



NARODOWY  
BANK POLSKI

---

# Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2023 r.

## Aneks statystyczny



---

**Raport o sytuacji na rynku  
nieruchomości mieszkaniowych  
i komercyjnych w Polsce w 2023 r.  
Aneks statystyczny**

Departament Stabilności Finansowej  
Warszawa, 2024 r.



---

# Spis treści

1. Spis treści	3
2. Białystok	4
3. Bydgoszcz	14
4. Katowice	24
5. Kielce	34
6. Kraków	44
7. Lublin	54
8. Łódź	64
9. Olsztyn	74
10. Opole	84
11. Poznań	94
12. Rzeszów	104
13. Szczecin	114
14. Trójmiasto	124
15. Warszawa	149
16. Wrocław	159
17. Zielona Góra	169



## 2. Białystok

### 2.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

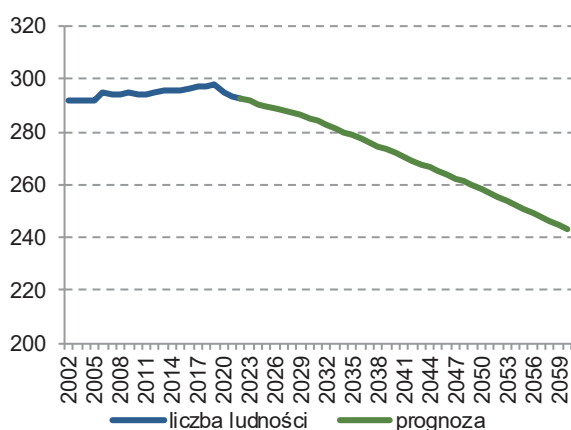
#### 2.1.1 Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 2.1. Czynniki demograficzne w Białymstoku

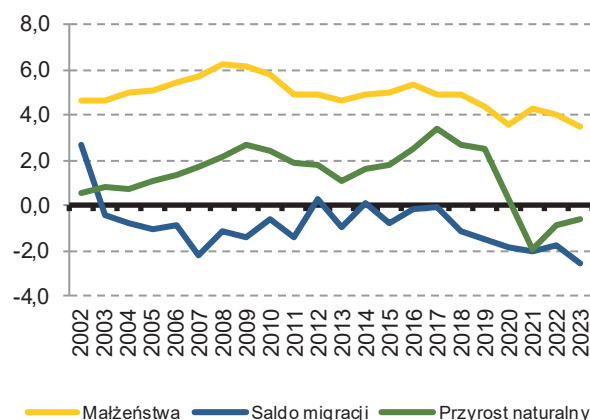
Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2018	297 459	794	-331	463	1 470	2,7	-1,1	4,9
2019	297 554	739	-432	307	1 308	2,5	-1,5	4,4
2020	294 675	91	-556	-465	1 075	0,3	-1,9	3,6
2021	293 413	-565	-578	-1 143	1 264	-1,9	-2,0	4,3
2022	292 600	-255	-518	-773	1 185	-0,9	-1,8	4,0
2023	291 688	-188	-746	-934	1 020	-0,6	-2,6	3,5

Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 2.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Białegostoku (w tys. osób)



Wykres 2.2. Relacje demograficzne w Białymstoku (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku; Prognoza ludności na lata 2023-2060 (scenariusz główny, średni)

Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Tabela 2.2. Gospodarstwa domowe w Białymstoku

Gospodarstwa domowe	Liczba			Udział (w %)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
<b>OGÓLEM</b>	115 492	118 752	111 569	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	37 692	35 056	31 097	33%	30%	28%
w tym z 2 osobami	26 506	32 918	30 278	23%	28%	27%
w tym z 3 osobami	22 420	24 343	21 806	19%	20%	20%
w tym z 4 osobami	19 632	18 247	17 254	17%	15%	15%
w tym z 5 i więcej osobami	9 242	8 188	11 134	8%	7%	10%
<b>Ludność w gospodarstwach</b>	286 224	291 908	291 531			
<b>Przeciętna l. osób w gospodarstwie</b>	2,48	2,46	2,61			
<b>L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym</b>	1,2	1,0	0,8			

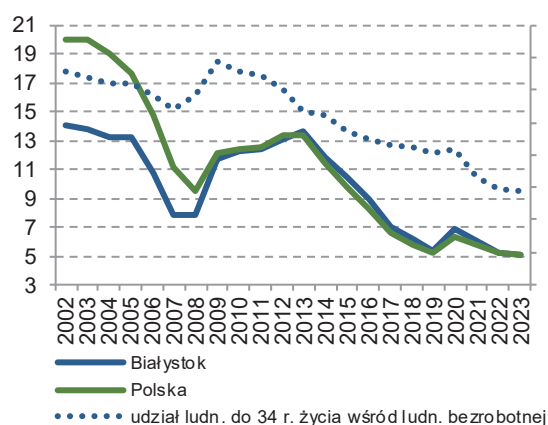
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Tabela 2.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Białymstoku

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2018	61,1	17,7	21,2
2019	60,3	17,9	21,8
2020	60,5	17,4	22,1
2021	59,8	17,7	22,4
2022	59,2	18,0	22,9
2023	58,6	18,0	23,4

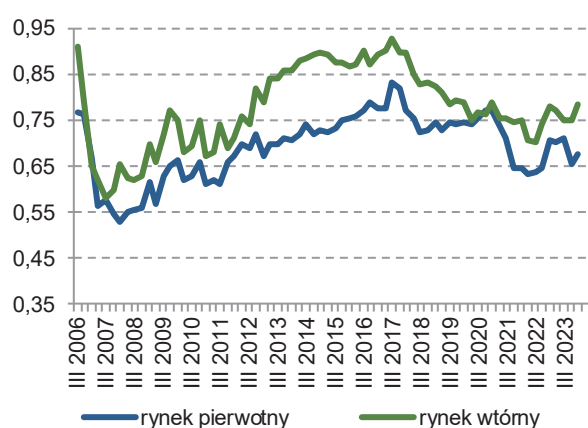
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 2.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Białymstoku (%; P. oś)



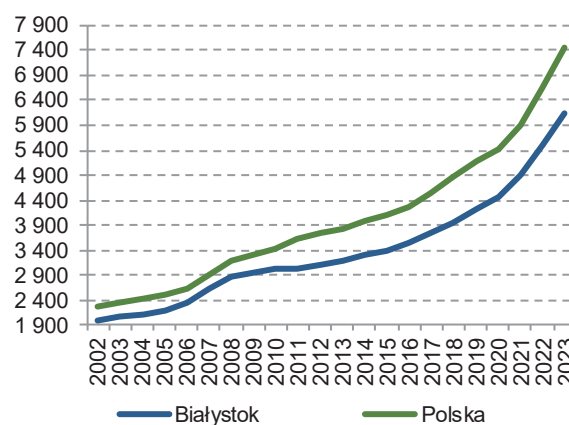
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 2.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Białymstoku (mkw.)



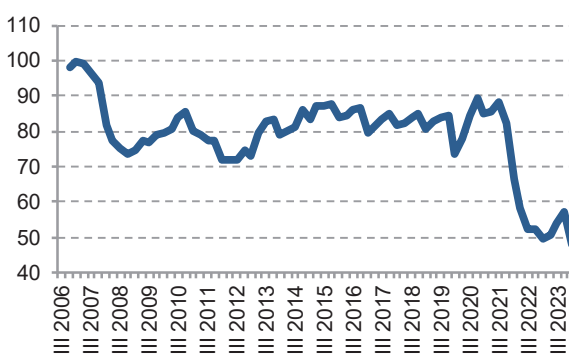
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 2.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Białymstoku (zł/miesiąc)



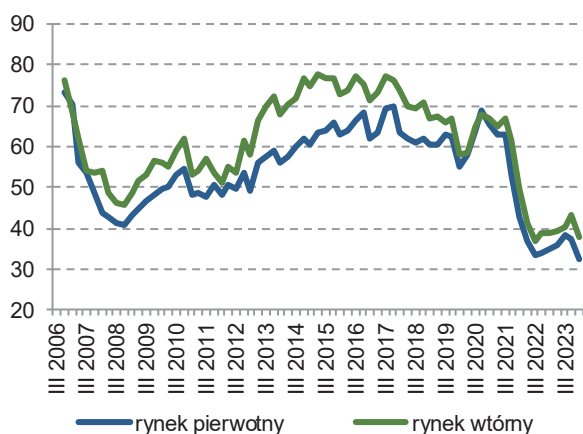
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 2.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Białymstoku (krotność przec. mies. wynagr.)



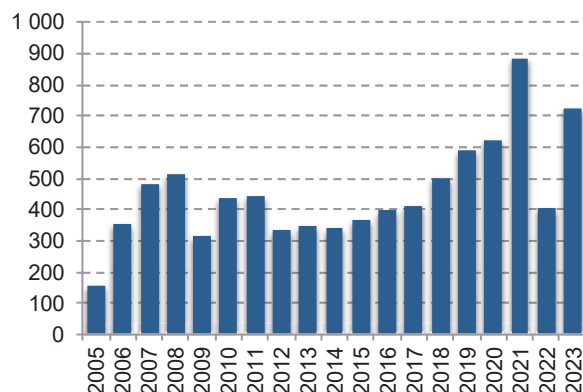
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 2.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Białymstoku (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 2.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Białymstoku (mln zł)\*



\* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

## 2.1.2 Zasób mieszkaniowy

Tabela 2.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Białymstoku

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Zasób mieszkaniowy</b>						
- mieszkania ogółem	131 982	134 359	137 074	138 627	140 549	143 362
- mieszkania na 1000 ludności	444	452	465	473	480	491
<b>Powierzchnia użytkowa mieszkań</b>						
- łączna (tys. m kw.)	8 093	8 253	8 442	8 549	8 675	8 833
- przeciętna (m kw.)	61,3	61,4	61,6	61,7	61,7	61,6
-na osobę (m kw.)	27,2	27,7	28,6	29,1	29,6	30,3
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,6	3,6	3,6	3,6	3,5	3,5
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,3	2,2	2,2	2,1	2,1	2,0

Uwaga: Dane za 2023 r. szacunek NBP O/O w Białymstoku

Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

## 2.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 2.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Białymstoku

L.p.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Deweloperzy	14	17	20	20	20	20
2	Biura pośredników	90	95	95	100	95	100
3	Kancelarie notarialne	30	30	30	30	30	30
4	Rzeczoznawcy majątkowi	52	55	55	55	55	60
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	10	10	10	10	10	10
6	Wspólnoty mieszkaniowe	550	570	600	630	650	670

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

Tabela 2.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Białymstoku

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba umów	4 328	4 811	4 795	5 295	3 230	4 620
Wartość w mln zł	1 025	1 286	1 397	1 749	1 214	1 593

Źródło: szacunek NBP O/O w Białymstoku

Tabela 2.7. Budownictwo mieszkaniowe w Białymstoku

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Pozwolenia na budowę mieszkań</b>						
Ogółem, w tym:	3 596	2 799	3 653	3 423	1 239	2 348
- indywidualne	200	318	237	275	223	102
- na sprzedaż lub wynajem	3 396	2 444	3 416	2 536	1 016	2 246
<b>Mieszkania, których budowę rozpoczęto</b>						
Ogółem, w tym:	3 438	2 903	3 258	3 082	1 366	826
- indywidualne	221	309	175	204	130	141
- na sprzedaż lub wynajem	3 217	2 433	3 083	2 878	1 236	685
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
Ogółem, w tym:	1 927	2 450	2 832	3 234	1 979	2 813
- indywidualne	187	219	201	161	145	128
- spółdzielcze	0	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	1 673	2 231	2 518	3 073	1 830	2 657
- społeczne czynszowe	24	0	113	0	0	28
- komunalne	0	0	0	0	4	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 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 2.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Białymstoku

