
Situation in local residential real estate markets in Poland in 2019

The Report has been prepared in the NBP Regional Branches for the purposes of NBP authorities. Opinions expressed in this report are opinions of the authors and do not present the point of view of the authorities of Narodowy Bank Polski.

The Report was prepared under the guidance of:

Jacek Łaszek Financial Stability Department
Olga Szczepańska Financial Stability Department

Authors:

Chapter 1 and 2

Grażyna Baldowska NBP Regional Branch in Warsaw
Henryk Borzym NBP Regional Branch in Olsztyn
Robert Leszczyński NBP Regional Branch in Białystok
Paweł Nakonieczny NBP Regional Branch in Lublin
Justyna Rusnak-Zarycka NBP Regional Branch in Kraków

Monographs

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



Table of Contents

1. Convergence and differentiation processes of local markets	6
2. Municipal real estate and social and housing policy	28
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. Convergence and differentiation processes in local markets

Housing situation in 16 voivodeship cities

According to NBP estimates, in 2019 the housing stock of 16 voivodeship cities increased by approx. 81.5 thousand dwellings to reach the level of approx. 3.8 million dwellings at the end of the year (approx. 14.8 million in the whole country). The growth rate of the number of dwellings in the housing stock varied across cities and linked with the situation in regional markets. The growth of dwellings in the housing stock in the group of the largest six cities ranged from 1.2% in Łódź to 3.5% in Wrocław. In the case of smaller markets, the growth ranged from 0.9% in Bydgoszcz and Katowice to 4% in Rzeszów¹.

2019 saw a further improvement in the housing situation of Poland's voivodeship cities. An increase in the housing stock per inhabitant is driven by the production of new dwellings, small scale of housing stock depletion and a downward trend in the officially registered population, persisting in some cities². A higher level of satisfaction of housing needs measured with saturation and population growth rates, continued to be higher in the largest cities in terms of population number. In Gdańsk, Kraków, Łódź, Warsaw and Wrocław, the number of dwellings per 1000 inhabitants exceeded 500 units, while in Poznań it amounted to 499. The number of persons in a dwelling oscillated around 1.8-2. In the group of smaller towns, the saturation rate over 500 was recorded only in Katowice, while in the remaining cities it exceeded 430 housing units per 1000 inhabitants (with the country average amounting to 386). On the other hand, in the group of smaller cities, the population rate defining the number of persons in a dwelling ranged from 2 in Katowice to 2.31 in Rzeszów (in the country - at a level of 2.59). In the case of the ratio of average usable area of housing per person, its highest level (over 30 sq.m) was recorded in six voivodeship cities: Katowice, Opole, Poznań, Warsaw, Wrocław and Zielona Góra, while the lowest (25.4 sq.m) - in Bydgoszcz.

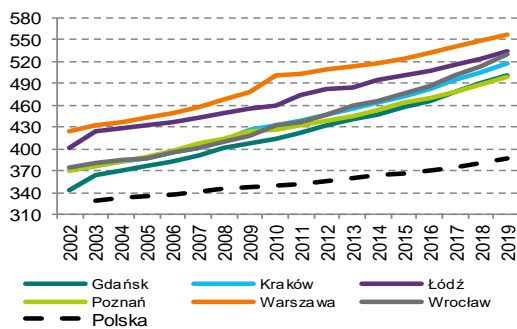
The housing situation in terms of the age structure of the housing stock and its technical condition continued varied across voivodeship cities. In 2019 in Warsaw, approx. 29% of the housing units in the city stock were completed and made available for occupancy in the period of the last eleven years, in Kraków, Rzeszów, Wrocław and Zielona Góra, about 28% each, in Gdańsk - over 25%. Newly constructed buildings usually demonstrated a higher standard the old housing stock. A different relationship was registered in Łódź and Katowice, distinguished by their old housing stock. In these markets, in 2019, almost half of the dwellings in the housing stock were the oldest units, i.e. completed and made available for occupancy by 1970, while new units completed in

¹ The growth of the stock in Rzeszów was related to the change of administrative boundaries of the city.

² The officially recorded population is determined based on the GUS (Statistics Poland) data on the population actually living in a given place as at 31 December.

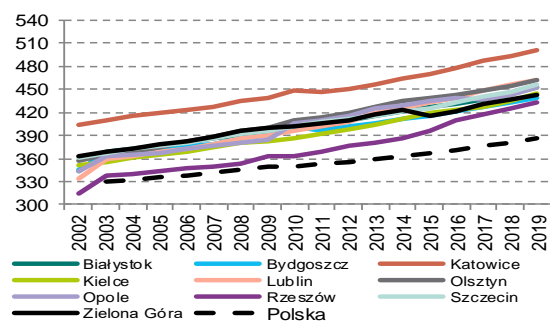
2008-2019 accounted for a small share of the housing stock (approx. 13%). The old age structure was also seen in Bydgoszcz, Opole and Szczecin, where more than 38% of dwellings in the housing stock had been built in the period between the pre-war years and the early 1970s. The technical condition of the housing stock, based on dwellings' equipment with installations, has been gradually improving. However, the situation varies across voivodeship cities. The largest share of dwellings equipped with central heating, water and sewage systems as well as technical and sanitary facilities was recorded in Olsztyn, while the smallest - in Łódź.

Figure 1.1. Housing stock per 1000 inhabitants in 6M



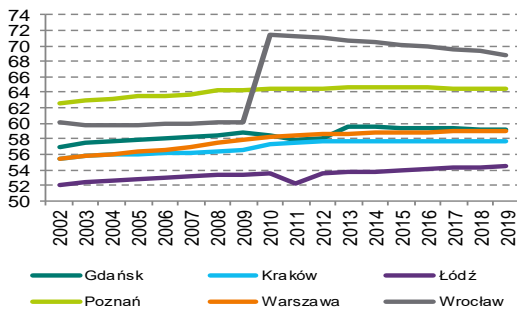
Source: GUS

Figure 1.2. Housing stock per 1000 inhabitants in 10M



Source: GUS

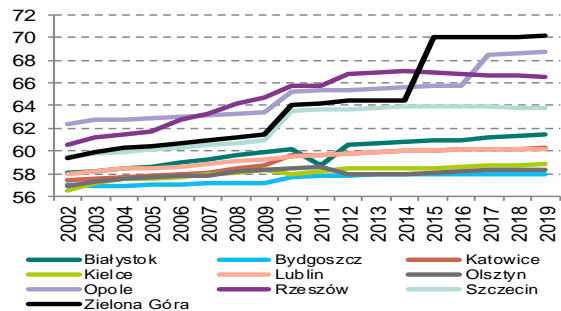
Figure 1.3. Average usable area of housing in the housing stock (in sq. m) in 6M



Note to Figure 1.3 and 1.5: data for Wrocław confirmed and verified by GUS (significant growth from 2010 related to the conversion of data concerning the housing stock and population according to new balances after elaboration of NSP results for 2011). Note to Figure 1.4: Considerable growth in the average usable area of housing in Zielona Góra in 2015 resulted from inclusion of rural commune of Zielona Góra where single-family residential construction prevailed.

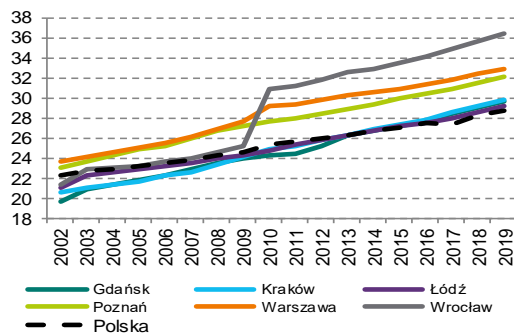
Source: GUS

Figure 1.4. Average usable area of housing in the housing stock (in sq. m) in 10M



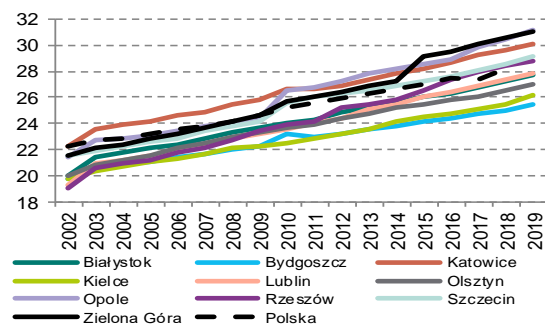
Source: GUS

Figure 1.5. Average usable area of a dwelling in the housing stock per person (in sq. m) in 6M



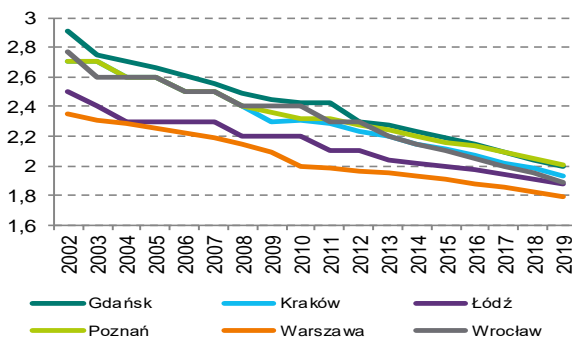
Source: GUS

Figure 1.6. Average usable area of a dwelling in the housing stock per person (in sq. m) in 10M



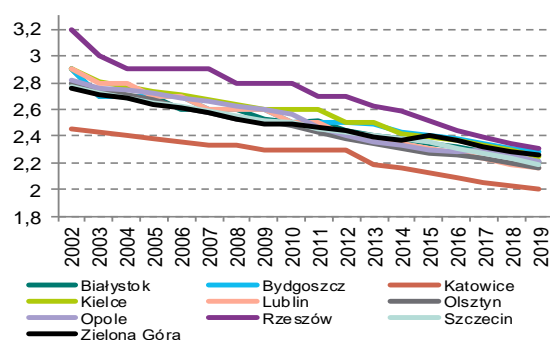
Source: GUS

Figure 1.7. Average number of persons per dwelling in 6M



Source: GUS

Figure 1.8. Average number of persons per dwelling in 10M



Source: GUS

Demographic factors in 16 voivodeship cities

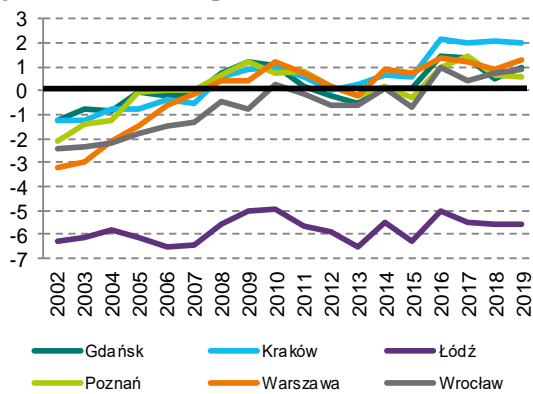
In 2019, the demographic situation continued to vary across voivodeship cities in Poland. As in previous years, positive trends continued in the largest cities. Among these, four cities deserved special attention: Gdańsk, Kraków, Warsaw and Wrocław where, thanks to a positive population growth and a constant inflow of population, the number of inhabitants has once again increased, also in suburban municipalities forming agglomerations. Opposite trends in the group of bigger cities continued to be observed in Poznań and Łódź. These cities saw their population decreasing year by year. In the case of the capital of Wielkopolska this was the result of the suburbanisation process (inhabitants' moving to the Poznań District which already accounts for 43% of Poznań agglomeration population). In Łódź, on the other hand, the decline in the number of inhabitants was driven by the negative natural growth and the negative migration balance, which failed to be offset by population growth in suburban municipalities. Compared to the 2002, the number of Łódź inhabitants decreased by approx. 105.2 thousand persons. In the group of smaller cities, Lublin deserves special attention, where - as a result of a positive balance of migration and natural growth - a small increase in population was recorded in 2019 in comparison with 2018, also in the

district of Lublin. Population growth was also noted in Białystok, Rzeszów and Zielona Góra. In the case of the capital of Podkarpackie voivodeship, it reached 2.4% (y/y) and was a consequence of the expansion of the city administrative boundaries. The recorded decrease in population in other smaller centres, i.e. Bydgoszcz and Olsztyn, was associated with suburbanisation processes. On the other hand, a different situation was recorded in Katowice and Szczecin, where population outflow was observed both in the city and in neighbouring municipalities.

The number of population was significantly affected by positive migration balance in nine voivodeship cities in 2019 (a year earlier - in eight). A positive aspect, compared to 2018, was its improvement in thirteen regional centres, both in nominal terms and per 1000 inhabitants. On the other hand, the decline (y/y) in the number of newly married couples recorded in ten voivodeship cities and the decline in the number of births in thirteen cities (with the exception of Kraków, Opole and Warsaw) raises concerns, which has deteriorated the natural growth rate.

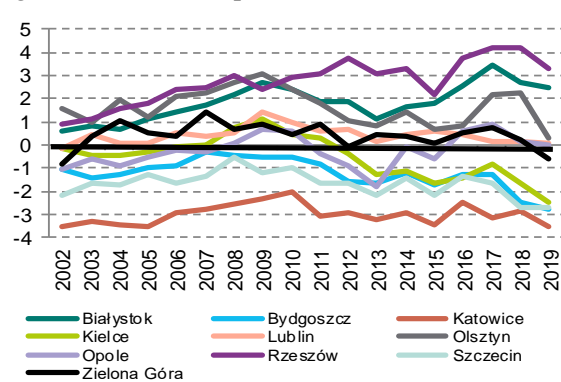
Unfavourable trends are also seen in the age structure of the population. Once again, the demographic burden index worsened in all the voivodeship cities, i.e. a decline in the share of the working-age population and an increase in the share of the post-working and pre-working age population. As in previous years, in 2019 the share of the post-working age population increased faster than the share of the pre-working age group. Among voivodeship cities, Łódź recorded particularly unfavourable relations. In 2019, the working-age population accounted for only approx. 56% of the city population, the pre-working age population - for 15% and the post-working age group - for approx. 29%.

Figure 1.9. Birth rate per 1000 inhabitants in 6M



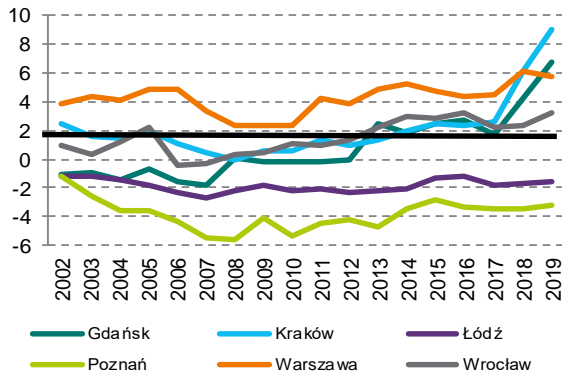
Source: GUS

Figure 1.10. Birth rate per 1000 inhabitants in 10M



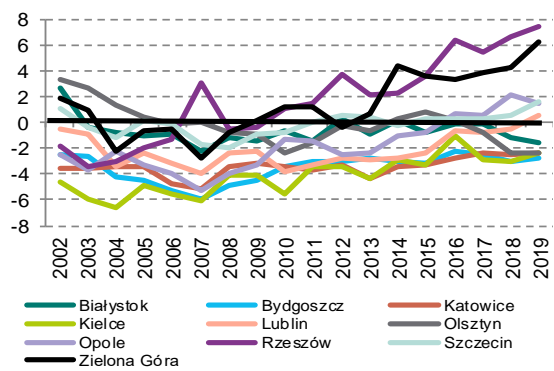
Source: GUS

Figure 1.11. Migration per 1000 inhabitants in 6M



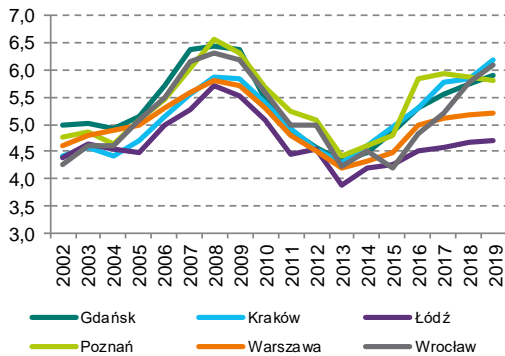
Source: GUS

Figure 1.12. Migration per 1000 inhabitants in 10M



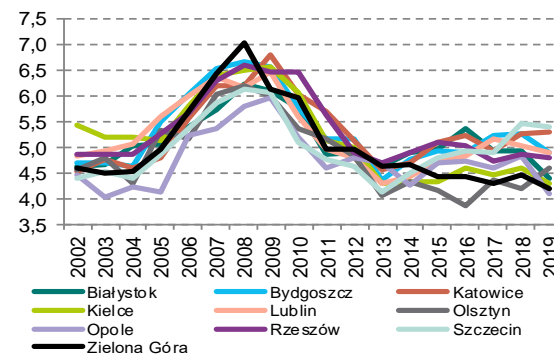
Source: GUS

Figure 1.13. Marriages per 1000 inhabitants in 6M



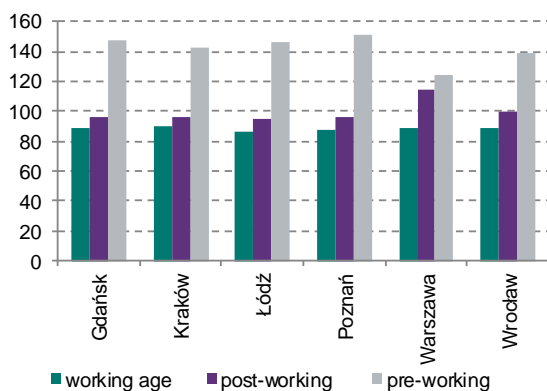
Source: GUS

Figure 1.14. Marriages per 1000 inhabitants in 10M



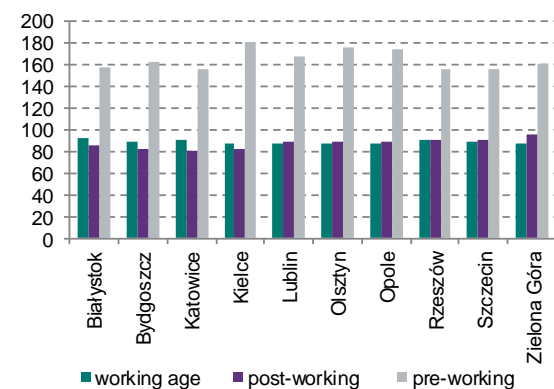
Source: GUS

Figure 1.15. Growth rate of age indicators in 2017 in 6M (2002 = 100)



Source: GUS

Figure 1.16. Growth rate of age indicators in 2019 in 10M (2002 = 100)



Source: GUS

Economic factors in 16 voivodeship cities

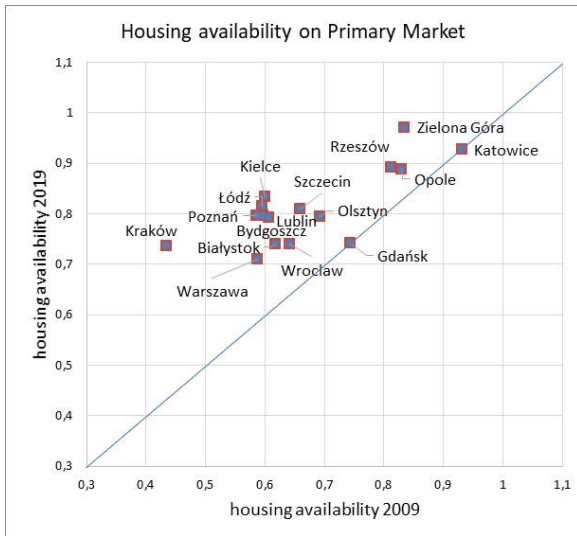
2019 was another year when economic factors had a positive impact on the situation of local residential markets. Despite a slight weakening of GDP growth over the year, the economic growth in Poland in 2019 reached 4.0% (compared to 5.1% in 2018). The labour market continued to see positive trends which, combined with low cost of lending and low interest rates on bank deposits, provided a further strong demand stimulus for housing. It was created by households satisfying their own housing needs and investment needs. The purchase of rental dwellings was still perceived as a relatively simple and attractive form of capital investment, ensuring a favourable rate of return, despite the low liquidity of housing and a higher level of investor risk related to, among others, legal protection of the tenant.

Taking into account the level of employment and unemployment, 2019 was one of the most favourable years over the last few years. The unemployment rate in Poland at the end of the year was 5.2% (compared to 5.8% in 2018). Large, in terms of population, voivodeship cities registered a record low unemployment rate (ranging from 1.1% in Poznań to 2.3% in Gdańsk). In smaller voivodeship cities, the unemployment rate in 2019 was lower than in 2018, ranging from 1% in Katowice to 5.4% in Białystok. In the majority of local markets, the share of young people aged below 34 in the structure of the unemployed continued to decline gradually. Four cities were an exception: Katowice, Olsztyn, Opole, Szczecin, where a slight increase (y/y) in the number of young people among the unemployed was recorded.

In 2019, compared to the last year, home availability in the primary and secondary markets in most voivodeship cities slightly deteriorated, indicating the number of square meters that can be purchased for an average monthly wage. Katowice and Zielona Góra stood out among the voivodeship cities in terms of availability of housing. In the case of the capital of Śląsk, the highest level of average wage was recorded (following Warsaw and Gdańsk), accompanied by lower prices of housing listed in the city. In Zielona Góra, on the other hand, the prices of dwellings sold were the lowest among the voivodeship cities. The worst housing availability was still recorded in Warsaw, where the extent of wage increases did not compensate for increases in real estate prices. In 2019, on average, about 0.71 sq.m of housing area was available for purchase on the primary market and 0.69 sq.m on the secondary market (a year before, respectively, 0.74 sq.m and 0.73 sq.m).

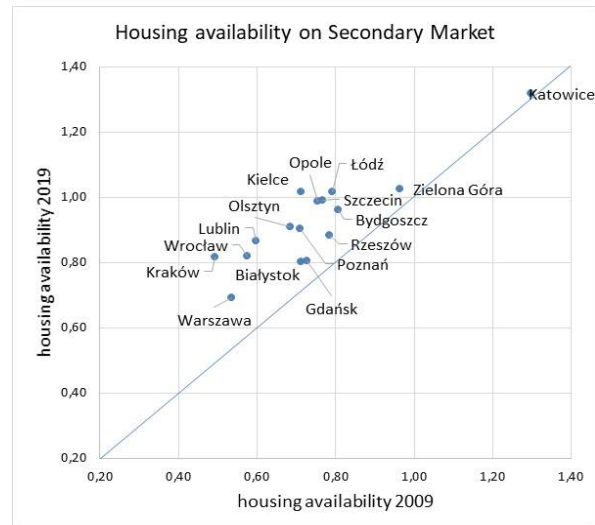
In 2019, compared to 2018, availability indicators in most voivodeship cities slightly deteriorated, i.e.: credit availability and loan-financed housing availability showing the size of housing that can be bought using a bank credit. The main drivers of changes in the availability indicators included a higher growth rate of the prices of dwellings sold compared to the growth in wages, with a similar level of interest on housing loans in PLN granted to households. Household demand for housing loans remained high in 2019. In the majority of voivodeship cities, a year-on-year increase (y/y) in bank lending in this market segment was recorded.

Figure 1.17. Situation of consumers in the housing primary market in voivodeship cities in 2009 and 2019.



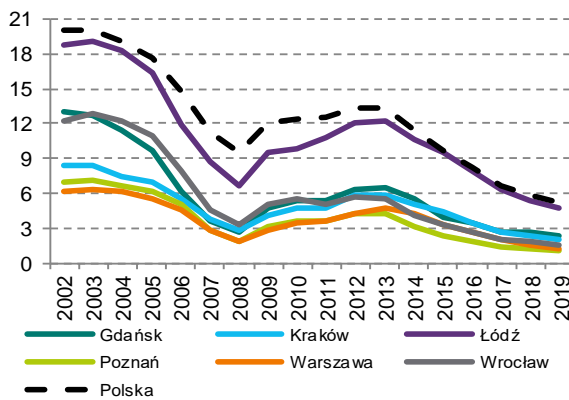
Source: GUS, NBP

Figure 1.18. Situation of consumers in the housing secondary markets in voivodeship cities in 2009 and 2019.



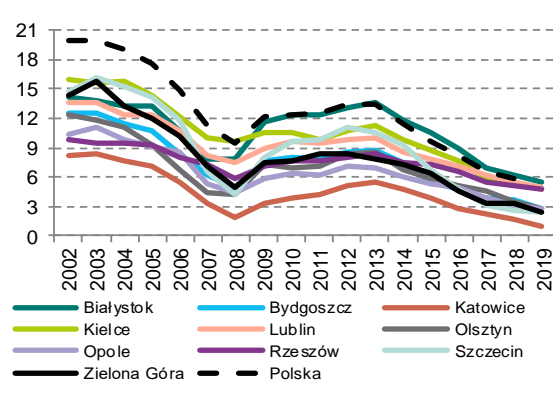
Source: GUS, NBP

Figure 1.19. Unemployment rate in 6M (in %)



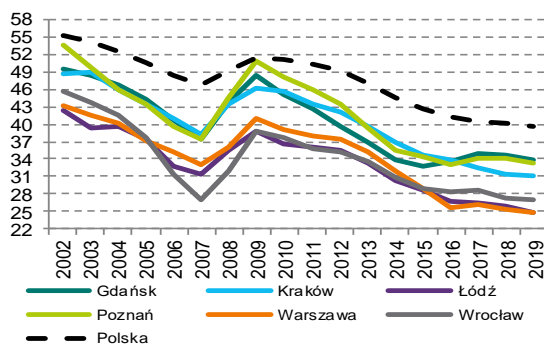
Source: GUS

Figure 1.20. Unemployment rate in 10M (in %)



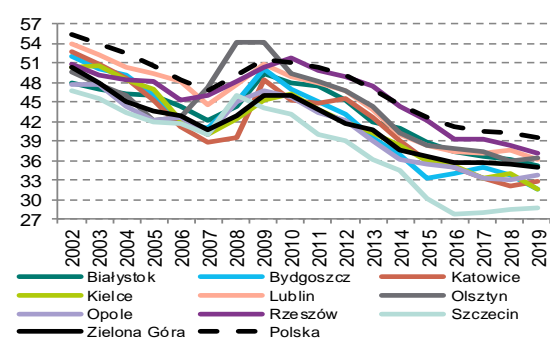
Source: GUS

Figure 1.21. Share of the unemployed aged up to 34 in 6M (in%)



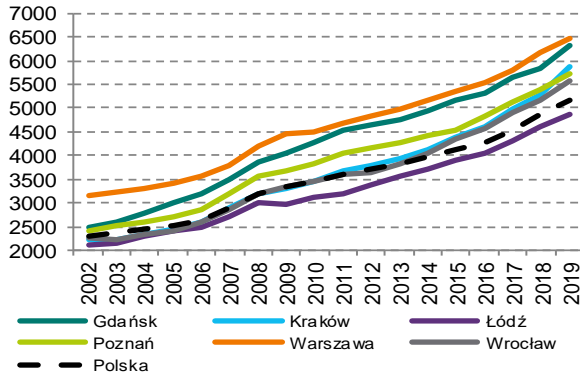
Source: GUS

Figure 1.22. Share of the unemployed aged up to 34 in 10M (in%)



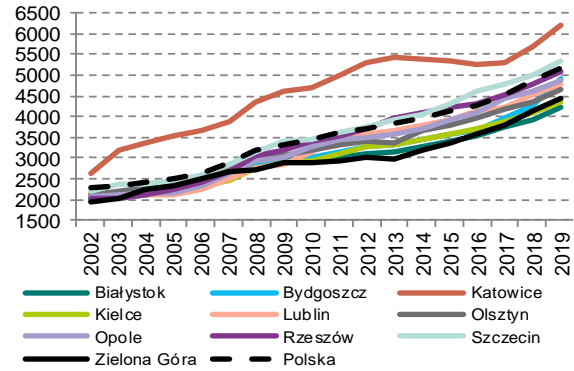
Source: GUS

Figure 1.23. Average gross wage in the enterprise sector in 6M (PLN/month)



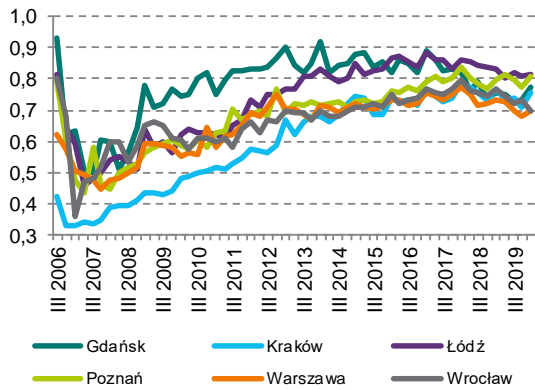
Source: GUS

Figure 1.24. Average gross wage in the enterprise sector in 10M (PLN/month)



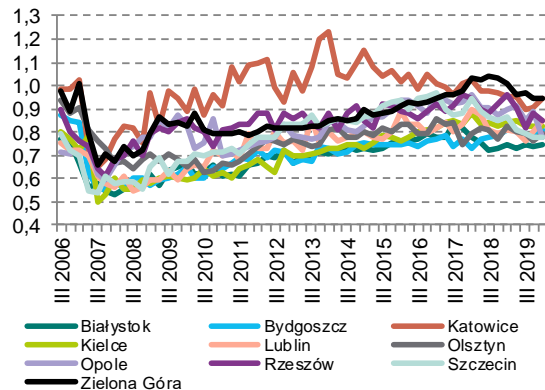
Source: GUS

Figure 1.25. Housing affordability per average wage (in sq. m) in 6M – PM



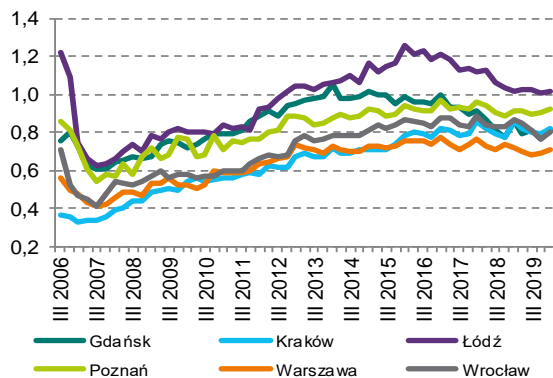
Source: NBP, GUS

Figure 1.26. Housing affordability per average wage (in sq. m) in 10M – PM



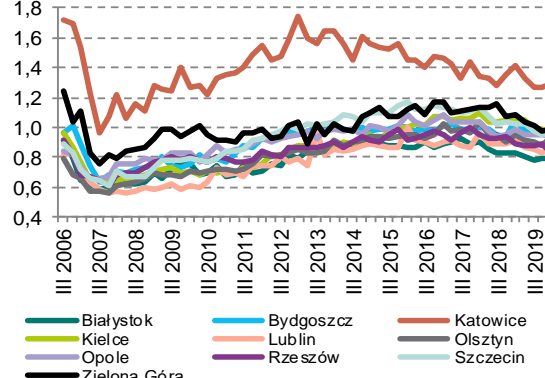
Source: NBP, GUS

Figure 1.27. Housing affordability per average wage (in sq. m) in 6M – SM



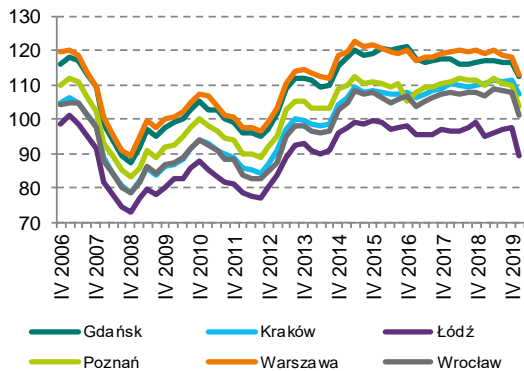
Source: NBP, GUS

Figure 1.28. Housing affordability per average wage (in sq. m) in 10M – SM



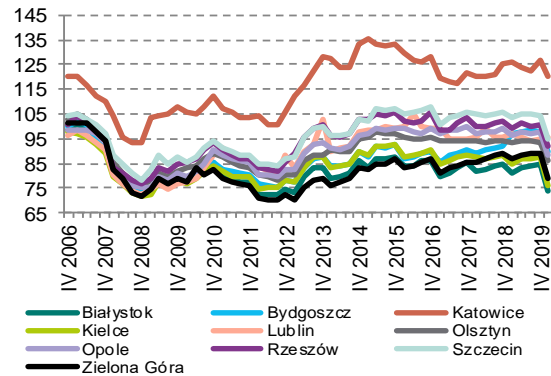
Source: NBP, GUS

Figure 1.29. Credit availability (number of wages) in 6M



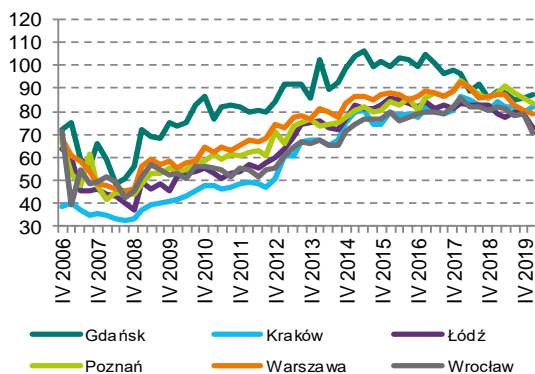
Source: NBP, GUS

Figure 1.30. Credit availability (number of wages) in 10M



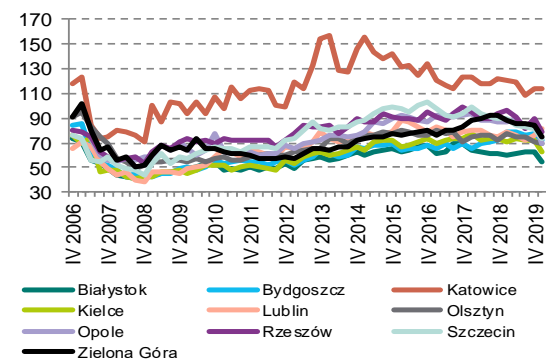
Source: NBP, GUS

Figure 1.31. Availability of loan-financed housing (in sq m) in 6M - PM



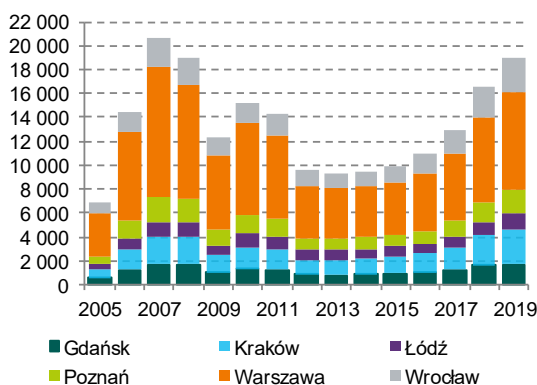
Source: NBP, GUS

Figure 1.32. Availability of loan-financed housing (in sq m) in 10M - PM



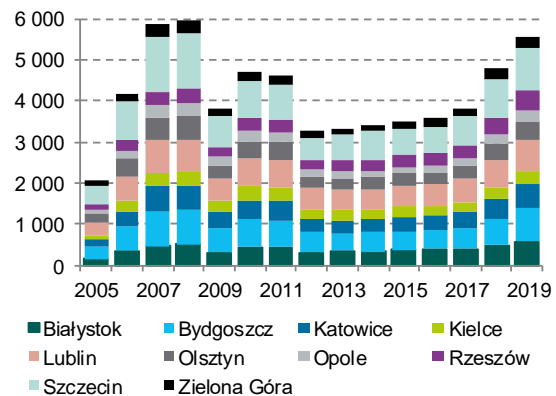
Source: NBP, GUS

Figure 1.33. Value of loans in newly concluded loan agreements (in PLN million) in 6M (according to the borrower's domicile)



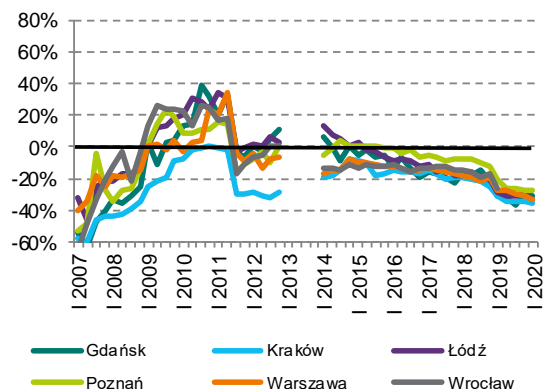
Source: BIK

Figure 1.34. Value of loans in newly concluded loan agreements (in PLN million) in 10M (according to the borrower's domicile)



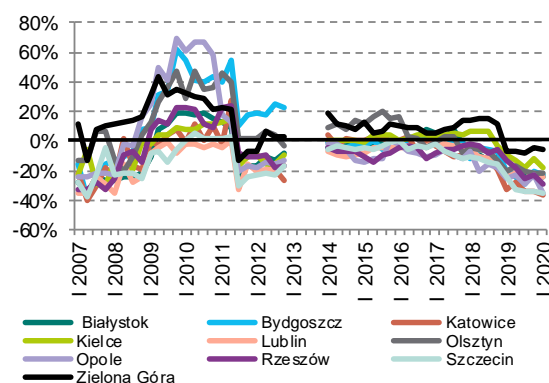
Source: BIK

Figure 1.35. Gap/surplus between RNS/ MDM/ MS threshold prices and median transaction prices of dwellings in 6M – PM



Source: NBP, BGK

Figure 1.36. Gap/surplus between RNS/ MDM/ MS threshold prices and median transaction prices of dwellings in 10M – PM



Source: NBP, BGK

Note: Figures 1.35 and 1.36 present a percentage mismatch in the level of housing price limits determined in the RNS scheme (in 2007-2012), in the MDM scheme (in 2014-2018) and the in the MS (Housing for the Start, since 2019) scheme against the median housing transaction prices quoted in individual regional markets (according to the data from the BaRN base). The mismatch is calculated as the ratio of the price limit in the RNS, MDM and MS scheme to the median housing transaction prices. The positive result (above the black axis) indicates a higher level of price limits determined in the scheme for individual voivodeship cities, as compared to prices of dwellings sold in these centres. The negative result indicates the excessively low level of limits adopted in the RNS, MDM and MS schemes in relation to price levels of sold dwellings.

Housing construction in 16 voivodeship cities

In 2019, the housing sector continued to see a dynamic development. In the majority of voivodeship markets, the demand for housing remained high, consequently, very good sales results were achieved, despite growing home prices. Entities representing the supply continued to demonstrate high activity in launching new housing projects and acquiring new contracts. 2019 turned out to be a record year over the last several years, in terms of the number of new housing projects. In the voivodeship cities, investors commenced the construction of approx. 84.3 thousand housing units (compared to approx. 83.8 thousand in 2018 and 80.8 thousand in 2017). These dwellings accounted for almost 36% of the total number of dwellings in the country whose production was launched. Łódź and Wrocław saw the largest number of commenced investment projects for over 17 years. Gdańsk and Kraków also recorded an increase (y/y) in the number of dwellings whose construction was commenced, by 22.9% and 1.7%, respectively. In Warsaw, housing production was also at a high level in 2019 (approx. 22.3 thousand dwellings), although the number of home construction starts declined by 2 thousand as compared to the record-breaking 2018. Poznań recorded a 23.8% (y/y) decrease in the number of dwellings whose construction commenced. In the group of smaller cities, i.e. in Bydgoszcz, Opole, Rzeszów and Zielona Góra, the production of new dwellings in 2019 was the highest over the last several years. Other regional markets saw a decline, with the

highest drop (by approx. 41%) in Kielce, which was associated with a high reference base - 2018 was a record year in terms of new residential projects.

In 2019, over 90% of new investment projects in voivodeship cities were launched by investors building for sale and for rent. As in the previous years, housing production varied depending on the situation in the regional markets. The share of these dwellings was still the highest in the group of larger cities and ranged from 88% in Poznań to 97% in Wrocław. In the case of smaller markets, in 2019 a slight decrease in the activity of companies building for sale and for rent was recorded, which caused the share of these investors' dwellings to decrease from 77% in Bydgoszcz to 96% in Katowice.

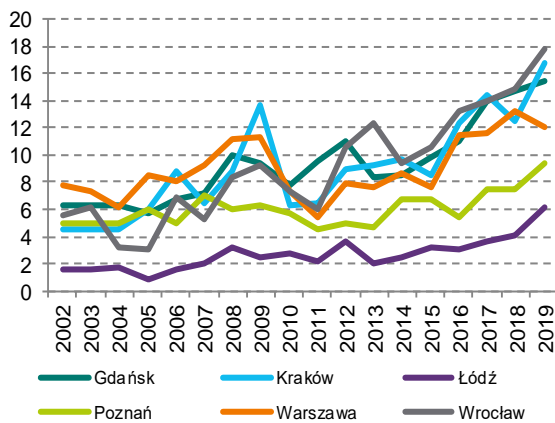
Plans as regards the implementation of new housing projects for the forthcoming years, determined on the basis of the construction contracts acquired, also looked promising. In 2019, in 16 voivodeship cities, investors obtained building permits for the construction of over 90.5 thousand housing units (compared to approx. 92.2 thousand in 2018 and approx. 92.3 thousand in the record 2017). In terms of the number of new contracts, large cities still stood out, where investors received permits to build over 65.8 thousand dwellings (over 66.6 thousand a year earlier). Among them, Gdańsk and Łódź deserve special attention, with the highest number of dwellings in 2019 over the last several years for which building permits were issued. Wrocław also recorded a 44.6% (y/y) increase in the number of dwellings with valid permits. In the remaining larger cities: in Kraków, Poznań and Warsaw, fewer permits were obtained in comparison with 2018, however, their number in 2019 remained high. In the case of the capital of the country, investors obtained permits for the construction of approx. 22.3 thousand housing units (compared to 25 thousand in 2018 and 30 thousand in the record 2007). In the group of smaller cities, three markets are worth particular attention: Opole, Rzeszów and Zielona Góra, where, similar to large cities, investors acquired permits to build the largest number of dwellings for the last dozen or so years. Also in Bydgoszcz and Szczecin, the growth in the number of housing units with valid permits in 2019 was higher by 43.9% and 11.2%, respectively, compared with 2018. In the remaining five smaller cities, a lower level of permits for new dwellings was registered in that period.

The effects of residential construction measured by the number of completed dwellings ready for occupancy in 2019 also reached the highest level over the last several years. In this period, over 207.4 thousand dwellings were completed in Poland, including almost 81.5 thousand in voivodeship cities. In six larger voivodeship cities, i.e. Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Warsaw and Wrocław, in 2019, investors completed and made available for occupancy a record number of housing units, i.e. over 62.5 thousand. Similarly, in five smaller cities, i.e. Białystok, Kielce, Opole, Rzeszów and Szczecin, the effects of housing construction were the highest for over 17 years. In Bydgoszcz, Katowice and Olsztyn, an increase (y / y) in the number of completed flats was recorded. Lublin and Zielona Góra were the only cities where fewer dwellings were completed and made available for occupancy in 2019 compared to 2018. As in the previous years, the highest

number of dwellings were made available for occupancy by investors building for sale and for rent. The share of flats of these investors in larger markets, ranged between 83% in Poznań to 97% in Wrocław. In smaller cities, this share ranged from 71% in Bydgoszcz to 98% in Olsztyn. The number of dwellings completed and made available for occupancy per 1000 inhabitants, determining the level of growth of the new housing stock in relation to the number of inhabitants, remained varied in voivodeship cities. More than twelve dwellings per 1000 inhabitants were recorded in only five cities (Gdańsk, Kraków, Rzeszów, Warsaw and Wrocław). In other voivodeship markets, the ratio ranged from approx. 3.8 in Bydgoszcz to 9.4 in Poznań (Poland's average per 1000 inhabitants was 5.4 dwellings).

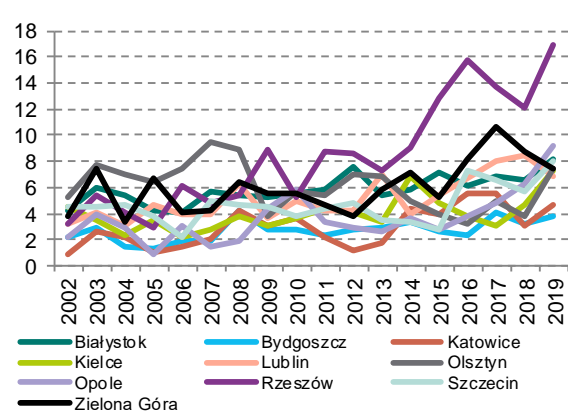
As in the previous years, developers operating in the local markets, closely monitored buyers' preferences in order to adjust their offers in terms of the home size, the number of rooms and their functionality. Smaller dwellings continued to be built, particularly in the group of larger cities. In 2019, the average usable area of a flat completed and made available for occupancy in larger markets did not exceed 60 sq.m. Poznań and Łódź were an exception with the average area of a dwelling completed and made available for occupancy being 62.6 sq.m and 66.7 sq.m, respectively. In Warsaw, it remained at a comparable level amounting to 59.7 sq.m. Only in six cities: Bydgoszcz, Gdańsk, Kielce, Lublin, Opole and Zielona Góra, in 2019, a growth in the indicator of the average usable area of a dwelling completed and made available for occupancy was recorded compared to 2018.

Figure 1.37. Dwellings completed and made available for occupancy per 1000 inhabitants in 6M



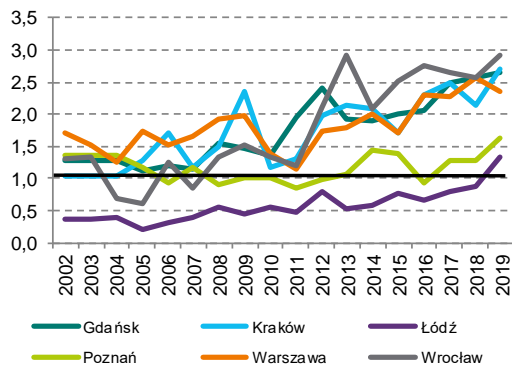
Source: GUS

Figure 1.38. Dwellings completed and made available for occupancy per 1000 inhabitants in 10M



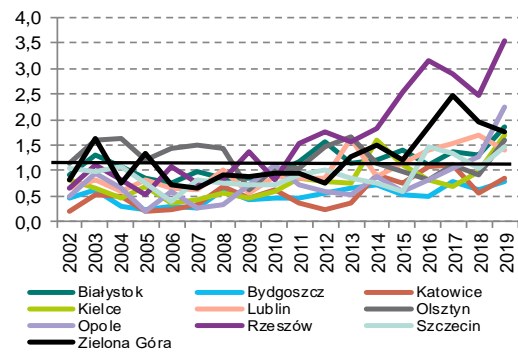
Source: GUS

Figure 1.39. Dwellings completed and made available for occupancy per 1000 marriages in 6M



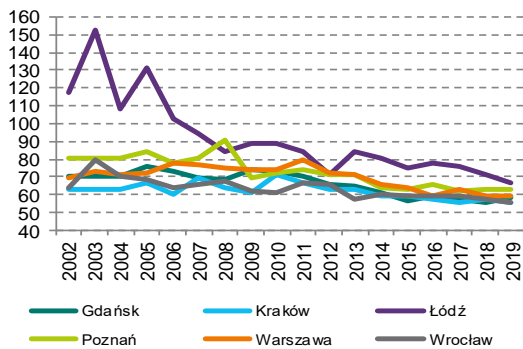
Source: GUS

Figure 1.40. Dwellings completed and made available for occupancy per 1000 marriages in 10M



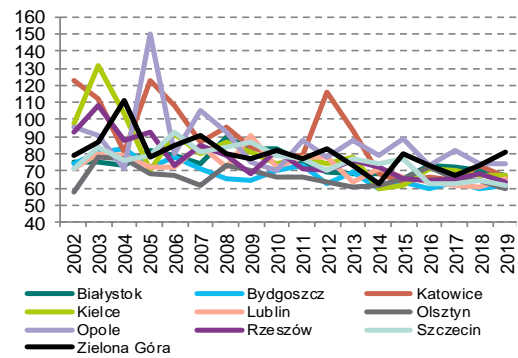
Source: GUS

Figure 1.41. Average usable area of a dwelling completed and made available for occupancy in 6M



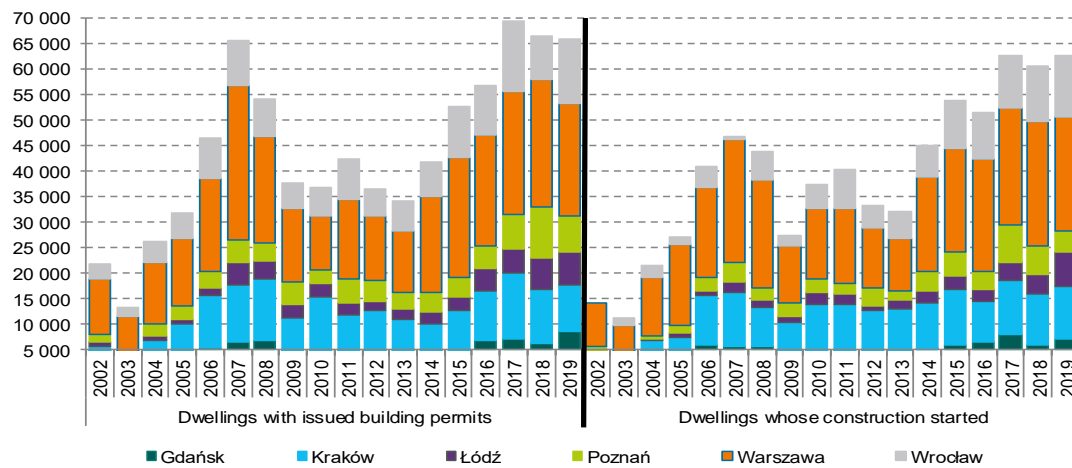
Source: GUS

Figure 1.42. Average usable area of a dwelling completed and made available for occupancy in 10M



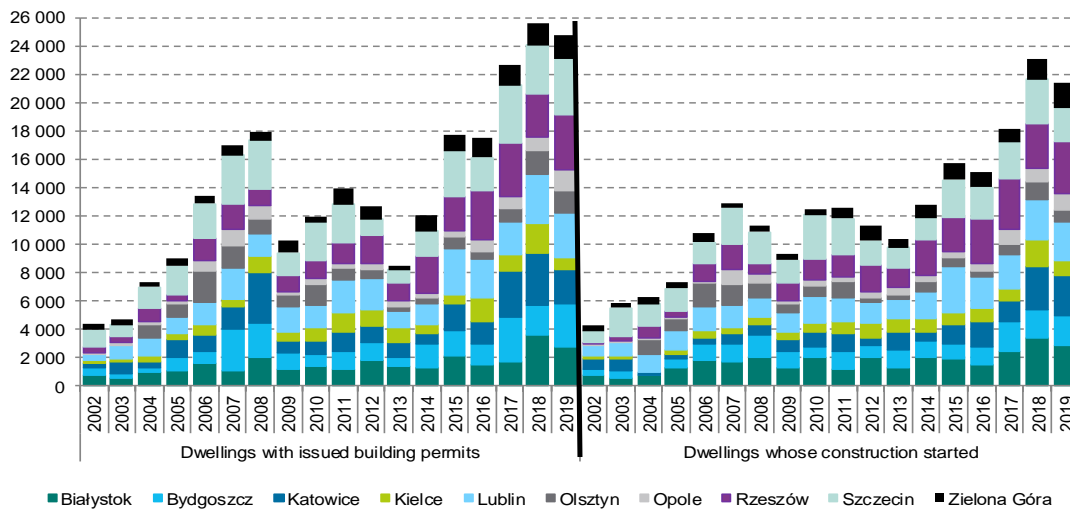
Source: GUS

Figure 1.43. Outlook for housing construction in 6M



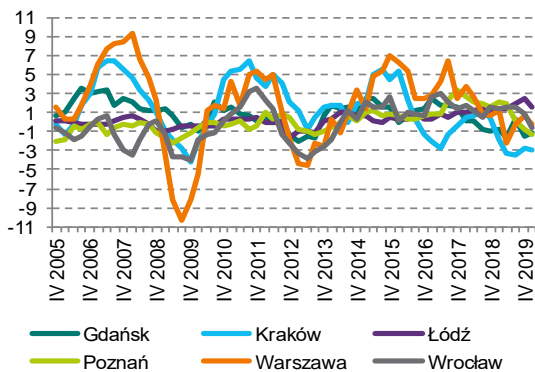
Source: GUS

Figure 1.44. Outlook for housing construction in 10M



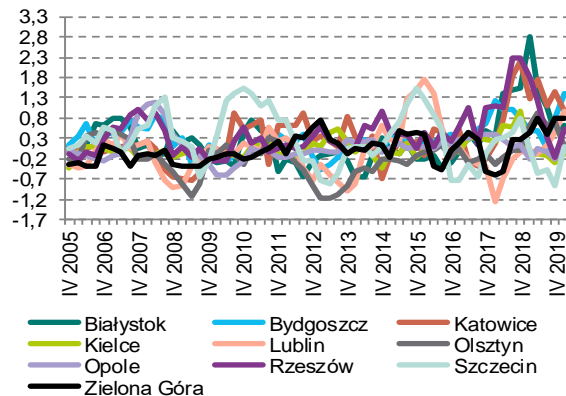
Source: GUS

Figure 1.45. Indicator of trends in housing production in 6M (in thousands; dwellings started less dwellings completed and made available for occupancy)



Source: GUS

Figure 1.46. Indicator of trends in housing production in 10M (in thousands; dwellings started less dwellings completed and made available for occupancy)



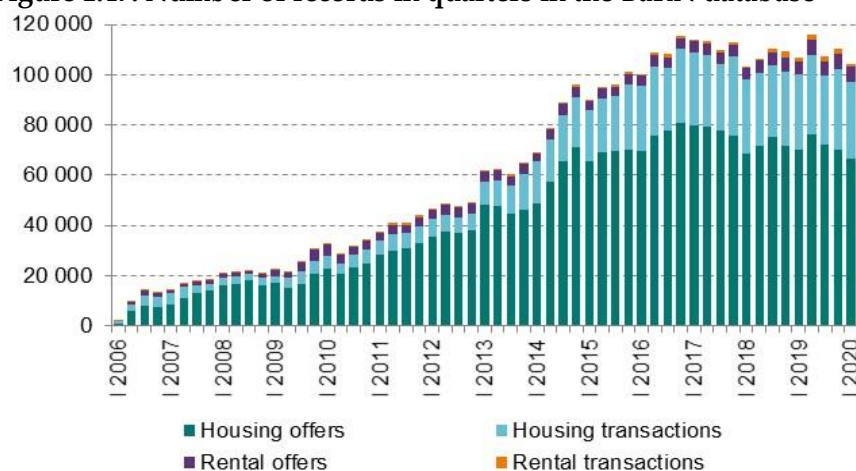
Source: GUS

Analysis of data collected in the BaRN database

In 2019, 441.3 thousand housing offers and transactions were registered in the BaRN database, of which nearly 300 thousand records concerned the primary market. They accounted for approx. 68% of the total records registered in the database, while their share was steadily increasing over the last three years. Compared to 2018, in 2019, more offers and sales transactions for dwellings were entered in the BaRN database (by 2.4%), while compared to the record-breaking 2017 the figure was lower (by 2.1%). The increase in the number of rental and sales offers in both markets (y/y) amounted to 1.1%, while the number of rental and sales transactions increased by 5.7%. In

the case of lease transactions alone, over 8 thousand records were registered in the BaRN database in 2019, i.e. 47.1% more than in 2018. In total, the rental market comprised 30.3 thousand records. Their number increased by 17.4% in relation to 2018. On the national scale, as in the previous years, the number of recorded home sale transactions in the secondary market was the highest in Q4, while on the primary market - in Q2 and Q4 (26.6% and 26.3% of all contracts concluded in 2019, respectively). In the case of the primary market, the smallest number of transactions was recorded in 2019 Q3, i.e. 22.8% of total registered sales agreements. In terms of the number of records entered into the database, Warsaw with its 25.8% share of data in the database dominated (a 0.1 p.p. decline against the previous year). It was followed by Gdańsk (with the share of 11.3%) and Poznań (11.2% share). A slightly higher (but insignificantly falling) concentration of records in the largest housing markets was recorded in the primary market. In 2019, agreements for the purchase of new dwellings and developers' market offers in three large voivodeship cities accounted for approximately 49% of all data recorded in the BaRN database. Records from Warsaw accounted for 26.1% (1.2 p.p. less than in the previous year) of all records from the primary market, Poznań (11.8%), Gdańsk and Wrocław (11.0% each) and Kraków (10.3%). On average, around 601 real estate developers (a decline of approx. 1.5% in relation to the 2018) and almost 845 real estate agents (approx. 5.9% growth in the corresponding periods) participated in the 2019 listings.

Figure 1.47. Number of records in quarters in the BaRN database



Source: NBP

Housing market according to the BaRN database

In 2019, the primary market in all voivodeship cities saw an increase in prices of offered and sold dwellings. At the end of the year, the median offer price, compared to the corresponding period in 2018, saw an increase - from 1.9% (in Bydgoszcz) to 17.9% (in Kraków). Slightly different results can be obtained by analysing changes in the average offer price at the end of 2019 compared to the end of 2018 - then price increases range from 0.9% in Lublin to 16.0% in Kraków. In the case of transaction prices of new dwellings, the positive growth rate also continued in the voivodeship

cities. The highest increase in the median transaction price was recorded in Zielona Góra (by 20.1%), Bydgoszcz (by 18.6%), Szczecin (by 17.7%) and in Kraków (by 15.7%), while the lowest - in Opole (by 1.1%) and Lublin (by 1.8%). Taking into account the increase in the average transaction price at the end of 2019 compared to the end of 2018, the highest increases were seen in Katowice (by 17.7%), Zielona Góra (by 17.4%) and Szczecin (by 16.5%), while the lowest - in Opole (by 1.9%) and Lublin (by 3.3%). The greatest difference between the increase in the median transaction price and the increase in the average price was observed in Katowice (a 11.1% growth in the median price vs. a 17.7% growth in the average price).

The secondary market of all voivodship cities recorded an increase in home prices. At the end of 2019, growth in the median of the offer price, as compared to the corresponding period of the previous year, was observed in Wrocław (by 19.4%), Zielona Góra (by 17.0%) and Rzeszów (by 16.6%). The lowest growth was recorded in Opole (by 9.2%), Warsaw (by 9.6%) and Kraków (by 10.0%). In the case of the median transaction price at the end of 2019 compared to the end of 2018, its average growth of 11.7% was recorded for the whole country. The highest increases were recorded in Zielona Góra (a growth of 18.9%), Szczecin (17.2%) Wrocław (16.5%), Kielce (16.3%) and the lowest in Łódź (4.1%), Opole (6.0%) and Poznań (6.6%).

While analysing the average annual transaction prices on the primary and secondary market, we obtain slightly different groups of cities in terms of change in price. In the primary market in 2019, compared to the previous year, the highest increases were recorded in Katowice (by 20.1%), Szczecin (by 16.1%) and Zielona Góra (by 14.7%), while the lowest were seen in Poznań (by 6.1%), Lublin (by 7.1%) and Kielce (by 7.2%). In the secondary market, average annual growths in the transaction price in 2019, as compared with 2018, were recorded for all local markets. The lowest growth in prices was recorded in Opole (6.2%), Kraków (7.8%) and Poznań (7.9%), the highest in Bydgoszcz (a growth of 13.8%), Szczecin (14.6%) and Zielona Góra (18.5%).

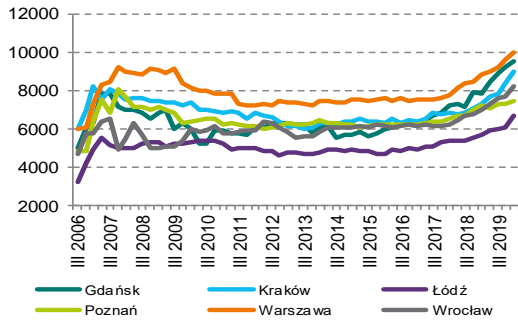
The highest nominal prices in both the primary and the secondary market, were recorded in the largest markets. The primary market at the end of 2019 saw the median transaction price of a dwelling in Warsaw at a level of PLN 9000/sq.m, in Kraków - PLN 8100/sq.m, in Gdańsk - PLN 7984/sq.m, in Wrocław - PLN 7414/sq.m and in Poznań - PLN 7250/sq.m.

The secondary market saw the highest median transaction price as at the end of 2019 in Warsaw (PLN 9266/sq.m), Gdańsk (PLN 7826/sq.m), Kraków (PLN 7233/sq.m) and Wrocław (PLN 7084/sq.m).

For the six largest and most liquid markets, the home selling time declined to reach 116 days in a year (a decline by 28 days). For all 16 markets in Poland, this average reached 122 days and was lower by 18 days than in 2018.

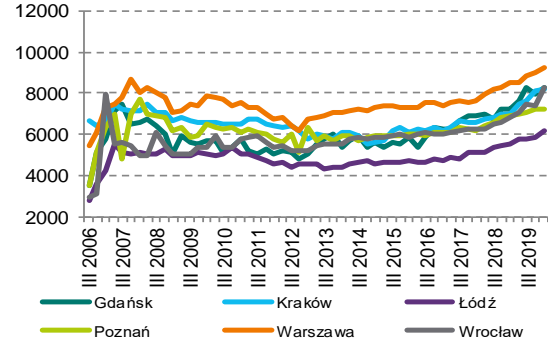
Primary housing market according to the BaRN database

Figure 1.48. Median selling offer price (PLN/sq. m) in 6M – PM



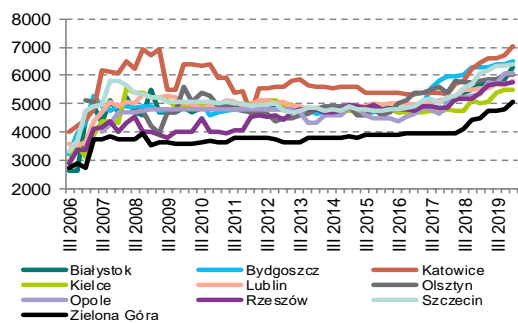
Source: NBP

Figure 1.49. Median selling transaction price (PLN/sq. m) 6M – PM



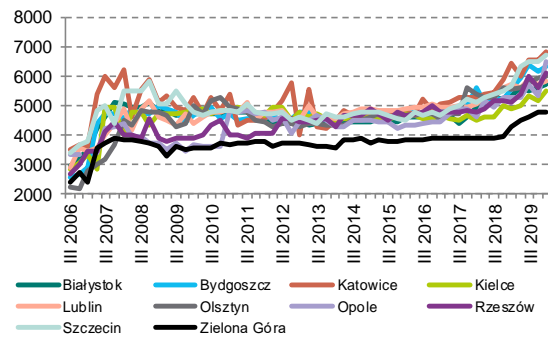
Source: NBP

Figure 1.50. Median selling offer price (PLN/sq. m) in 10M – PM



Source: NBP

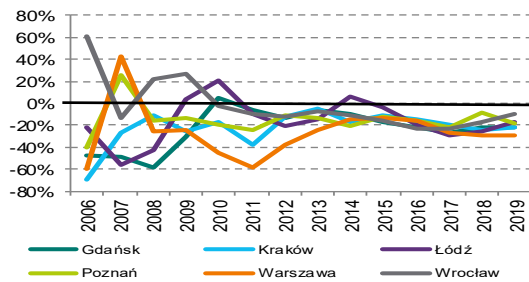
Figure 1.51. Median selling transaction price (PLN/sq. m) in 10M – PM



Source: NBP

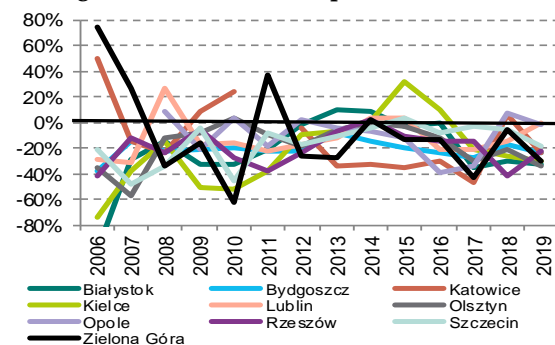
Note to Figure 1.51: mismatch (expressed in percentage) between the supply (housing offers by real estate developers) and the estimated demand (housing transactions) as regards the area of housing, according to the data derived from the BaRN database; the mismatch is measured as the ratio of the offered housing units with a usable area of up to 50 square meters to the share of transactions involving housing units with an area of up to 50 square meters (average for the last four quarters). A positive result (above the black line) indicates the surplus of housing units of a given size, a negative result – their deficit. The above applies also to Figures 1.52-1.54 and 1.59-1.62.

Figure 1.52. Supply and demand mismatch for dwellings with an area <= 50 sq.m in 6M - PM



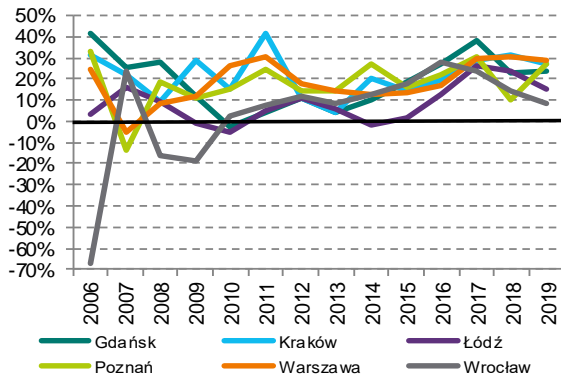
Source: NBP

Figure 1.53. Supply and demand mismatch for dwellings with an area <= 50 sq.m in 10M - PM



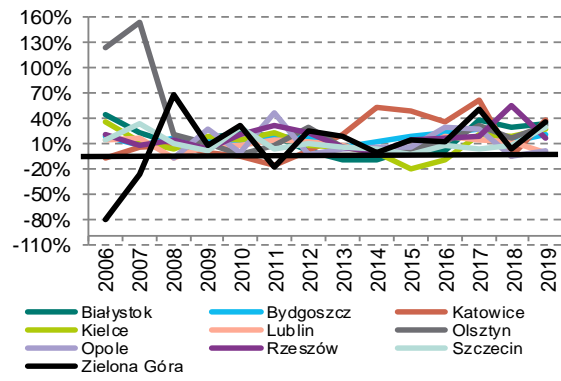
Source: NBP

Figure 1.54. Supply and demand mismatch for dwellings with an area > 50 sq.m. in 6M - PM



Source: NBP

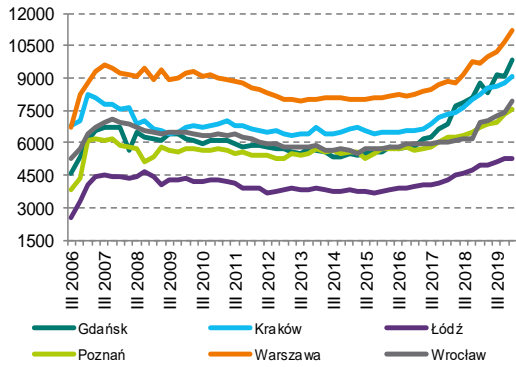
Figure 1.55. Supply and demand mismatch for dwellings with an area > 50 sq.m in 10M - PM



Source: NBP

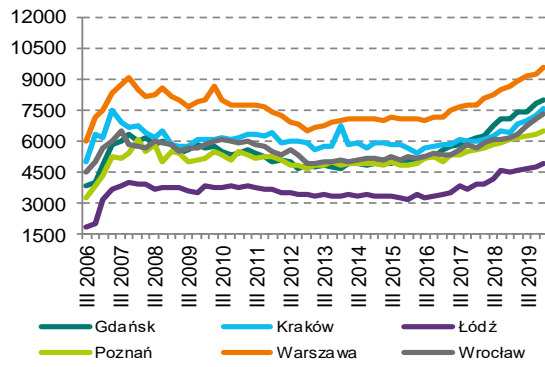
Secondary housing market according to the BaRN database

Figure 1.56. Median selling offer price (PLN/sq. m) in 6M - SM



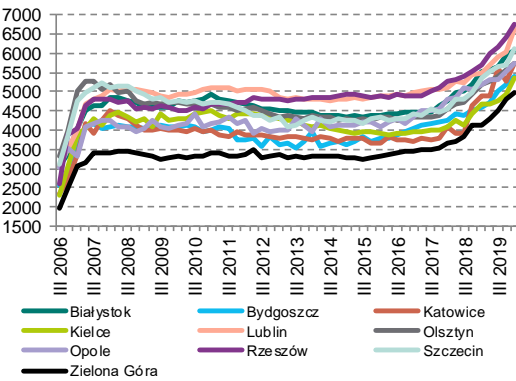
Source: NBP

Figure 1.57. Median selling transaction price (PLN/sq. m) in 6M - SM



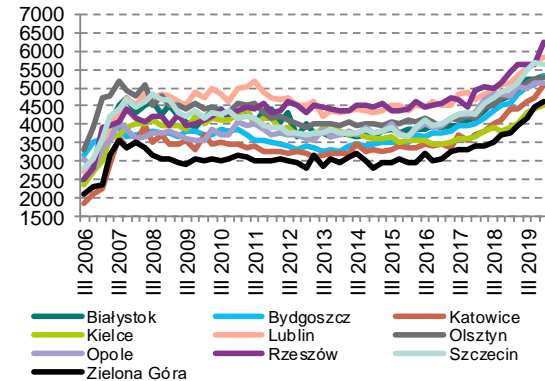
Source: NBP

Figure 1.58. Median selling offer price (PLN/sq. m) in 10M - SM



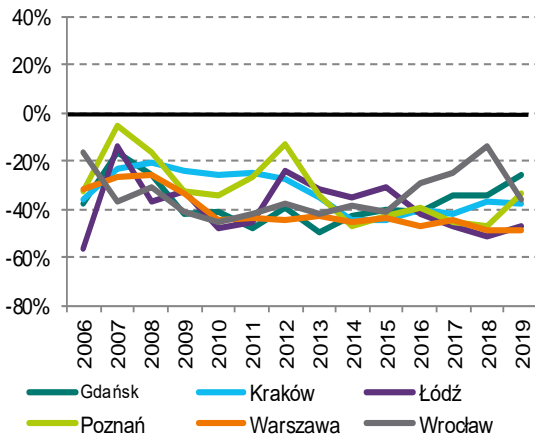
Source: NBP

Figure 1.59. Median selling transaction price (PLN/sq. m) in 10M - SM



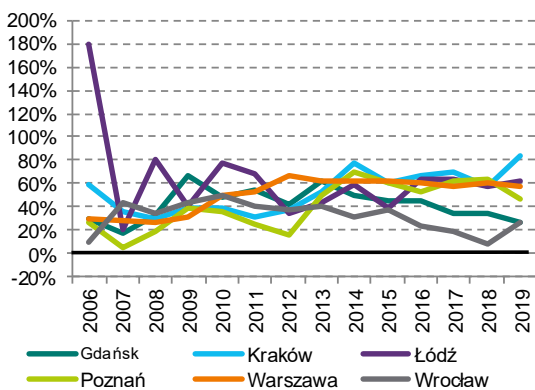
Source: NBP

Figure 1.60. Supply and demand mismatch for dwellings with an area <= 50 sq.m in 6M - SM



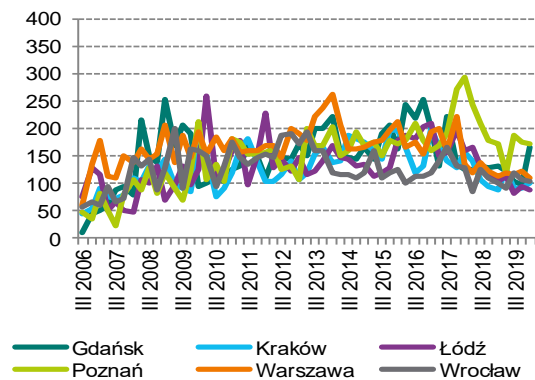
Source: NBP

Figure 1.62. Supply and demand mismatch for dwellings with an area > 50 sq.m in 6M - SM



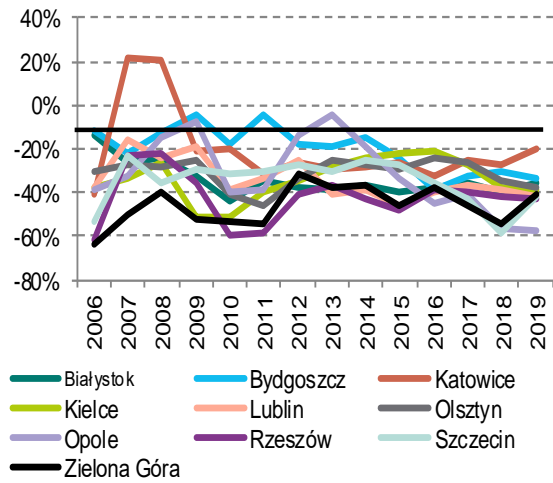
Source: NBP

Figure 1.64. Average home selling time in 6M - SM4. Average home selling time in 6M - SM



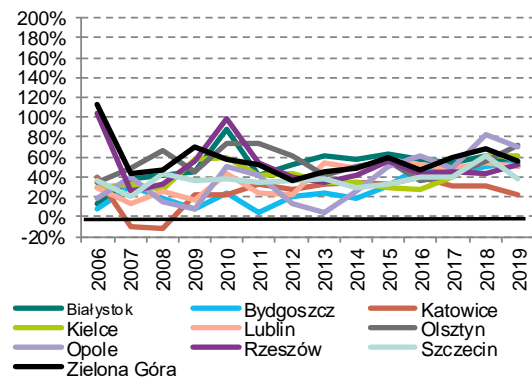
Source: NBP

Figure 1.61. Supply and demand mismatch for dwellings with an area <= 50 sq.m in 10M - SM



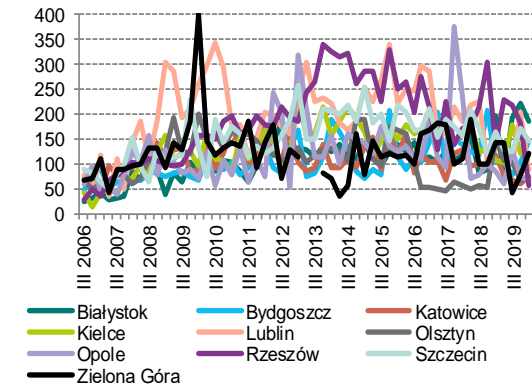
Source: NBP

Figure 1.63. Supply and demand mismatch for dwellings with an area > 50 sq.m in 10M - SM



Source: NBP

Figure 1.65. Average home selling time in 10M - SM home selling time in 10M - SM

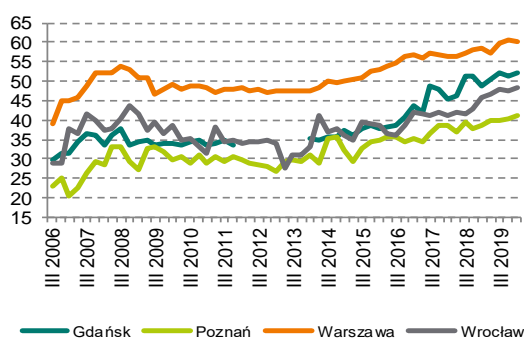


Source: NBP

Housing rental market according to the BaRN database

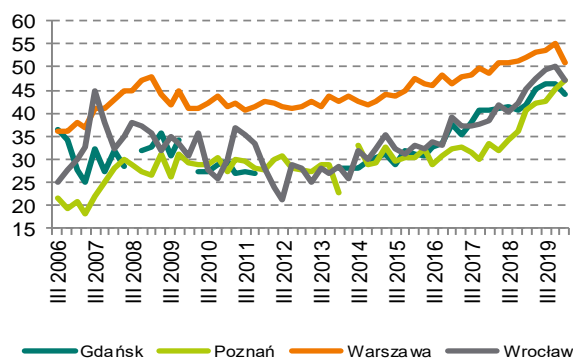
Average offer rents as at the end of 2019 increased in the majority of markets as compared to the end of the previous year. Offer rents recorded an average 7.0% growth. Gdańsk was the only city to see the offer rate remain at a similar level as at the end of 2018. Comparing the aforementioned periods, the highest increases in rental rates were recorded in Szczecin (by 11.1%), Wrocław (by 11.0%) and Kielce (by 10.4%). The highest nominal offer rents at the end of 2019 were noted in Warsaw (PLN 60.4/sq.m), Gdańsk (PLN 51.2/sq.m) and Wrocław (PLN 47.4/sq.m).

Figure 1.66. Average offer rents (PLN/sq.m) in Gdańsk, Poznań, Warsaw and Wrocław



Notes: No data available for Kraków and Łódź
Source: NBP

Figure 1.67. Average transactional rents (PLN/sq.m) in Gdańsk, Poznań, Warsaw and Wrocław



Notes: No data available for Kraków and Łódź
Source: NBP

Market of single-family houses in voivodeship cities

In 2019, the results of single-family house construction³ were better than in the previous year: a growth of approx. 8% in Poland, a similar aggregate increase in 16 voivodeship cities, no changes in Warsaw.

