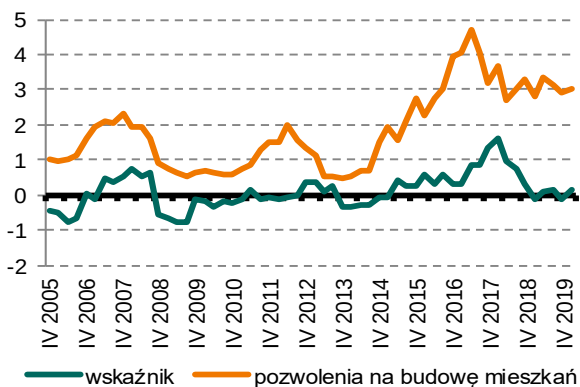
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.15.2. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP w Gdyni



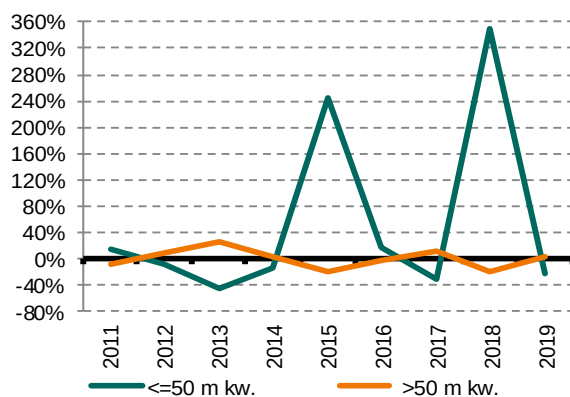
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.16.2. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.) w Gdyni#



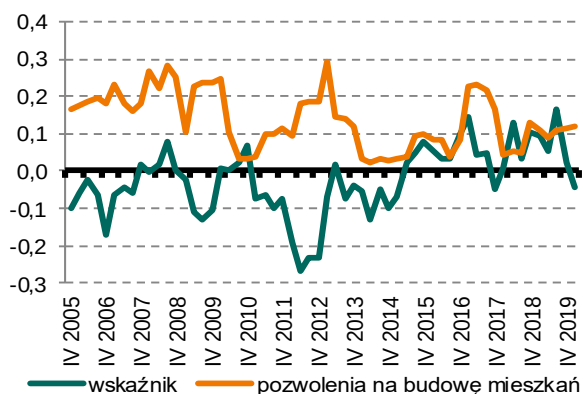
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.15.3. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP w Sopocie



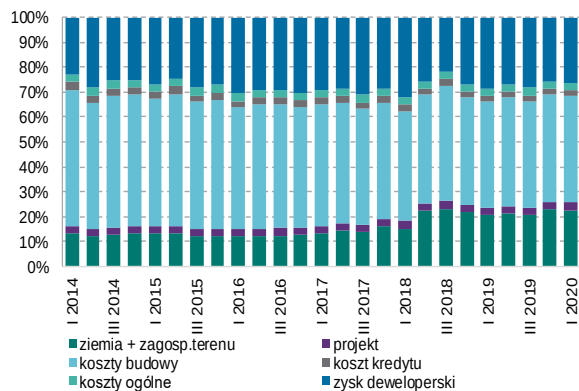
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.16.3. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.) w Sopocie#



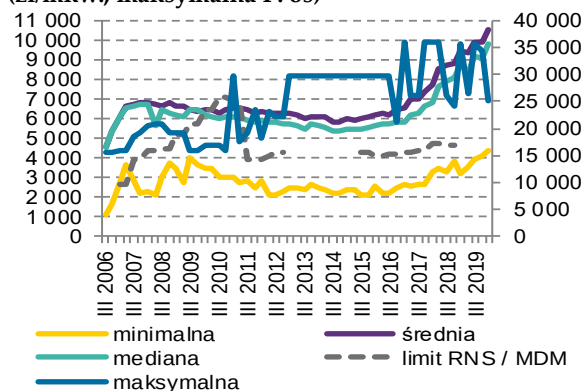
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.17. Struktura ceny mkw. mieszkania w Gdańsku

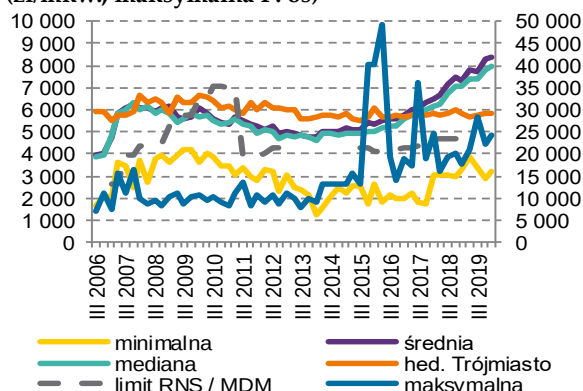


Źródło: NBP, Sekocenbud

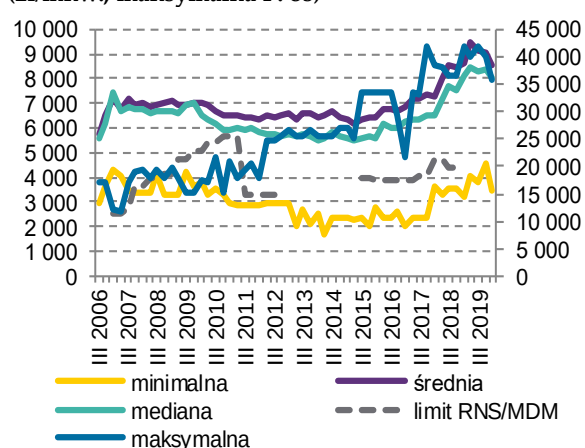
15.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 15.18.1. Ceny mieszkań RWO w Gdańsku
(zł/mkw.; maksymalna P. oś)

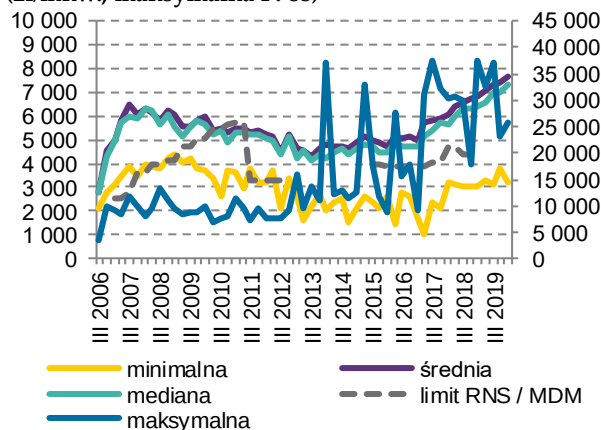
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.19.1. Ceny mieszkań RWT w Gdańsku
(zł/mkw.; maksymalna P. oś)

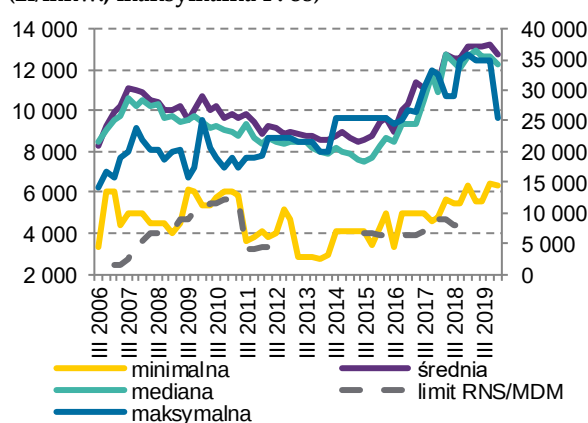
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.18.2. Ceny mieszkań RWO w Gdyni
(zł/mkw.; maksymalna P. oś)

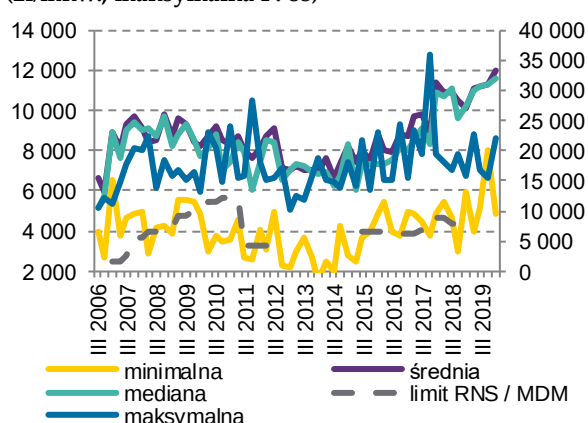
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.19.2. Ceny mieszkań RWT w Gdyni
(zł/mkw.; maksymalna P. oś)

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

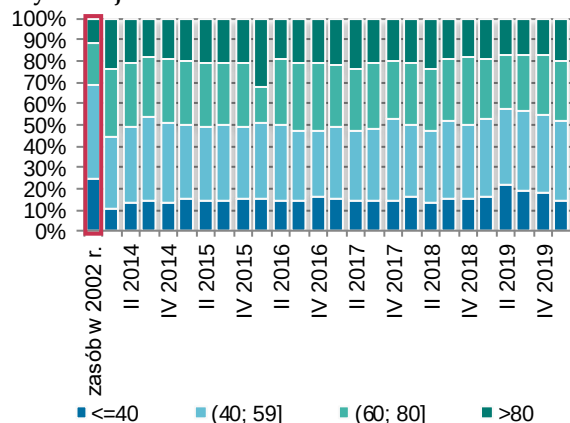
Wykres 15.18.3. Ceny mieszkań RWO w Sopocie
(zł/mkw.; maksymalna P. oś)

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.19.3. Ceny mieszkań RWT w Sopocie
(zł/mkw.; maksymalna P. oś)

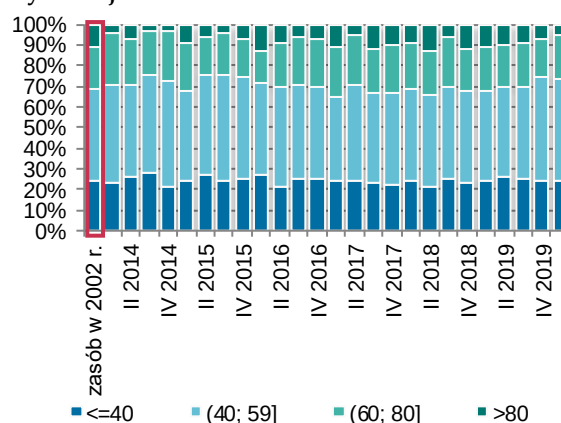
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.20.1. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO w Gdańsku



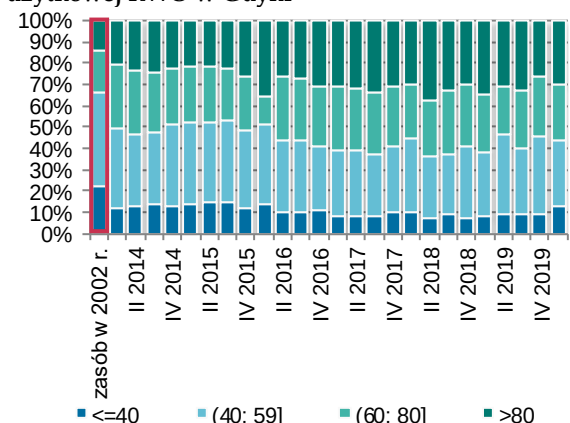
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.21.1. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT w Gdańsku



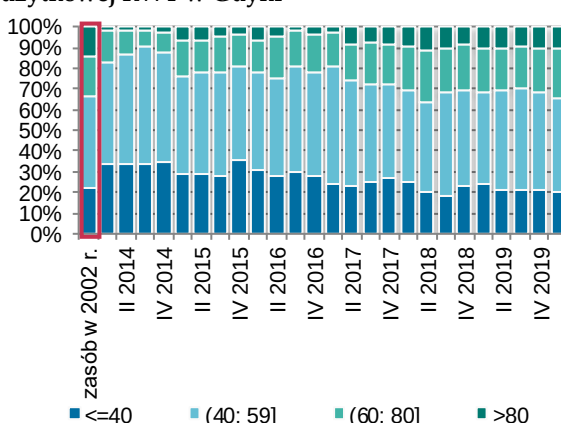
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.20.2. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO w Gdyni



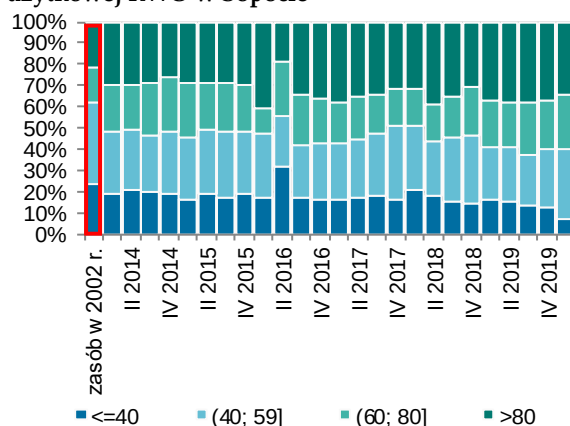
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.21.2. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT w Gdyni



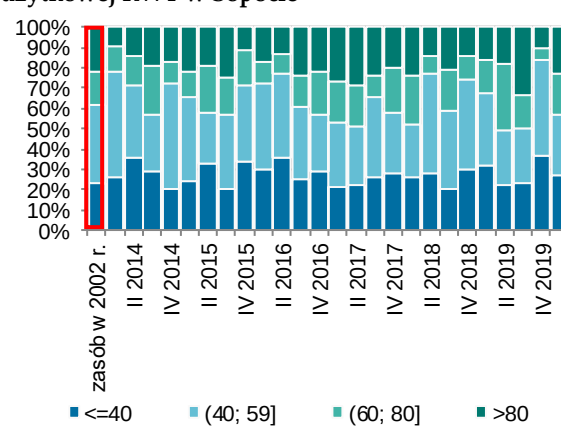
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.20.3. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO w Sopocie

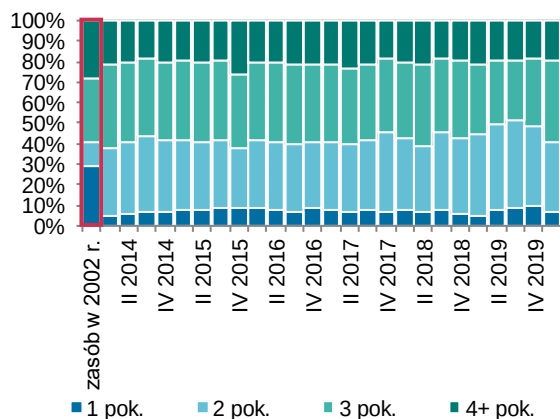


Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

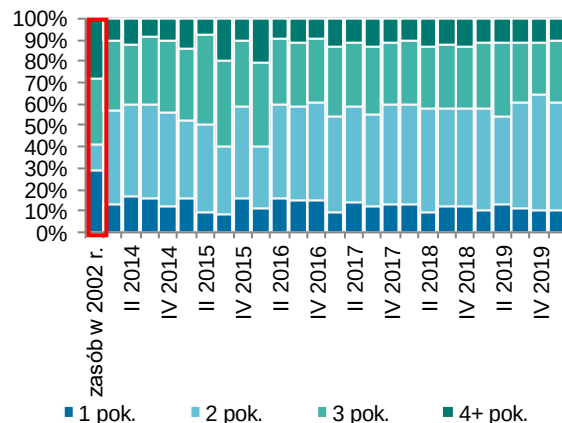
Wykres 15.21.3. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT w Sopocie



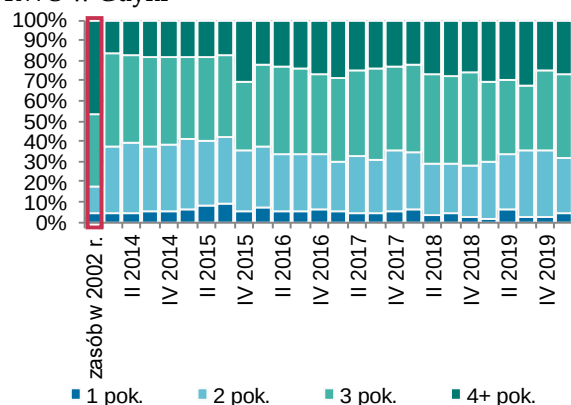
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.22.1. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO w Gdańsku

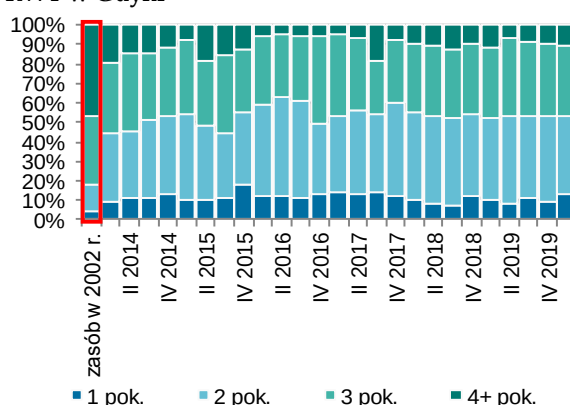
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.23.1. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT w Gdańsku

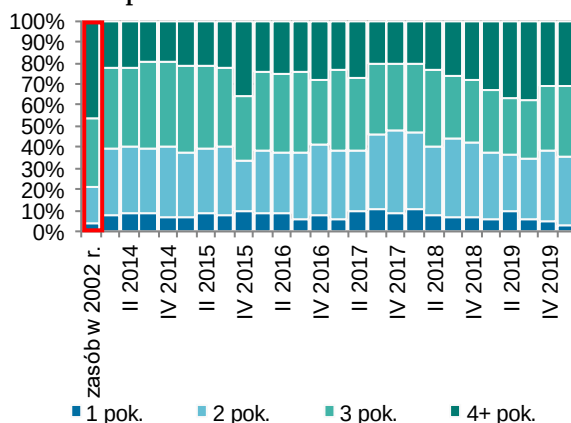
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.22.2. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO w Gdyni