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
- ogółem	1 927	2 450	2 832	3 234	1 979	2 813
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	135	165	177	201	131	157
- na 1000 ludności	6,5	8,2	9,6	11,0	6,8	9,6
- na 1000 zaw. małżeństw	1 311	1 873	2 634	2 559	1 670	2 758
<b>Małżeństwa minus mieszkania oddane</b>						
- różnica ogółem	-457	-1 142	-1 757	-1 970	-794	-1 793
- na 1000 ludności	-1,5	-3,8	-6,0	-6,7	-2,7	-6,1
<b>Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)</b>						
	70,0	67,5	62,4	62,0	66,3	55,9
Liczba izb oddanych	6 196	7 781	8 230	9 400	5 886	7 681
<b>Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym</b>						
	3,2	3,2	2,9	2,9	3,0	2,7
<b>Przec. pow. izby (m kw.)</b>						
	21,8	21,3	21,5	21,3	22,3	20,5

Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Tabela 2.9. 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 2018	5 095	4 944	4 921	4 254	4 381	26,4	25,9
II 2018	5 236	5 052	5 059	4 495	4 323	29,1	27,5
III 2018	5 401	5 351	5 134	4 682	4 407	28,7	29,3
IV 2018	5 569	5 385	5 333	4 712	4 389	29,2	31,6
I 2019	5 640	5 422	5 718	4 896	4 396	30,9	32,1
II 2019	5 753	5 620	5 743	5 069	4 372	32,2	32,2
III 2019	5 916	5 584	5 794	5 315	4 337	31,7	32,9
IV 2019	5 961	5 688	6 063	5 316	4 309	31,8	34,3
I 2020	6 220	5 839	6 245	5 518	4 250	34,7	32,0
II 2020	6 166	5 811	6 488	5 732	4 348	35,6	29,6
III 2020	6 229	5 827	6 312	5 716	4 282	34,3	33,8
IV 2020	6 238	5 816	6 398	5 866	4 381	32,6	35,5
I 2021	6 509	6 024	6 700	5 892	4 365	33,2	32,6
II 2021	6 815	6 370	6 892	6 216	4 393	33,4	36,6
III 2021	7 621	6 714	7 133	6 320	4 360	37,1	37,7
IV 2021	8 155	7 576	7 448	6 552	4 323	34,8	34,9
I 2022	8 318	8 036	8 160	6 916	4 338	36,5	32,7
II 2022	8 611	8 396	8 456	7 531	4 327	40,8	37,7
III 2022	8 723	8 449	8 324	7 686	4 324	42,1	41,1
IV 2022	8 714	8 474	8 377	7 407	4 376	36,2	44,8
I 2023	8 778	8 390	8 442	7 599	4 332	42,5	44,4
II 2023	8 893	8 528	8 576	7 749	4 317	41,0	43,3
III 2023	9 571	8 503	8 834	8 038	4 332	45,8	43,8
IV 2023	9 846	9 384	9 343	8 163	4 320	44,5	45,1
I 2024	9 941	9 775	10 184	8 452	4 313	46,3	46,4

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2008 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

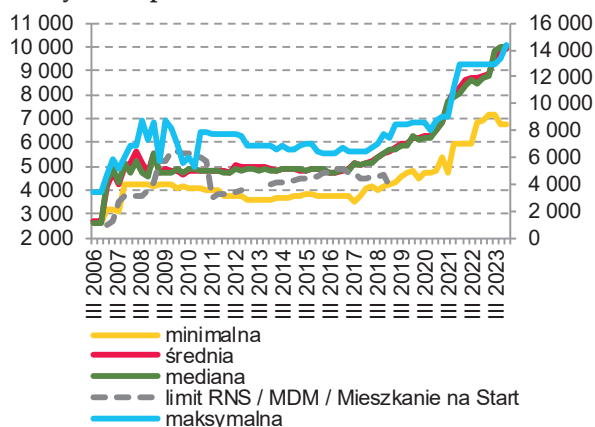
Tabela 2.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Białymstoku

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 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
II 2020	99,1	99,5	103,9	103,9	102,3	107,2	103,4	113,0	113,1	99,4
III 2020	101,0	100,3	97,3	99,7	98,5	105,3	104,4	108,9	107,5	98,7
IV 2020	100,1	99,8	101,4	102,6	102,3	104,7	102,3	105,5	110,4	101,7
I 2021	104,3	103,6	104,7	100,4	99,6	104,7	103,2	107,3	106,8	102,7
II 2021	104,7	105,7	102,9	105,5	100,7	110,5	109,6	106,2	108,4	101,0
III 2021	111,8	105,4	103,5	101,7	99,3	122,4	115,2	113,0	110,6	101,8
IV 2021	107,0	112,8	104,4	103,7	99,2	130,7	130,3	116,4	111,7	98,7
I 2022	102,0	106,1	109,6	105,5	100,3	127,8	133,4	121,8	117,4	99,4
II 2022	103,5	104,5	103,6	108,9	99,7	126,4	131,8	122,7	121,2	98,5
III 2022	101,3	100,6	98,4	102,1	99,9	114,4	125,8	116,7	121,6	99,2
IV 2022	99,9	100,3	100,6	96,4	101,2	106,9	111,9	112,5	113,0	101,2
I 2023	100,7	99,0	100,8	102,6	99,0	105,5	104,4	103,5	109,9	99,9
II 2023	101,3	101,6	101,6	102,0	99,7	103,3	101,6	101,4	102,9	99,8
III 2023	107,6	99,7	103,0	103,7	100,3	109,7	100,6	106,1	104,6	100,2
IV 2023	102,9	110,4	105,8	101,5	99,7	113,0	110,7	111,5	110,2	98,7
I 2024	101,0	104,2	109,0	103,5	99,8	113,3	116,5	120,6	111,2	99,6

Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

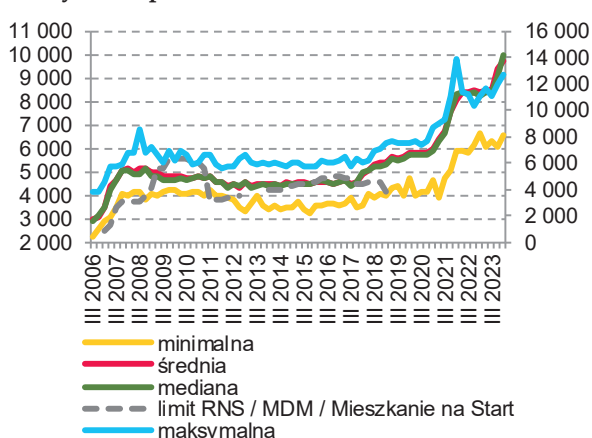
### 2.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

Wykres 2.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



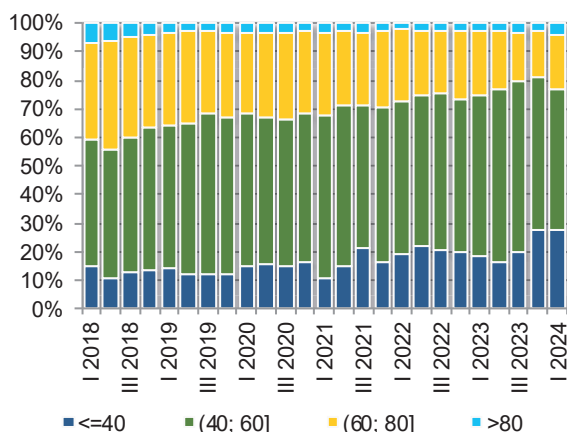
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 2.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



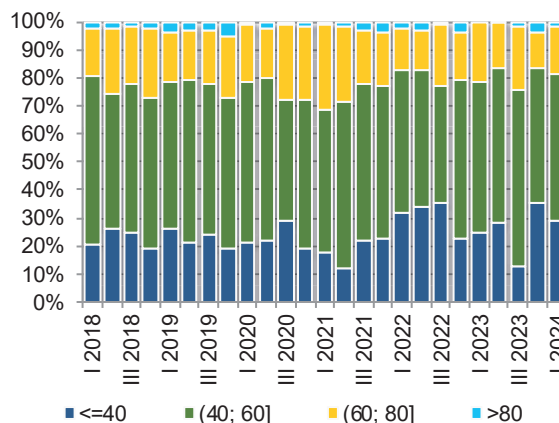
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 2.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



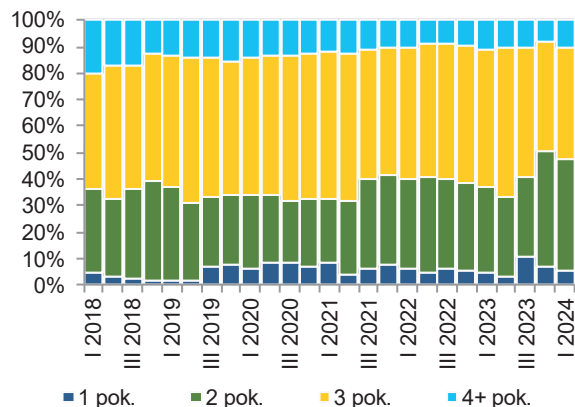
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 2.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



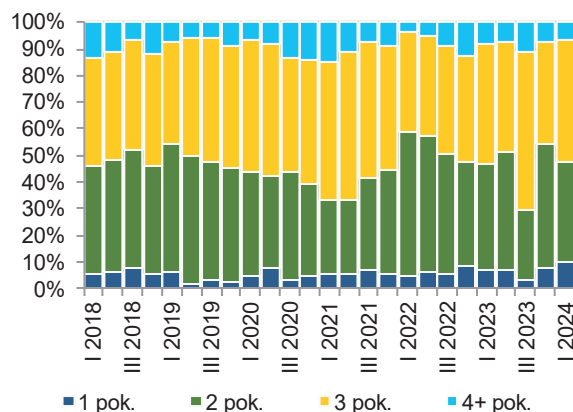
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 2.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



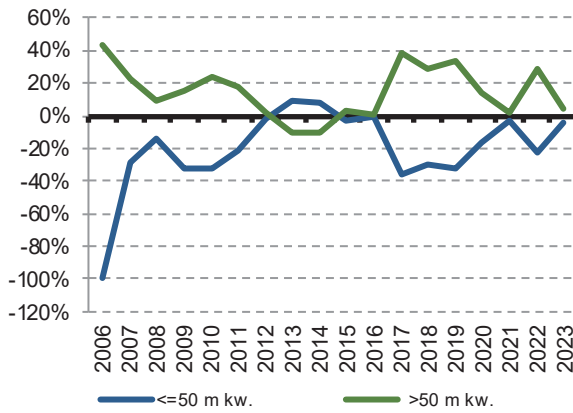
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 2.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



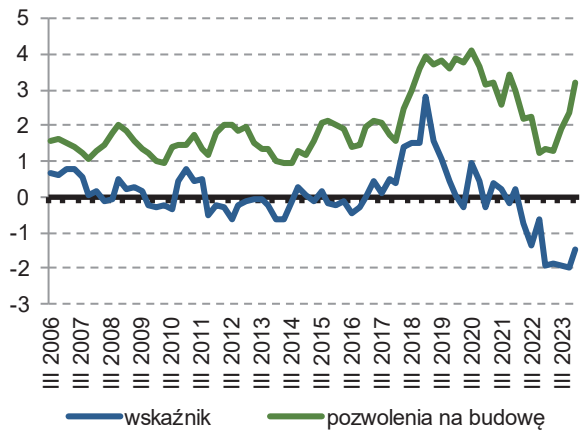
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

**Wykres 2.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP**



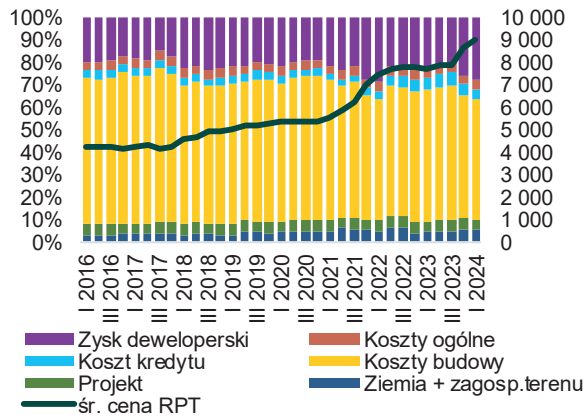
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