In 2019, in voivodeship cities, individual investors completed and made available for occupancy 3406 single-family houses (over 66.2 thousand all over Poland), while investors building for sale or rental completed 2683 houses (about 16.5 thousand all over Poland). Compared to 2018, developers in six largest cities completed and made available for occupancy 10.3% more single-family houses, in other cities the level was similar.

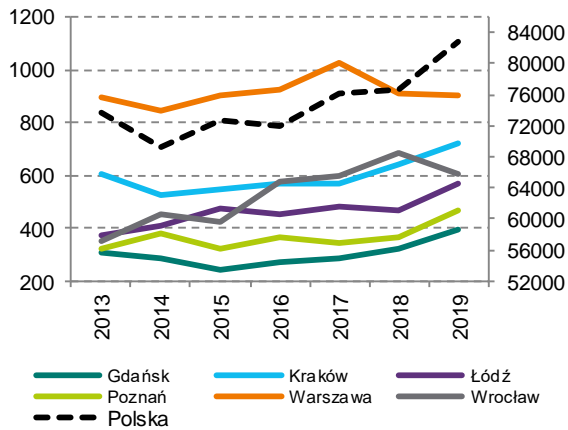
In 2019, in the six largest cities (6M), investors obtained building permits for the construction of 2091 single-family houses, which constituted a decrease of about 35% in annual terms. In the remaining voivodeship cities (10M), an increase of 2.6% was recorded.

Compared to 2018, the transaction and offer prices of single-family houses in voivodeship cities increased. The average transaction price of a single-family house for 16 voivodeship cities

³ A single-family building shall mean a detached building or a building in semi-detached, terraced or group development, intended to satisfy housing needs, constituting a structurally independent unit, in which no more than two residential units or one residential unit and a commercial unit may be separated, with a total area not exceeding 30% of the total building area.

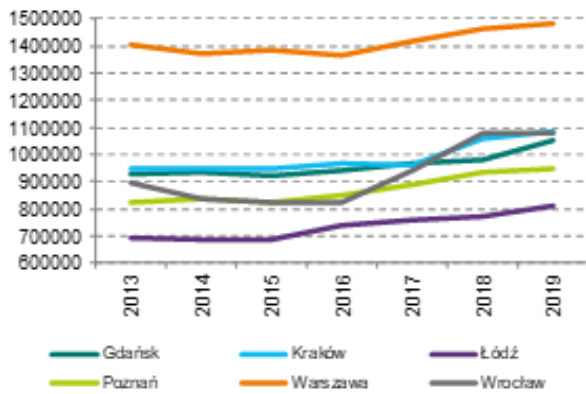
increased (y/y) by almost 7%, while the offer price - by 3.6%. The growth of transaction prices in 2019 corresponded to the level of the increase in the cost of construction of a single-family house⁴.

Figure 1.68. Effects of single-family housing construction (BMJ) in 6M and in Poland (right-hand scale) - BMJ completed and made available for occupancy



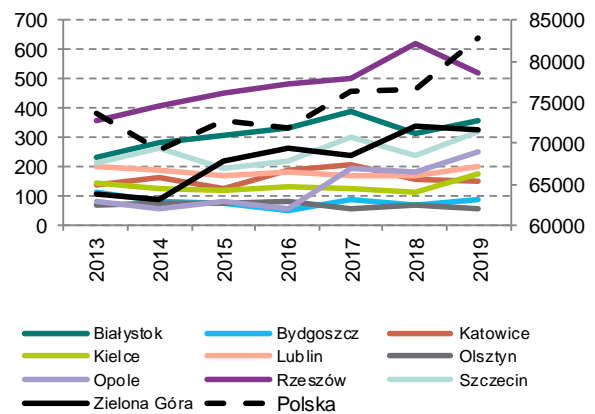
Source: GUS

Figure 1.70. Average price of a single-family house - SMO in 6M



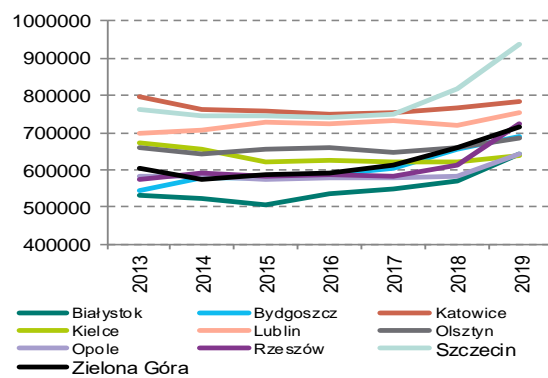
Source: NBP

Figure 1.69. Effects of single-family housing construction (BMJ) in 10M and in Poland (right-hand scale) - BMJ completed and made available for occupancy



Source: GUS

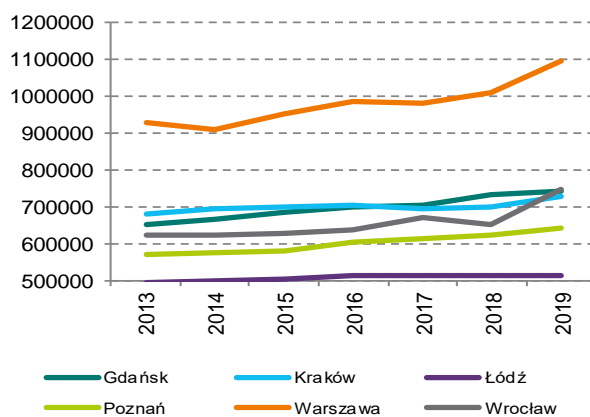
Figure 1.71. Average price of a single-family house - SMO in 10M



Source: NBP

⁴ Sekocenbud - Detached single-family house (building 1153) 1110-101. The construction cost increased by 7.4% (y/y).

Figure 1.72. Average price of a single-family house - SMT in 6M



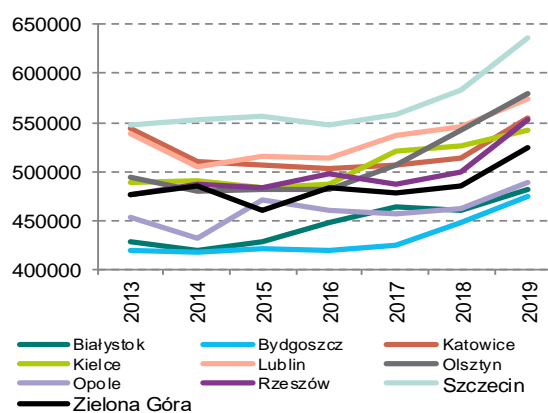
Source: NBP

Figure 1.74. Growth of changes in the average price of a single-family house 16M - SMO



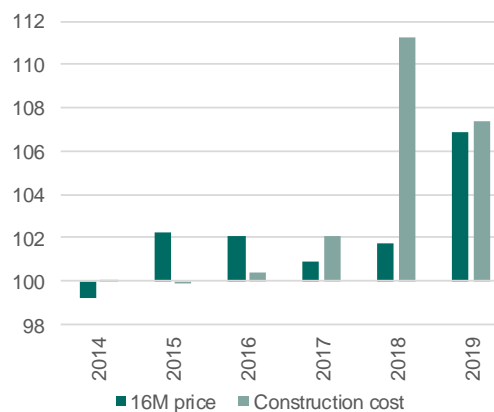
Source: NBP

Figure 1.73. Average price of a single-family house - SMT in 10M



Source: NBP

Figure 1.75. Growth of changes in the average price of a single-family house 16M - SMT



Source: NBP

2. Municipal real estate and social and housing policy

Voivodeship cities continue to face problems related to satisfying the housing needs of households, in particular low-income households. The main factors behind the decline (by 40.4%) in the municipal housing stock of voivodeship cities over the last seventeen years include: commercialisation of municipal housing, restitution of real estate to former owners or their heirs, putting housing out of use due to the poor technical condition of buildings accompanied by the marginal production of new municipal housing.

The lack of sufficient resources both for the implementation of new development projects and for renovation limits the availability of dwellings owned by municipalities for households. The number of vacancies in most voivodeship cities is increasing (y/y), while the waiting time for the allocation of housing from the municipal housing stock remains at a level from 1.5 to 10 years. At the end of 2019, 36.8 thousand households waited for housing assistance in voivodeship cities (including over 6.9 thousand households waited to rent housing for an indefinite period of time, 24.5 thousand households -to rent a dwelling under a social rental agreement and 5.4 thousand households – to change housing from the municipal stock). Due to the failure of municipalities to provide all households in need facing an eviction verdict and granted right to social rental of housing, in 2019, compensations of over PLN 22.8 million were paid in voivodeship cities. The very poor statistics in most local markets as regards the age and family structure of people applying for housing assistance from the municipal housing stock can prevent the supply of municipal housing to meet the needs of households. Despite the low level of municipal housing rent rates, representing on average 1.45% of the replacement value of 1 sq.m of the usable area of housing, approx. 55% of households occupying the municipal housing stock of voivodeship cities in 2019 were in arrears with rent payment, of which one-third of indebted households were in arrears over 3 months. Last year, approx. 47% of households occupying the municipal housing stock received social benefits in the form of housing allowance.

Local municipal construction initiatives remain at a low level. In the period 2002-2019, 10.9 thousand municipal housing units were made available for occupancy in voivodeship cities, which accounted for 1.2% of the total number of dwellings completed in those cities. During this period, better results of housing construction were recorded in the case of social rental dwellings, with 26.9 thousand dwellings constructed and released for occupancy, against the total stock of TBS (Social Building Society scheme) amounting to 43 thousand dwellings at the end of 2019. The outlook for municipal and social rental housing construction is not encouraging. In 2018-2019, the construction of 514 municipal dwellings and 556 dwellings under the TBS scheme was commenced in the voivodeship cities, while investors obtained permits to build 1054 municipal dwellings (including 629 in Poznań) and 1612 dwellings under the TBS scheme (including 674 in Poznań).

The main problems of cities related to the implementation of housing programmes include, above all, insufficient funds with respect to the needs for the planned development projects, shortage or low availability of developed land for residential construction with a regulated legal status, high costs of constructing the technical and social infrastructure required for new residential construction. In addition, attention was also drawn to the rising implementation costs of housing projects and the shortage of professional labour. In the case of TBS, attention was drawn to the lack of favourable guarantee solutions as well as the extremely low level of the conversion ratio of the replacement cost of square metre of usable area for residential buildings, which is impossible to obtain during the implementation of the development project.

Municipal housing stock and TBS housing stock in 16 voivodeship cities

According to the NBP estimates, as at the end of 2019, the municipal housing stock in 16 voivodeship cities amounted to 277 thousand dwellings while the housing stock of Social Building Societies - to 43 thousand dwellings. It represented 32.9% of the total stock of municipalities and 41.1% of the national TBS stock, respectively. Compared to the entire housing stock of Poland, the share of dwellings owned by municipalities and the TBS was limited, representing only 1.9% and 0.3%, respectively. The housing saturation rate which determines the level of satisfaction of housing needs in the case of municipal dwellings was steadily decreasing, while in the case of TBS housing it was on a slight increase. The decline in the housing stock of municipalities per capita is the result of a significant increase in the losses, with a marginal level of new housing production. In 2019, the number of municipal dwellings per 1000 inhabitants in the six largest cities ranged from 19.3 in Kraków to 64.3 in Łódź, with the national average of 21.9. In the case of smaller voivodeship cities, it ranged from 13.9 in Białystok to 53.6 in Katowice. In this period, the number of social rental dwellings per 1000 inhabitants in the group of larger cities ranged from a mere 2.1 in Warsaw to 7.6 in Wrocław, with the national average of 2.7. In the case of smaller cities, the saturation rate with TBS dwellings was higher, ranging from 3.6 in Kielce to 20.6 in Szczecin⁵. The average area of housing in the municipal and social rental stock in voivodeship cities was systematically decreasing and in 2019 it amounted to 44.3 sq.m and 48.1 sq.m, respectively.

Compared to 2002, in 2019, a decline in the number of municipal dwellings (by 40.4%) was recorded in 16 voivodeship cities. It resulted primarily from the cities' policy involving the sale of municipal housing to their tenants, poor technical condition of buildings and the need to put dwellings out of use, demolish buildings for investment, reclassify housing to other premises, e.g. commercial premises and restitution of the real property to their former owners. Over the last several years, the highest sales growth rate of municipal dwellings was recorded until 2015, whereas since 2016 the rate of their sales has slowed down. The terms and conditions of selling the municipal housing stock and the level of discounts applied were determined in city councils'

⁵ Lack of TBS stock in Rzeszów.

resolutions or city mayors' ordinances. In 2019, in voivodeship cities (excluding Warsaw), discounts were applied to the sale of municipal housing, ranging from 25% to 98% of the sales price of housing determined on the basis of the market value of a dwelling by real estate appraisers. In the majority of cities, the amount of discounts depended, among others, on the length of the rental period, a one-off contribution to the home purchase price and the absence of arrears in rent payment. Moreover, the amount of the discount was also affected by the age of the building (the younger the building, the lower the discount), renovations and modernisation of the real property financed from the city budget, the type of real property in which the dwellings sold are located (in single- or multi-family buildings entered in the register of historic monuments), the sale to veterans or tenants who did not benefit from the city aid in the form of a full or partial cancellation of the rent arrears, the time limit for submitting an application to purchase municipal housing.

At the end of 2018, 9% of municipal dwellings were vacant in the six largest voivodeship cities. In smaller cities, the vacancy rate reached 6.1%, with the national average of 6.5%. In 2019, the number of vacant dwellings increased in most cities. In Gdańsk, Kraków, Poznań, Warsaw, Łódź and Wrocław, more than 40% of vacant municipal housing was put out of use following the decision of the Main Construction Supervision Office (GUNB) due to the poor technical condition of the building or the necessity to demolish it. In the group of smaller voivodeship cities, such dwellings accounted for 30.7%⁶. Among the vacant municipal dwellings, a significant part also consisted of usable dwellings which should be refurbished or renovated before being handed over to future tenants. In larger cities, they accounted for almost 38% of vacant dwellings, in smaller towns - for more than 41%. Moreover, the reason why approx. 6.2% of municipal housing in larger cities remained vacant were submitted claims to real estate. Other factors influencing the vacancy rate included: the lack of funds for renovation and preparation of dwellings for occupancy, the sale of dwellings (by means of a tender), ongoing renovation of buildings or the settlement procedure in progress. Among the reasons for vacancy, the cities also raised the issue of shared dwellings, their lack of independence, failure to meet the standards of housing, the need to merge or divide housing into smaller units, the change of the intended use of the premises and their reclassification into utility rooms or commercial premises. One of the smaller cities also indicated a problem related to large municipal dwellings, i.e. with a usable area above 120 sq.m and a lack of people willing to rent them due to high operating expenses and high rent. In the case of dwellings ready for occupancy, there were cases of applicants refusing to accept housing offered by the city due to their location (e.g. in outbuildings or on upper floors without a lift), low standard of housing or poor condition of installations (e.g. heating from a cooker or electric heating, lack of a bathroom, or a toilet in the staircase).

At the end of 2019, the municipal housing stock of 16 voivodeship cities consisted mainly of dwellings located in the buildings of housing communities with the participation of the municipality (61%) and dwellings located in buildings 100% owned by the municipality (over

⁶ No data for Białystok, Opole and Zielona Góra.

37%). In the majority of cities, municipal buildings (with 100% city ownership) are part of the old pre-war housing stock. In the group of the six largest cities, over 76% of municipal buildings containing municipal dwellings were constructed and made available for occupancy before 1940, in smaller towns - almost 60.8%⁷. This concerned especially several cities: Łódź (93% of buildings with pre-war municipal dwellings), Szczecin (92%) Gdańsk (88.7%), Bydgoszcz (86.7%), Opole and Warsaw (79% each), Katowice and Wrocław (77% each). New municipal buildings, 100% owned by the city, built and made available for occupancy after 2001, accounted for a mere 5.4% of the six largest cities and 10.6% in smaller cities. Kielce and Białystok are worth special attention, where the share of new buildings with municipal dwellings was the highest among the voivodeship cities and amounted to 29.3% and 25.7%, respectively at the end of 2019. Slightly lower levels were recorded in Kraków (19%), Rzeszów (13%) and Olsztyn (12%). In the remaining centres, the share of new municipal buildings (100% owned by the city) was limited, ranging from 0.5% in Gdańsk to 8% in Opole (no such buildings were recorded in Łódź).

The technical condition of residential premises located in buildings 100% owned by the municipality was worse than those in the buildings of housing communities with the share of the municipality. In the case of buildings with municipality ownership in voivodeship cities in 2019, 35.7% of the dwellings were in good and adequate condition, 51.3% in mediocre and barely acceptable condition and 12.9% in poor condition⁸. In the buildings owned by housing communities with the share of the municipality, these ratios amounted to 48.6%, 47.4% and 3.8%, respectively⁹.

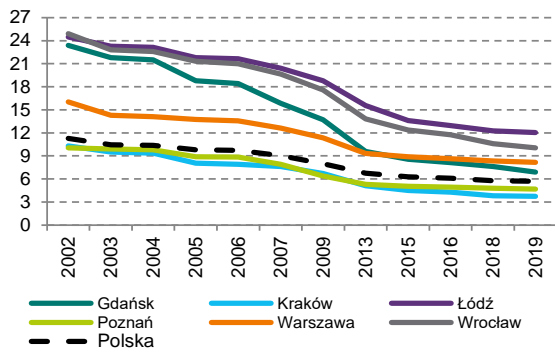
The condition and extent of equipment with installations varied across in voivodeship cities. By the end of 2019, more than 99% of the dwellings were connected to the municipal water supply system, 97% to the municipal sewage system, about 93% had a kitchen or kitchen niche and 83% had a bathroom with toilet. Central heating and access to hot water continued to be a major problem in municipal dwellings. Only about 59% of the dwellings from the municipal housing stock had central heating and 55% had an access to hot water. The worst situation in this respect was recorded in Łódź, Gdańsk, Wrocław and Szczecin.

⁷ No data for Zielona Góra.

⁸ No data for Zielona Góra.

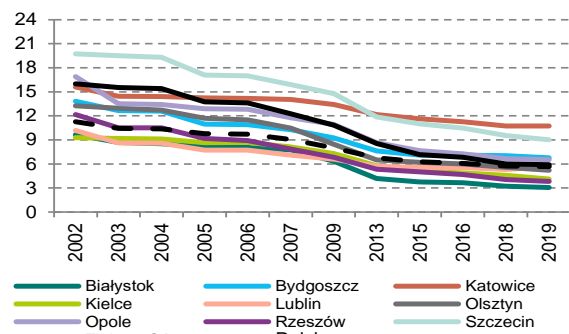
⁹ No data for Białystok, Katowice, Kraków, Lublin, Warsaw and Zielona Góra.

Figure 2.1. Share of municipal dwellings in the housing stock (in %) in 6M



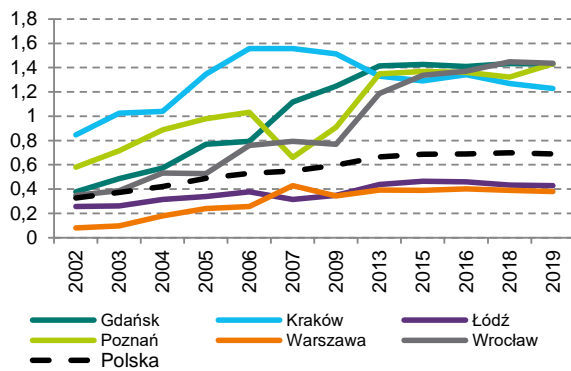
Source: GUS, NBP survey

Figure 2.2. Share of municipal dwellings in the housing stock (in %) in 10M



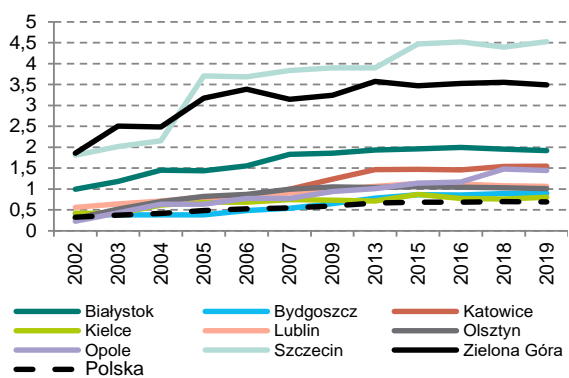
Source: GUS, NBP survey

Figure 2.3. Share of TBS dwellings in the housing stock (in %) in 6M



Source: GUS

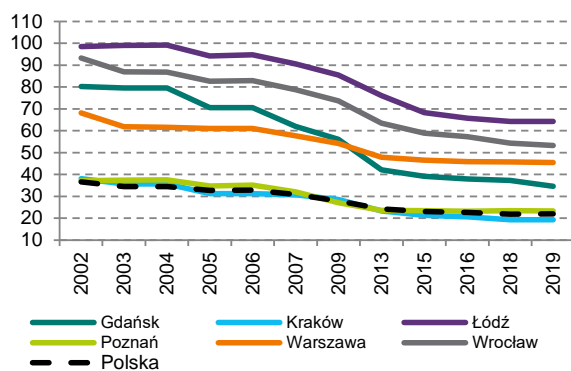
Figure 2.4. Share of TBS dwellings in the housing stock (in %) in 10M



Notes: Lack of TBS stock in Rzeszów

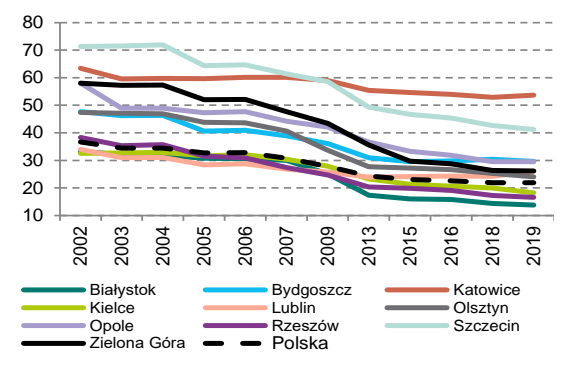
Source: GUS

Figure 2.5. Municipal housing stock per 1000 inhabitants in 6M



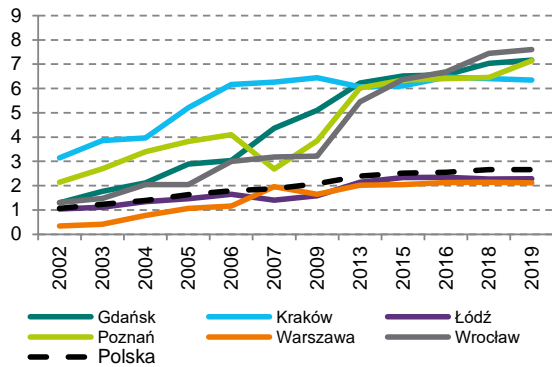
Source: GUS, NBP survey

Figure 2.6. Municipal housing stock per 1000 inhabitants in 10M



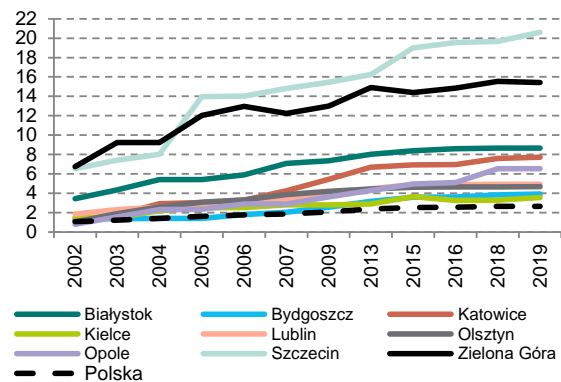
Source: GUS, NBP survey

Figure 2.7. TBS housing stock per 1000 inhabitants in 6M



Source: GUS

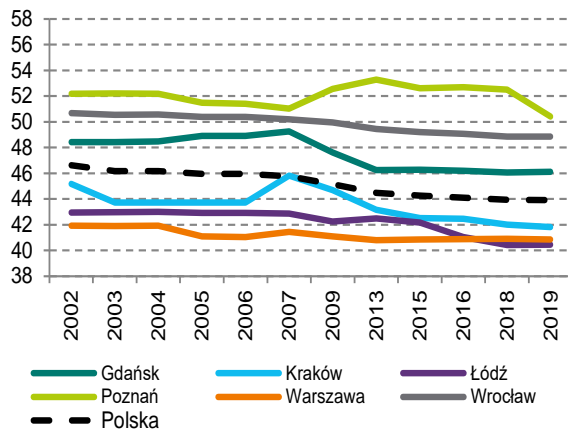
Figure 2.8. TBS housing stock per 1000 inhabitants in 10M



Notes: Lack of TBS stock in Rzeszów

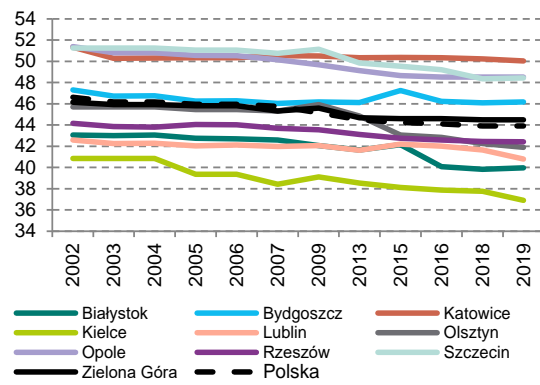
Source: GUS

Figure 2.9. Average municipal dwelling area (in sq.m) in 6M



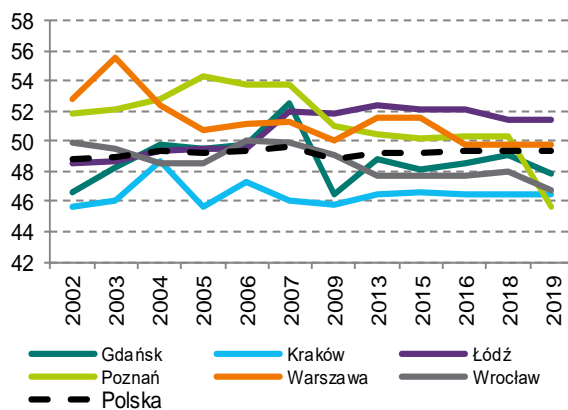
Source: GUS, NBP survey

Figure 2.10. Average municipal dwelling area (in sq.m) in 10M



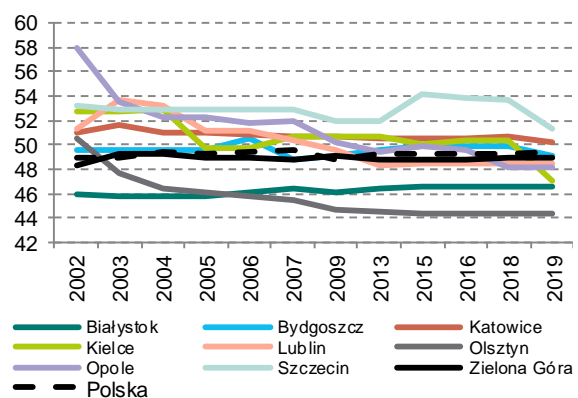
Source: GUS, NBP survey

Figure 2.11. Average TBS dwelling area (in sq.m) in 6M



Source: GUS

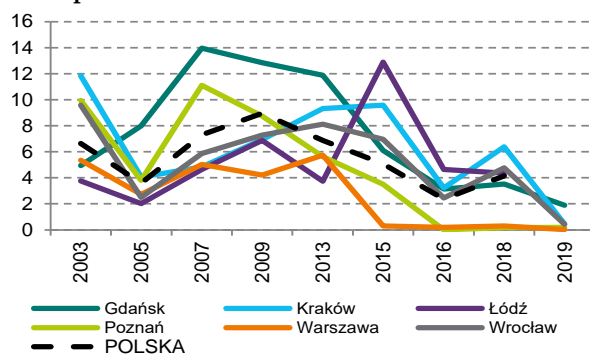
Figure 2.12. Average TBS dwelling area (in sq.m) in 10M



Notes: Lack of TBS stock in Rzeszów

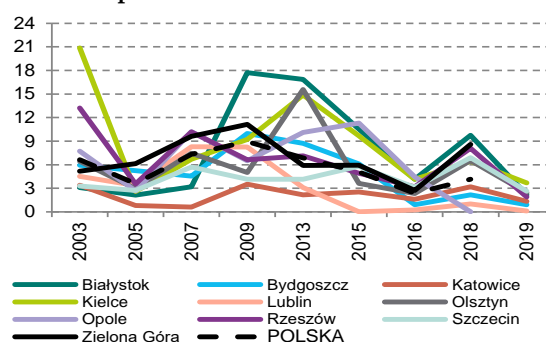
Source: GUS

Figure 2.13. Share of municipal dwellings sold in the municipal stock (in %) in 6M



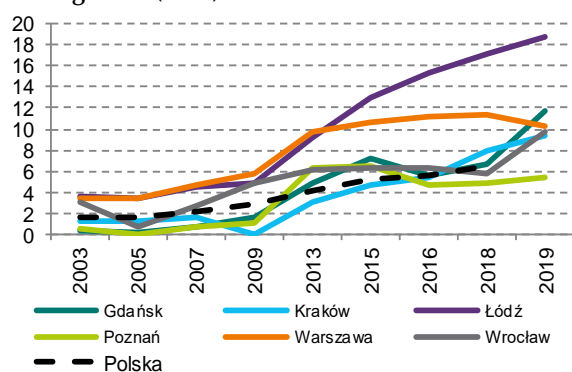
Source: GUS, NBP survey

Figure 2.14. Share of municipal dwellings sold in the municipal stock (in %) in 10M



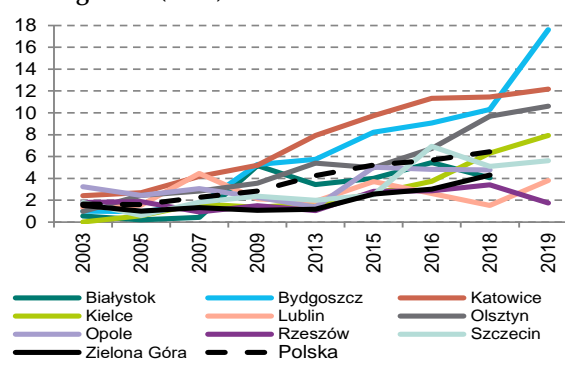
Source: GUS, NBP survey

Figure 2.15. Vacant dwellings in the municipal housing stock (in %) in 6M



Source: GUS, NBP survey

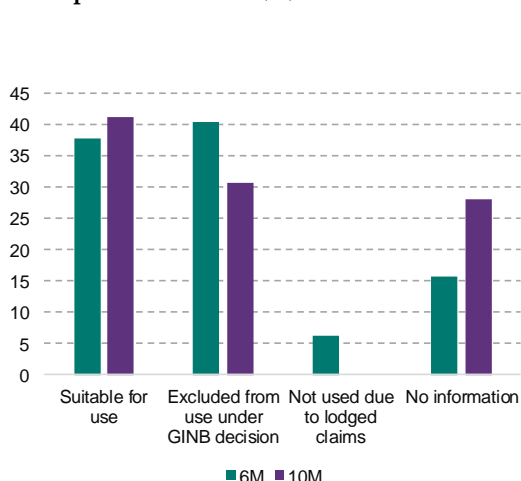
Figure 2.16. Vacant dwellings in the municipal housing stock (in %) in 10M



Note: no data in 2019 for Białystok, Opole, Zielona Góra

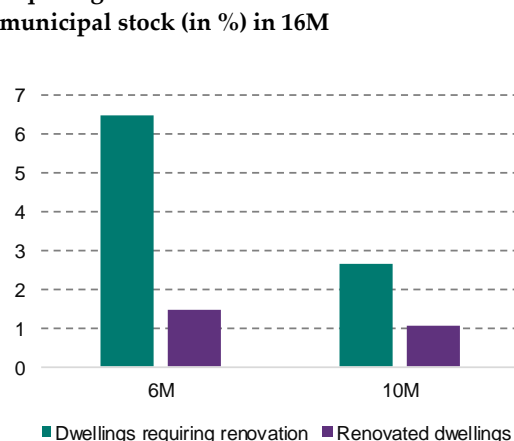
Source: GUS, NBP survey

Figure 2.17. Structure of vacant dwellings of the municipal stock in 2019 (%) in 16M



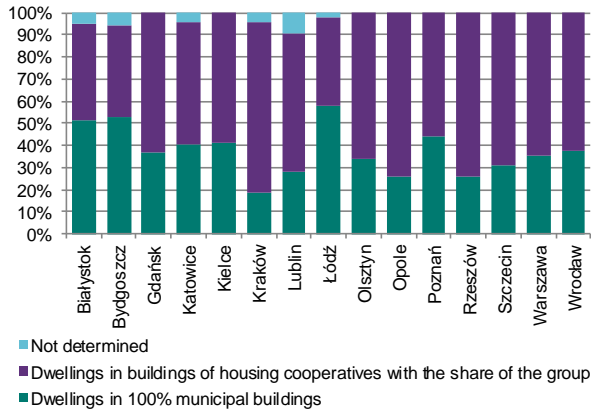
Note: no data for Białystok, Opole and Zielona Góra
Source: GUS, NBP survey

Figure 2.18. Share of municipal dwellings requiring renovation and renovated in 2019 in the municipal stock (in %) in 16M



Note: no data for Białystok and Zielona Góra
Source: GUS, NBP survey

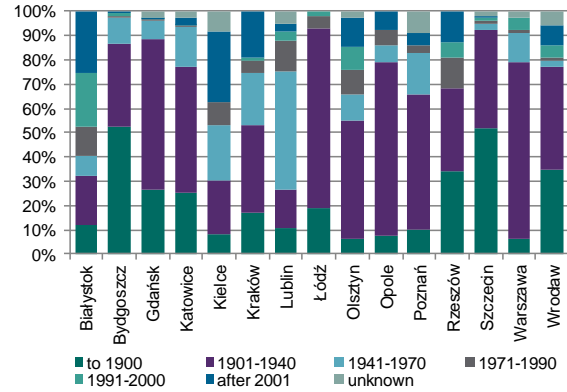
Figure 2.19. Structure of the municipal stock by type of building - as at 31 December 2019



Note: no data for Zielona Góra

Source: NBP survey

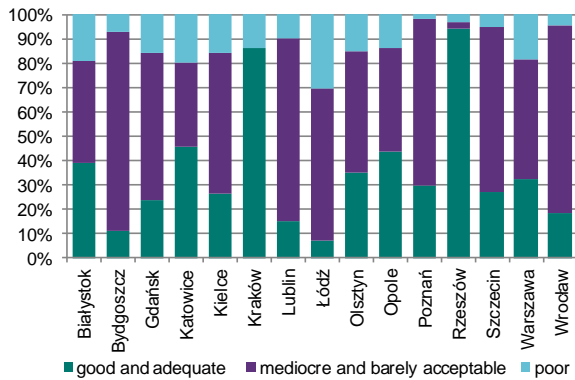
Figure 2.20. Structure of the municipal stock in 100% municipality-owned buildings by year of construction - as at 31 December 2019



Note: no data for Zielona Góra, in Warsaw - information as at 31 December 2016.

Source: NBP survey, WPGMZ of the capital city of Warsaw for 2018- 2022

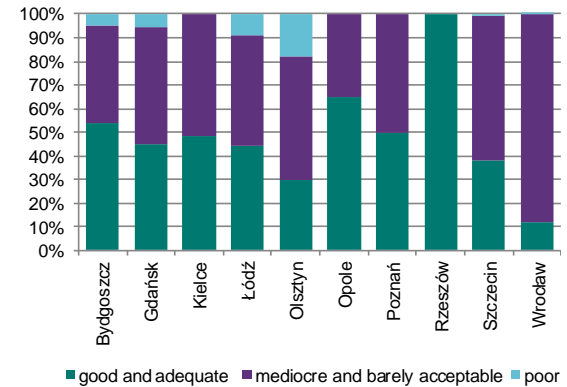
Figure 2.21. Technical condition of municipal housing units in 100% city-owned buildings - as at 31 December 2019



Note: no data for Zielona Góra

Source: NBP survey

Figure 2.22. Technical condition of municipal housing units in housing community buildings - as at 31 December 2019



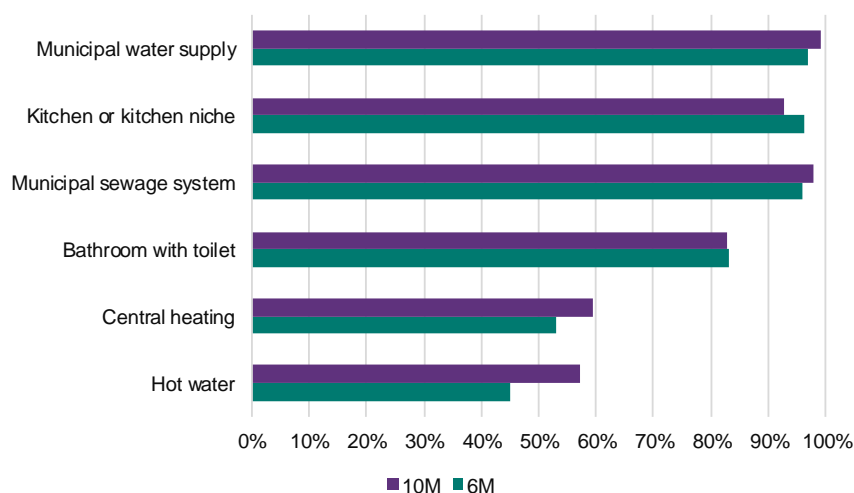
Note: No data for Białystok, Katowice, Kraków, Lublin, Warsaw and Zielona Góra

Source: NBP survey

Buildings in good and adequate condition - wear and tear up to 30% (the building elements are properly maintained, required current renovation in terms of minor repairs and maintenance),

Buildings in mediocre and barely acceptable condition - wear and tear from 30% to 70% (considerable damages and losses occur in elements of the building, complex general overhaul required or, potential replacement of individual elements),

Buildings in poor condition - wear and tear from 70% to 100% (major damages and losses occur in building elements which pose threat or may pose threat to its further usage. Buildings requiring demolition or extensive general overhaul).

Figure 2.23. Status of municipal housing equipment with installations - as at 31 December 2019

Note: no data for Białystok and Zielona Góra

Source: NBP survey

central heating or hot water - from a district heating network, a gas-fired boiler room in the building, individual gas ovens in the dwellings or heating from renewable energy sources

Municipal and TBS construction in 16 voivodeship cities

The results of housing construction determined on the basis of the number of dwellings completed and made available for occupancy confirmed the low level of implementation of housing development as part of municipal construction. In the years 2002-2019, 10.9 thousand municipal housing units were made ready for occupancy in 16 voivodeship cities, which accounted for 1.2% of the total number of dwellings completed and made available for occupancy in those cities. In this period, 26.9 thousand social rental dwellings were made ready for occupancy, with the total stock of TBS housing at the end of 2019 amounting to 43 thousand dwellings. At the same time, it is important to note the diversified activity of cities and the TBS in the implementation of residential development projects over the years, depending mainly on the availability of financial resources and developed land for residential development. In the largest residential market - in Warsaw, 3.2 thousand municipal dwellings and over 1.9 thousand social rental dwellings were made ready for occupancy over the last eighteen years. In the case of the TBS dwellings, most of them were made available for occupancy in the capital in the years 2002-2007, in the subsequent period - only 125. In several cities, the activity of local TBSs in housing production remained at a higher level. In 2002-2019, in each of the cities of Wrocław, Kraków, Szczecin, Poznań and Gdańsk, more social rented dwellings were completed and made available for occupancy than in Warsaw.

The outlook for municipal and social rental housing construction for the voivodeship cities, based on new housing development projects commenced and contracts for the construction of dwellings,

is not optimistic. In the years 2018-2019, the construction of only 514 municipal housing units was commenced in five voivodeship cities: Białystok, Kielce, Kraków, Łódź and Poznań. In the case of social rental dwellings, their construction was commenced in this period only in Bydgoszcz, Gdańsk, Łódź, Opole, Szczecin and Warsaw, where the total of 556 housing units are to be built.

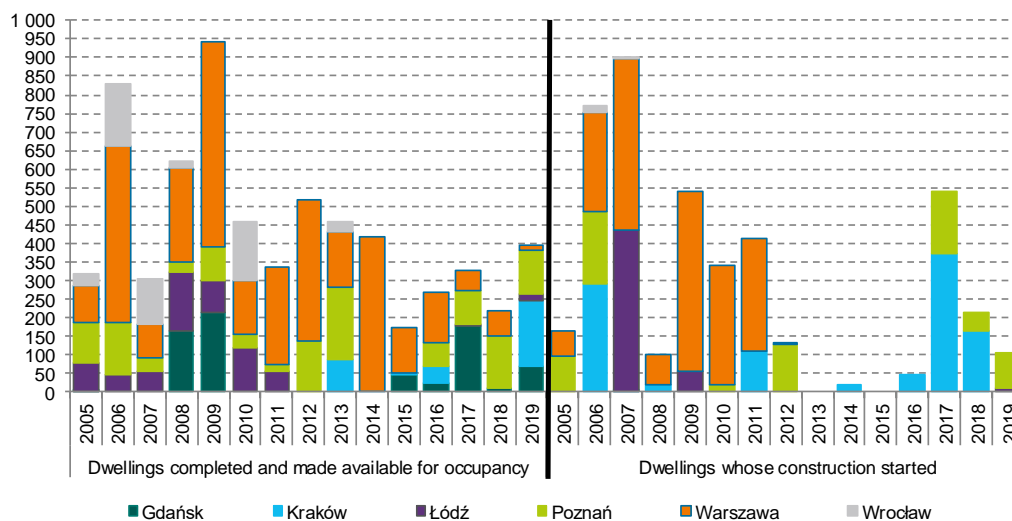
Over the last two years, investors obtained permits to build 1054 municipal dwellings, including 629 in Poznań. New contracts for the construction of municipal dwellings, apart from the capital of Wielkopolska, were also won in Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Łódź, Warsaw and Wrocław. In this period, permits were issued for the development of 1612 dwellings under the TBS scheme, including 674 in Poznań. Contracts for the construction of social rented dwellings were also won in Białystok, Gdańsk, Katowice, Kielce, Lublin, Łódź, Opole and Szczecin.

Social housing construction is implemented under housing policy developed by individual cities. Its aim is to prepare an offer addressed to various social groups, including young people willing to become independent and the seniors. The "Housing for a Graduate" scheme implemented in Poznań turned out an interesting proposal. The beneficiaries of the scheme included university graduates under 36 who decided to implement their family and professional plans in the capital of Wielkopolska. The key idea of the programme is to rent dwellings for a period not longer than 10 years, owing to which the liquidity of the stock and its turnover are maintained, which makes it possible to support successive years of university graduates. The demand for dwellings was much higher than the supply of dwellings offered under the scheme at a level of 143 housing units. The "Housing for the start" scheme is being implemented in Gdańsk. In 2020, 58 housing units will be made available for occupancy. Senior schemes are also popular, aimed at providing housing assistance to the elderly with the use of the housing stock adapted to their needs. This form of assistance is used, among others, by senior inhabitants of Poznań, Szczecin and Wrocław. In 2019, a pilot programme focusing on the construction of dwellings for the elderly under the TBS scheme was launched. In Poznań, the "Rental leading to ownership" scheme is implemented, with the idea of a gradual repurchase of housing. While paying the rent, the scheme participant repays the price of a dwelling including a loan which was taken out by the TBS for its construction. The scheme sets a lower and upper income limit, which must accommodate the average monthly household income of the scheme participant. In the years 2018-2019, 288 dwellings were made available in the capital of Wielkopolskie Voivodeship.

The main problems of cities related to the implementation of housing programmes include, above all, insufficient funds to meet the needs for the planned development projects, shortage or low availability of developed land for residential construction with a regulated legal status, high costs of constructing the technical and social infrastructure required for new residential construction. In addition, attention was also drawn to the rising implementation costs of housing projects and the lack of professional labour. In the case of TBS, attention was drawn to the lack of favourable guarantee solutions as well as the extremely low level of the conversion ratio of the replacement

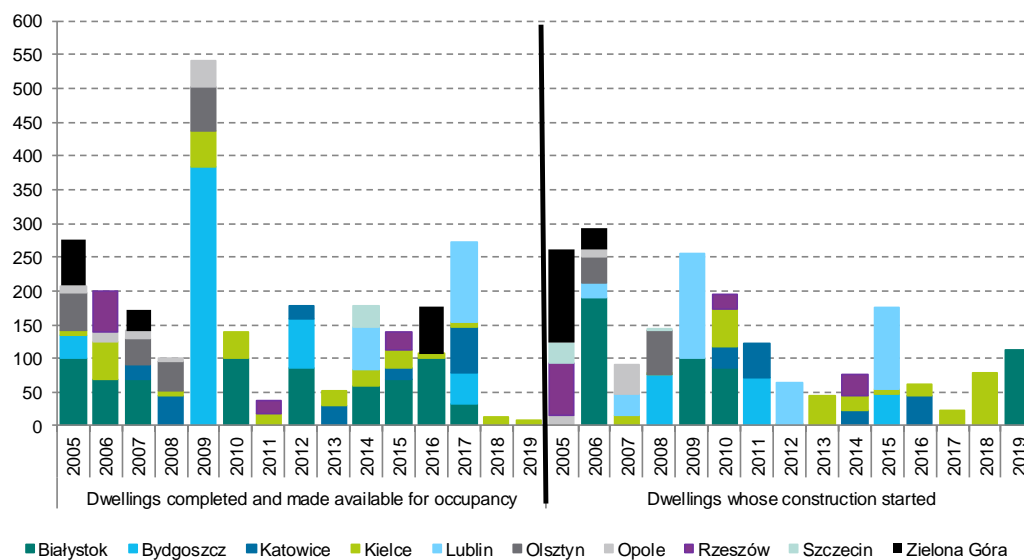
cost of square metre of usable area for residential buildings, which is impossible to obtain during the implementation of the investment.

Figure 2.24. Effects vs. outlook for municipal housing construction in 6M

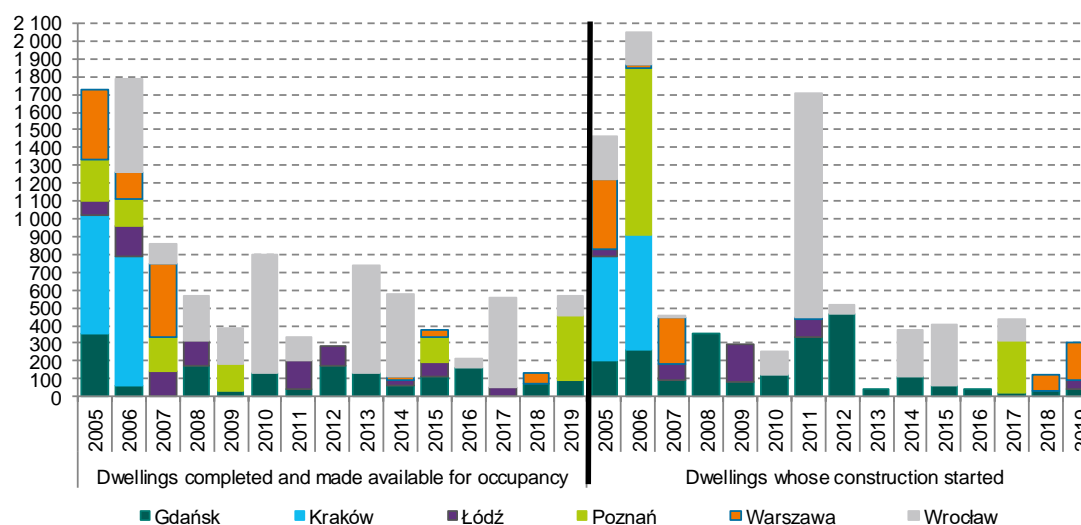


Source: GUS

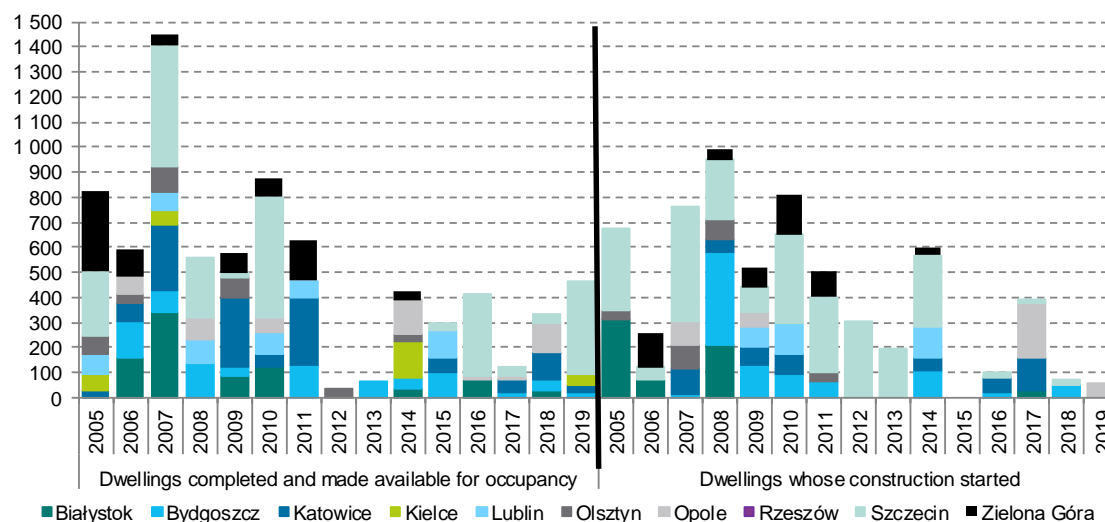
Figure 2.25. Effects vs. outlook for municipal housing construction in 10M



Source: GUS

Figure 2.26. Effects vs. outlook for social rented housing construction in 6M

Source: GUS

Figure 2.27. Effects vs. outlook for social rented housing construction in 10M

Source: GUS

Housing policy in 16 voivodeship cities

The housing policy of voivodeship cities is regulated by resolutions of local city councils on multiannual programme for municipal housing stock management (WPGMZG). The rules for the rental of dwellings from the municipal housing stock are laid down in separate resolutions of particular city councils.

At the end of 2019, over 515.7 thousand people occupied the municipal housing stock in Bydgoszcz, Gdańsk, Katowice, Kielce, Lublin, Łódź, Olsztyn, Opole, Szczecin, Warsaw and Wrocław. The

largest number of households occupying the municipal housing stock in relation to the total number of households was recorded in Łódź (approx. 21.9%), and the smallest - in Kielce (approx. 4.4%). 881 people inhabited protected and assisted dwellings¹⁰.

In 2019, over 11000 decision to grant municipal dwellings were issued in 16 Polish voivodeship cities, while a year earlier, over 11,500 decision to grant municipal dwellings were issued. In the six largest cities in terms of population, about 41% of the decision to grant municipal dwellings issued to households in 2019 were related to dwellings rented for an indefinite (standard) period of time. In smaller cities this percentage exceeded 55%. In this period, decision to grant municipal dwellings issued on the basis of social rental agreements accounted for over 32% of total decision to grant municipal dwellings in larger cities, and 43.3% in smaller voivodeship markets. Other decision to grant municipal dwellings were associated, among others, with the regulation of the rights to dwellings. In the case of larger cities, they accounted for almost 27%, while in smaller towns - for 1.6%.

Housing assistance in individual cities failed to meet the needs of households. At the end of 2019, in 16 voivodship cities, more than 6.9 thousand households waited for rental of a municipal dwelling for an indefinite period of time, a year earlier this figure stood at over 8.6 thousand. Another 24.5 thousand households eligible for housing assistance waited to rent a dwelling under a social rental agreement (including 8.4 thousand households due to difficult financial situation and over 16 thousand in connection with pending eviction).

Approximately 5.4 thousand households were willing to change the dwelling from the municipal housing stock. In individual voivodeship cities, the share of households waiting for the rental of a dwelling from the municipal housing stock in the total households living in cities varied, ranging from 0.3% in Kraków to 4% in Katowice.

In the majority of voivodeship cities (except for Kielce, Lublin and Zielona Góra) no statistics were kept regarding the age structure of people waiting to be allocated housing from the municipal housing stock. On the other hand, only some cities held the data concerning the size of households applying for housing assistance from the municipal housing stock. At the end of 2019, in Gdańsk, Kielce, Kraków, Warsaw and Zielona Góra, the highest number of households waiting for the allocation of a dwelling for an indefinite period of time included single- and two-person

¹⁰ No data for Bydgoszcz, Kielce, Opole and Zielona Góra.

Protected dwellings represent a form of social assistance. This assistance is granted to individuals who face a difficult living situation and who either because of their age, disability or diseases require support in everyday life. They are maintained pursuant to the provisions of the Act of 12 March 2004 on Social Assistance (consolidated text of the Journal of Laws no. 2019, item 1507 as amended).

Assisted dwellings - may be provided in the form of training or supported dwellings as an alternative to a 24-hour care facility. They represent a form of social service based on the right to use the flat of and the support of specialists who prepare occupiers to lead an independent life.

households. In Lublin and Poznań, single-person households and households with four or more persons had the largest share among the waiting households, while in Olsztyn and Wrocław, three and four-person and larger households prevailed.

A similar situation was observed in the case of households waiting for home assistance under the social rental agreement on account of financial difficulties. In Gdańsk, Kielce, Kraków, Olsztyn, Poznań, Warsaw and Zielona Góra, the largest group comprised single-person households, in Wrocław - four-person and larger households. The highest number of single-person households waited to be allocated dwellings under a social rental agreement in connection with pending eviction in Kraków, Lublin, Olsztyn, Warsaw and Zielona Góra, while the highest number of four-person and larger households waited in Bydgoszcz, Kielce and Poznań.

The waiting time for a dwelling from the municipal stock varies from 1.5 to even 10 years depending on the city and it is determined, among others, by the housing stock available to the municipality and the situation of the applicant. The rental rules of dwellings, including the priority in granting housing assistance, are regulated by resolutions of local city councils. The procedure for examining the applications is usually based on the scoring system which takes into account the situation of the applicant. Households facing a particularly difficult situation requiring urgent assistance have reduced waiting times.

Due to the failure of the municipality to provide dwellings to all households in need, that faced eviction and were granted the right to social rental of housing by the court, in 2019 compensations of over PLN 22.8 million were paid in 16 voivodeship cities, while a year earlier this figure exceeded PLN 23.6 million.

Only households meeting the income criteria, which were set at different levels in individual voivodeship cities, can expect housing assistance from the municipal housing stock. In 2019, the eligible income was determined as a percentage of the lowest pension. In the case of rental of a dwelling for an indefinite period of time for single-person households, the eligible income ranging from 120% to 350% of the lowest pension has been adopted, in multi-person households -ranging from 85% to 250% of the lowest pension per family member. In 2020, as at 1 March, the income criteria remained stable in most cities, except for Bydgoszcz and Warsaw, where the rules changed. In Bydgoszcz, the income criterion was linked to the minimum wage, while in Warsaw it was linked to the average wage in the voivodeship and the coefficient of 0.5-0.7. In 2019, the limits for rental of dwellings under a social rental agreement ranged from 75% to 200% of the lowest pension in single-person households and from 50% to 150% in multi-person households.

The income criterion authorising to apply for rental of housing from the TBS stock was regulated in the Act of 26 October 1995 on certain forms of supporting housing construction¹¹. According to

¹¹ (uniform text Journal of Laws of 2019, item 2195)

Article 30 of the aforementioned Act, the household income cannot exceed one-third of the average monthly wage in a particular voivodeship, by more than 20% in a single-person household, by 80% in a two-person household, and by further 40% for each additional person in a larger household.

In the majority of the voivodeship cities (except for Kraków and Szczecin) the base rate method has been adopted for the rental of municipal housing, It is based on the adoption of the (initial) base rent rate which may be increased or reduced on the basis of criteria adopted by individual cities. In the capital of Małopolskie and Zachodniopomorskie Voivodeship, the scoring rate method was applied. In 2019, the base rent rate of municipal dwellings rented for an indefinite period of time amounted to the average of PLN 7.97/sq.m/month in the group of the largest cities in terms of population and to PLN 6.10/sq.m/month in smaller voivodeship cities. The maximum and minimum rates in larger cities amounted to, respectively, PLN 9.75/sq.m and PLN/4.45 sq.m; in smaller cities they reached a level of, respectively, PLN 8.60/sq.m and PLN 3.14/sq.m. In 2019, in voivodeship cities, the base rent rate for municipal dwellings rented for an indefinite period of time, on average, accounted for 1.45% of the replacement value of 1 sq.m of the dwelling usable area. In Bydgoszcz, Gdańsk and Łódź the rates exceeded 2% of the replacement value, in Białystok, Katowice, Poznań and Rzeszów they were determined at a level lower than 1%.

In 2019, the base rent rate for dwellings units rented from the municipal stock under a social rental agreement in larger cities reached the average of PLN 1.88 sq.m/month, in smaller centres - PLN 1.45 sq.m/month. The highest rent rates at a level of over PLN 2 sq.m/month were recorded in Opole and Poznań. Compared to 2019, in the period January-March 2020, rent rates remained stable in most of the voivodeship cities, while their increase was recorded in Gdańsk, Kraków and Szczecin. In the capital of the Pomorskie and Małopolskie Voivodeships, the base rate increased to PLN 2.4/sq.m and PLN 2.45/sq.m, respectively.

The rent policy for the rental of dwellings from the municipal housing stock were laid down in resolutions of local city councils and ordinances of city mayors. In voivodeship cities, dwelling rent rates are diversified (increased or decreased) usually to factor in the tenant's income, location of the building in the city, its age and technical condition and other factors increasing or decreasing the value in use of the dwelling.

The rent rates for housing units rented from the TBS stock are determined by their authorities and should be set at such an amount that the sum of the rents for all the units in use enables to cover the costs of maintaining and renovating the buildings and repay the loan taken out for the construction. The rent level cannot be higher than 4% of the replacement value of housing in annual

terms¹². In 2019, the average rent rate of housing units rented from the TBS stock in voivodeship cities constituted 2.63% of the replacement value of 1 sq.m of the usable area of the dwelling.

In 2019, approx. 55% of households living in the municipal stock of voivodeship cities had rent arrears, of which more than one-third of indebted households were in arrears for dwellings over 3 months.

Households may apply for a social benefit in the form of housing allowance. Its purpose is to satisfy housing needs of low-income persons and it is intended to cover the cost of rental or other charges for housing occupied. The eligibility criteria for the housing allowance include holding a legal title to the dwelling with a defined normative area and receiving a low income. It shall be granted to persons whose average monthly income per household member in the period of three months preceding the date of submitting the application for housing allowance does not exceed 175% of the amount of the lowest pension in a single-person household and 125% of that amount in a multi-person household¹³. On the other hand, the normative area of housing occupied per household member must not exceed 35 sq.m for 1 person, 40 sq.m for 2 persons, 45 sq.m for 3 persons, 55 sq.m for 4 persons, 65 sq.m for 5 persons, 70 sq.m for 6 persons and if more persons live in the dwellings for each subsequent person, the normative area of housing is increased by 5 sq.m¹⁴. In 2019, about 47% of households occupying housing from the municipal housing stock of voivodeship cities received housing allowances (56% a year before). The average amount of housing allowance paid to households in the six largest voivodship cities amounted to PLN 365, in smaller centres - to PLN 396.

Table 2.1. Number of allocated municipal dwellings in 2018-2019 in 16M

	2018		2019	
	6M	10M	6M	10M
Total number of allocated municipal dwellings	9228	2279	8496	2526
Including dwellings allocated for indefinite period	3337	1338	3481	1392
Agreements on social rental of dwelling	3864	893	3333	1030
Including: on account of financial difficulties	1125	238	1266	557
In connection with pending eviction	2099	638	1467	537

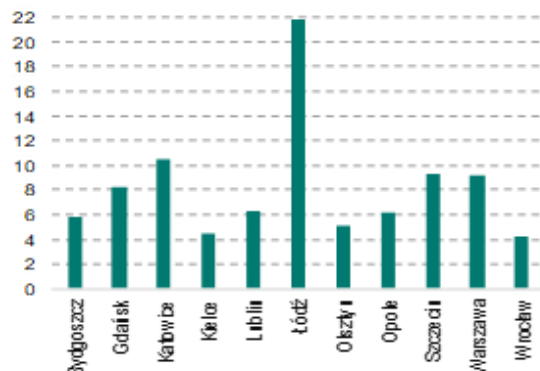
Source: NBP survey

¹² Source: Act of 26 October 1995 on certain forms of supporting residential construction (uniform text Journal of Laws of 2019, item 2195)

¹³ Act of 21 June 2001 on housing allowances (uniform text Journal of Laws of 2019, item 2133).

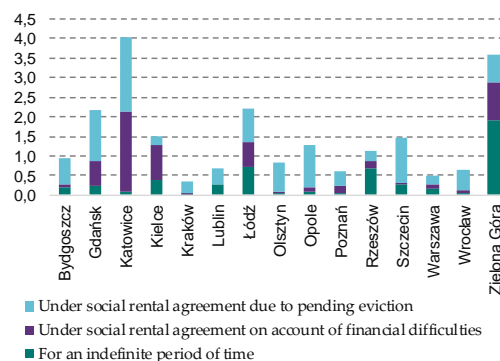
¹⁴ (uniform text Journal of Laws of 2019, item 2133).

Figure 2.28. Share of households occupying housing from the municipal housing stock in total households (in %) - as at 31 December 2019



Note: No data for Białystok, Kraków, Poznań, Rzeszów and Zielona Góra
Source: NBP survey

Figure 2.29. Share of households waiting to be allocated housing from the municipal housing stock in all households (in %) - as at 31 December 2019



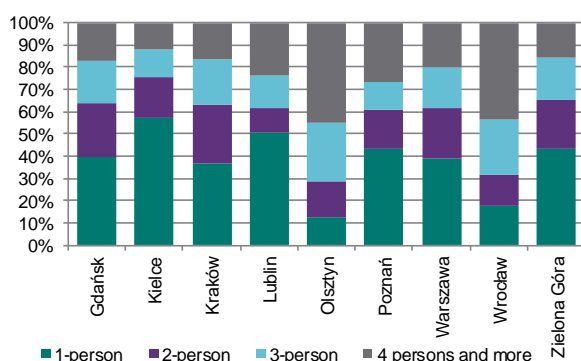
Note: no data for Białystok
Source: NBP survey

Table 2.2. Number of households waiting to be allocated housing from the municipal housing stock as at 31 December in 16M

Number of households waiting for:	2018		2019	
	6M	10M	6M	10M
Rental of municipal dwelling for indefinite time*	6059	2586	4356	2292
Rental of social premises/dwelling under social rental agreement on account of financial difficulties*	3815	3769	4630	3552
Rental of social premises/dwelling under social rental agreement on account of issued eviction judgement*	11033	5788	10269	5698
Change of dwellings*	4527	731	4665	934

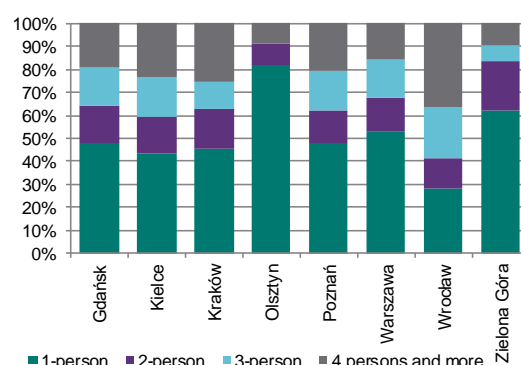
* no data available for Białystok, ** no data available for Białystok and Lublin
Source: NBP survey

Figure 2.30. Structure of households waiting to be allocated municipal housing for an indefinite period - as at 31 December 2019



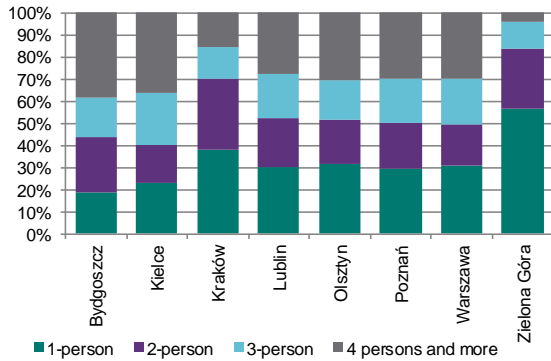
Note: no data available for Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Łódź, Opole, Rzeszów and Szczecin
Source: NBP survey

Figure 2.31. Structure of households waiting to be allocated housing under the social rental agreement on account of financial difficulties - as at 31 December 2019



Note: no data available for Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Lublin, Łódź, Opole, Rzeszów and Szczecin
Source: NBP survey

Figure 2.32. Structure of households waiting to be leased dwellings under the social rental agreement due to pending eviction - as at 31 December 2019



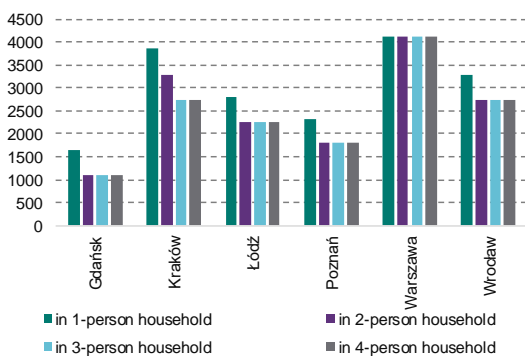
Note: no data available for Białystok, Gdańsk, Katowice, Łódź, Opole, Rzeszów, Szczecin and Wrocław
 Source: NBP survey

Table 2.3. Number and amount of compensations paid on account of the failure to provide social rental housing to eligible persons on the basis of court judgements in 16M

	2018		2019	
	6M	10M	6M	10M
Number of compensations paid**	1365*	1386	1423*	1255
Amount of compensations paid in PLN**	16474170	7175924	15682300	5936587

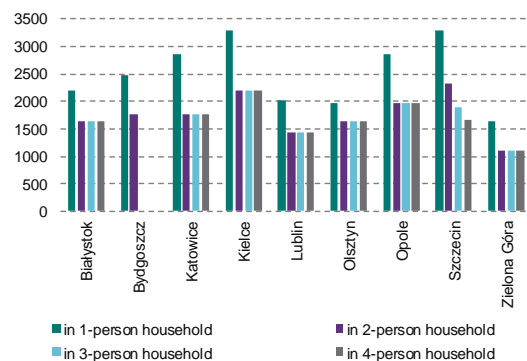
*no data for Warsaw; **no data for Białystok, Opole and Zielona Góra
 Source: NBP survey

Figure 2.33. Maximum income criterion depending on the size of a household for the rental of housing for an indefinite period of time (in PLN) as at 31 December 2019 in 6M



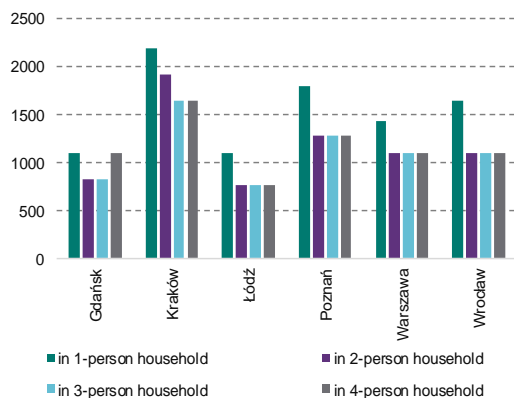
Source: NBP survey

Figure 2.34. Maximum income criterion depending on the size of a household for the rental of housing for an indefinite period of time (in PLN) as at 31 December 2019 in 10M



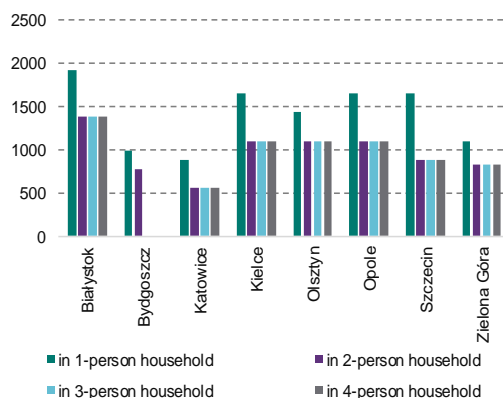
Note: no data available for Rzeszów; Bydgoszcz is divided into single and multi-person households
 Source: NBP survey

Figure 2.35. Maximum income criterion per person depending on the size of a household for social rental (in PLN) as at 31 December 2019 in 6M



Source: NBP survey

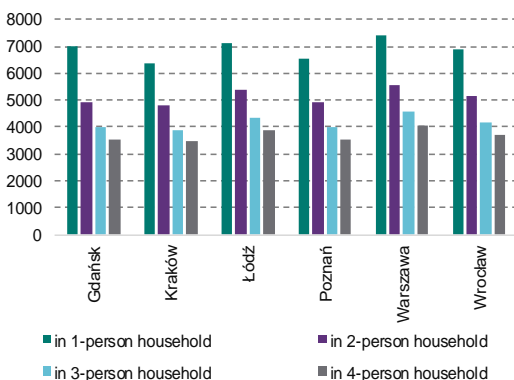
Figure 2.36. Maximum income criterion per person depending on the size of a household for social rental (in PLN) as at 31 December 2019 in 10M



Note: no data available for Lublin, Rzeszów; Bydgoszcz is divided into single and multi-person households

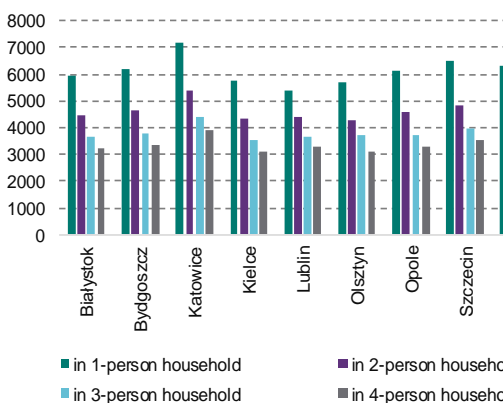
Source: NBP survey

Figure 2.37. Maximum income criterion per person depending on the size of a household on account of the rental of housing from the TBS housing stock (in PLN) as at 31 December 2019 in 6M



Source: NBP survey

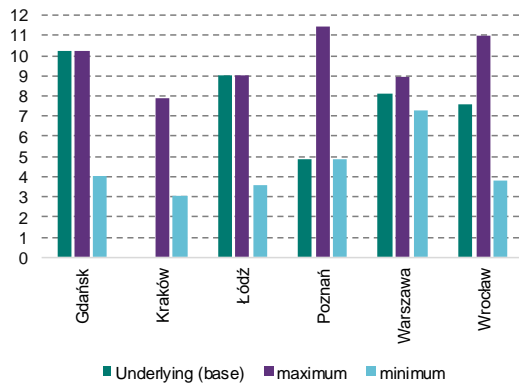
Figure 2.38. Maximum income criterion per person depending on the size of a household on account of the rental of housing from the TBS housing stock (in PLN) as at 31 December 2019 in 10M



Note: Lack of TBS stock in Rzeszów

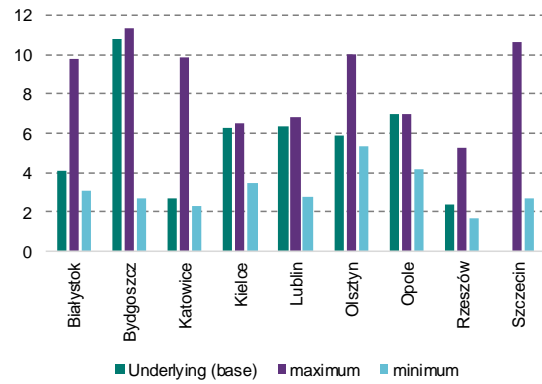
Source: NBP survey

Figure 2.39. Rates for municipal housing rented for an indefinite period as at 31 December 2019 in 6M



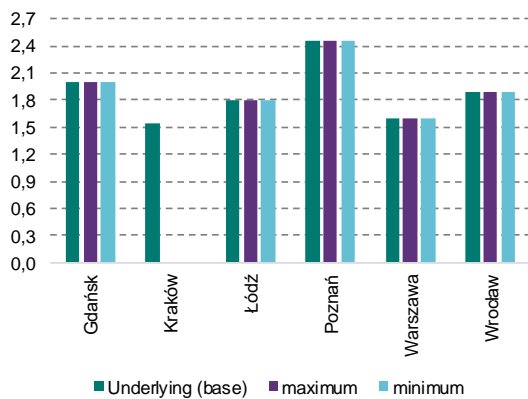
Note: no underlying rate in Kraków
Source: NBP survey

Figure 2.40. Rates for municipal housing rented for an indefinite period as at 31 December 2019 in 10M



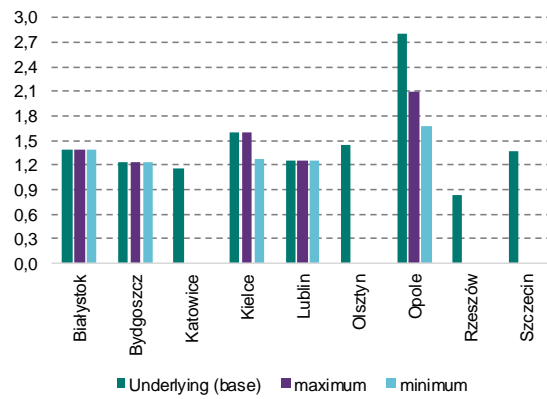
Note: no data available for Zielona Góra, no underlying rate in Szczecin
Source: NBP survey

Figure 2.41. Rent rates for of the rental of housing under the social rental agreement as at 31 December 2019 in 6M



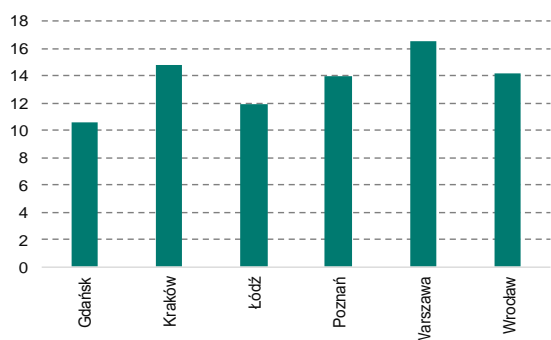
Note: in Krakow, no maximum and minimum rates
Source: NBP survey

Figure 2.42. Rent rates for of the rental of housing under the social rental agreement as at 31 December 2019 in 10M



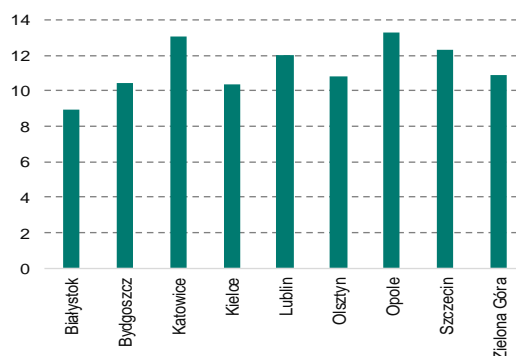
Note: no data available for Zielona Góra; in Katowice, Olsztyn, Rzeszów, Szczecin - no maximum and minimum rates
Source: NBP survey

Figure 2.43. Average rate for the rental of housing from the TBS housing stock - as at 31 December 2019 in 6M



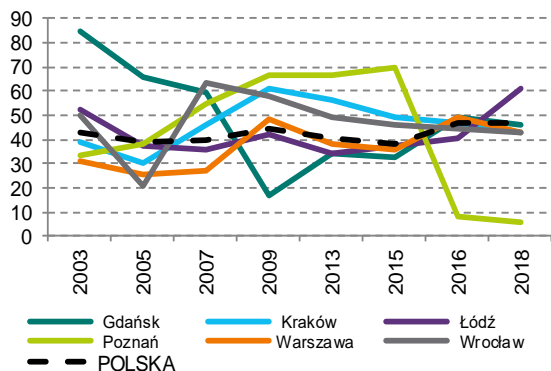
Source: NBP survey

Figure 2.44. Average rate for the rental of housing from the TBS housing stock - as at 31 December 2019 in 10M



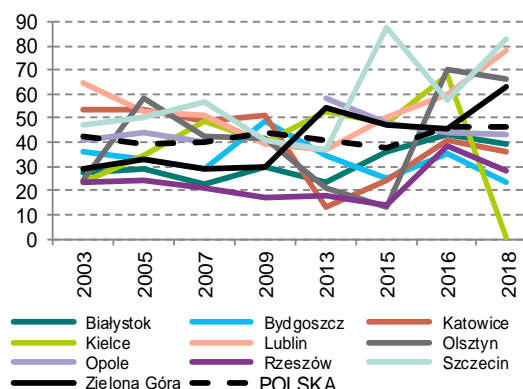
Note: Lack of TBS stock in Rzeszów
Source: NBP survey

Figure 2.45. Share of indebted municipal dwellings in the municipal housing stock (in %) in 6M



Source: GUS

Figure 2.46. Share of indebted municipal dwellings in the municipal housing stock (in %) in 10M