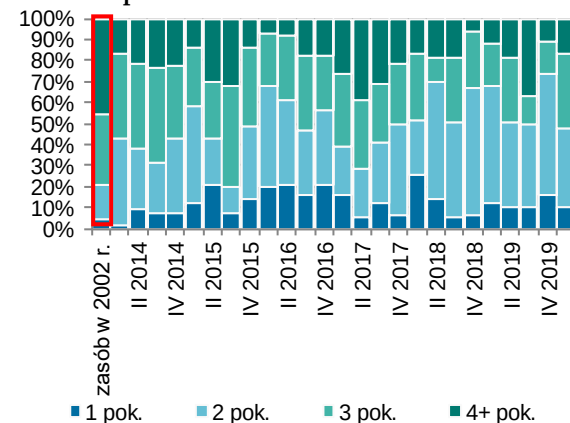
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.23.2. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT w Gdyni

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

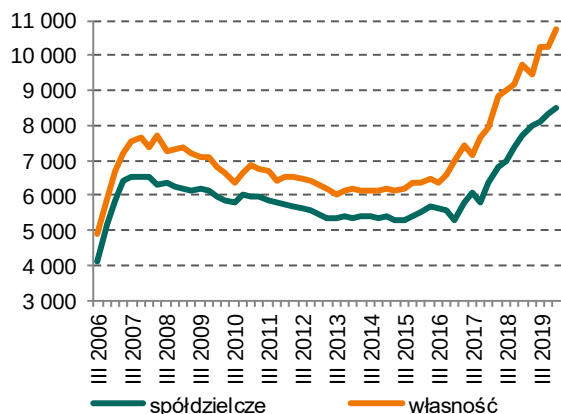
Wykres 15.22.3. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO w Sopocie

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.23.3. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT w Sopocie

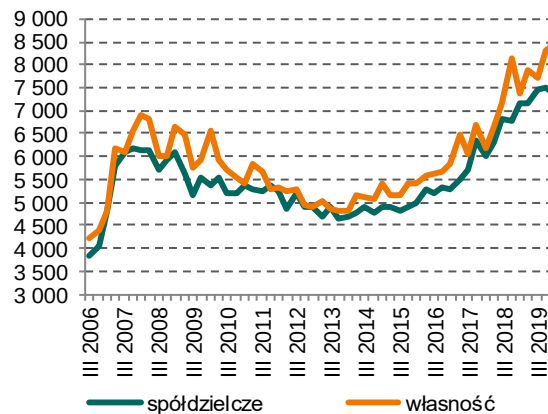
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.24.1. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.) w Gdańsku



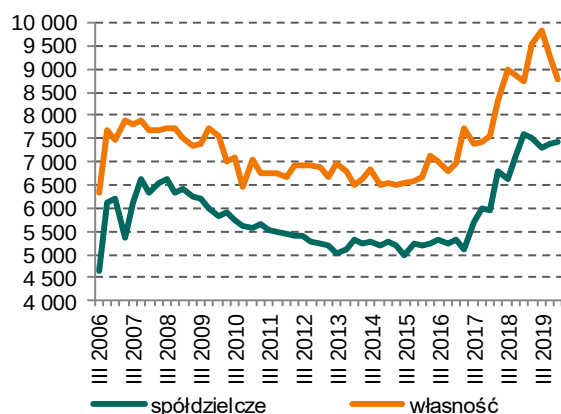
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.25.1. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.) w Gdańsku



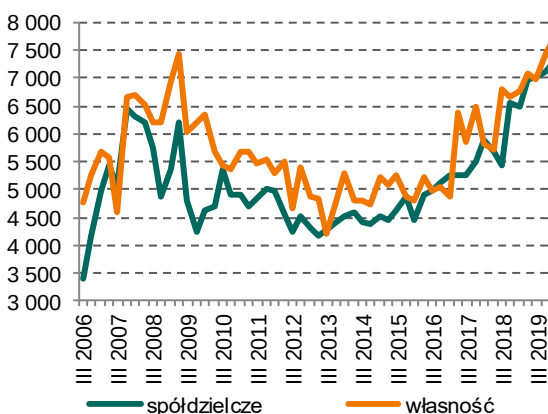
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.24.2. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.) w Gdyni



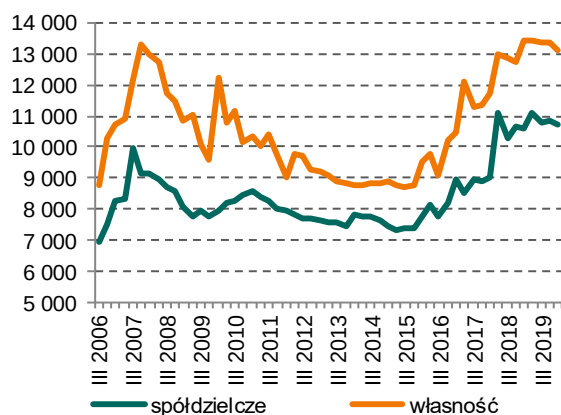
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.25.2. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.) w Gdyni



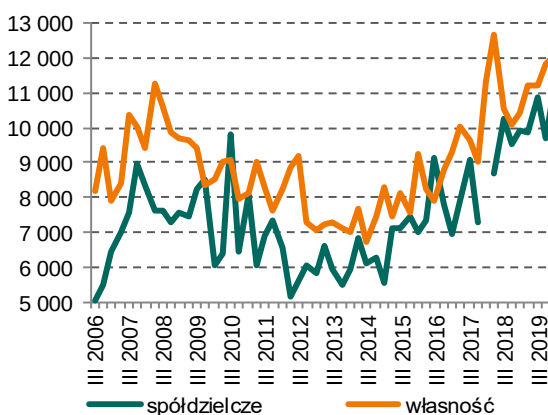
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.24.3. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.) w Sopocie



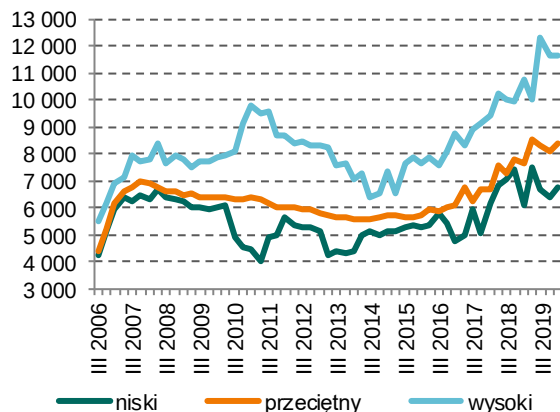
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.25.3. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.) w Sopocie



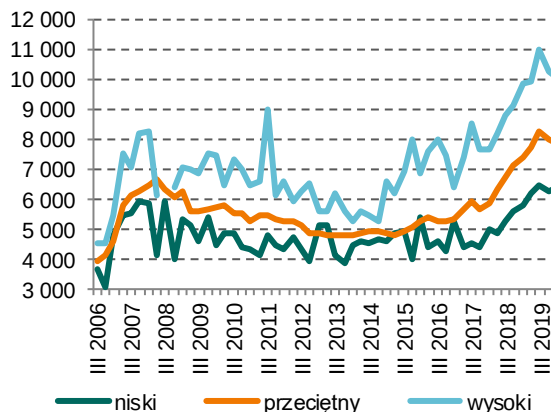
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.26.1. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.) w Gdańsku



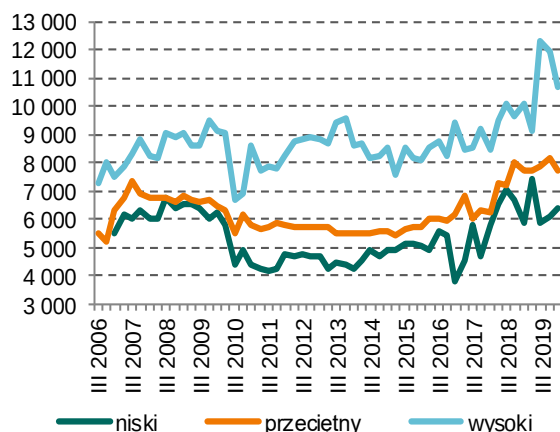
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.27.1. Ceny wg standardu wykończenia RWT(zł/mkw.) w Gdańsku



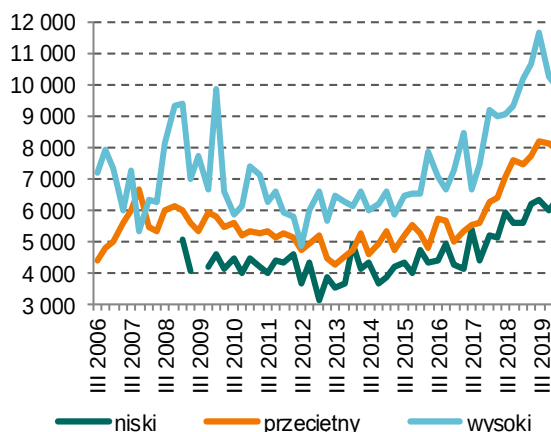
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.26.2. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.) w Gdyni



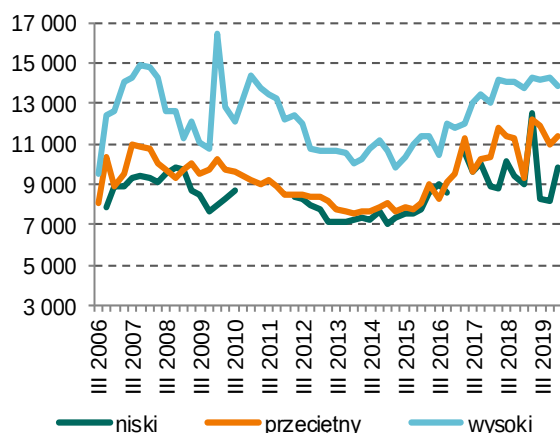
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.27.2. Ceny wg standardu wykończenia RWT(zł/mkw.) w Gdyni



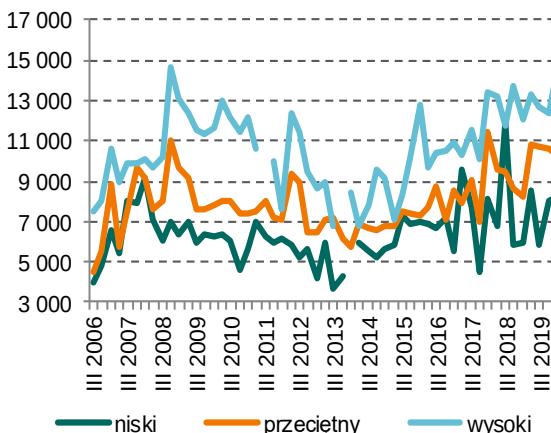
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.26.3. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.) w Sopocie



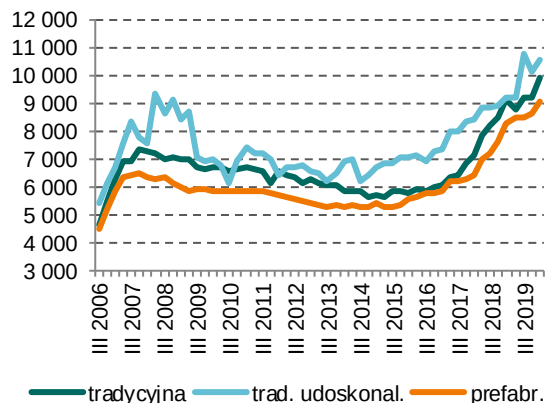
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.27.3. Ceny wg standardu wykończenia RWT(zł/mkw.) w Sopocie



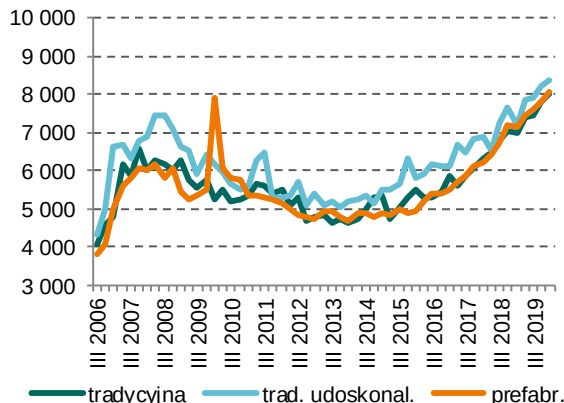
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.28.1. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.) w Gdańsku



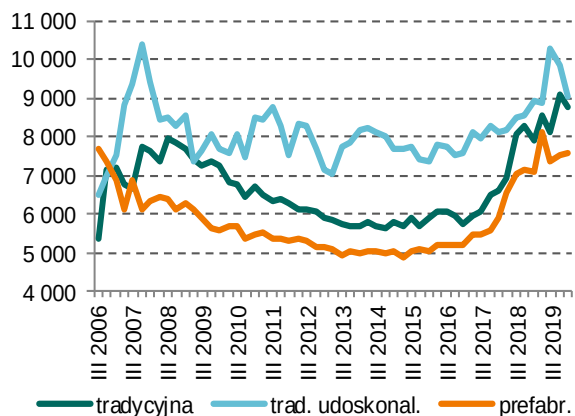
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.29.1. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.) w Gdańsku



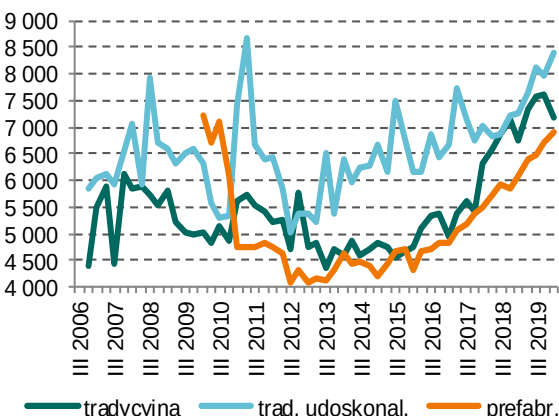
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.28.2. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.) w Gdyni



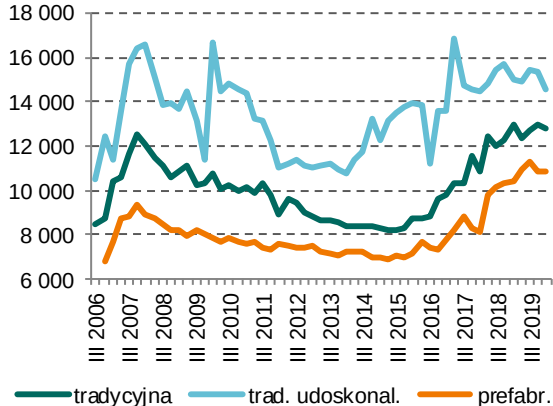
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.29.2. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.) w Gdyni



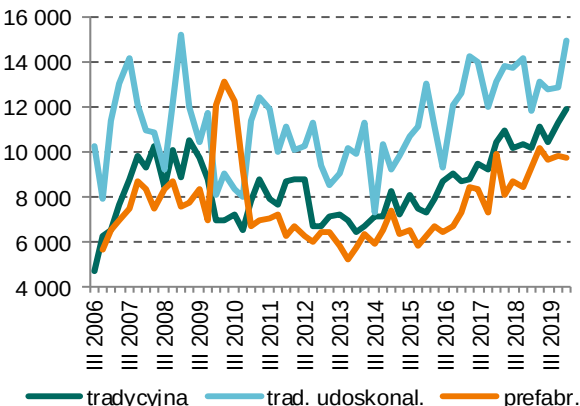
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.28.3. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.) w Sopocie



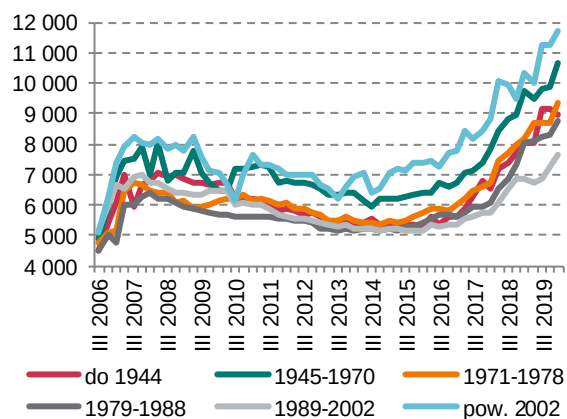
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.29.3. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.) w Sopocie



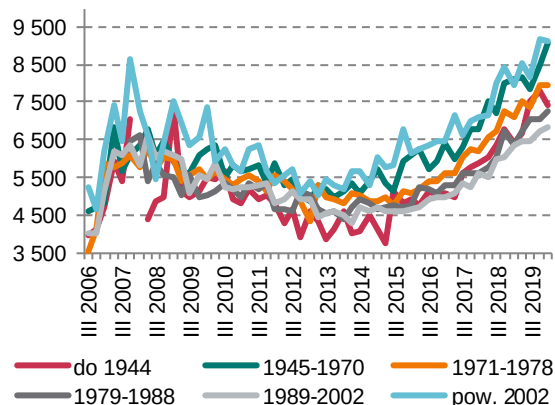
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.30.1. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.) w Gdańsku



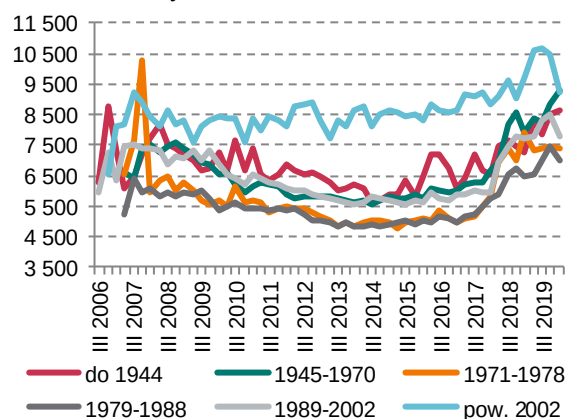
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.31.1. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.) w Gdańsku



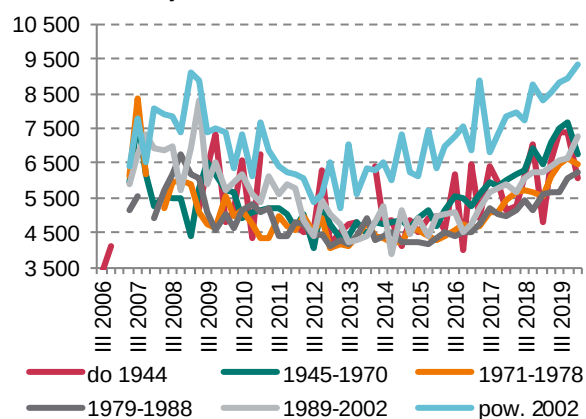
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.30.2. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.) w Gdyni