**Wykres 2.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#**



Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

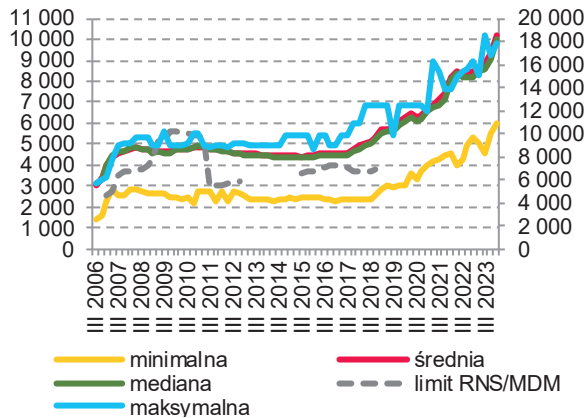
**Wykres 2.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw.)**



Źródło: NBP, Sekocenbud

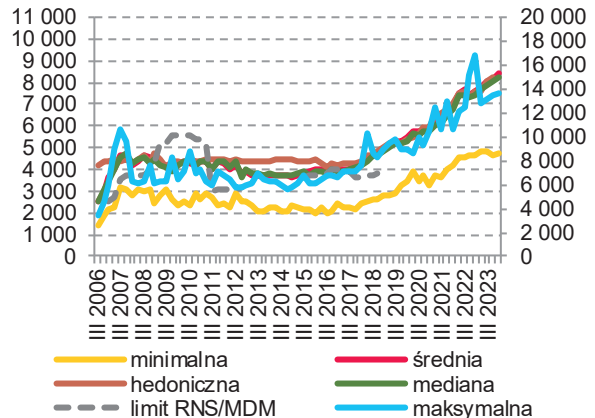
### 2.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

**Wykres 2.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw.)**



Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

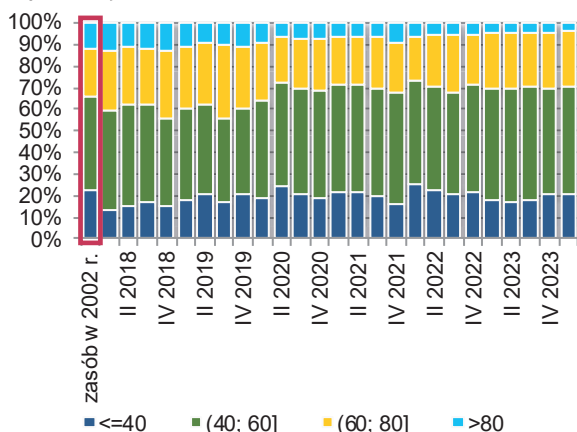
**Wykres 2.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw.)**



Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

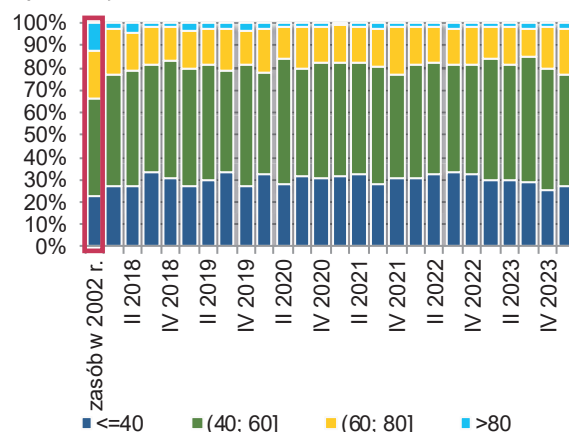


Wykres 2.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



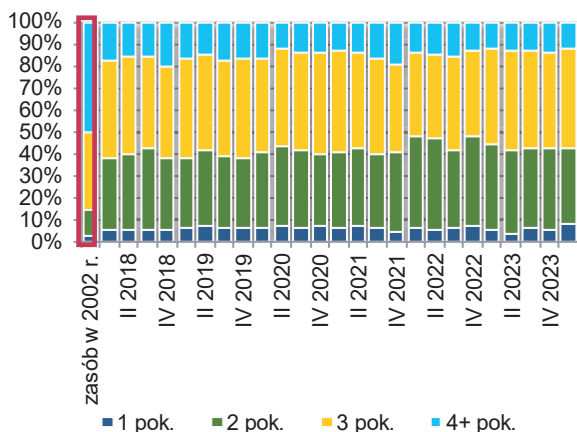
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 2.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



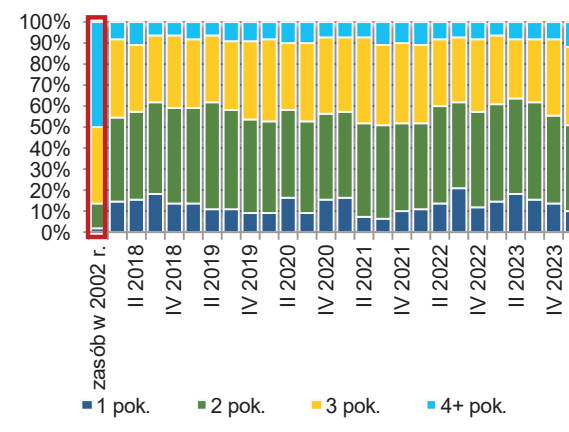
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 2.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



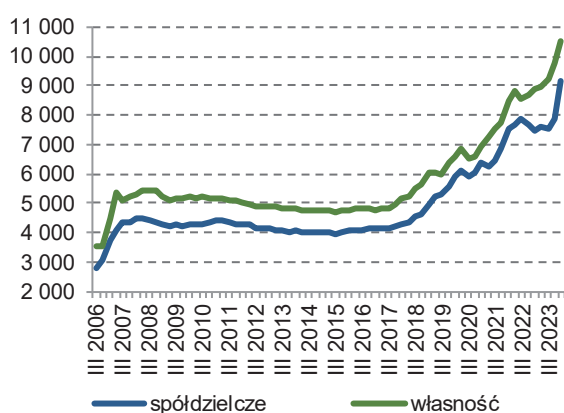
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 2.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



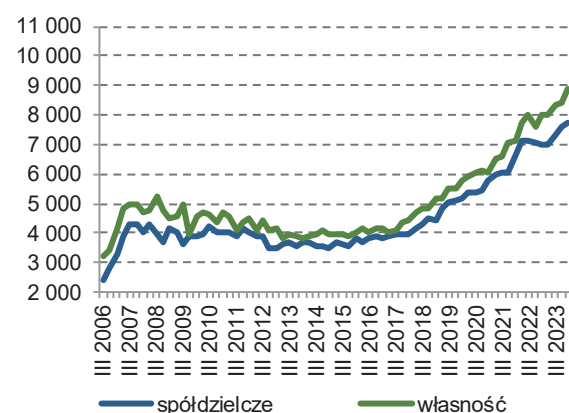
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 2.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

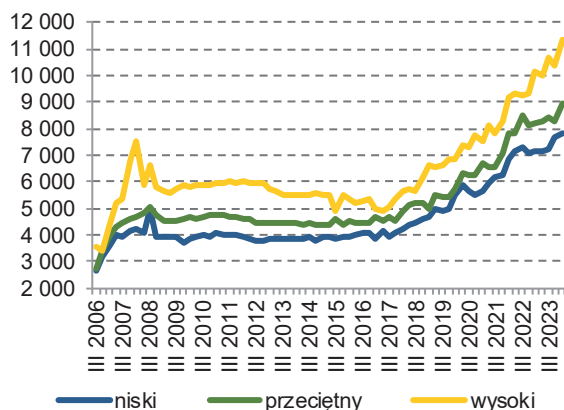
Wykres 2.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

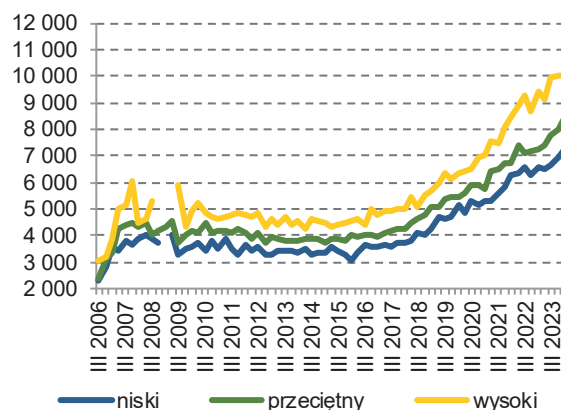


Wykres 2.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



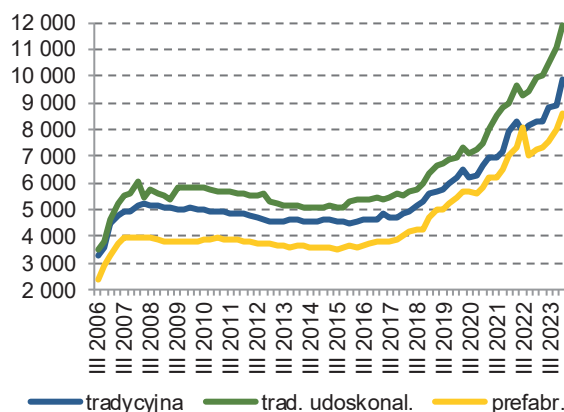
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 2.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT(zł/mkw.)



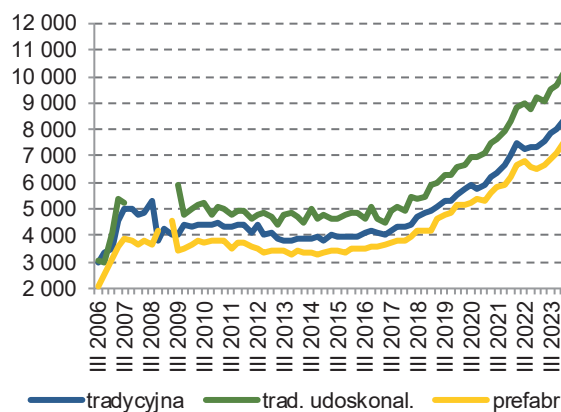
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 2.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



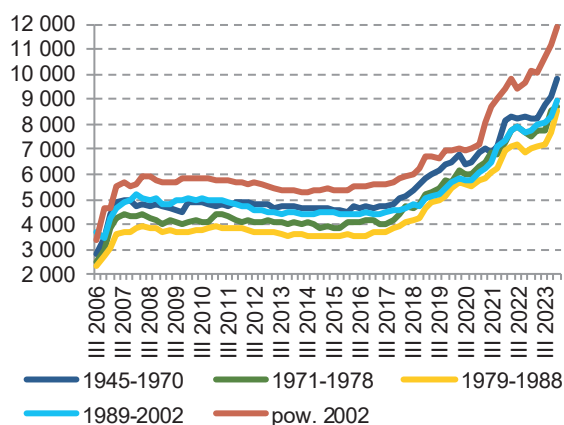
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 2.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



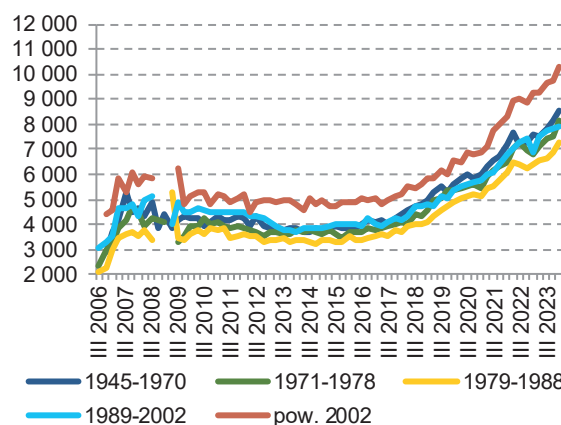
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 2.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