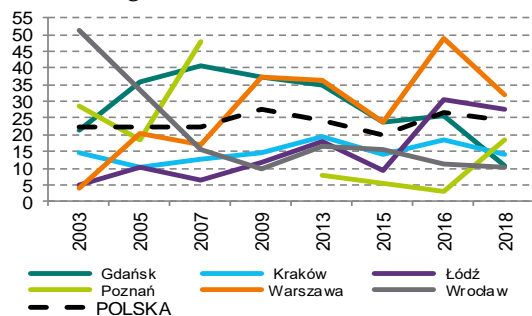
Source: GUS

Table 2.4. Number of households in arrears with municipal housing fees, including arrears in excess of 3 months as at 31 December in 16M

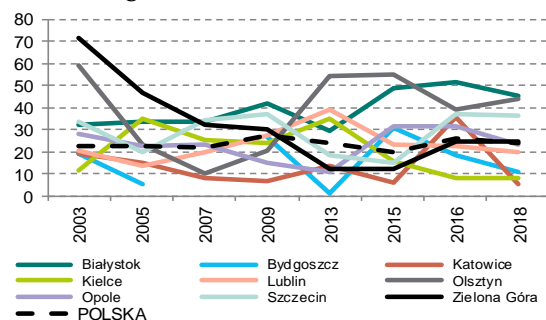
	2018		2019	
	6M	10M	6M	10M
Number of indebted households	103875	32759	97207	32242
including households indebted for the period of over 3 months	64853	20913	59793	20233
Total amount of debt in PLN thousand	1809147	433525	1800515	426996
including over 3 months in PLN thousand	1428399	404054	1411100	395724

Note: no data for Opole and Zielona Góra

Source: NBP survey

Figure 2.47. Share of indebted TBS dwellings in the TBS housing stock (in %) in 6M


Source: GUS

Figure 2.48. Share of indebted TBS dwellings in the TBS housing stock (in %) in 10M


Note: Lack of TBS stock in Rzeszów

Source: GUS

Table 2.5. Number of households in arrears with monthly fees for TBS housing, including arrears in excess of 3 months as at 31 December in 16M

	2018		2019	
	6M	10M	6M	10M
Number of indebted households	1646	2528	1875	2395
including households indebted for the period of over 3 months	256	593	276	448
Total amount of debt in PLN thousand	3924	7857	3989	7660
including over 3 months in PLN thousand	2757	6515	2888	6350

Note: no TBS resource in Rzeszów, no data for Białystok, Katowice, Poznań and Warsaw

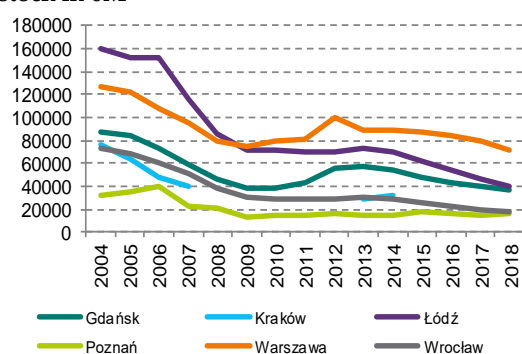
Source: NBP survey

Table 2.6. Number of households and amount of housing allowances paid, in connection with the rental of municipal housing in the years 2018-2019 in 16M

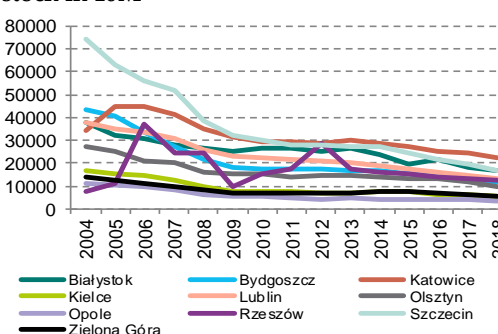
	2018		2019	
	6M	10M	6M	10M
Total households	125576	63429	106431	57401
Total amount of paid housing allowances	63530671	24705299	54458081	22191590
Average amount of paid housing allowance	377	405	365	396

Note: no data for Opole and Zielona Góra

Source: NBP survey

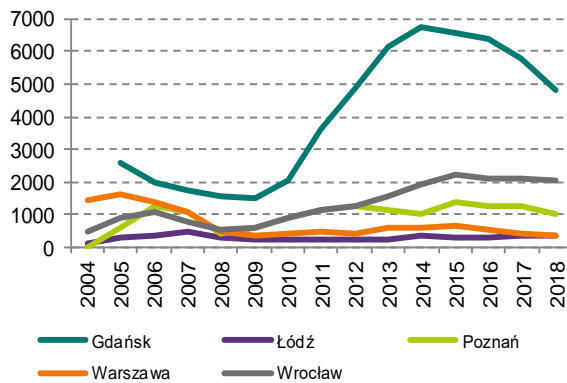
Figure 2.49. Number of housing allowances paid for the rental of housing from the municipal housing stock in 6M


Source: GUS

Figure 2.50. Number of housing allowances paid for the rental of housing from the municipal housing stock in 10M


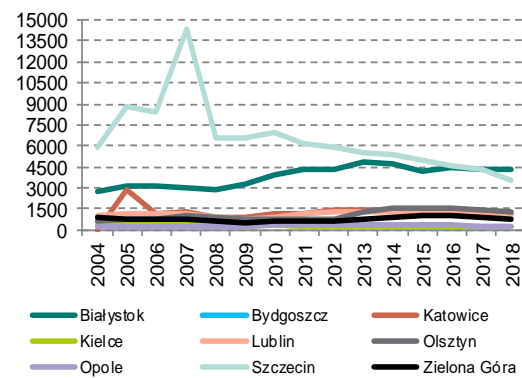
Source: GUS

Figure 2.51. Number of housing allowances paid for the rental of housing from the TBS housing stock in 6M



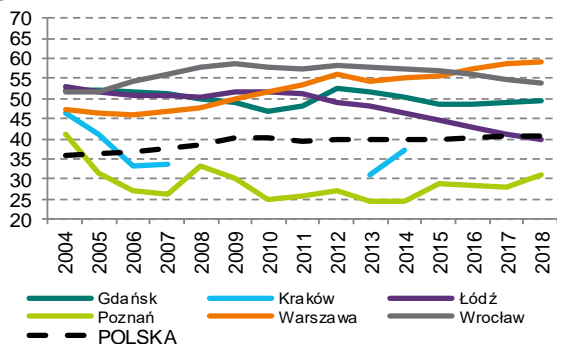
Note: no data for Kraków
Source: GUS

Figure 2.52. Number of housing allowances paid for the rental of housing from the TBS housing stock in 10M



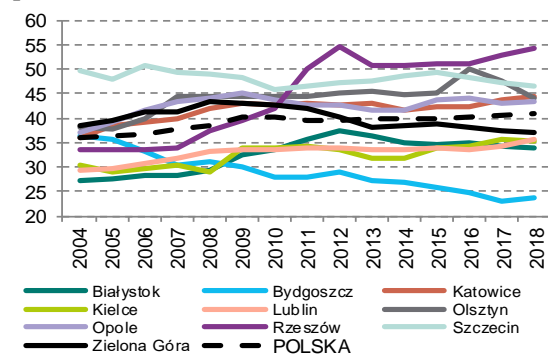
Notes: Lack of TBS stock in Rzeszów
Source: GUS

Figure 2.53. Share of housing allowances paid in the municipal stock in the total housing allowances paid (in %) in 6M



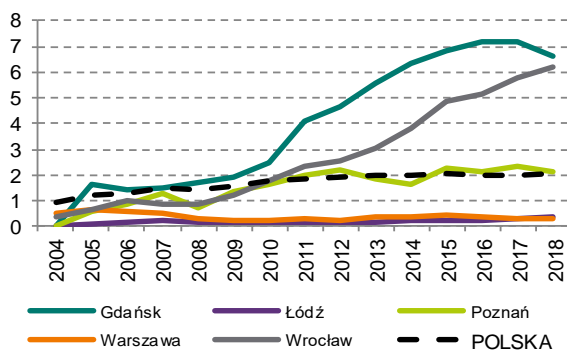
Source: GUS

Figure 2.54. Share of housing allowances paid in the municipal stock in the total housing allowances paid (in %) in 10M



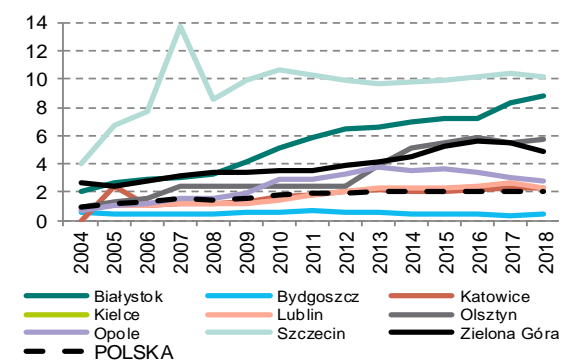
Source: GUS

Figure 2.55. Share of housing allowances paid in the TBS stock in the total housing allowances paid (in %) in 6M



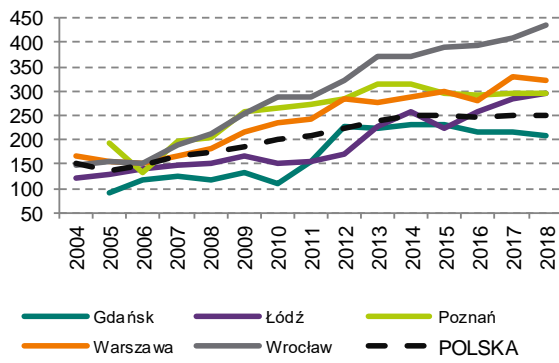
Note: no data for Kraków
Source: GUS

Figure 2.56. Share of housing allowances paid in the TBS stock in the total housing allowances paid (in %) in 10M



Notes: Lack of TBS stock in Rzeszów
Source: GUS

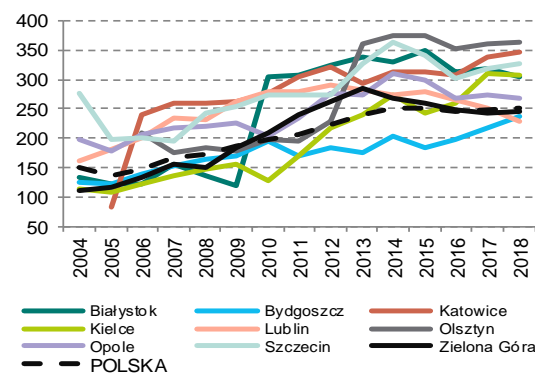
Figure 2.57. Average amount of housing allowance paid in the TBS stock (in PLN) in 6M



Note: no data for Kraków

Source: GUS

Figure 2.58. Average amount of housing allowance paid in the TBS stock (PLN) in 10M



Notes: Lack of TBS stock in Rzeszów

Source: GUS

3. Białystok

3.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

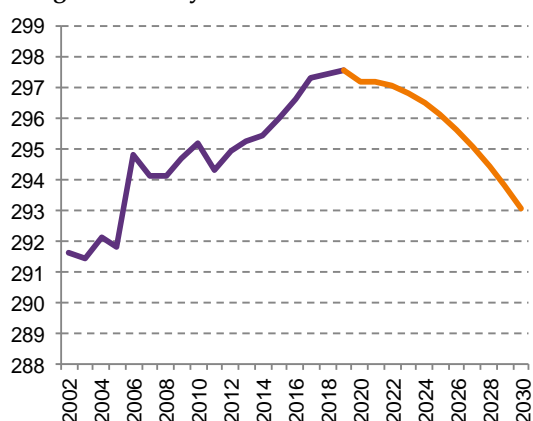
3.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 3.1. Czynniki demograficzne w Białymstoku

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Mażeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Mażeństwa
	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

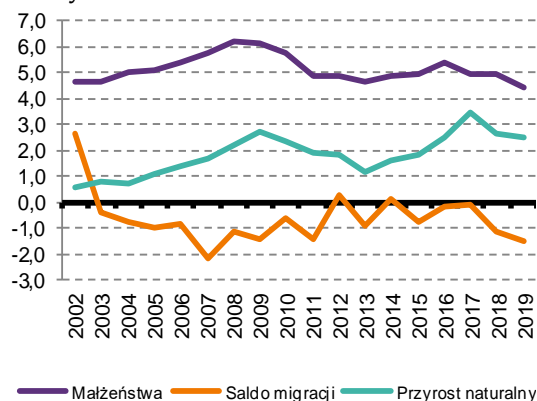
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

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 eksperymetalne 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		

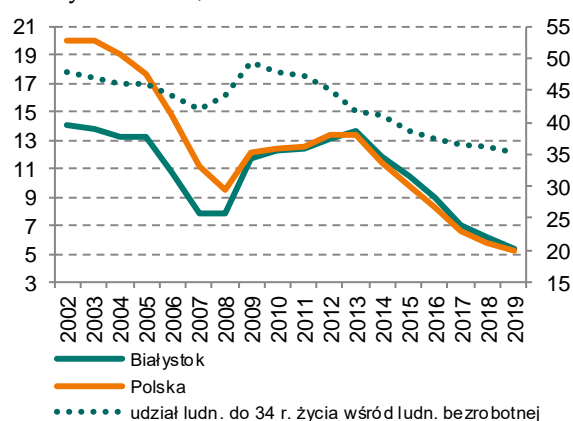
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

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

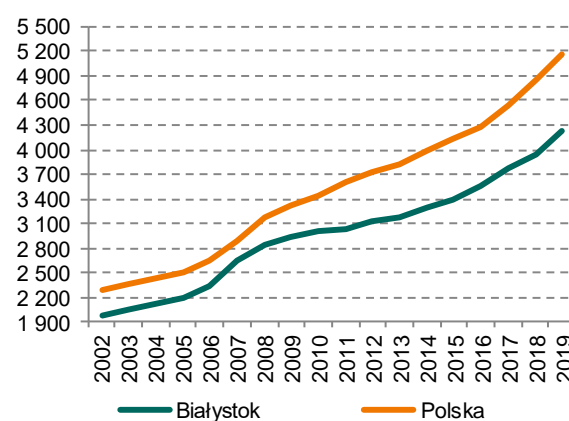
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

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



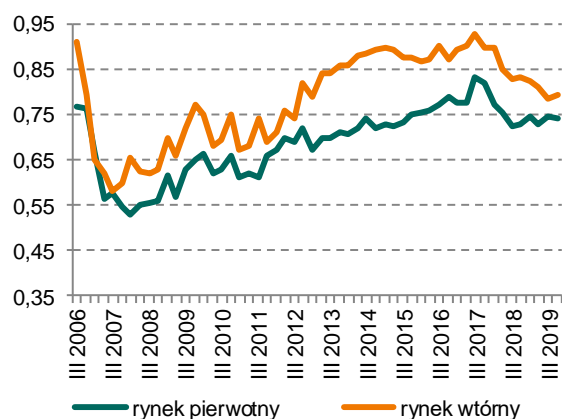
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

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



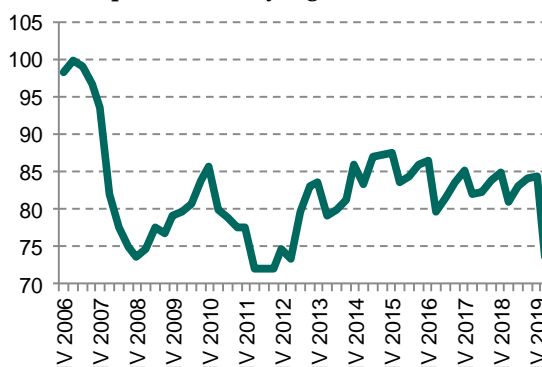
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

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



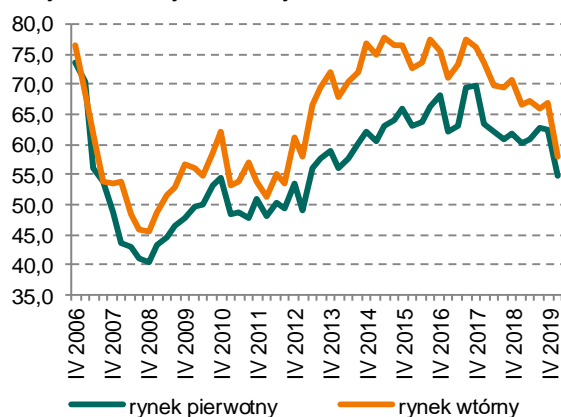
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku

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



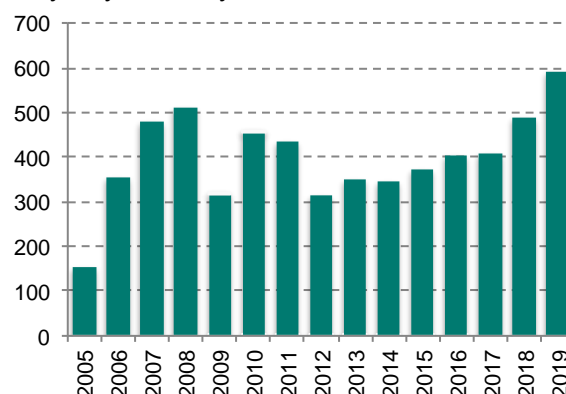
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku

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. użyt. (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. użyt. 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

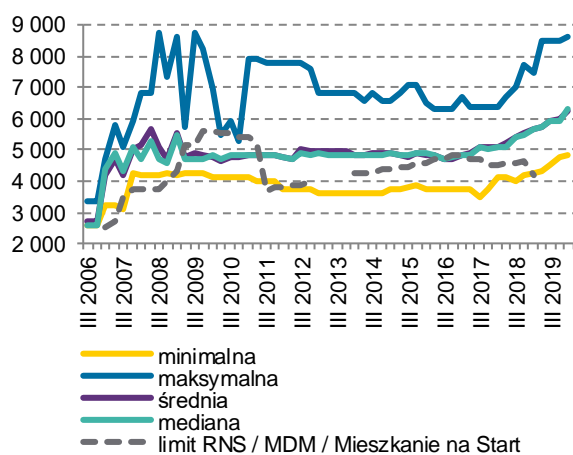
Tabela 3.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Białymstoku

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

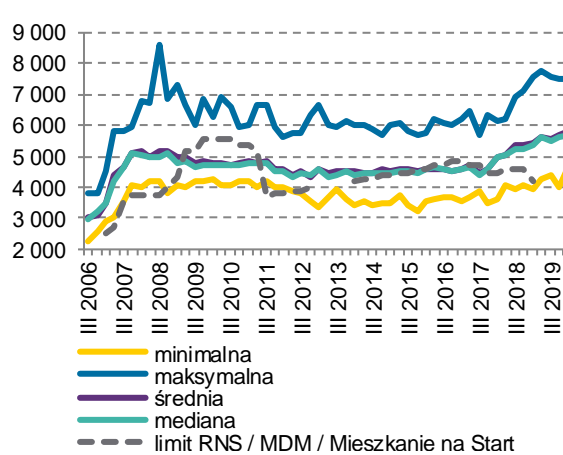
3.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

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



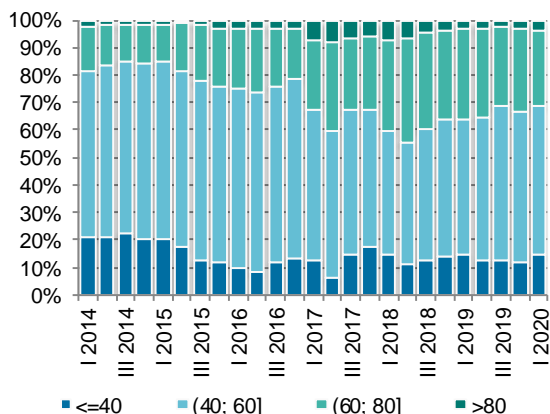
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

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



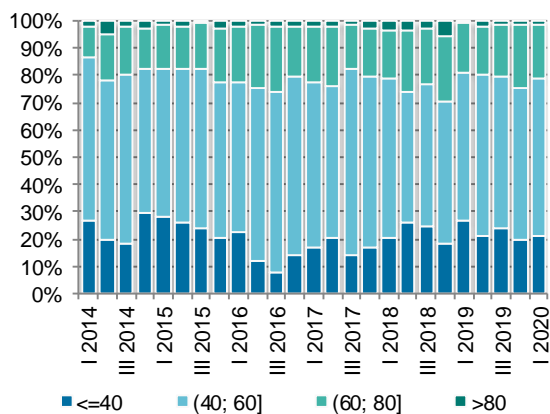
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 3.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



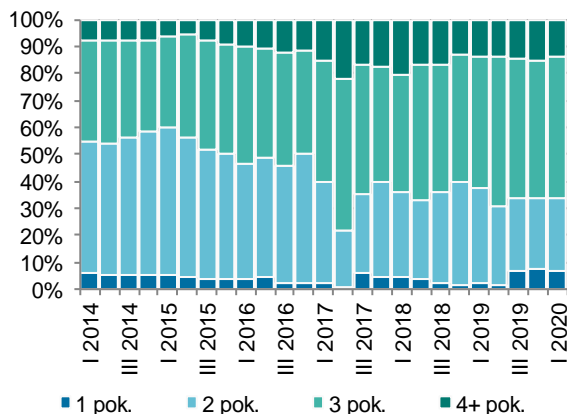
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

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



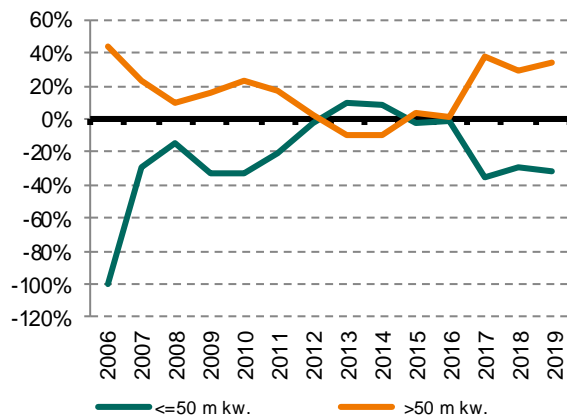
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 3.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



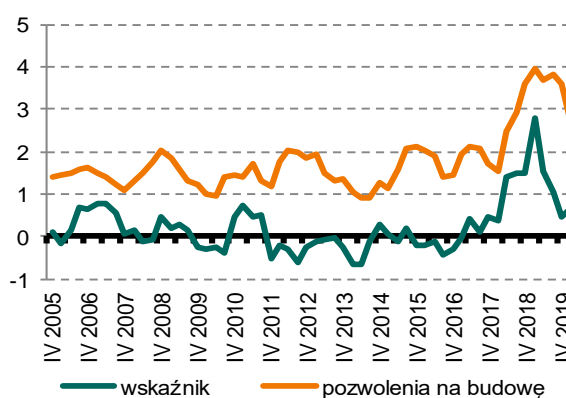
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

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



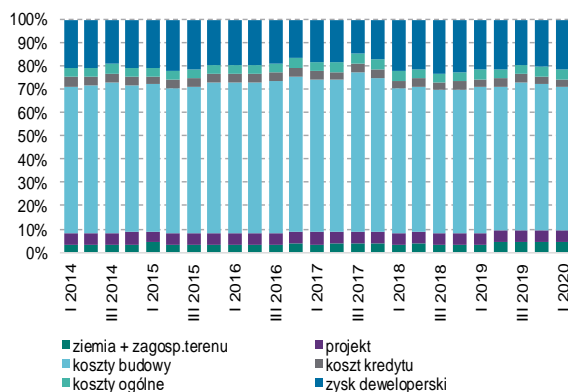
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 3.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku

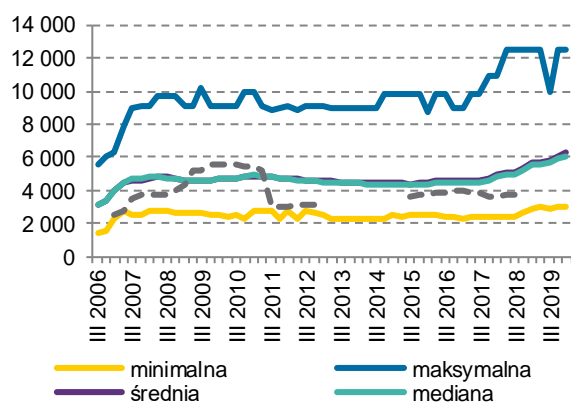
Wykres 3.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

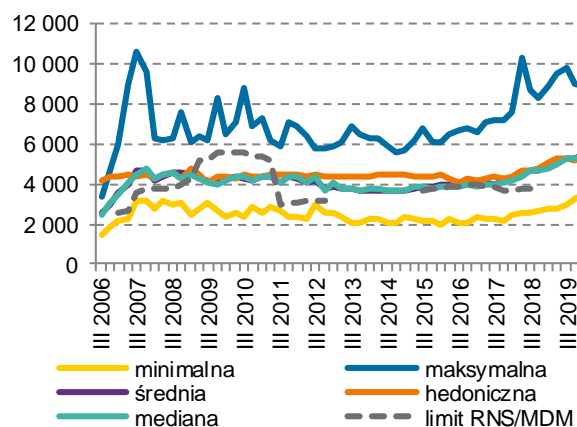
3.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

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



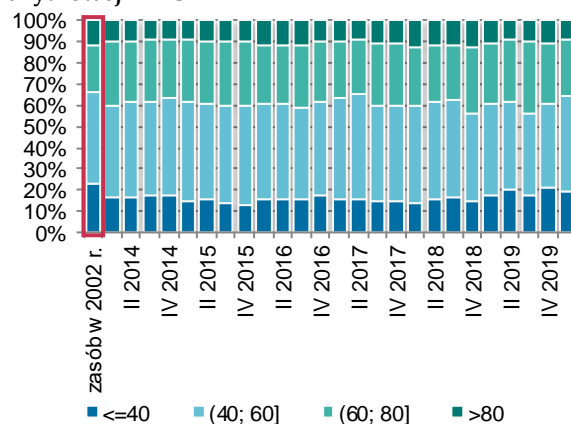
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

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



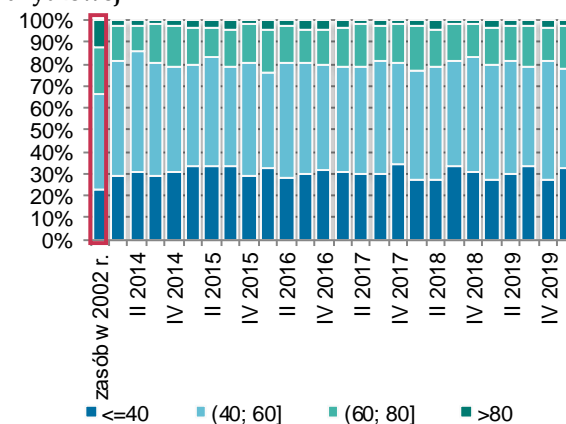
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 3.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



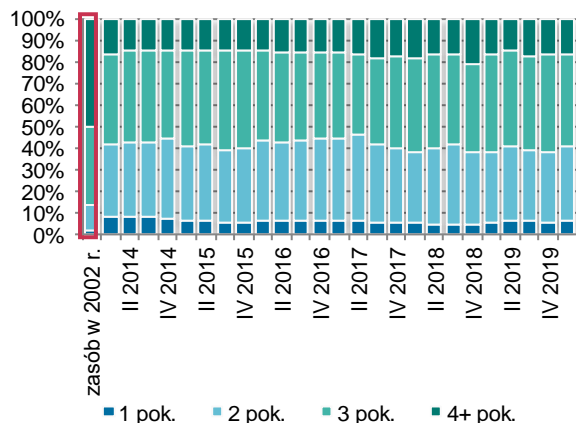
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 3.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



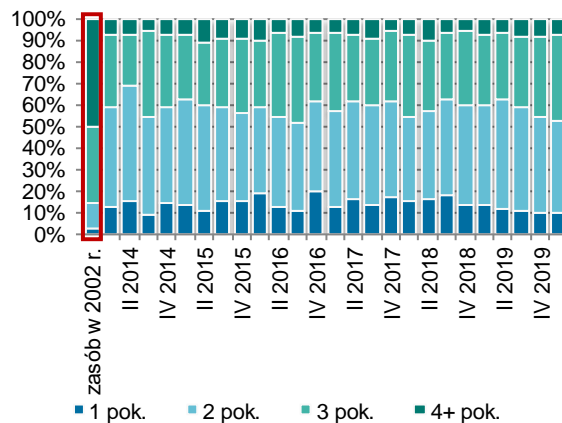
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 3.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



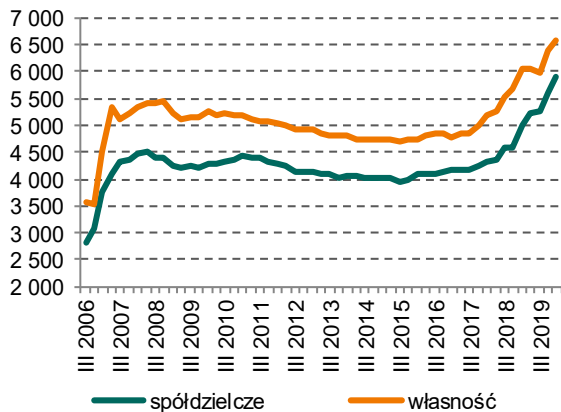
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 3.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



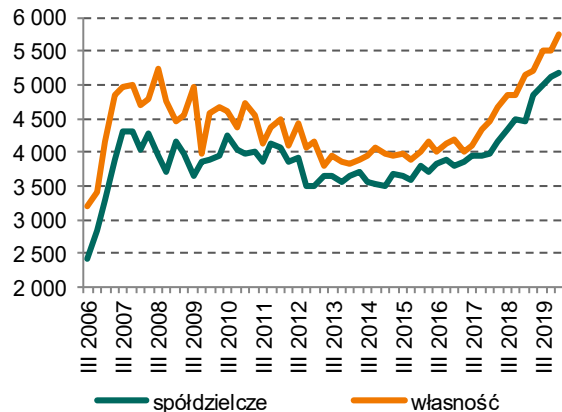
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

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



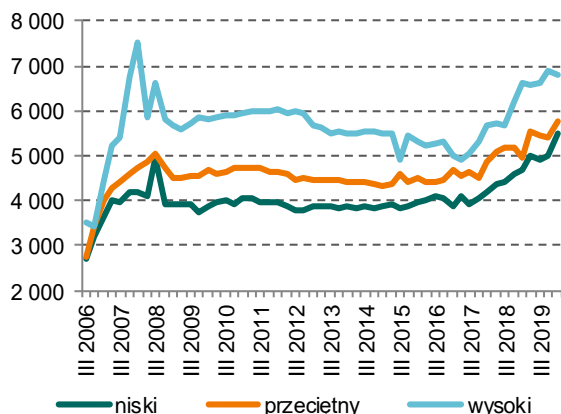
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

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



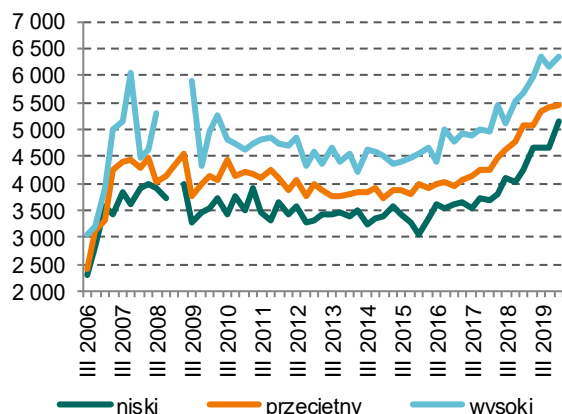
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

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



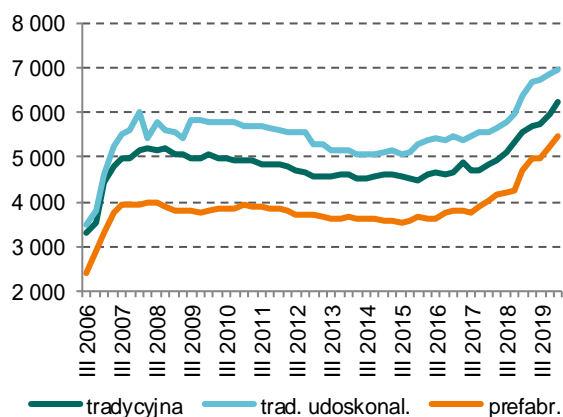
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

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



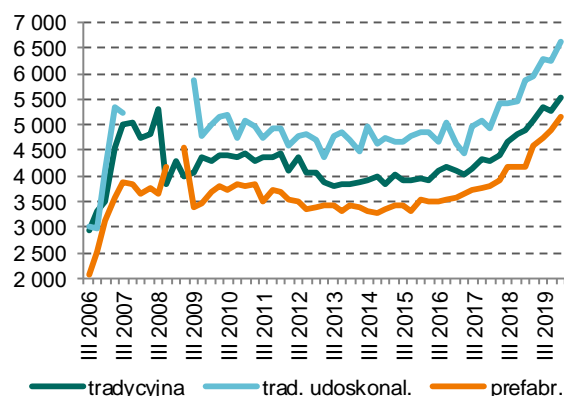
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

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



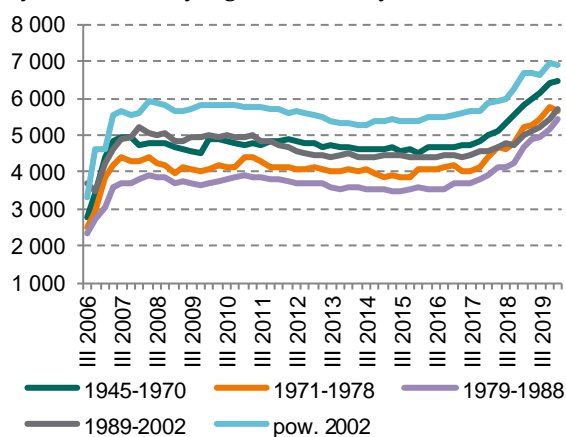
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

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



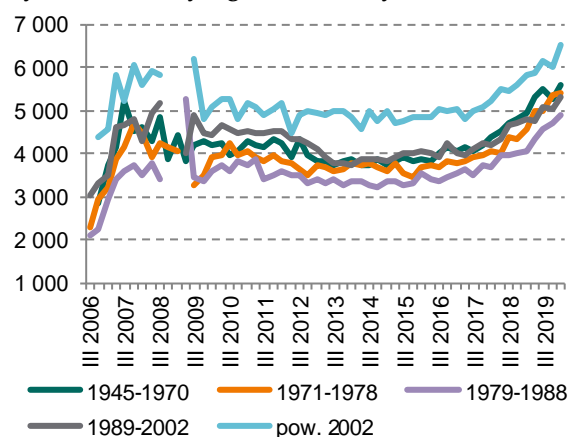
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

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



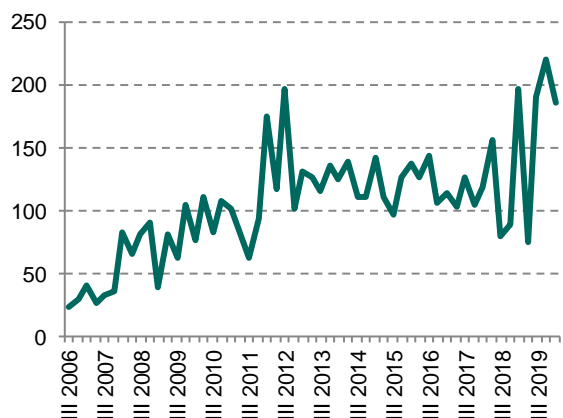
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

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



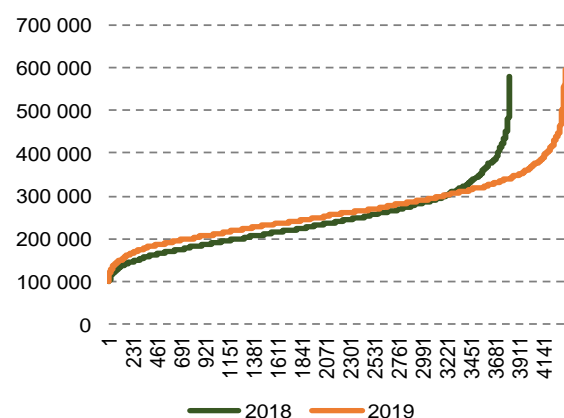
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

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

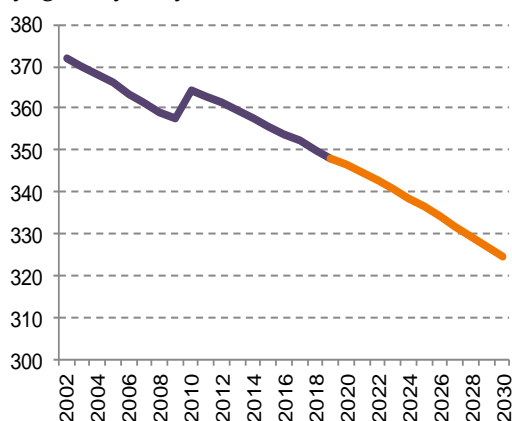
4.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 4.1. Czynniki demograficzne w Bydgoszczy

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Mażeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Mażeństwa
	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

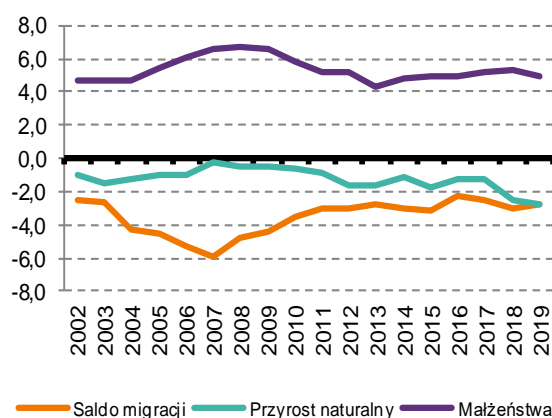
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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		

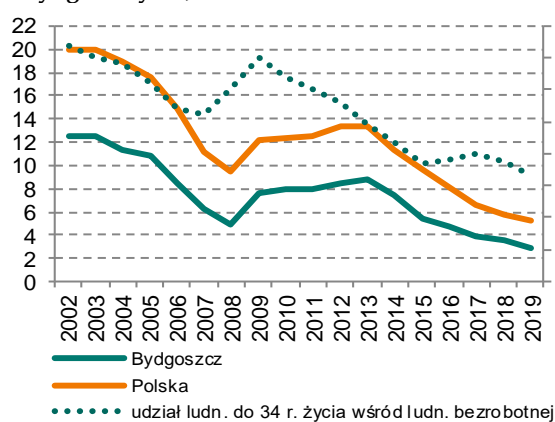
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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

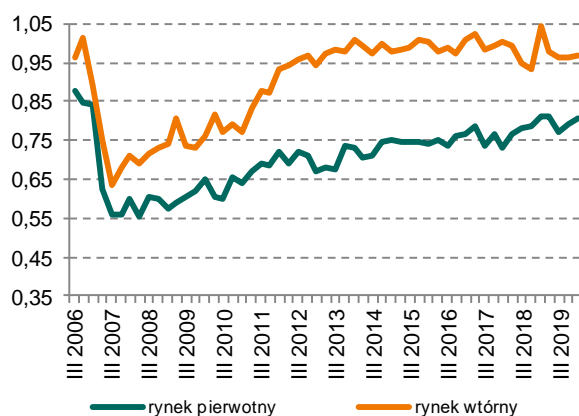
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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



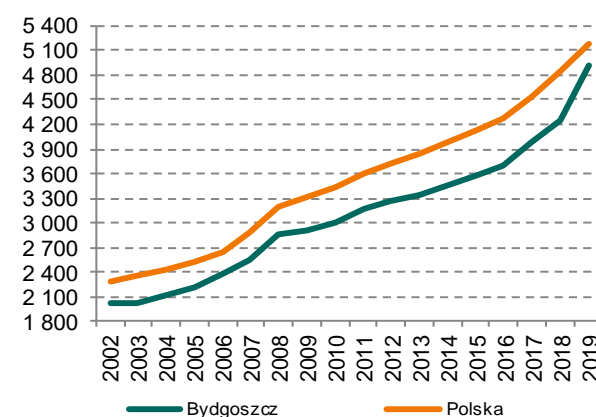
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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



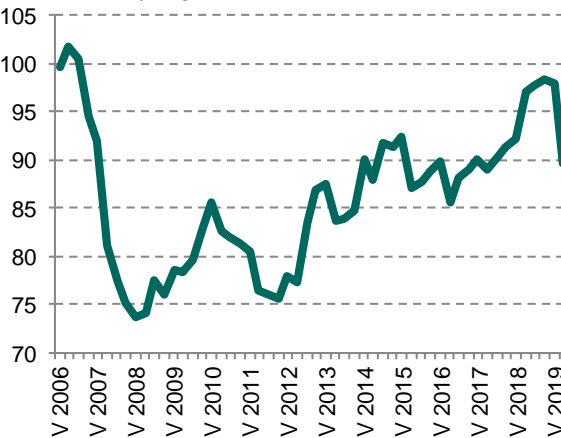
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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



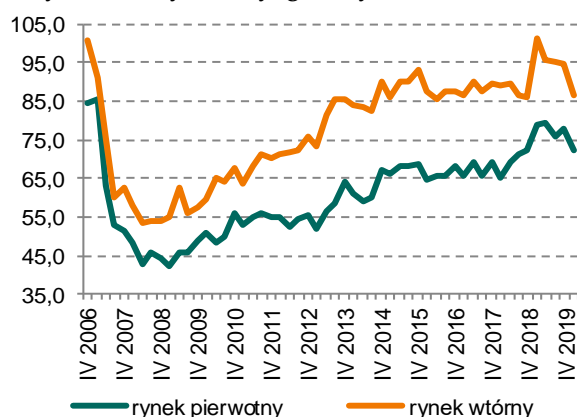
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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



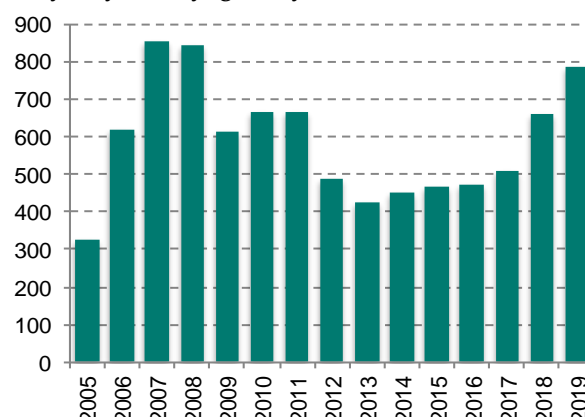
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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. użyt. (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. użyt. 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						
	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

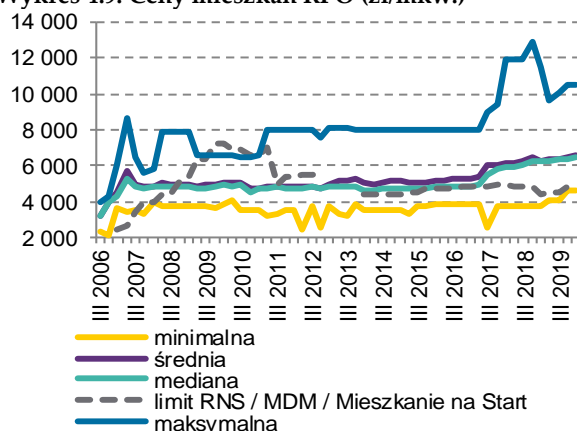
Tabela 4.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Bydgoszczy

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

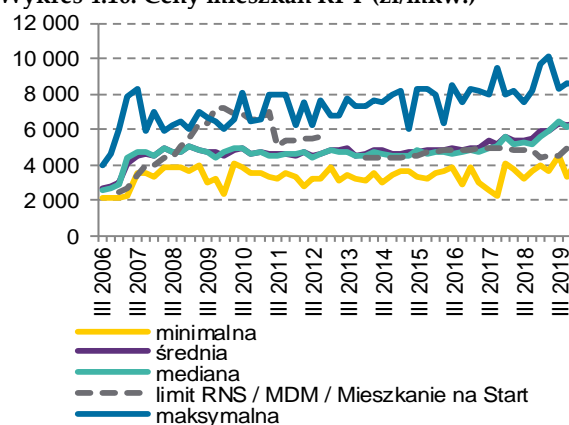
4.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

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



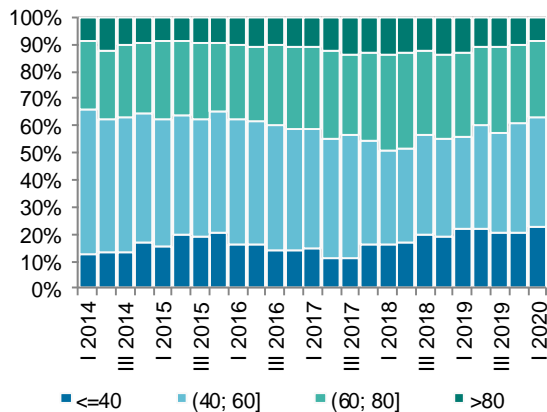
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



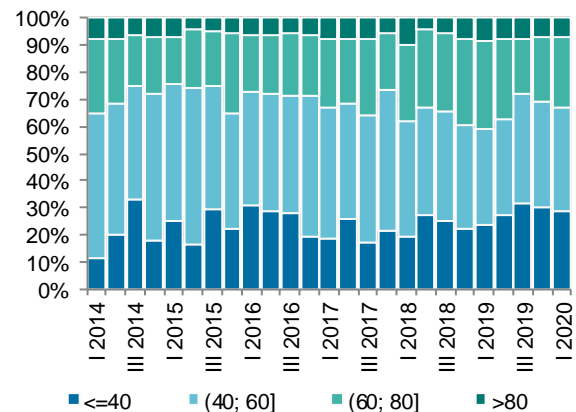
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 4.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



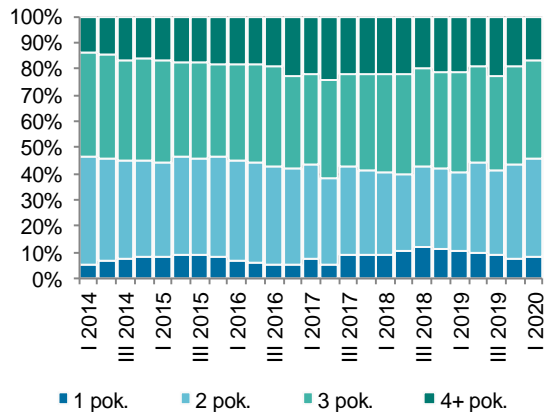
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 4.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



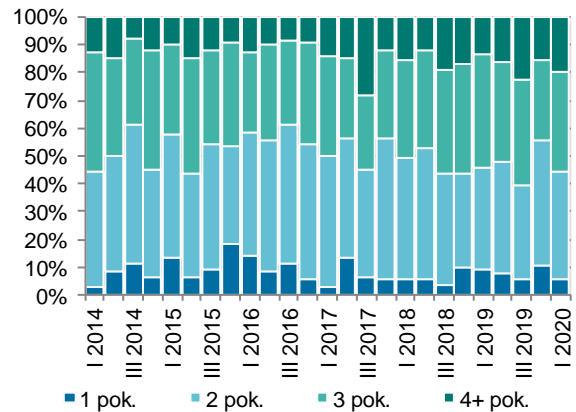
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 4.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



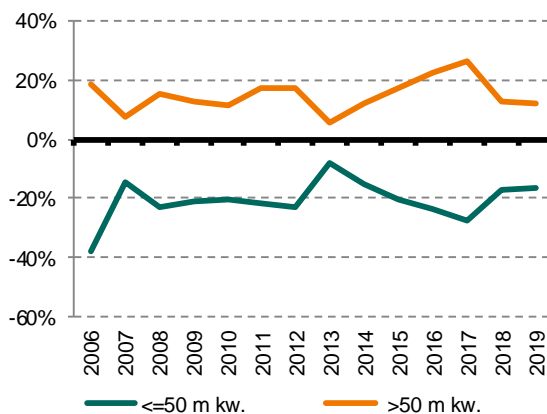
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 4.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



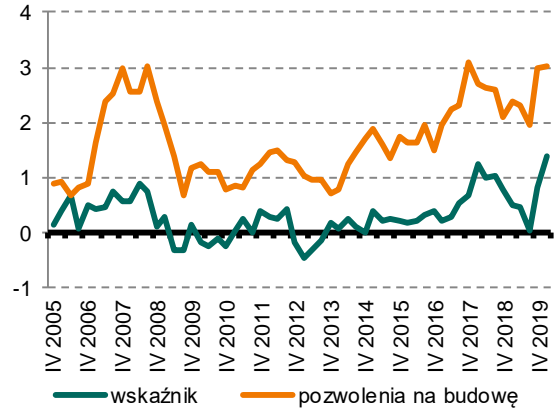
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



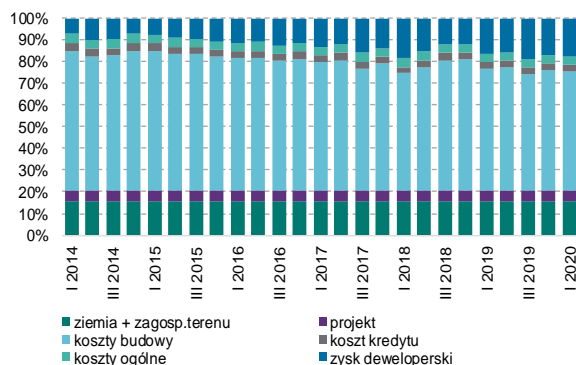
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 4.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

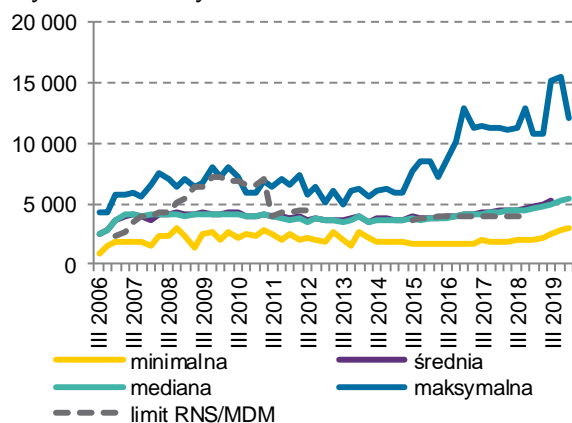
Wykres 4.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

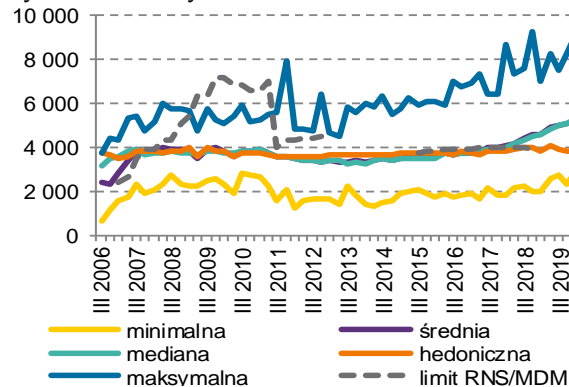
4.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

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



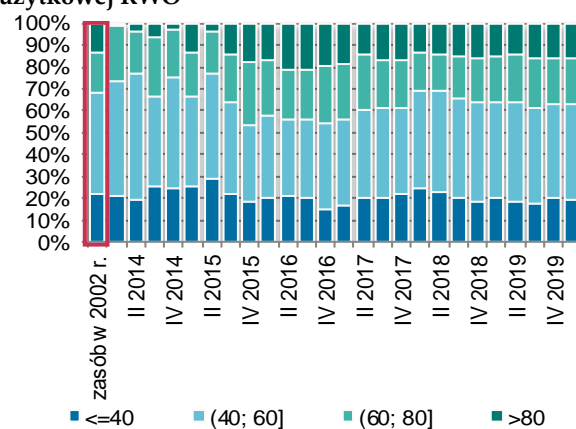
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



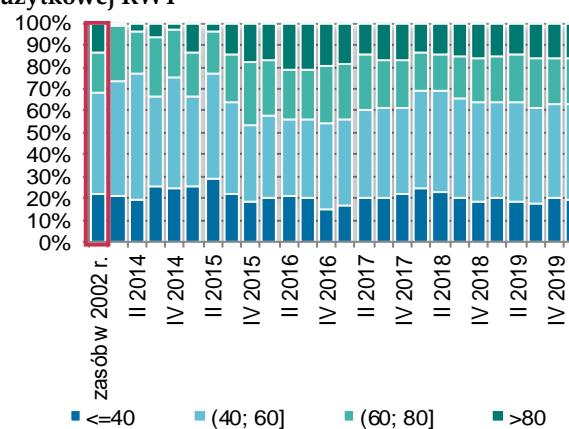
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 4.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



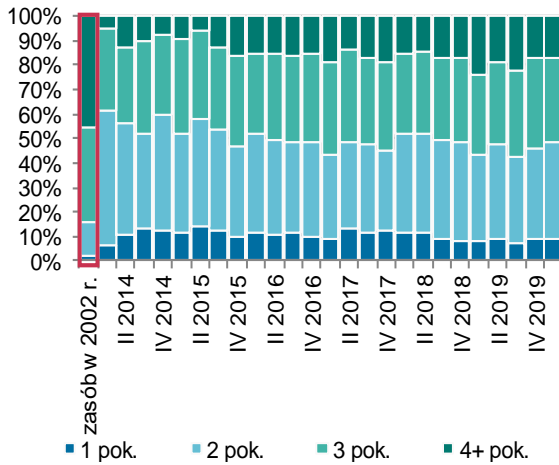
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 4.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



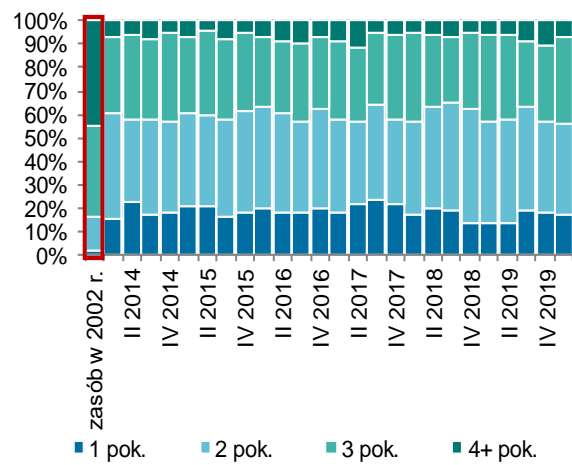
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 4.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



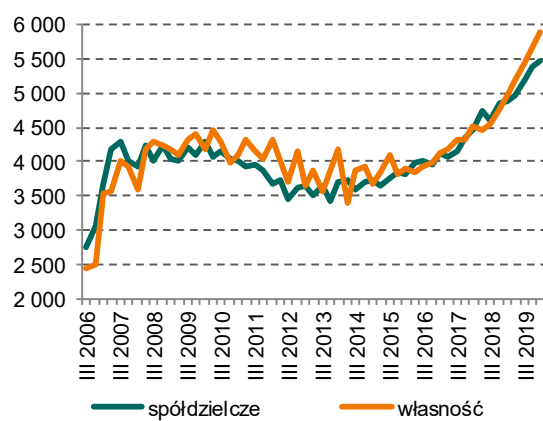
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 4.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



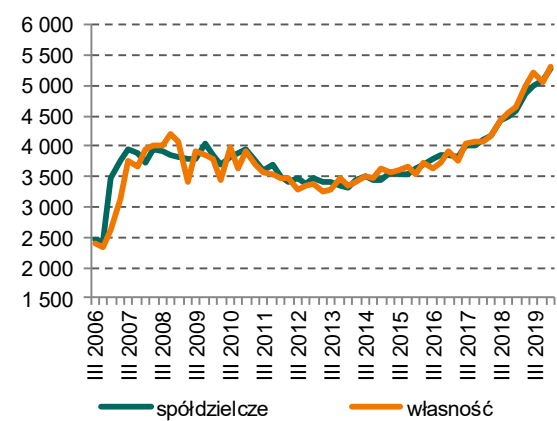
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



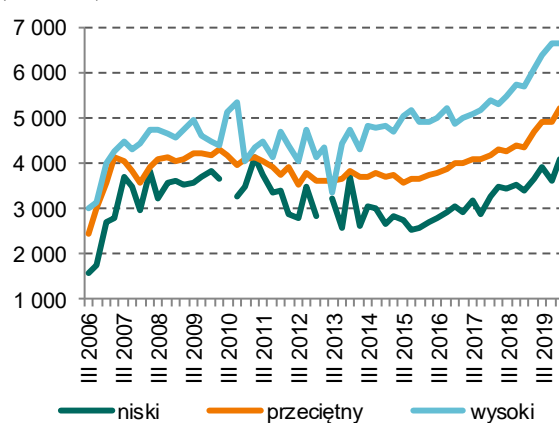
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



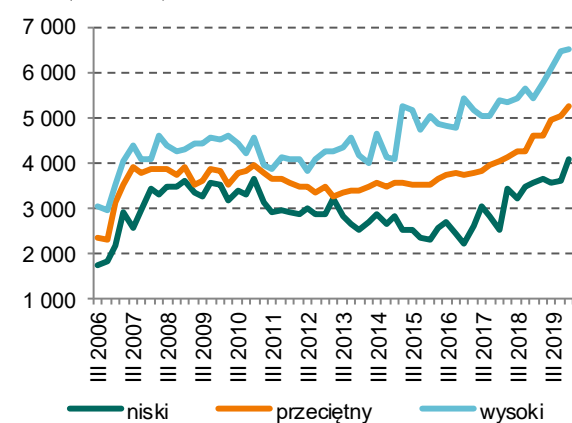
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



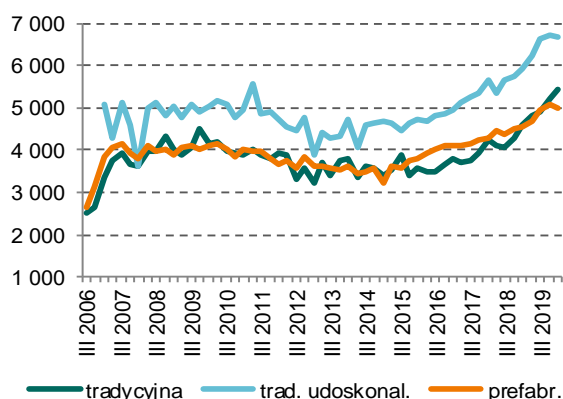
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



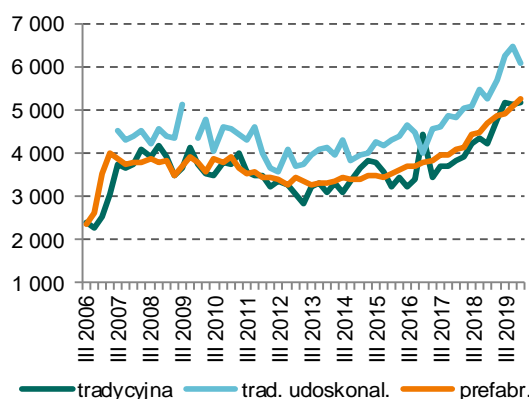
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



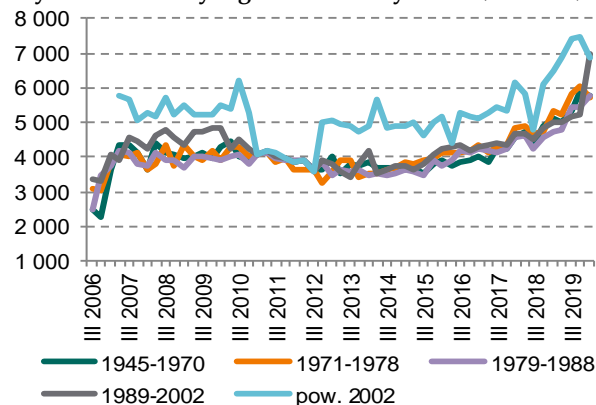
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



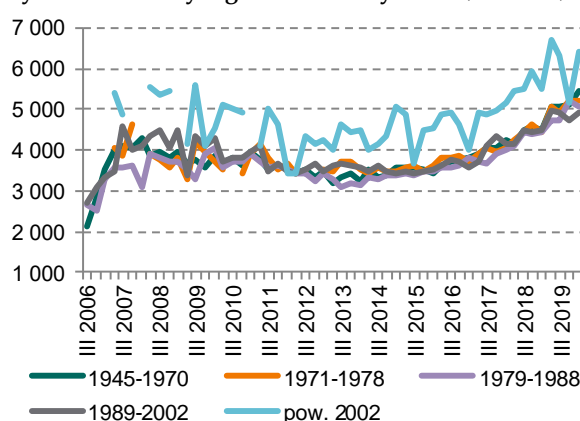
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



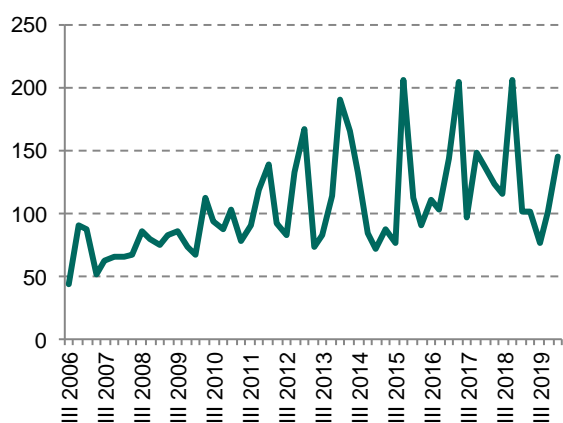
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



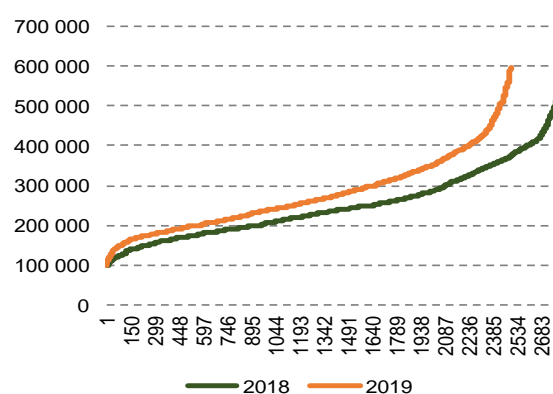
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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

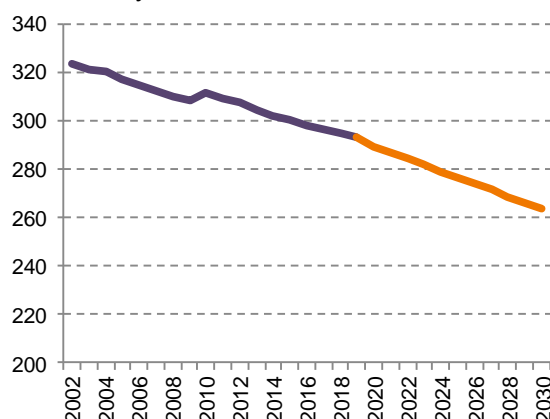
5.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 5.1. Czynniki demograficzne w Katowicach

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Mażeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Mażeństwa
	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

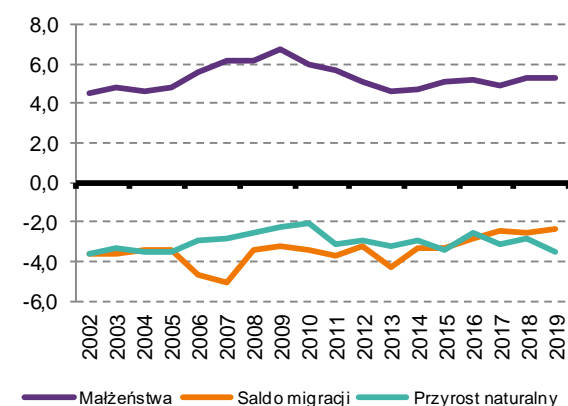
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

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		

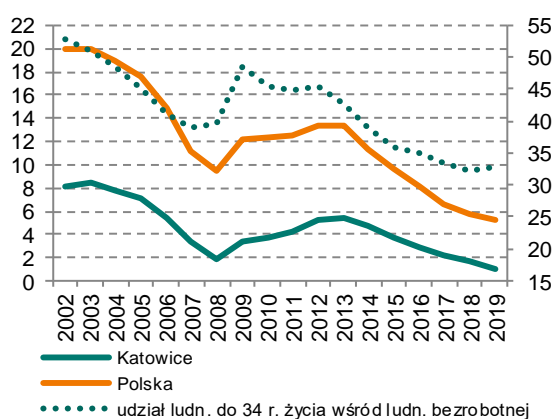
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

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

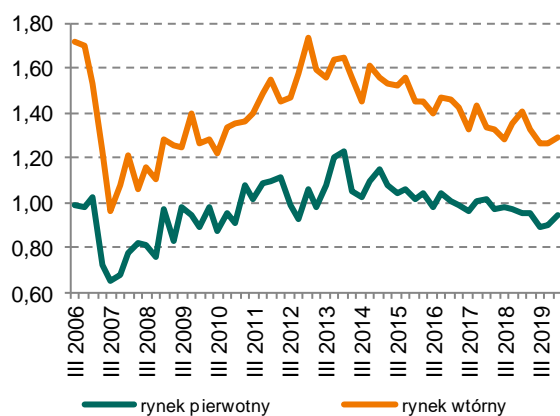
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

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



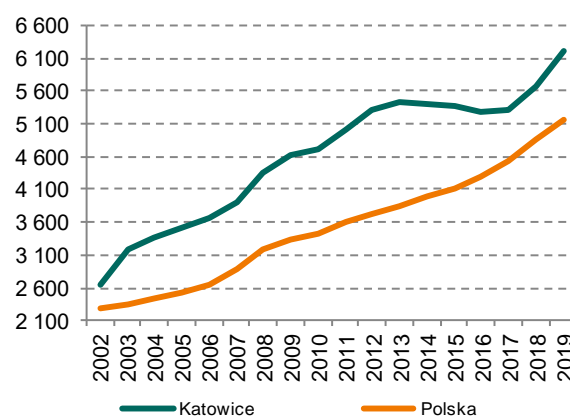
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

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



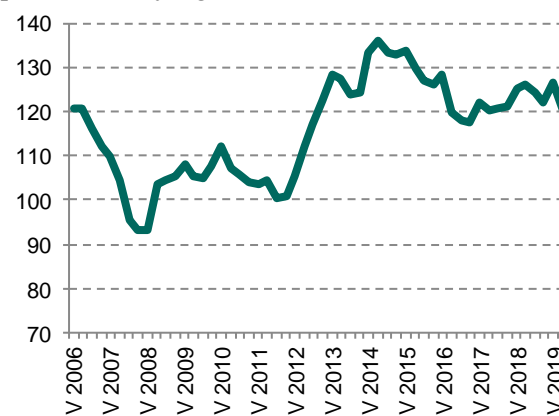
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach

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



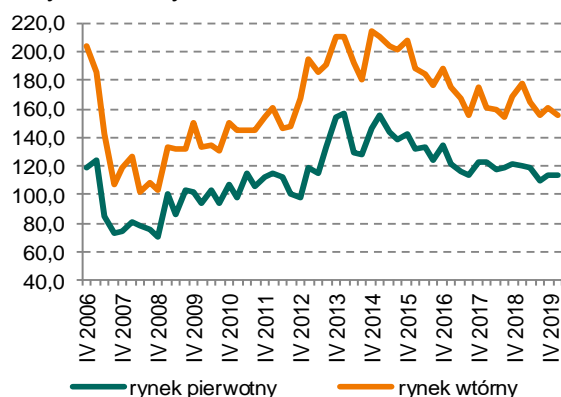
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

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



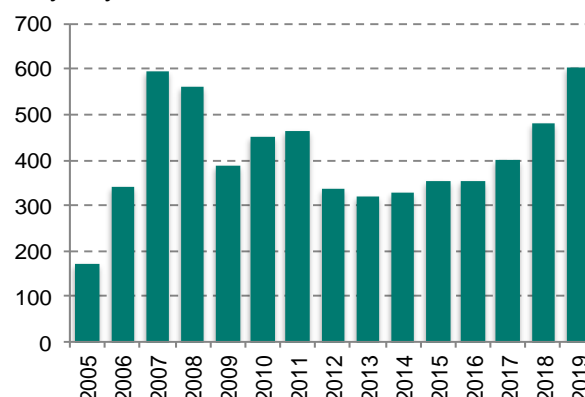
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach

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. użytk. (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. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)						
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

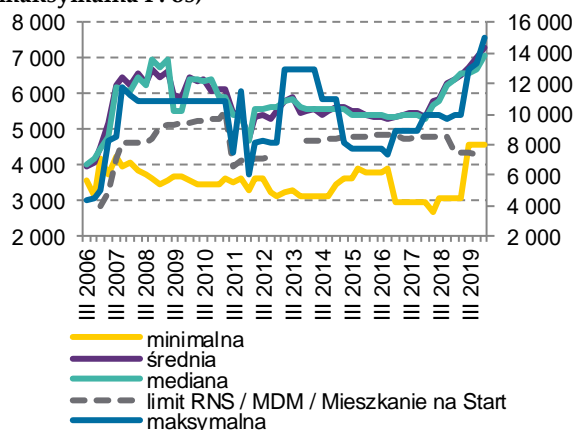
Tabela 5.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Katowicach

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

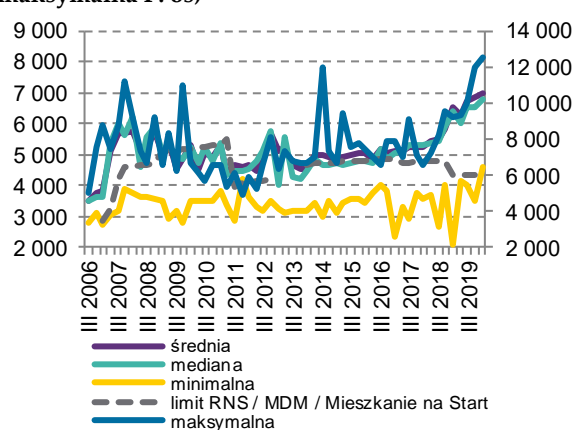
5.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

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



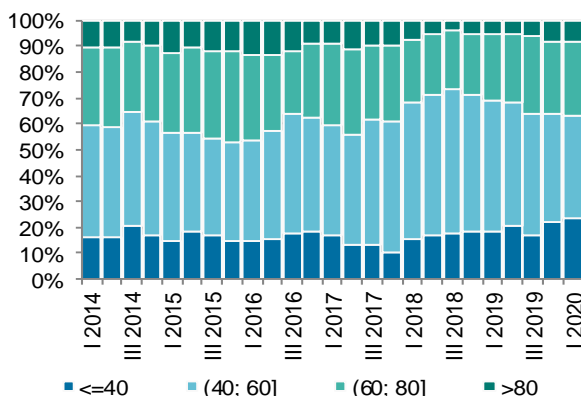
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



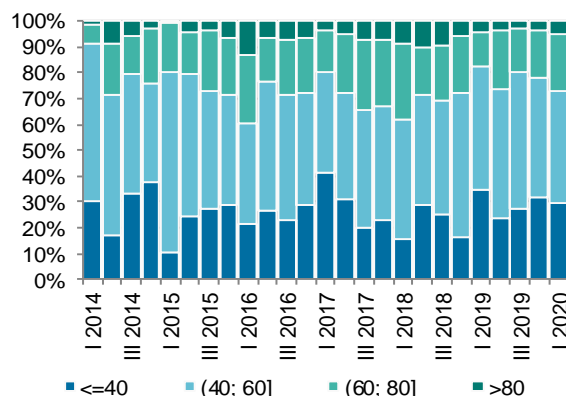
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



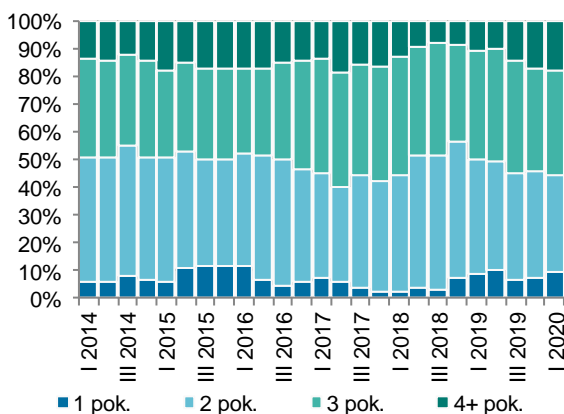
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



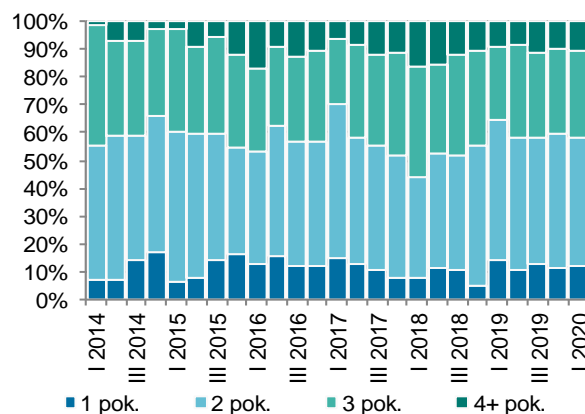
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



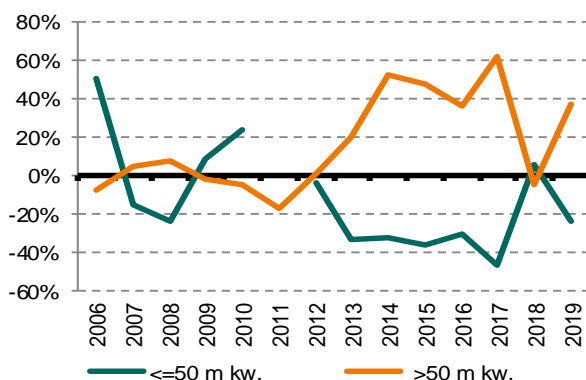
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



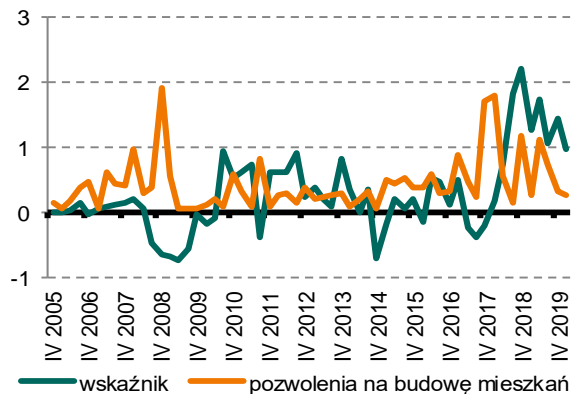
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



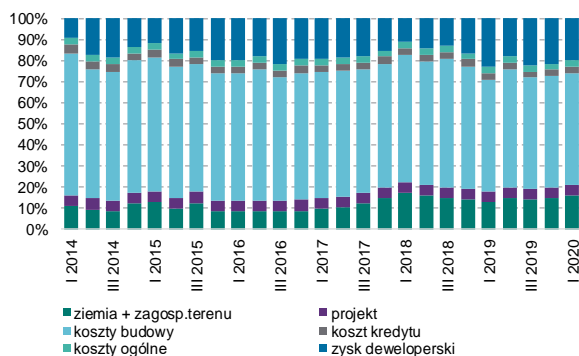
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach

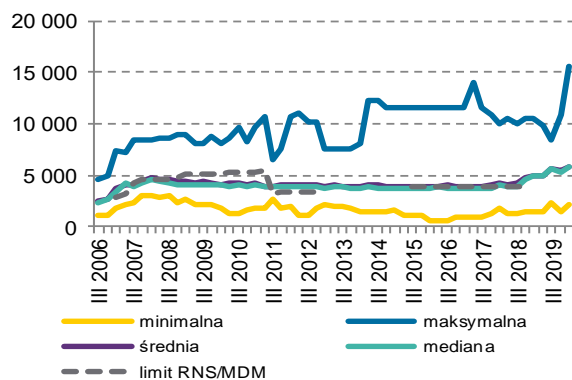
Wykres 5.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

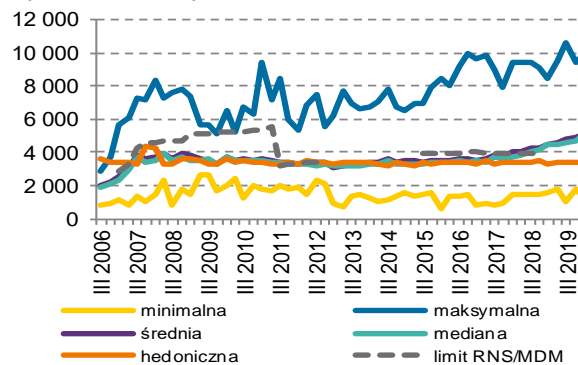
5.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