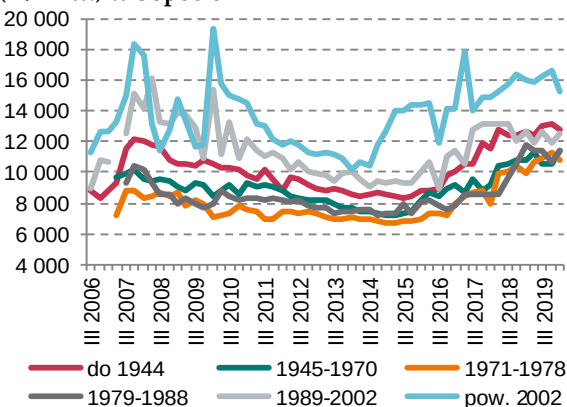
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.31.2. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.) w Gdyni



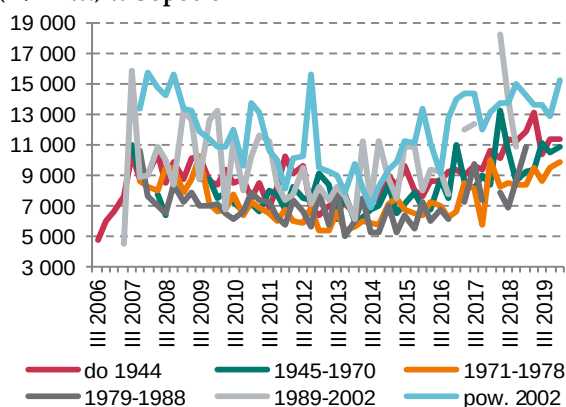
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.30.3. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.) w Sopocie



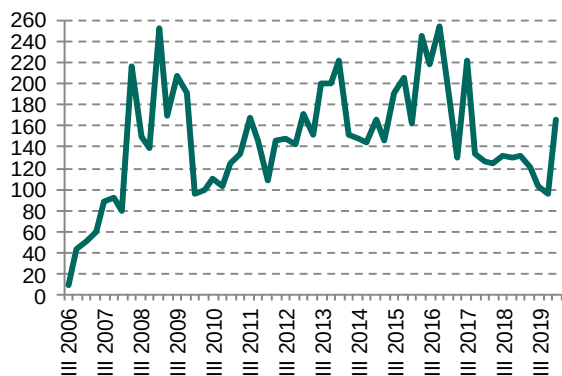
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.31.3. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.) w Sopocie



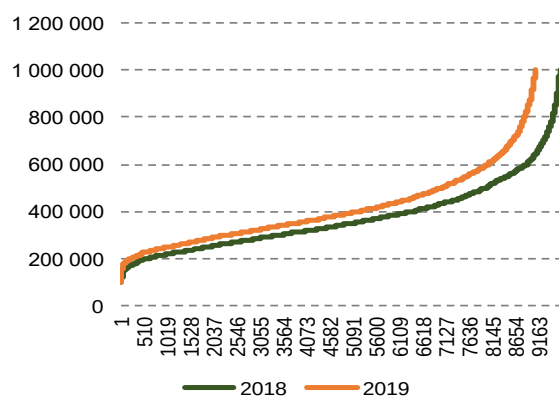
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Gdańsku (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Gdańsku w latach 2018-2019



Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

16. Warszawa

16.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

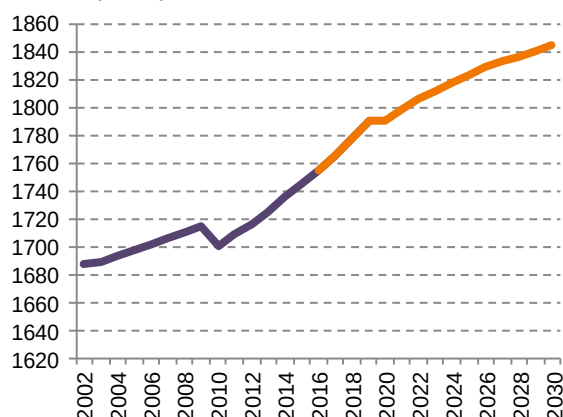
16.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 16.1. Czynniki demograficzne w Warszawie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne					na 1000 ludności		
2014	1735442	1552	9033	10585	7452	0,9	5,2	4,3
2015	1744351	1313	8161	9474	7829	0,8	4,7	4,5
2016	1753977	2468	7615	10083	8732	1,4	4,3	5,0
2017	1764615	2197	7847	10044	8977	1,3	4,5	5,1
2018	1777972	1603	10903	12506	9164	0,9	6,2	5,2
2019	1790658	2281	10235	12516	9202	1,3	5,7	5,2

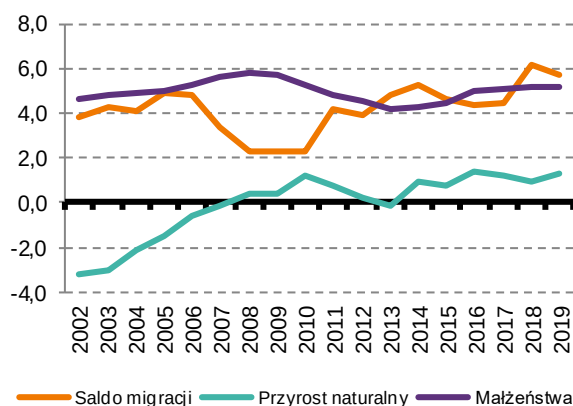
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 16.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Warszawy (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

Wykres 16.2. Relacje demograficzne w Warszawie (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Tabela 16.2. Gospodarstwa domowe w Warszawie

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	757578	774611	100%	100%
w tym z 1 osobą	289790	287219	38%	37%
w tym z 2 osobami	202904	228974	27%	30%
w tym z 3 osobami	140568	141314	19%	18%
w tym z 4 osobami	93890	84919	12%	11%
w tym z 5 i więcej osobami	30426	32186	4%	4%
Ludność w gospodarstwach	1656379	1685535		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,19	2,18		
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,1	0,9		

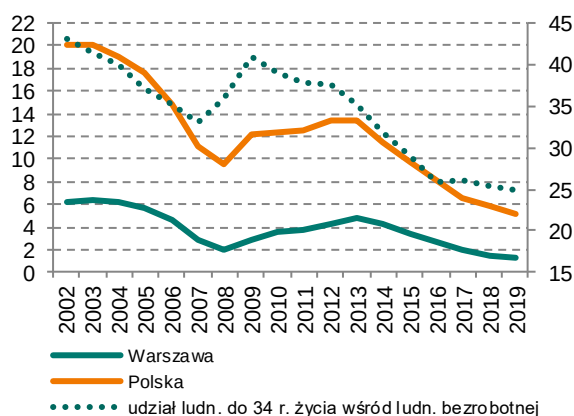
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Tabela 16.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Warszawie

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2014	60,8	16,3	22,8
2015	60,0	16,7	23,3
2016	59,1	17,2	23,7
2017	58,4	17,6	24,0
2018	57,8	17,9	24,3
2019	57,3	18,3	24,4

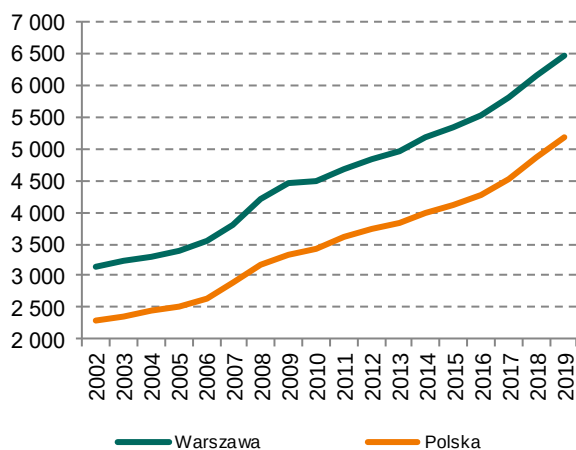
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 16.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Warszawie (%; P. oś)



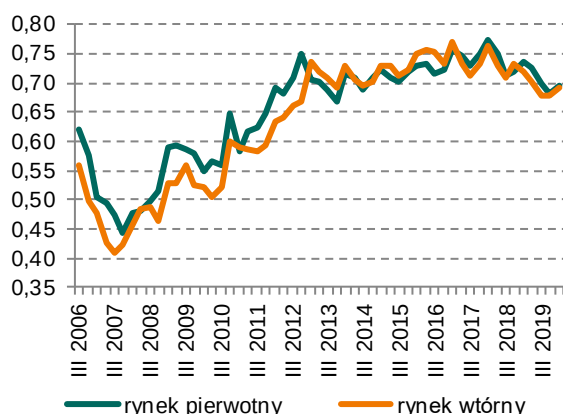
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 16.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Warszawie (zł/miesiąc)



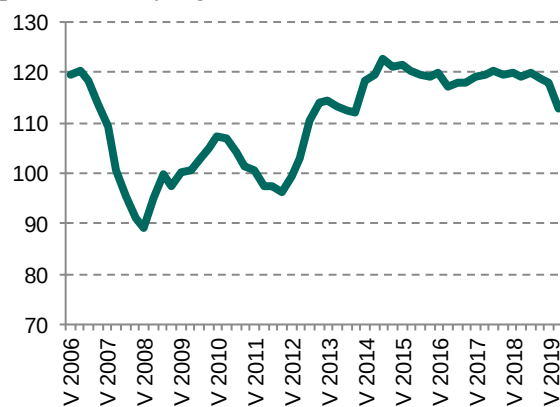
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 16.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Warszawie (mkw.)



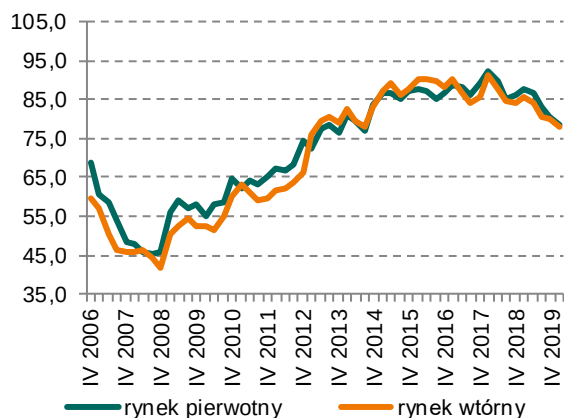
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 16.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Warszawie (krotność przec. mies. wynagr.)



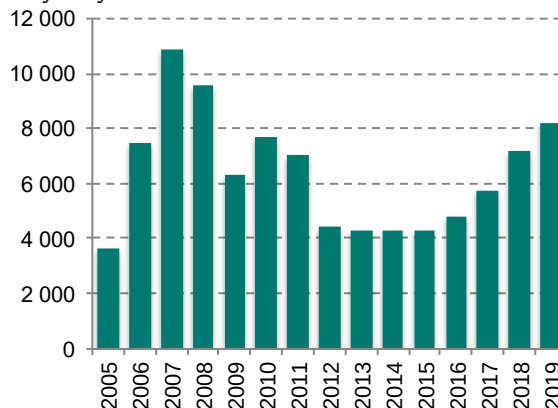
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 16.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Warszawie (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 16.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Warszawie (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

16.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 16.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Warszawie

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	899950	912867	932574	952686	975731	997330
- mieszkania na 1000 ludności	519	523	532	540	549	557
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	52940	53755	54916	56167	57532	58821
- przeciętna (mkw.)	58,8	58,9	58,9	59,0	59,0	59,0
- na osobę (mkw.)	30,5	30,8	31,3	31,8	32,4	32,8
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,1
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	1,9	1,9	1,9	1,9	1,8	1,8

Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie; 2019 r. – szacunek NBP O/O w Warszawie

16.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 16.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Warszawie

L.p.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Deweloperzy	264	258	272	263	265	261
2	Pośrednicy/agencje nieruchomości	962	831	848	845	871	898
3	Kancelarie notarialne	303	325	332	334	342	336
4	Rzeczoznawcy majątkowi	685	745	795	824	850	872
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	952	935	937	930	576	571
6	Wspólnoty mieszkaniowe	7970	8222	8415	8627	8870	9160

Źródło: szacunki NBP O/O w Warszawie na podstawie danych z GUS i MTBiGM

Tabela 16.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Warszawie

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba umów	26088	29196	33194	39718	38007	38098
Wartość w mln zł	10 326	11 474	13 348	16 360	16 979	18 721

Źródło: liczba umów – 2014 r. dane z Urzędów Skarbowych w Warszawie, lata 2015 - 2019 - badanie NBP O/O w Warszawie; wartość umów - szacunek NBP O/O w Warszawie

Tabela 16.7. Budownictwo mieszkaniowe w Warszawie

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	18937	23518	21811	24069	25010	22285
- indywidualne	832	978	1224	1573	753	602
- na sprzedaż lub wynajem	17925	21972	20402	22351	24176	21466
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	18340	20156	21992	22770	24245	22259
- indywidualne	661	554	714	678	585	872
- na sprzedaż lub wynajem	17679	19602	21278	22092	23488	20919
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	14964	13306	20119	20331	23430	21599
- indywidualne	652	589	644	754	615	534
- spółdzielcze	947	401	301	452	138	353
- na sprzedaż lub wynajem	12850	12136	18889	19071	22552	20682
- społeczne czynszowe	24	45	0	0	56	0
- komunalne	417	120	135	54	68	12

* Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Tabela 16.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Warszawie

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	14964	13306	20119	20331	23430	21599
- ogółem pow. użytk. (tys. mkw.)	990	852	1193	1282	1398	1290
- na 1000 ludności	8,7	7,6	11,5	11,6	13,2	12,1
- na 1000 zaw. małżeństw	2008	1700	2304	2265	2557	2347
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-7512	-5477	-11387	-11354	-14266	-12397
- na 1000 ludności	-4,3	-3,1	-6,5	-6,4	-8,0	-6,9
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (mkw.)						
	66,1	64,1	59,3	63,1	59,7	59,7
Liczba izb oddanych	41721	37293	53663	55879	63980	59122
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
	2,8	2,8	2,7	2,7	2,7	2,7
Przec. pow. izby (mkw.)						
	23,7	22,9	22,2	22,9	21,9	21,8

Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Tabela 16.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Warszawie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2014	8005	7298	8622	7170	8284	47,7	42,6
II 2014	7924	7316	8691	7332	8287	48,6	43,6
III 2014	7819	7446	8626	7365	8358	49,9	42,4
IV 2014	7691	7315	8636	7387	8355	49,6	41,6
I 2015	7839	7396	8608	7335	8247	50,1	42,4
II 2015	7872	7510	8553	7308	8328	50,4	44,0
III 2015	7807	7557	8565	7447	8366	50,9	43,9
IV 2015	7789	7462	8655	7401	8300	52,4	45,0
I 2016	7878	7639	8658	7434	8198	53,2	47,4
II 2016	7649	7583	8721	7355	8265	53,9	46,4
III 2016	7772	7696	8778	7309	8295	54,6	45,8
IV 2016	7638	7686	8709	7556	8140	56,6	48,4
I 2017	7707	7562	8816	7429	8167	57,0	46,3
II 2017	7740	7683	8885	7821	8315	56,1	47,9
III 2017	7788	7820	9009	8020	8165	57,4	48,2
IV 2017	8020	7751	9235	8054	8177	56,8	50,0
I 2018	8201	7965	9346	8047	7961	56,4	48,5
II 2018	8611	8183	9347	8394	8305	56,2	51,0
III 2018	8888	8538	9612	8604	8392	57,4	51,1
IV 2018	9020	8565	10277	8762	8199	57,9	51,2
I 2019	9427	8771	10287	8984	8301	58,5	52,0
II 2019	9591	8932	10575	9240	8330	57,4	53,3
III 2019	9935	9188	10816	9458	8180	59,8	53,8
IV 2019	10280	9476	11192	9539	8451	60,4	55,2
I 2020	10610	9819	11656	9895	8214	60,0	51,0

Uwaga: cena hedoniczna wyliczona na podstawie modelu wyestymowanego na danych z 2008 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

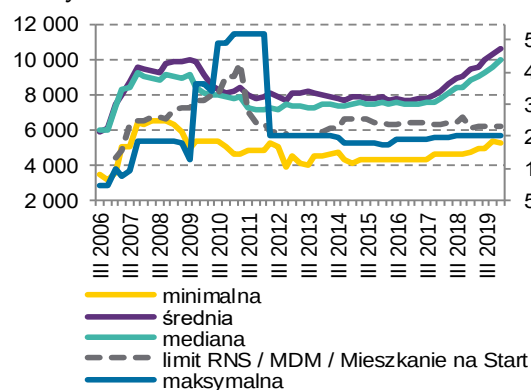
Tabela 16.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Warszawie