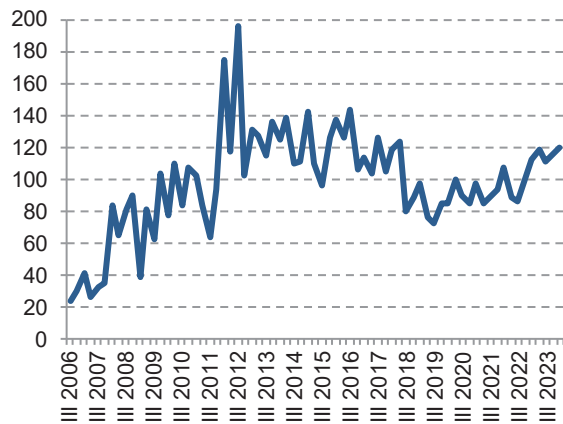
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 2.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



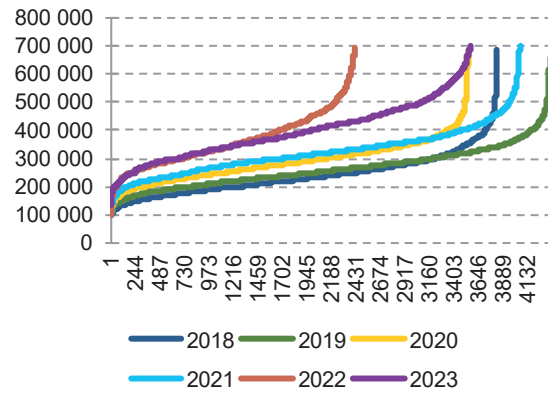
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

**Wykres 2.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Białymstoku (liczba dni)**



Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

**Wykres 2.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Białymstoku w latach 2018-2023**



Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

## 3. Bydgoszcz

### 3.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

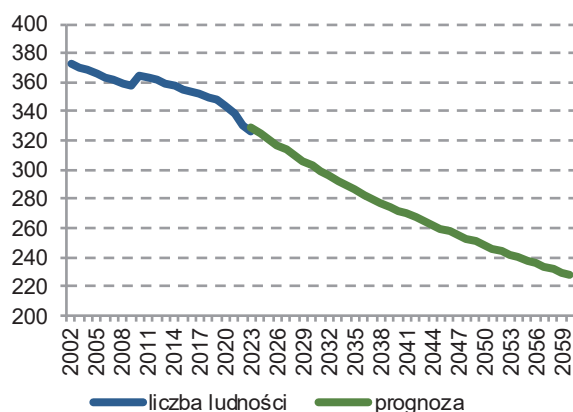
#### 3.1.1 Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 3.1. Czynniki demograficzne w 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			
2018	350 178	-879	-1 056	-1 935	1 855	-2,5	-3,0	5,3
2019	348 190	-965	-986	-1 951	1 706	-2,8	-2,8	4,9
2020	339 068	-1 855	-1 701	-3 556	1 368	-5,3	-4,9	3,9
2021	334 026	-2 322	-1 982	-4 304	1 475	-6,9	-5,9	4,4
2022	330 038	-1 939	-1 816	-3 755	1 533	-5,8	-5,5	4,6
2023	326 434	-1 949	-1 579	-3 528	1 403	-5,9	-4,8	4,3

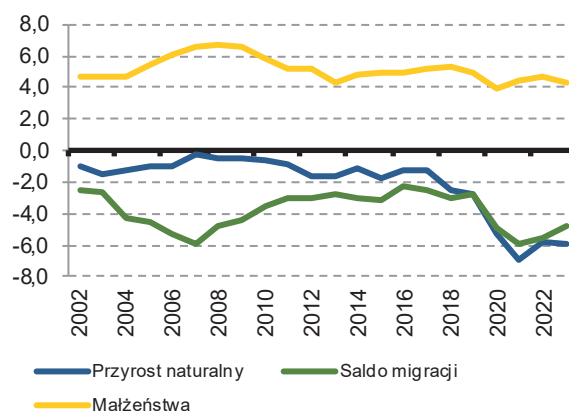
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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



Źródło: Prognoza ludności gmin na lata 2023-2060 (scenariusz główny, średni, GUS)

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Tabela 3.2. Gospodarstwa domowe w Bydgoszczy

Gospodarstwa domowe	Liczba			Udział (w %)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
<b>OGÓŁEM</b>	144 502	145 756	129 662	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	39 188	39 888	35 718	27%	27%	28%
w tym z 2 osobami	38 108	43 942	38 529	26%	30%	30%
w tym z 3 osobami	31 667	30 756	25 723	22%	21%	20%
w tym z 4 osobami	24 849	20 581	17 272	17%	14%	13%
w tym z 5 i więcej osobami	10 690	10 589	12 420	7%	7%	10%
<b>Ludność w gospodarstwach</b>	<b>367 735</b>	<b>361 782</b>	<b>333 322</b>			
<b>Przeciętna liczba osób w gospodarstwie</b>	<b>2,54</b>	<b>2,48</b>	<b>2,57</b>			
<b>Liczba gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym</b>	<b>1,12</b>	<b>1,02</b>	<b>0,83</b>			

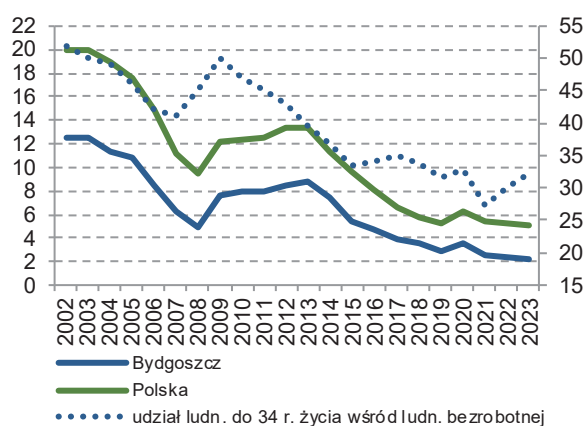
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2018	58,7	16,0	25,3
2019	58,1	16,0	25,9
2020	58,1	15,8	26,1
2021	57,8	15,7	26,5
2022	57,4	15,7	26,9
2023	57,1	15,6	27,3

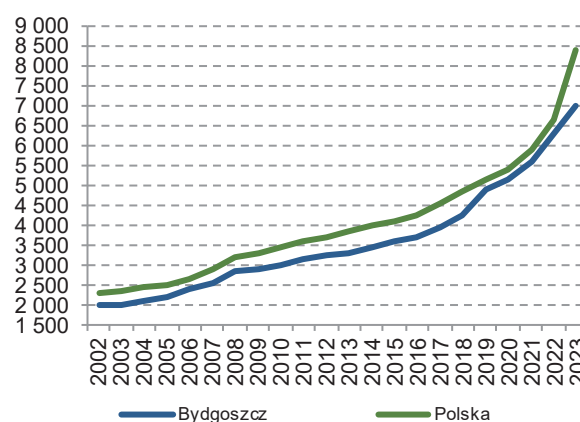
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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



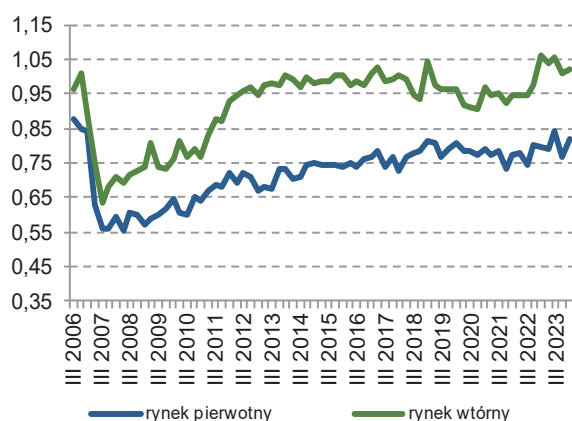
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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



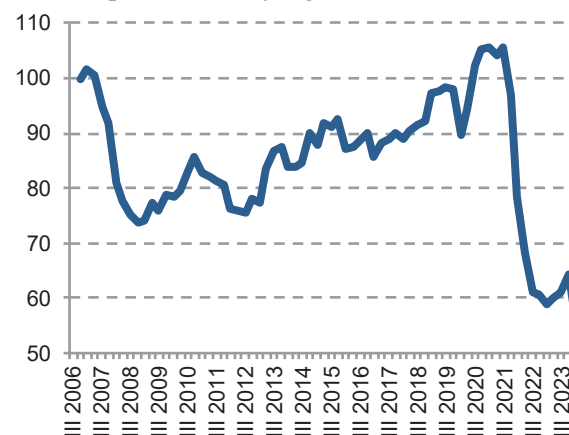
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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



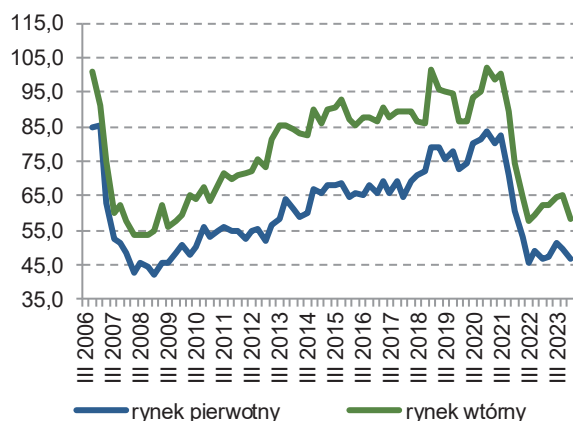
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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



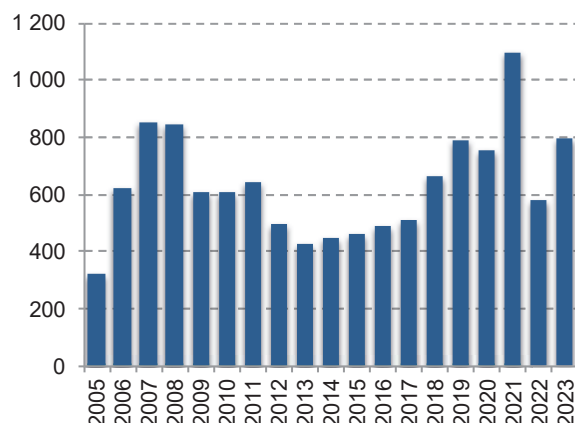
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Wykres 3.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Bydgoszczy (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 Bydgoszczy

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Zasób mieszkaniowy</b>						
- mieszkania ogółem	151 316	152 586	155 633	156 157	157 710	160 087
- mieszkania na 1000 ludności	432	438	459	468	478	490
<b>Powierzchnia użytkowa mieszkań</b>						
- łączna (tys. mkw.)	8 770	8 848	9 056	9 087	9 172	9 307
- przeciętna (mkw.)	58,0	58,0	58,2	58,2	58,2	58,1
-na osobę (mkw.)	25,0	25,4	26,7	27,2	27,8	28,5
<b>Przeciętna liczba izb w mieszkaniu</b>	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
<b>Przeciętna l. osób w mieszkaniu</b>	2,3	2,3	2,2	2,1	2,1	2,0

\*Uwaga: Dane za 2023 r. szacunek NBP O/O w Bydgoszczy

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

### 3.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 3.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Bydgoszczy

L.p.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Deweloperzy	30	33	36	37	36	32
2	Pośrednicy/agencje nieruchomości	301	283	308	343	331	352
3	Kancelarie notarialne	33	34	34	39	41	41
4	Rzeczoznawcy majątkowi	98	98	105	108	110	109
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	18	19	19	19	19	19
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1 745	1 795	1 840	1 895	1 951	1 993

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

Tabela 3.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Bydgoszczy

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Liczba umów</b>	4 185	4 612	3 577	4 413	2 337	3 230
<b>Wartość w mln zł</b>	944	1 167	947	1 457	807	1 258