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



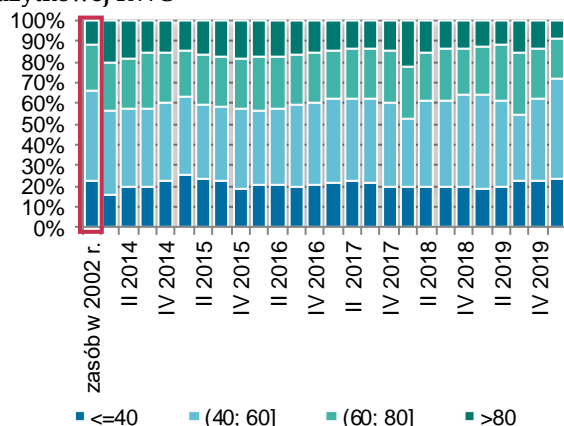
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



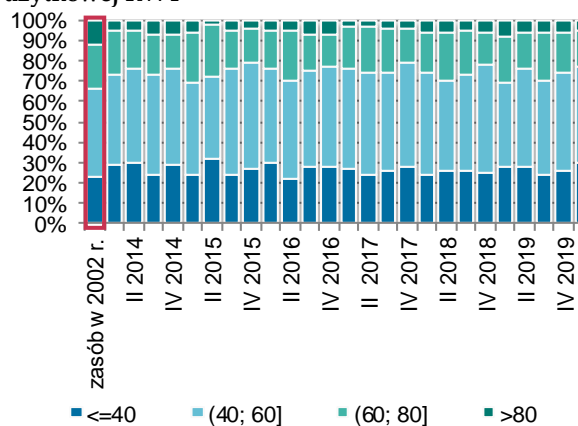
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



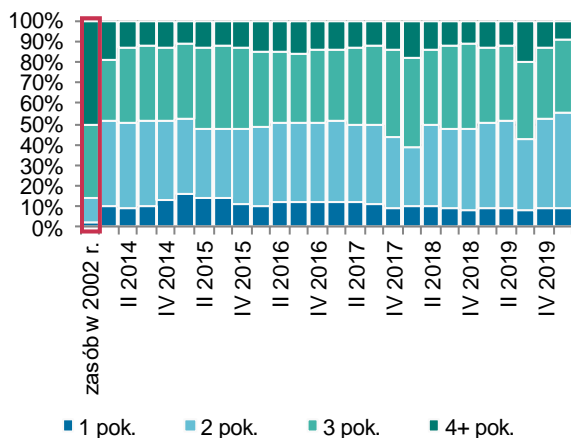
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



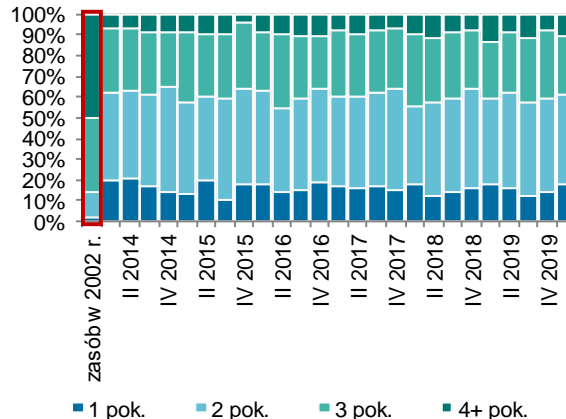
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



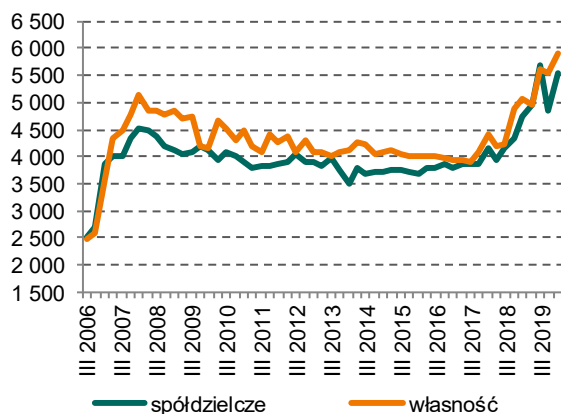
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 5.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



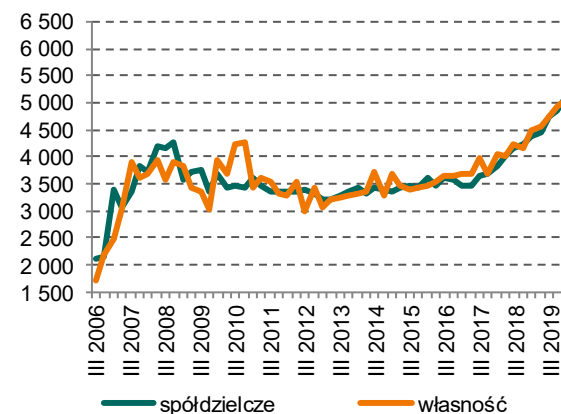
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



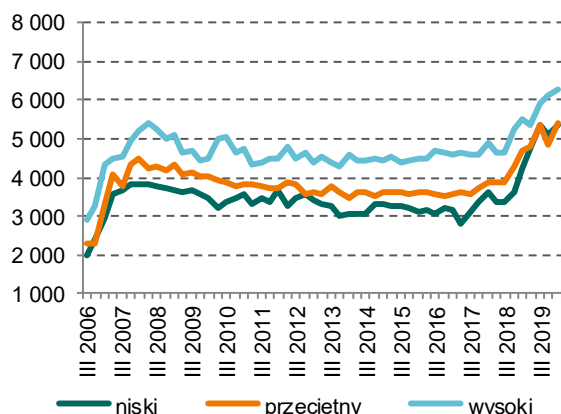
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



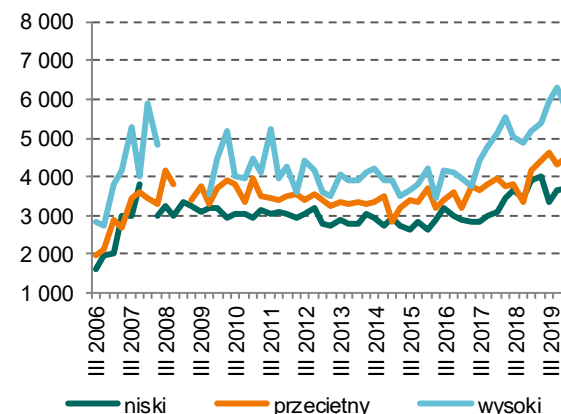
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



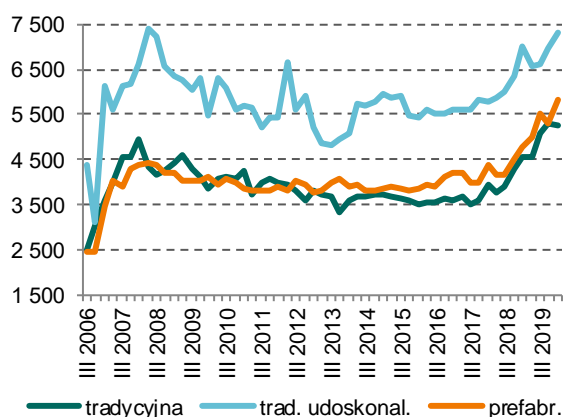
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



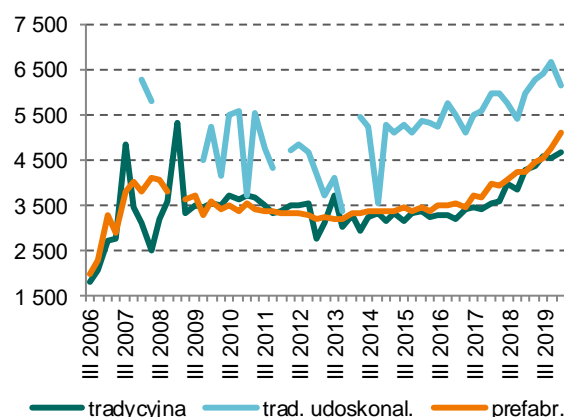
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



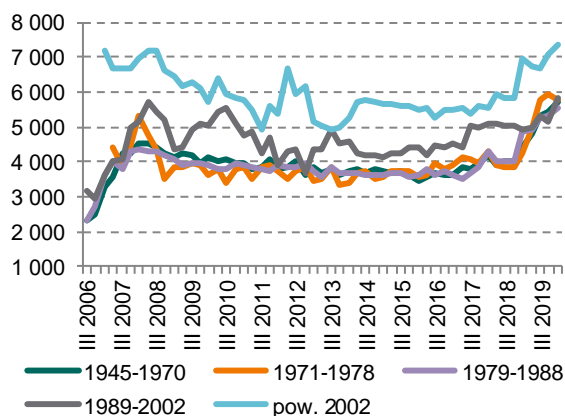
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



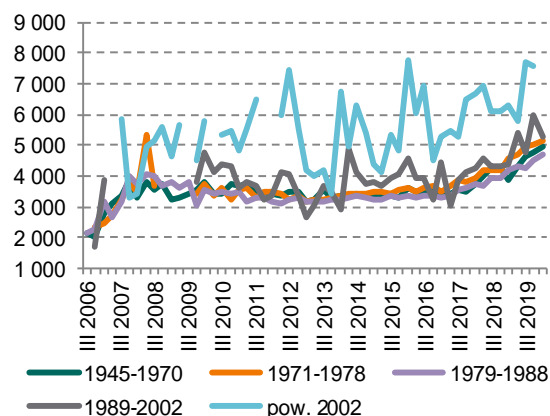
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



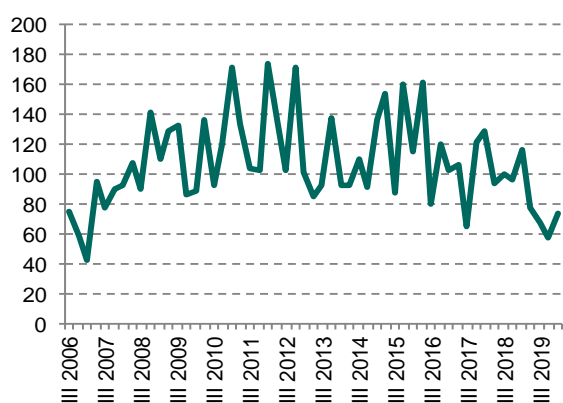
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



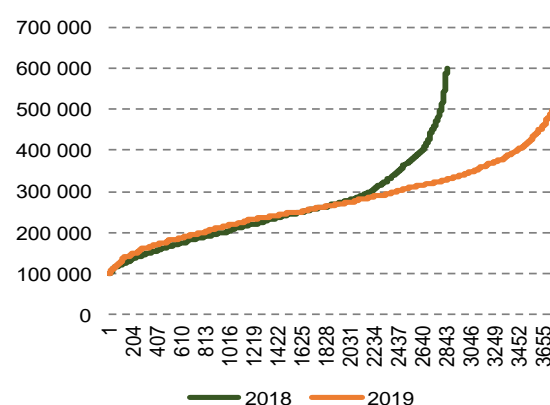
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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

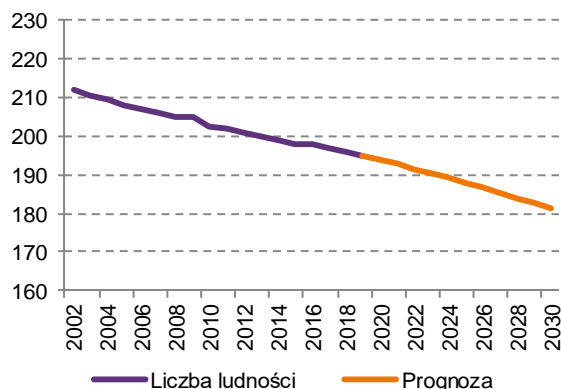
6.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 6.1. Czynniki demograficzne w Kielcach

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Mażeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Mażeństwa
	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

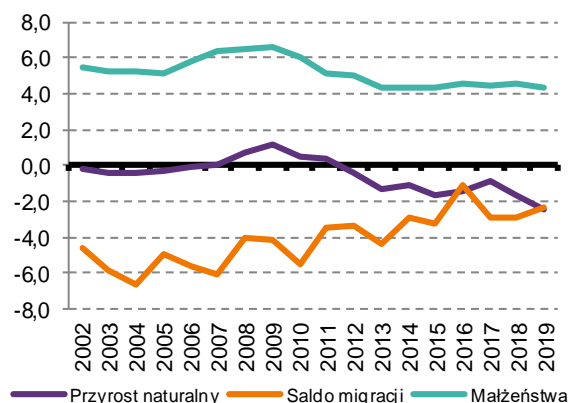
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

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		

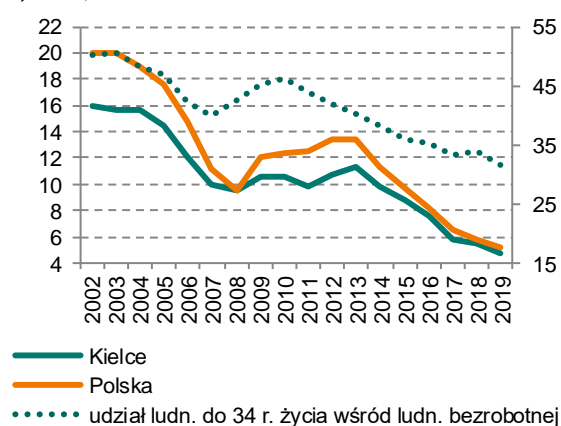
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

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

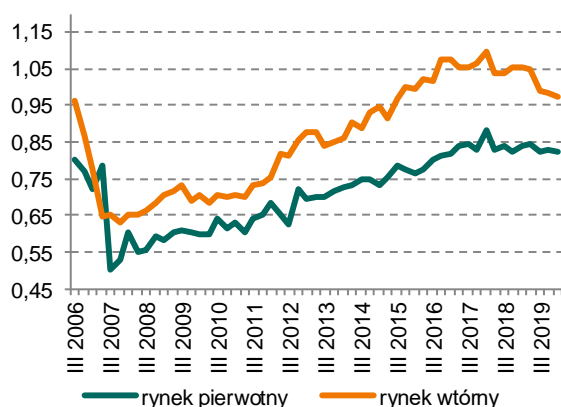
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

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



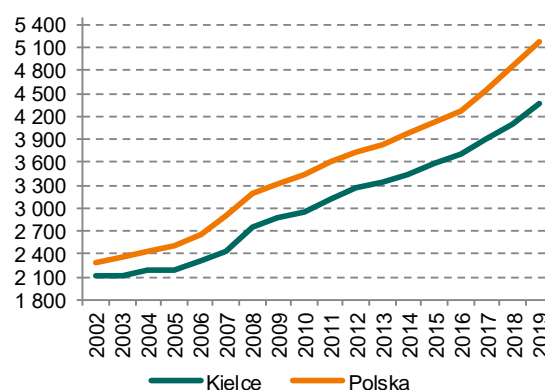
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

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



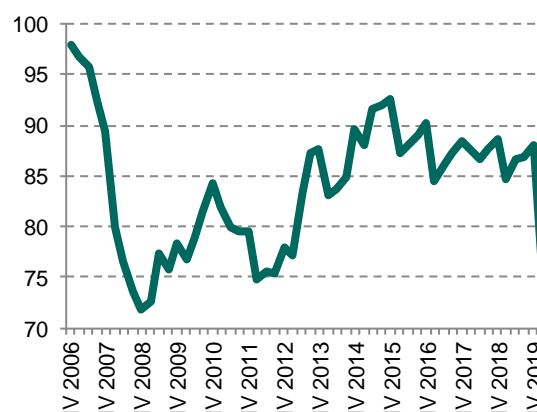
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach

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



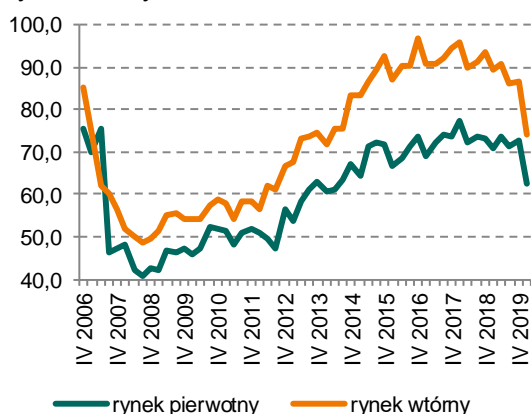
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

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



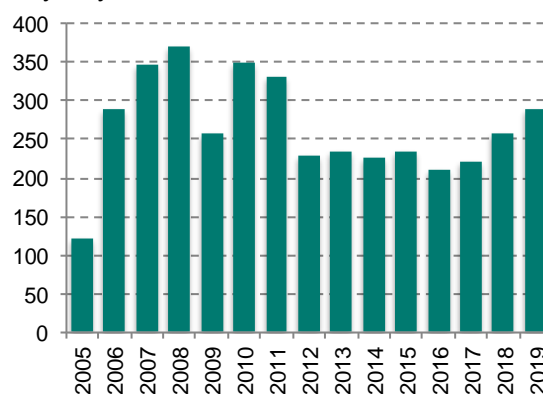
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach

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 MliR 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

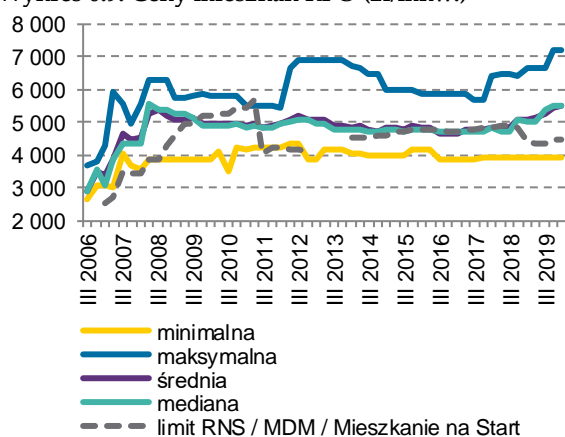
Tabela 6.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Kielcach

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

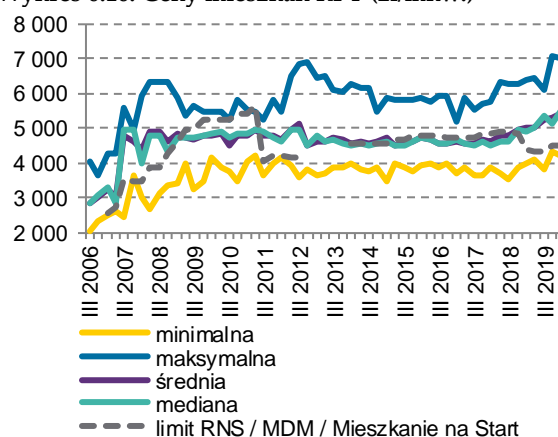
6.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

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



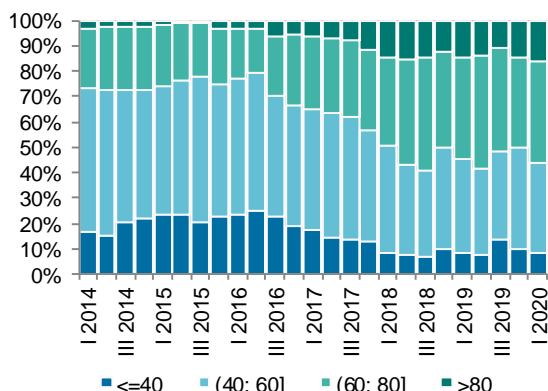
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



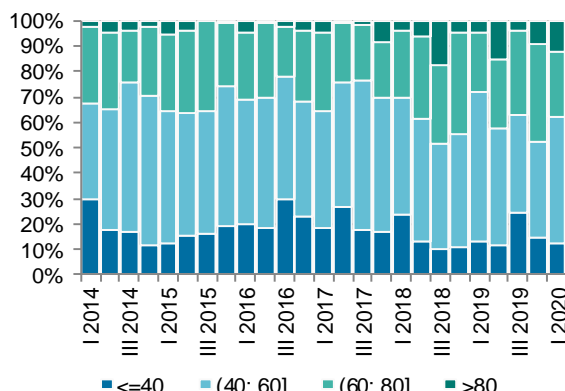
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



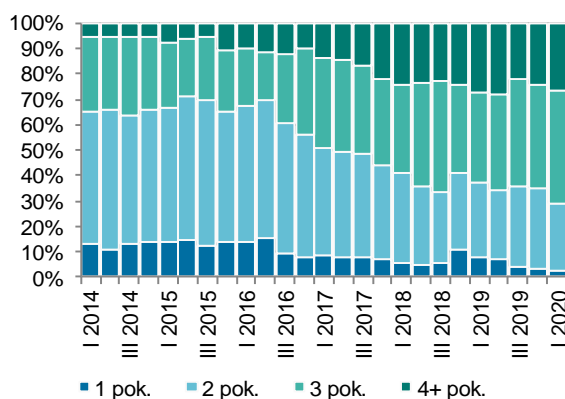
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



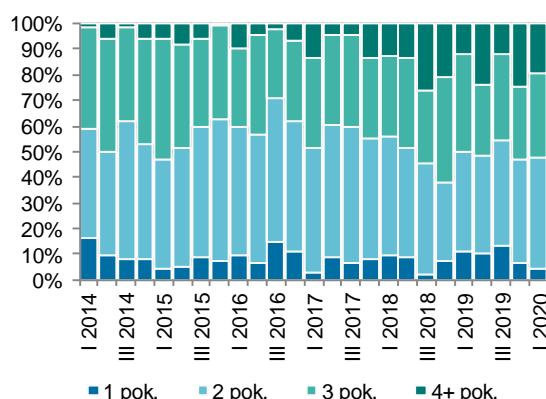
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



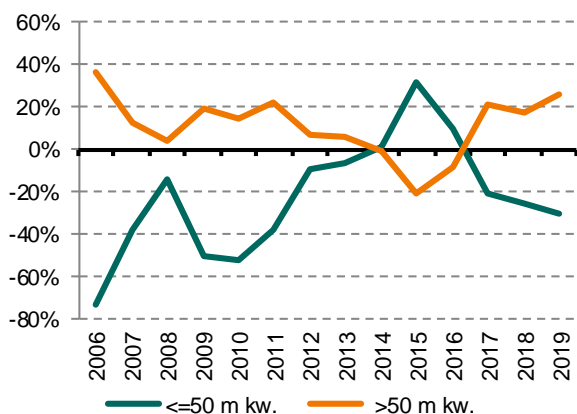
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



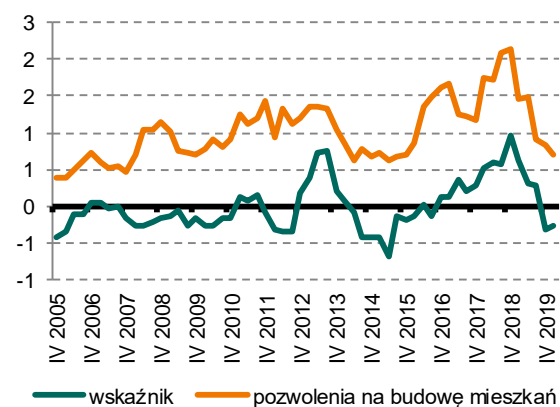
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



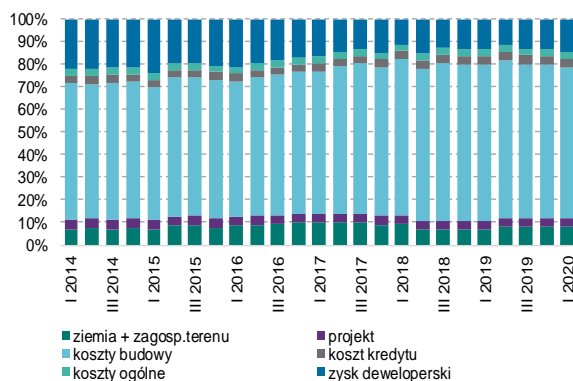
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach

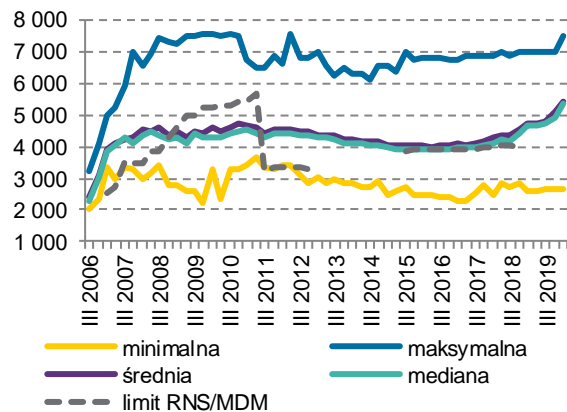
Wykres 6.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

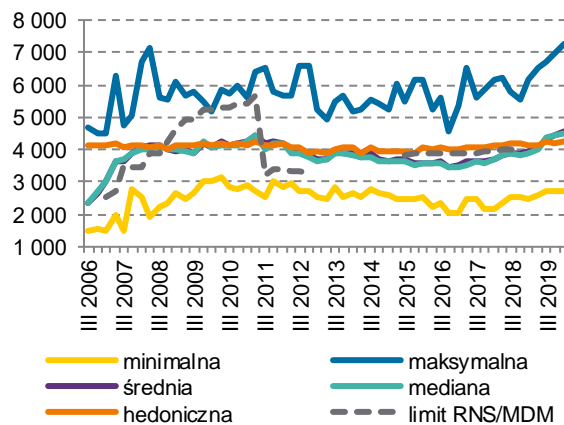
6.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

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



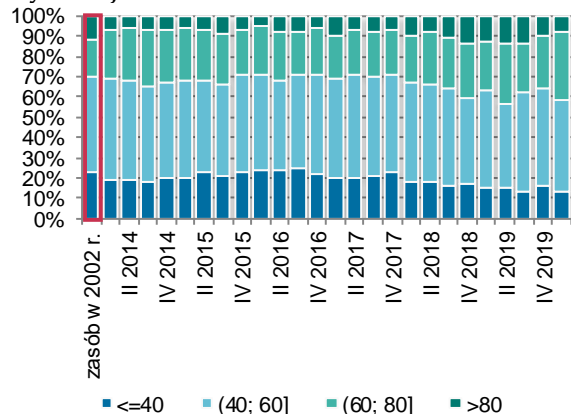
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



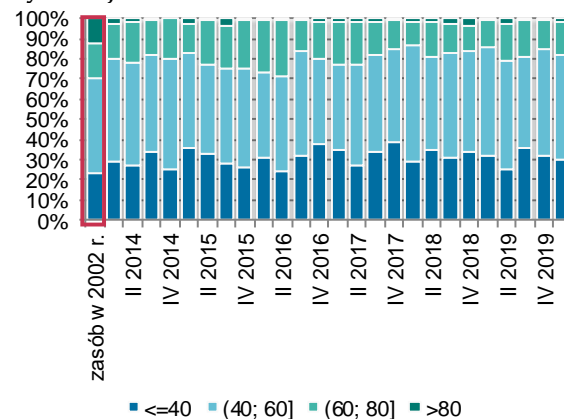
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



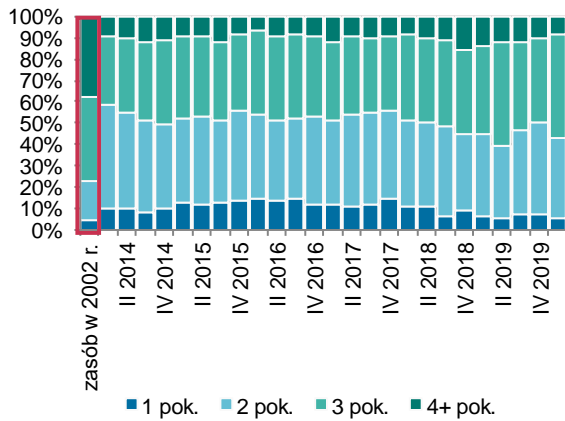
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



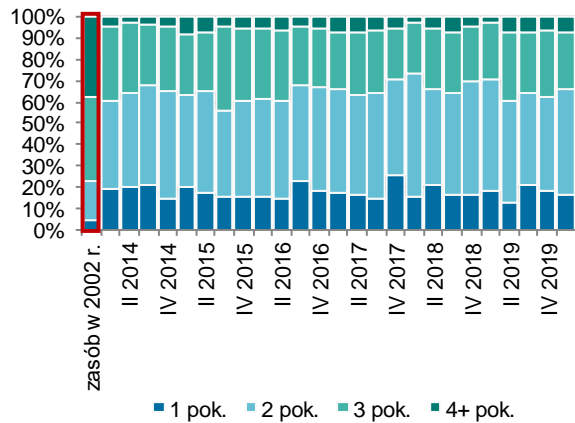
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



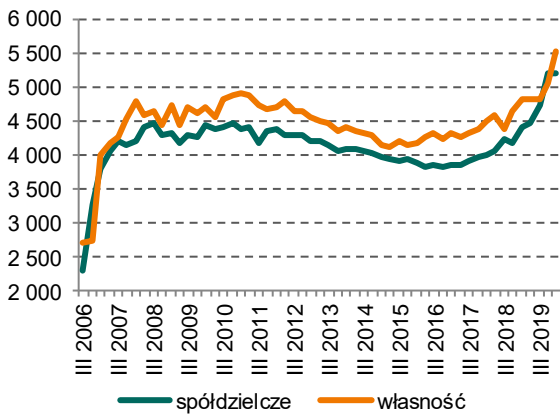
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 6.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



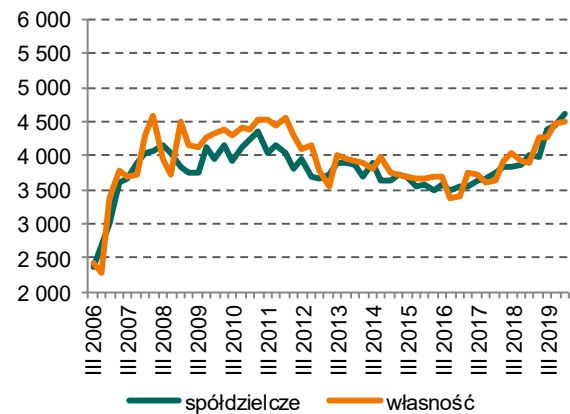
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



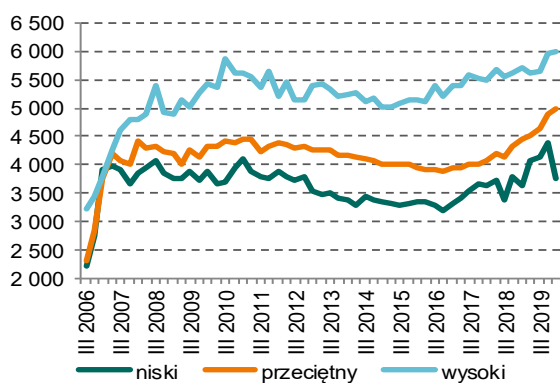
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



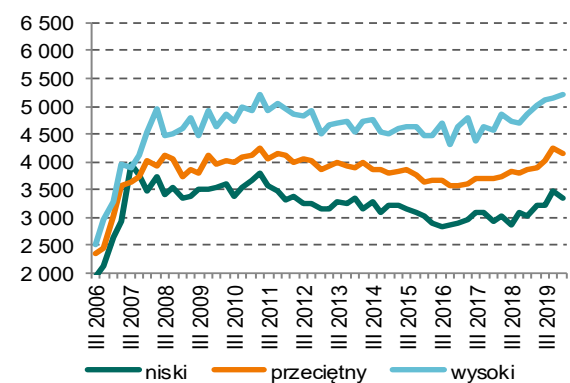
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



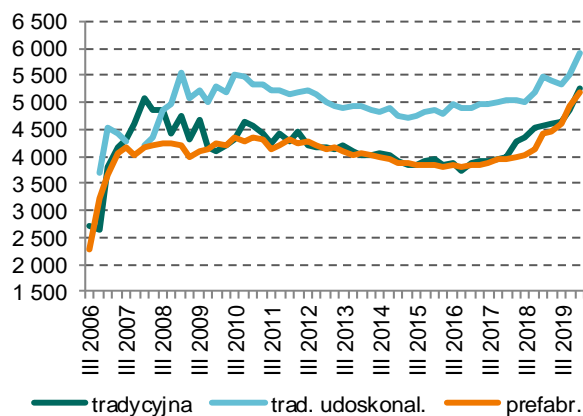
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



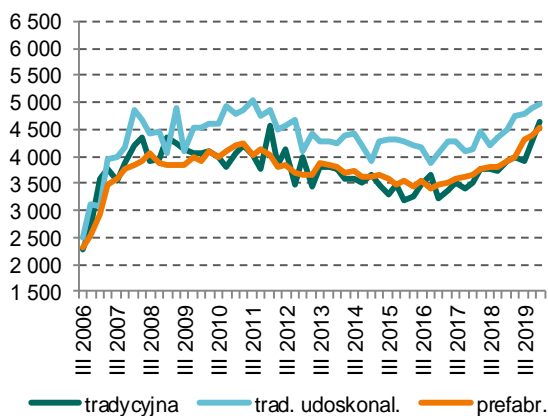
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



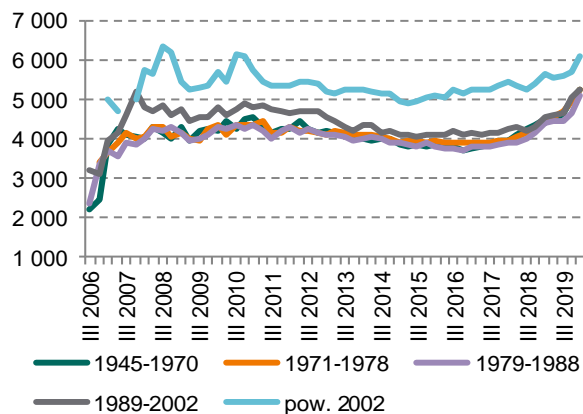
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



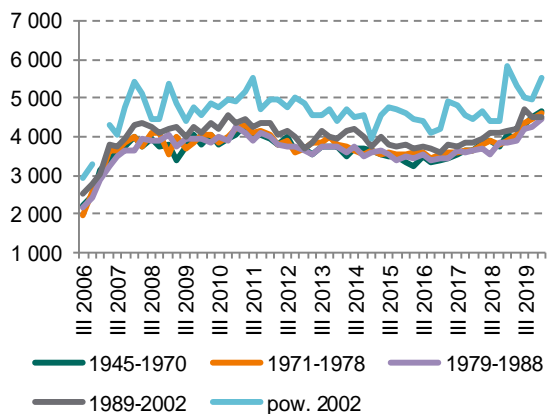
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



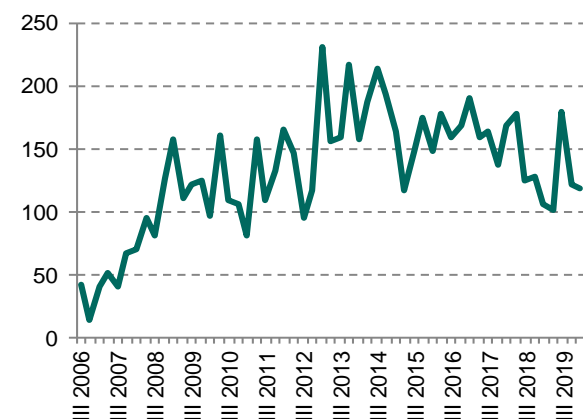
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



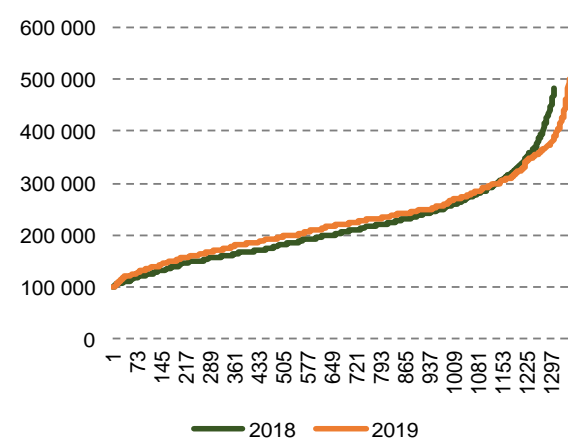
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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

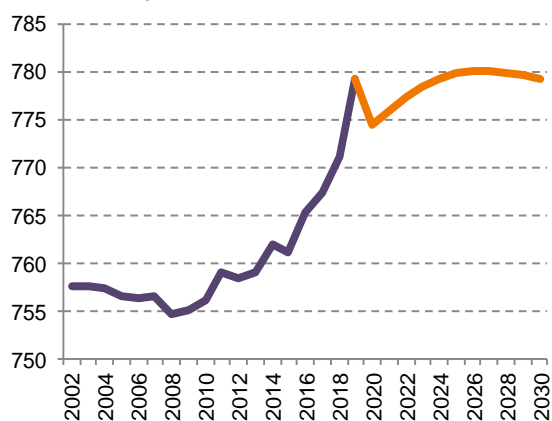
7.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

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

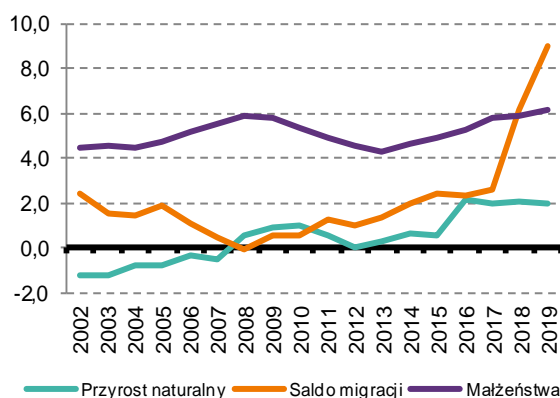
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

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		

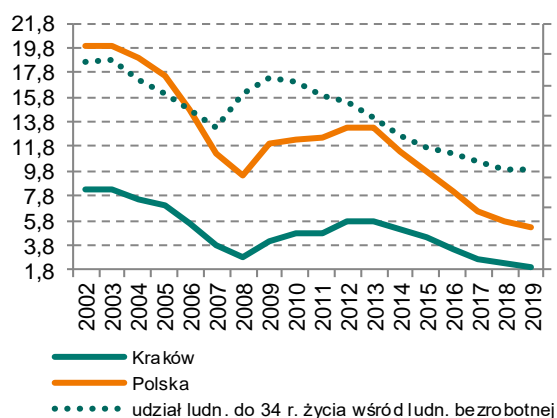
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

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

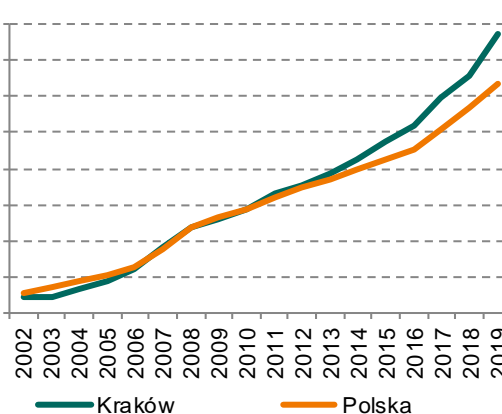
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

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



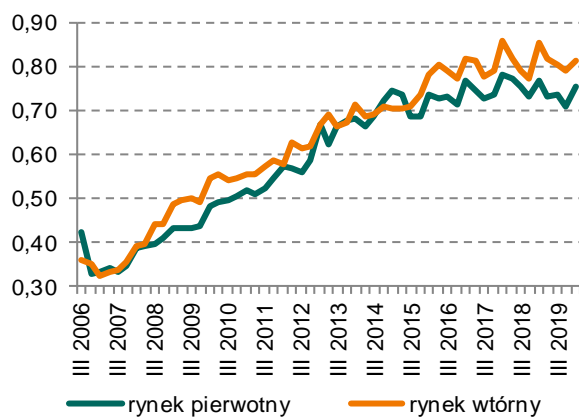
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

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



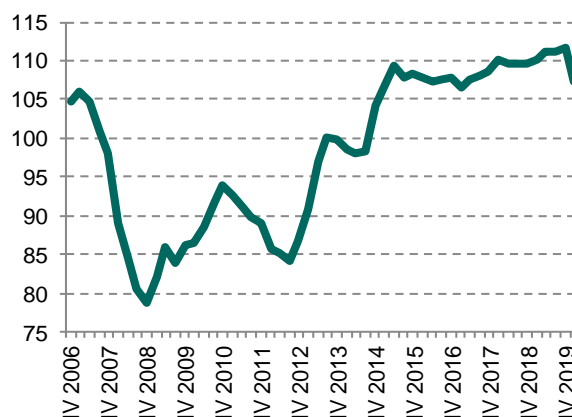
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

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



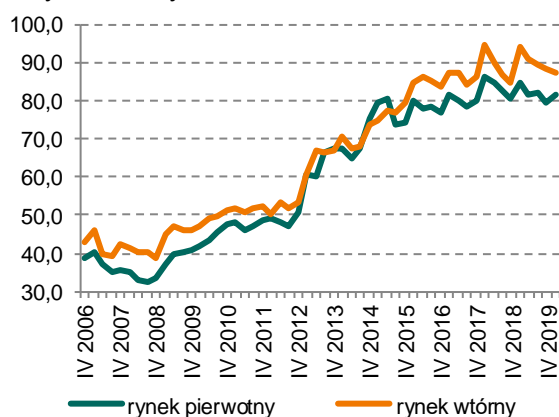
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie

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



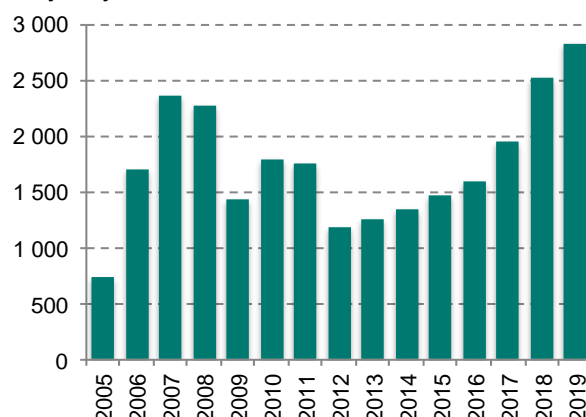
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie

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 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. użyt. (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. użyt. 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

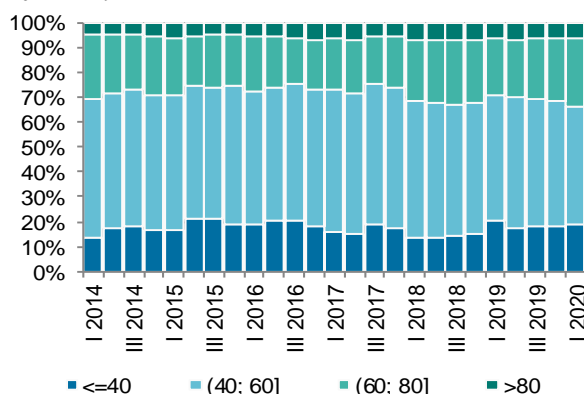
Tabela 7.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Krakowie

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

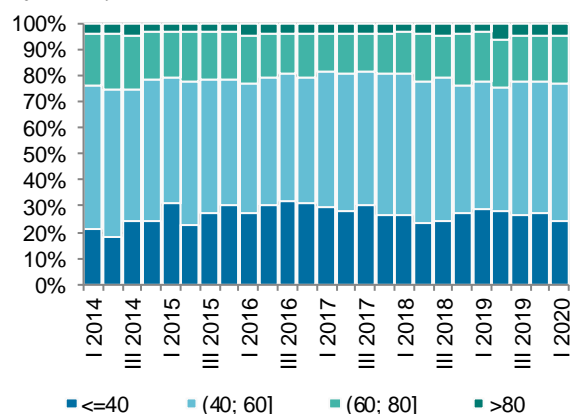
7.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 7.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



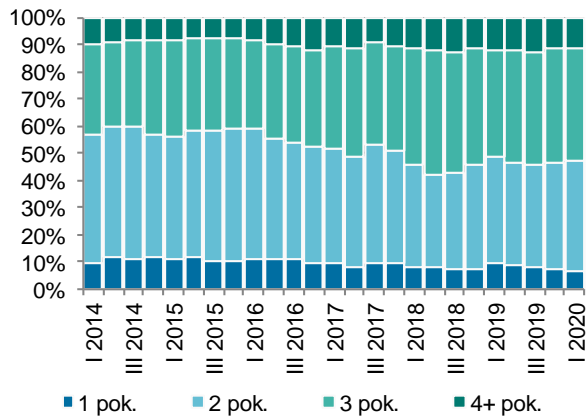
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 7.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



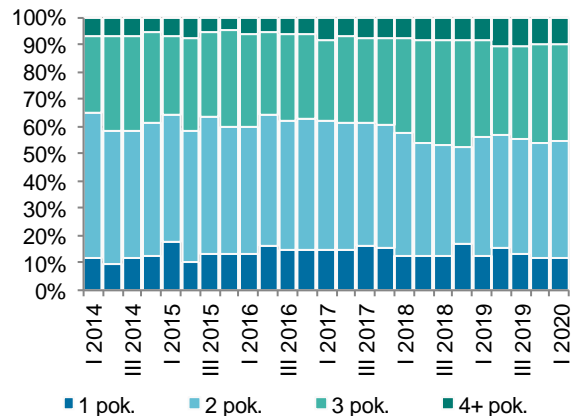
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 7.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



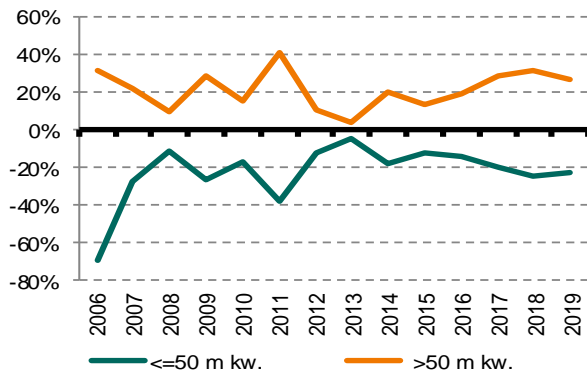
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 7.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



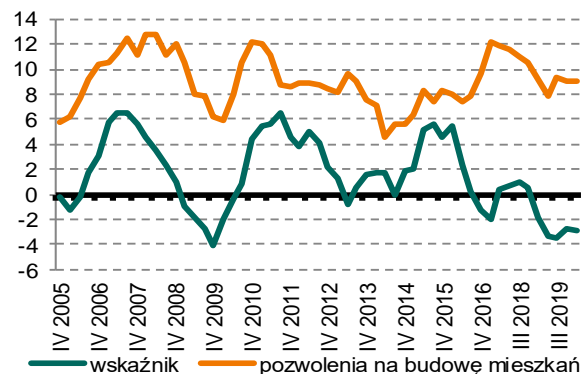
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



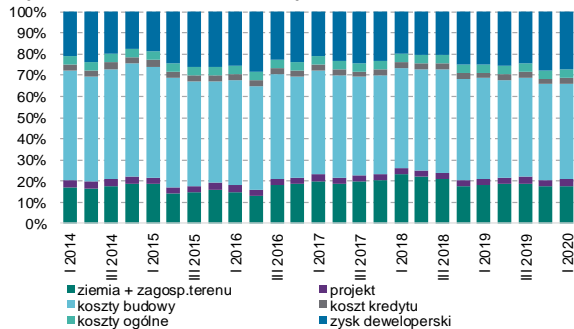
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 7.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie

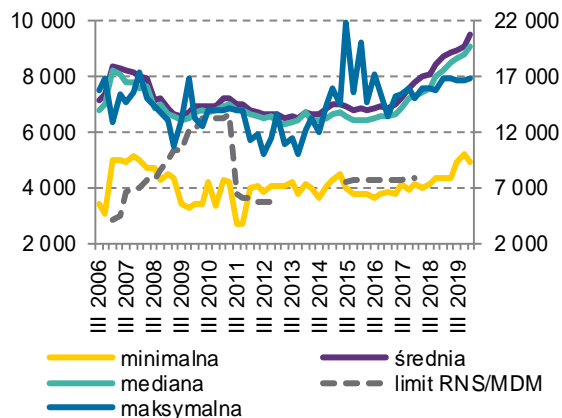
Wykres 7.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

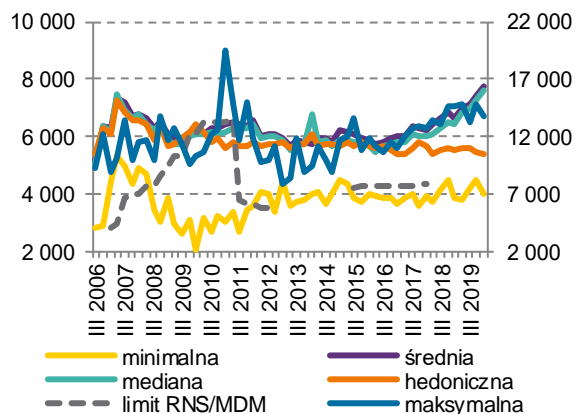
7.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

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



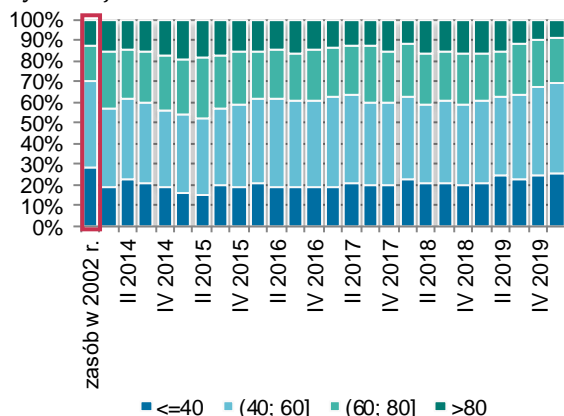
Cena maks. przedstawiona na prawej osi; Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



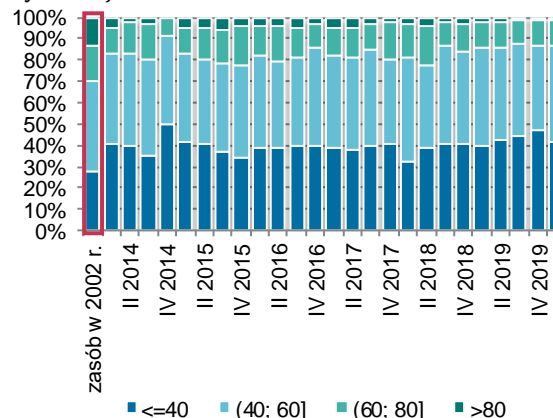
Cena maks. przedstawiona na prawej osi; Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 7.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



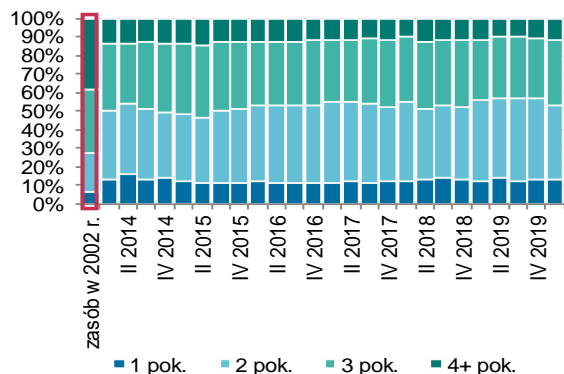
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 7.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



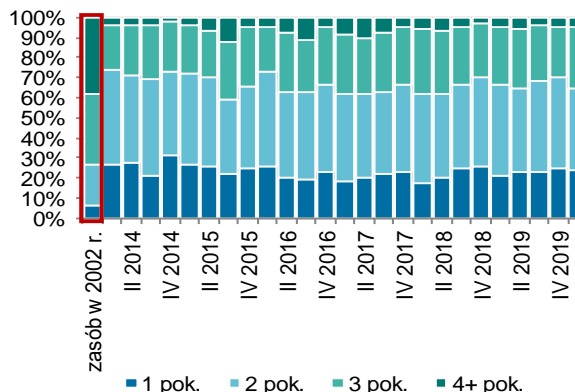
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 7.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



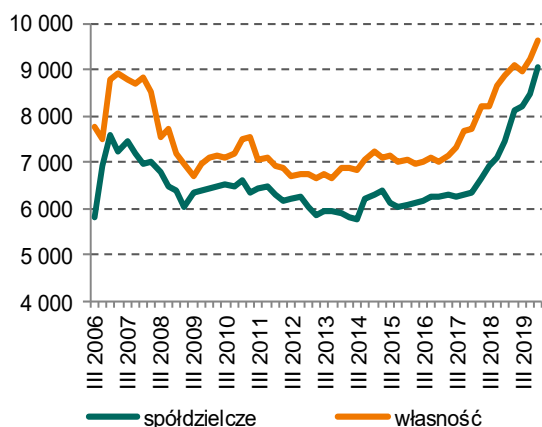
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 7.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



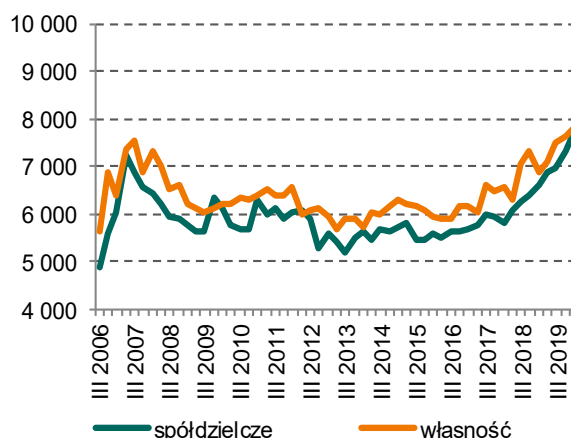
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



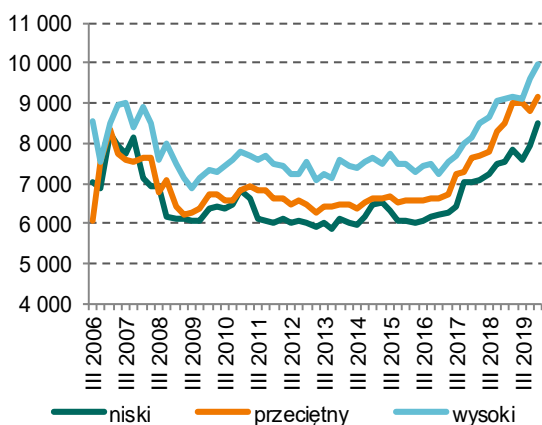
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



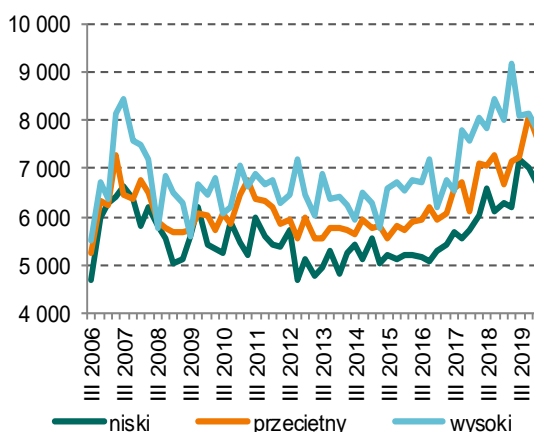
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



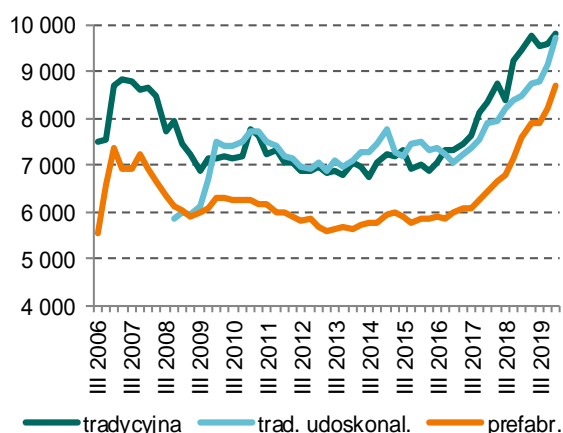
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



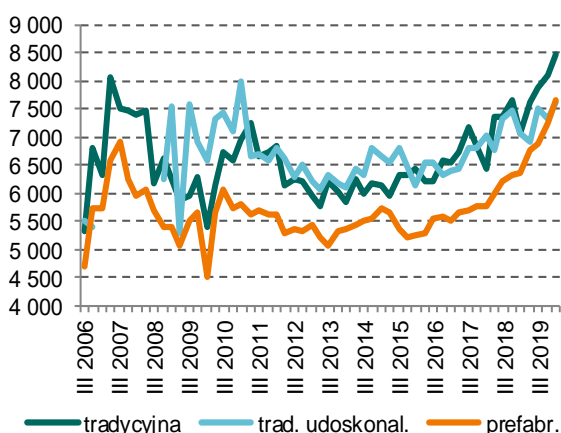
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



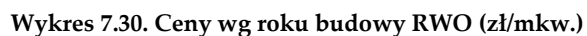
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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

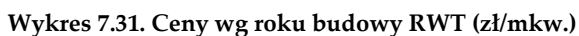


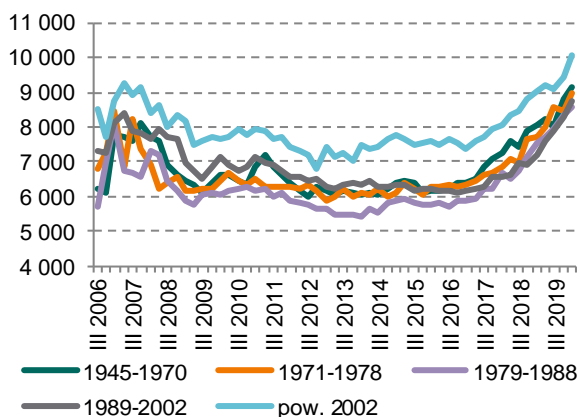
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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

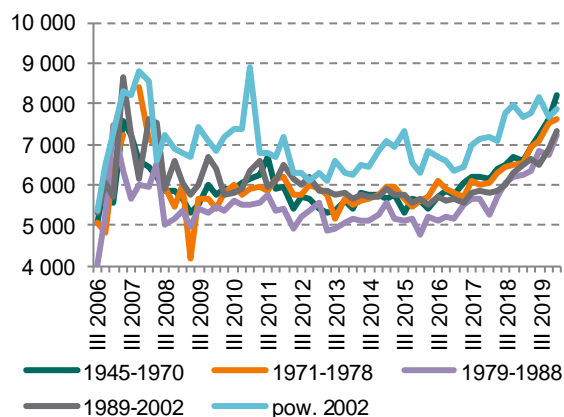


Wykres 7.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



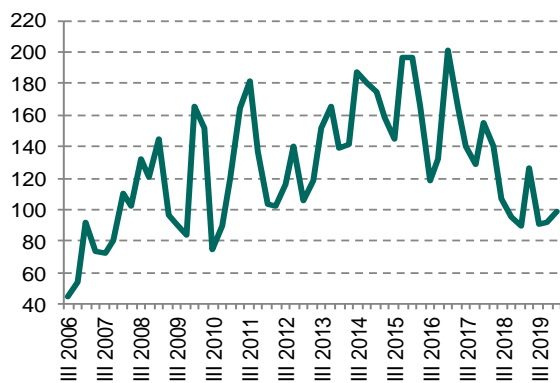


Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie



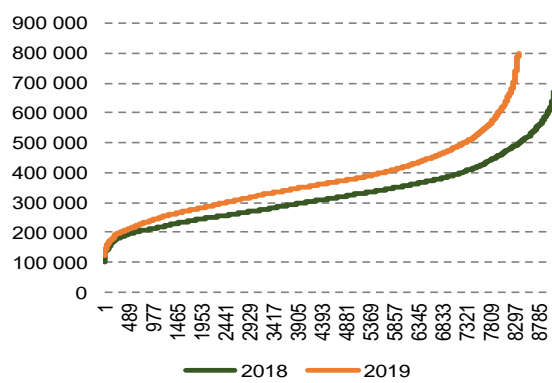
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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

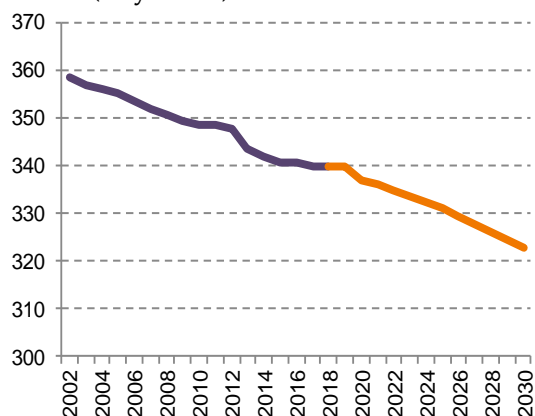
8.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 8.1. Czynniki demograficzne w Lublinie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Mażeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Mażeństwa
	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

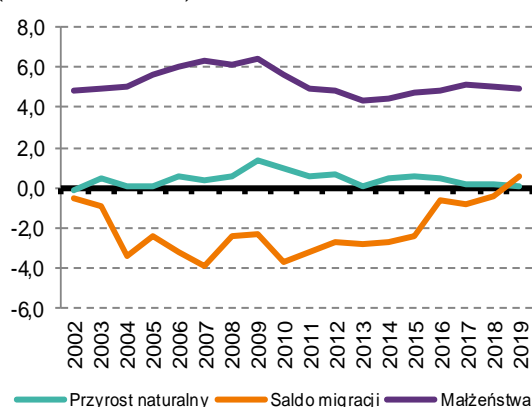
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

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 eksperymentalne 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		

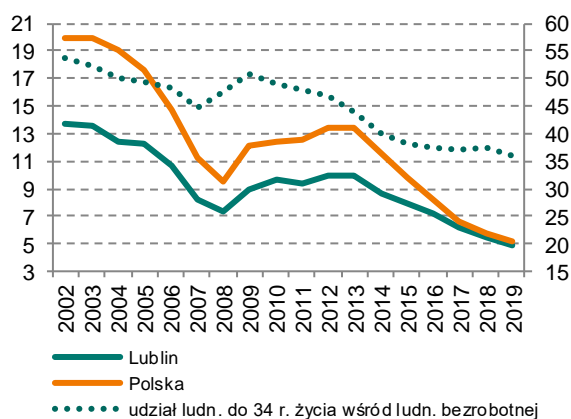
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

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

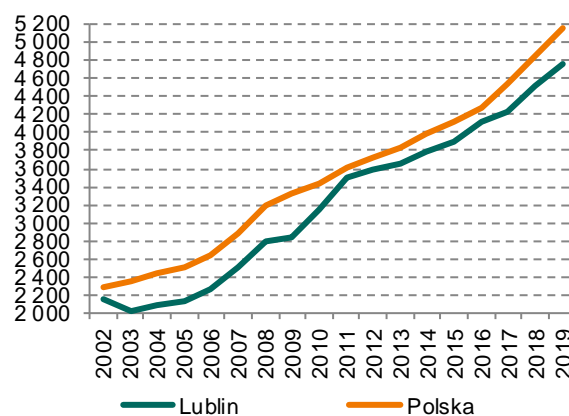
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

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



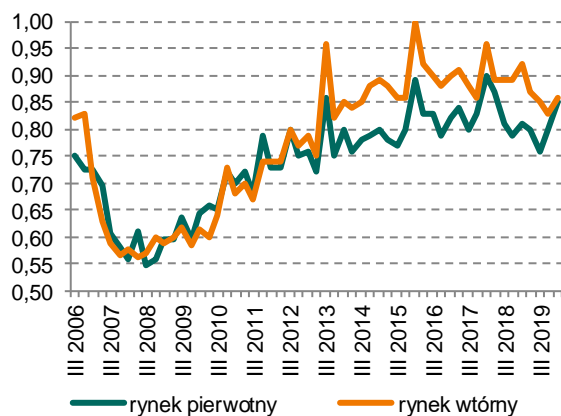
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

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



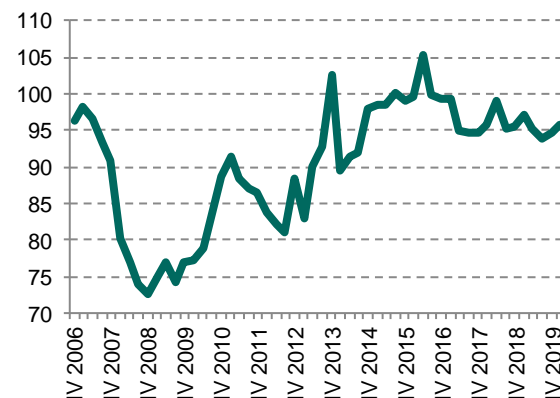
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

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



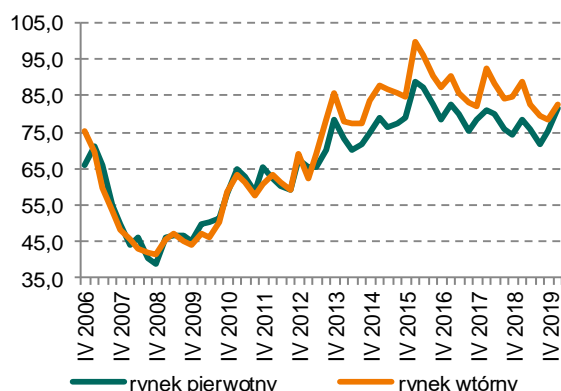
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie

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



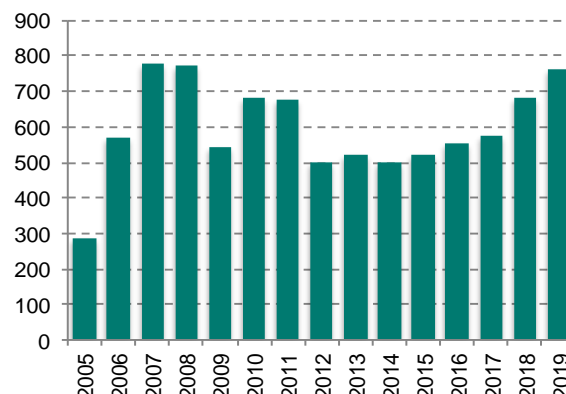
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie

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.)						
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						
Przec. pow. izby (m kw.)	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

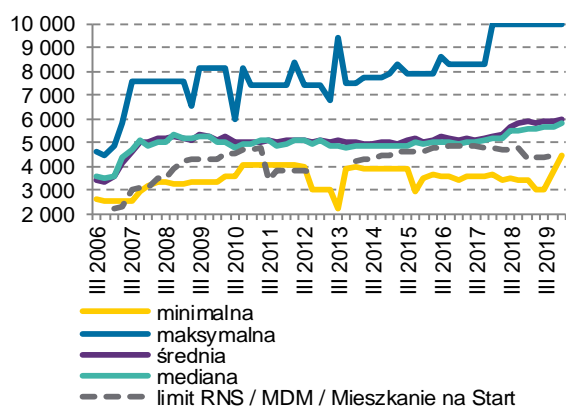
Tabela 8.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Lublinie

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

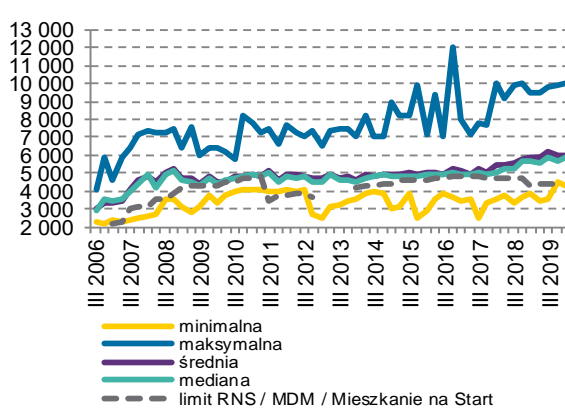
8.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

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



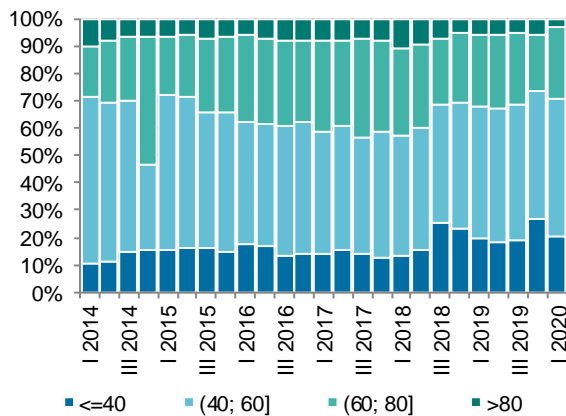
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



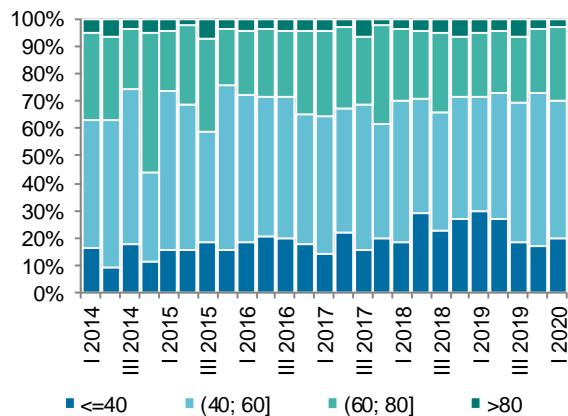
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 8.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



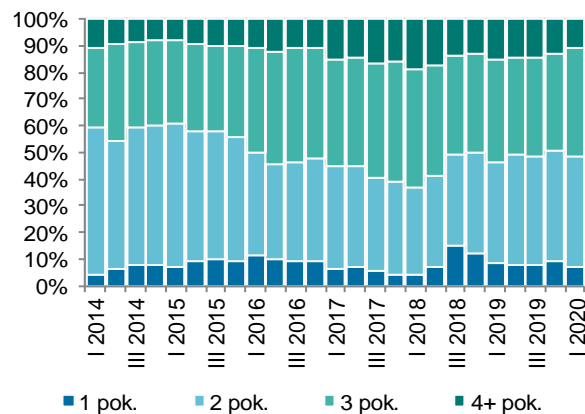
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 8.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



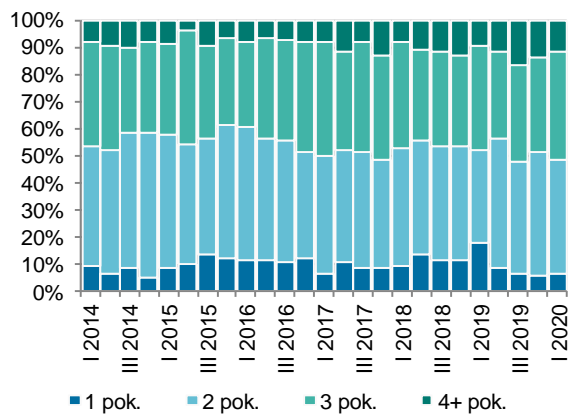
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 8.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



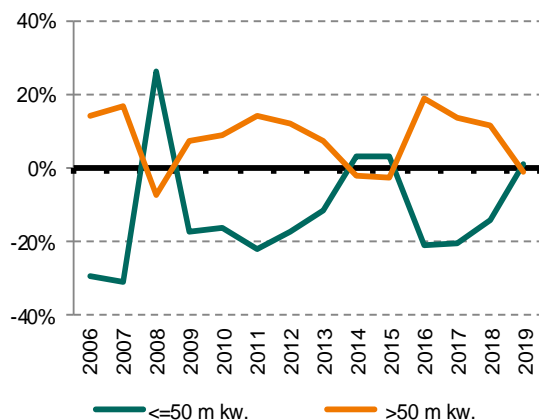
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 8.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



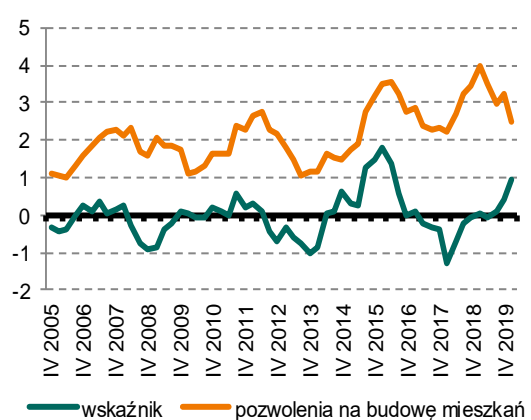
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



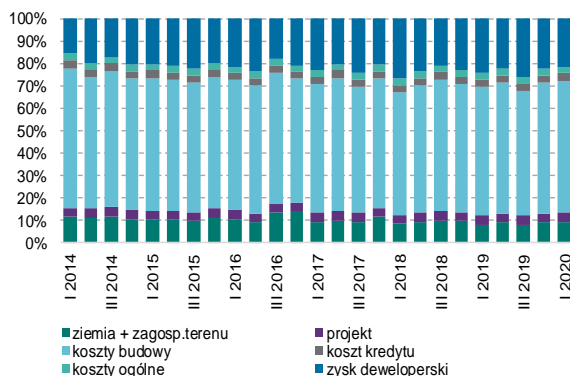
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 8.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie

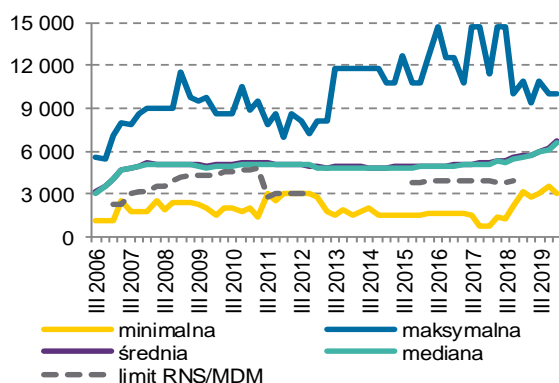
Wykres 8.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

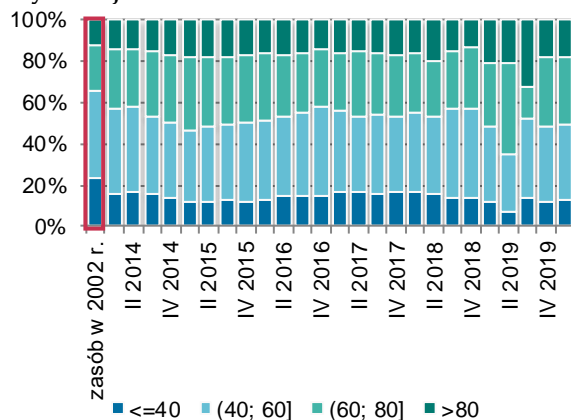
8.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

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



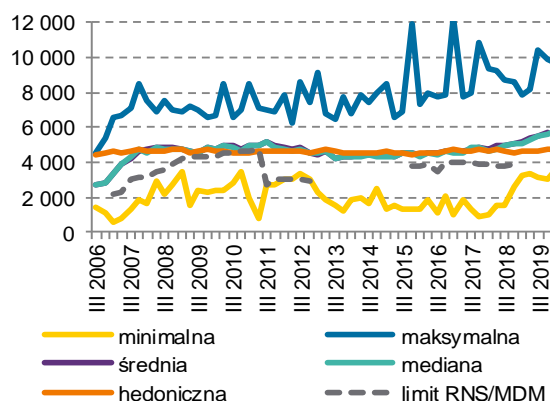
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 8.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



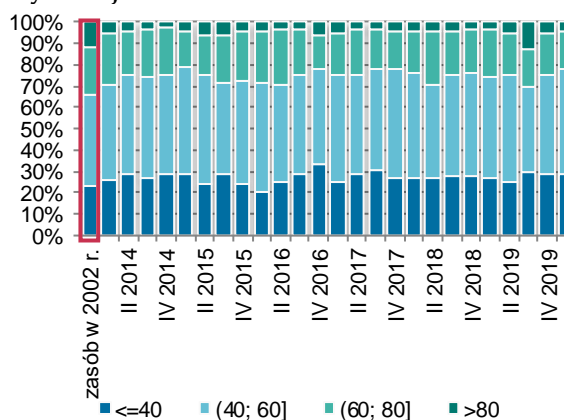
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



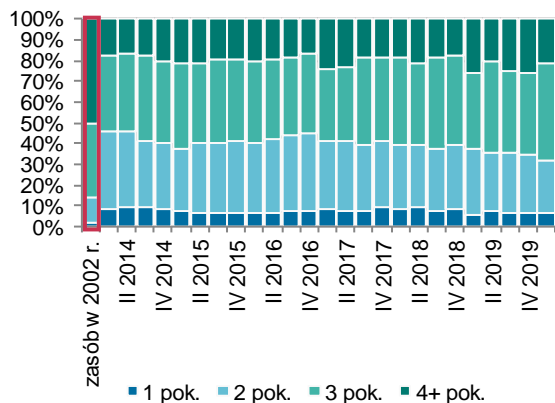
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 8.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



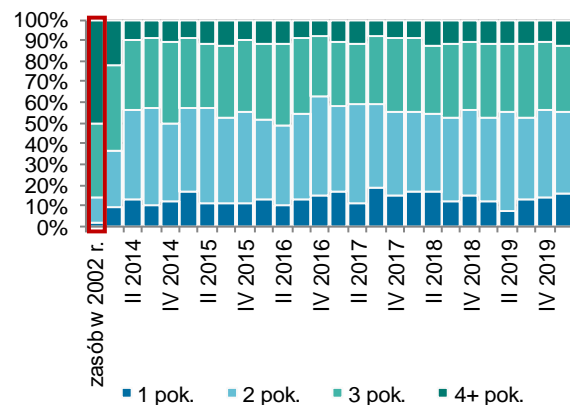
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 8.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