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2014	99,0	98,3	99,9	99,7	101,2	99,1	104,4	100,2	107,2	102,5
II 2014	99,0	100,2	100,8	102,3	100,0	98,1	104,2	100,6	106,8	94,7
III 2014	98,7	101,8	99,3	100,5	100,9	96,0	103,8	101,0	105,7	99,7
IV 2014	98,4	98,2	100,1	100,3	100,0	95,1	98,5	100,1	102,8	102,1
I 2015	101,9	101,1	99,7	99,3	98,7	97,9	101,3	99,8	102,3	99,6
II 2015	100,4	101,5	99,4	99,6	101,0	99,3	102,7	98,4	99,7	100,5
III 2015	99,2	100,6	100,1	101,9	100,5	99,8	101,5	99,3	101,1	100,1
IV 2015	99,8	98,7	101,1	99,4	99,2	101,3	102,0	100,2	100,2	99,4
I 2016	101,1	102,4	100,0	100,4	98,8	100,5	103,3	100,6	101,3	99,4
II 2016	97,1	99,3	100,7	98,9	100,8	97,2	101,0	102,0	100,6	99,2
III 2016	101,6	101,5	100,7	99,4	100,4	99,5	101,8	102,5	98,1	99,2
IV 2016	98,3	99,9	99,2	103,4	98,1	98,1	103,0	100,6	102,1	98,1
I 2017	100,9	98,4	101,2	98,3	100,3	97,8	99,0	101,8	99,9	99,6
II 2017	100,4	101,6	100,8	105,3	101,8	101,2	101,3	101,9	106,3	100,6
III 2017	100,6	101,8	101,4	102,5	98,2	100,2	101,6	102,6	109,7	98,4
IV 2017	103,0	99,1	102,5	100,4	100,1	105,0	100,8	106,0	106,6	100,4
I 2018	102,3	102,8	101,2	99,9	97,4	106,4	105,3	106,0	108,3	97,5
II 2018	105,0	102,7	100,0	104,3	104,3	111,3	106,5	105,2	107,3	99,9
III 2018	103,2	104,3	102,8	102,5	101,1	114,1	109,2	106,7	107,3	102,8
IV 2018	101,5	100,3	106,9	101,8	97,7	112,5	110,5	111,3	108,8	100,3
I 2019	104,5	102,4	100,1	102,5	101,2	114,9	110,1	110,1	111,6	104,3
II 2019	101,7	101,8	102,8	102,8	100,3	111,4	109,2	113,1	110,1	100,3
III 2019	103,6	102,9	102,3	102,4	98,2	111,8	107,6	112,5	109,9	97,5
IV 2019	103,5	103,1	103,5	100,9	103,3	114,0	110,6	108,9	108,9	103,1
I 2020	103,2	103,6	104,2	103,7	97,2	112,6	111,9	113,3	110,1	99,0

Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

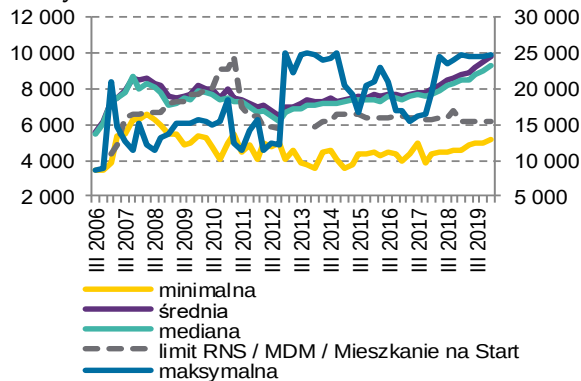
16.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 16.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna P. oś)

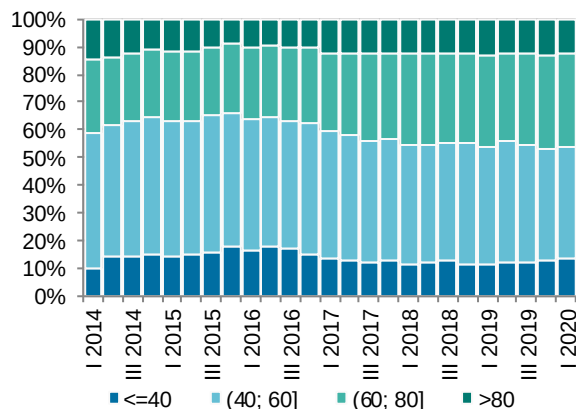


Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

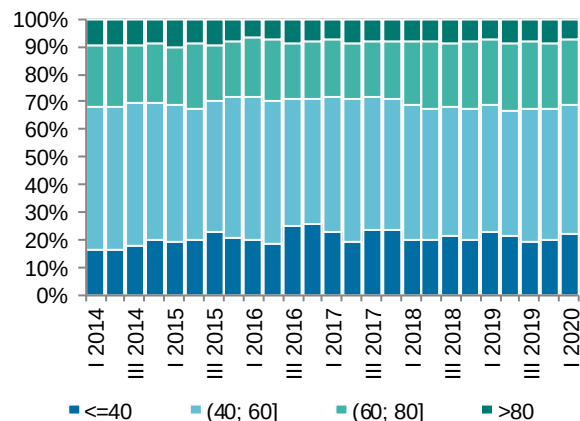
Wykres 16.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna P. oś)



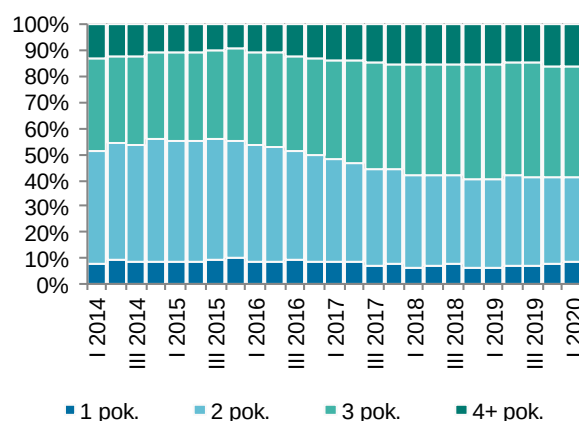
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO

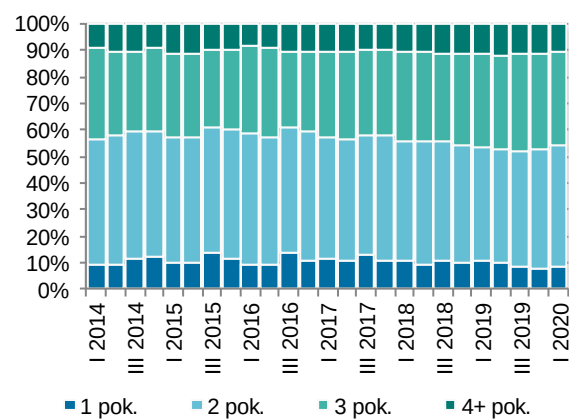
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT

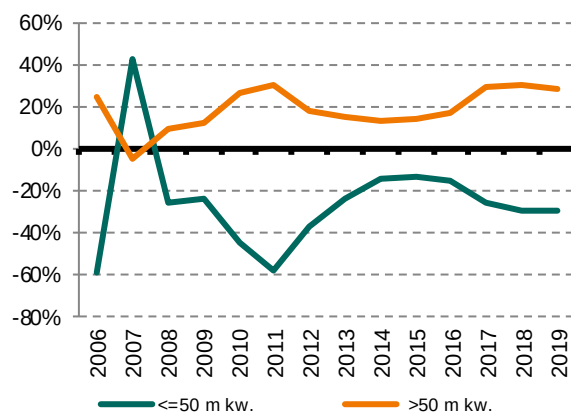
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO

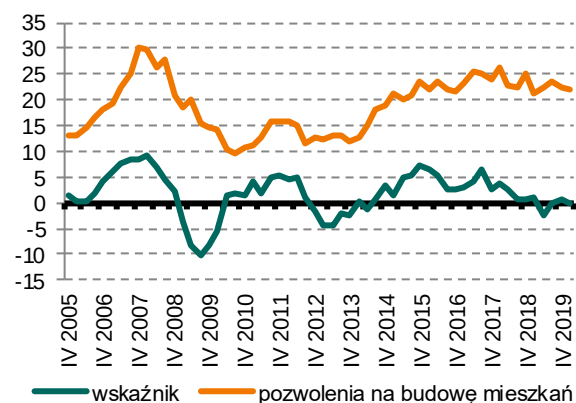
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT

Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

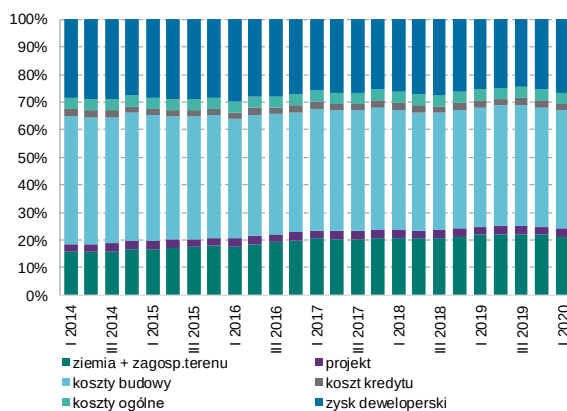
Wykres 15.16. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP

Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#

Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie

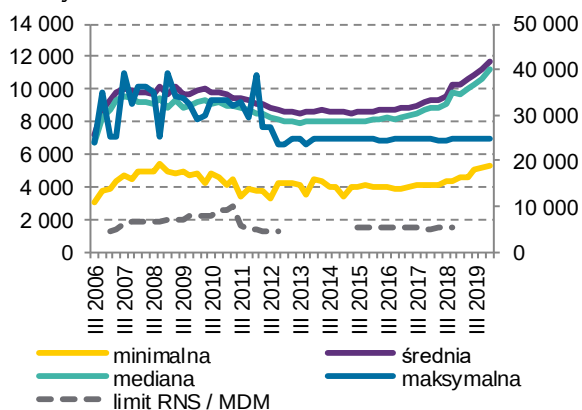
Wykres 16.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

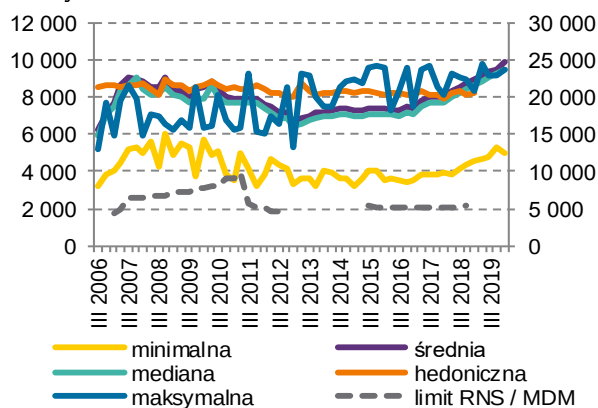
16.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 16.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna P. oś)



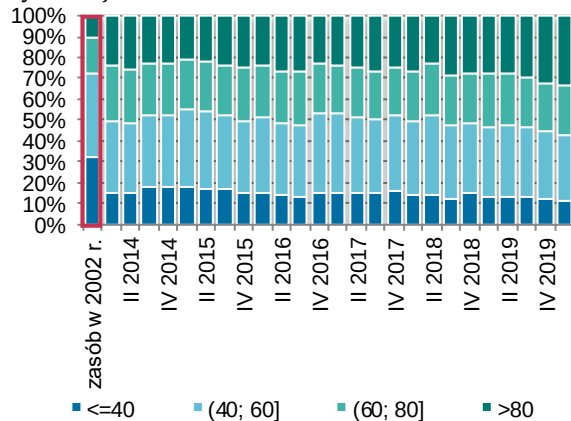
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna P. oś)



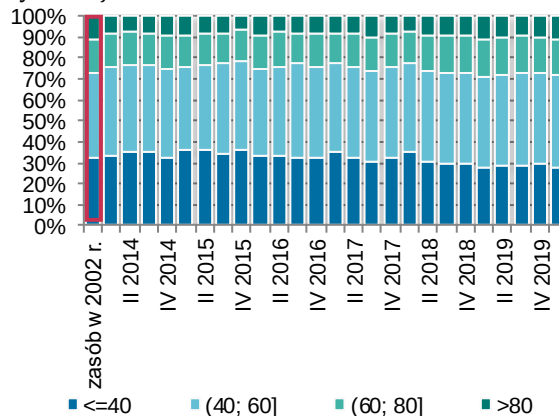
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO

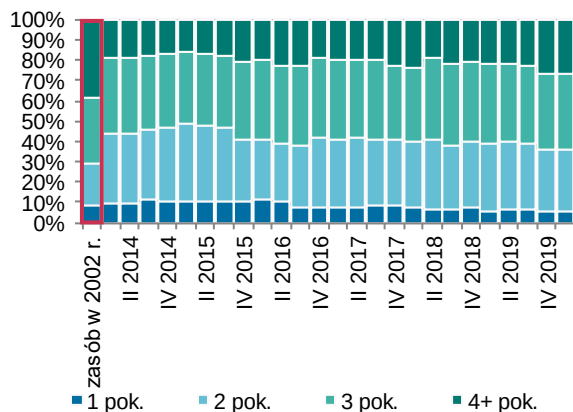


Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

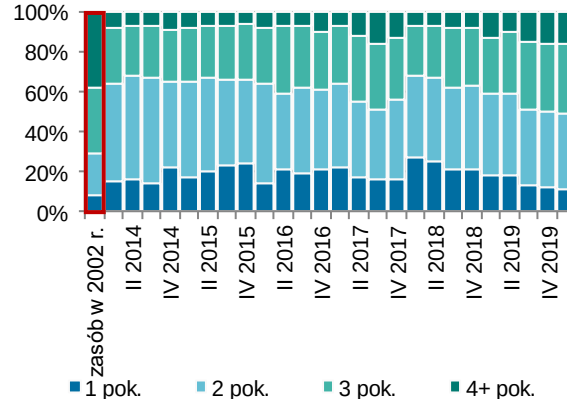
Wykres 16.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



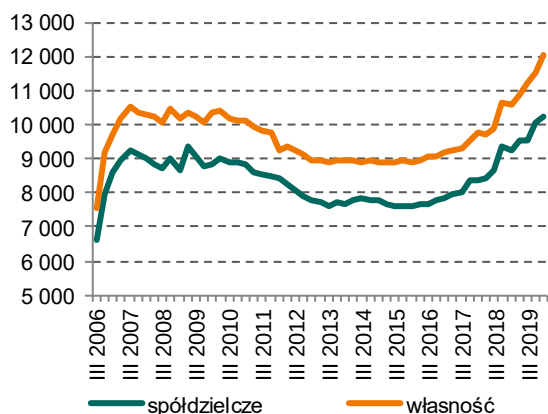
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO

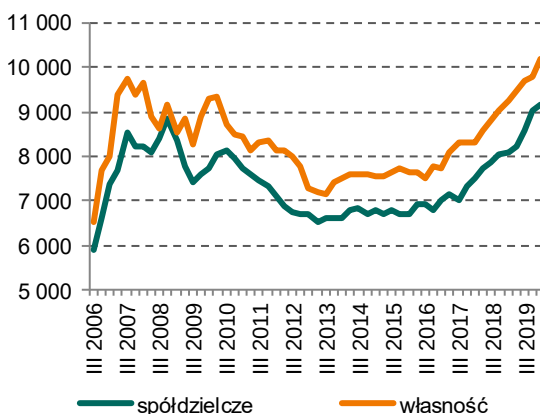
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT

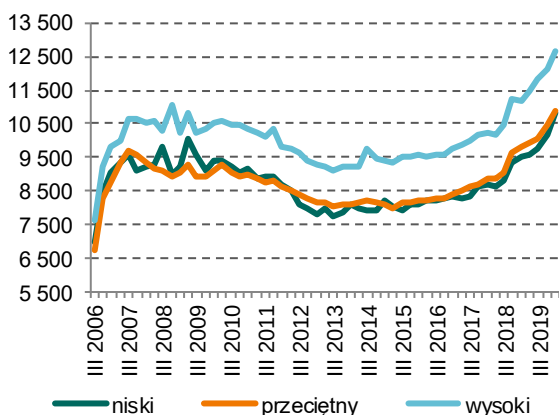
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)

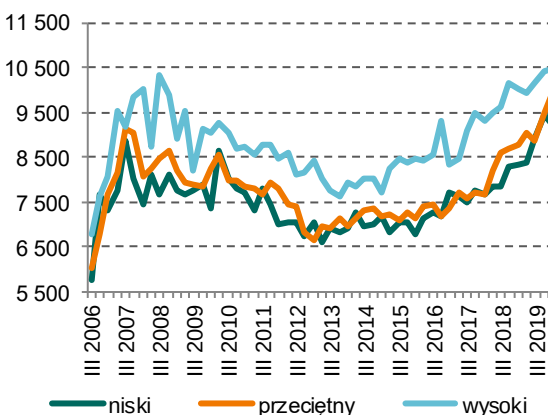
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)

Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

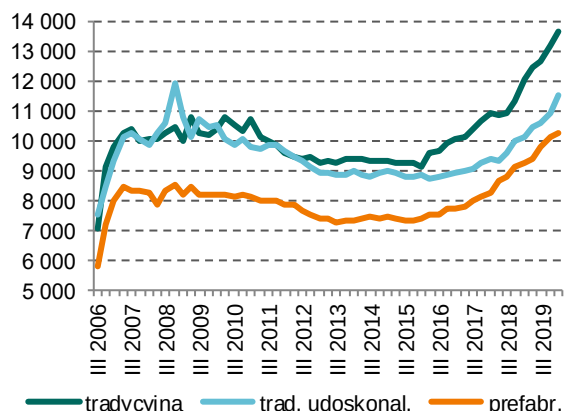
Wykres 16.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)

Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT (zł/mkw.)