Źródło: szacunek NBP O/O w Bydgoszczy

Tabela 3.7. Budownictwo mieszkaniowe w Bydgoszczy

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Pozwolenia na budowę mieszkań</b>						
Ogółem, w tym:	2 076	2 988	3 634	2 471	3 177	1 498
- indywidualne	161	130	100	111	102	72
- na sprzedaż lub wynajem	1 824	2 858	3 444	2 360	3 075	1 426
<b>Mieszkania, których budowę rozpoczęto</b>						
Ogółem, w tym:	1 929	2 089	2 622	2 263	1 522	1 327
- indywidualne	129	141	99	157	107	96
- na sprzedaż lub wynajem	1 715	1 612	2 097	2 106	1 415	1 026
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
Ogółem, w tym:	1 139	1 340	1 665	1 438	1 642	2 378
- indywidualne	69	93	86	83	91	97
- spółdzielcze	116	268	19	0	62	0
- na sprzedaż lub wynajem	910	957	1 532	1 355	1 399	2 280
- społeczne czynszowe	44	22	28	0	90	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 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 3.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Bydgoszczy

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
- ogółem	1 139	1 340	1 665	1 438	1 642	2 378
- ogółem pow. użyt. (tys. mkw.)	67,3	82,9	93,8	82,1	91,8	134,7
- na 1000 ludności	3,3	3,8	4,9	4,3	5,0	7,3
- na 1000 zaw. małżeństw	614	785	1 217	975	1 071	1 694
<b>Małżeństwa minus mieszkania oddane</b>						
- różnica ogółem	716	366	-297	37	-109	-974
- na 1000 ludności	2,0	1,1	-0,9	0,1	-0,3	-3,0
<b>Przec. pow. użyt. mieszkania oddanego (mkw.)</b>						
	59,1	61,9	56,4	57,1	55,9	57
Liczba izb oddanych	3 304	3 911	4 950	4 182	4 592	6 697
<b>Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym</b>						
	2,9	2,9	3,0	2,9	2,8	2,8
<b>Przec. pow. izby (mkw.)</b>						
	20,4	21,2	19,0	19,6	20,0	20,1

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Tabela 3.9. 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 2018	6 196	5 635	4 460	4 102	3 866	32,2	23,6
II 2018	6 123	5 403	4 488	4 181	3 930	31,2	25,0
III 2018	6 227	5 393	4 526	4 430	3 985	31,8	26,9
IV 2018	6 427	5 429	4 684	4 560	3 986	32,8	30,5
I 2019	6 309	5 911	4 789	4 601	3 852	33,5	28,5
II 2019	6 340	5 930	4 970	4 914	4 088	34,0	34,8
III 2019	6 415	6 337	5 252	5 050	3 959	34,6	30,4
IV 2019	6 512	6 190	5 430	5 095	3 818	34,8	32,7
I 2020	6 592	6 331	5 553	5 297	3 844	34,2	30,6
II 2020	7 093	6 354	5 851	5 456	4 057	32,2	30,6
III 2020	7 125	6 535	6 013	5 611	4 196	33,0	28,9
IV 2020	7 227	6 665	6 107	5 698	4 146	34,0	30,2
I 2021	7 272	6 962	6 201	5 689	4 090	33,7	27,0
II 2021	7 405	7 107	6 252	5 792	4 164	34,2	28,8
III 2021	7 564	7 092	6 282	5 861	4 093	32,8	34,9
IV 2021	8 103	7 671	6 477	6 102	4 000	36,0	33,9
I 2022	8 309	7 738	6 753	6 297	4 143	36,0	35,7
II 2022	8 875	7 862	6 921	6 440	4 054	40,5	39,6
III 2022	8 857	8 330	7 058	6 565	4 094	41,7	39,3
IV 2022	9 010	7 853	7 052	6 445	4 121	45,1	42,7
I 2023	9 125	8 522	7 252	6 389	4 081	45,3	43,3
II 2023	9 405	8 639	7 263	6 575	4 074	46,9	45,8
III 2023	9 634	8 205	7 461	6 532	3 940	46,0	44,5
IV 2023	9 701	9 122	7 819	6 895	3 856	45,3	44,0
I 2024	9 941	9 009	8 047	7 249	3 902	45,9	41,3

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2008 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

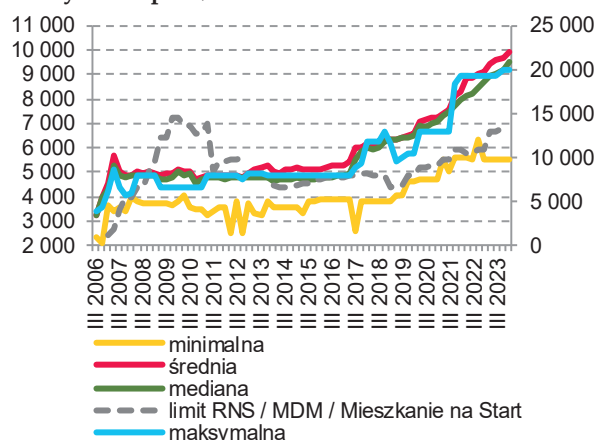
Tabela 3.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Bydgoszczy

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 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
II 2020	107,6	100,4	105,4	103,0	105,5	111,9	107,2	117,7	111,0	99,2
III 2020	100,5	102,8	102,8	102,8	103,4	111,1	103,1	114,5	111,1	106,0
IV 2020	101,4	102,0	101,6	101,5	98,8	111,0	107,7	112,5	111,8	108,6
I 2021	100,6	104,5	101,5	99,9	98,6	110,3	110,0	111,7	107,4	106,4
II 2021	101,8	102,1	100,8	101,8	101,8	104,4	111,9	106,9	106,2	102,6
III 2021	102,2	100,2	100,5	101,2	98,3	106,2	108,9	104,5	104,5	97,5
IV 2021	107,1	107,8	103,1	104,1	97,7	112,1	115,1	106,1	107,1	96,5
I 2022	102,5	100,9	104,3	103,2	103,6	114,3	111,1	108,9	110,7	101,3
II 2022	106,8	101,6	102,5	102,3	97,9	119,8	110,6	110,7	111,2	97,4
III 2022	99,8	106,0	102,0	101,9	101,0	117,0	117,0	112,4	112,0	100,0
IV 2022	101,7	94,3	99,9	98,2	100,7	111,2	102,4	108,9	105,6	103,0
I 2023	101,3	108,5	102,8	99,1	99,0	109,8	110,1	107,4	101,5	98,5
II 2023	103,1	101,4	100,2	102,9	99,8	106,0	109,9	104,9	102,1	100,5
III 2023	102,4	95,0	102,7	99,3	96,7	108,8	98,5	105,7	99,5	96,2
IV 2023	100,7	111,2	104,8	105,6	97,9	107,7	116,2	110,9	107,0	93,6
I 2024	102,5	98,8	102,9	105,1	101,2	108,9	105,7	111,0	113,5	95,6

Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

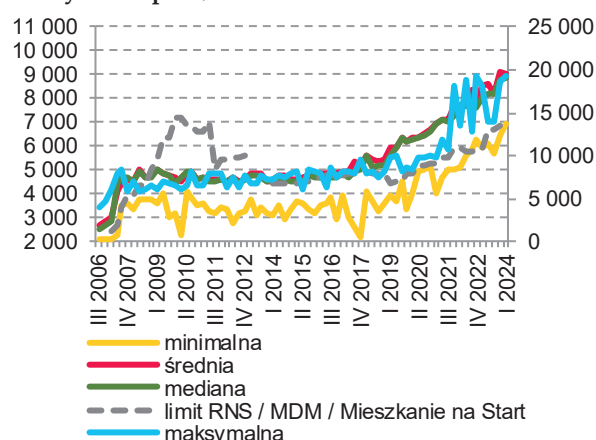
### 3.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

Wykres 3.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



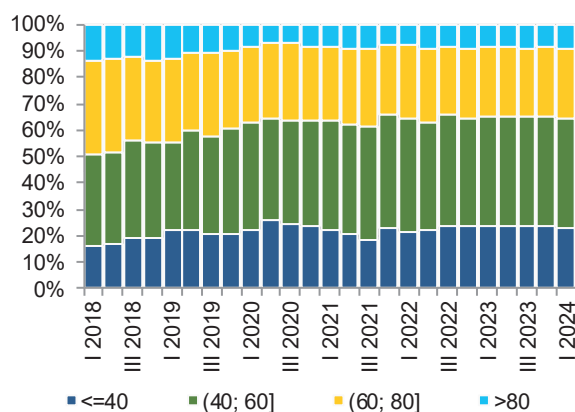
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 3.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



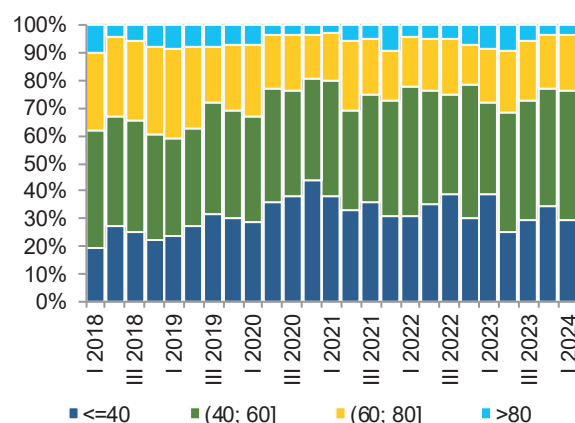
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 3.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



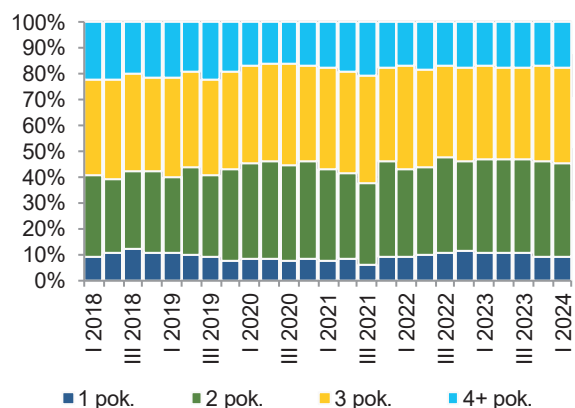
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 3.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



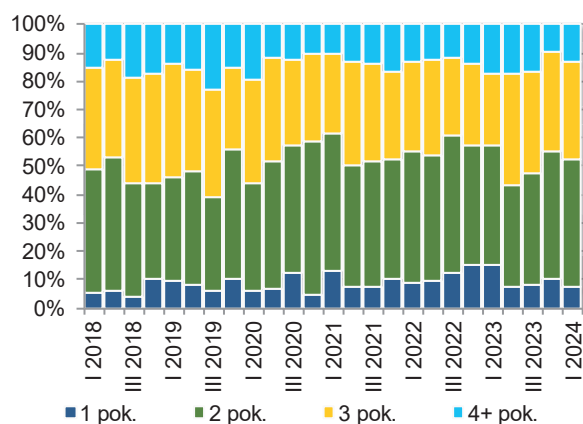
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 3.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

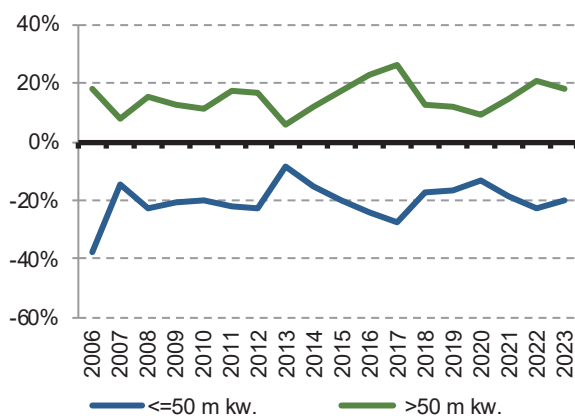
Wykres 3.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