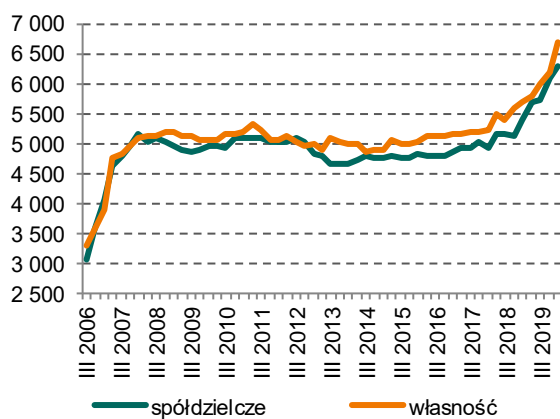
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 8.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



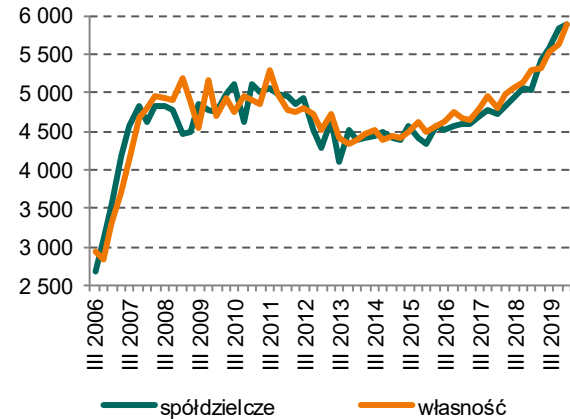
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



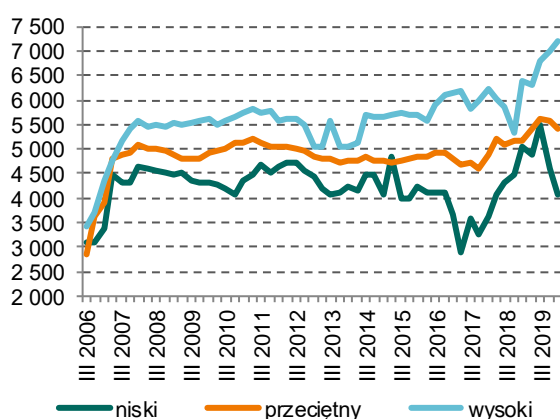
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



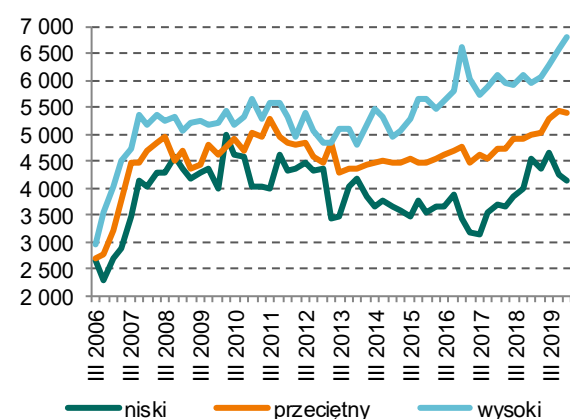
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



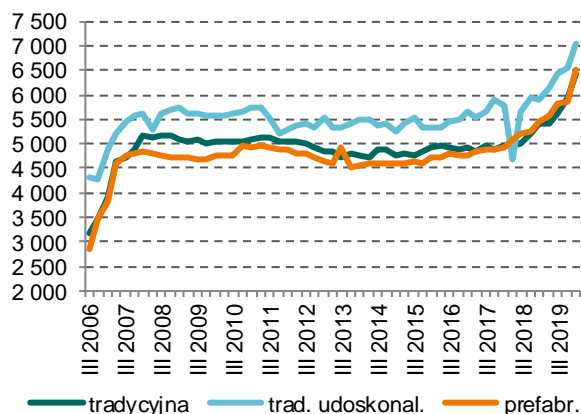
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



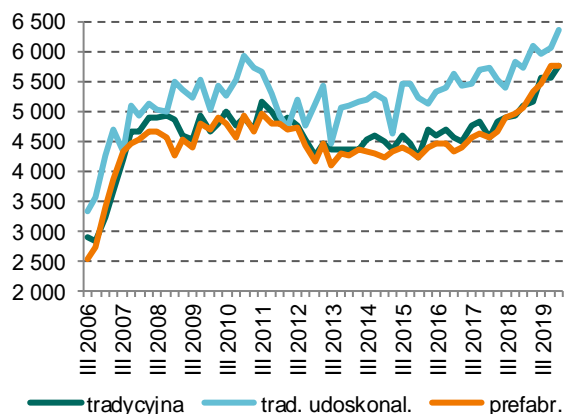
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



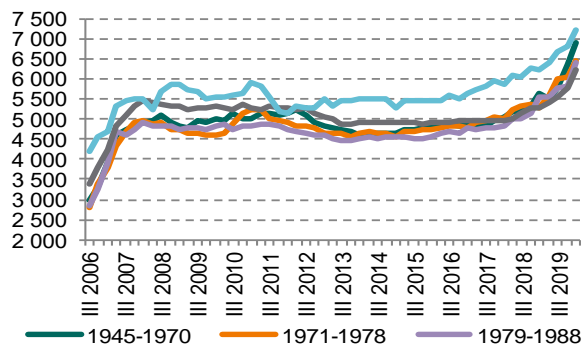
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



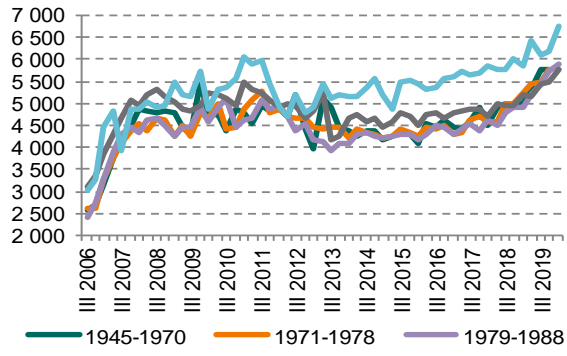
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



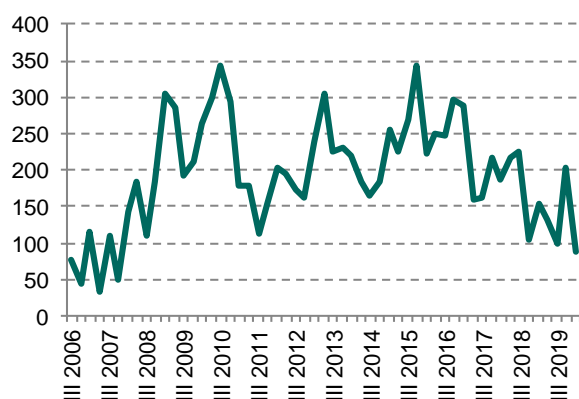
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



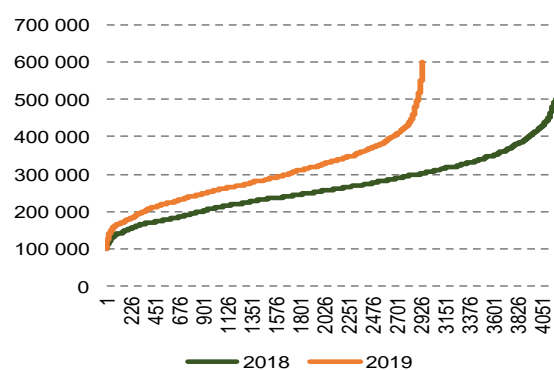
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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

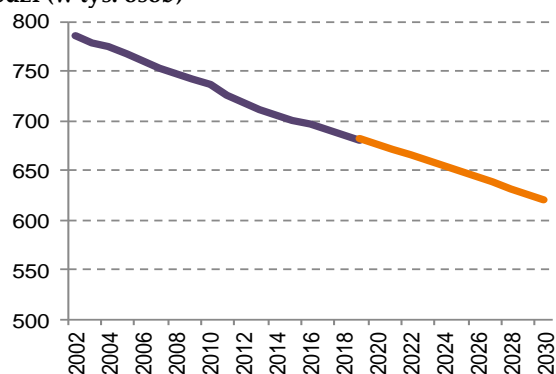
9.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 9.1. Czynniki demograficzne w Łodzi

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Mażeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Mażeństwa
	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

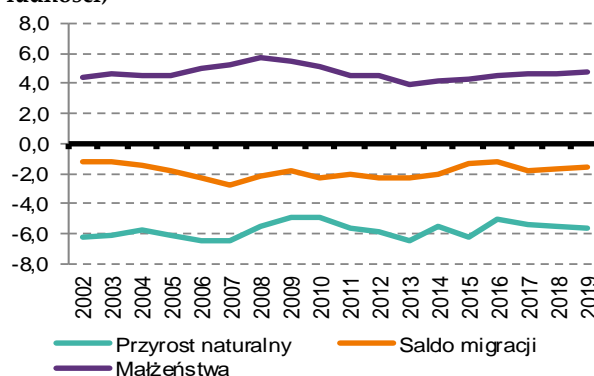
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

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
OGÓLEM	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

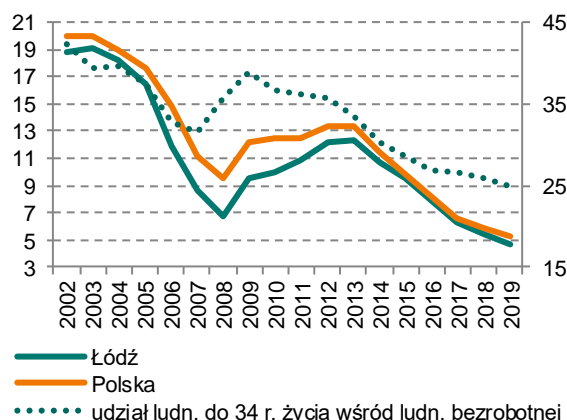
Tabela 9.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Łodzi

	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

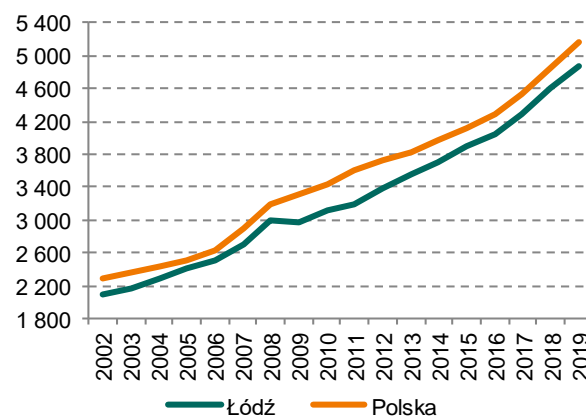
Wykres 9.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Łodzi (%)

P. oś)



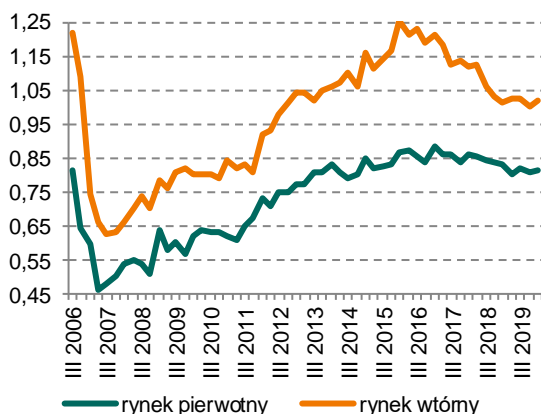
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

Wykres 9.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Łodzi (zł/miesiąc)



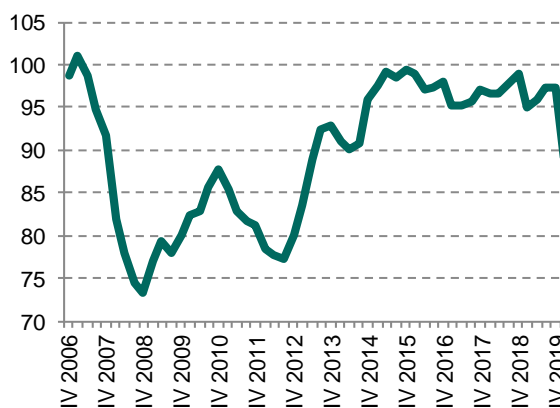
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

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



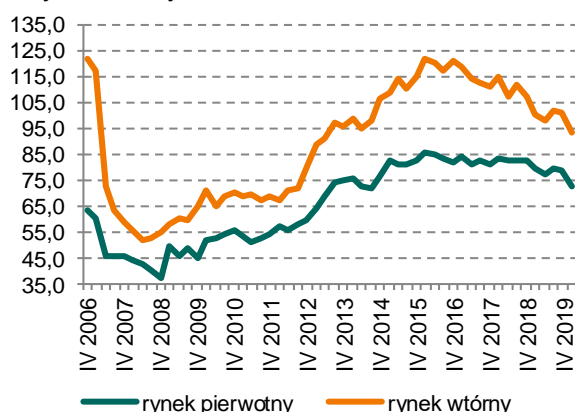
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi

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



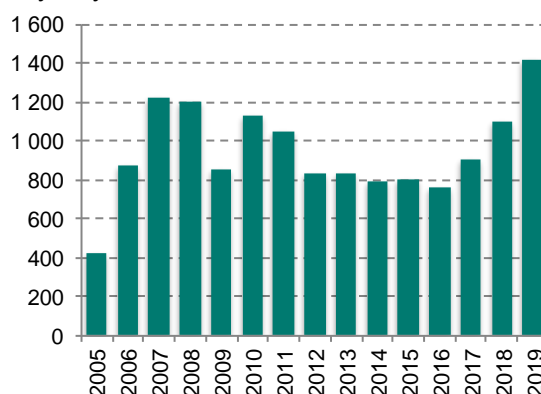
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi

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. użyt. (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. użyt. 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

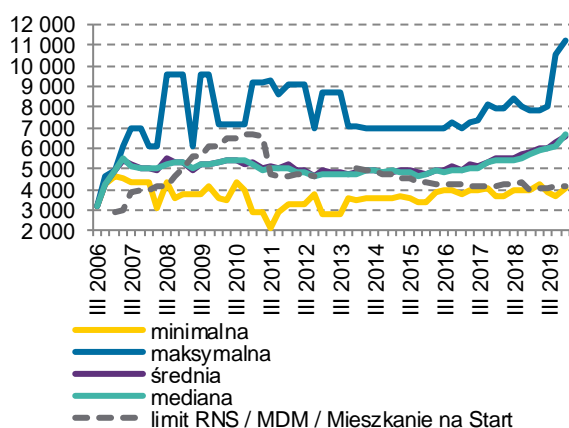
Tabela 9.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Łodzi

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

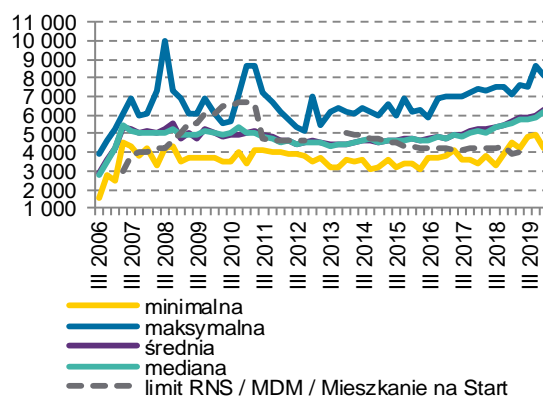
9.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

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



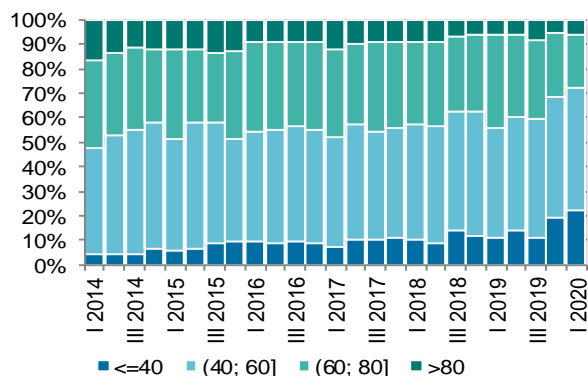
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

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



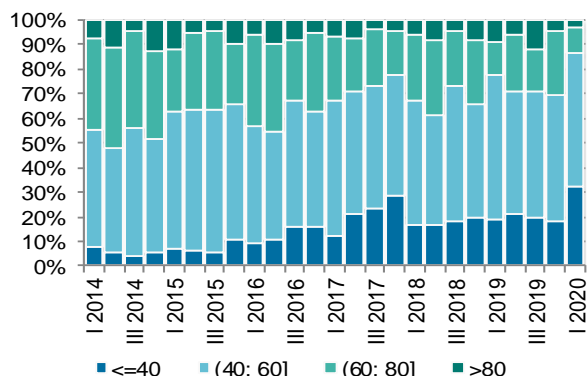
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 9.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



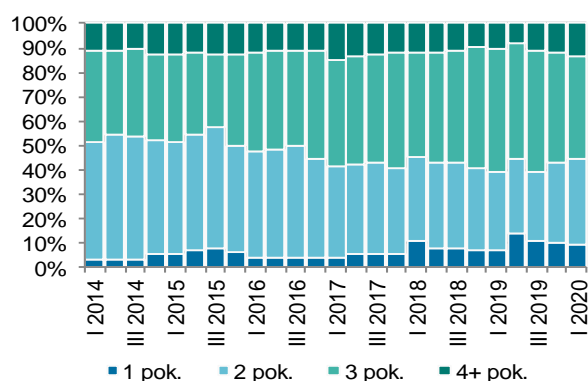
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 9.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



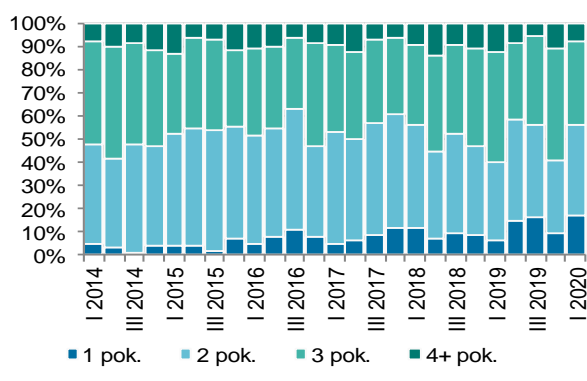
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 9.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



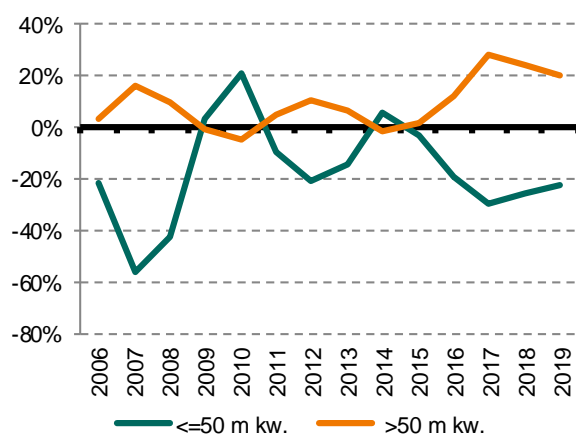
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 9.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



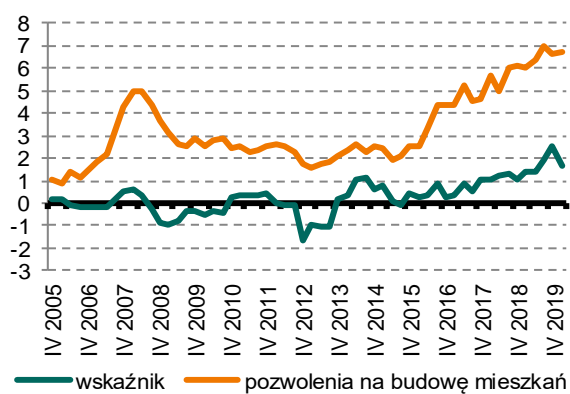
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



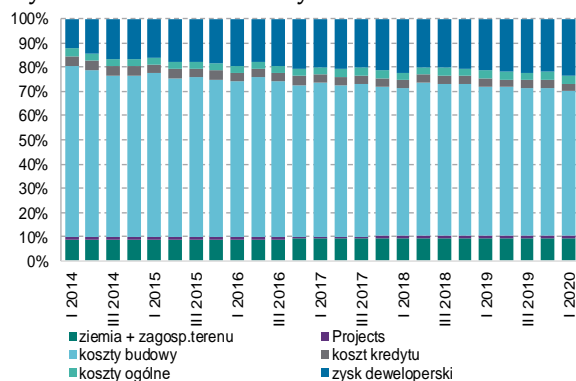
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 9.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi

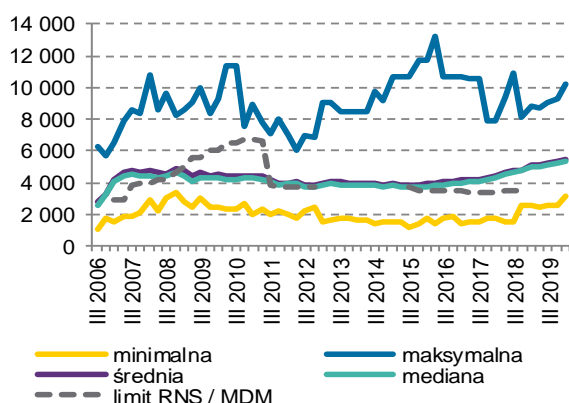
Wykres 9.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

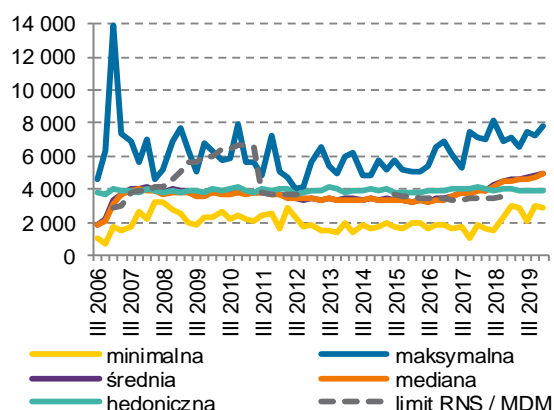
9.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

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



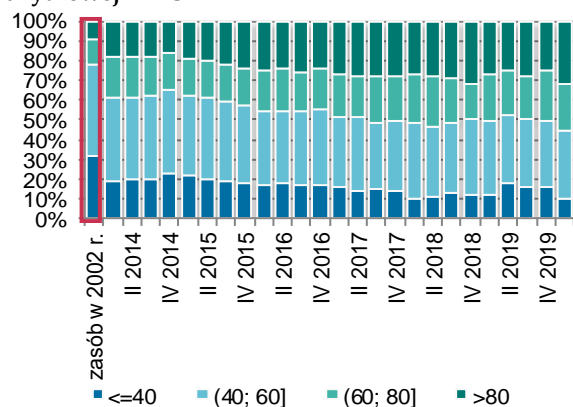
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



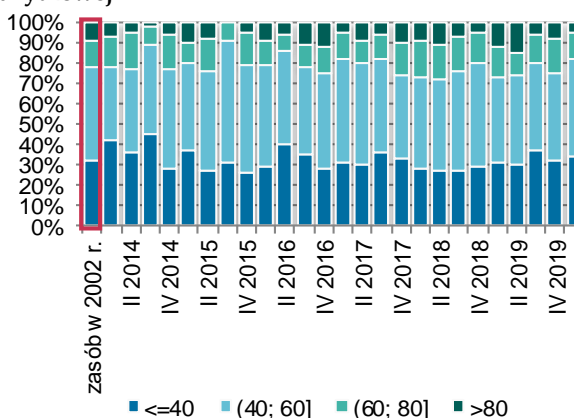
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 9.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



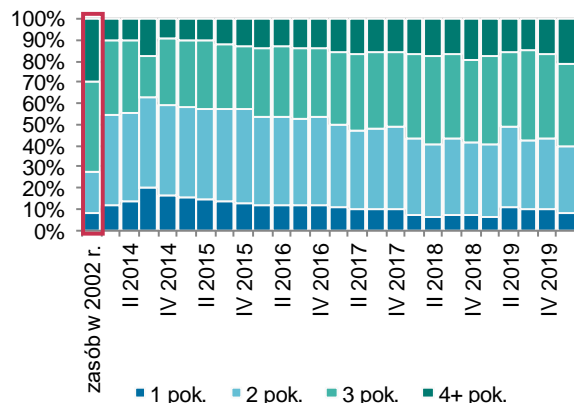
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 9.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



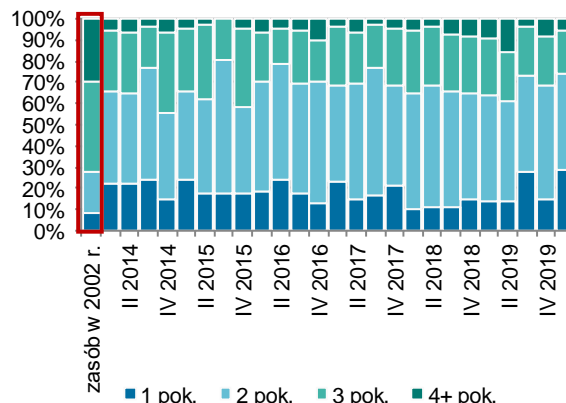
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 9.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



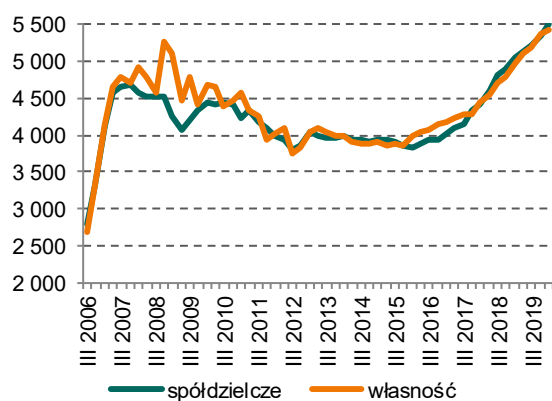
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 9.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



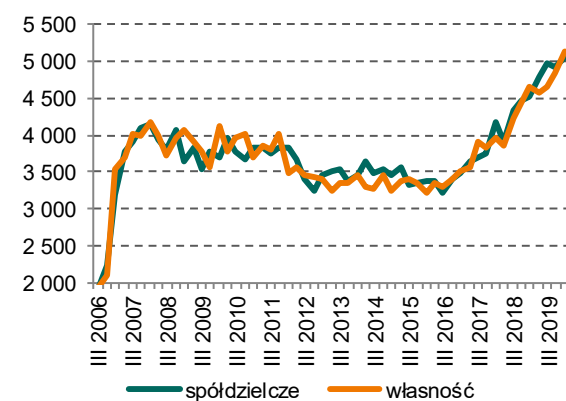
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



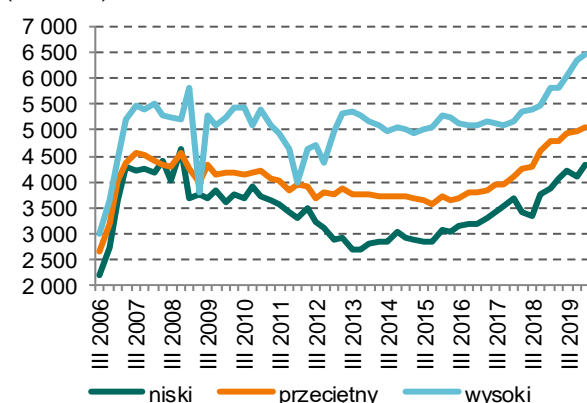
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



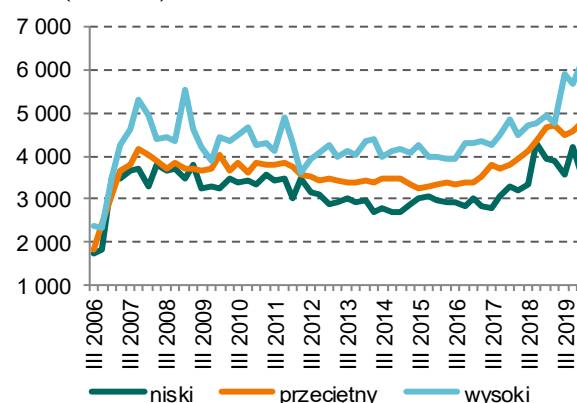
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



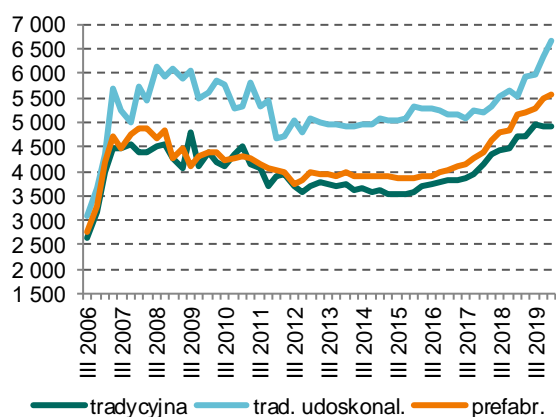
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



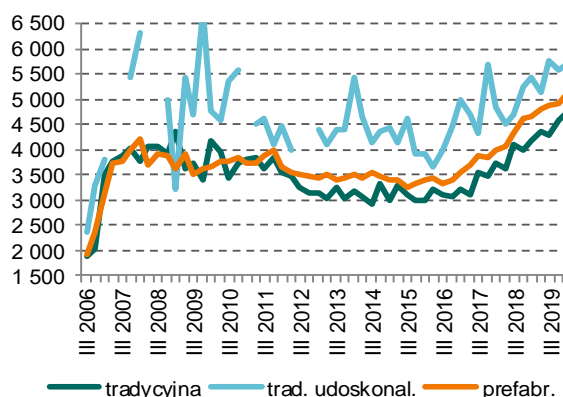
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



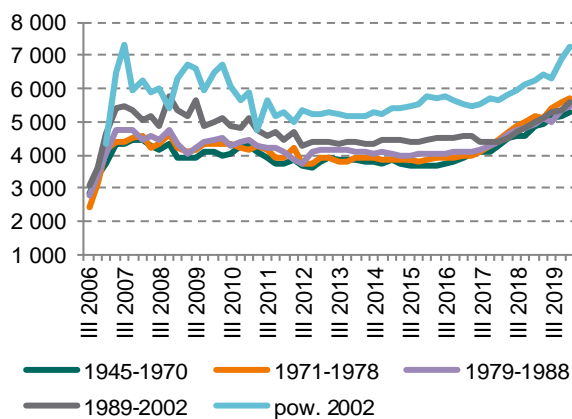
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



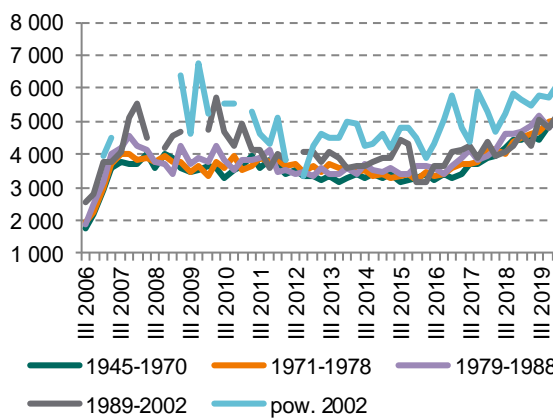
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



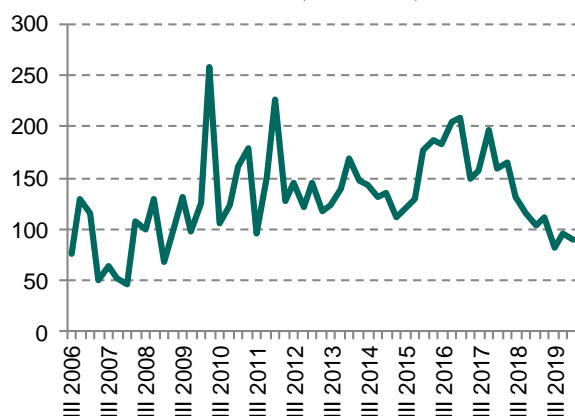
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



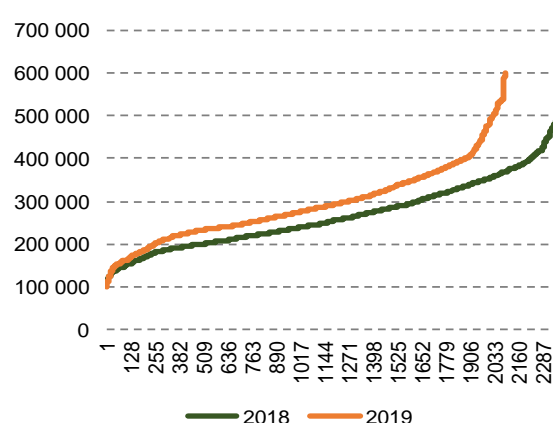
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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

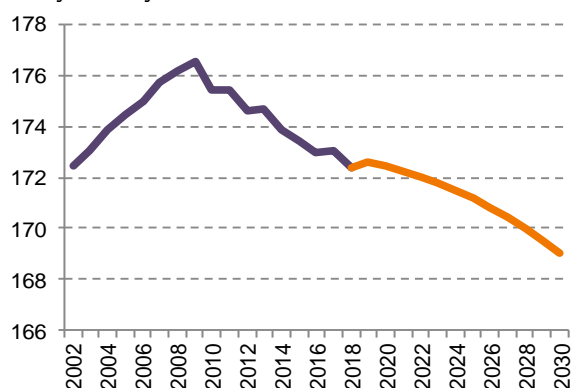
10.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 10.1. Czynniki demograficzne w Olsztynie

Wg stanu na koniec:	Liczba	Przyrost	Saldo	Zmiany l.	Mażeństwa	Przyrost	Saldo	Mażeństwa
	ludności	naturalny	migracji	ludności		naturalny	migracji	
	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

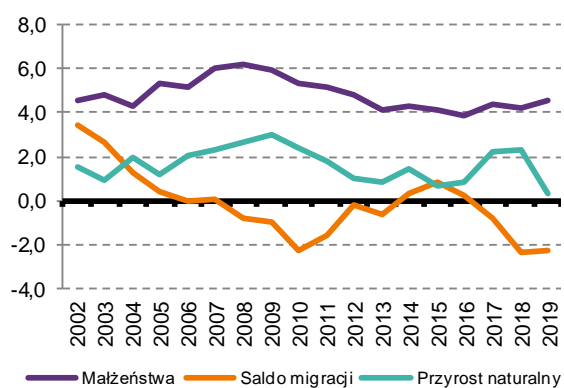
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

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
OGÓLEM	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			

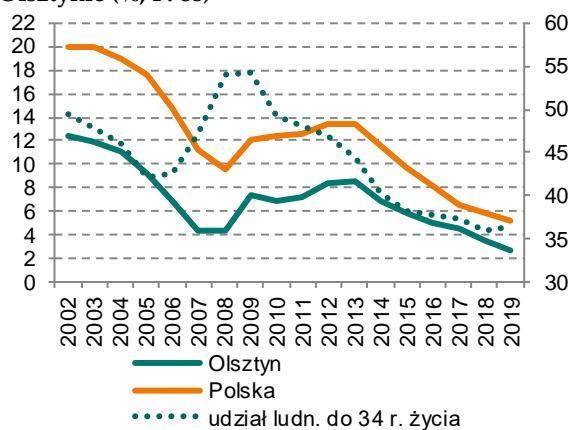
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

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

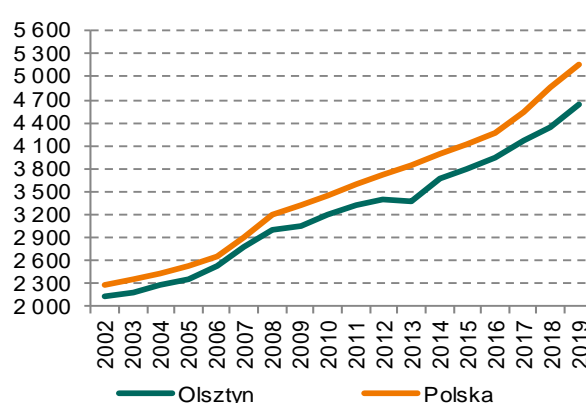
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

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



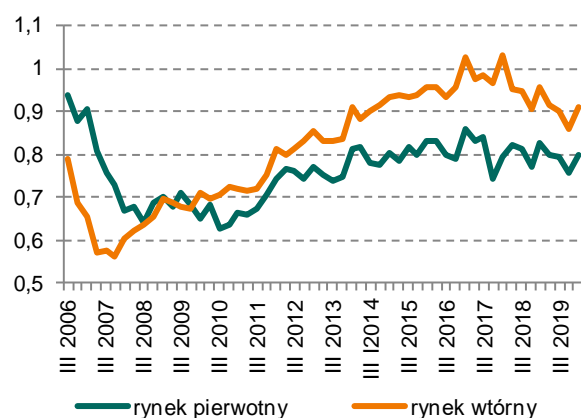
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

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



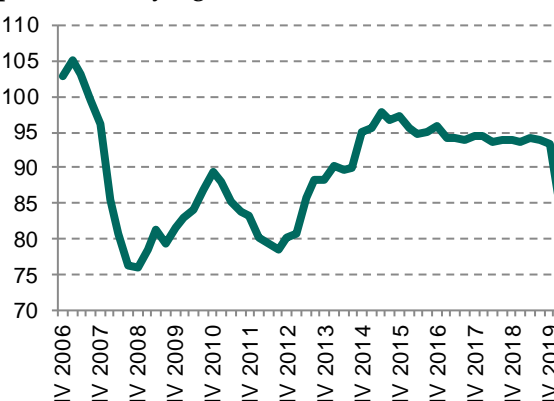
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

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



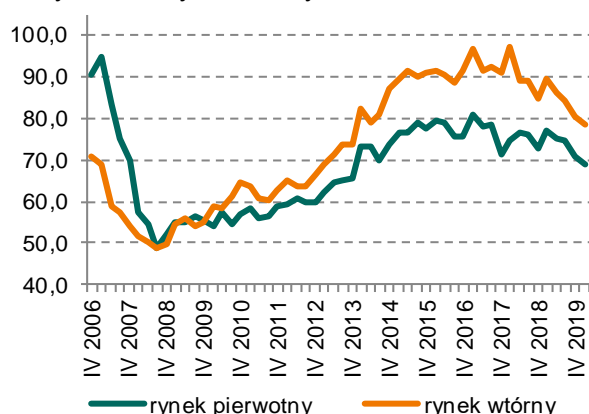
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie

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



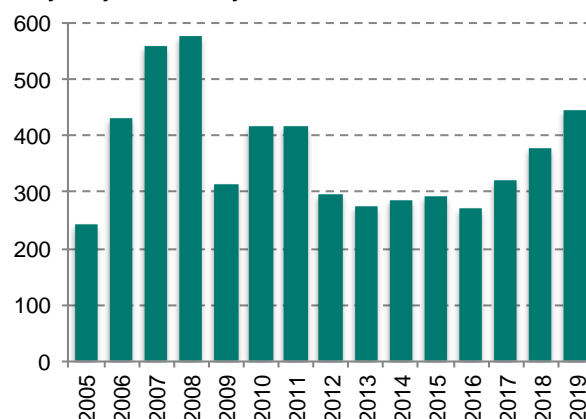
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie

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. użyt. (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. użyt. 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

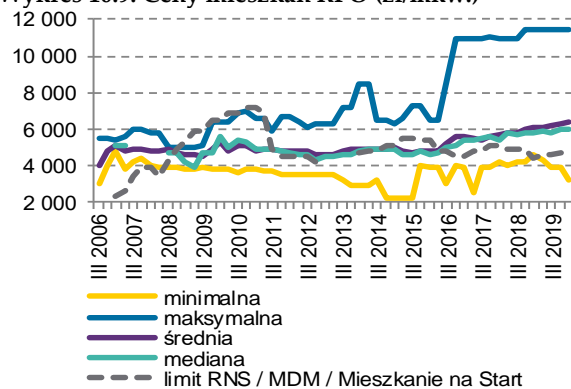
Tabela 10.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Olsztynie

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

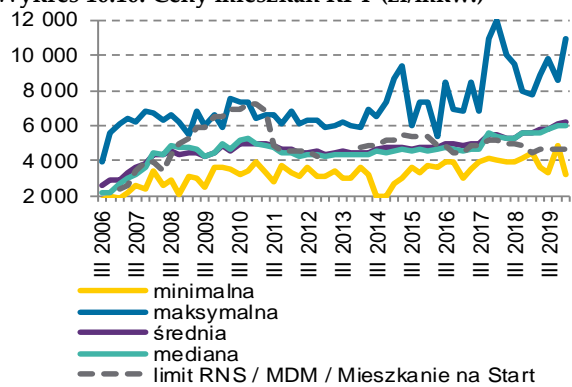
10.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

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



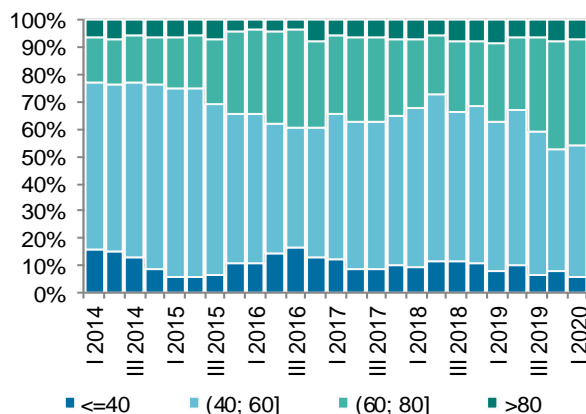
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



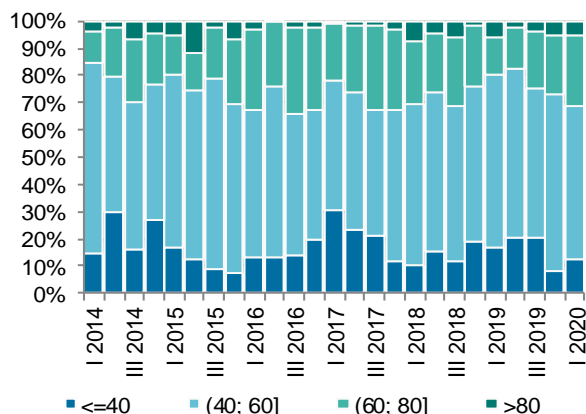
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 10.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



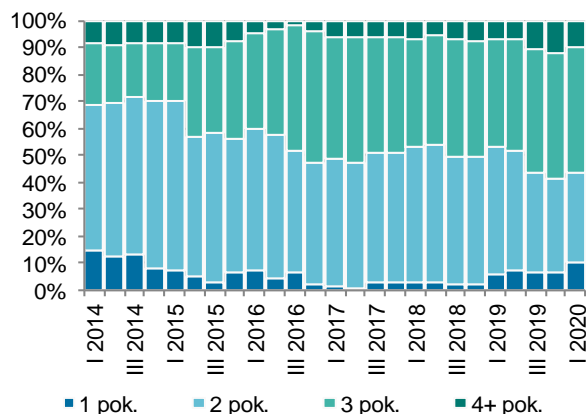
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 10.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



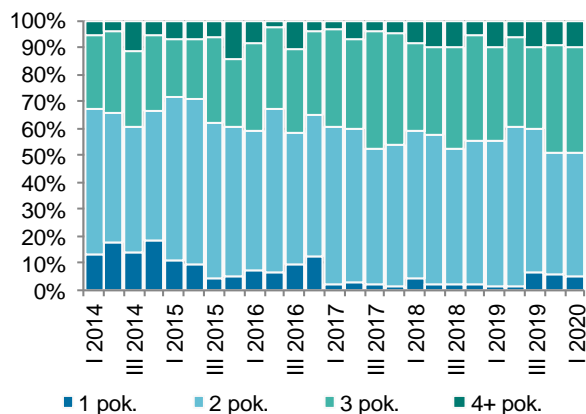
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 10.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



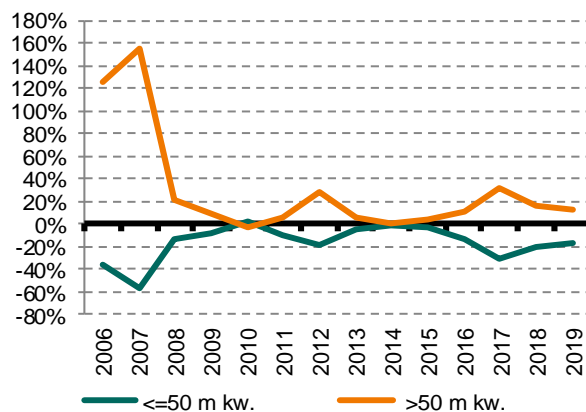
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 10.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



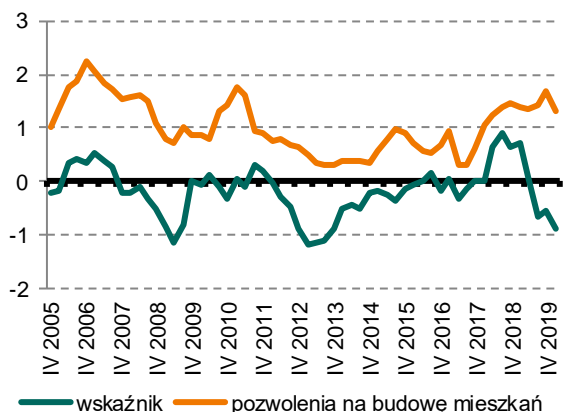
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



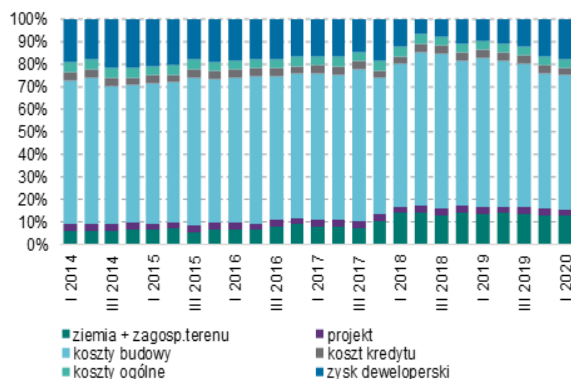
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 10.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie

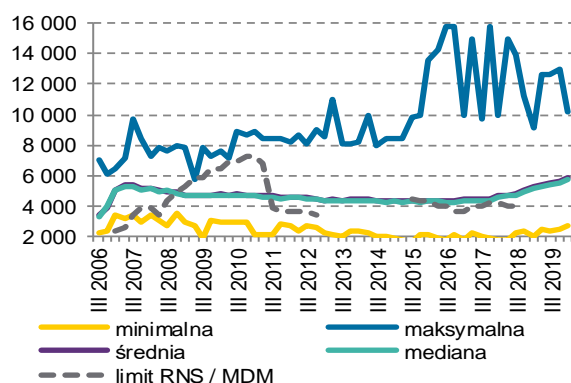
Wykres 10.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

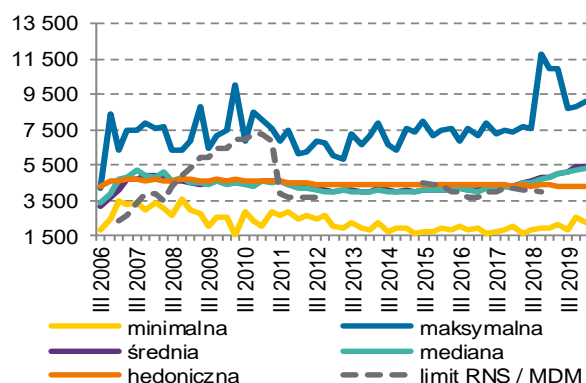
10.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

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



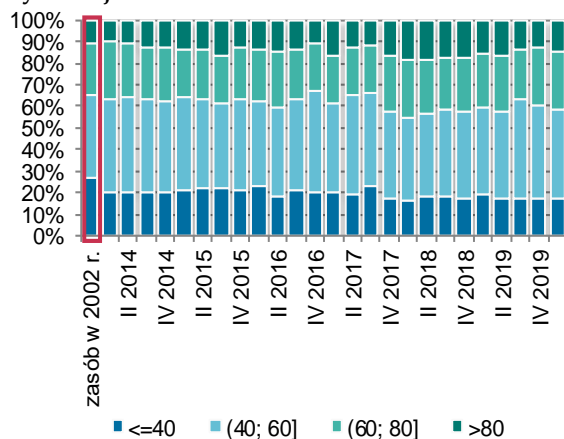
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



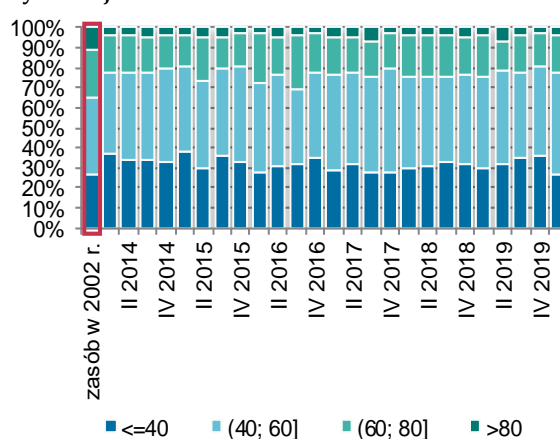
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 10.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



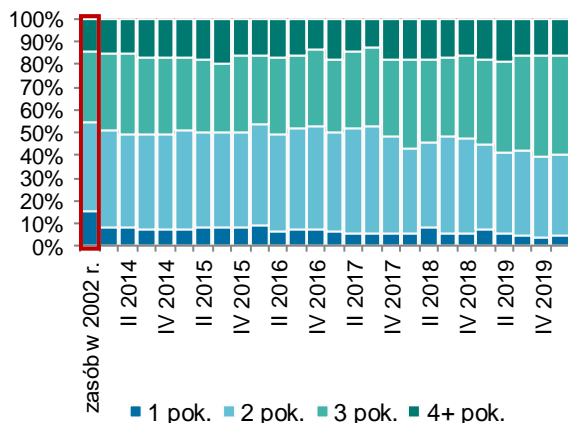
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 10.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



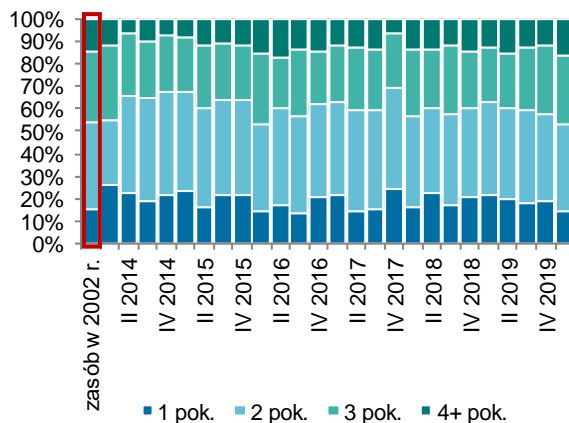
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 10.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



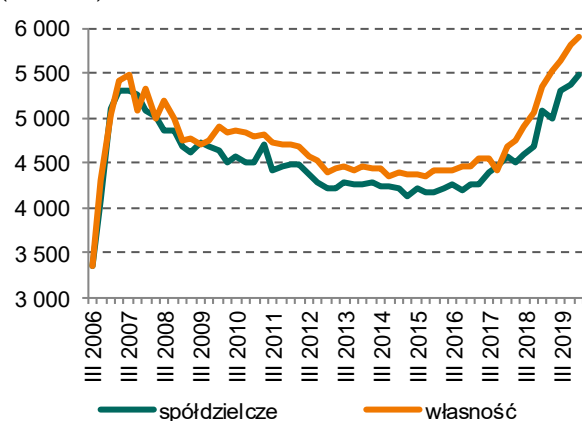
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 10.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



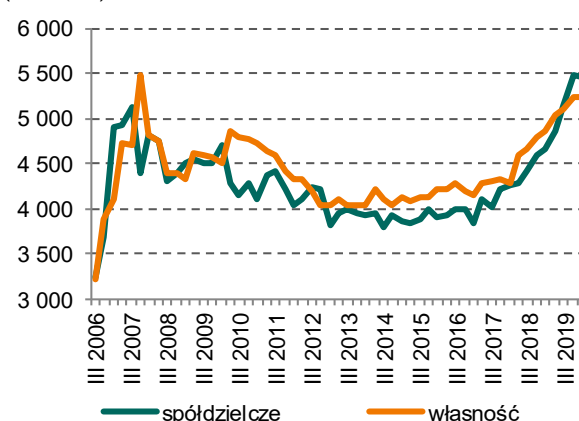
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



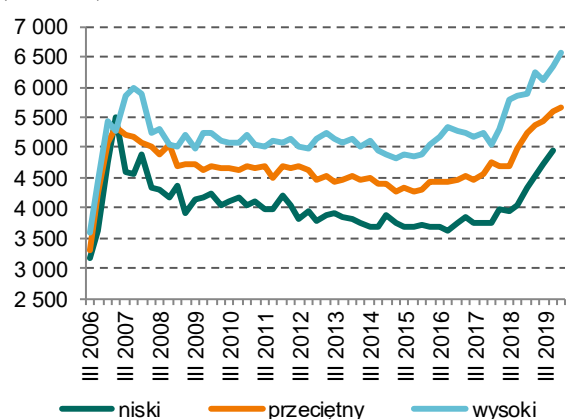
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



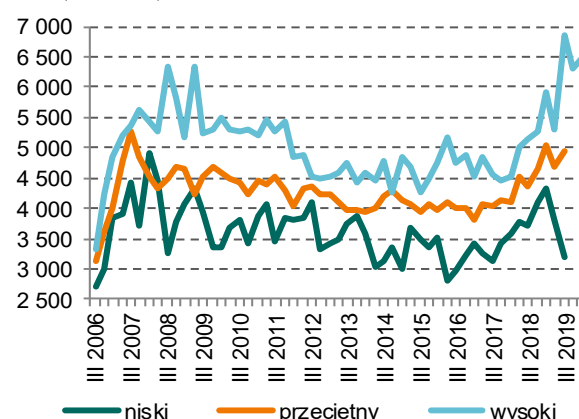
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



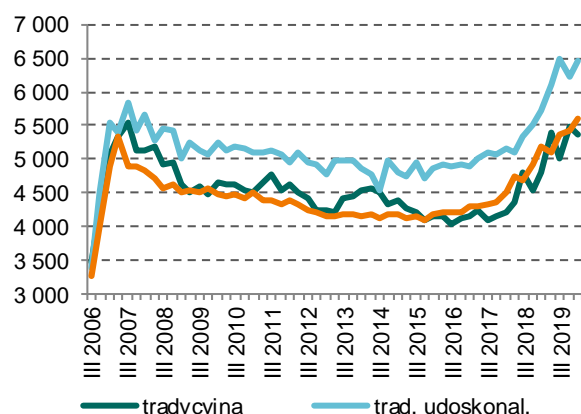
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



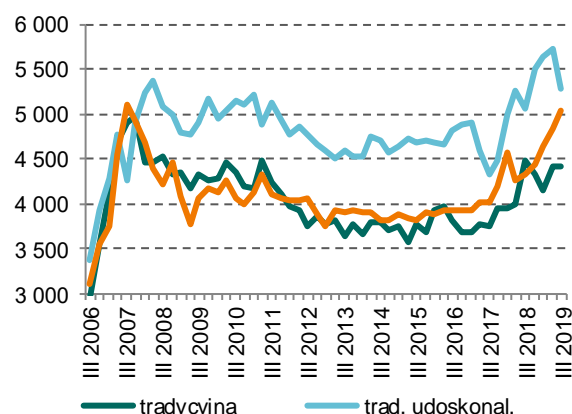
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



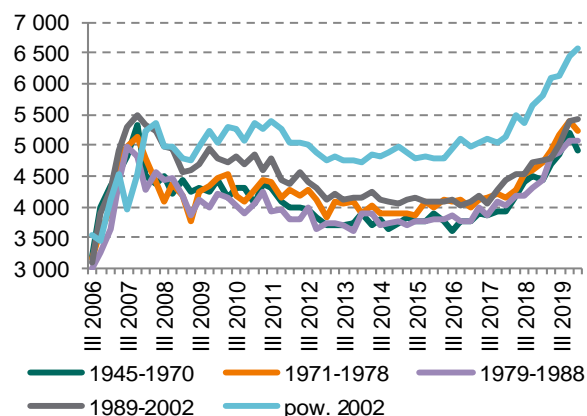
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



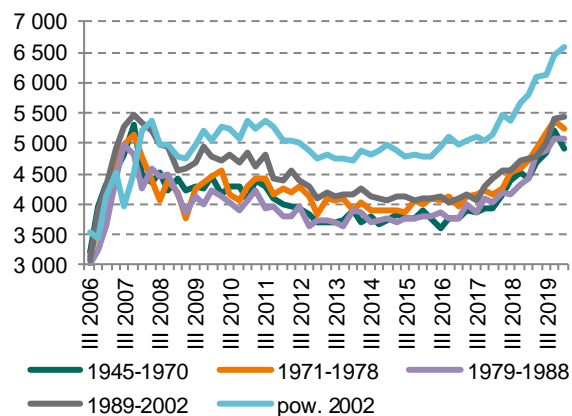
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



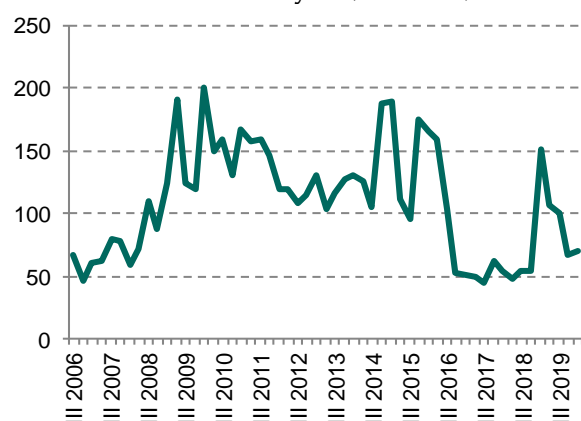
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



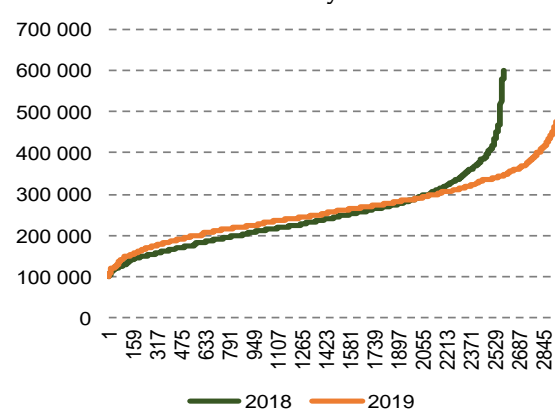
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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

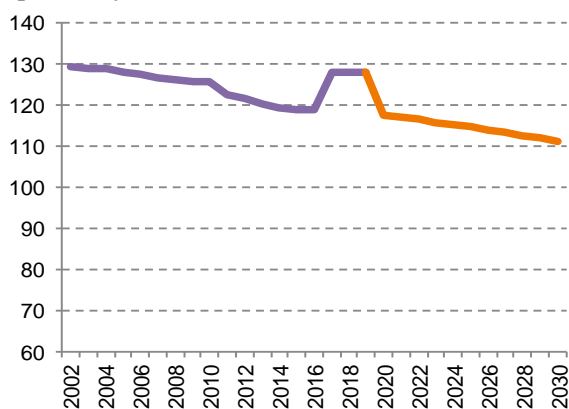
11.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

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	511	-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

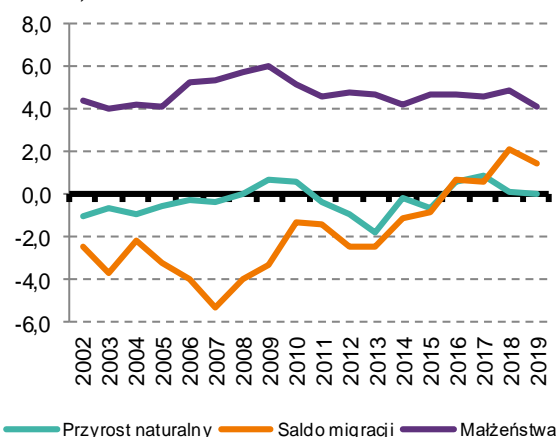
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

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		

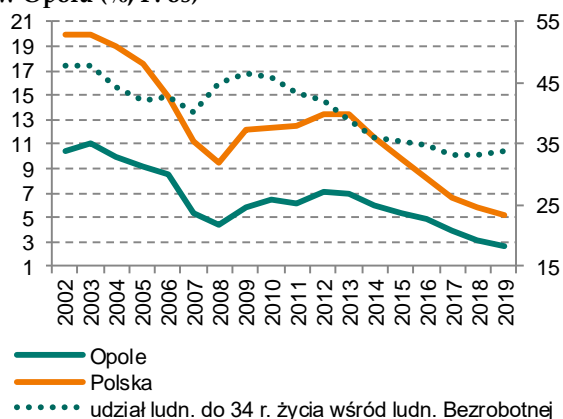
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

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

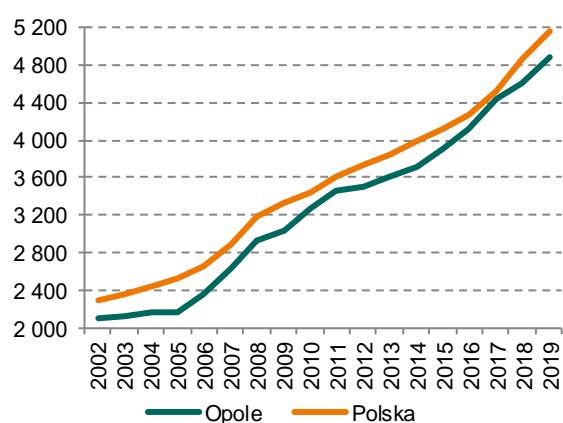
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

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



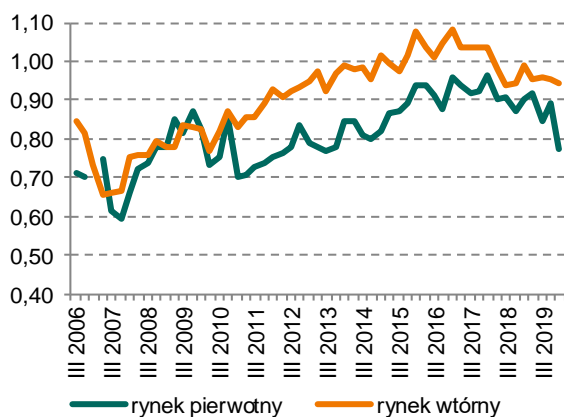
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

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



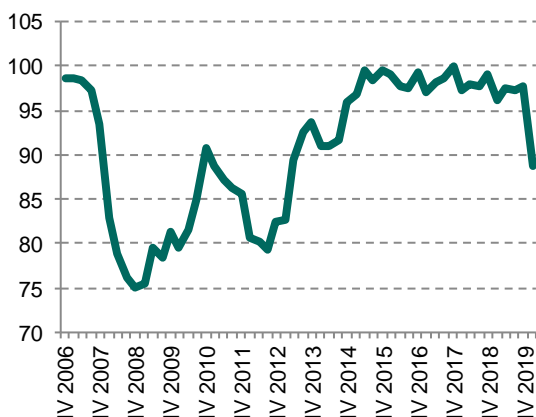
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

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



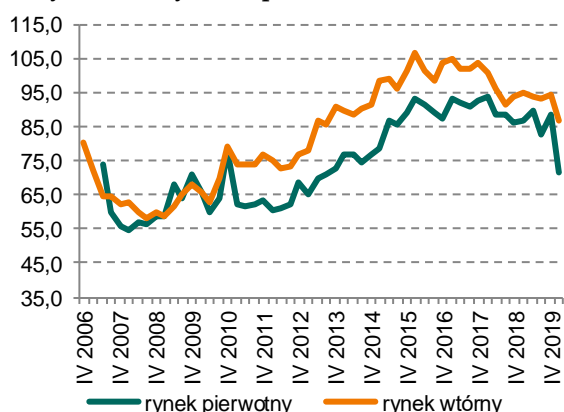
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu

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



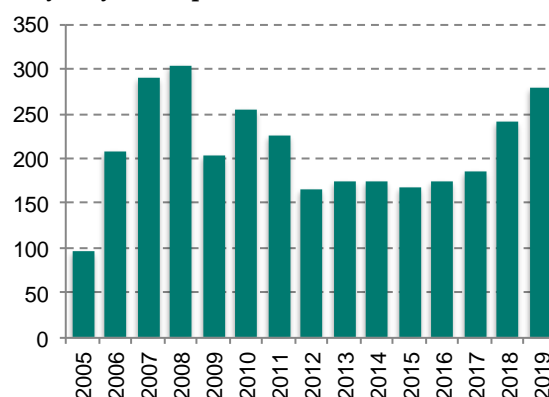
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu

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 budownictwa 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

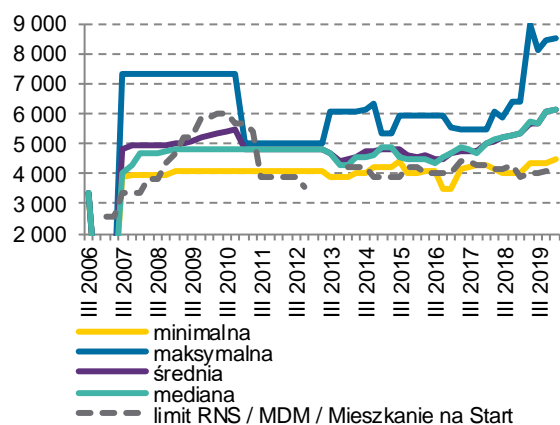
Tabela 11.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Opolu

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

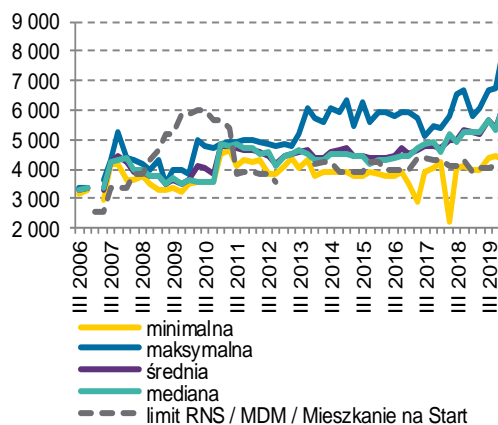
11.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

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



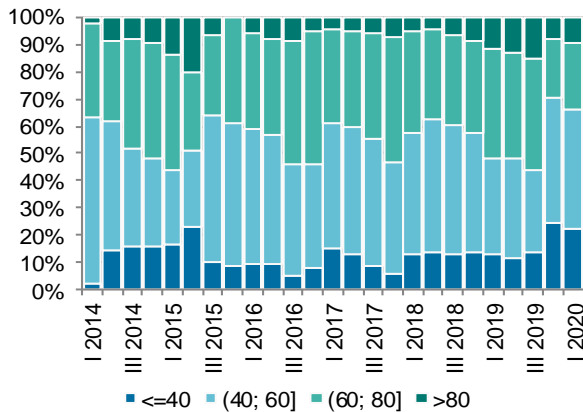
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



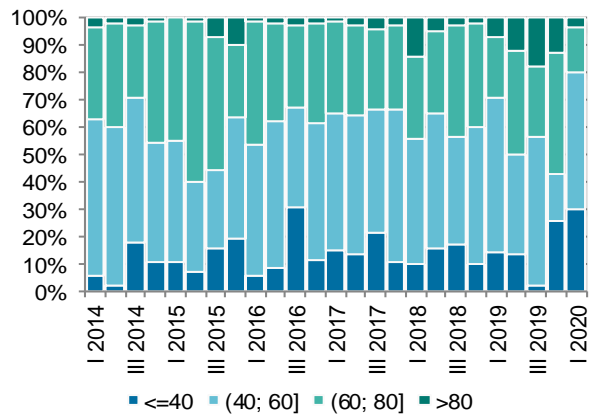
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



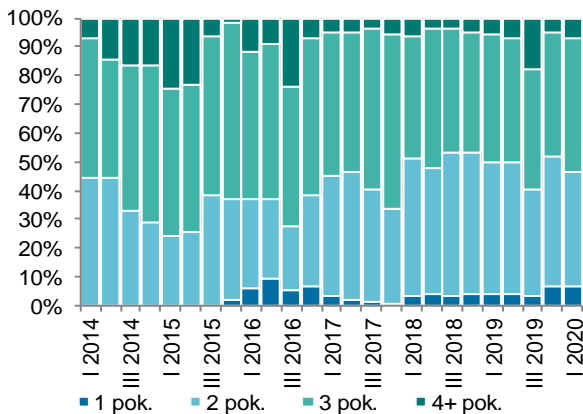
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



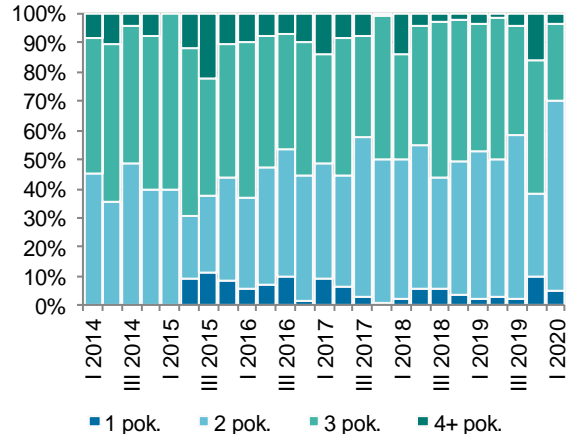
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



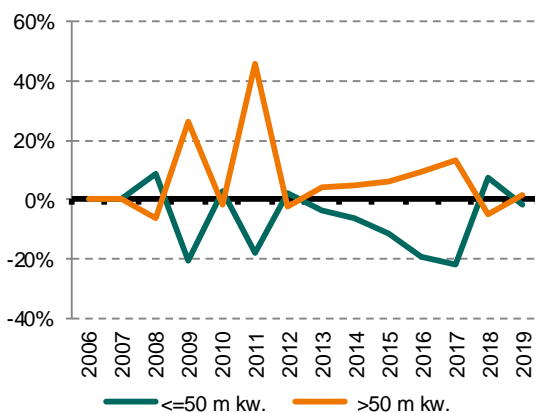
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



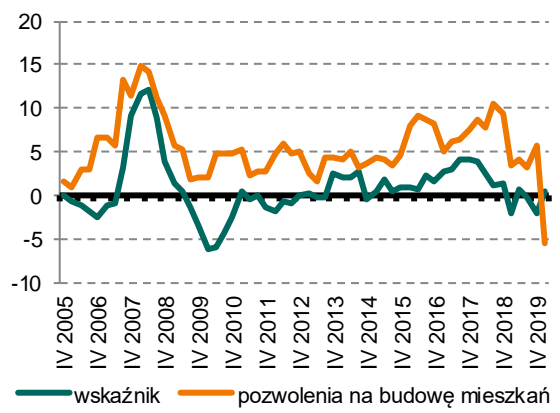
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



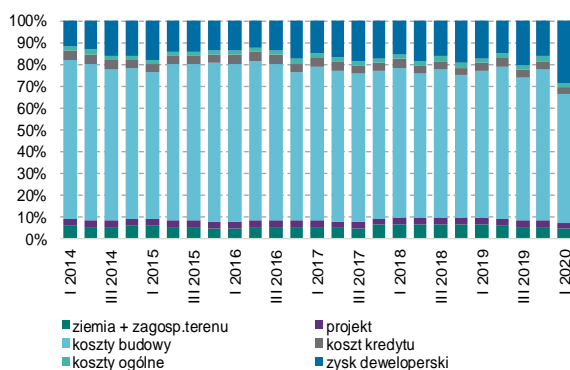
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu

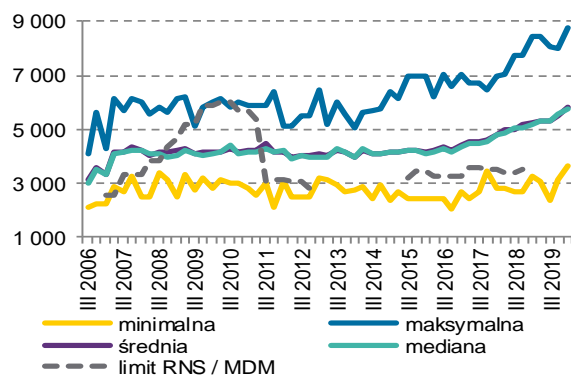
Wykres 11.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

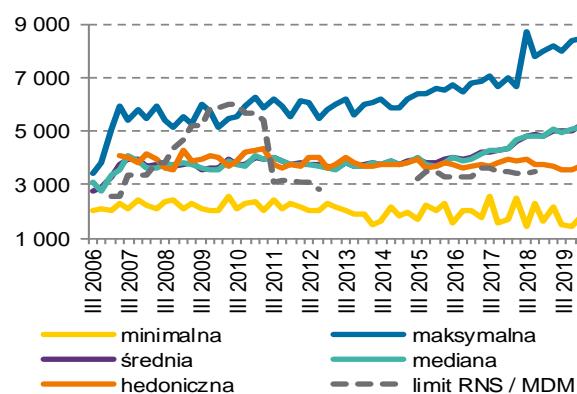
11.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

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



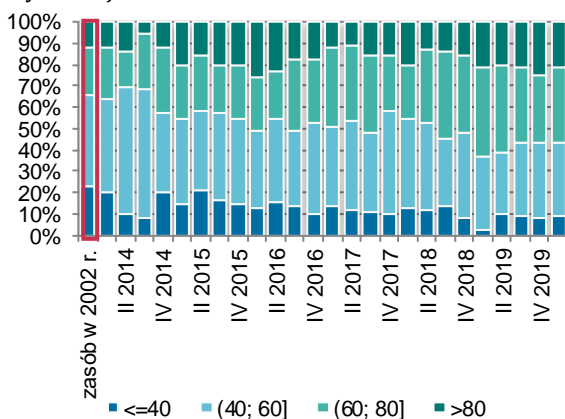
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



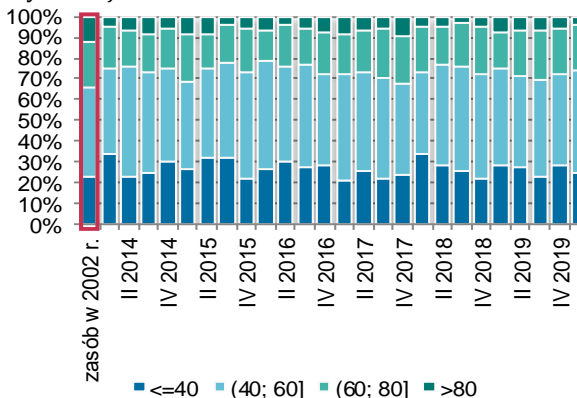
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



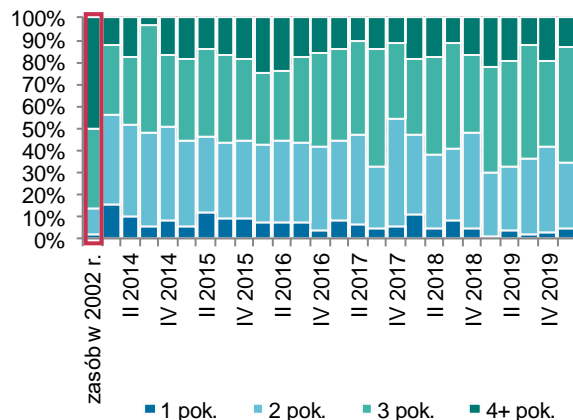
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



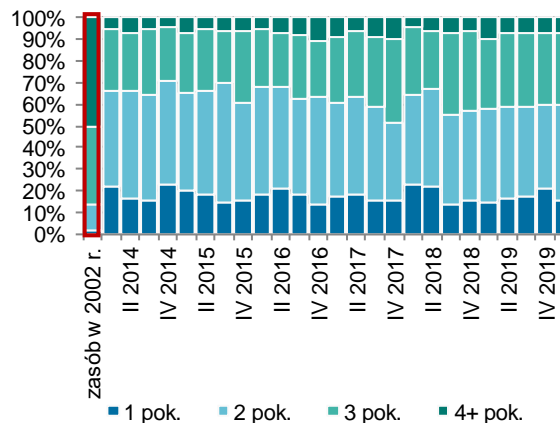
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



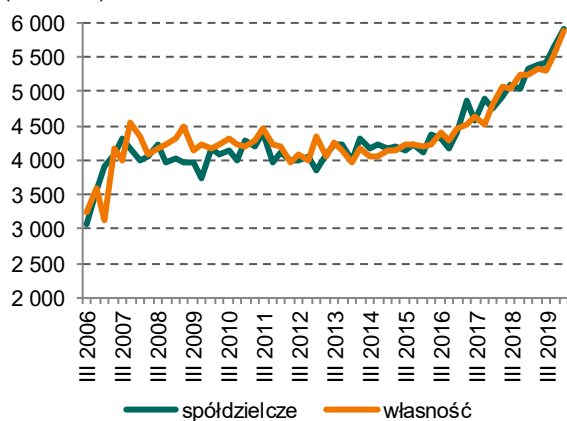
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 11.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