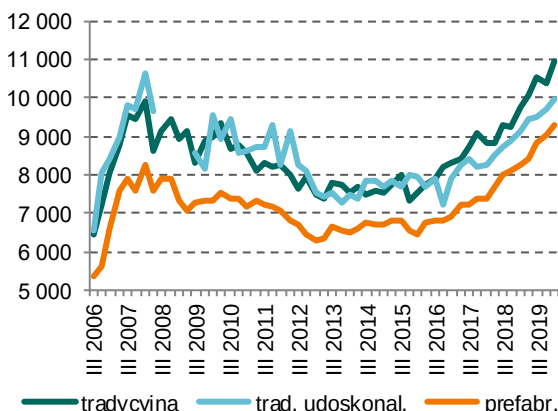
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



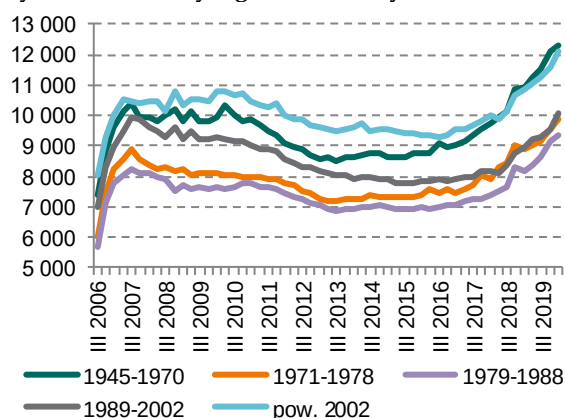
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



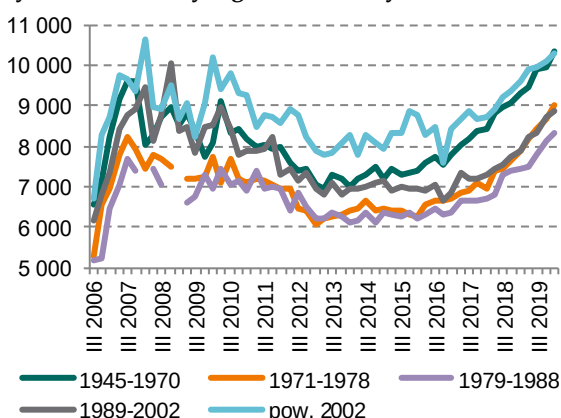
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



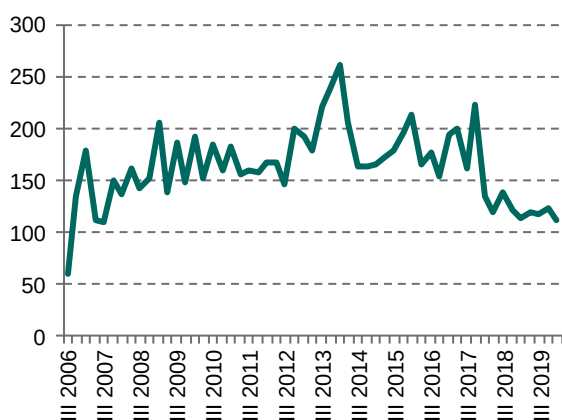
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



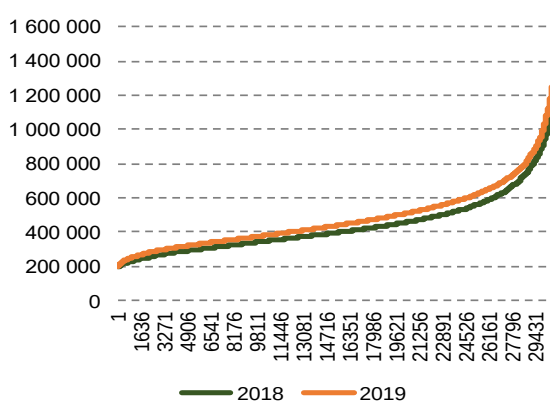
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Warszawie (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Warszawie w latach 2018-2019



Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

17. Wrocław

17.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

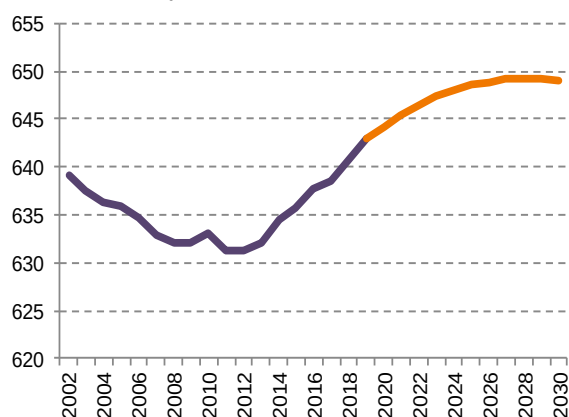
17.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 17.1. Czynniki demograficzne we Wrocławiu

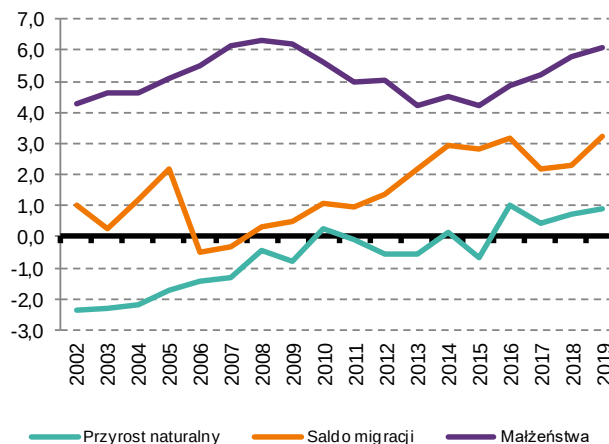
Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne					na 1000 ludności		
2014	634487	81	1878	1959	2865	0,1	3,0	4,5
2015	635759	-439	1797	1358	2662	-0,7	2,8	4,2
2016	637683	646	2028	2674	3077	1,0	3,2	4,8
2017	638586	286	1386	1672	3331	0,5	2,2	5,2
2018	640648	482	1473	1955	3692	0,8	2,3	5,8
2019	642869	561	2076	2637	3898	0,9	3,2	6,1

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 17.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Wrocławia (w tys. osób)



Wykres 17.2. Relacje demograficzne we Wrocławiu (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu;
Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030
(opracowanie eksperymentalne GUS)

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Tabela 17.2. Gospodarstwa domowe we Wrocławiu

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	268645	272981	100,00%	100,00%
w tym z 1 osobą	92281	92713	34,35%	33,96%
w tym z 2 osobami	70088	81495	26,09%	29,85%
w tym z 3 osobami	54062	51620	20,12%	18,91%
w tym z 4 osobami	37407	31719	13,92%	11,62%
w tym z 5 i więcej osobami	14807	15434	5,51%	5,65%
Ludność w gospodarstwach	624343	624165		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,3	2,3		
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,2	1,0		

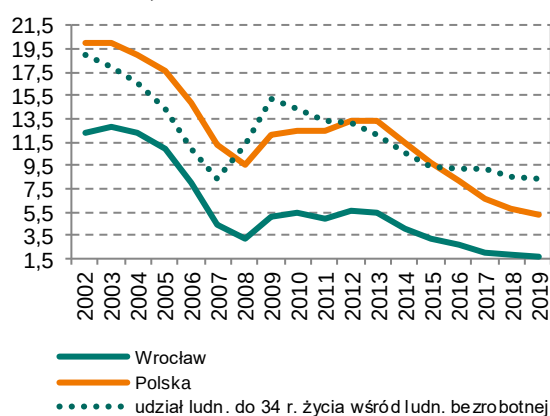
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Tabela 17.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym we Wrocławiu

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2014	62,7	15,2	22,1
2015	61,8	15,5	22,7
2016	60,9	15,8	23,3
2017	60,0	16,2	23,8
2018	59,2	16,6	24,2
2019	58,6	16,9	24,5

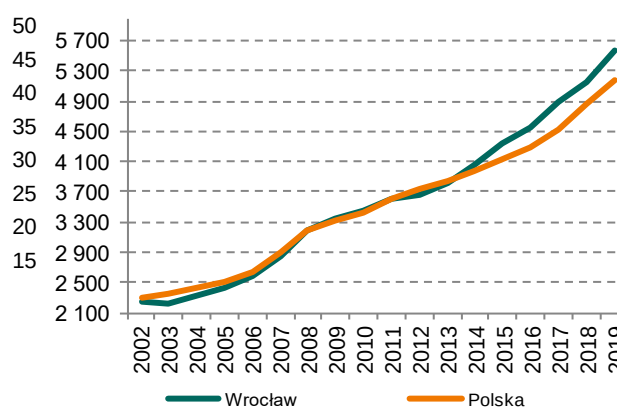
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 17.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej we Wrocławiu (%; P. oś)



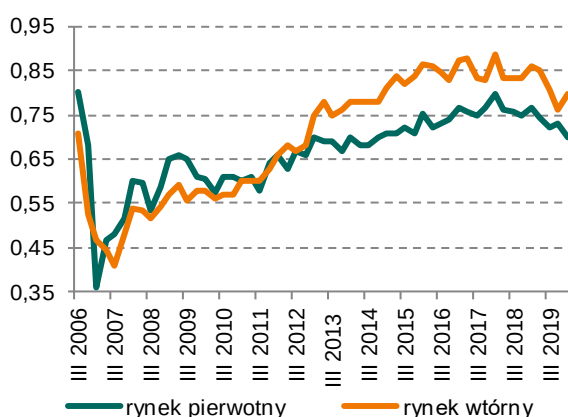
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 17.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw we Wrocławiu (zł/miesiąc)



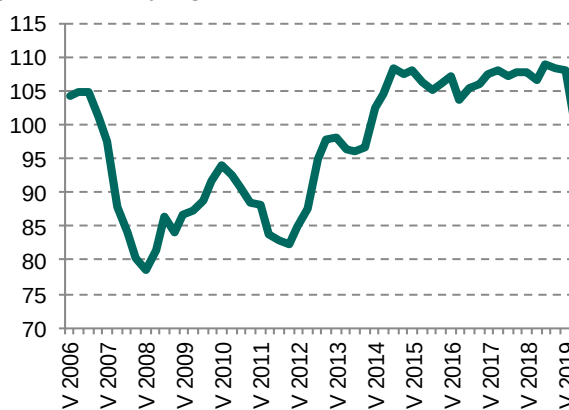
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 17.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie we Wrocławiu (mkw.)



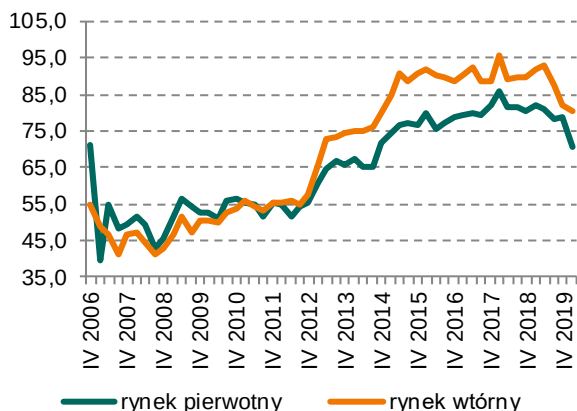
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 17.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu we Wrocławiu (krotność przec. mies. wynagr.)



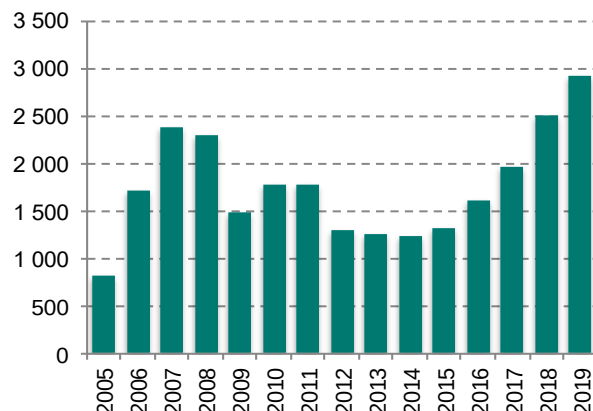
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 17.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym we Wrocławiu (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 17.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych we Wrocławiu (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania.

Źródło: NBP na podst. BIK

17.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 17.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej we Wrocławiu

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	296047	302639	311010	319767	329064	340464
- mieszkania na 1000 ludności	467	476	488	501	514	530
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	20872	21259	21743	22256	22788	23425
- przeciętna (mkw.)	70,5	70,2	69,9	69,6	69,3	68,8
- na osobę (mkw.)	32,9	33,4	34,1	34,9	35,6	36,4
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,9	3,9	3,8	3,8	3,8	3,7
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,1	2,1	2,1	2,0	2,0	1,9

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu; 2019 r. – szacunek NBP O/O we Wrocławiu

17.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 17.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości we Wrocławiu

L.p.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Deweloperzy	115	115	110	120	125	130
2	Biura pośredników	140	140	130	120	100	110
3	Kancelarie notarialne	117	135	135	135	135	135
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	173	170	170	170	170	170
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	180	200	210	210	210	210
6	Wspólnoty mieszkaniowe	6900	7000	7500	8000	10000	12000

Źródło: szacunki NBP O/O we Wrocławiu na podstawie danych z GUS i MTBiGM

Tabela 17.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym we Wrocławiu

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba umów	8700	8600	11800	12000	12000	10000
Wartość w mln zł	2700,0	2600,0	3300,0	3000,0	3100,0	3000,0

Źródło: szacunki NBP O/O we Wrocławiu

Tabela 17.7. Budownictwo mieszkaniowe we Wrocławiu

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	6531	9768	9756	13828	8565	12389
- indywidualne	513	856	518	941	381	358
- na sprzedaż lub wynajem	6018	8912	9169	12818	8184	11976
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	6191	9422	9205	10276	10997	12107
- indywidualne	220	285	381	362	320	298
- na sprzedaż lub wynajem	5670	8747	8667	9740	10677	11773
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	5935	6671	8475	8844	9444	11400
- indywidualne	236	222	230	186	184	214
- spółdzielcze	81	54	61	81	113	46
- na sprzedaż lub wynajem	5156	6395	8136	8074	9147	11023
- społeczne czynszowe	462	0	48	503	0	117
- komunalne	0	0	0	0	0	

*Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem dotychczas zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Tabela 17.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego we Wrocławiu

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	5935	6671	8475	8844	9444	11400
- ogółem pow. użytk. (tys. mkw.)	357,2	398,5	498,9	525,3	543,7	636,6
- na 1000 ludności	9,4	10,5	13,3	13,9	14,8	17,8
- na 1000 zaw. małżeństw	2072	2506	2754	2655	2558	2925
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-3070	-4009	-5398	-5513	-5752	-7502
- na 1000 ludności	-4,8	-6,3	-8,5	-8,6	-9,0	-11,7
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (mkw.)	60,2	59,7	58,9	59,4	57,6	55,8
Liczba izb oddanych	16948	18570	24276	24409	27100	30880
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	2,9	2,8	2,9	2,8	2,9	2,7
Przec. pow. izby (mkw.)	21,1	21,5	20,5	21,5	20,1	20,6

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Tabela 17.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania we Wrocławiu

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2014	6016	5668	6096	5100	5759	33,0	28,5
II 2014	6092	5860	5899	5087	5514	41,0	26,0
III 2014	6050	5921	5980	5100	5708	37,1	31,8
IV 2014	6075	5793	6017	5194	5932	37,9	30,1
I 2015	5964	5988	5901	5245	5790	36,3	32,2
II 2015	6077	6068	5812	5116	5702	35,5	34,7
III 2015	6135	6044	5930	5263	5727	39,5	32,2
IV 2015	6245	6109	5914	5177	5569	39,0	31,1
I 2016	6190	5993	5951	5216	5801	38,6	33,2
II 2016	6201	6218	5984	5201	5584	36,5	32,3
III 2016	6335	6162	6062	5332	5782	36,1	34,0
IV 2016	6443	6163	6165	5480	5619	38,8	33,2
I 2017	6460	6136	6253	5390	5586	41,9	39,0
II 2017	6461	6314	6267	5445	5655	41,5	37,1
III 2017	6390	6433	6293	5764	5729	41,0	37,2
IV 2017	6526	6389	6365	5906	5762	42,1	37,7
I 2018	6745	6508	6423	5841	5594	41,1	38,3
II 2018	7020	6651	6485	6077	5535	42,1	41,8
III 2018	7145	6750	6491	6159	5491	41,4	40,1
IV 2018	7230	6905	6571	6191	5693	42,7	42,2
I 2019	7457	7032	7339	6267	5744	45,8	45,1
II 2019	7636	7435	7441	6482	5691	46,6	47,6
III 2019	7909	7661	7572	6858	5808	48,0	49,3
IV 2019	7976	7634	7720	7316	5631	50,2	47,4
I 2020	8483	8354	8158	7315	5775	47,3	48,2

Uwaga: cena hedoniczna wyliczona na podstawie modelu wyestymowanego na danych z 2008 r.

Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

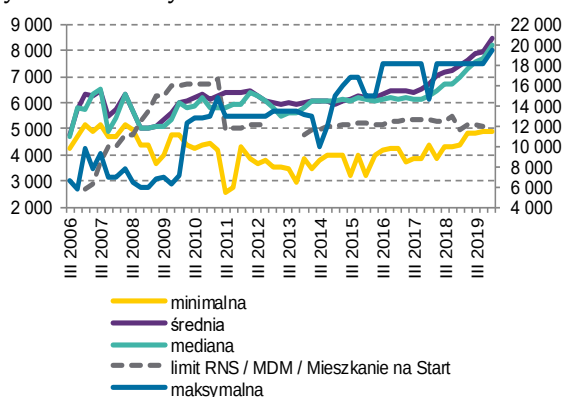
Tabela 17.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania we Wrocławiu

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2014	101,5	99,6	100,0	101,3	99,4	99,8	104,4	102,3	102,0	100,1
II 2014	101,3	103,4	96,8	99,7	95,7	102,0	104,6	98,5	102,2	98,5
III 2014	99,3	101,0	101,4	100,3	103,5	100,9	105,6	99,9	100,1	98,8
IV 2014	100,4	97,8	100,6	101,8	103,9	102,5	101,8	98,7	103,1	102,4
I 2015	98,2	103,4	98,1	101,0	97,6	99,1	105,6	96,8	102,8	100,5
II 2015	101,9	101,3	98,5	97,5	98,5	99,8	103,5	98,5	100,6	103,4
III 2015	101,0	99,6	102,0	102,9	100,4	101,4	102,1	99,2	103,2	100,3
IV 2015	101,8	101,1	99,7	98,4	97,2	102,8	105,5	98,3	99,7	93,9
I 2016	99,1	98,1	100,6	100,8	104,2	103,8	100,1	100,8	99,4	100,2
II 2016	100,2	103,8	100,6	99,7	96,3	102,0	102,5	103,0	101,7	97,9
III 2016	102,2	99,1	101,3	102,5	103,5	103,3	102,0	102,2	101,3	101,0
IV 2016	101,7	100,0	101,7	102,8	97,2	103,2	100,9	104,2	105,9	100,9
I 2017	100,3	99,6	101,4	98,4	99,4	104,4	102,4	105,1	103,3	96,3
II 2017	100,0	102,9	100,2	101,0	101,2	104,2	101,5	104,7	104,7	101,3
III 2017	98,9	101,9	100,4	105,9	101,3	100,9	104,4	103,8	108,1	99,1
IV 2017	102,1	99,3	101,2	102,5	100,6	101,3	103,7	103,3	107,8	102,5
I 2018	103,4	101,9	100,9	98,9	97,1	104,4	106,1	102,7	108,4	100,1
II 2018	104,1	102,2	101,0	104,0	98,9	108,7	105,3	103,5	111,6	97,9
III 2018	101,8	101,5	100,1	101,3	99,2	111,8	104,9	103,1	106,9	95,8
IV 2018	101,2	102,3	101,2	100,5	103,7	110,8	108,1	103,2	104,8	98,8
I 2019	103,1	101,8	111,7	101,2	100,9	110,6	108,1	114,3	107,3	102,7
II 2019	102,4	105,7	101,4	103,4	99,1	108,8	111,8	114,7	106,7	102,8
III 2019	103,6	103,0	101,8	105,8	102,1	110,7	113,5	116,7	111,3	105,8
IV 2019	100,8	99,6	102,0	106,7	97,0	110,3	110,6	117,5	118,2	98,9
I 2020	106,4	109,4	105,7	100,0	102,6	113,8	118,8	111,2	116,7	100,5

Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

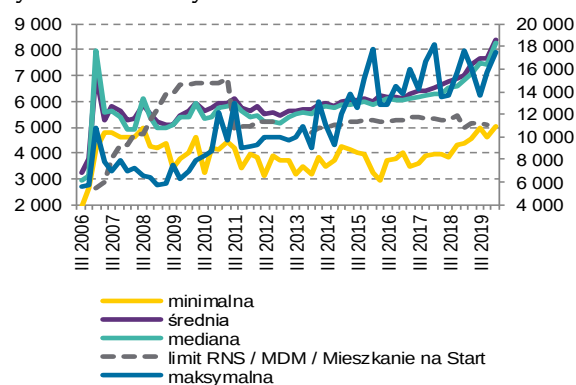
17.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 17.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw.)