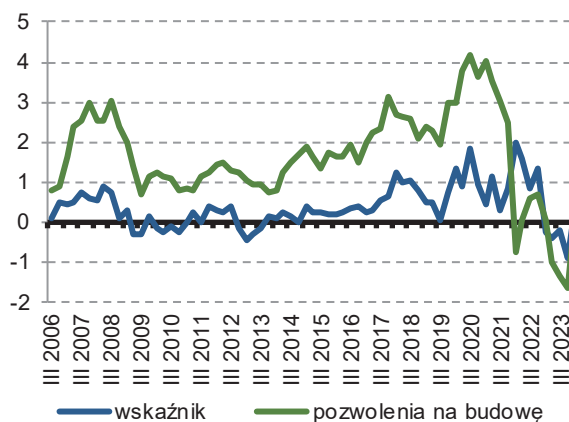


Wykres 3.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



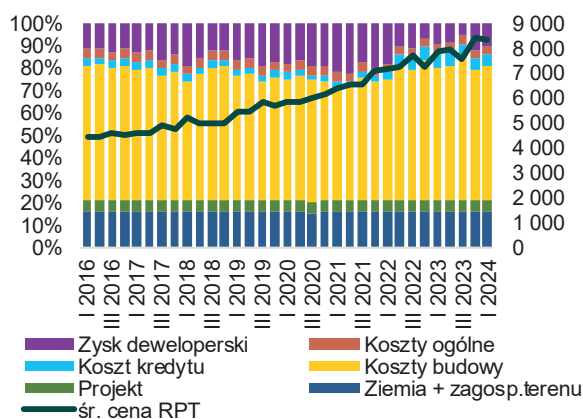
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 3.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

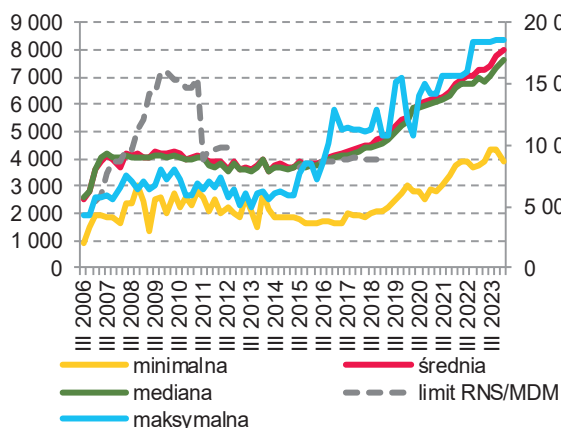
Wykres 3.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw.)



Źródło: NBP, Sekocenbud

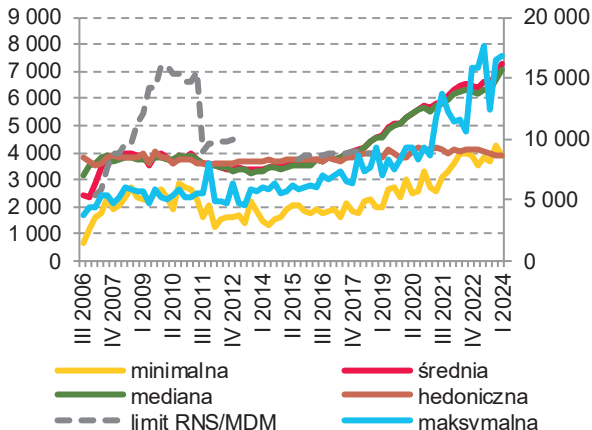
### 3.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

Wykres 3.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna p. óś)



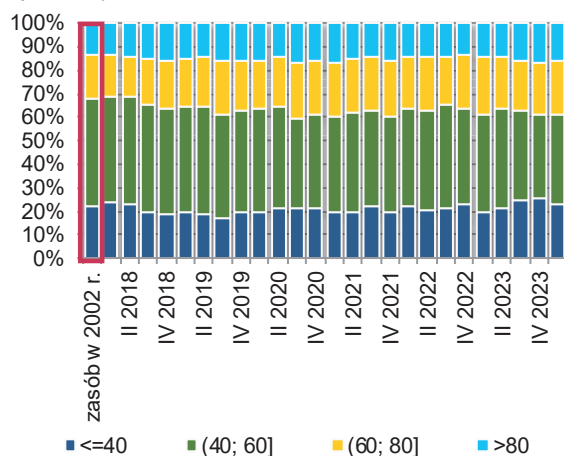
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 3.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna p. óś)



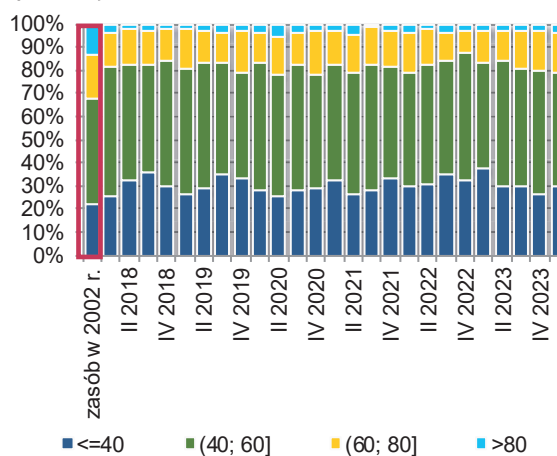
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 3.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



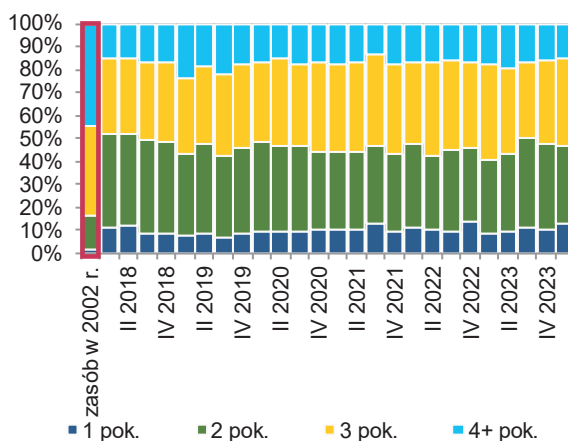
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 3.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



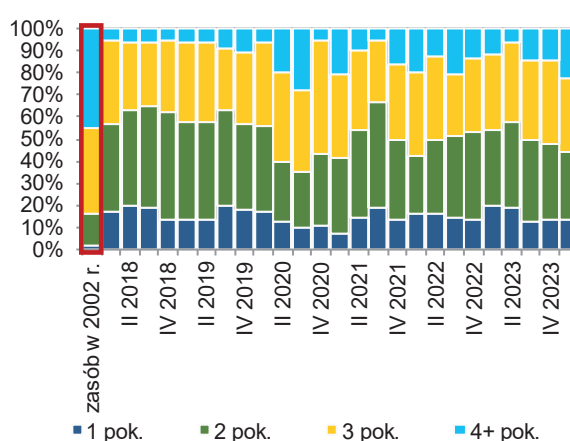
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 3.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



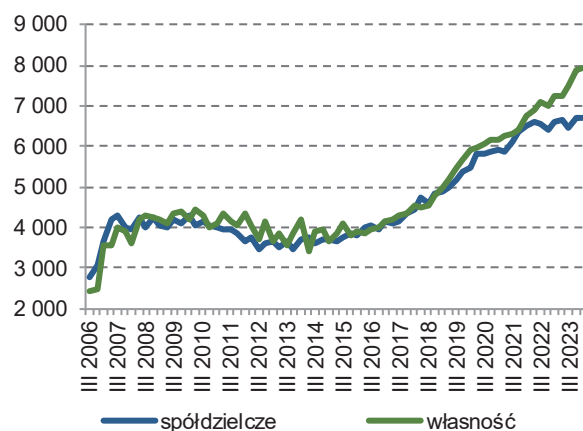
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 3.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



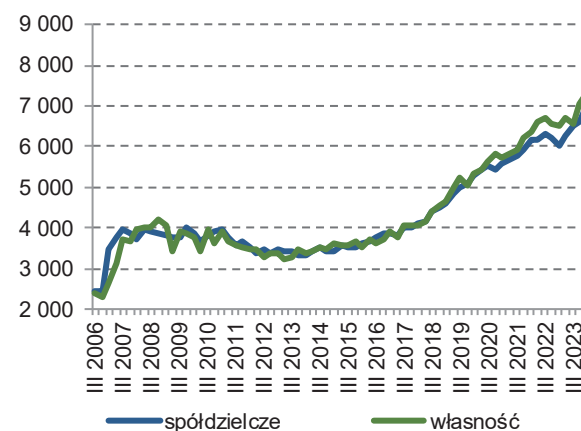
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



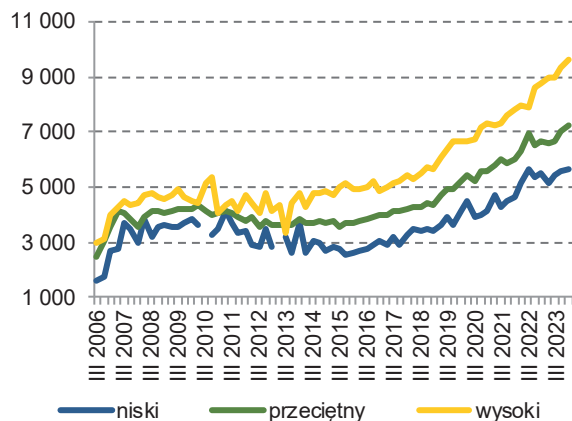
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



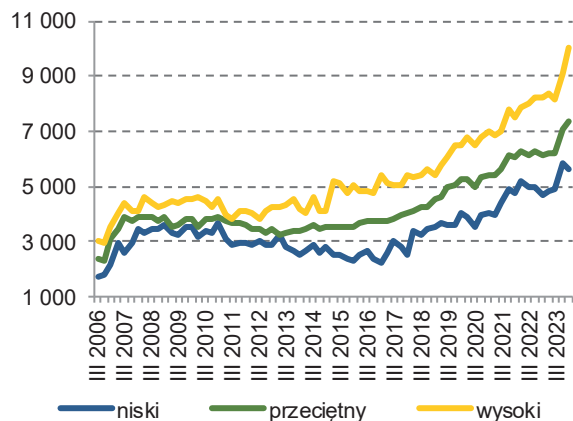
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



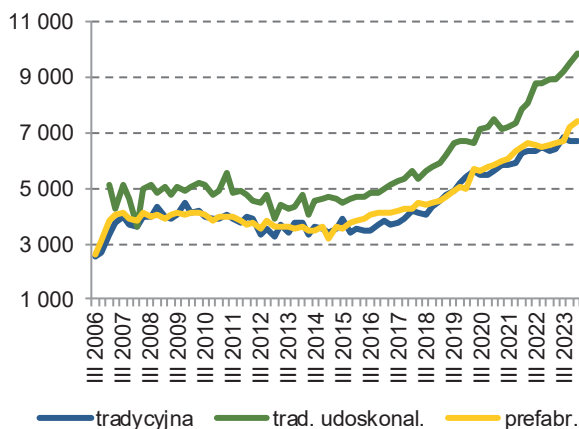
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



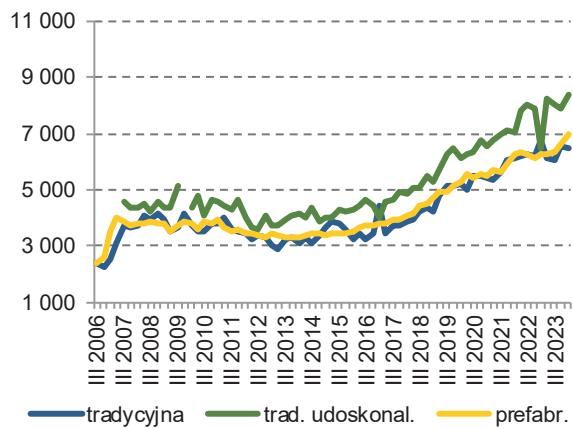
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