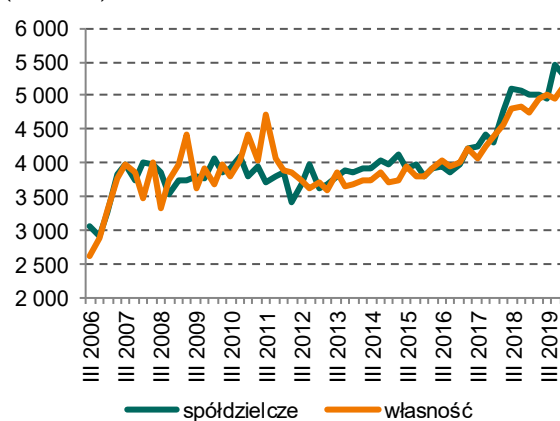
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



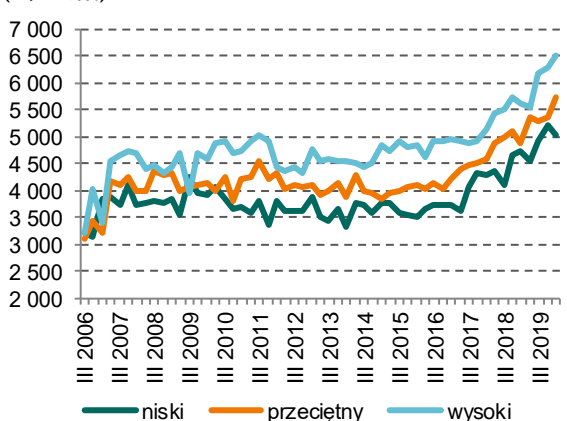
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



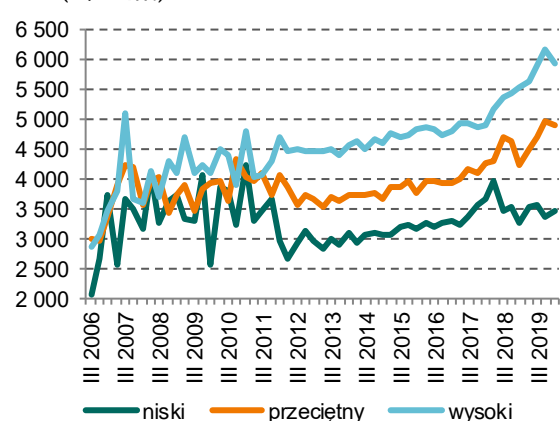
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



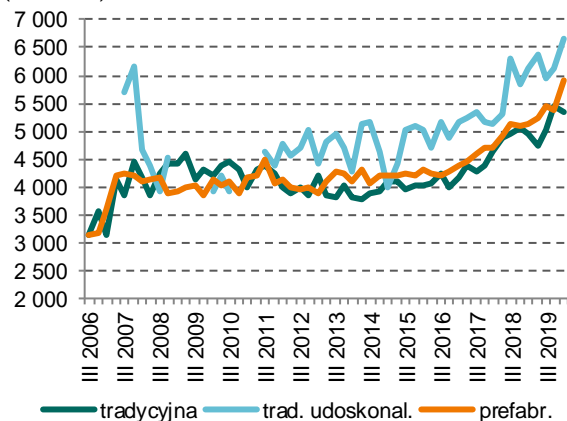
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



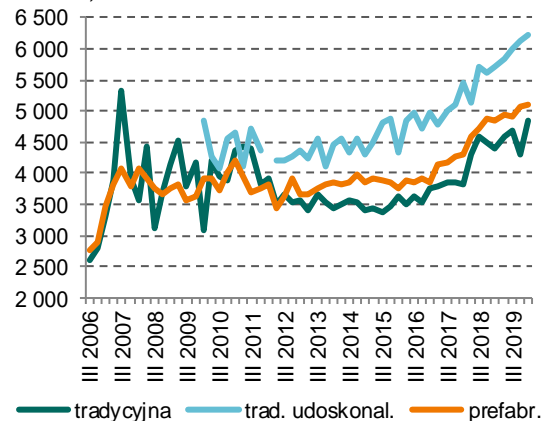
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



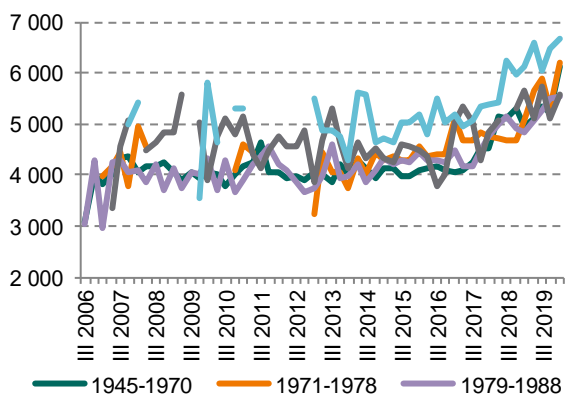
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



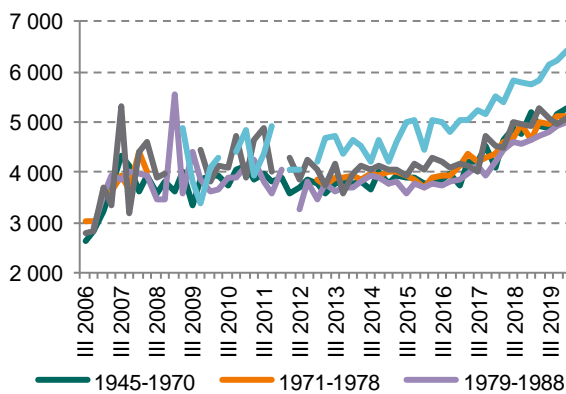
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



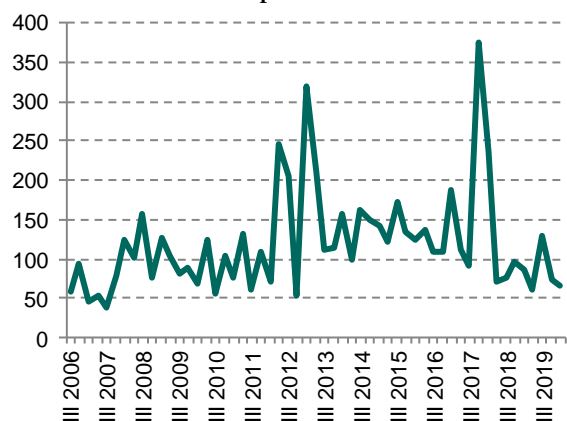
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



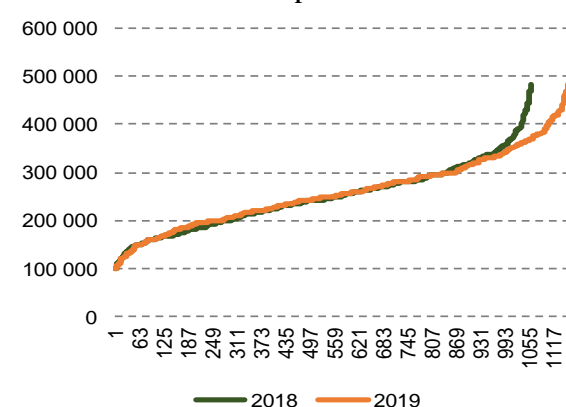
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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

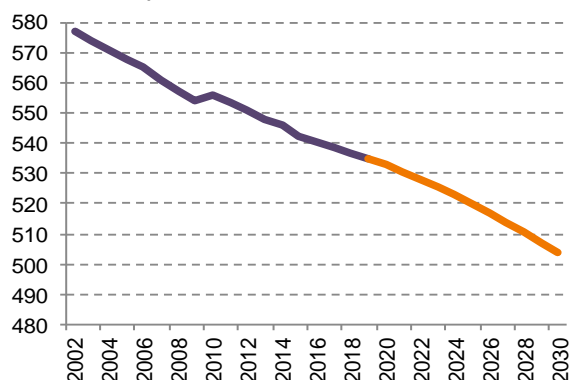
12.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

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

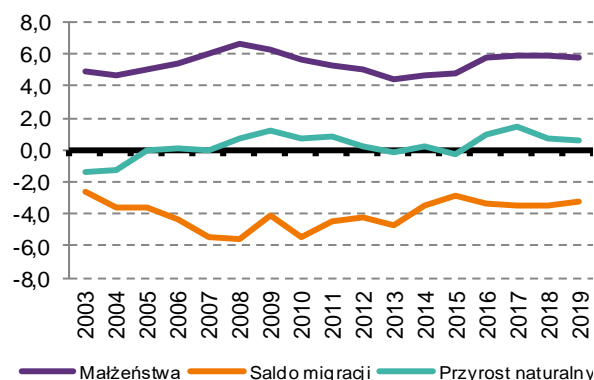
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

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		

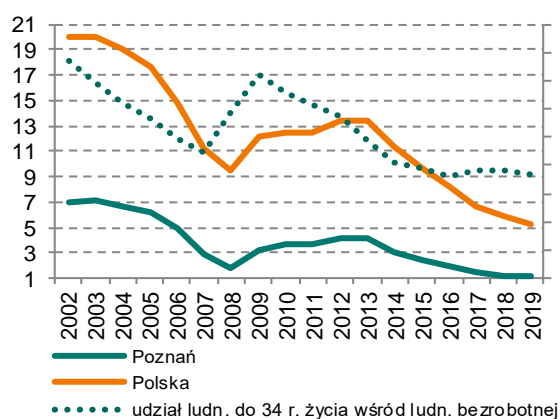
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

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

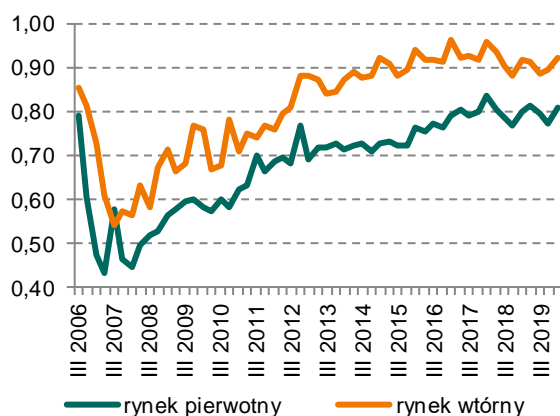
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

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



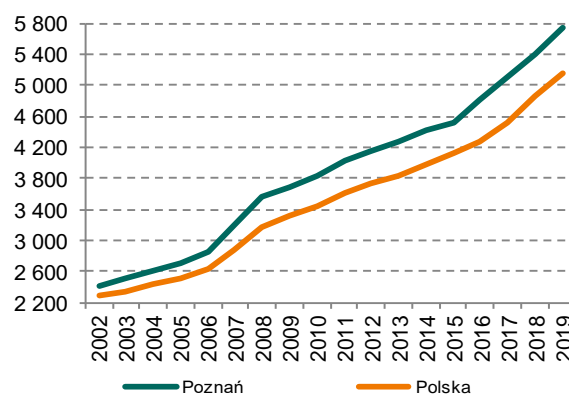
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

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



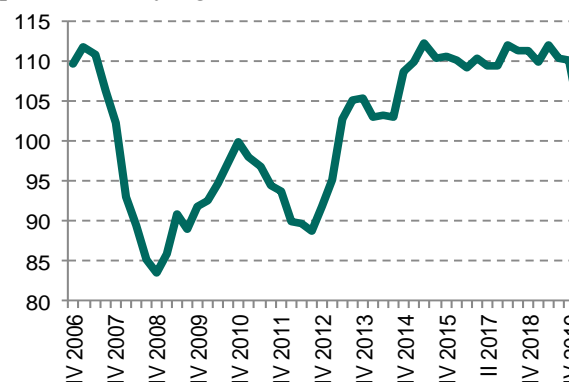
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu

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



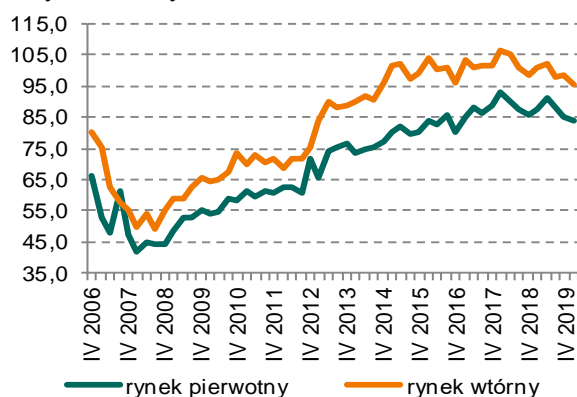
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

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



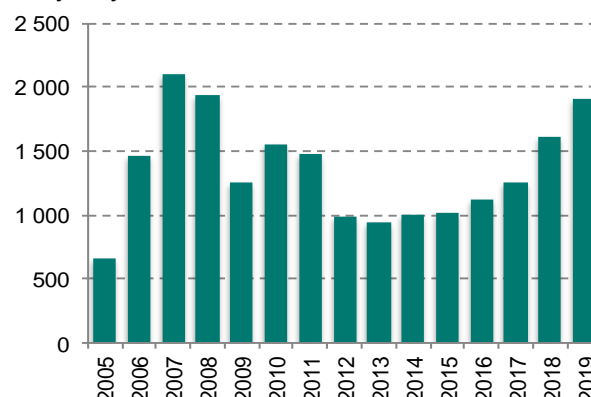
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu

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. użyt. (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. użyt. 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

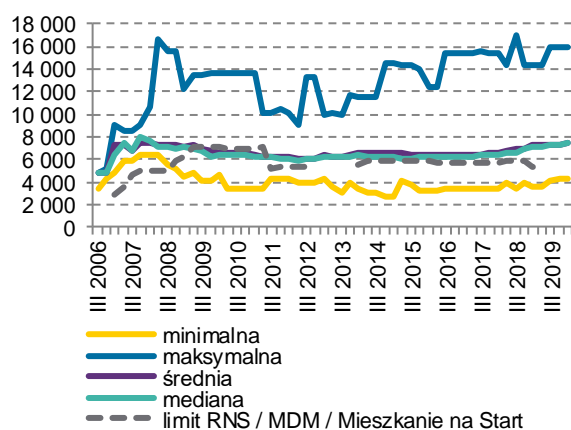
Tabela 12.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Poznaniu

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

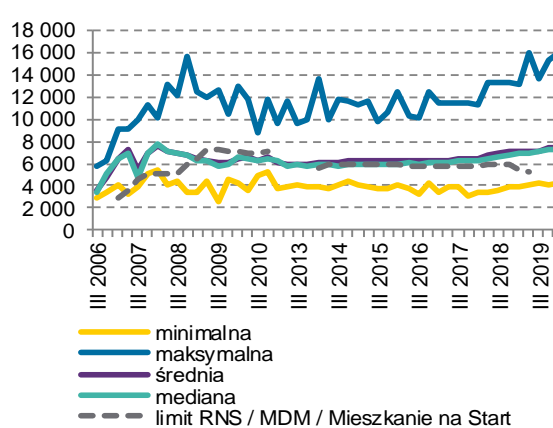
12.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

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



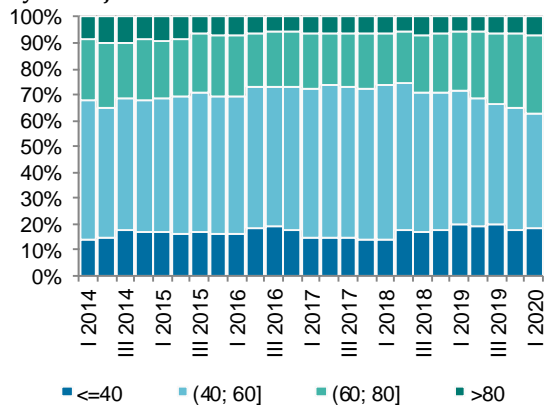
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



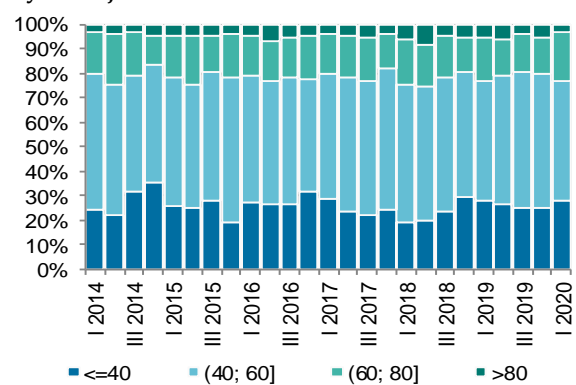
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 12.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



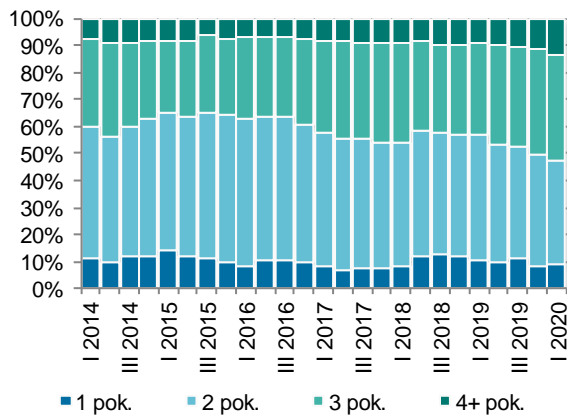
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 12.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



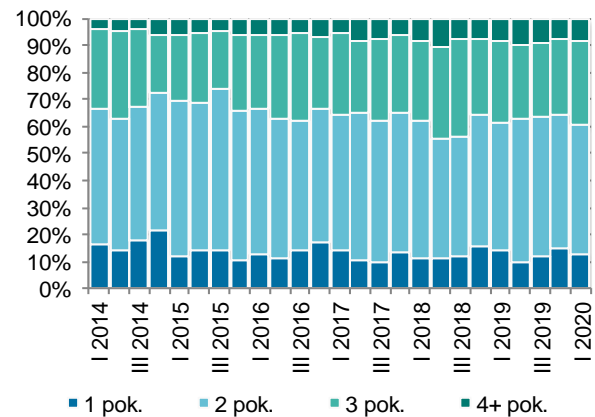
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 12.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



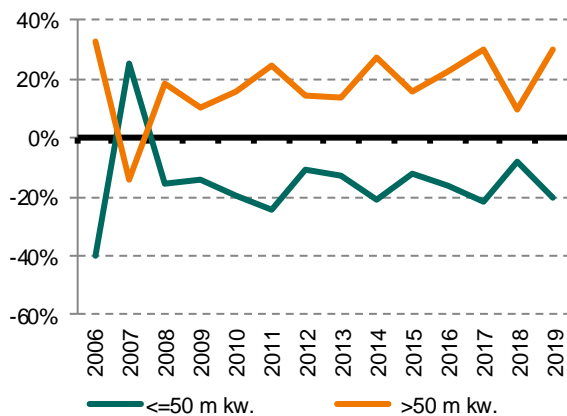
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 12.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



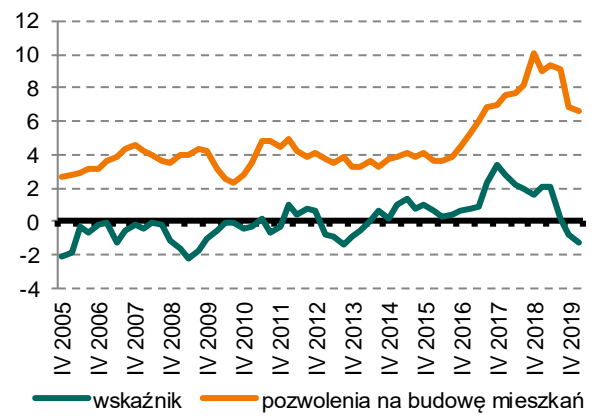
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



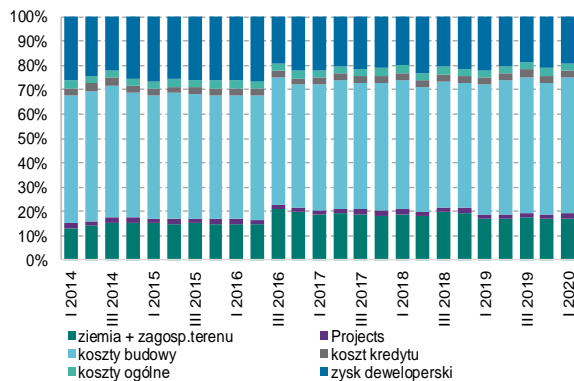
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 12.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu

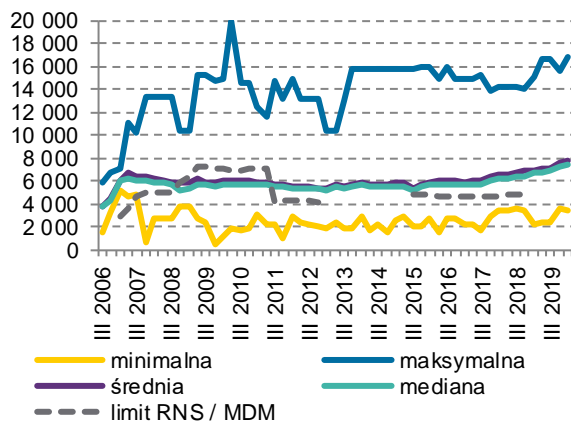
Wykres 12.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

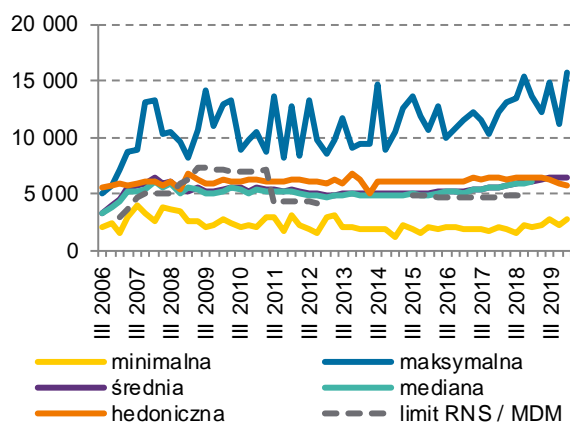
12.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

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



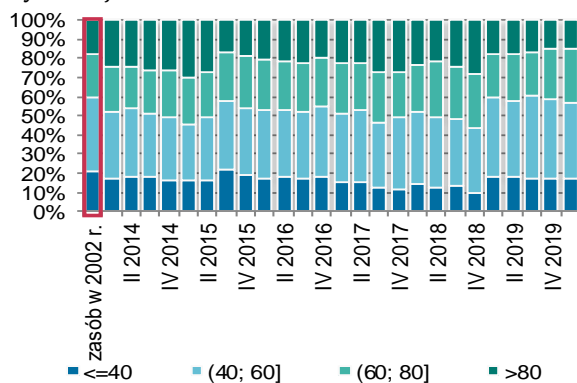
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



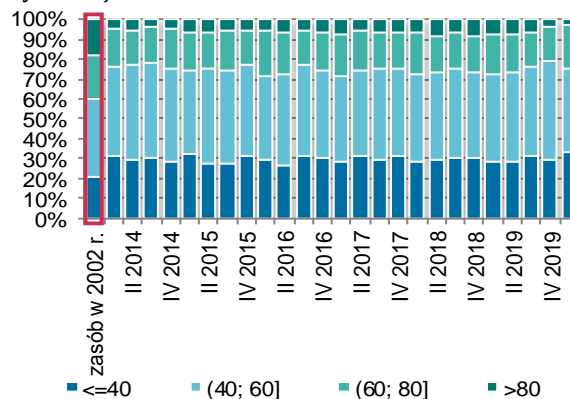
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 12.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



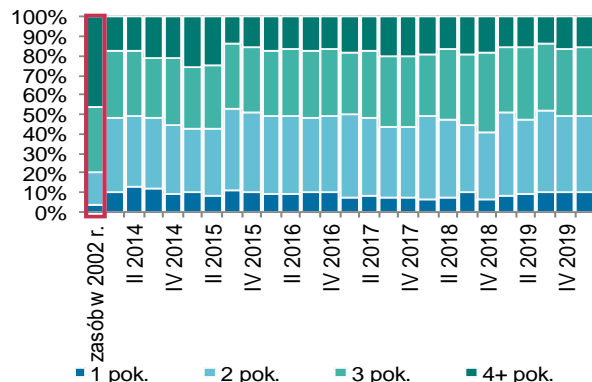
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 12.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



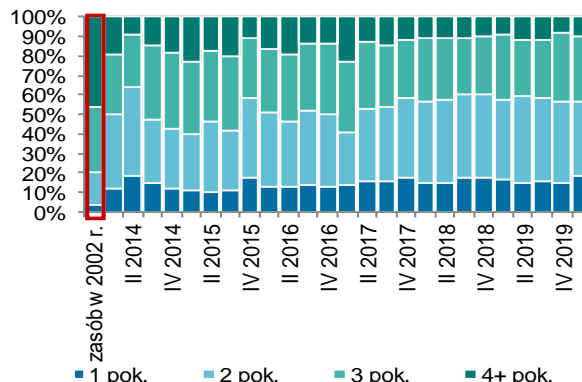
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 12.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



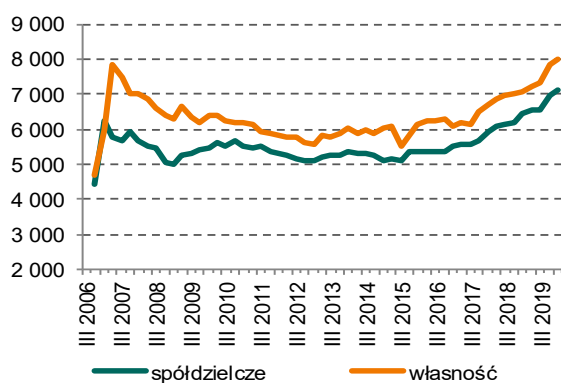
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 12.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



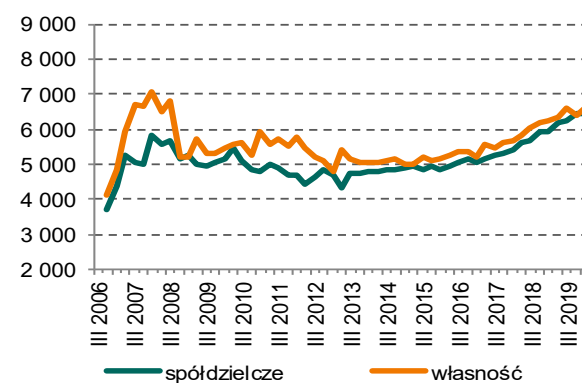
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



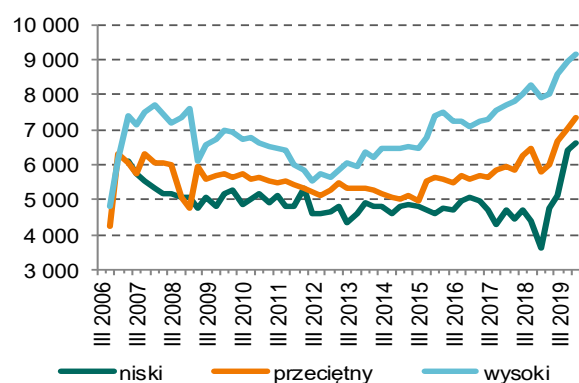
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



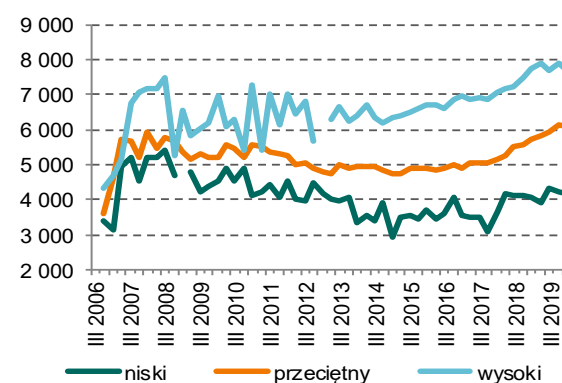
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



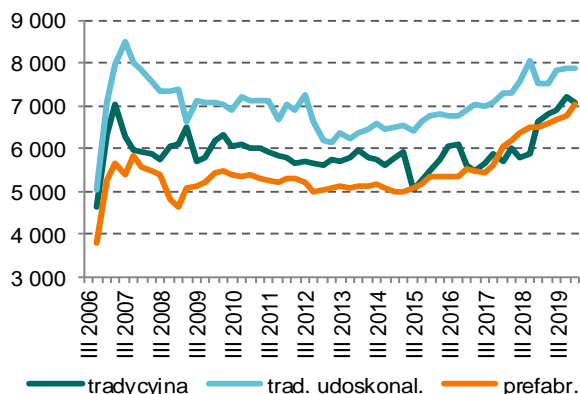
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



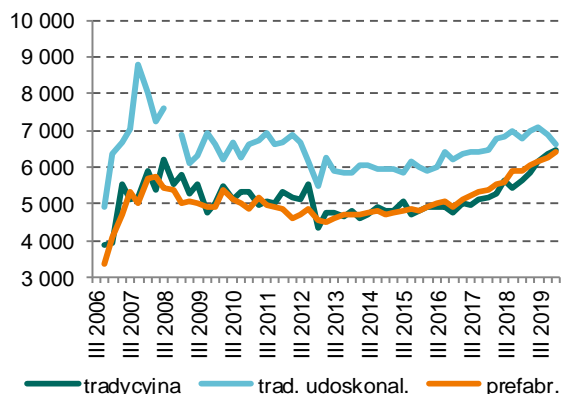
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



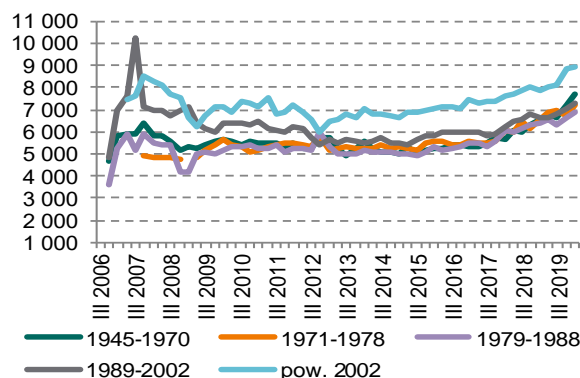
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



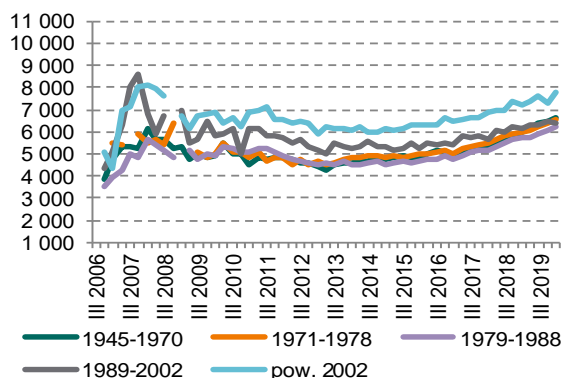
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



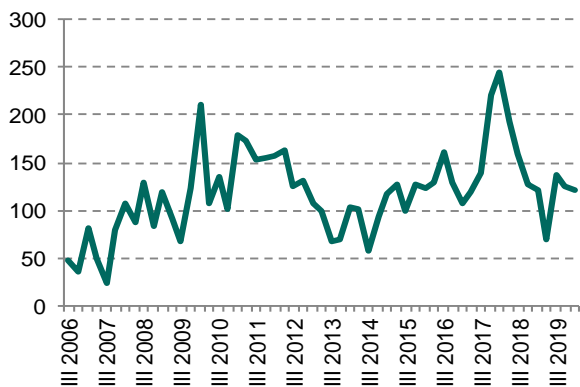
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



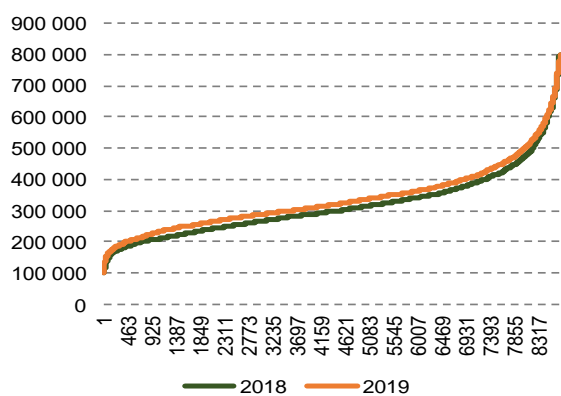
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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

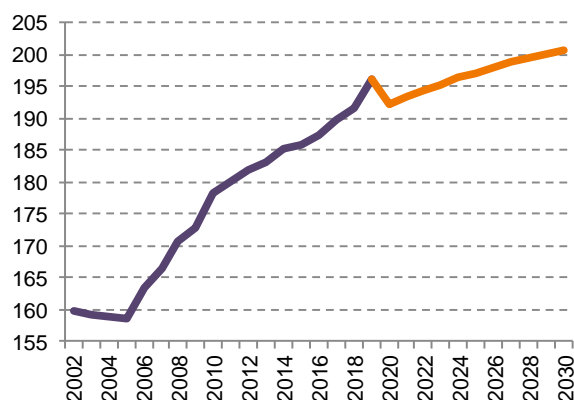
13.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 13.1. Czynniki demograficzne w Rzeszowie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Mażeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Mażeństwa
	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

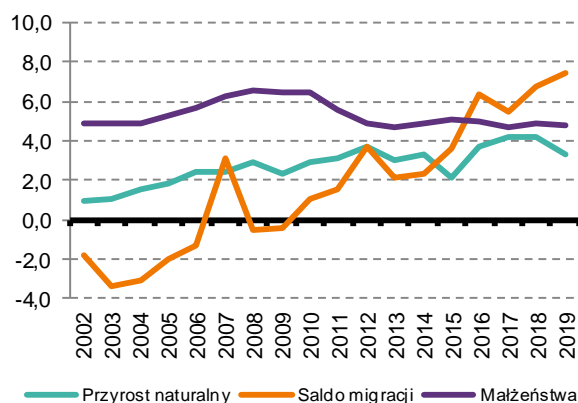
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

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 eksperymentalne 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		

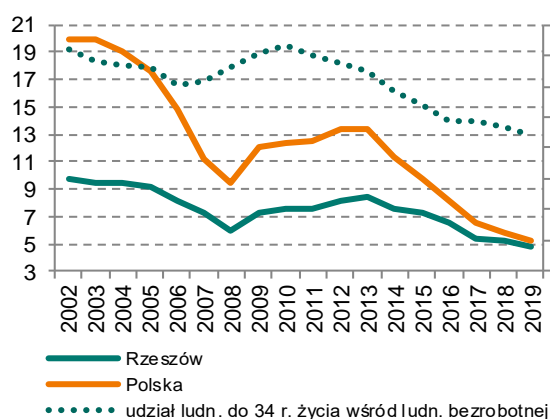
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

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

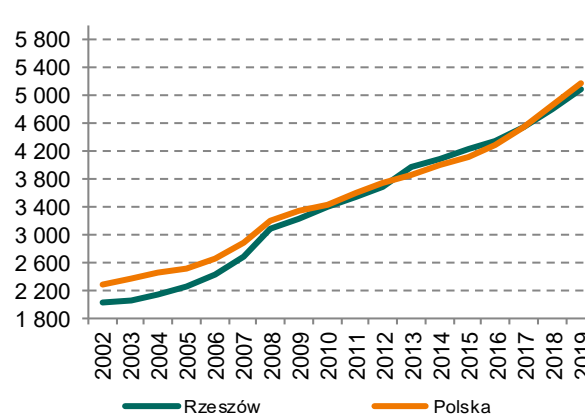
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

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



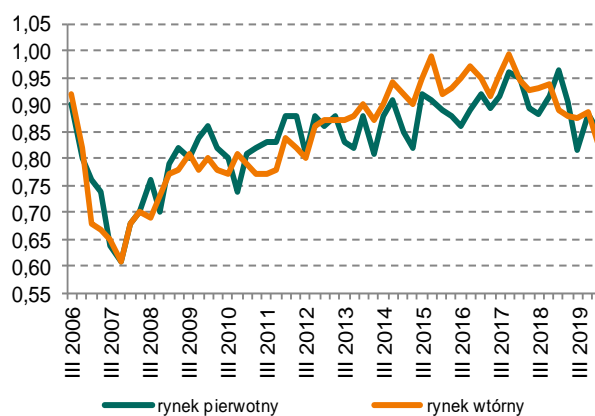
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

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



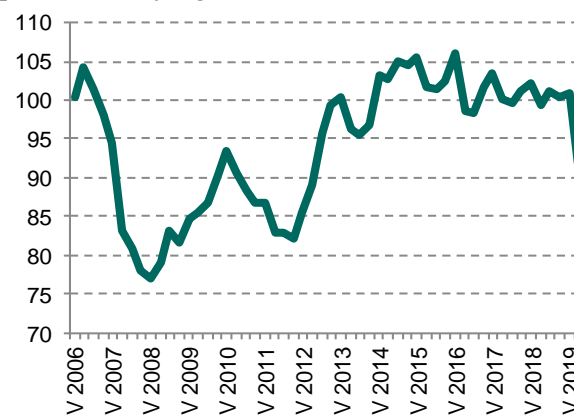
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

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



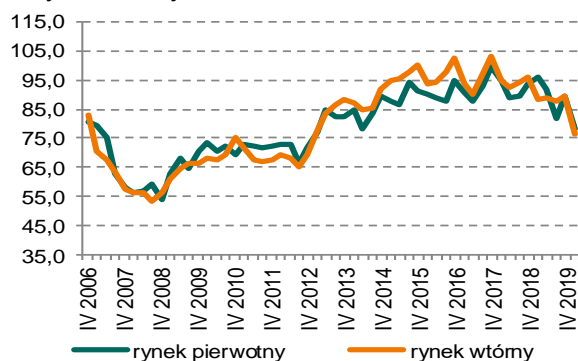
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie

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



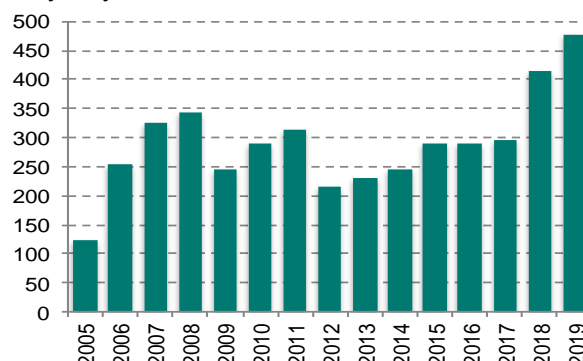
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie

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

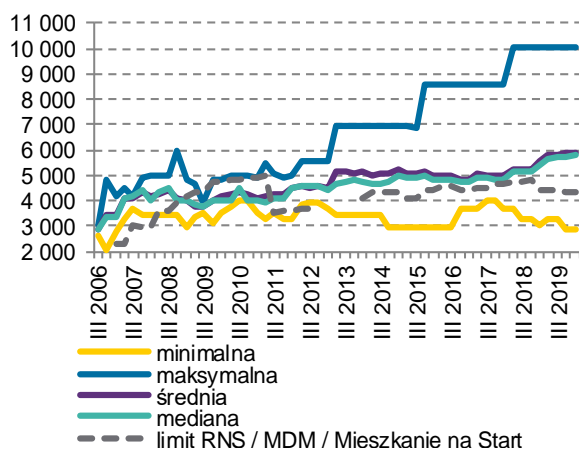
Tabela 13.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Rzeszowie

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

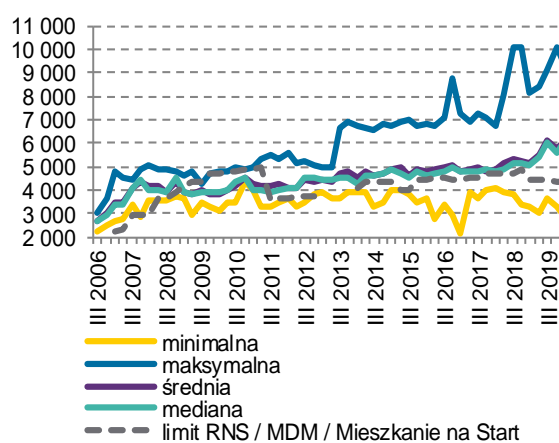
13.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

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



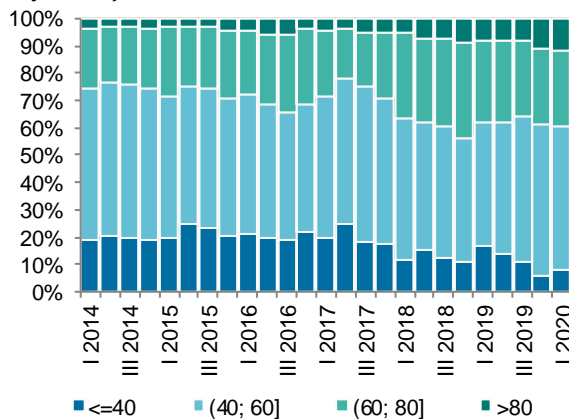
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



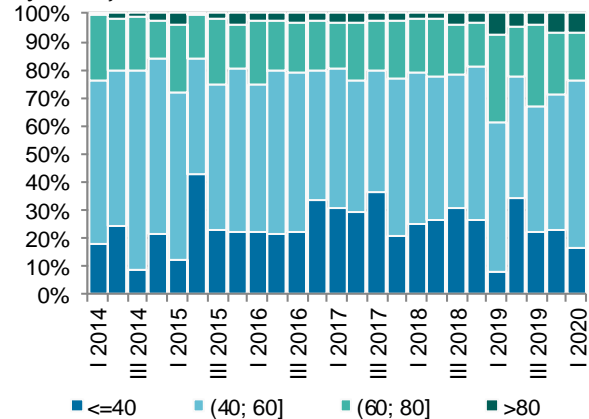
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 13.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



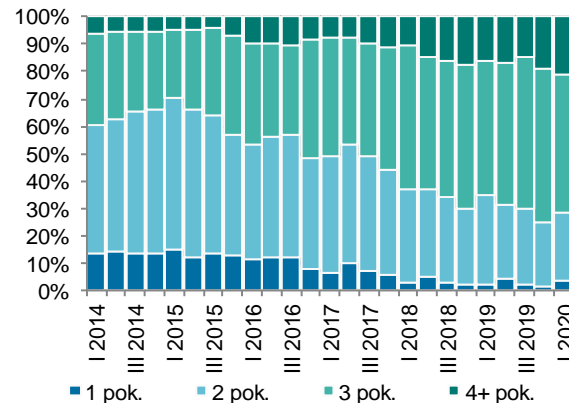
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 13.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



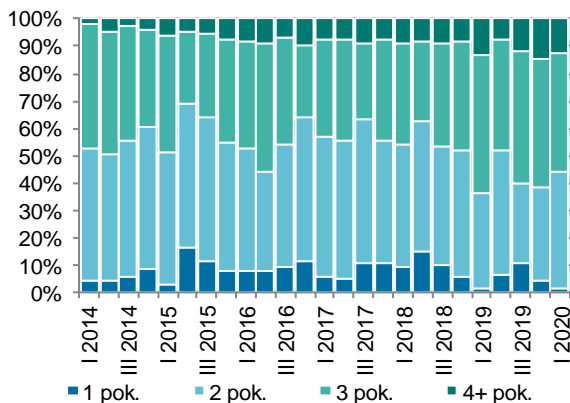
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 13.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



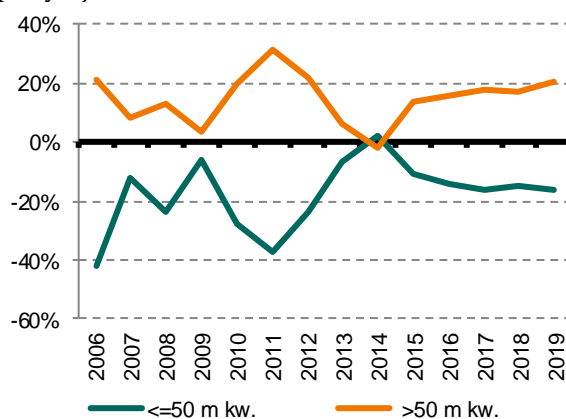
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 13.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



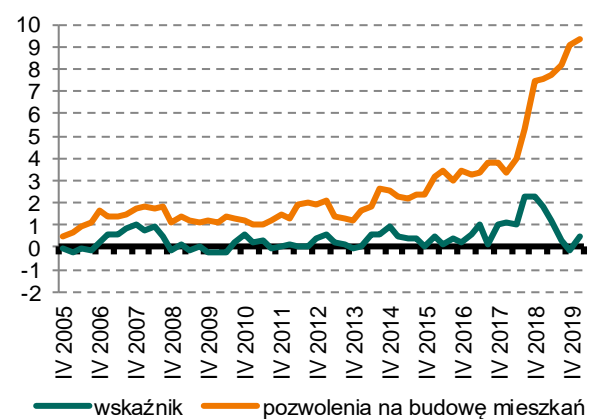
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



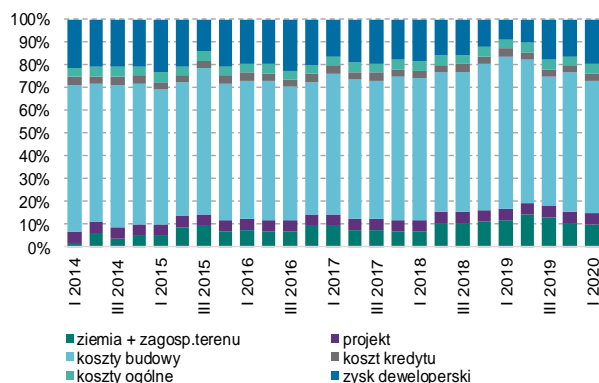
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 13.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie

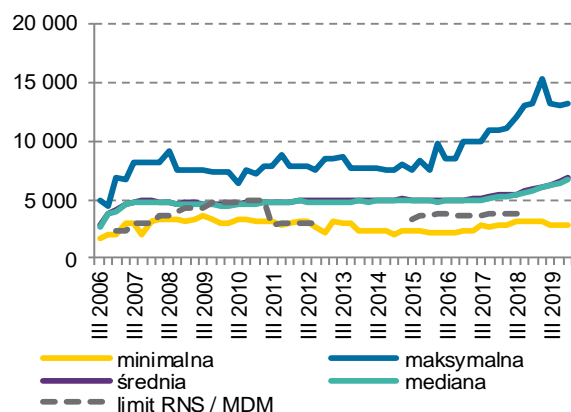
Wykres 13.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

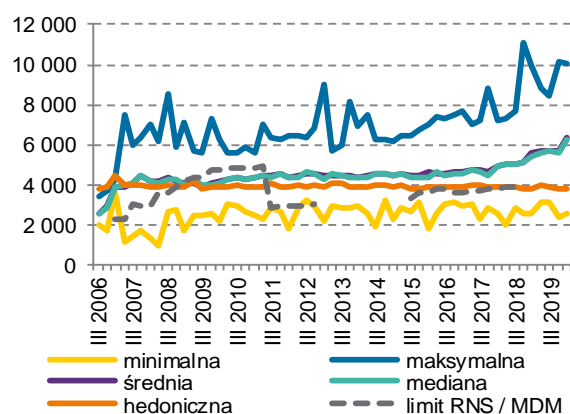
13.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

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



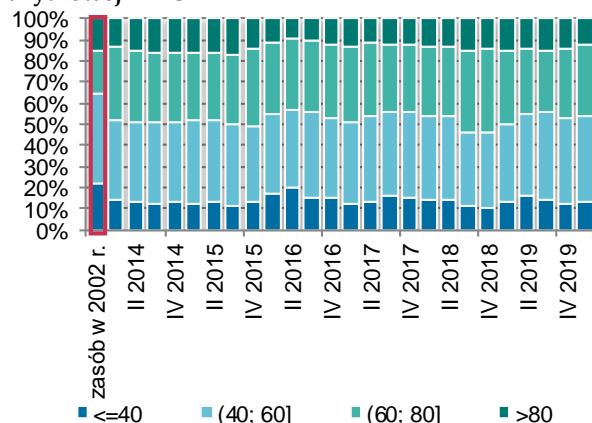
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



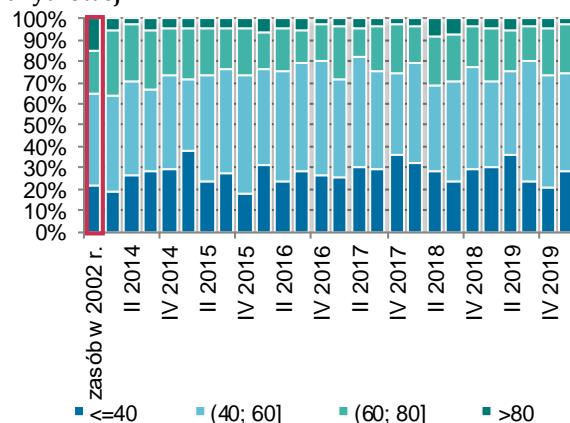
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 13.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



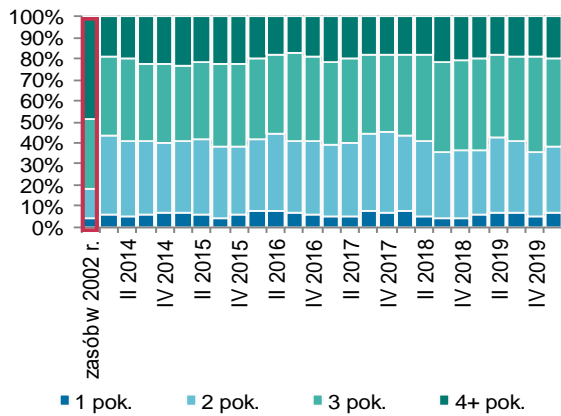
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 13.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



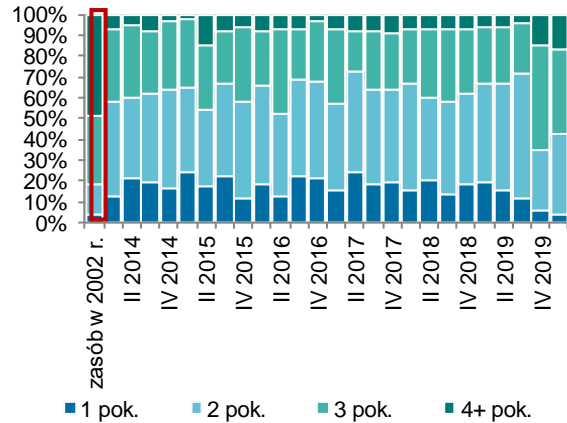
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 13.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



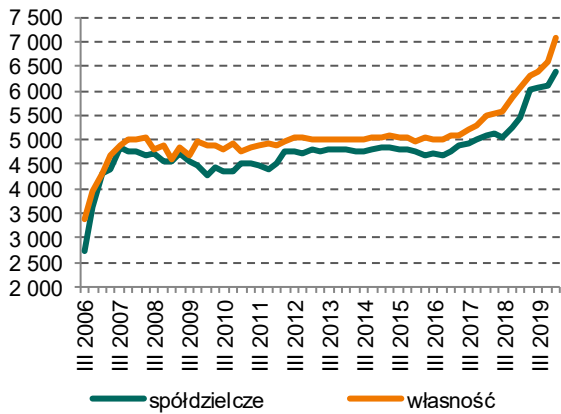
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 13.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



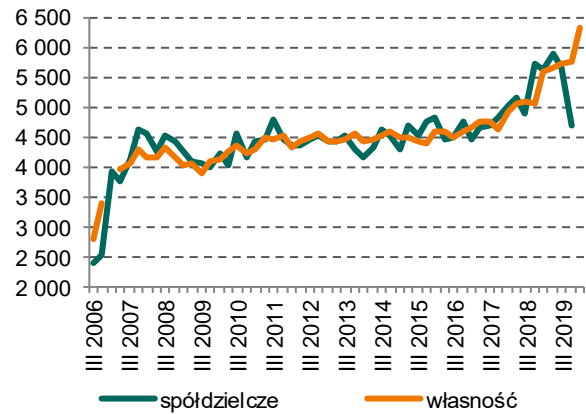
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



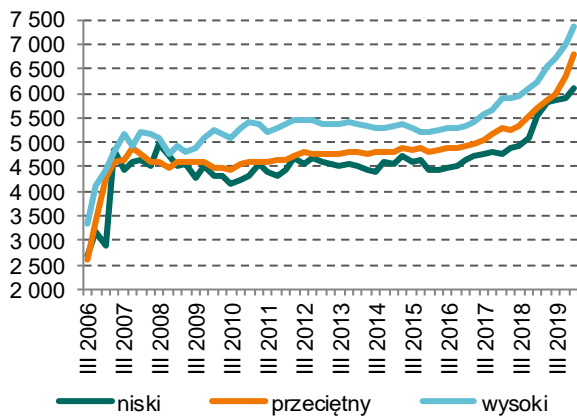
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



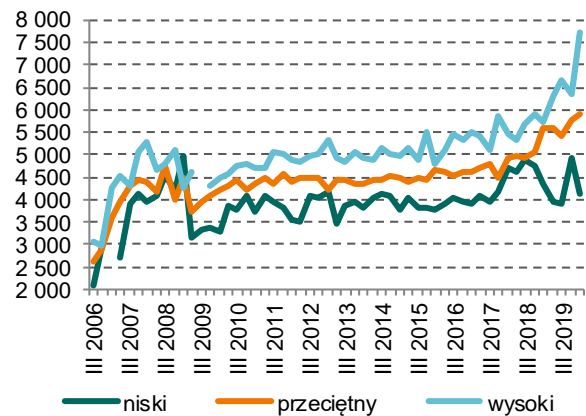
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



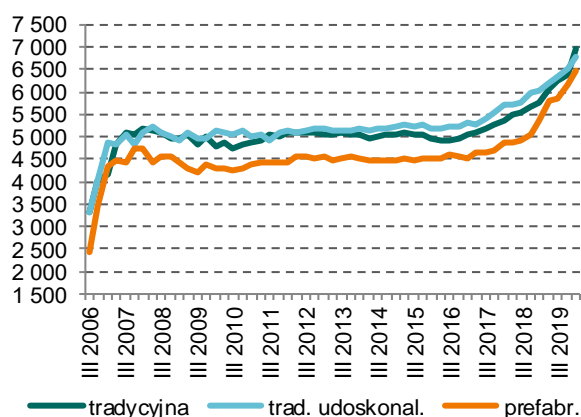
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



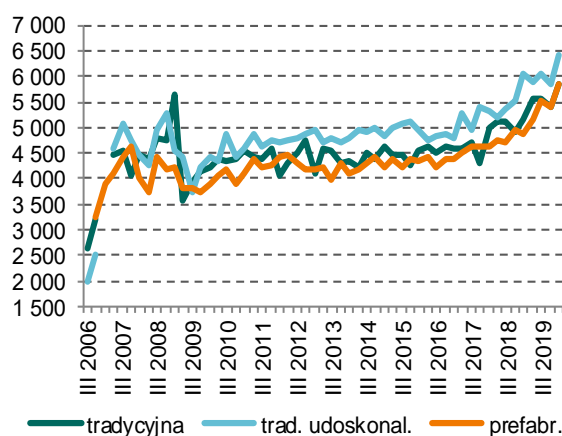
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



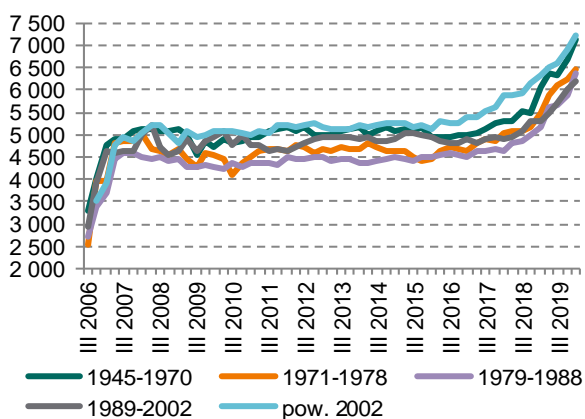
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



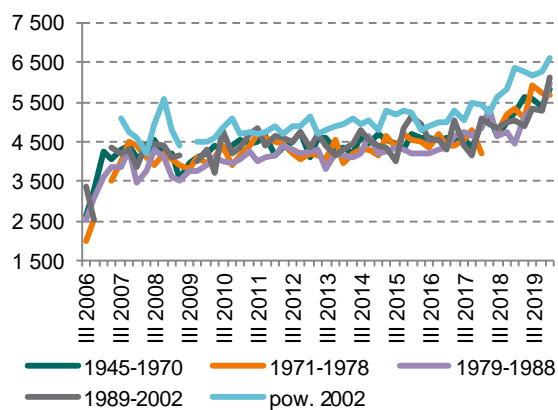
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



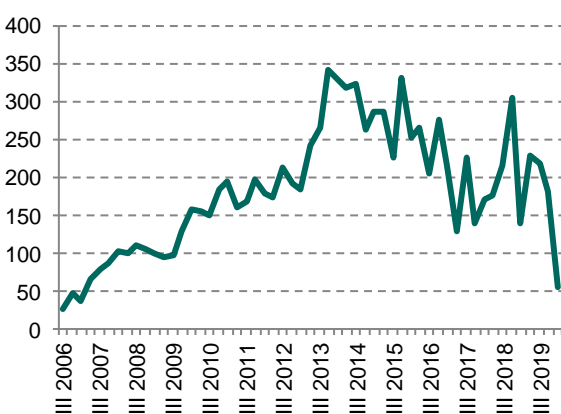
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



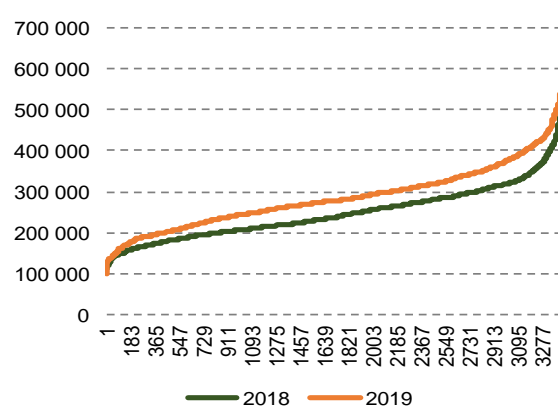
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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

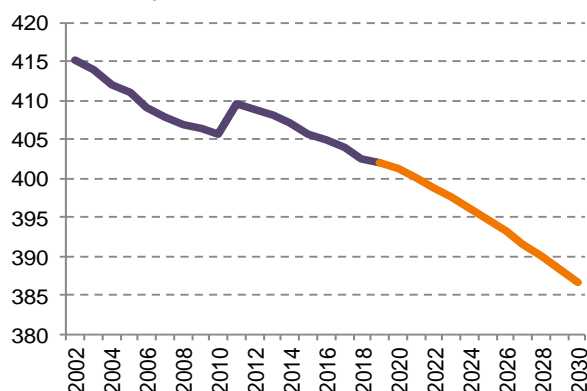
14.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 14.1. Czynniki demograficzne w Szczecinie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Mażeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Mażeństwa
	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

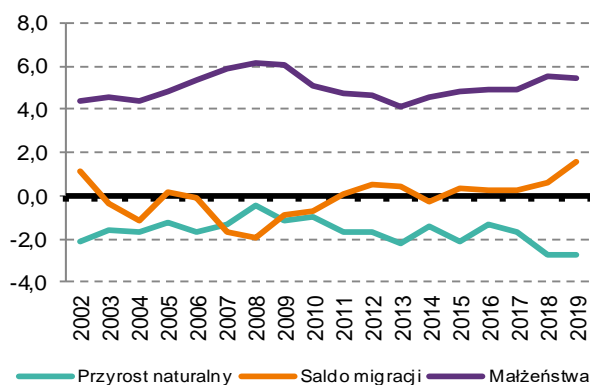
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

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 eksperymetalne 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
OGÓLEM	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		

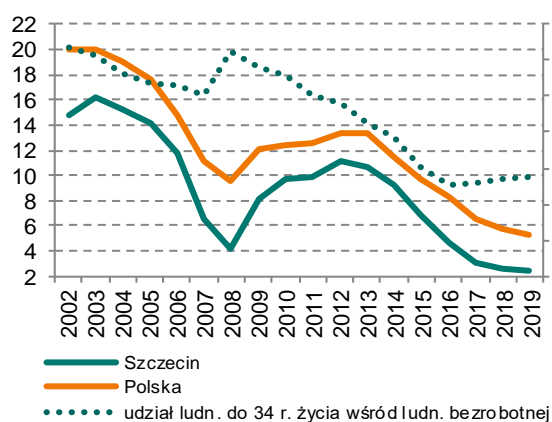
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

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

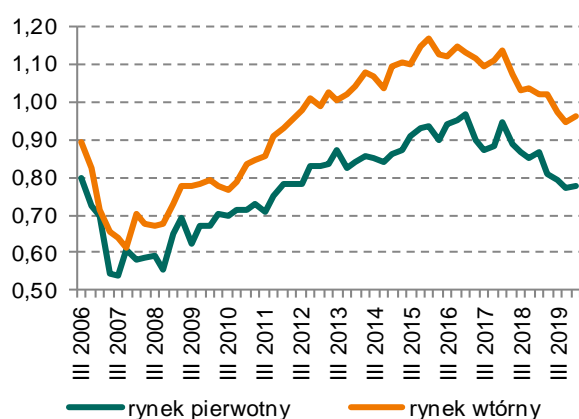
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

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



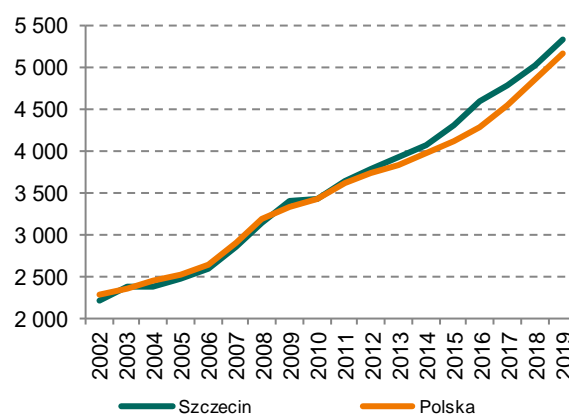
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

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



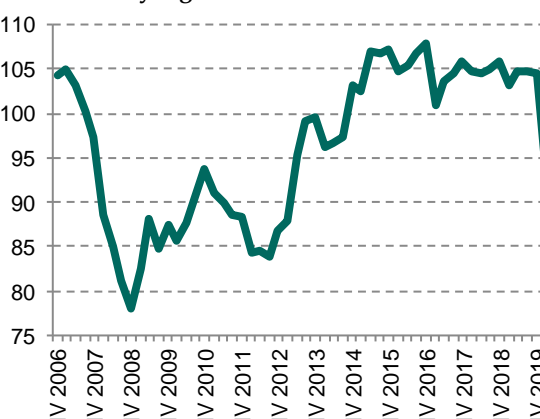
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie

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



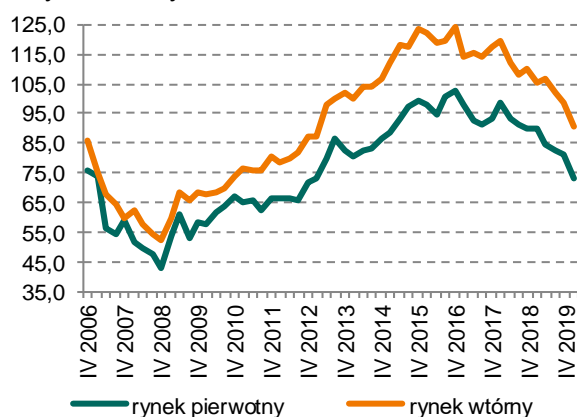
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

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



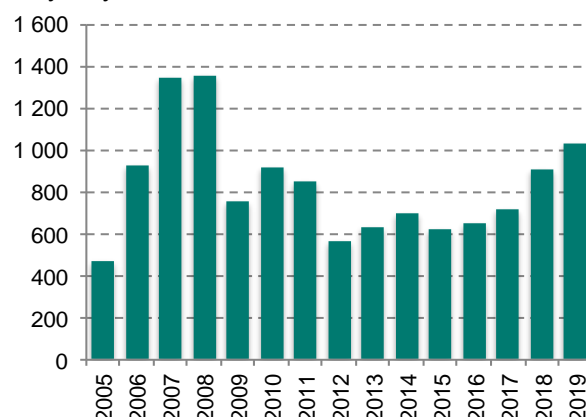
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie

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. użyt. (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. użyt. 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

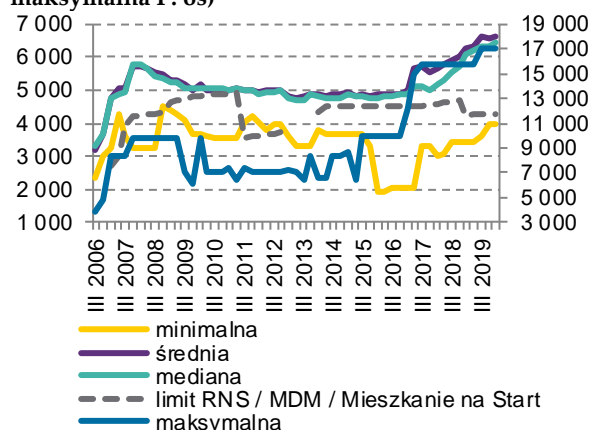
Tabela 14.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Szczecinie

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

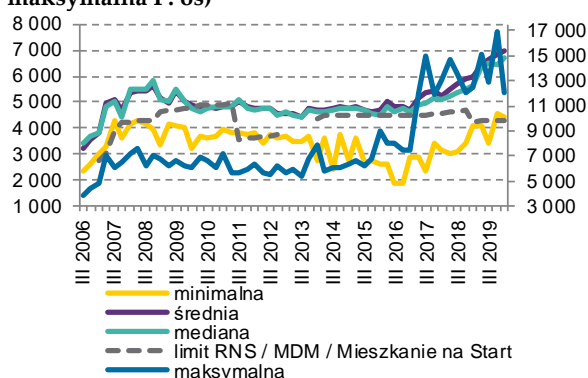
14.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

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



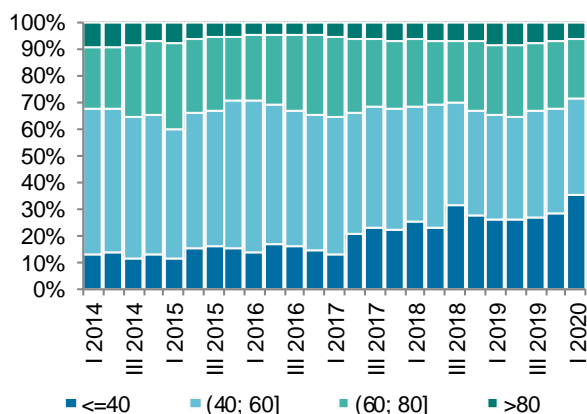
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



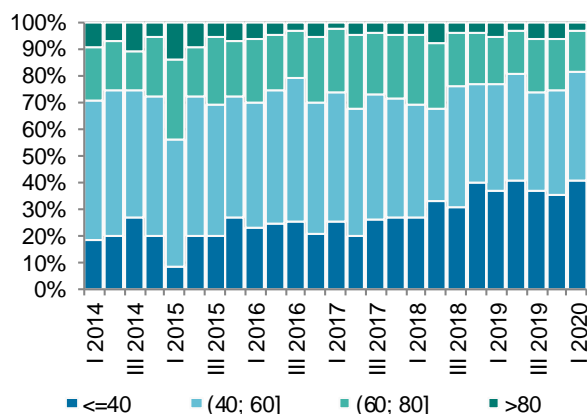
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 14.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



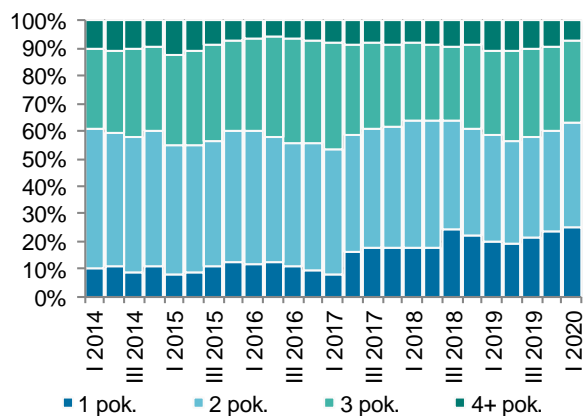
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 14.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



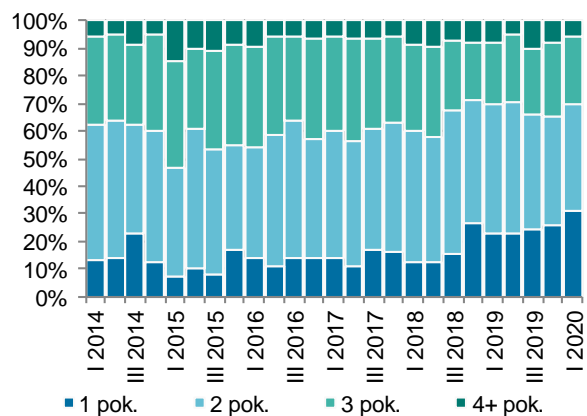
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 14.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



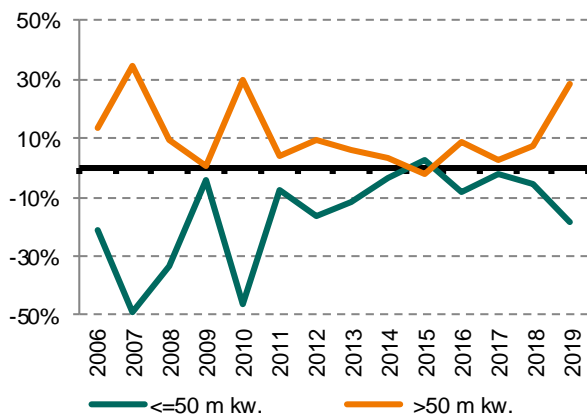
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 14.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



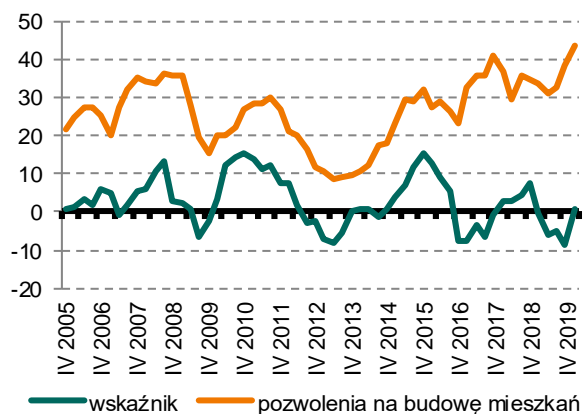
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



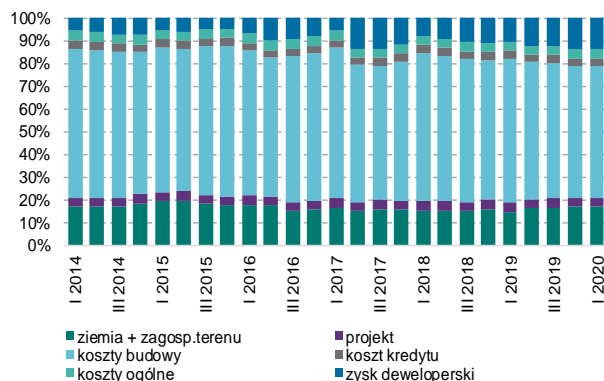
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 14.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie

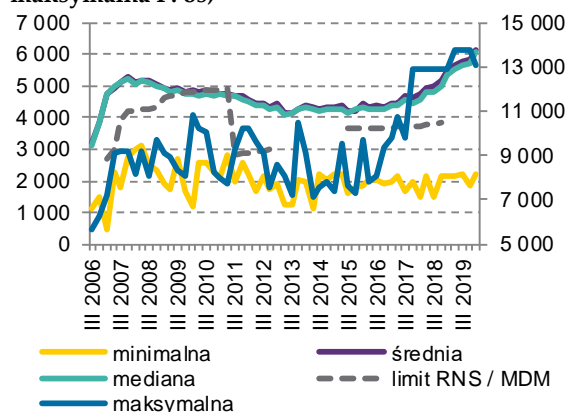
Wykres 14.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

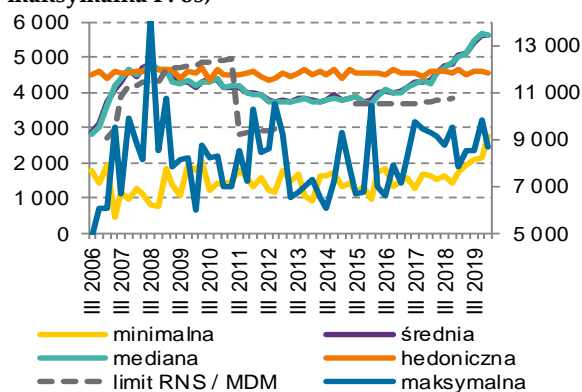
14.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

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



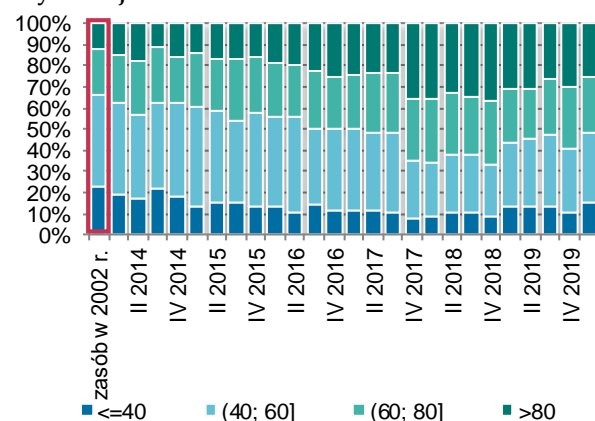
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



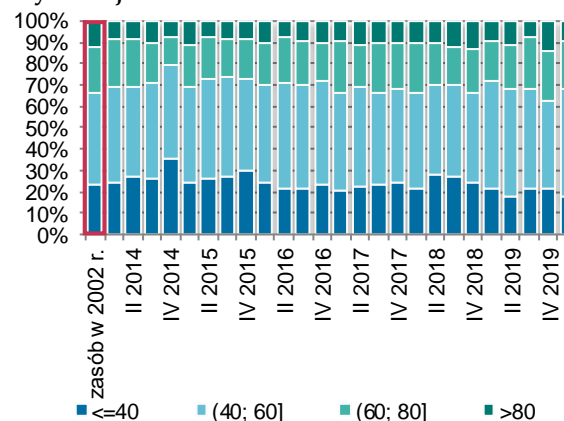
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 14.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



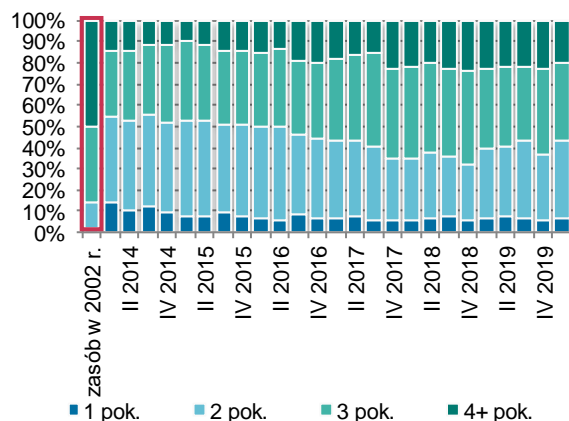
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 14.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



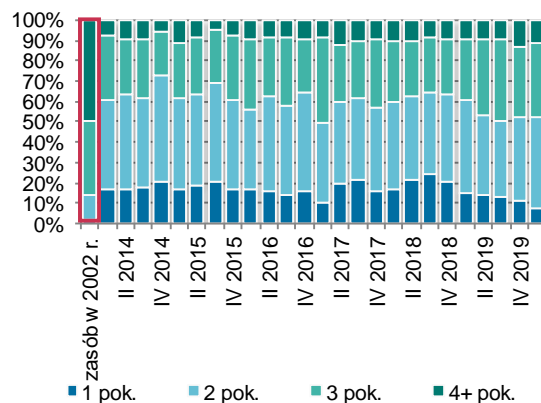
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 14.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



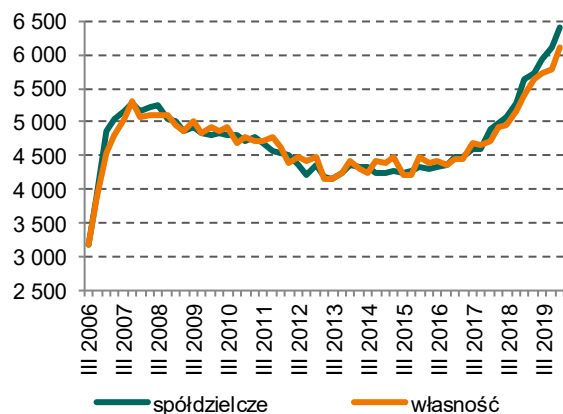
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 14.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