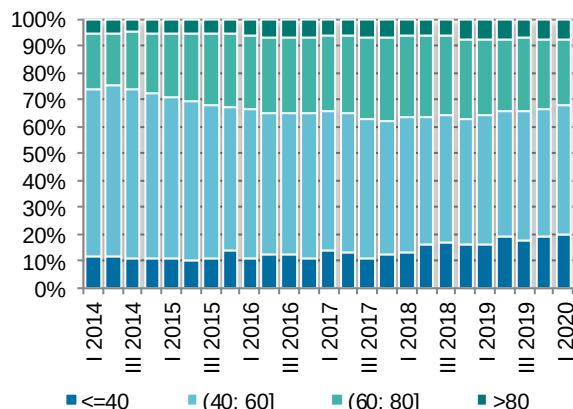


Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

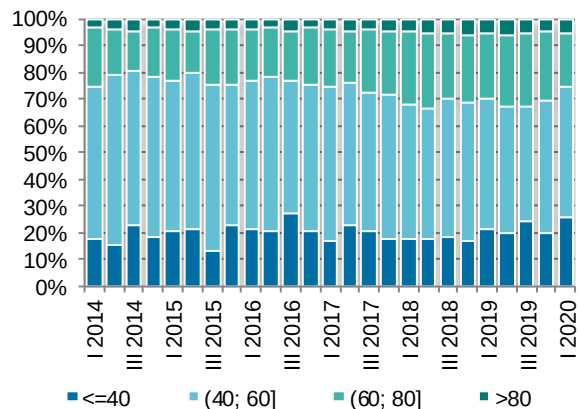
Wykres 17.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw.)



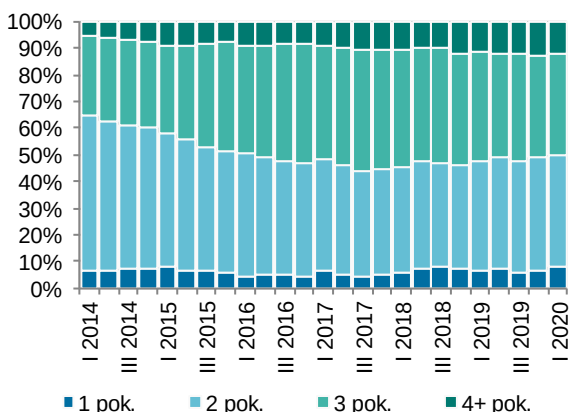
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO

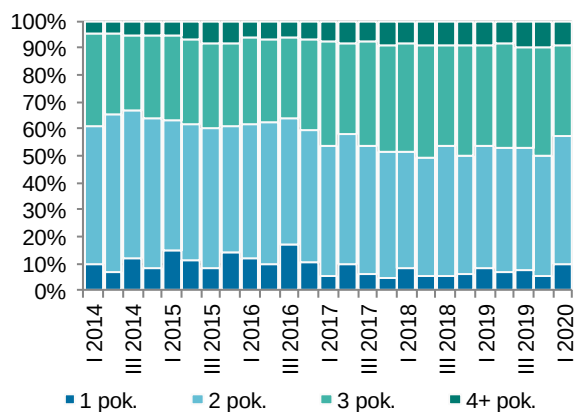
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT

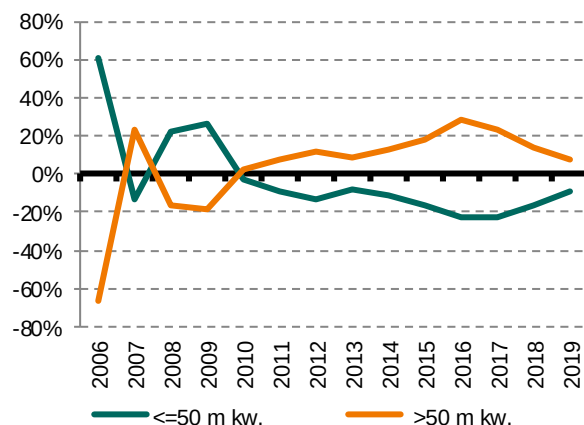
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO

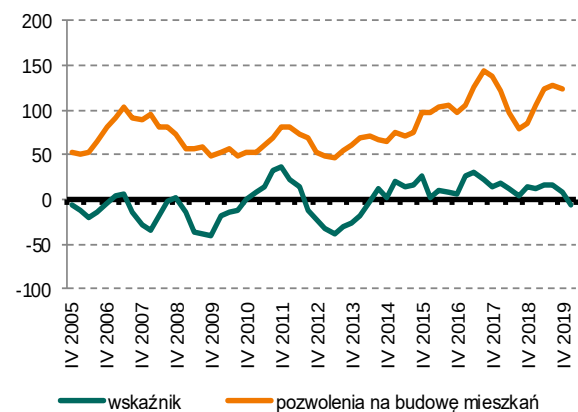
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT

Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

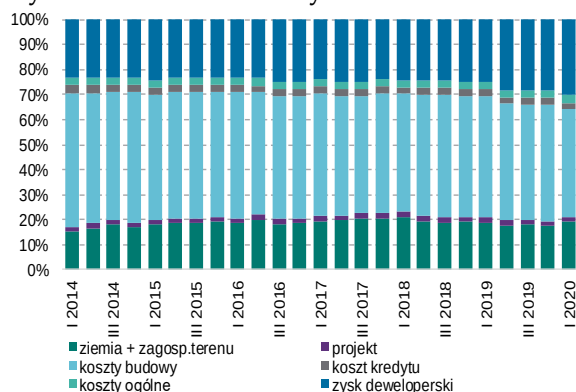
Wykres 17.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP

Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#

Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu

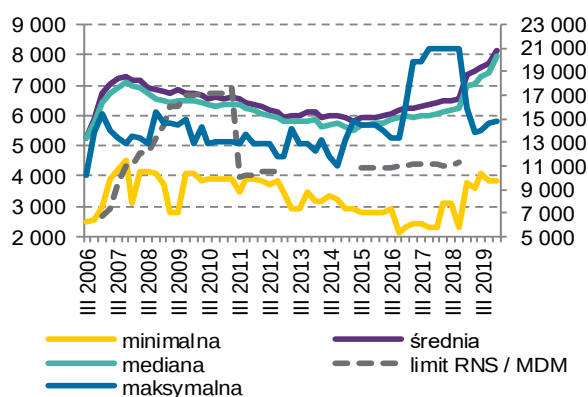
Wykres 17.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

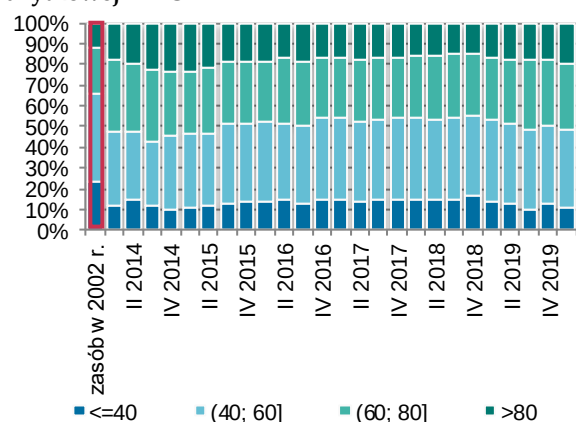
17.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 17.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw.)



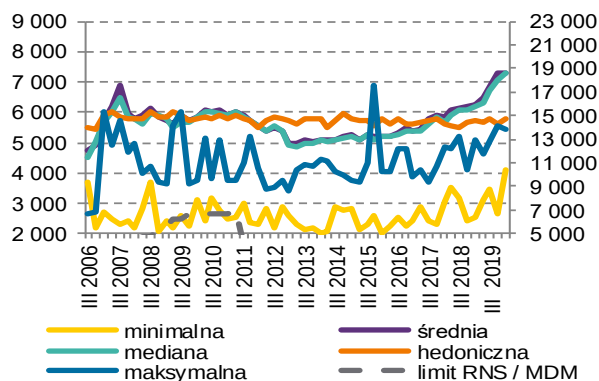
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



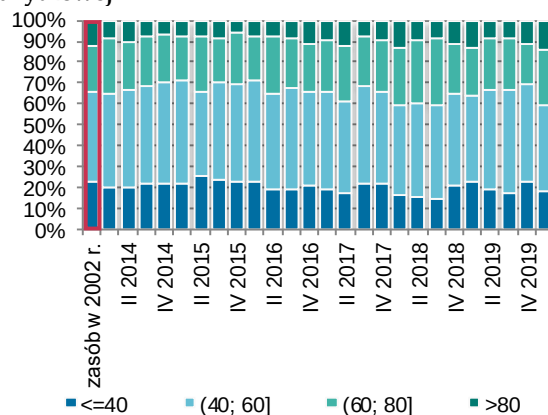
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw.)



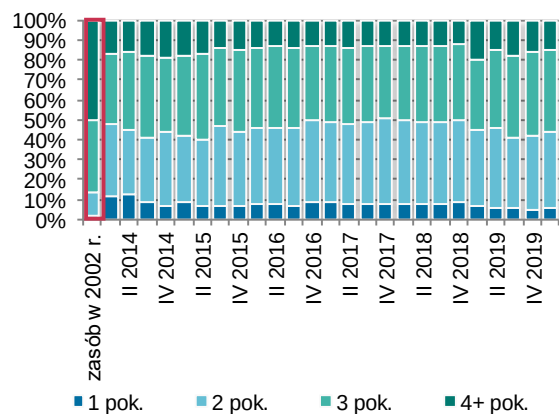
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



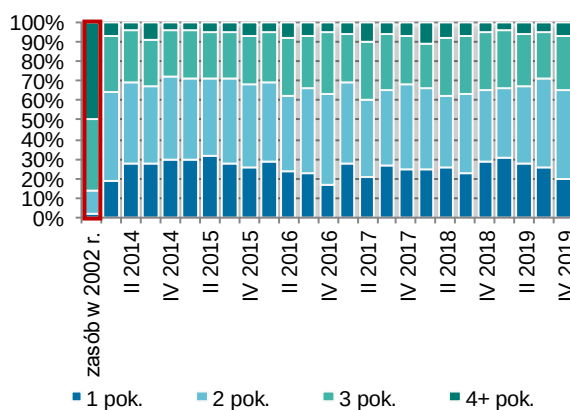
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



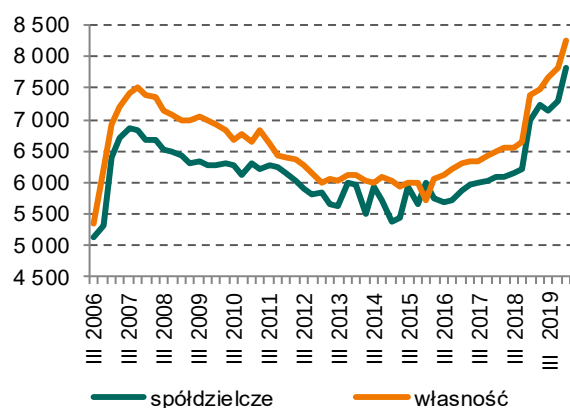
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



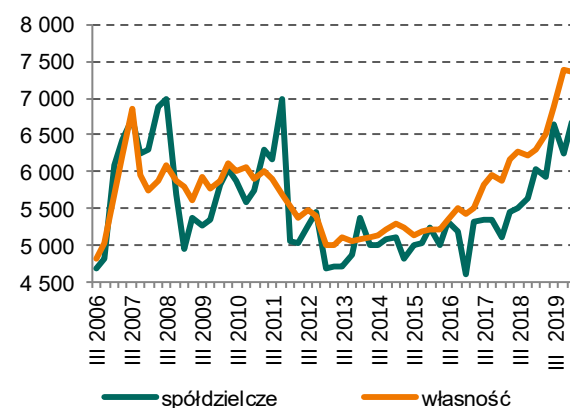
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



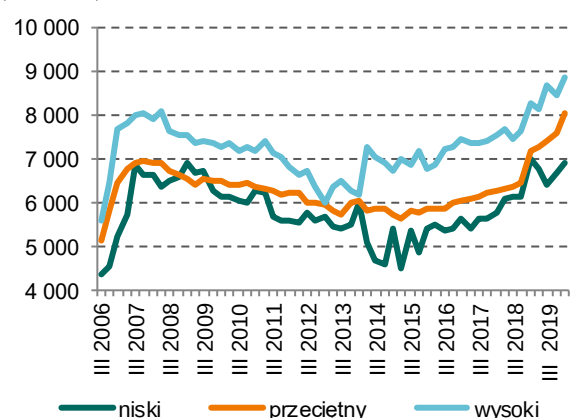
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



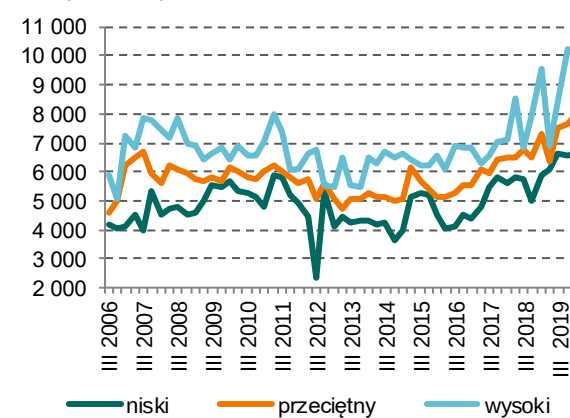
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



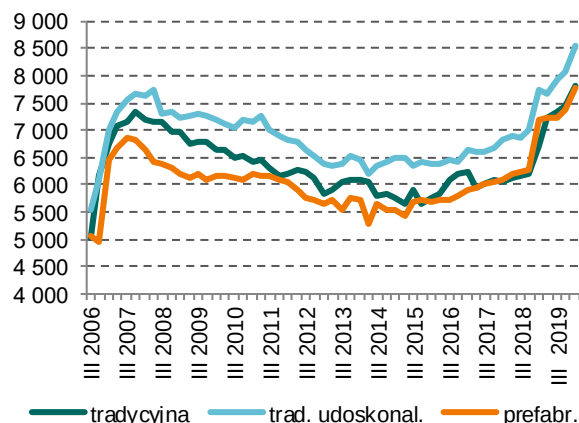
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT (zł/mkw.)



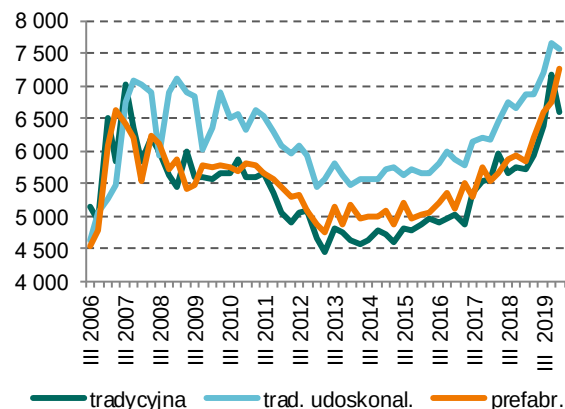
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



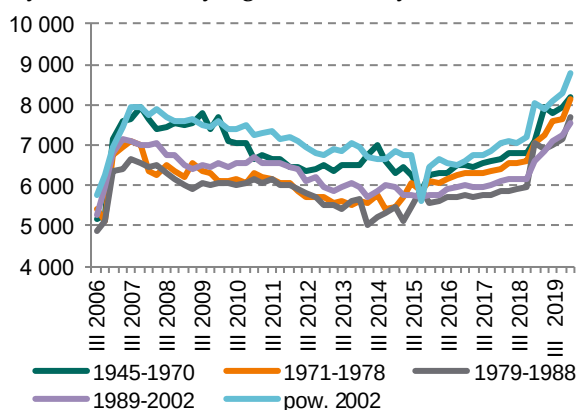
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



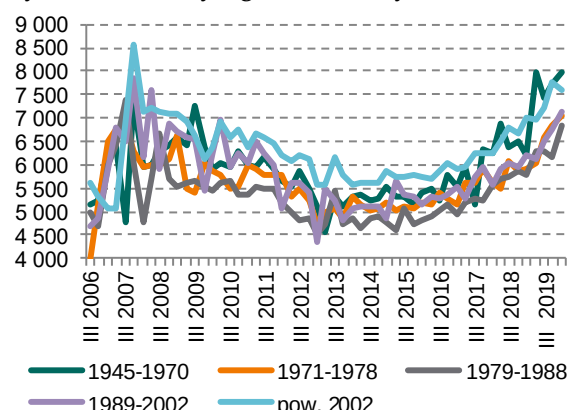
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



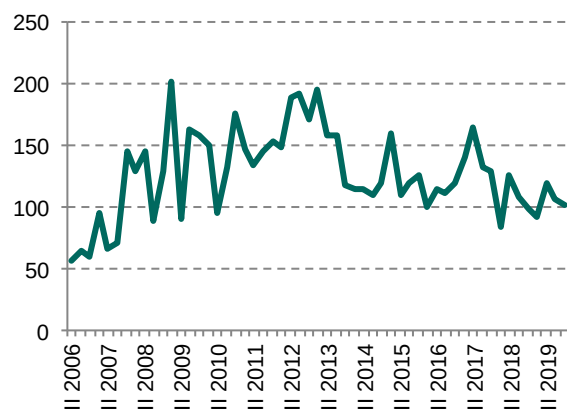
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