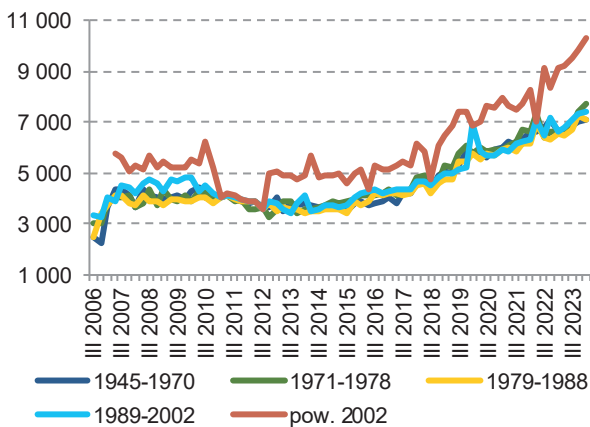
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



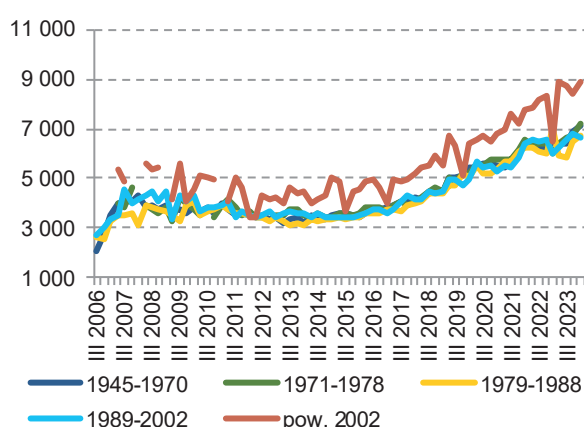
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



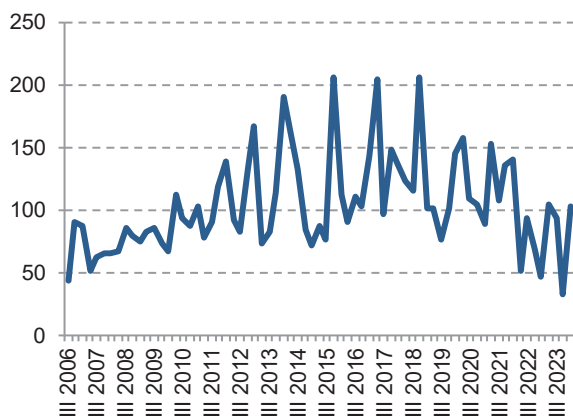
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



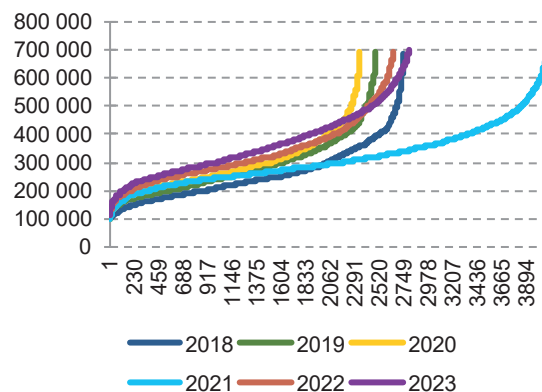
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 3.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Bydgoszczy (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 3.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Bydgoszczy w latach 2018-2023



Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

## 4. Katowice

### 4.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

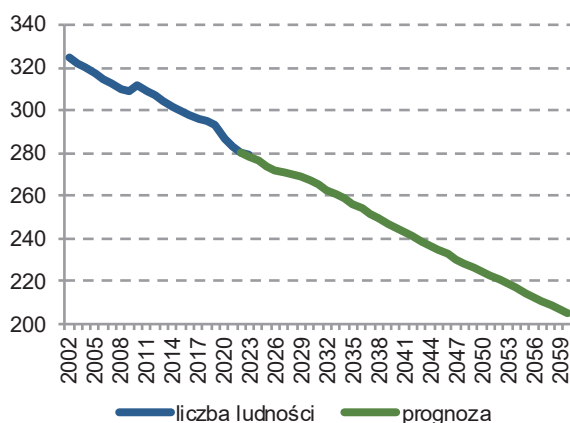
#### 4.1.1 Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 4.1. Czynniki demograficzne w Katowicach

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2018	294 510	-841	-752	-1 593	1 552	-2,9	-2,5	5,3
2019	292 774	-1 016	-694	-1 710	1 548	-3,5	-2,4	5,3
2020	286 369	-1 793	-365	-2 158	1 150	-6,1	-1,3	3,9
2021	282 755	-2 356	-83	-2 439	1 352	-8,3	-0,3	4,7
2022	280 190	-1 879	-488	-2 367	1 300	-6,7	-1,7	4,6
2023	279 190	-1 668	263	-1 405	1 268	-6,0	0,9	4,5

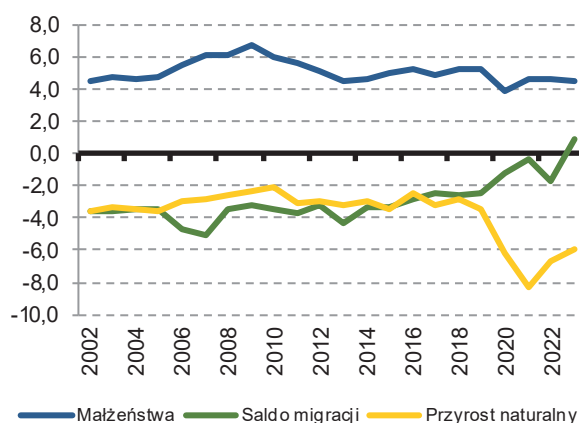
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

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



Źródło: Prognoza ludności gmin na lata 2023-2060 (scenariusz główny, średni, GUS)

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

Tabela 4.2. Gospodarstwa domowe w Katowicach

Gospodarstwa domowe	Liczba			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
<b>OGÓLEM</b>	135 579	134 199	120 869	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	43 720	43 926	39 116	32%	33%	32%
w tym z 2 osobami	36 168	39 472	37 742	27%	29%	31%
w tym z 3 osobami	27 635	27 479	22 361	20%	20%	19%
w tym z 4 osobami	20 420	16 754	13 941	15%	12%	12%
w tym z 5 i więcej osobami	7 636	6 568	7 709	6%	5%	6%
<b>Ludność w gospodarstwach</b>	321 663	308 283	281 548			
<b>Przeciętna l. osób w gospodarstwie</b>	2,37	2,30	2,33			
<b>L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym</b>	1,08	0,97	0,79			

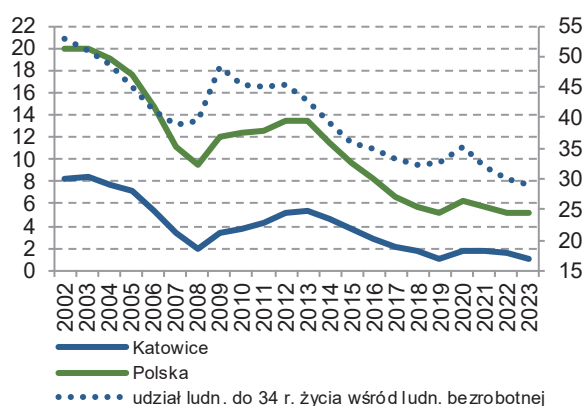
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2018	59,3	14,9	25,8
2019	58,6	15,1	26,4
2020	59,3	14,7	26,0
2021	59,1	14,5	26,3
2022	58,8	14,5	26,7
2023	58,6	14,5	26,9

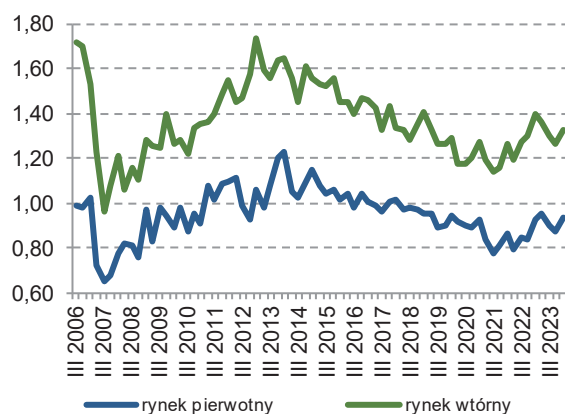
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

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



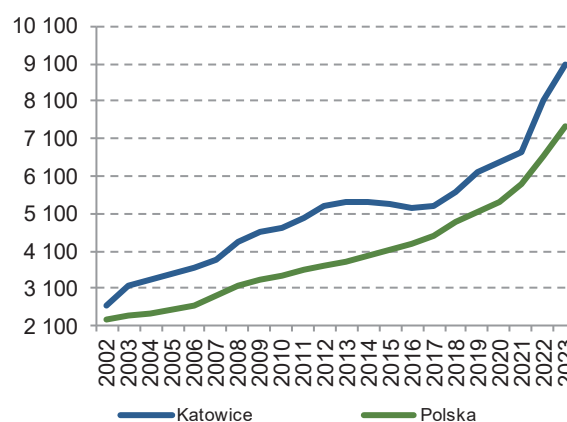
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

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



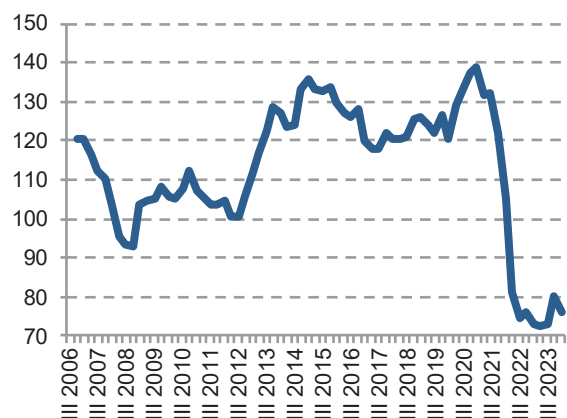
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach

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



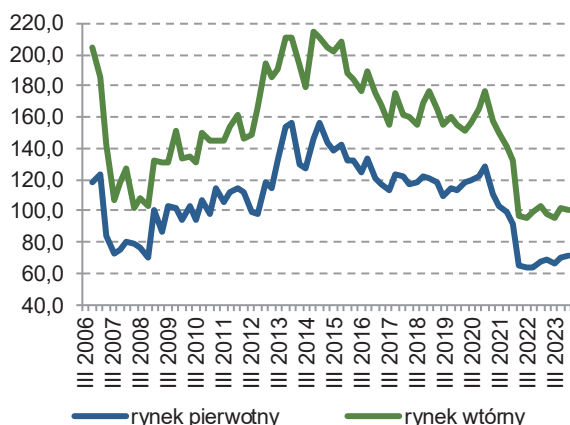
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

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



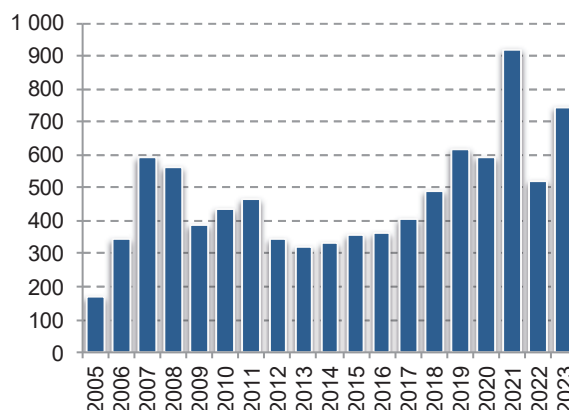
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach

Wykres 4.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Katowicach (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 Katowicach