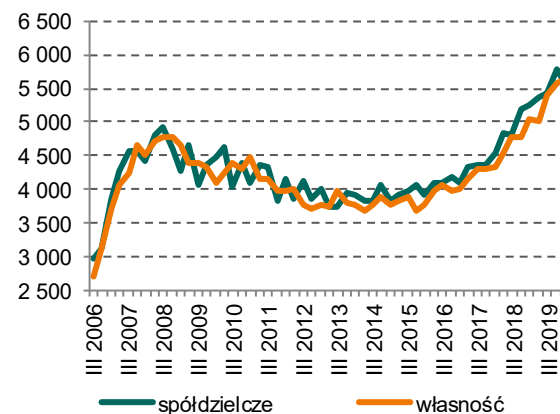
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



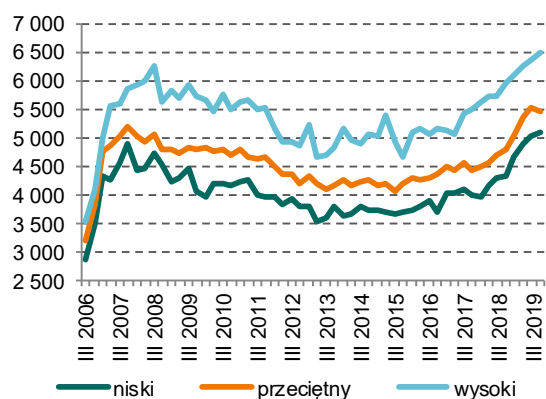
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



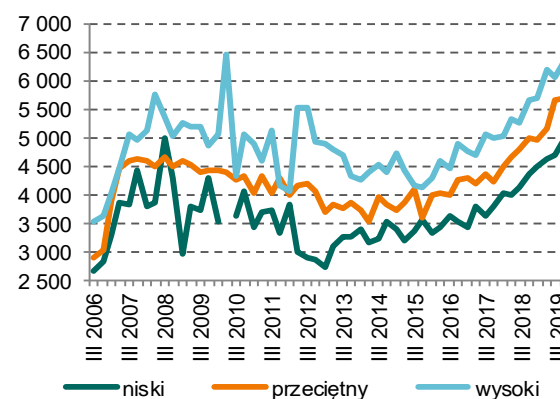
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



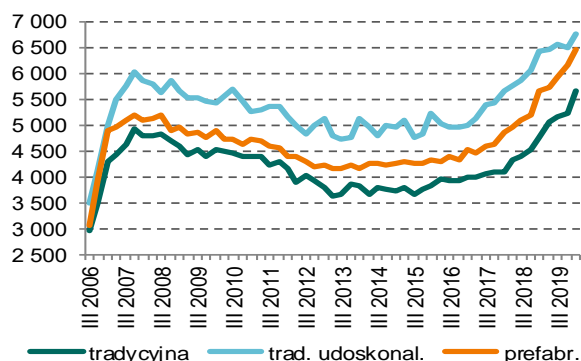
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



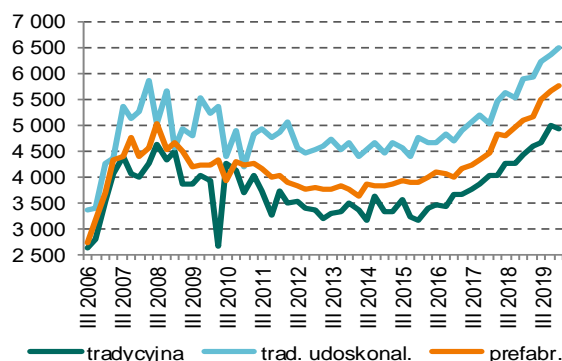
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



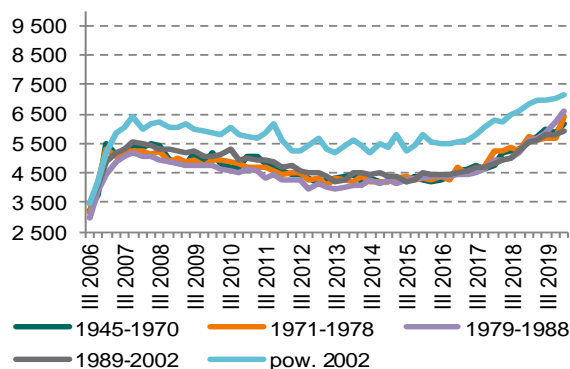
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



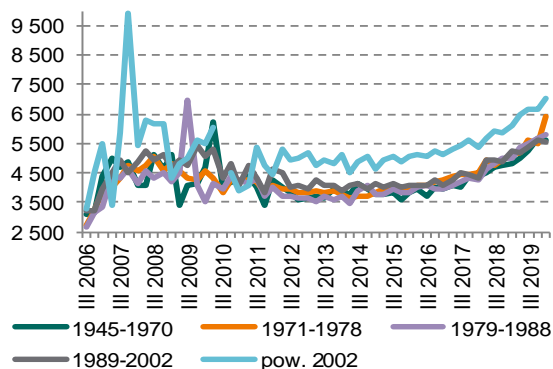
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



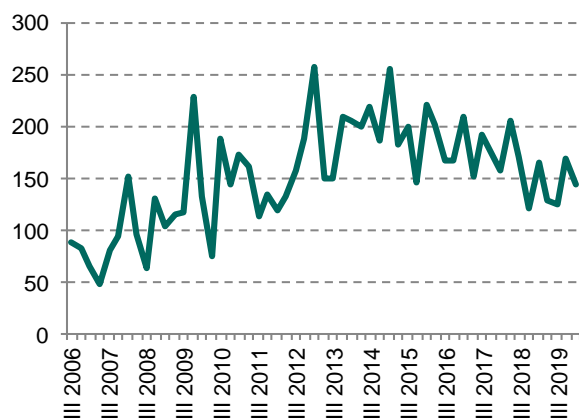
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



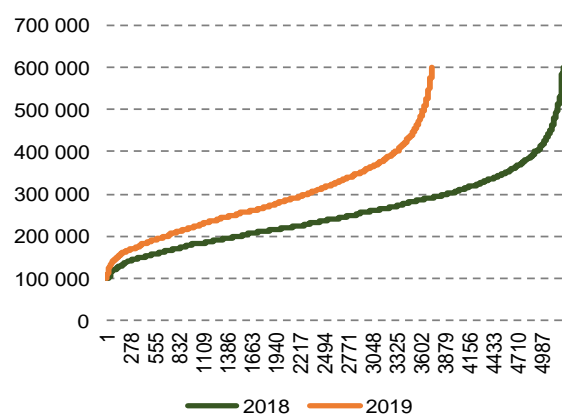
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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	Mażeństwa	Przyrost naturalny		Saldo migracji	Mażeństwa
						liczby bezwzględne	na 1000 ludności		
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	Mażeństwa	Przyrost naturalny		Saldo migracji	Mażeństwa
						liczby bezwzględne	na 1000 ludności		
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	

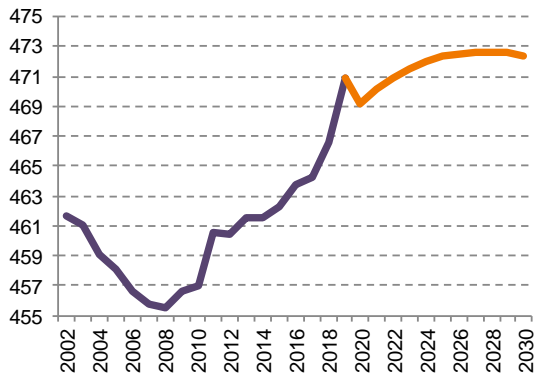
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 15.1.3. Czynniki demograficzne w Sopocie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Mażeństwa	Przyrost naturalny		Saldo migracji	Mażeństwa
						liczby bezwzględne	na 1000 ludności		
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	

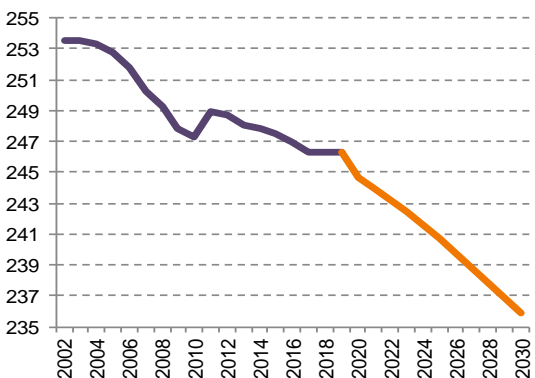
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

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



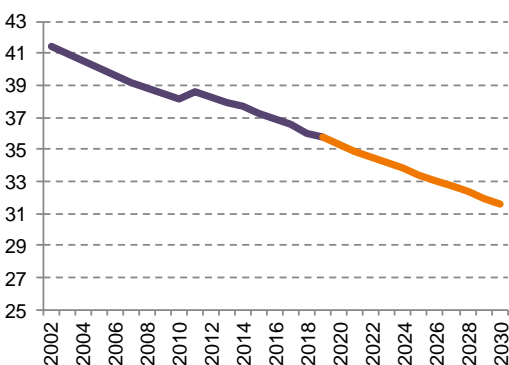
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

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



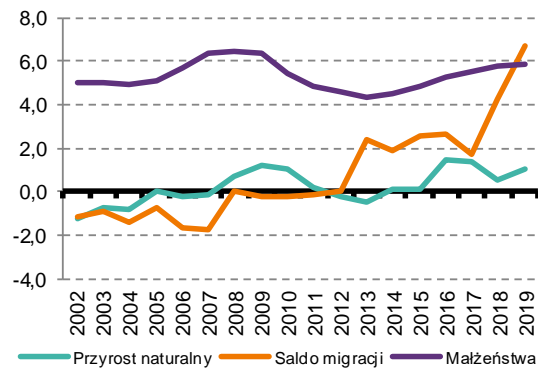
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

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



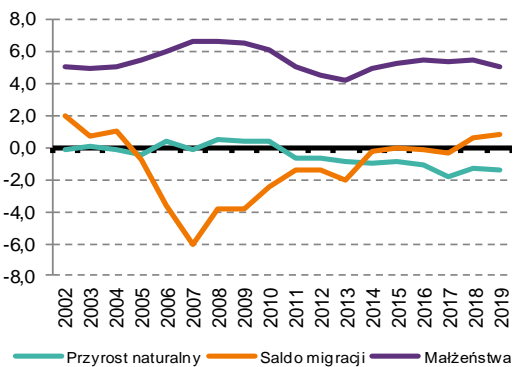
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

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



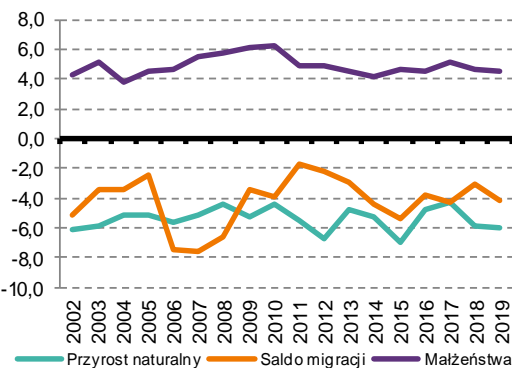
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

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

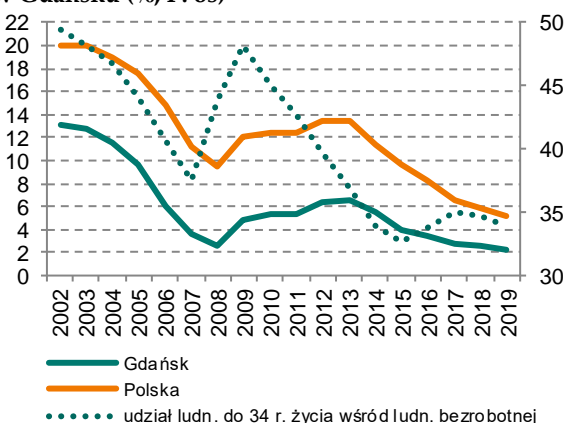
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

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

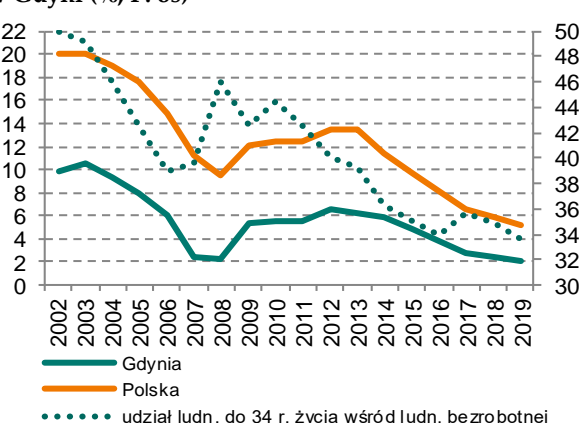
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

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



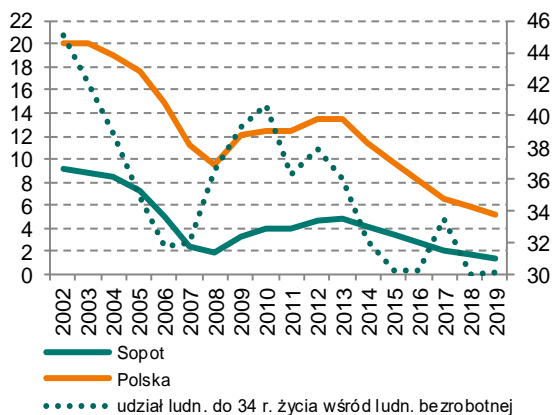
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

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



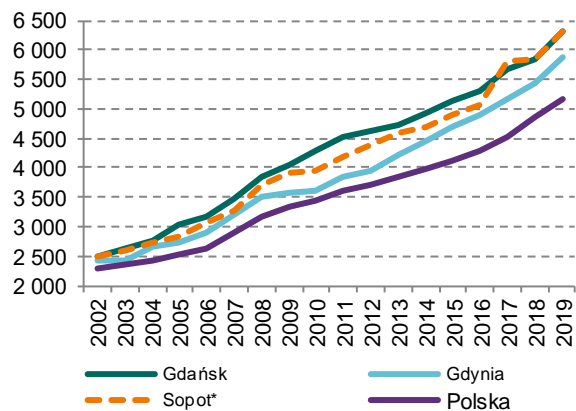
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

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



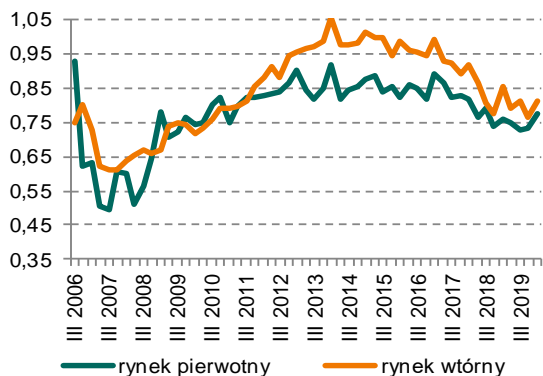
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

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



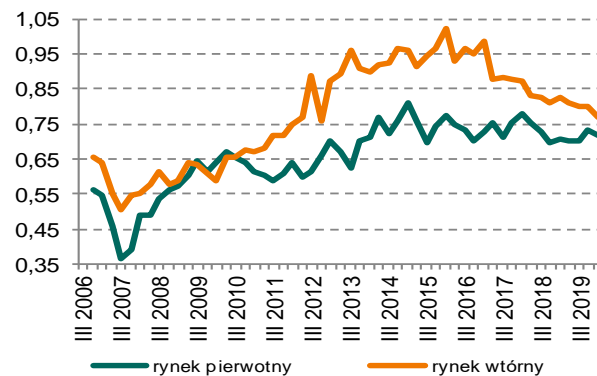
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdyni (Sopot szacunki O/O w Gdańsku)

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



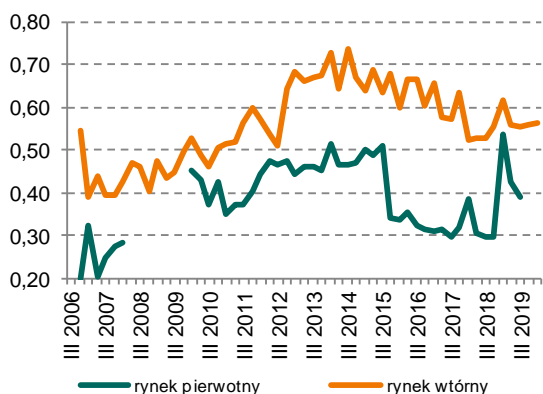
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

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



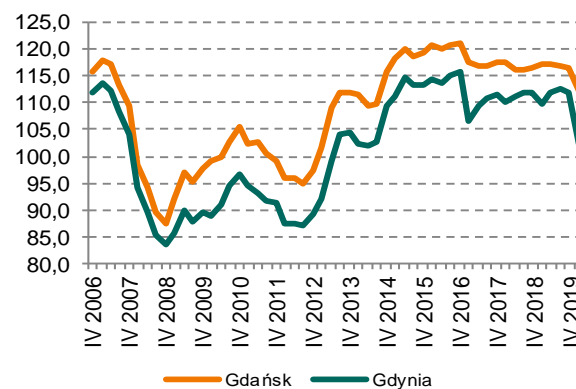
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

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



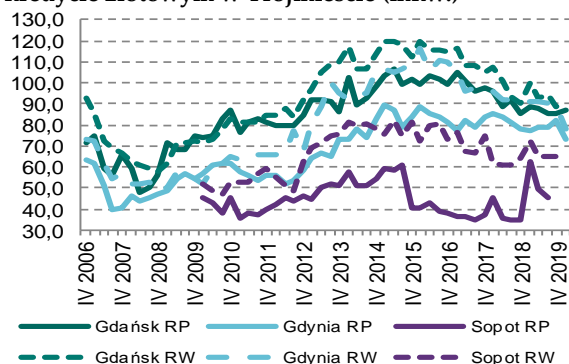
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

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



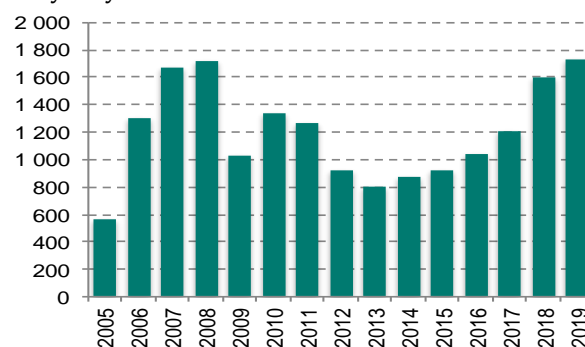
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

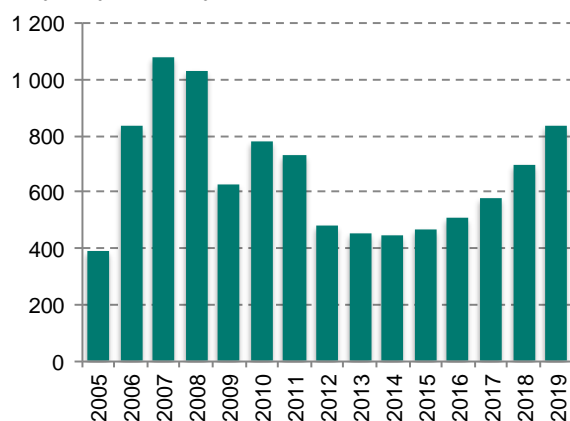
Wykres 15.8.1. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Gdańsku (mln zł)*



*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. użytk. (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. użytk. 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. użytk. (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. użytk. 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. użytk. (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. użytk. 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

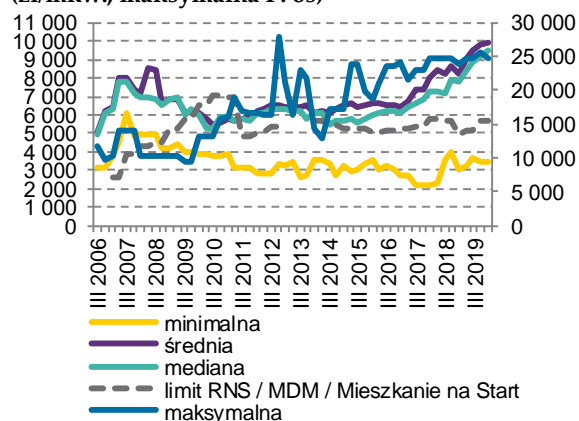
Tabela 15.10.3. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Sopocie

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

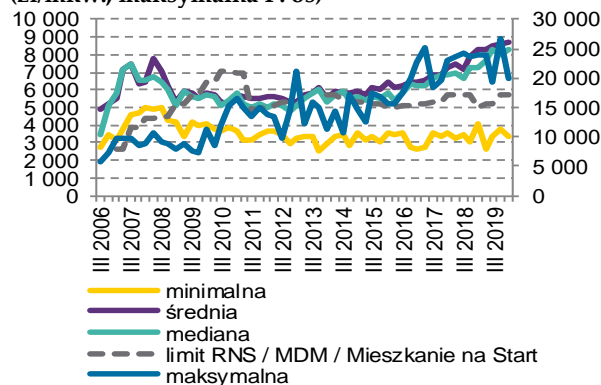
15.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 15.9.1. Ceny mieszkań RPO w Gdańsku (zł/mkw.; maksymalna P. oś)



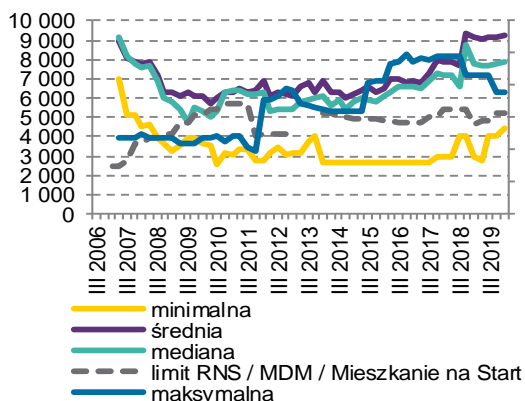
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.10.1. Ceny mieszkań RPT w Gdańsku (zł/mkw.; maksymalna P. oś)



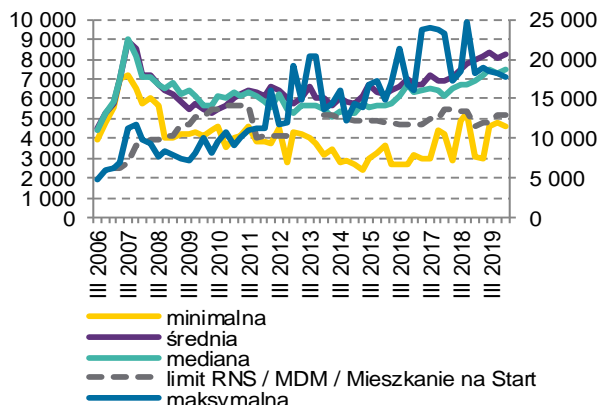
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.9.2. Ceny mieszkań RPO w Gdyni (zł/mkw.)



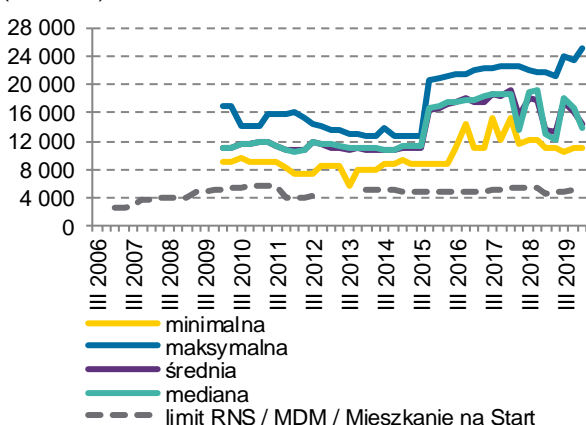
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.10.2. Ceny mieszkań RPT w Gdyni (zł/mkw.)



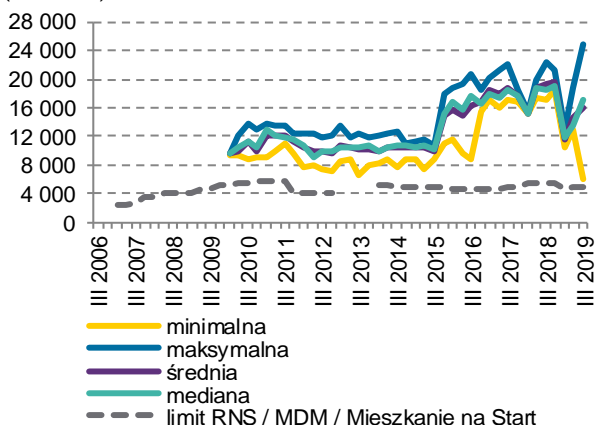
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.9.3. Ceny mieszkań RPO w Sopocie (zł/mkw.)



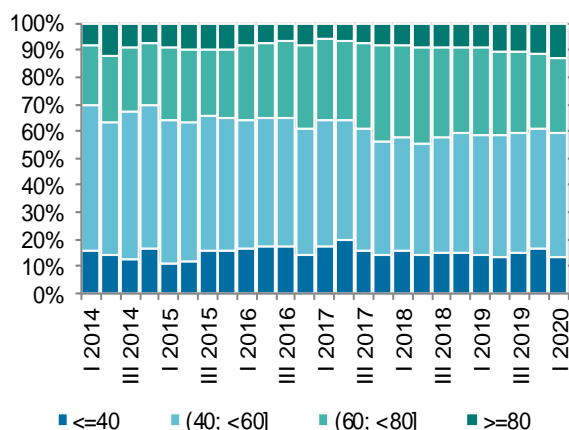
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.10.3. Ceny mieszkań RPT w Sopocie (zł/mkw.)



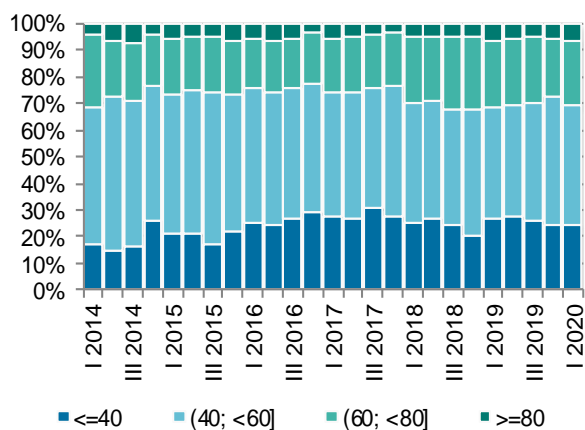
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.11.1 Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO w Gdańsku



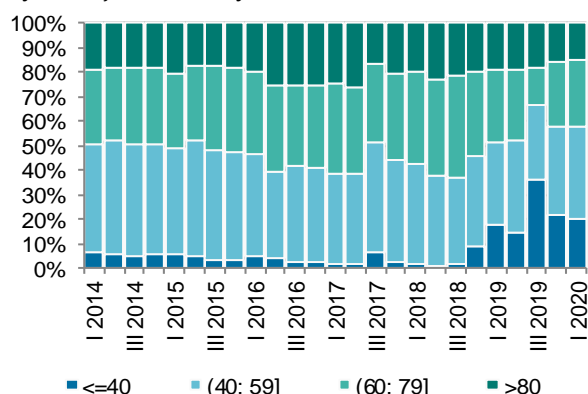
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.12.1 Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT w Gdańsku



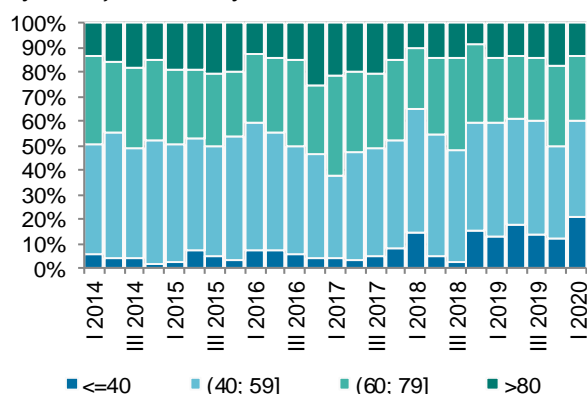
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.11.2. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO w Gdyni



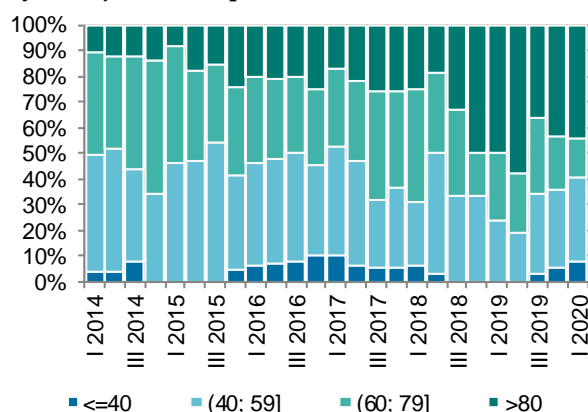
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.12.2. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT w Gdyni



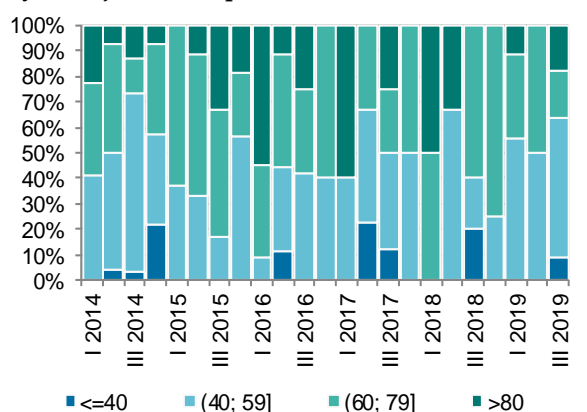
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.11.3. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO w Sopocie



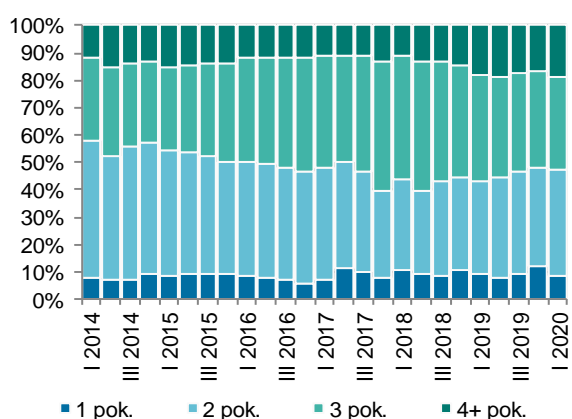
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.12.3. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT w Sopocie



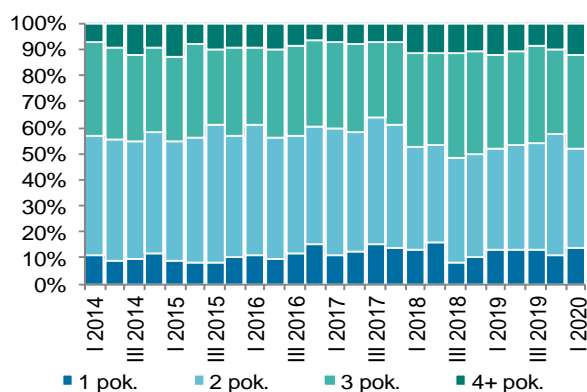
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.13.1. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO w Gdańsku



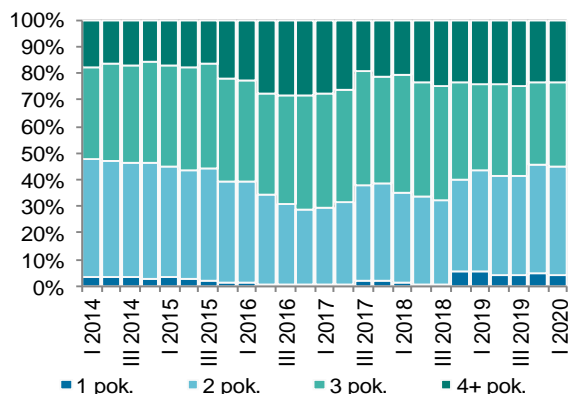
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.14.1. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT w Gdańsku



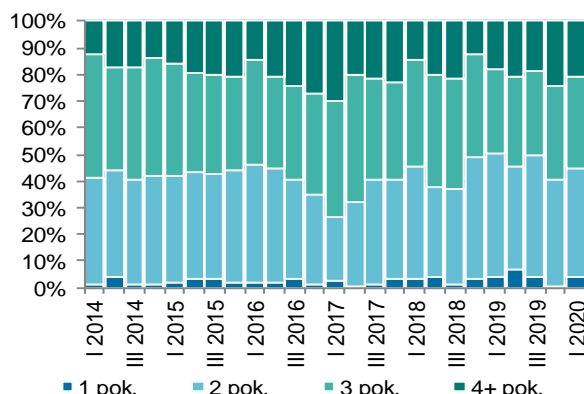
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.13.2. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO w Gdyni



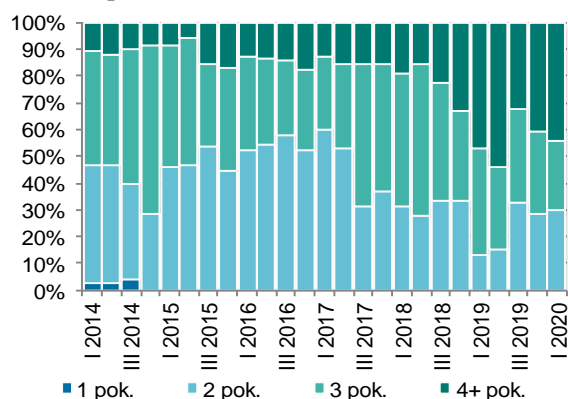
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.14.2. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT w Gdyni



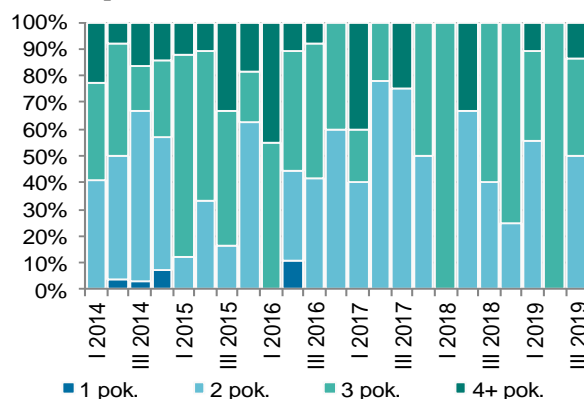
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.13.3. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO w Sopocie



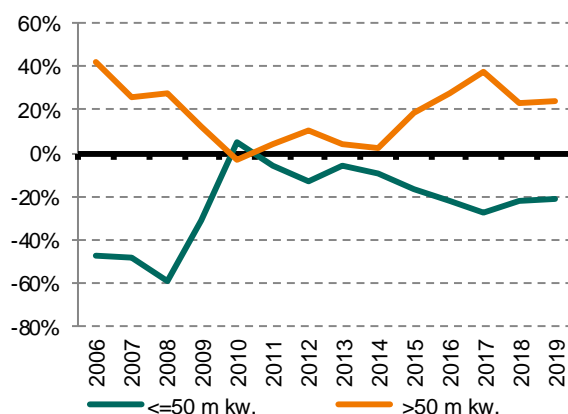
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.14.3. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT w Sopocie



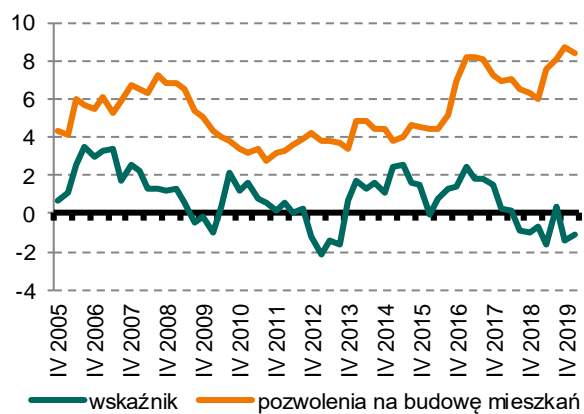
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.15.1. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP w Gdańsku



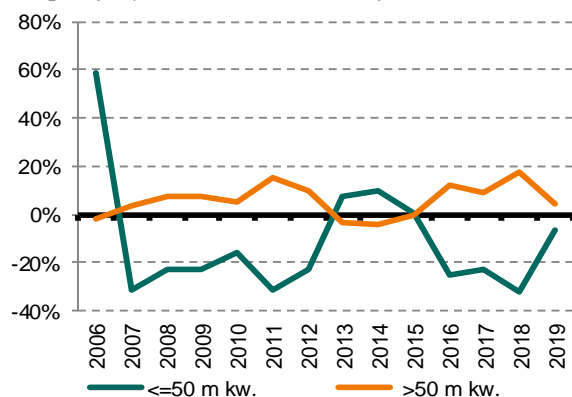
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.16.1. Wskaźnik produkcji mieszkań w Gdańsku (tys.)#



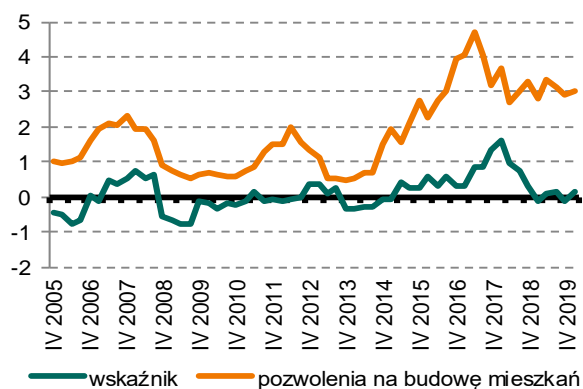
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.15.2. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP w Gdyni



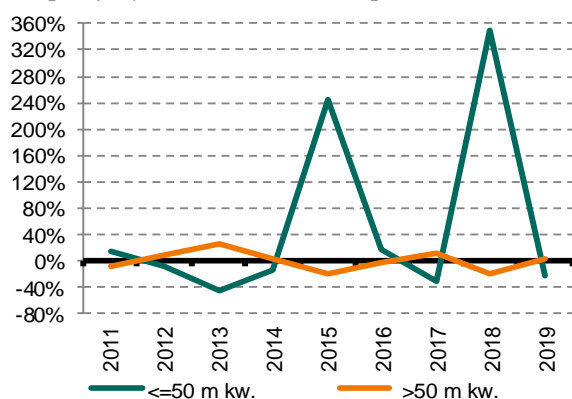
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.16.2. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.) w Gdyni#



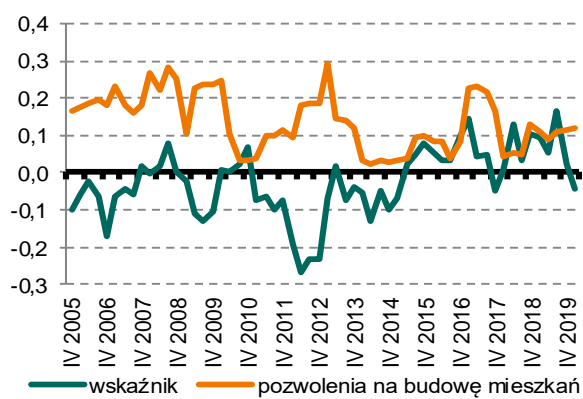
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.15.3. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP w Sopocie



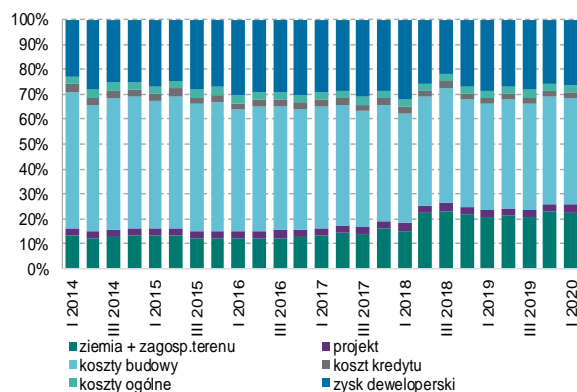
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.16.3. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.) w Sopocie#



Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

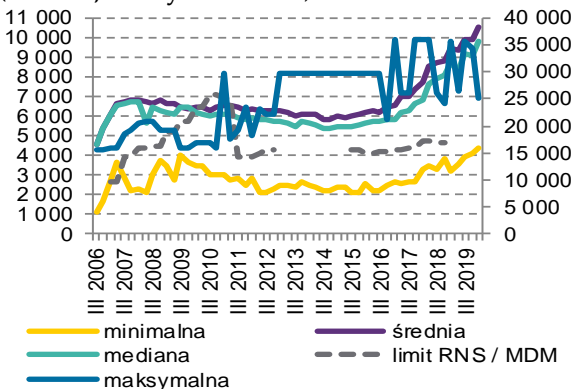
Wykres 15.17. Struktura ceny mkw. mieszkania w Gdańsku



Źródło: NBP, Sekocenbud

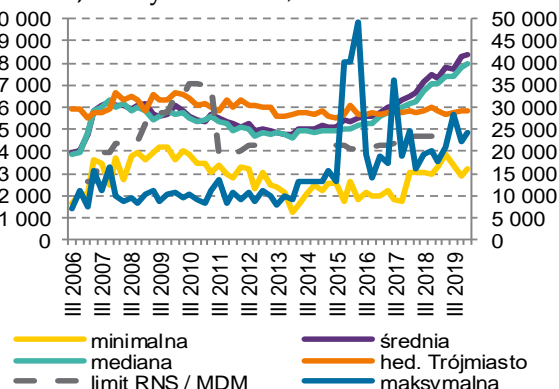
15.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 15.18.1. Ceny mieszkań RWO w Gdańsku (zł/mkw.; maksymalna P. óś)



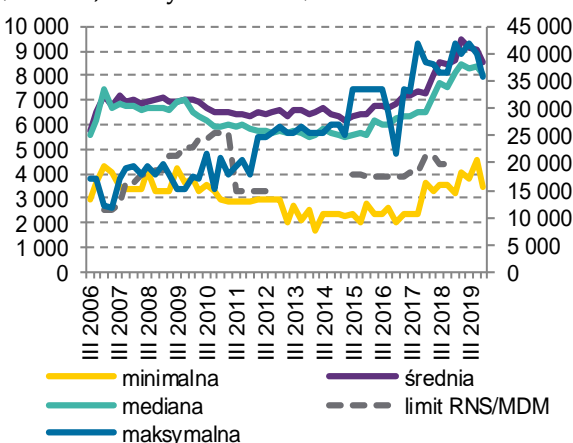
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.19.1. Ceny mieszkań RWT w Gdańsku (zł/mkw.; maksymalna P. óś)



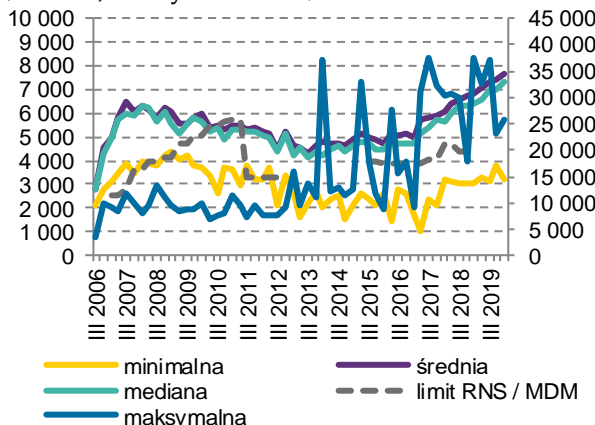
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.18.2. Ceny mieszkań RWO w Gdyni (zł/mkw.; maksymalna P. óś)



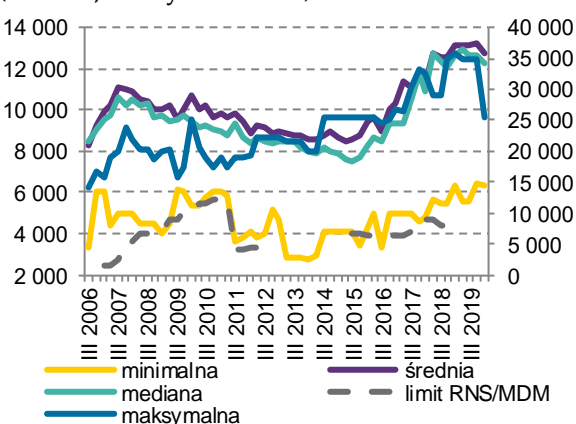
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.19.2. Ceny mieszkań RWT w Gdyni (zł/mkw.; maksymalna P. óś)



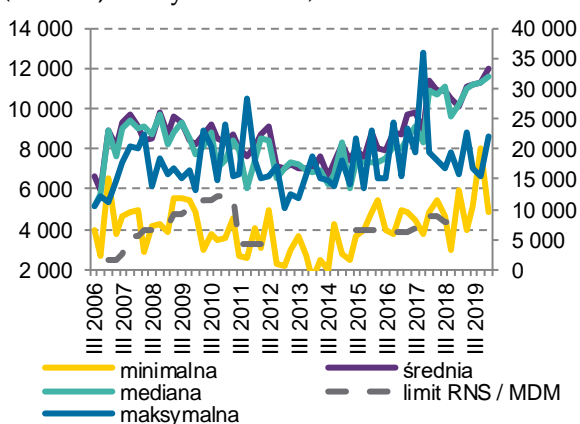
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.18.3. Ceny mieszkań RWO w Sopocie (zł/mkw.; maksymalna P. óś)



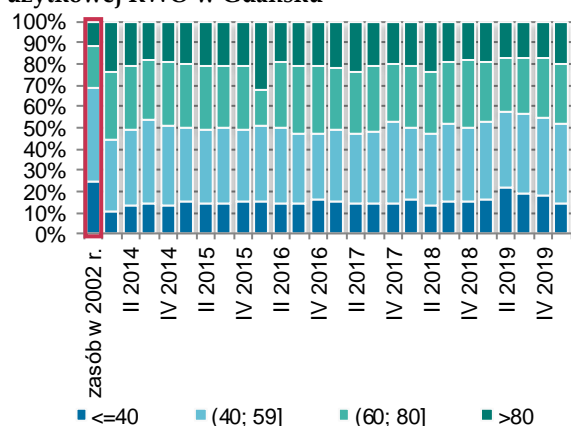
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.19.3. Ceny mieszkań RWT w Sopocie (zł/mkw.; maksymalna P. óś)



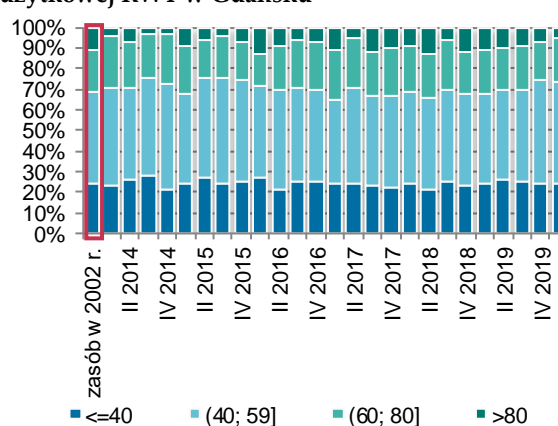
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.20.1. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO w Gdańsku



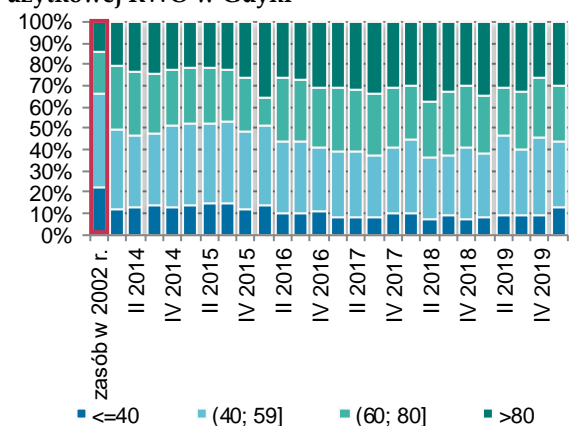
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.21.1. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT w Gdańsku



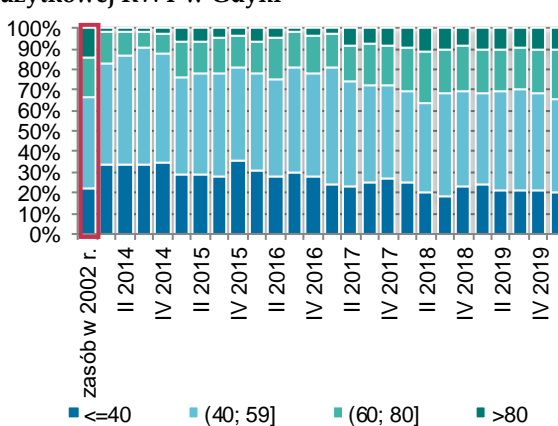
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.20.2. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO w Gdyni



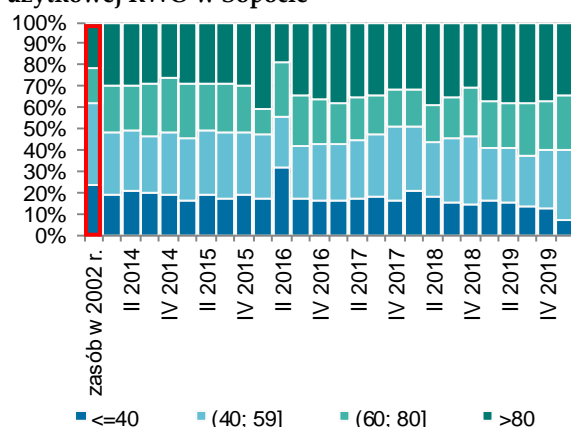
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.21.2. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT w Gdyni



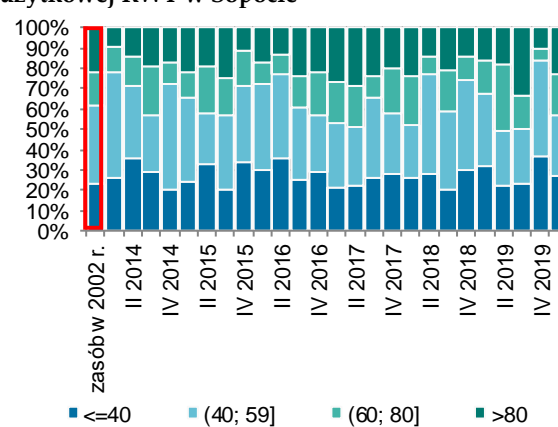
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.20.3. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO w Sopocie



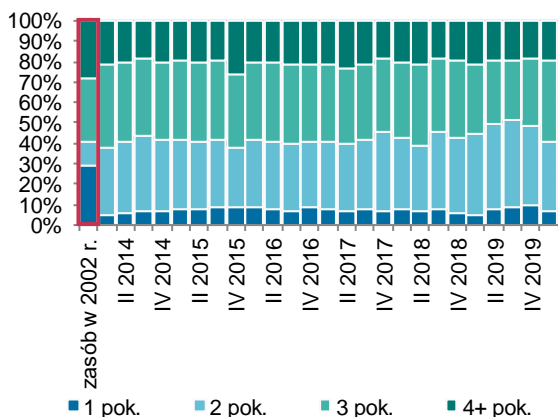
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.21.3. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT w Sopocie



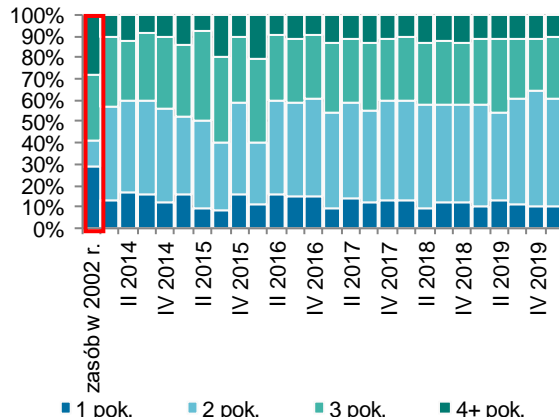
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.22.1. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO w Gdańsku



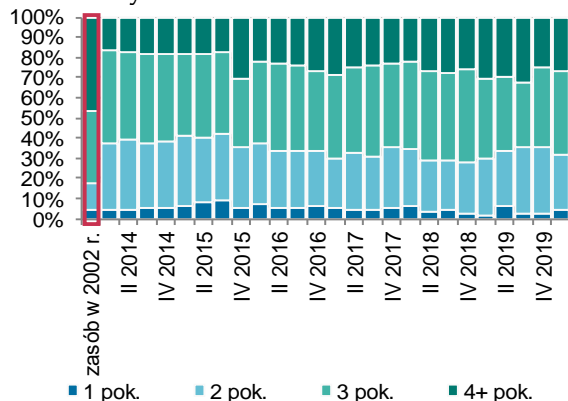
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.23.1. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT w Gdańsku



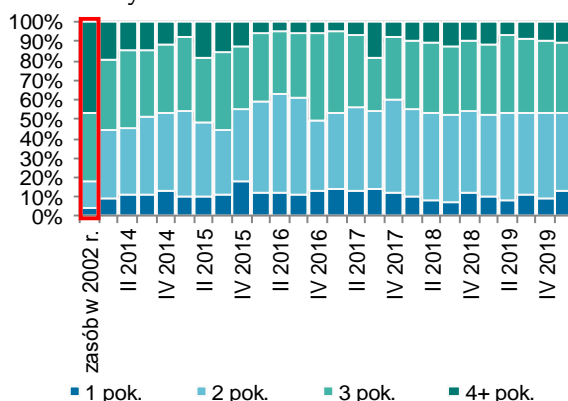
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.22.2. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO w Gdyni



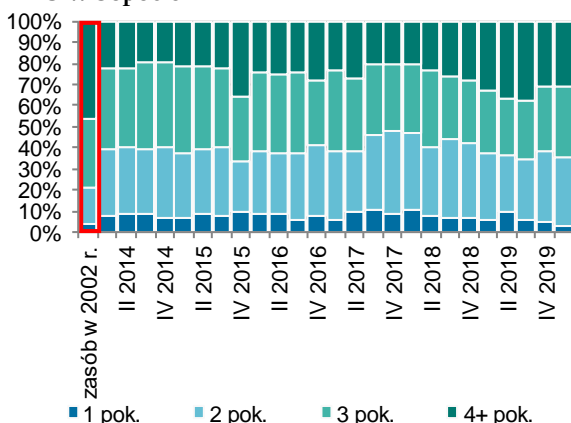
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.23.2. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT w Gdyni



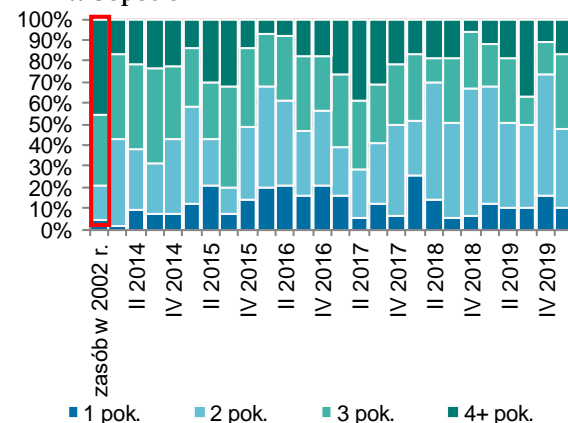
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.22.3. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO w Sopocie



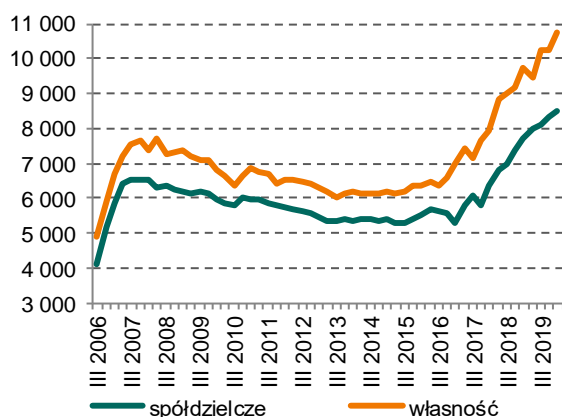
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.23.3. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT w Sopocie



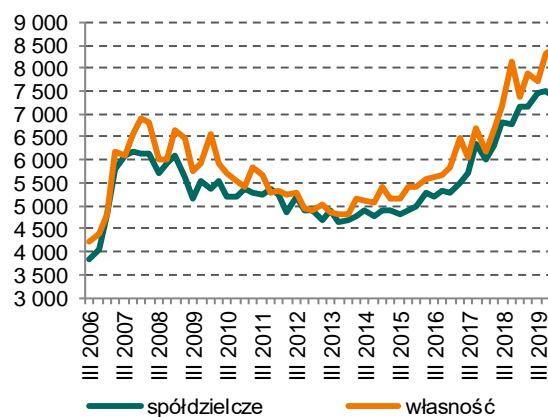
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.24.1. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.) w Gdańsku



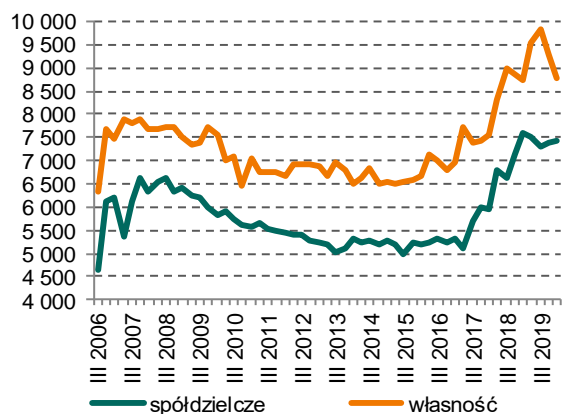
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.25.1. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.) w Gdańsku



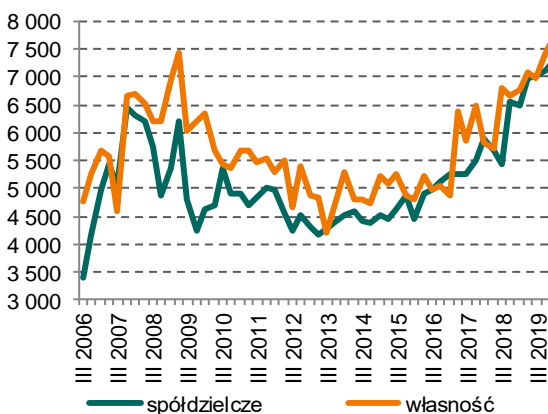
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.24.2. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.) w Gdyni



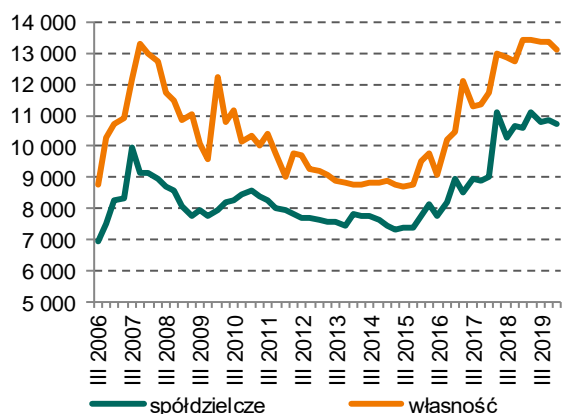
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.25.2. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.) w Gdyni



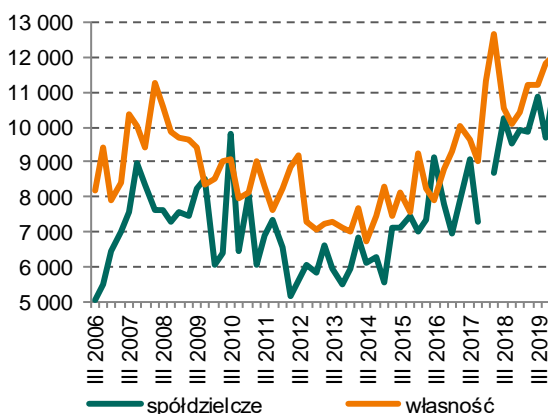
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.24.3. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.) w Sopocie



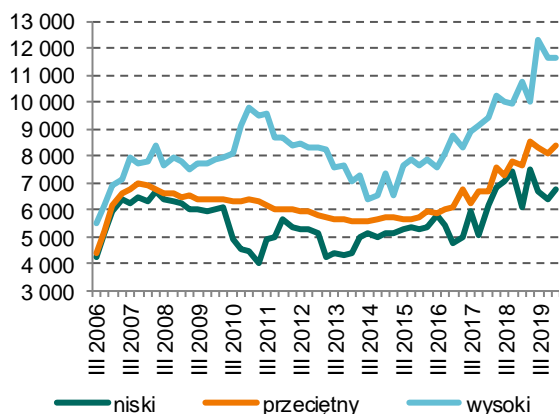
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.25.3. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.) w Sopocie



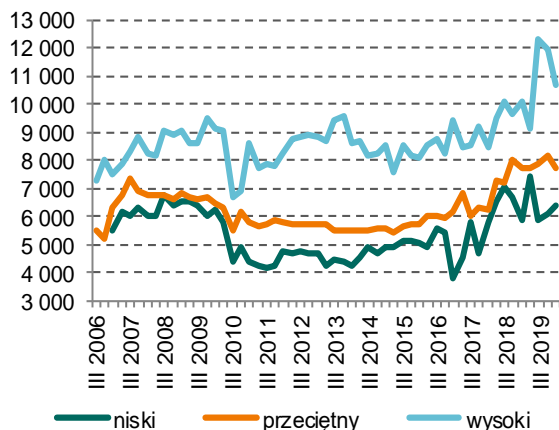
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.26.1. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.) w Gdańsku



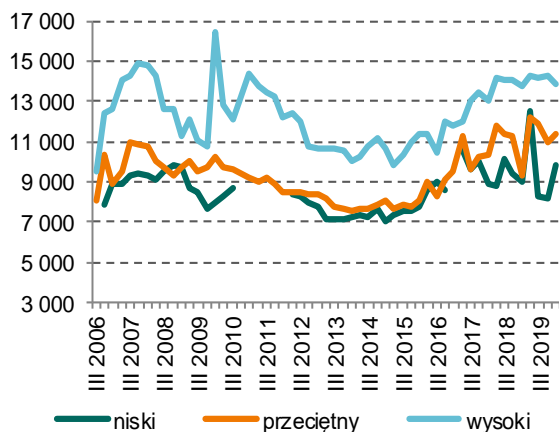
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.26.2. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.) w Gdyni



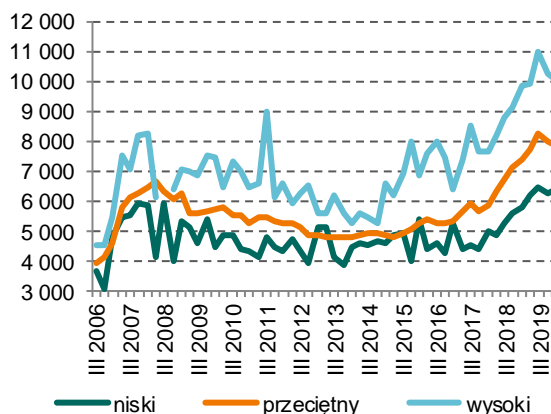
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.26.3. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.) w Sopocie



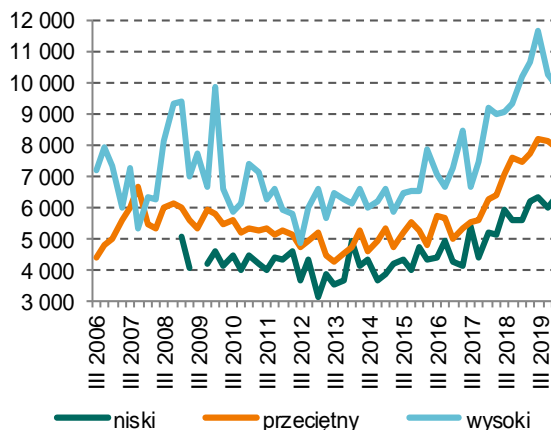
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.27.1. Ceny wg standardu wykończenia RWT(zł/mkw.) w Gdańsku



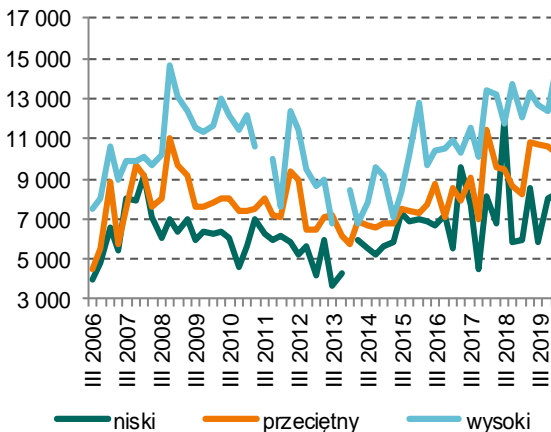
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.27.2. Ceny wg standardu wykończenia RWT(zł/mkw.) w Gdyni



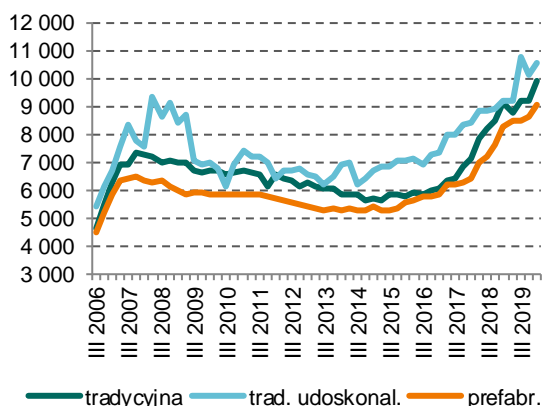
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.27.3. Ceny wg standardu wykończenia RWT(zł/mkw.) w Sopocie



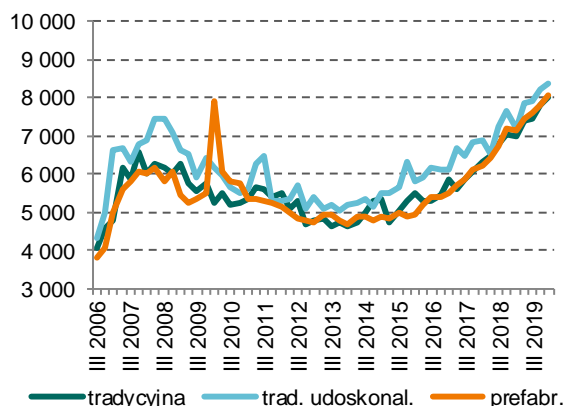
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.28.1. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.) w Gdańsku



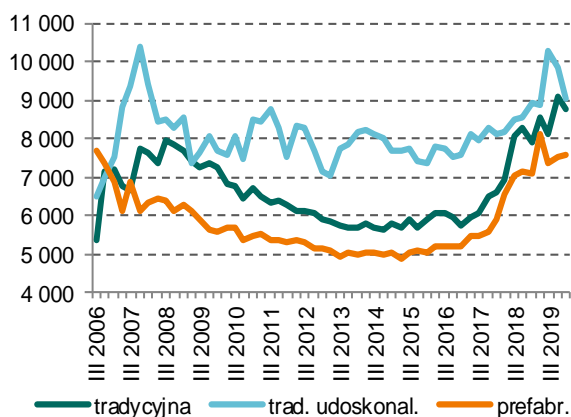
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.29.1. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.) w Gdańsku



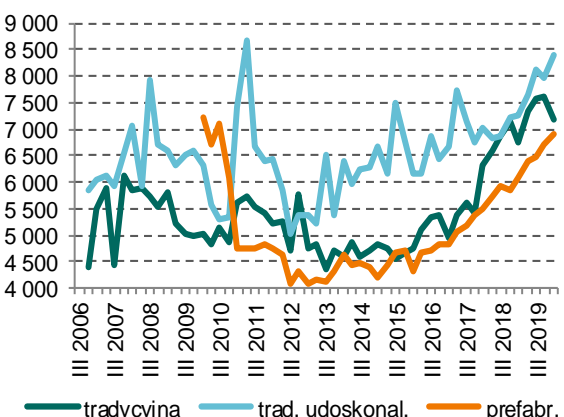
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.28.2. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.) w Gdyni



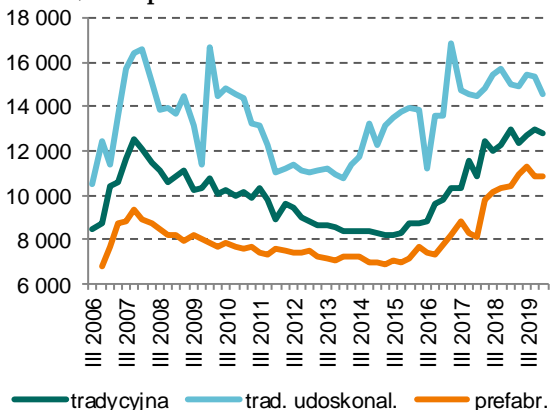
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.29.2. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.) w Gdyni



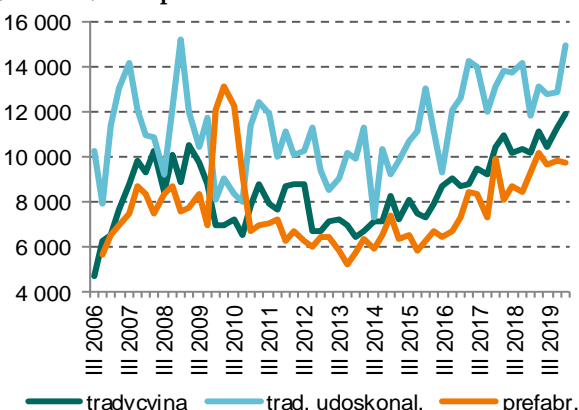
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.28.3. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.) w Sopocie



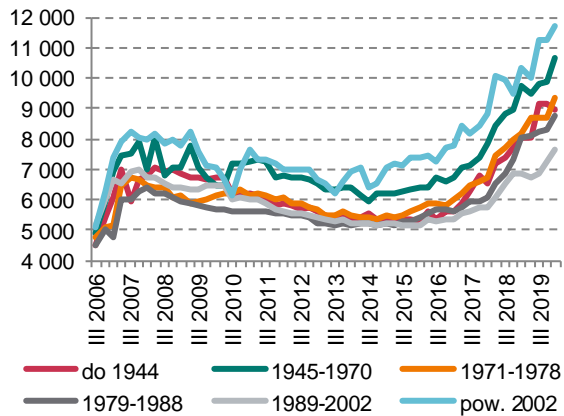
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.29.3. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.) w Sopocie



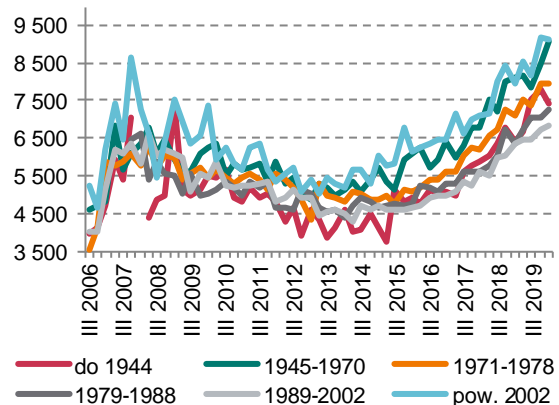
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.30.1. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.) w Gdańsku



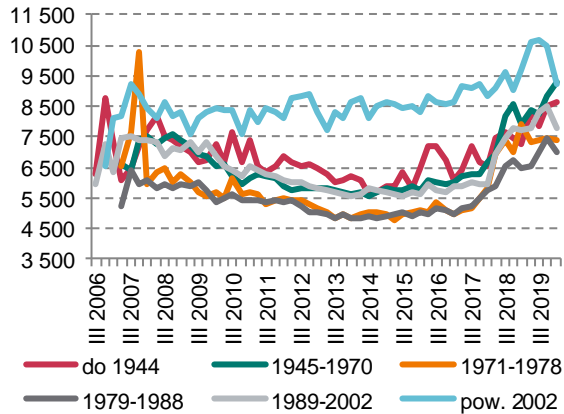
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.31.1. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.) w Gdańsku



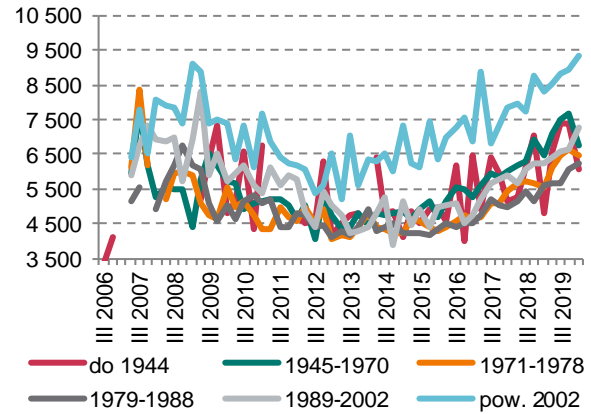
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.30.2. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.) w Gdyni



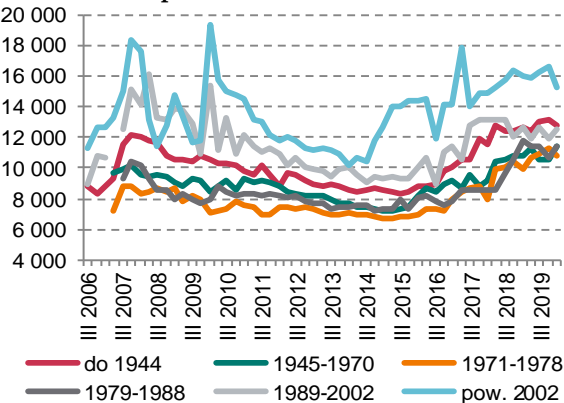
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.31.2. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.) w Gdyni



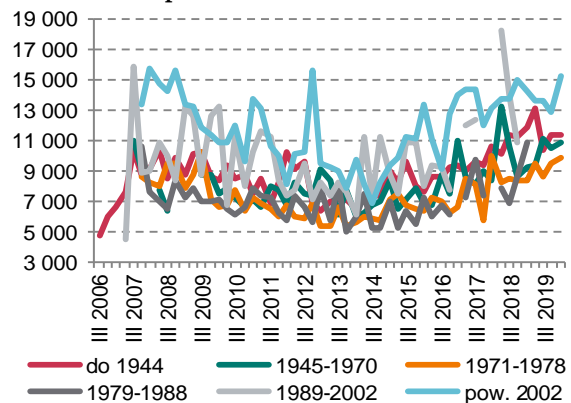
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.30.3. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.) w Sopocie



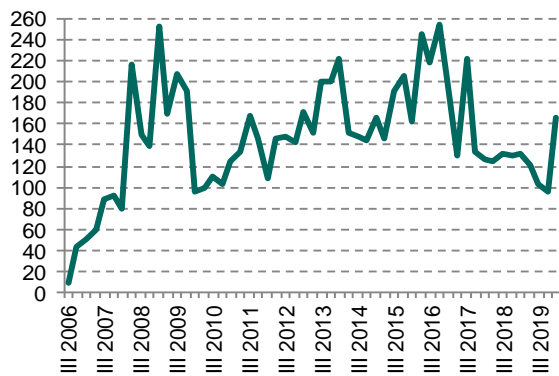
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 15.31.3. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.) w Sopocie



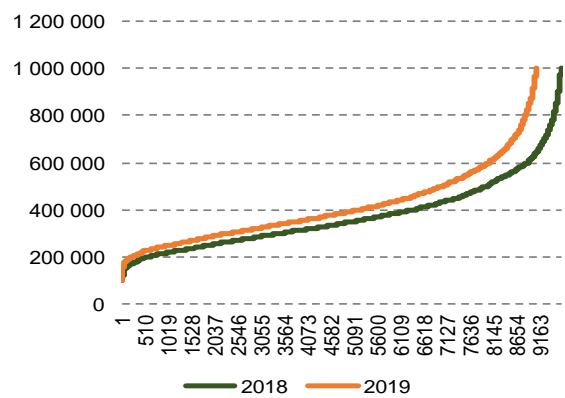
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

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

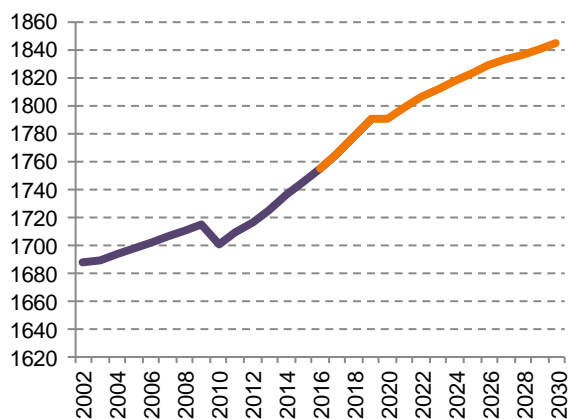
16.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

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

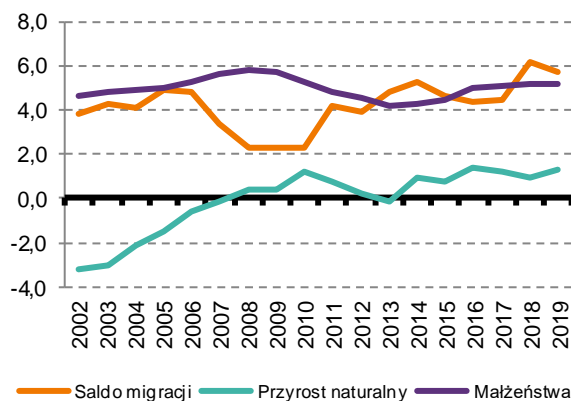
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

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		

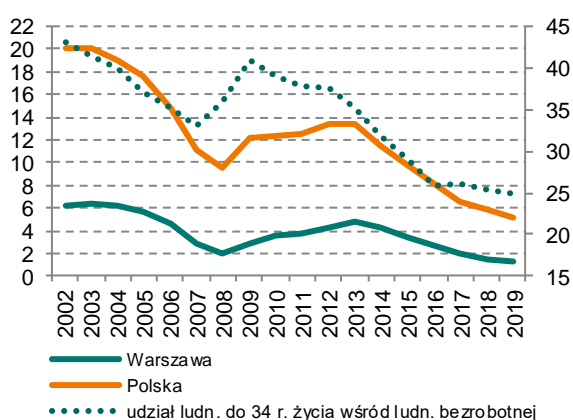
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

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

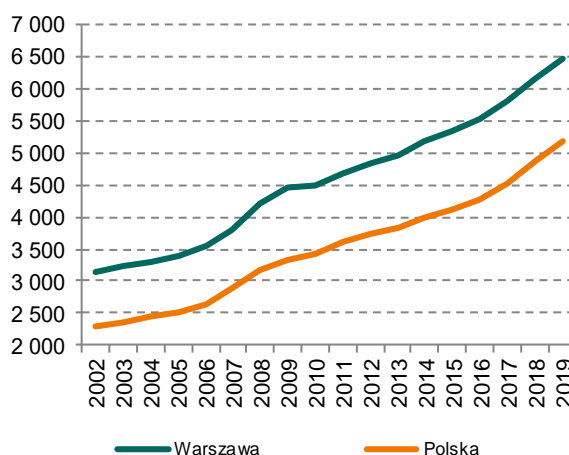
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 16.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Warszawie (%; P. oś)



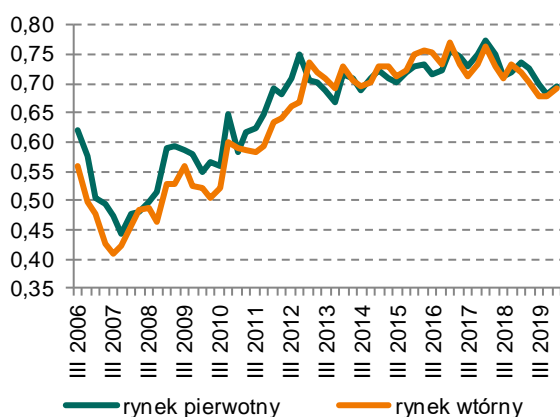
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 16.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Warszawie (zł/miesiąc)



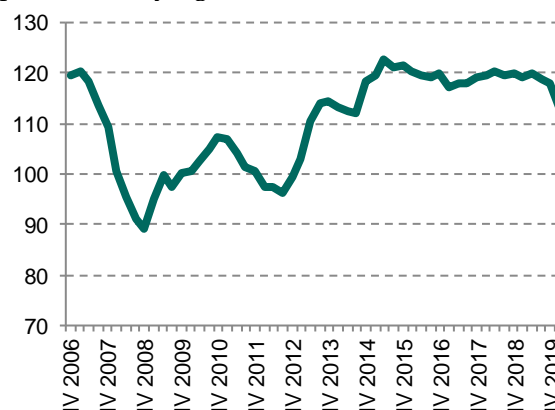
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 16.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Warszawie (mkw.)