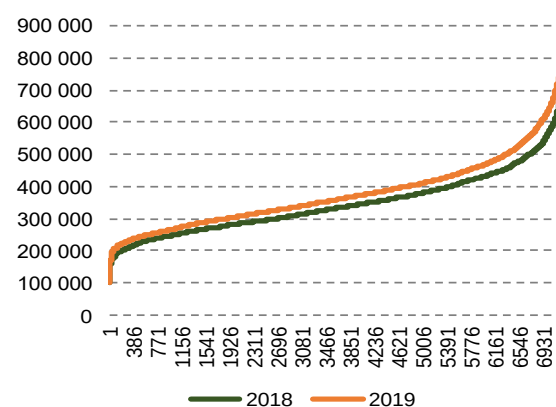
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW we Wrocławiu (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.33. Rozkład wartości transakcji mieszkań na RP i RW we Wrocławiu w latach 2018-2019



Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

18. Zielona Góra

18.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

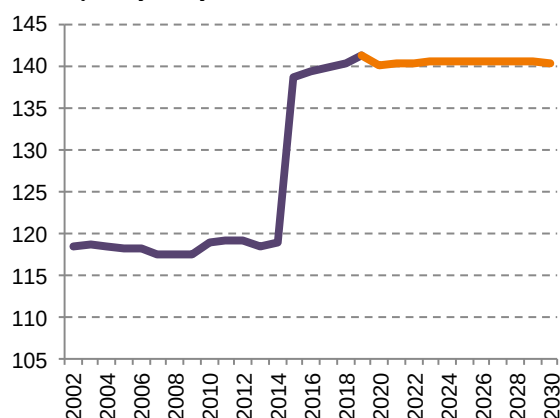
18.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 18.1. Czynniki demograficzne w Zielonej Górze

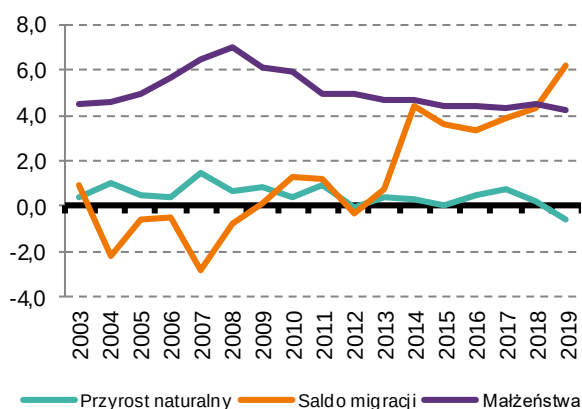
Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczba bezwzględna				na 1000 ludności			
2014	118920	39	519	558	556	0,3	4,4	4,7
2015	138711	10	504	514	616	0,1	3,6	4,4
2016	139330	71	459	530	618	0,5	3,3	4,4
2017	139819	102	546	648	601	0,7	3,9	4,3
2018	140297	28	602	630	626	0,2	4,3	4,5
2019	141222	-90	867	777	598	-0,6	6,2	4,2

Źródło: GUS

Wykres 18.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Zielonej Góry (w tys. osób)



Wykres 18.2. Relacje demograficzne w Zielonej Górze (na 1000 ludności)



Źródło: GUS; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 Źródło: GUS
(opracowanie eksperymentalne GUS)

Tabela 18.2. Gospodarstwa domowe w Zielonej Górze

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	46456	49251	100%	100%
w tym z 1 osobą	13662	13986	29%	28%
w tym z 2 osobami	12100	15192	26%	31%
w tym z 3 osobami	9958	10782	21%	22%
w tym z 4 osobami	7597	6692	16%	14%
w tym z 5 i więcej osobami	3139	2600	7%	5%
Ludność w gospodarstwach	115114	117881		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,48	2,39		
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,08	1,02		

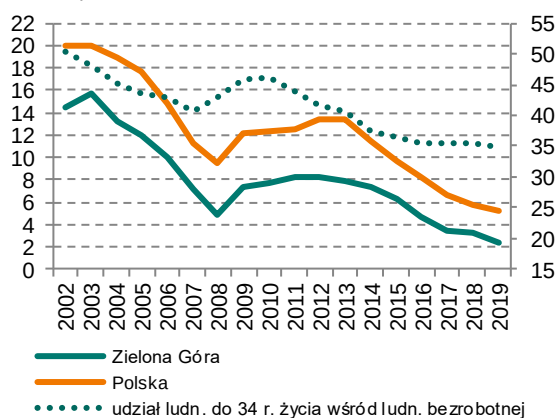
Źródło: GUS

Tabela 18.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Zielonej Górze

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2014	62,0	16,8	21,2
2015	61,7	17,3	21,0
2016	60,8	17,4	21,8
2017	59,9	17,6	22,5
2018	59,1	17,8	23,1
2019	58,3	18,0	23,6

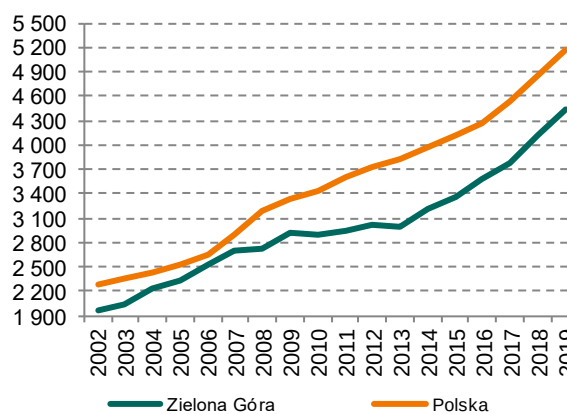
Źródło: GUS

Wykres 18.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludność do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Zielonej Górze (%; P. oś)



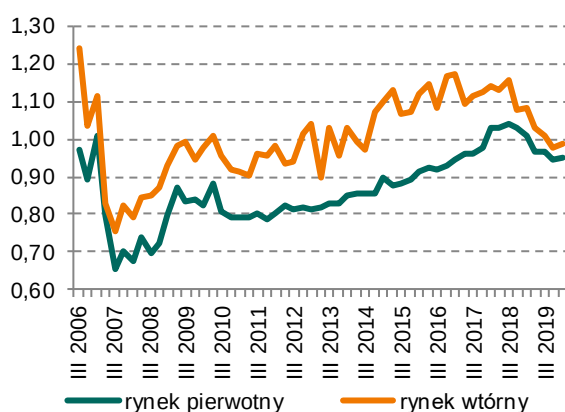
Źródło: GUS

Wykres 18.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Zielonej Górze (zł/miesiąc)



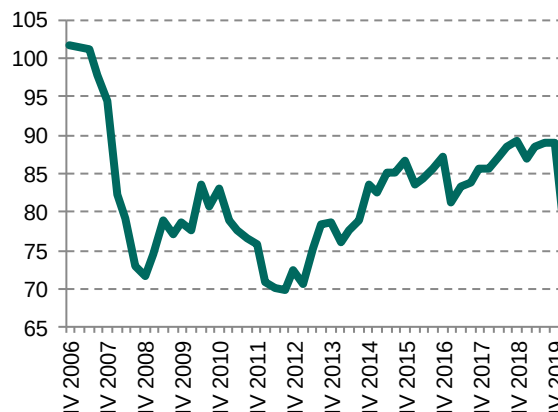
Źródło: GUS

Wykres 18.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Zielonej Górze (mkw.)



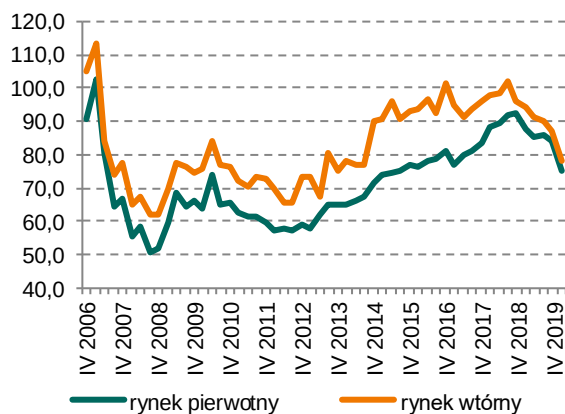
Źródło: NBP, GUS

Wykres 18.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Zielonej Górze (krotność przec. mies. wynagr.)



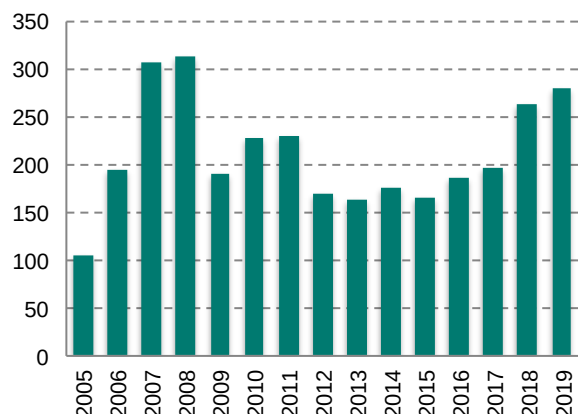
Źródło: NBP, GUS

Wykres 18.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Zielonej Górze (mkw.)



Źródło: NBP, GUS

Wykres 18.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Zielonej Górze (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

18.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 18.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Zielonej Górze

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	50269	57575	58700	60163	61366	62428
- mieszkania na 1000 ludności	423	415	421	430	437	442
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	3240	4032	4113	4211	4298	4383
- przeciętna (mkw.)	64,4	70,0	70,1	70,0	70,0	70,2
- na osobę (mkw.)	27,2	29,1	29,5	30,1	30,6	31,0
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,6	3,8	3,7	3,7	3,7	3,7
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,4	2,4	2,4	2,3	2,3	2,3

Źródło: GUS; 2019 r. - szacunek własny NBP O/O w Zielonej Górze

18.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 18.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Zielonej Górze

L.p.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Deweloperzy	11	13	15	13	13	14
2	Biura pośredników	60	65	58	57	55	56
3	Notariusze	12	14	13	14	14	15
4	Rzeczoznawcy majątkowi	63	66	65	68	70	67
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	11	11	11	11	11	11
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1051	1096	1124	1117	1146	1177

Źródło: szacunki NBP O/O w Zielonej Górze, GUS, Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, Izba Notarialna w Poznaniu

Tabela 18.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Zielonej Górze

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba umów	408	779	958	1167	1866	.
Wartość w mln zł	66,45	128,76	167,65	213,15	387,20	.

Źródło: GUS

Tabela 18.7. Budownictwo mieszkaniowe w Zielonej Górze

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	1085	1129	1395	1463	1579	1678
- indywidualne	117	316	318	364	212	195
- na sprzedaż lub wynajem	968	813	1070	1099	1367	1483
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	960	1164	1103	984	1492	1859
- indywidualne	48	194	236	248	154	159
- na sprzedaż lub wynajem	876	970	867	736	1338	1700
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	843	736	1145	1486	1219	1062
- indywidualne	73	194	175	150	172	188
- spółdzielcze	32	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	702	522	900	1336	1047	874
- społeczne czynszowe	36	0	0	0	0	0
- komunalne	0	0	70	0	0	0

*Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem dotychczas zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: GUS

Tabela 18.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Zielonej Górze

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	843	736	1145	1486	1219	1062
- ogółem pow. użytk. (tys. mkw.)	52,9	59,1	83,8	99,6	89,0	85,5
- na 1000 ludności	7,1	5,3	8,2	10,6	8,7	7,5
- na 1000 zaw. małżeństw	1516	1195	1853	2473	1947	1776
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-287	-120	-527	-885	-593	-464
- na 1000 ludności	-2,4	-0,9	-3,8	-6,3	-4,2	-3,3
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (mkw.)						
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (mkw.)	62,8	80,3	73,2	67,0	73,0	80,5
Liczba izb oddanych	2535	2649	3719	4736	4006	3748
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
Przec. pow. izby (mkw.)	3,0	3,6	3,2	3,2	3,3	3,5
Przec. pow. izby (mkw.)	20,9	22,3	22,5	21,0	22,2	22,8

Źródło: GUS, szacunki NBP O/O w Zielonej Górze

Tabela 18.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Zielonej Górze

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.
I 2014	3693	3620	3473	2994	3205	19,8
II 2014	3784	3688	3459	3179	3235	17,5
III 2014	3769	3736	3429	3277	3344	17,9
IV 2014	3784	3750	3509	2990	3279	18,5
I 2015	3808	3647	3480	2985	3178	19,3
II 2015	3813	3743	3443	2897	3128	20,3
III 2015	3835	3749	3421	3101	3194	20,5
IV 2015	3870	3785	3439	3146	3157	17,9
I 2016	3873	3777	3447	3086	3071	18,1
II 2016	3880	3781	3500	3060	3043	20,8
III 2016	3880	3836	3526	3267	3177	20,6
IV 2016	3891	3858	3599	3073	3244	21,3
I 2017	3890	3851	3596	3110	3114	23,3
II 2017	3912	3861	3599	3393	3145	25,4
III 2017	3922	3861	3617	3336	3154	24,8
IV 2017	3937	3873	3686	3358	3203	25,9
I 2018	3931	3863	3757	3495	3114	26,7
II 2018	3951	3899	3827	3554	3212	26,5
III 2018	4102	3909	3903	3515	3132	24,0
IV 2018	4306	3994	4311	3822	3262	30,4
I 2019	4512	4243	4285	3950	3113	30,1
II 2019	4670	4496	4486	4203	3260	31,2
III 2019	4727	4539	4721	4354	3128	31,5
IV 2019	4819	4688	4899	4547	3176	33,0
I 2020	5111	4851	5100	4650	3177	32,4

Uwaga: cena hedoniczna wyliczona na podstawie modelu wyestymowanego na danych z 2008 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

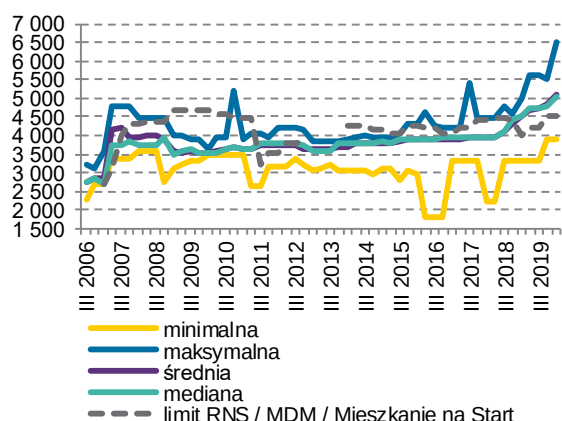
Tabela 18.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Zielonej Górze

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2014	100,5	99,9	100,8	95,3	100,8	101,6	99,0	98,3	104,4	105,1
II 2014	102,5	101,9	99,6	106,2	100,9	104,7	101,8	99,3	95,9	101,3
III 2014	99,6	101,3	99,1	103,1	103,4	104,3	103,6	97,5	113,2	113,3
IV 2014	100,4	100,4	102,3	91,2	98,0	103,0	103,4	101,8	95,2	103,1
I 2015	100,6	97,3	99,2	99,8	96,9	103,1	100,7	100,2	99,7	99,2
II 2015	100,1	102,6	98,9	97,1	98,4	100,8	101,5	99,5	91,1	96,7
III 2015	100,6	100,2	99,4	107,0	102,1	101,8	100,3	99,8	94,6	95,5
IV 2015	100,9	101,0	100,5	101,5	98,9	102,3	100,9	98,0	105,2	96,3
I 2016	100,1	99,8	100,2	98,1	97,3	101,7	103,6	99,1	103,4	96,6
II 2016	100,2	100,1	101,5	99,2	99,1	101,8	101,0	101,7	105,6	97,3
III 2016	100,0	101,5	100,7	106,8	104,4	101,2	102,3	103,1	105,4	99,5
IV 2016	100,3	100,6	102,1	94,1	102,1	100,5	101,9	104,7	97,7	102,7
I 2017	100,0	99,8	99,9	101,2	96,0	100,4	102,0	104,3	100,8	101,4
II 2017	100,6	100,3	100,1	109,1	101,0	100,8	102,1	102,8	110,9	103,4
III 2017	100,3	100,0	100,5	98,3	100,3	101,1	100,7	102,6	102,1	99,3
IV 2017	100,4	100,3	101,9	100,7	101,6	101,2	100,4	102,4	109,3	98,7
I 2018	99,8	99,7	101,9	104,1	97,2	101,1	100,3	104,5	112,4	100,0
II 2018	100,5	100,9	101,9	101,7	103,2	101,0	101,0	106,3	104,7	102,1
III 2018	103,8	100,3	102,0	98,9	97,5	104,6	101,2	107,9	105,4	99,3
IV 2018	105,0	102,2	110,5	108,7	104,2	109,4	103,1	117,0	113,8	101,8
I 2019	104,8	106,2	99,4	103,3	95,4	114,8	109,8	114,1	113,0	100,0
II 2019	103,5	106,0	104,7	106,4	104,7	118,2	115,3	117,2	118,3	101,5
III 2019	101,2	101,0	105,2	103,6	95,9	115,2	116,1	121,0	123,9	99,9
IV 2019	101,9	103,3	103,8	104,4	101,5	111,9	117,4	113,6	119,0	97,4
I 2020	106,1	103,5	104,1	102,3	100,0	113,3	114,3	119,0	117,7	102,1

Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

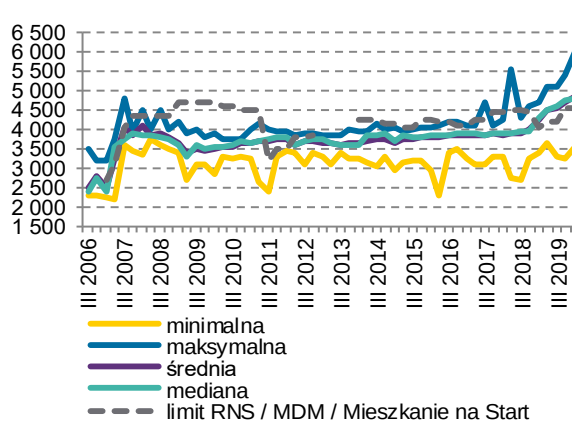
18.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 18.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw.)

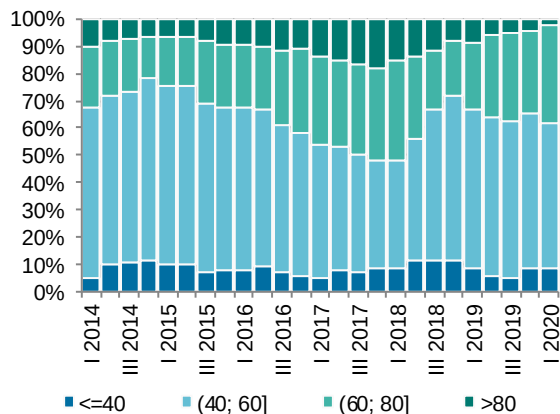


Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

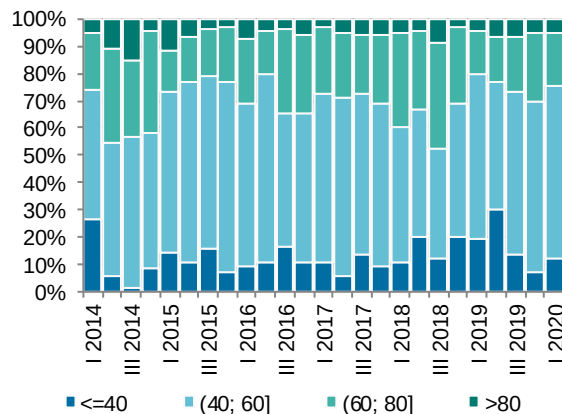
Wykres 18.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw.)



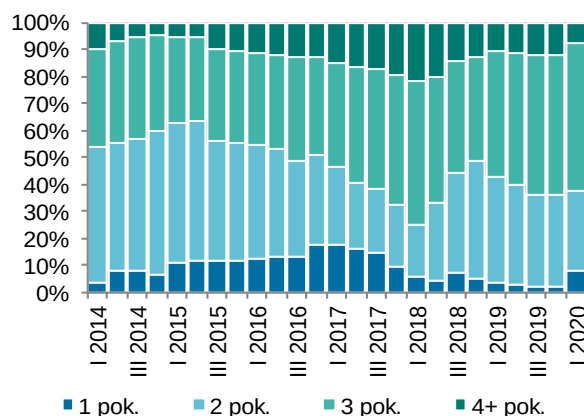
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO

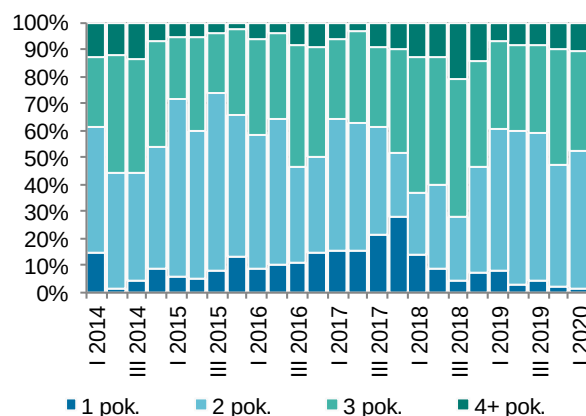
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT

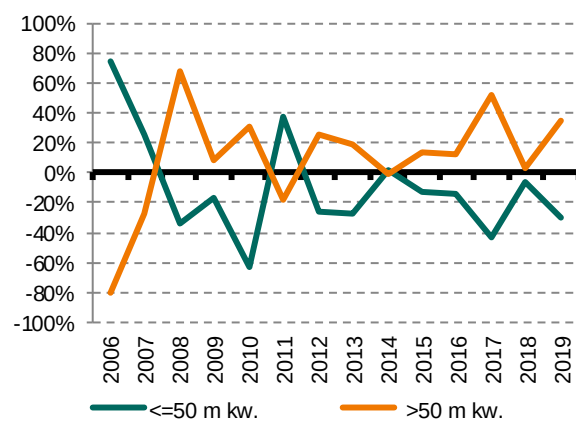
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO

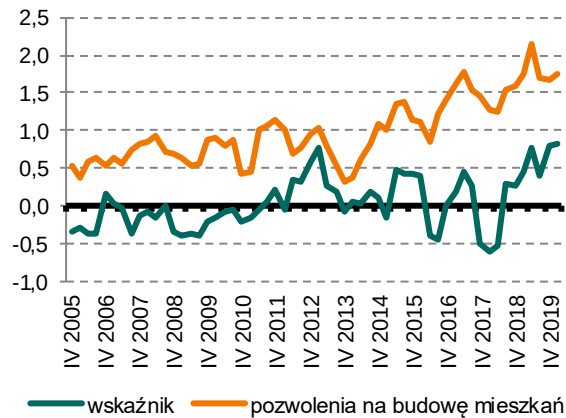
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT

Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

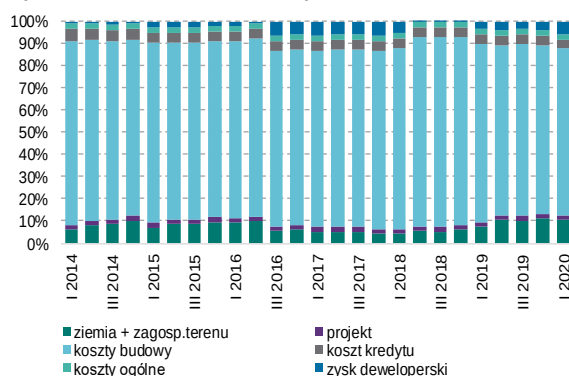
Wykres 18.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP

Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#

Źródło: NBP, GUS

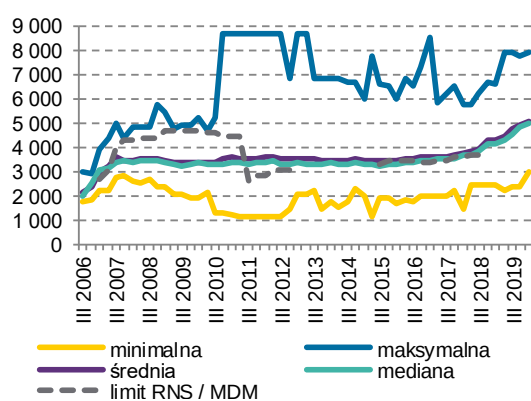
Wykres 18.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

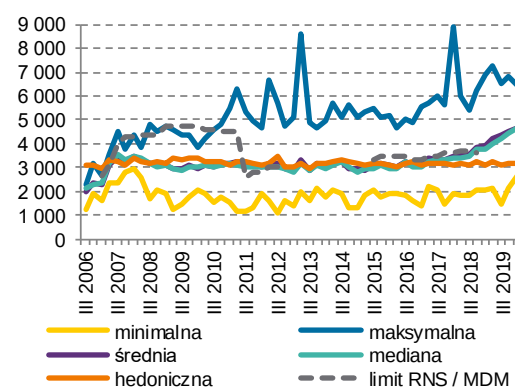
18.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 18.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw.)



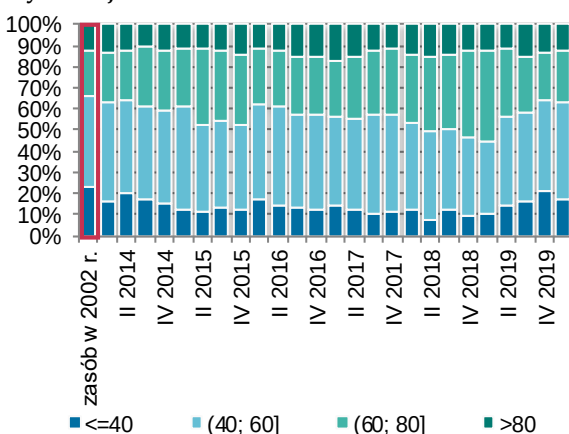
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw.)



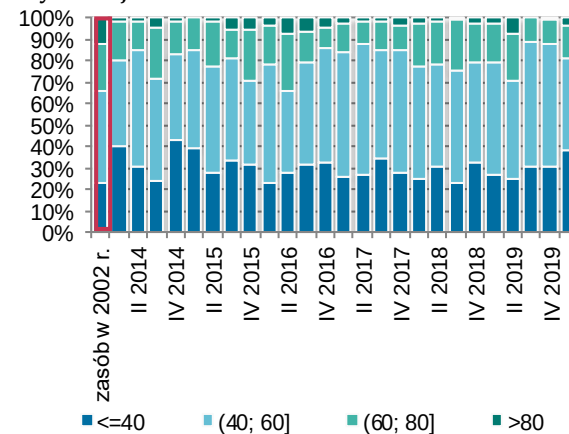
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



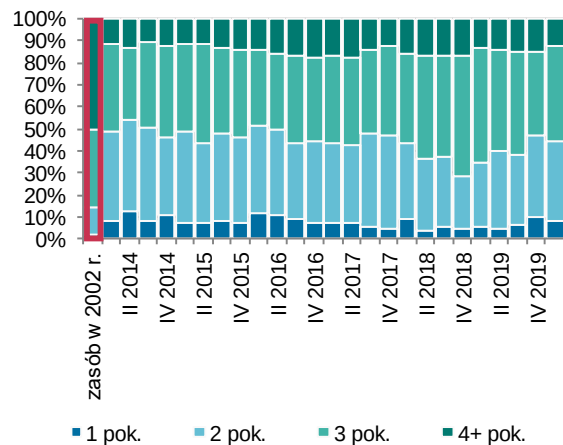
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



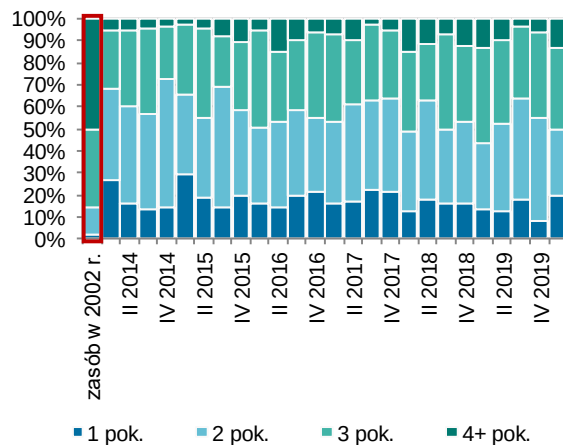
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



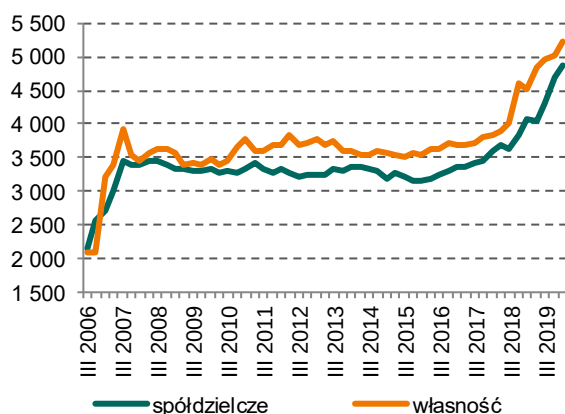
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



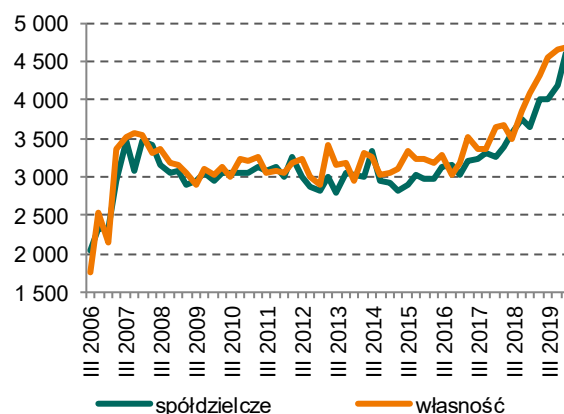
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



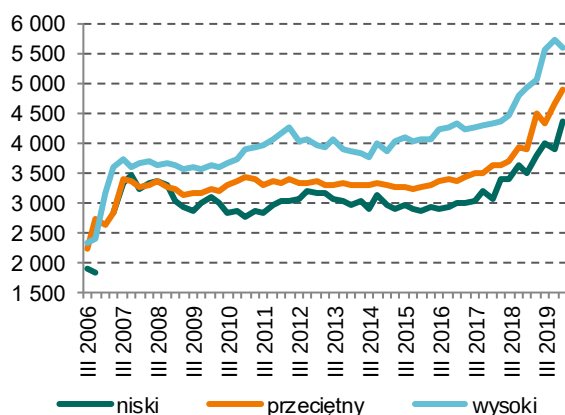
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



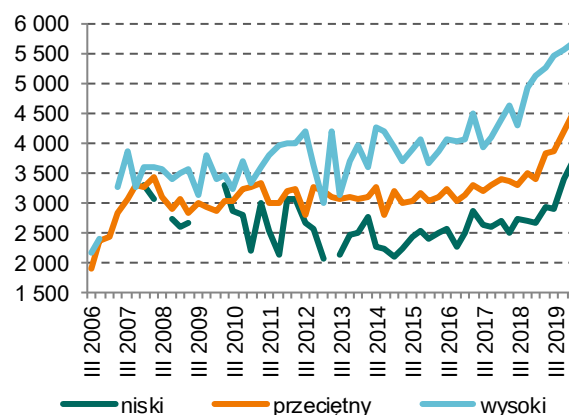
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



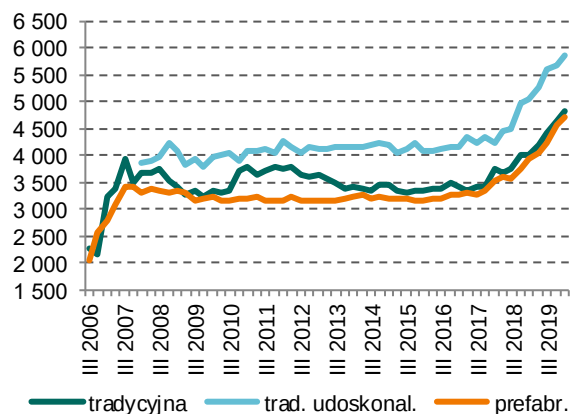
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT (zł/mkw.)



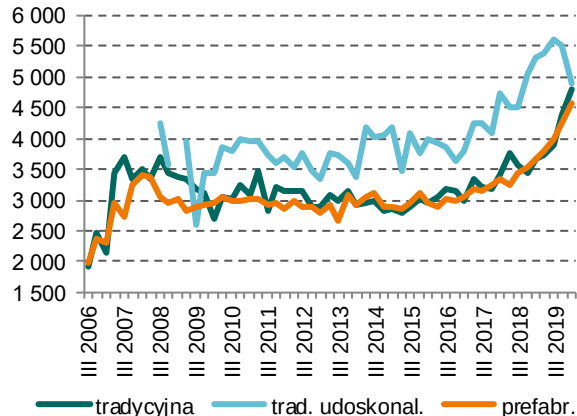
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



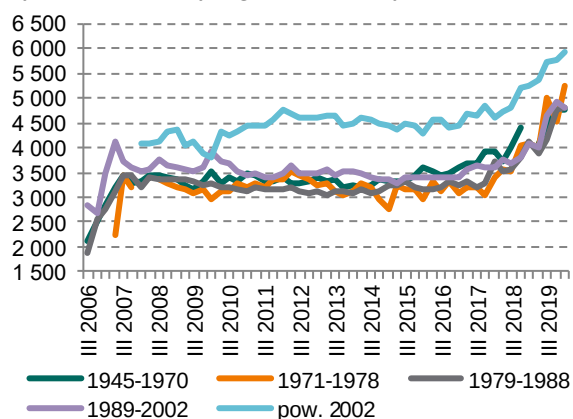
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



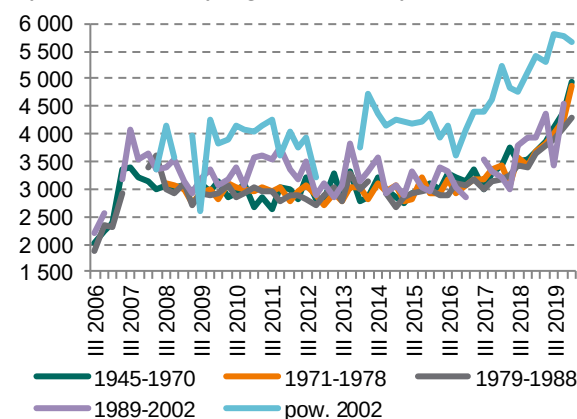
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



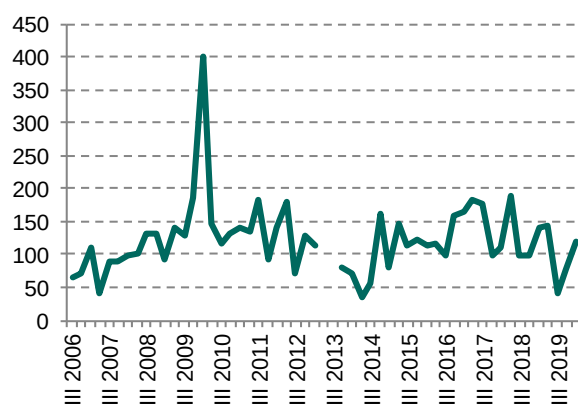
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



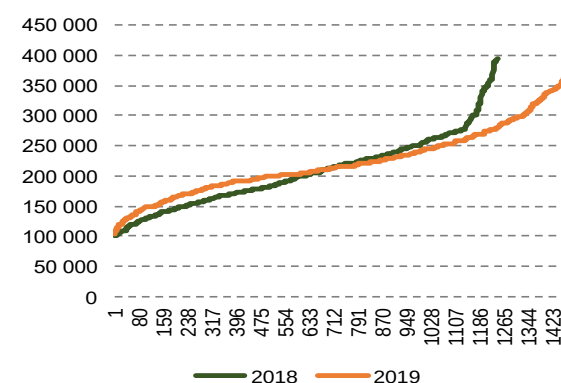
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Zielonej Górze (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Zielonej Górze w latach 2018-2019



Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

www.nbp.pl