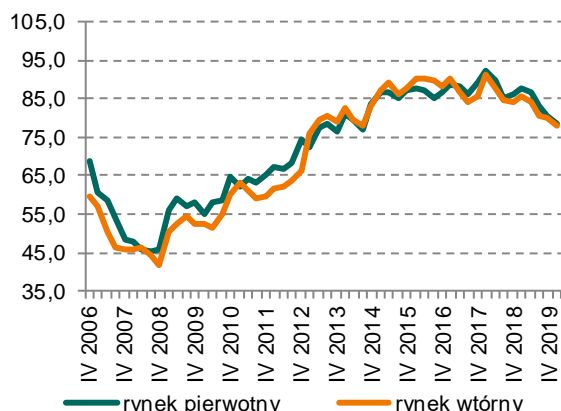
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 16.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Warszawie (krotność przec. mies. wynagr.)



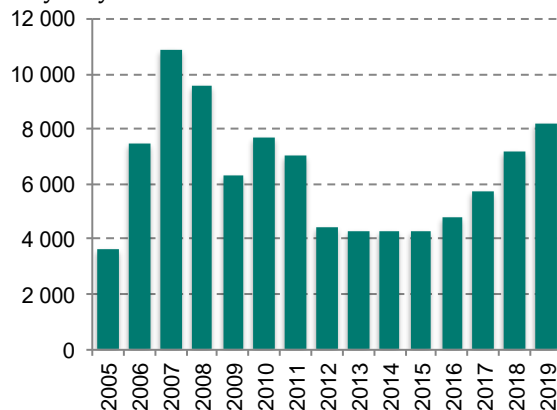
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie

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

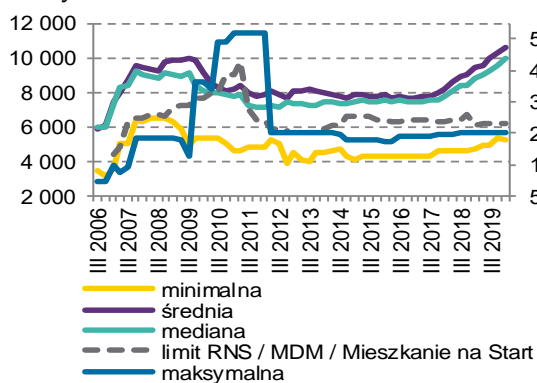
Tabela 16.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Warszawie

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

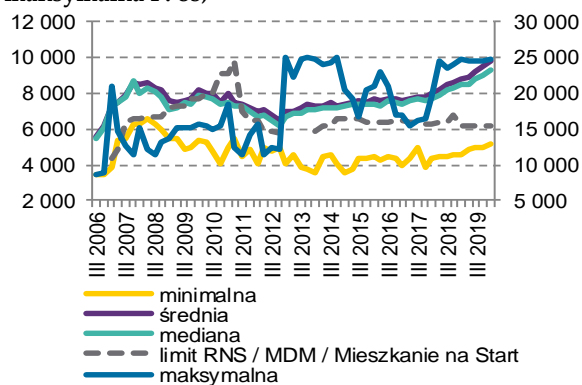
16.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 16.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna P. ós)



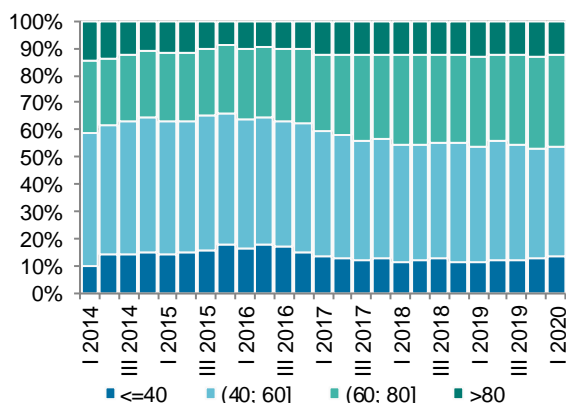
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna P. ós)



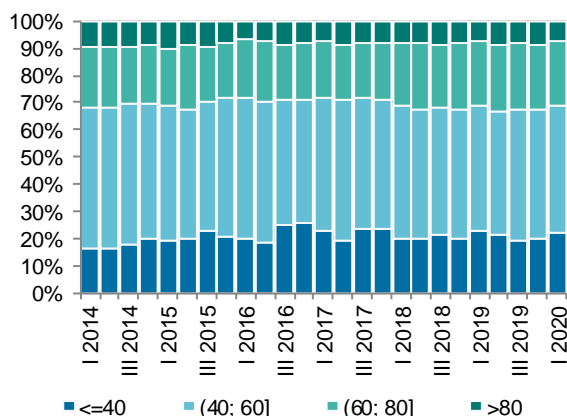
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



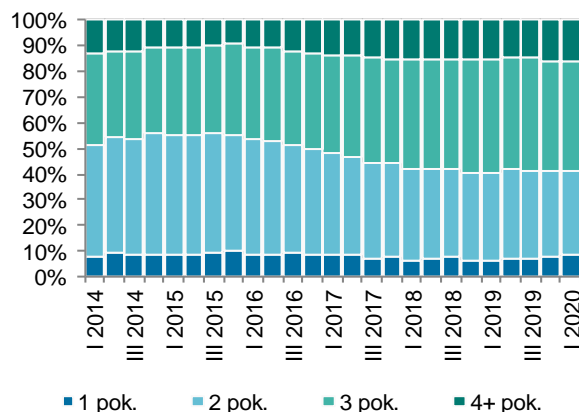
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



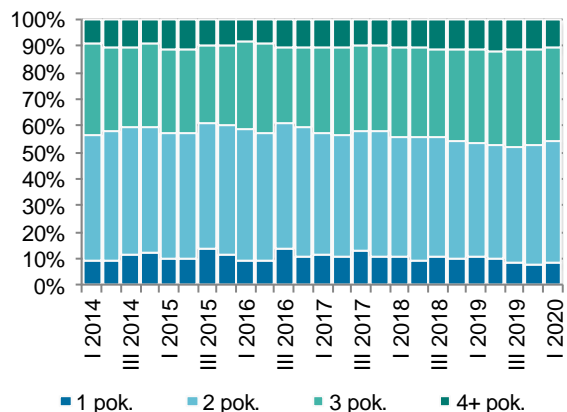
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



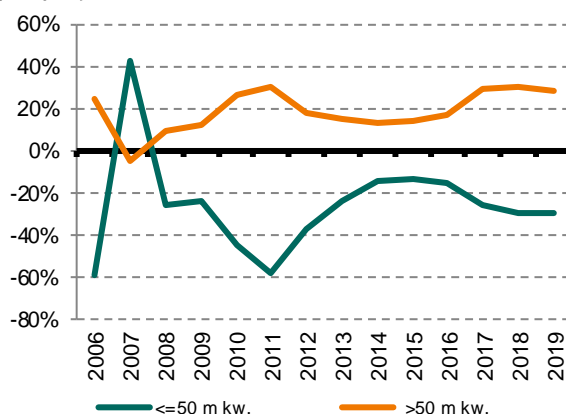
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



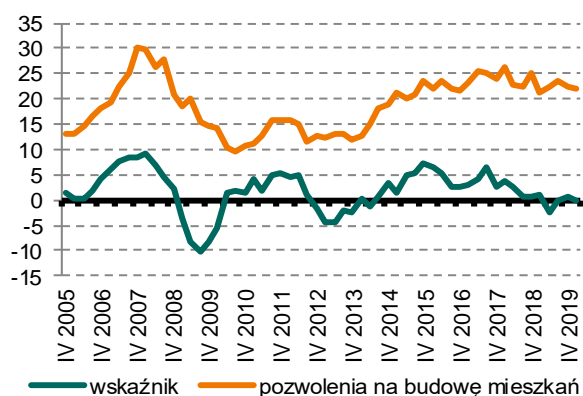
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 15.16. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



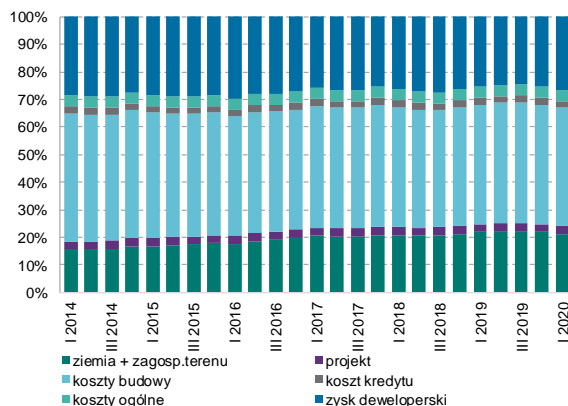
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie

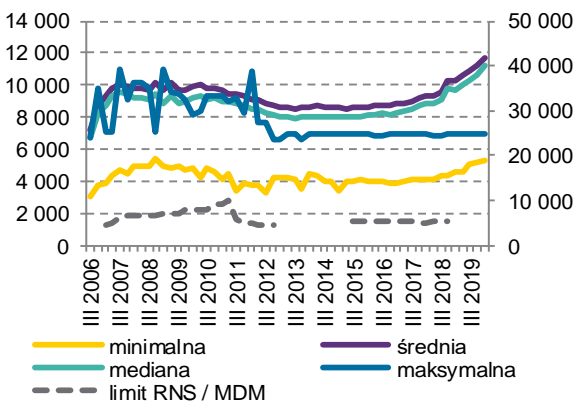
Wykres 16.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

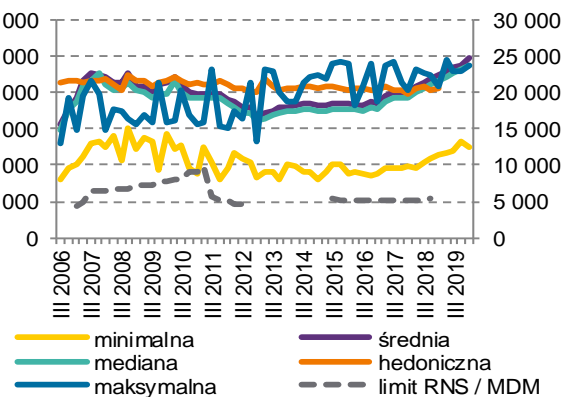
16.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 16.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna P. oś)



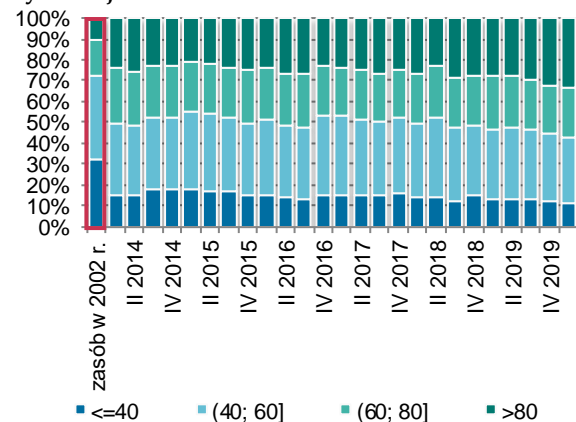
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna P. oś)



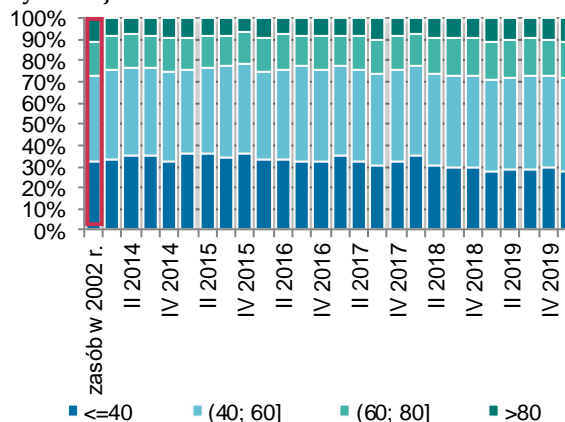
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



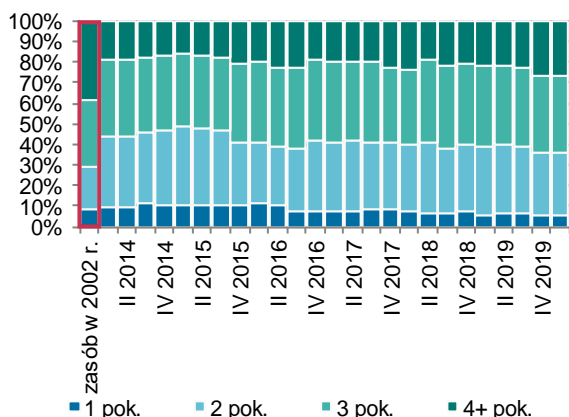
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



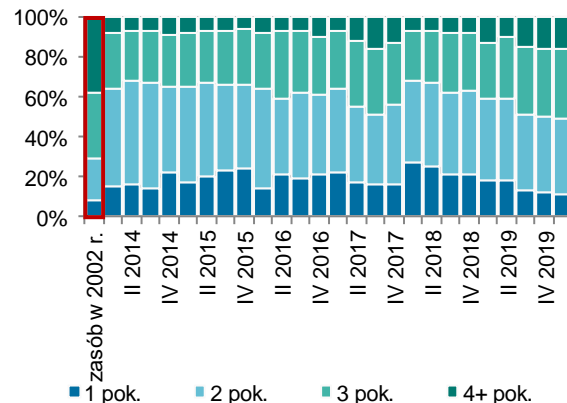
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



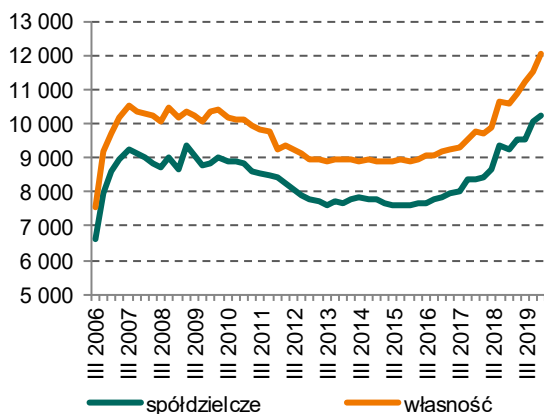
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



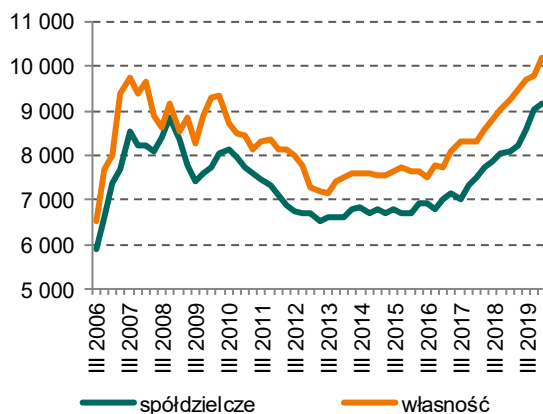
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



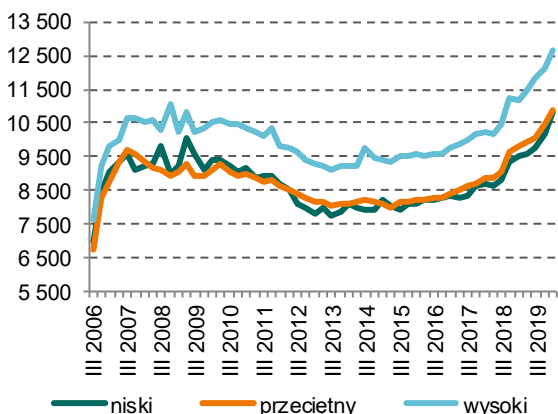
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



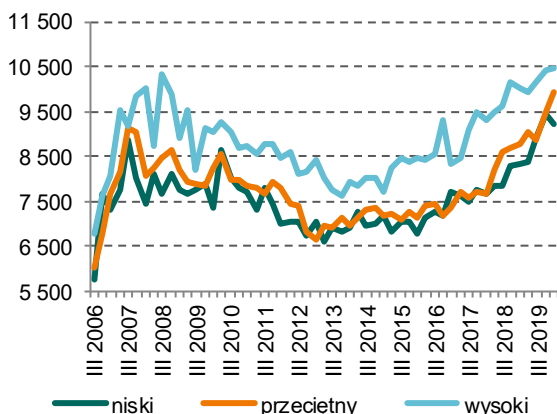
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



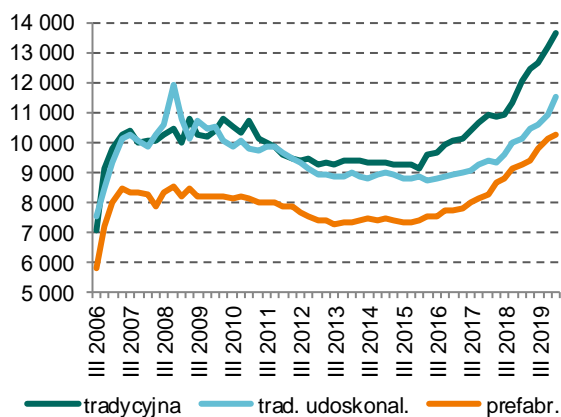
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT (zł/mkw.)



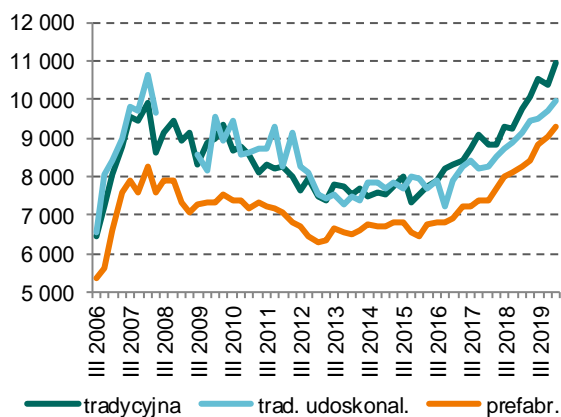
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



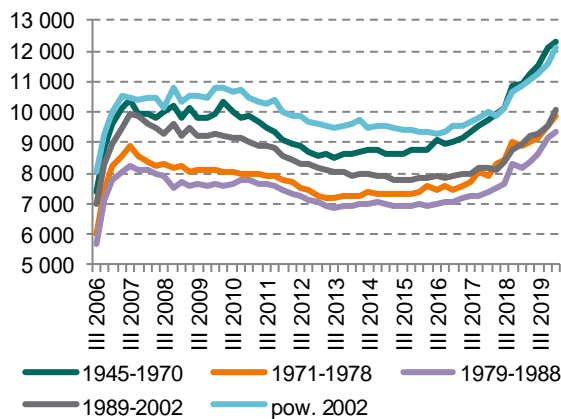
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



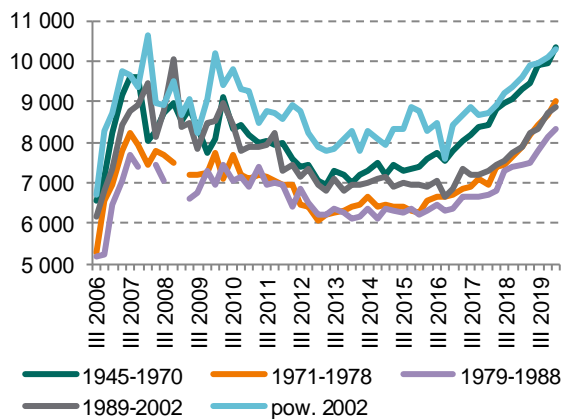
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



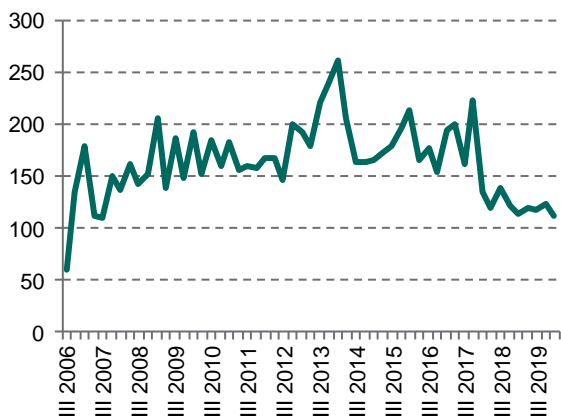
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 16.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



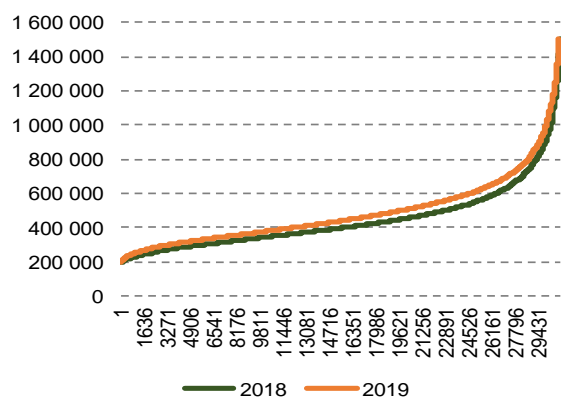
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

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

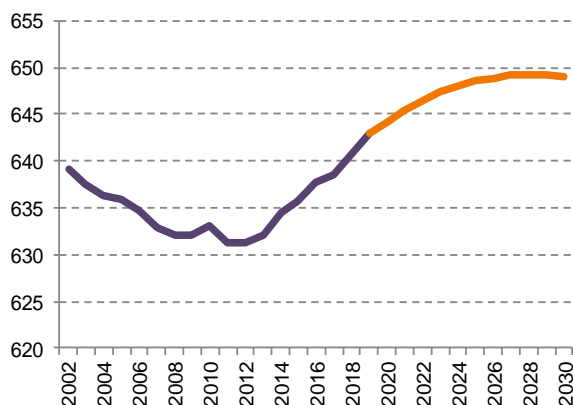
17.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 17.1. Czynniki demograficzne we Wrocławiu

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Mażeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Mażeństwa
	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

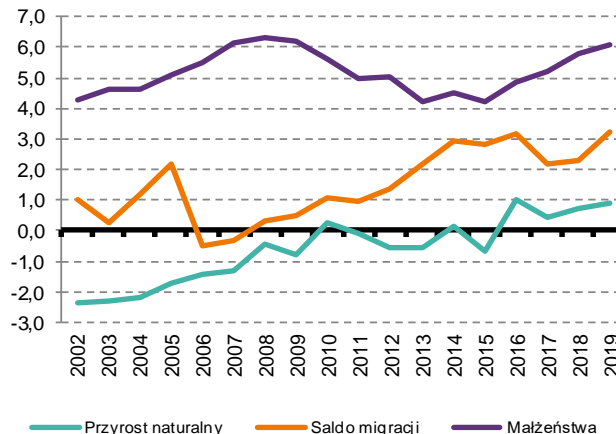
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 17.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Wrocławia (w tys. osób)



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

Wykres 17.2. Relacje demograficzne we Wrocławiu (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Tabela 17.2. Gospodarstwa domowe we Wrocławiu

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓLEM	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		

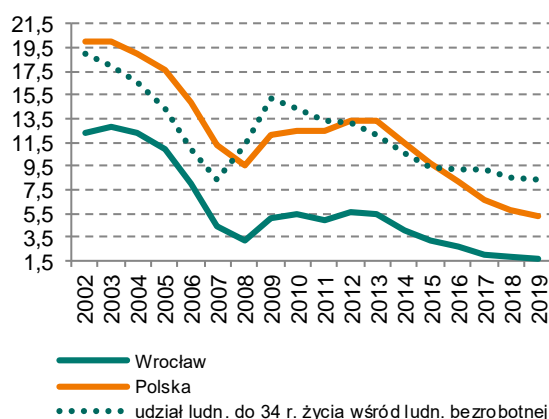
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

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

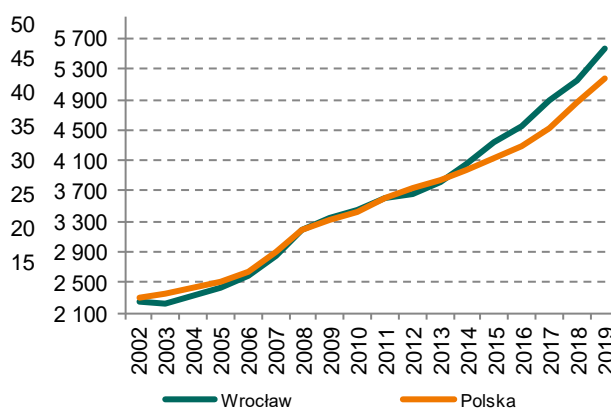
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 17.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej we Wrocławiu (%; P. ós)



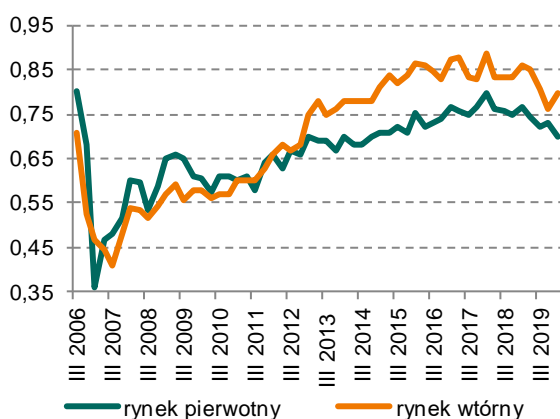
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 17.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw we Wrocławiu (zł/miesiąc)



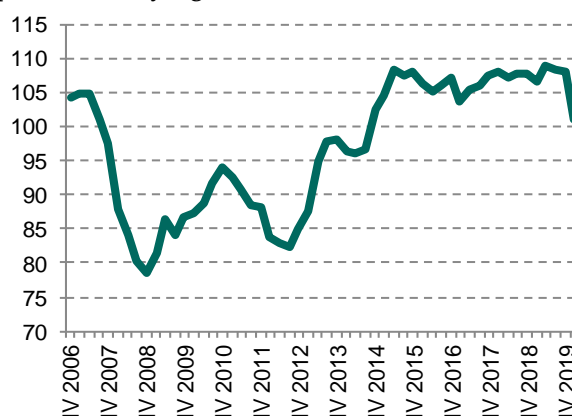
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 17.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie we Wrocławiu (mkw.)



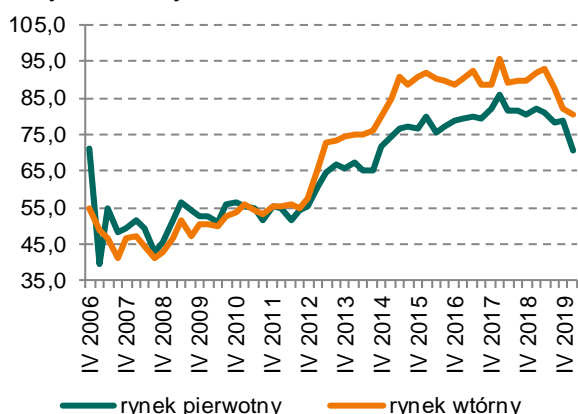
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 17.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu we Wrocławiu (krotność przec. mies. wynagr.)



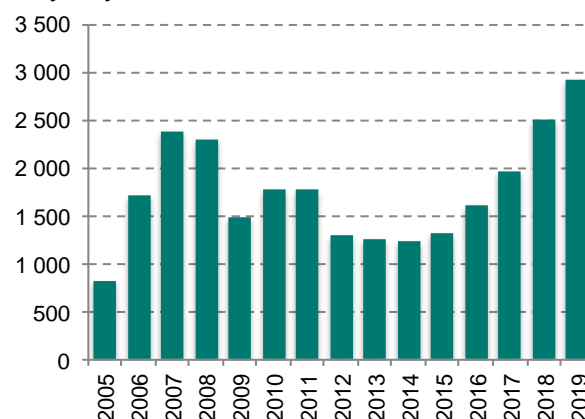
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu

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	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

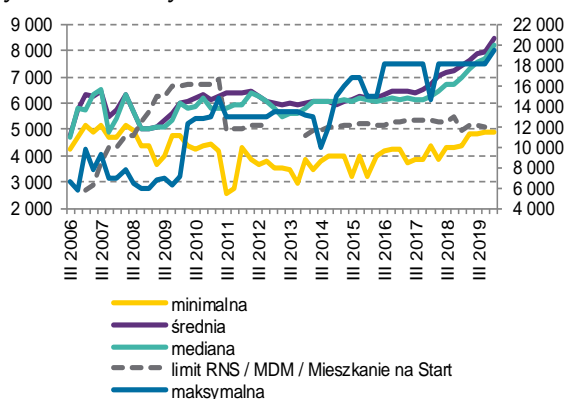
Tabela 17.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania we Wrocławiu

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

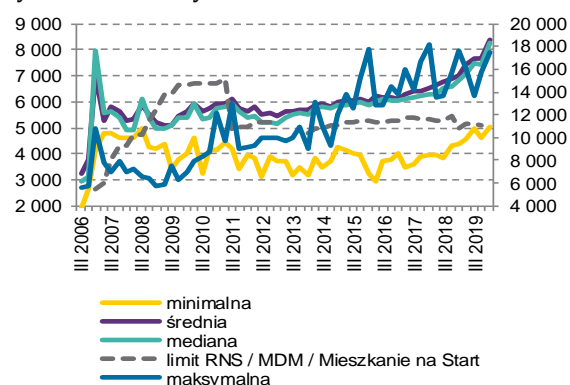
17.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 17.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw.)



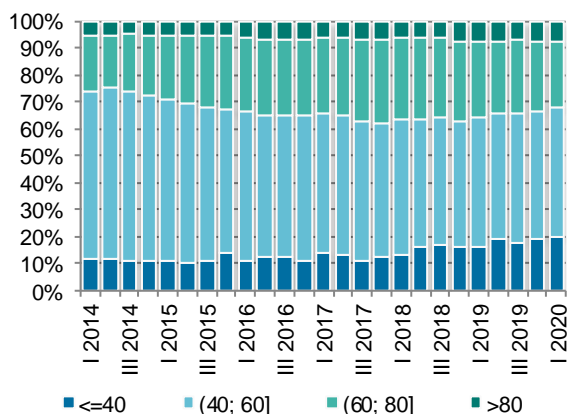
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw.)



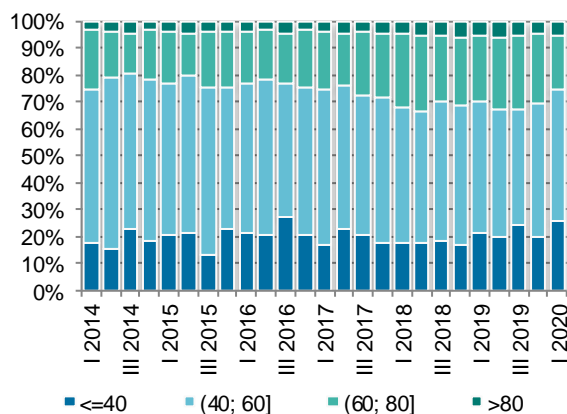
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



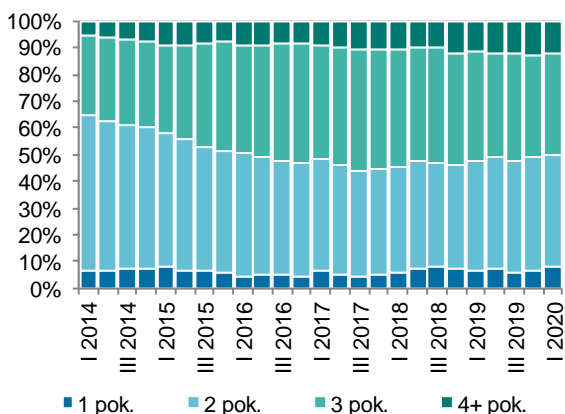
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



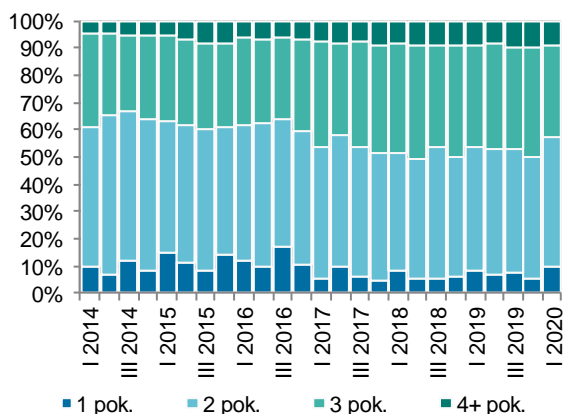
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



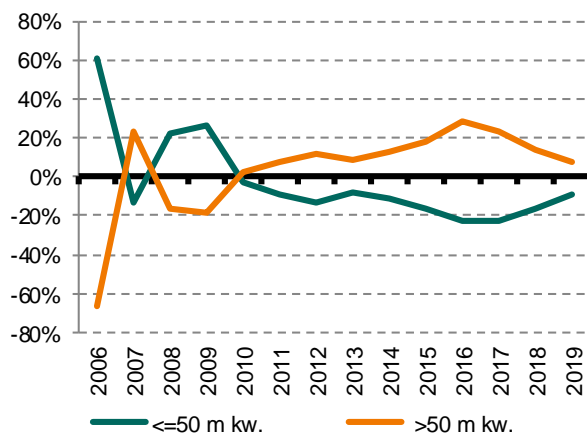
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



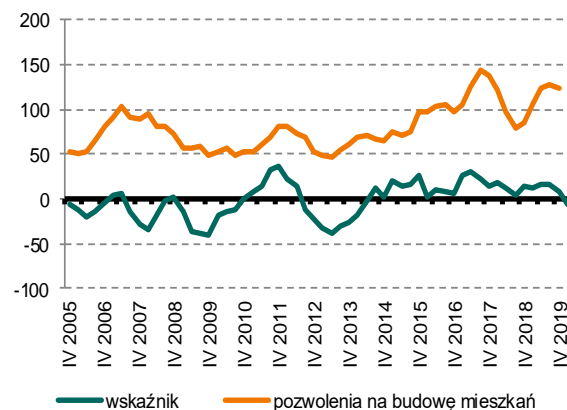
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



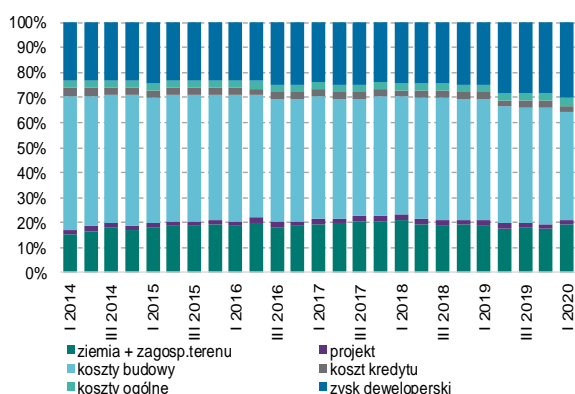
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu

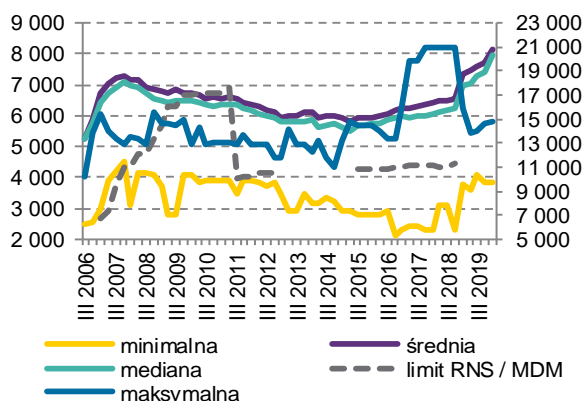
Wykres 17.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

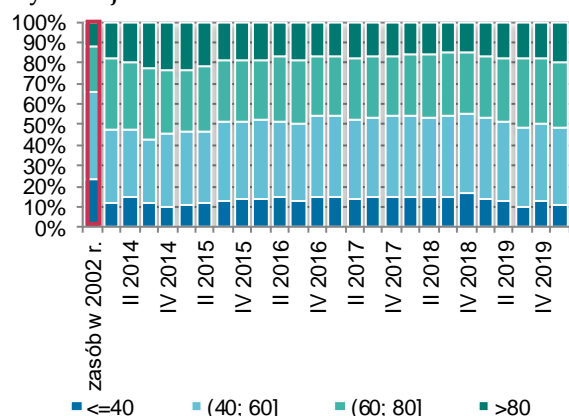
17.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 17.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw.)



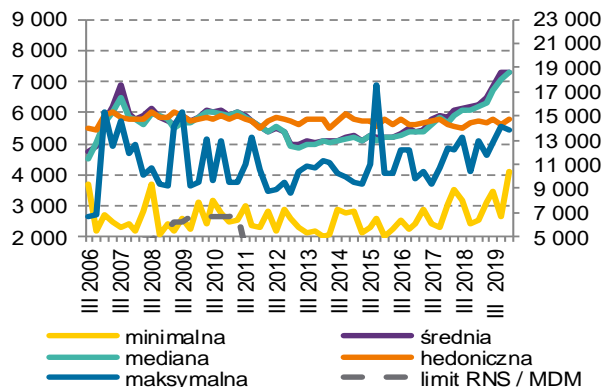
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



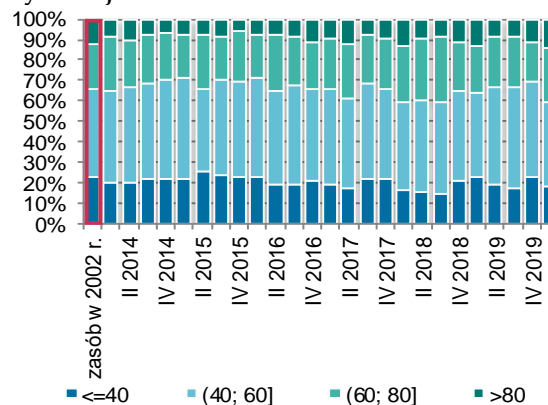
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw.)



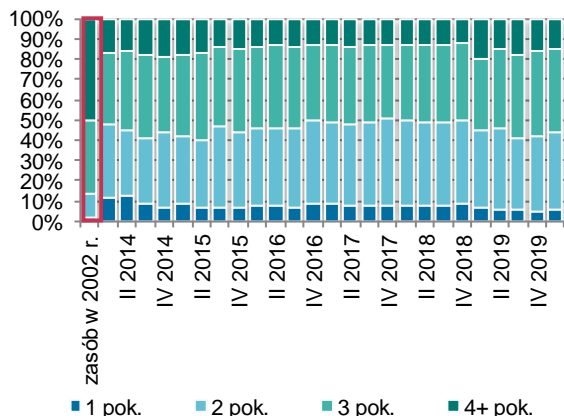
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



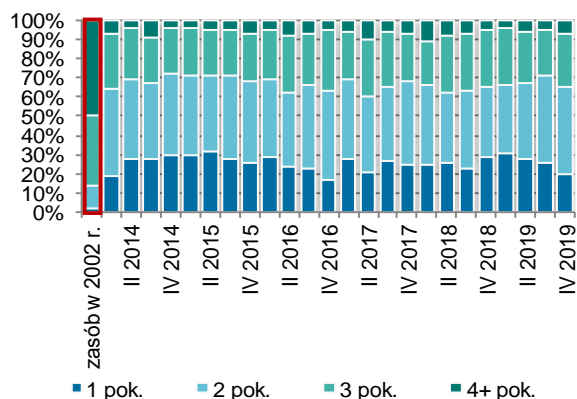
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



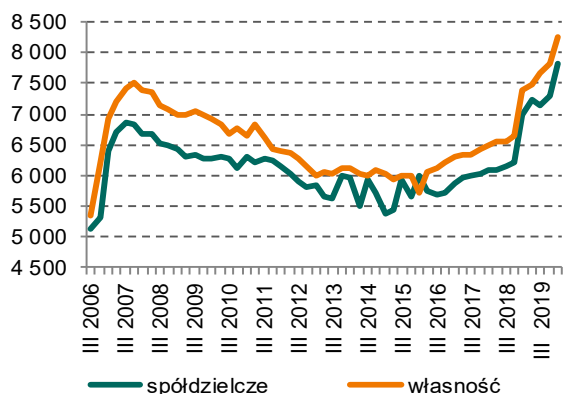
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



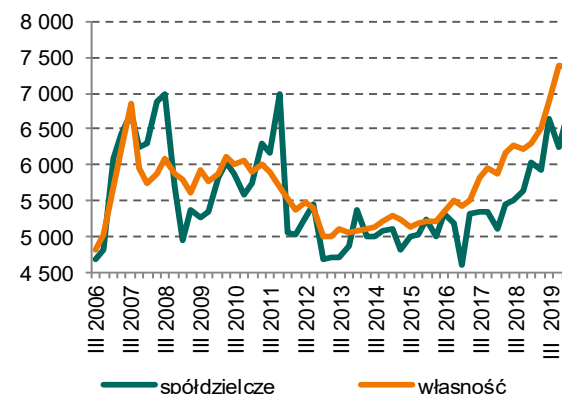
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



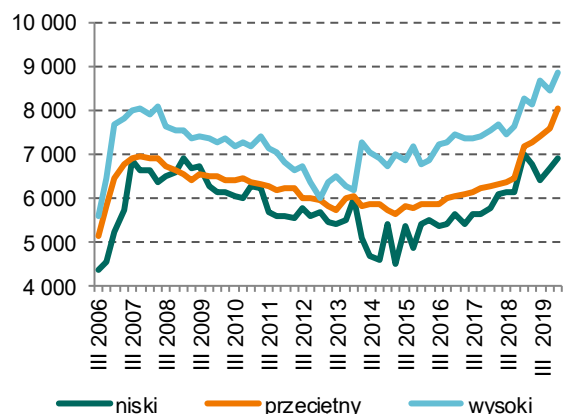
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



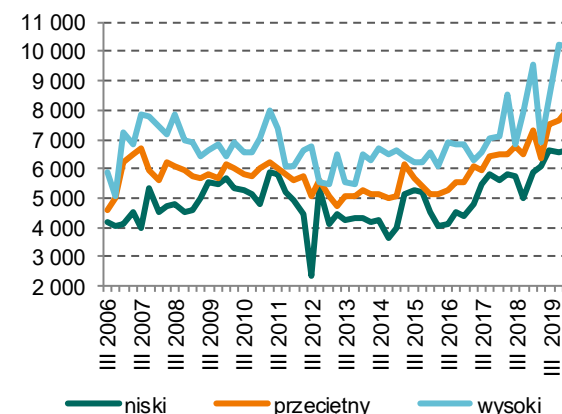
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



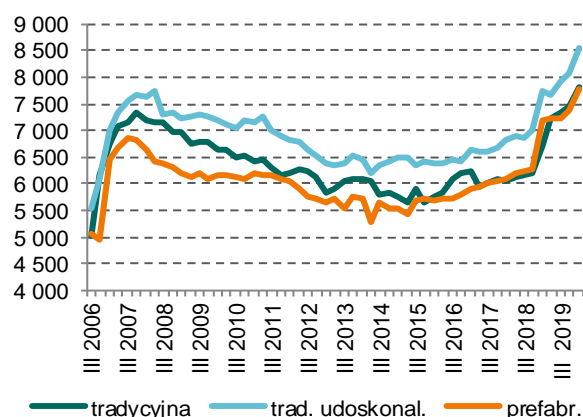
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT (zł/mkw.)



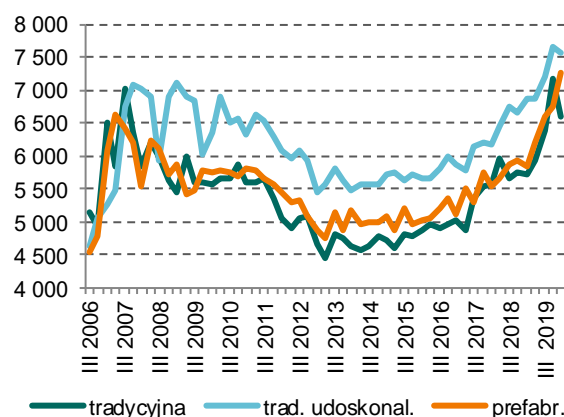
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



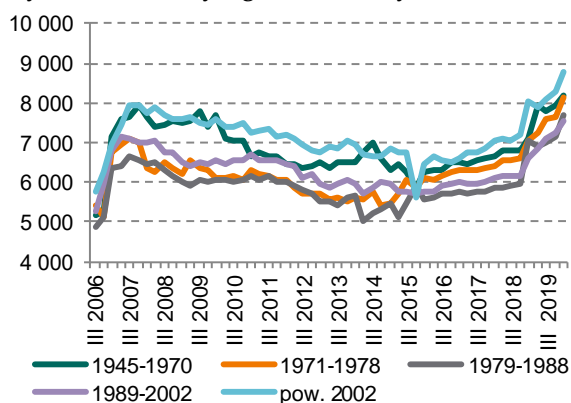
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



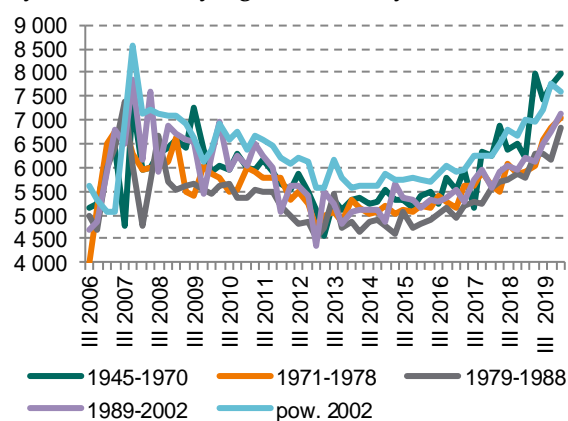
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



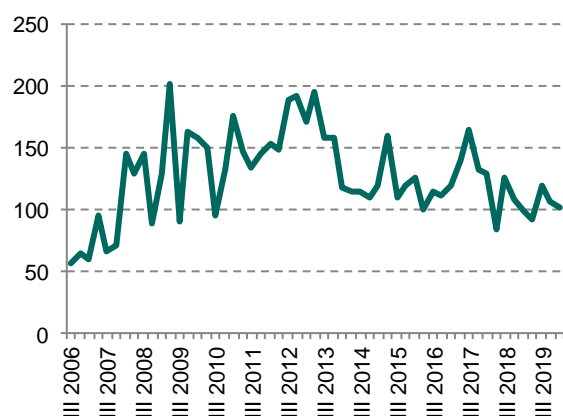
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 17.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



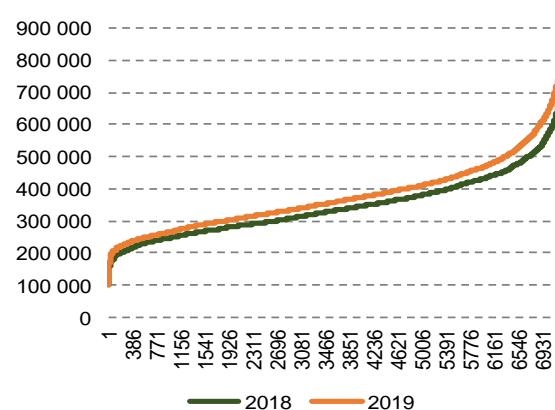
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

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

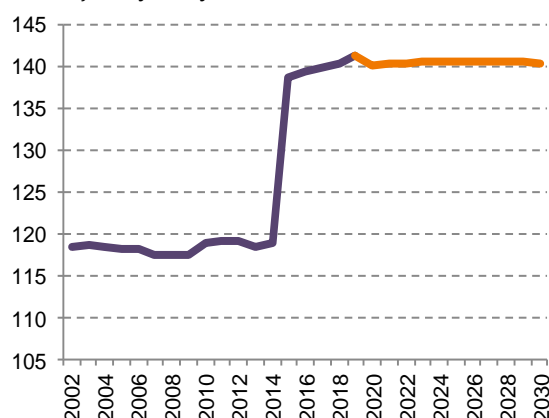
18.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

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)



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

Wykres 18.2. Relacje demograficzne w Zielonej Górze (na 1000 ludności)

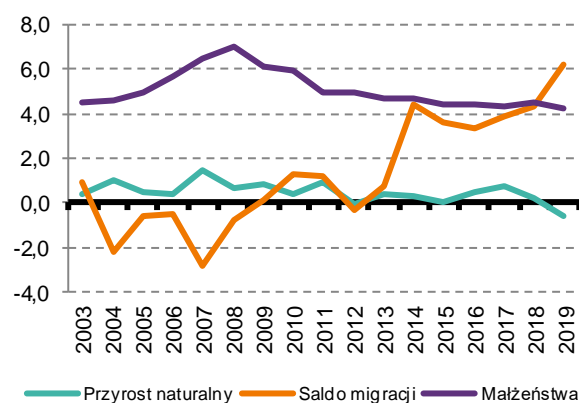


Tabela 18.2. Gospodarstwa domowe w Zielonej Górze

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		

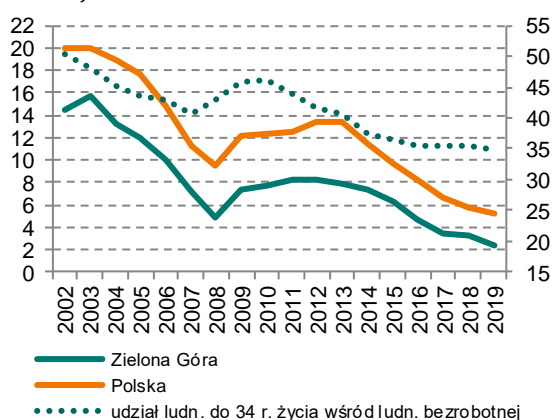
Źródło: GUS

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

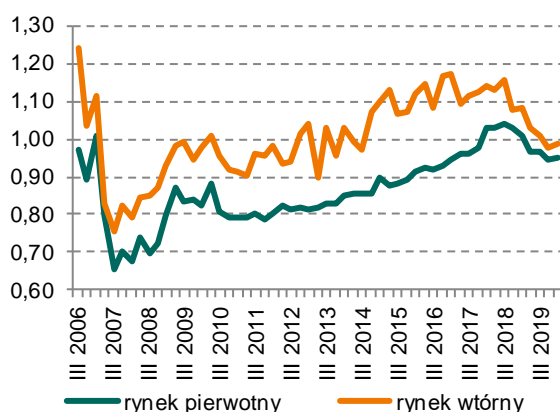
Źródło: GUS

Wykres 18.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludność do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Zielonej Górze (%; P. oś)



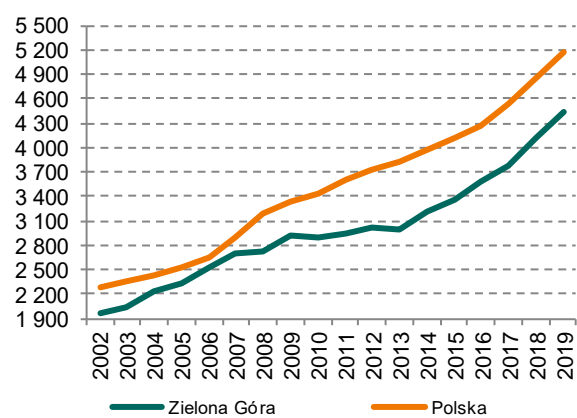
Źródło: GUS

Wykres 18.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Zielonej Górze (mkw.)



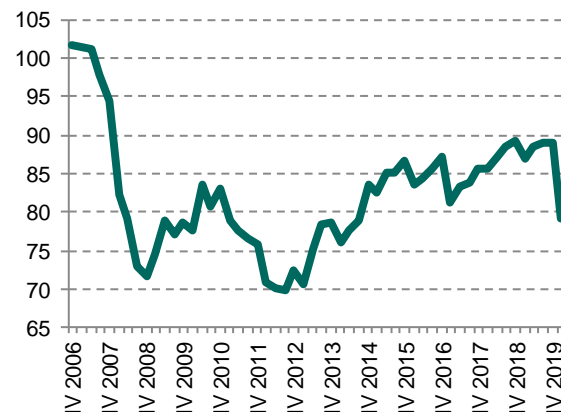
Źródło: NBP, GUS

Wykres 18.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Zielonej Górze (zł/miesiąc)



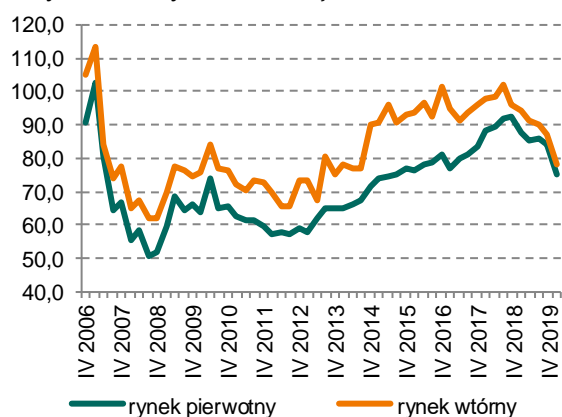
Źródło: GUS

Wykres 18.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Zielonej Górze (krotność przec. mies. wynagr.)



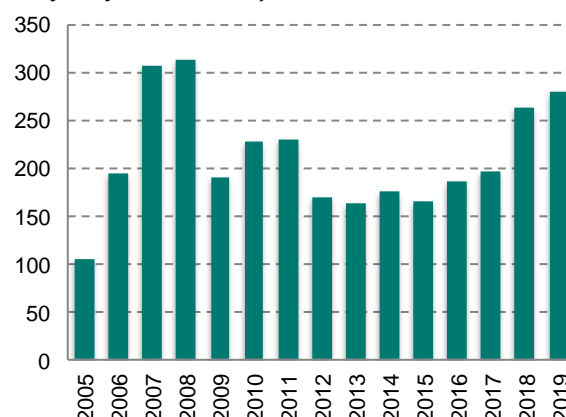
Źródło: NBP, GUS

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. użyt. (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. użyt. 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						
	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

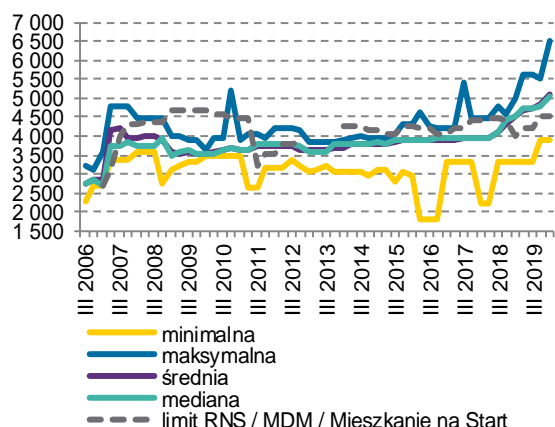
Tabela 18.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Zielonej Górze

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

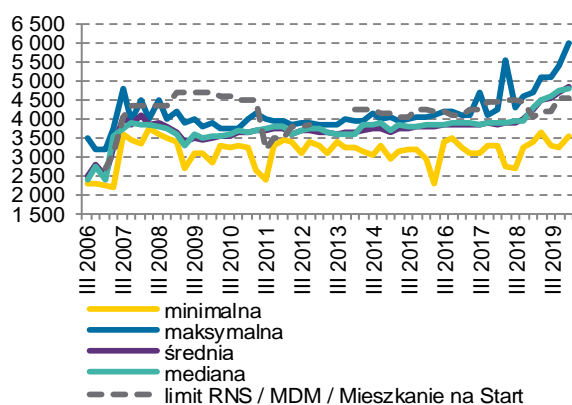
18.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 18.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw.)



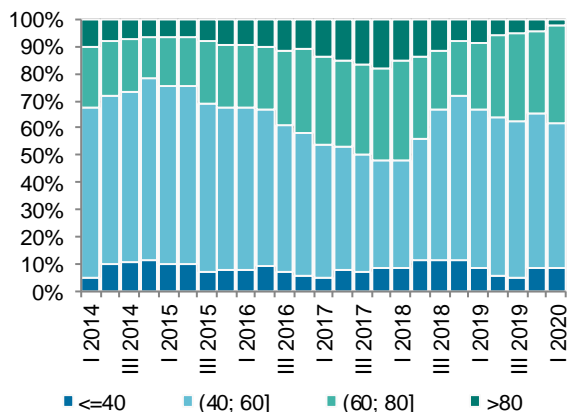
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw.)



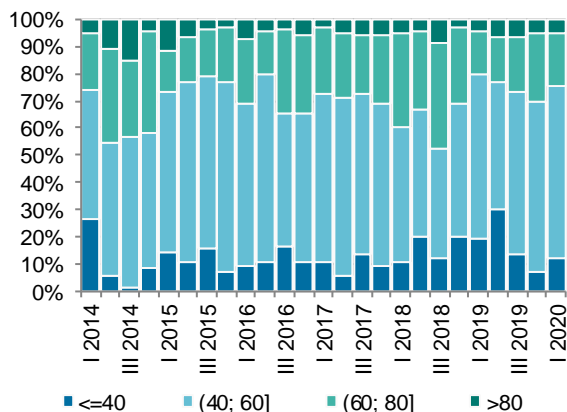
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



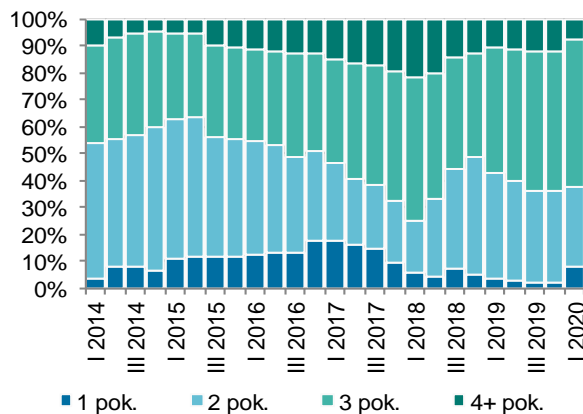
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



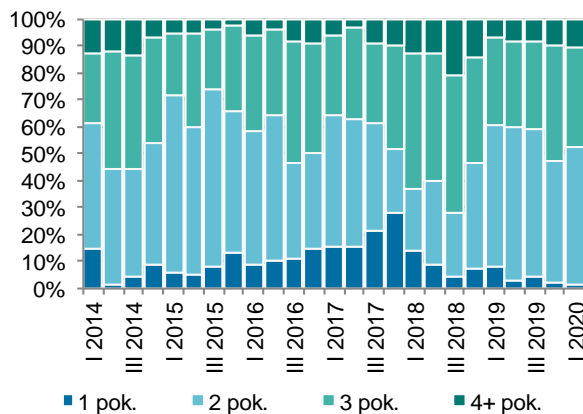
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



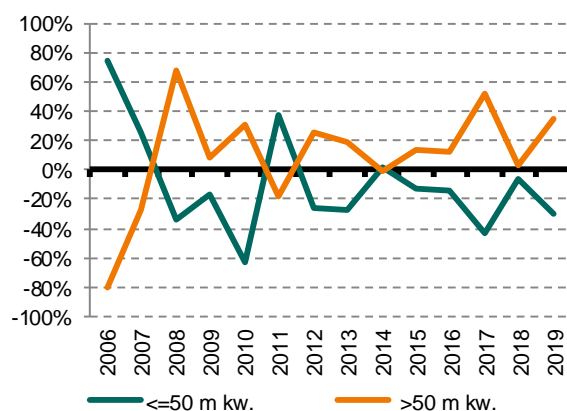
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



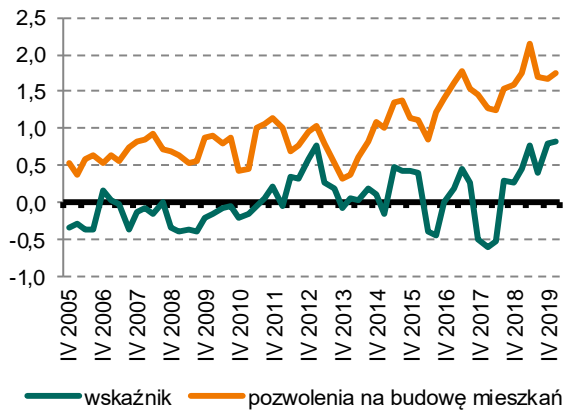
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



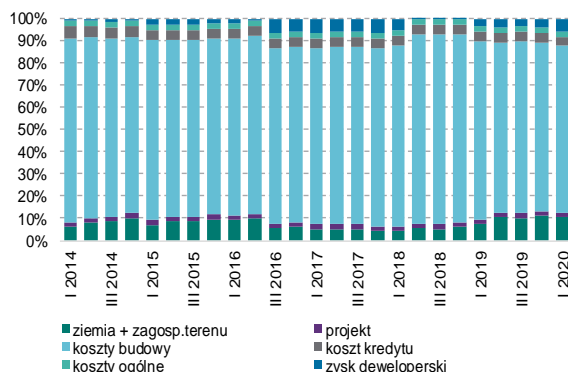
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, GUS

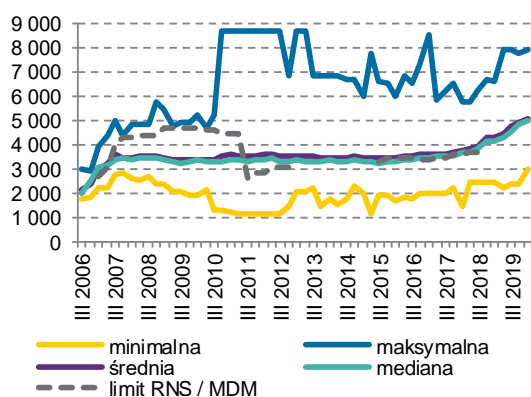
Wykres 18.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

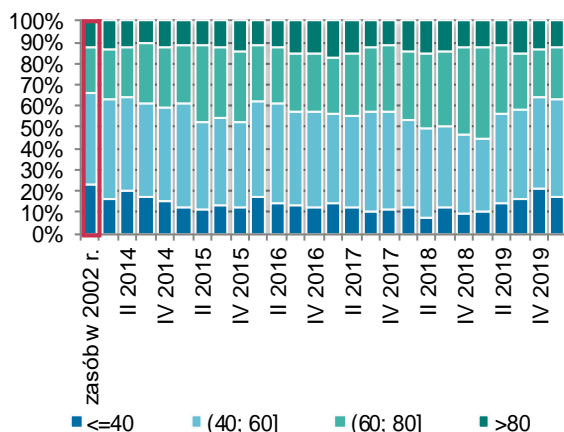
18.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 18.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw.)



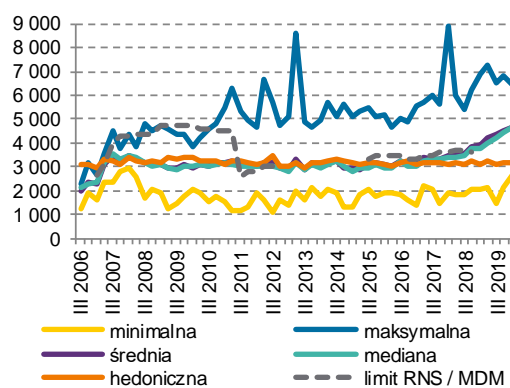
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



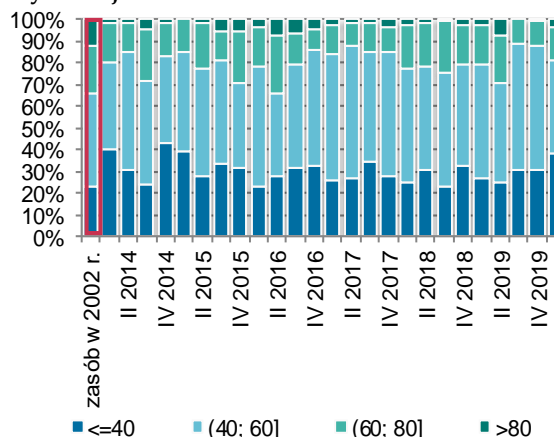
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw.)



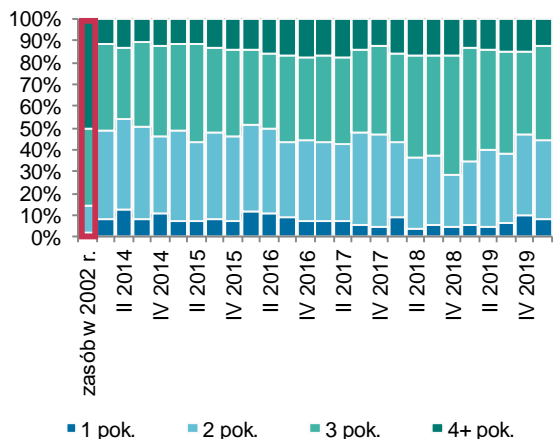
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



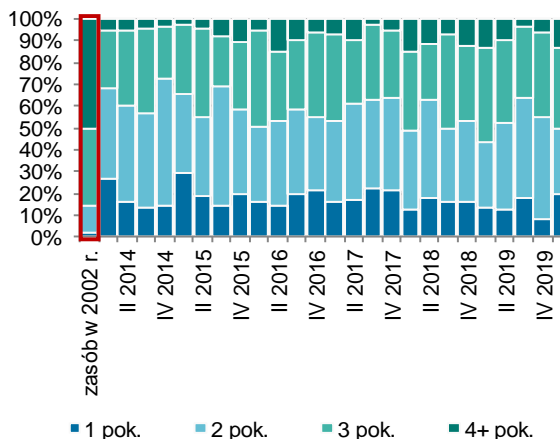
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



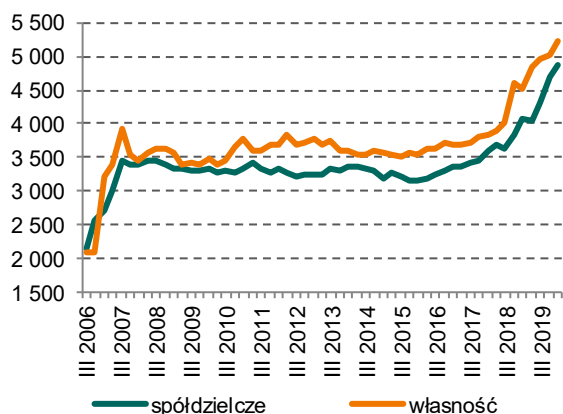
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



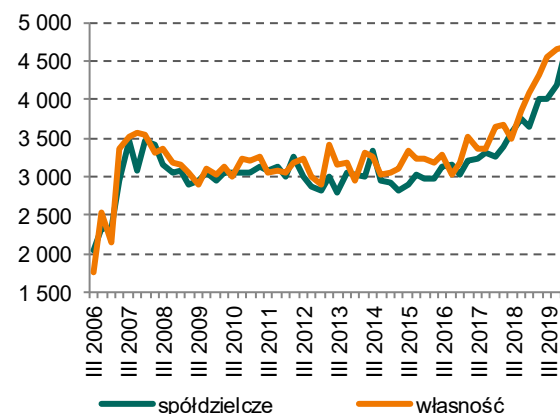
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



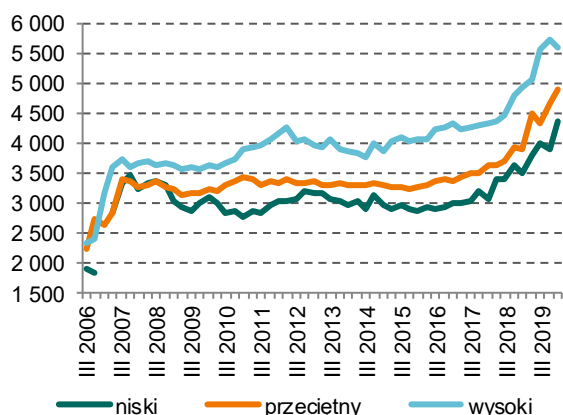
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



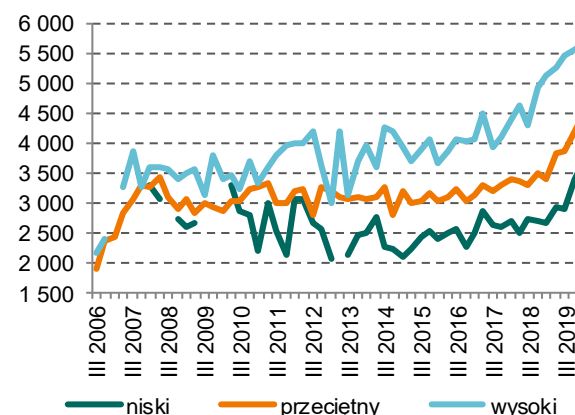
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



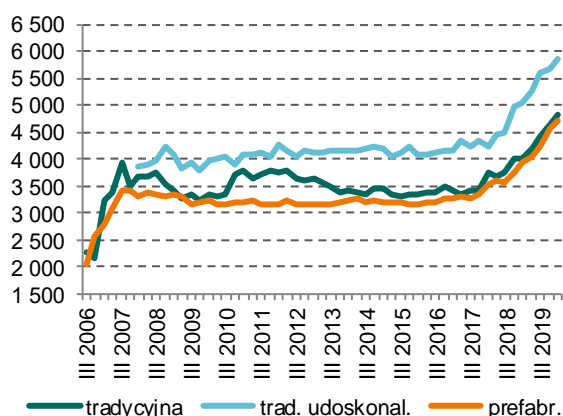
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT (zł/mkw.)



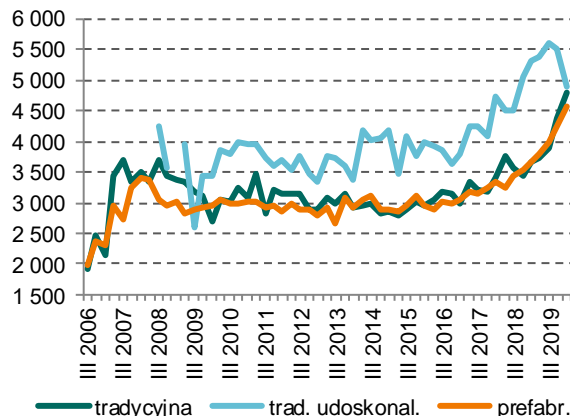
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



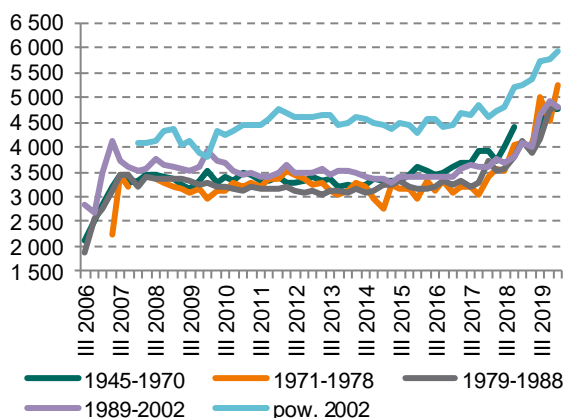
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



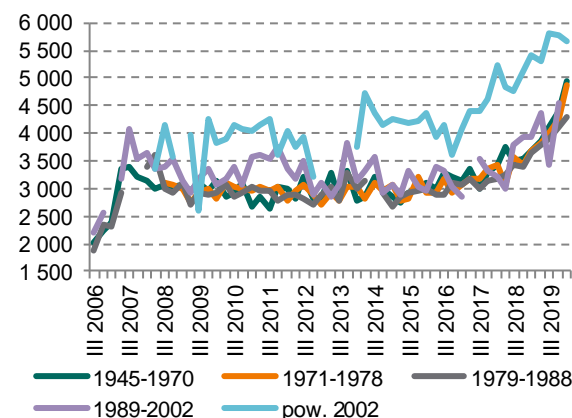
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



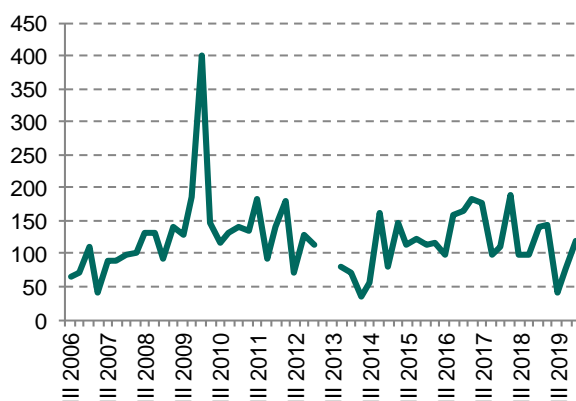
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 18.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



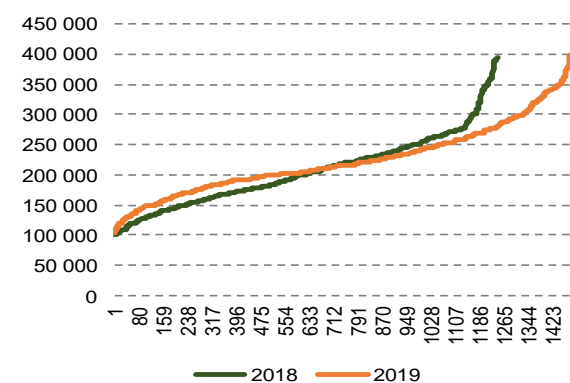
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

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