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Zasób mieszkaniowy</b>						
- mieszkania ogółem	145 064	146 387	152 260	154 471	156 321	159 289
- mieszkania na 1000 ludności	493	500	532	546	558	571
<b>Powierzchnia użytkowa mieszkań</b>						
- łączna (tys. m kw.)	8 728	8 814	9 064	9 206	9 326	9 495
- przeciętna (m kw.)	60,2	60,2	59,5	59,6	59,7	59,6
- na osobę (m kw.)	29,6	30,1	31,7	32,6	33,3	34,0
<b>Przeciętna liczba izb w mieszkaniu</b>	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
<b>Przeciętna l. osób w mieszkaniu</b>	2,0	2,0	1,9	1,8	1,8	1,8

\* Dane za 2023 r. szacunek NBP O/O w Katowicach

Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

#### 4.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 4.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Katowicach

L.p.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Deweloperzy	45	51	60	60	60	65
2	Biura pośredników	80	79	75	85	75	75
3	Kancelarie notarialne	39	40	32	43	44	45
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	34	33	38	32	35	36
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	24	23	23	22	22	22

Źródło: szacunki NBP O/O w Katowicach

Tabela 4.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Katowicach

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Liczba umów</b>	3 159	4 910	4 861	4 500	4 200	4 400
<b>Wartość w mln zł</b>	707	930	1 674	1 500	1 700	2 200

Źródło: szacunki NBP O/O w Katowicach

Tabela 4.7. Budownictwo mieszkaniowe w Katowicach

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Pozwolenia na budowę mieszkań</b>						
Ogółem, w tym:	3 681	2 446	3 116	4 653	4 182	3 924
- indywidualne	121	113	89	95	78	94
- na sprzedaż lub wynajem	3 517	2 293	3 027	4 558	3 993	3 540
<b>Mieszkania, których budowę rozpoczęto</b>						
Ogółem, w tym:	3 106	2 783	1 616	4 847	1 264	2 513
- indywidualne	87	99	75	83	75	74
- na sprzedaż lub wynajem	3 019	2 684	1 541	4 764	1 189	2 045
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
Ogółem, w tym:	894	1 344	3 451	2 325	1 870	2 968
- indywidualne	80	82	66	104	119	89
- spółdzielcze	0	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	704	1 238	3 251	2 221	1 751	2 879
- społeczne czynszowe	110	24	134	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 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 4.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Katowicach

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
- ogółem	894	1 344	3 451	2 325	1 870	2 968
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	65,6	88,9	192,6	152,1	122,5	169,1
- na 1000 ludności	3,0	4,6	12,1	8,2	6,7	10,6
- na 1000 zaw. małżeństw	576	868	3 001	1 720	1 438	2 341
<b>Małżeństwa minus mieszkania oddane</b>						
- różnica ogółem	658	204	-2 301	-973	-570	-1 700
- na 1000 ludności	2,2	0,7	-8,0	-3,4	-2,0	-6,1
<b>Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)</b>						
	73,4	66,1	55,8	65,4	65,5	57,0
Liczba izb oddanych	2 771	4 014	9 525	6 866	5 324	7 297
<b>Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym</b>						
	3,1	3,0	2,8	3,0	2,8	2,5
<b>Przec. pow. izby (m kw.)</b>						
	23,7	22,1	20,2	22,1	23,0	23,2

Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach



Tabela 4.9. 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 2018	5 377	5 217	4 315	3 981	3 344	31,9	31,4
II 2018	5 780	5 464	4 146	4 018	3 366	33,6	33,1
III 2018	5 845	5 487	4 173	4 204	3 419	34,2	32,0
IV 2018	6 274	5 846	4 734	4 200	3 474	35,2	33,9
I 2019	6 418	6 539	4 953	4 438	3 330	34,2	34,3
II 2019	6 548	6 275	4 914	4 521	3 373	33,3	36,8
III 2019	6 717	6 746	5 618	4 749	3 343	34,8	38,9
IV 2019	7 002	6 880	5 431	4 895	3 426	36,2	38,0
I 2020	7 313	6 996	5 781	5 106	3 415	35,9	34,5
II 2020	7 341	6 829	5 821	5 327	3 438	38,3	34,4
III 2020	7 662	6 885	6 084	5 278	3 334	35,8	35,0
IV 2020	7 954	7 246	5 949	5 376	3 409	36,4	37,5
I 2021	8 051	7 371	6 487	5 370	3 305	36,2	36,5
II 2021	8 249	7 839	6 527	5 481	3 311	34,8	34,3
III 2021	8 387	8 340	6 609	5 728	3 362	37,4	35,7
IV 2021	8 384	8 290	6 962	5 842	3 441	37,9	33,3
I 2022	8 850	8 928	7 251	6 145	3 442	39,3	36,2
II 2022	9 295	9 449	7 212	6 288	3 406	40,1	36,3
III 2022	10 107	9 229	7 305	6 174	3 376	41,8	40,2
IV 2022	10 320	9 663	7 400	6 232	3 371	41,8	39,6
I 2023	10 460	9 594	7 267	6 319	3 334	42,4	42,8
II 2023	10 634	9 226	7 353	6 482	3 340	42,8	42,8
III 2023	10 907	9 703	7 699	6 726	3 346	43,9	42,8
IV 2023	11 267	10 348	7 835	7 144	3 381	44,5	42,4
I 2024	11 342	10 675	8 037	7 526	3 384	47,7	43,3

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2009 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

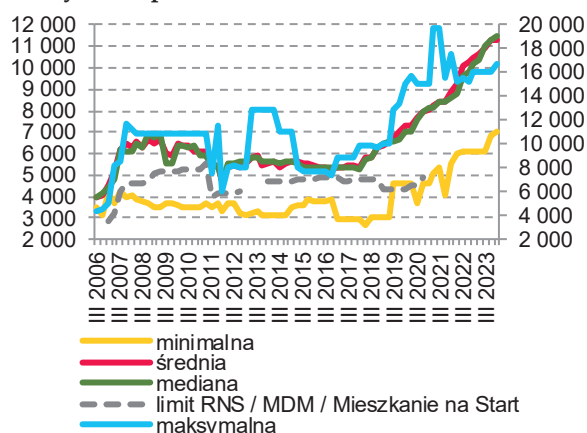
Tabela 4.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Katowicach

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 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
II 2020	100,4	97,6	100,7	104,3	100,7	112,1	108,8	118,5	117,8	101,9
III 2020	104,4	100,8	104,5	99,1	97,0	114,1	102,1	108,3	111,2	99,7
IV 2020	103,8	105,2	97,8	101,8	102,2	113,6	105,3	109,5	109,8	99,5
I 2021	101,2	101,7	109,0	99,9	97,0	110,1	105,4	112,2	105,2	96,8
II 2021	102,5	106,3	100,6	102,1	100,2	112,4	114,8	112,1	102,9	96,3
III 2021	101,7	106,4	101,2	104,5	101,5	109,5	121,1	108,6	108,5	100,8
IV 2021	100,0	99,4	105,4	102,0	102,4	105,4	114,4	117,0	108,7	101,0
I 2022	105,6	107,7	104,1	105,2	100,0	109,9	121,1	111,8	114,4	104,1
II 2022	105,0	105,8	99,5	102,3	98,9	112,7	120,5	110,5	114,7	102,9
III 2022	108,7	97,7	101,3	98,2	99,1	120,5	110,7	110,5	107,8	100,4
IV 2022	102,1	104,7	101,3	100,9	99,8	123,1	116,6	106,3	106,7	98,0
I 2023	101,3	99,3	98,2	101,4	98,9	118,2	107,5	100,2	102,8	96,8
II 2023	101,7	96,2	101,2	102,6	100,2	114,4	97,6	102,0	103,1	98,1
III 2023	102,6	105,2	104,7	103,8	100,2	107,9	105,1	105,4	108,9	99,1
IV 2023	103,3	106,7	101,8	106,2	101,0	109,2	107,1	105,9	114,6	100,3
I 2024	100,7	103,2	102,6	105,3	100,1	108,4	111,3	110,6	119,1	101,5

Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

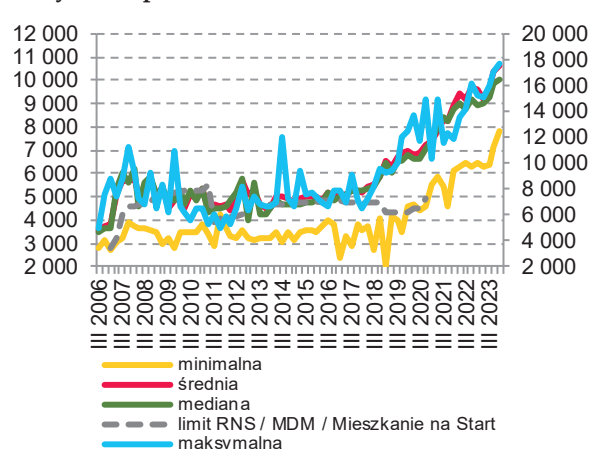
### 4.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

Wykres 4.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



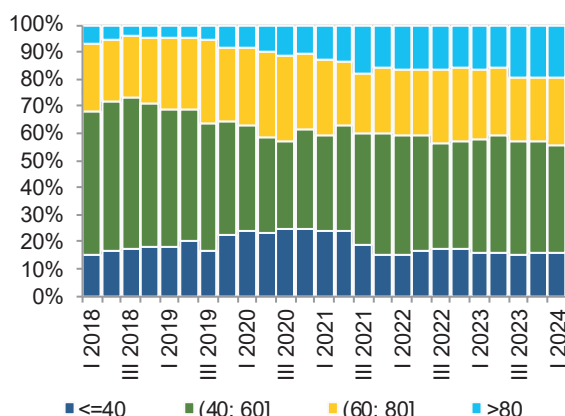
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 4.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



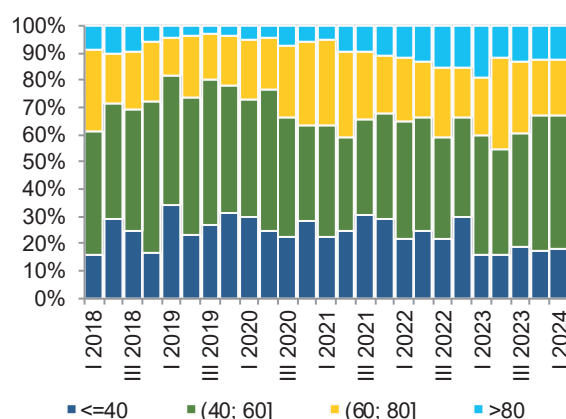
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 4.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



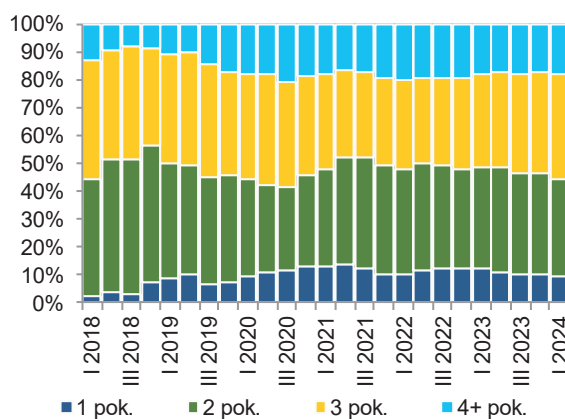
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 4.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



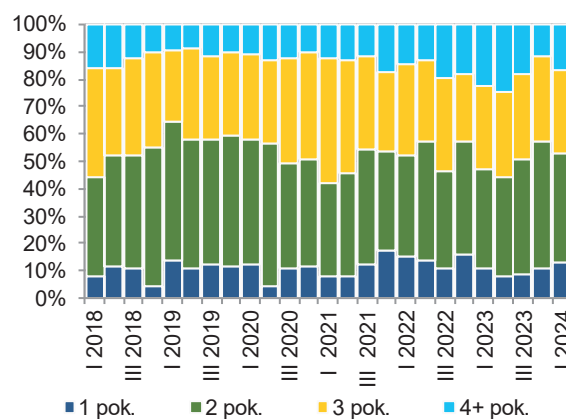
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 4.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



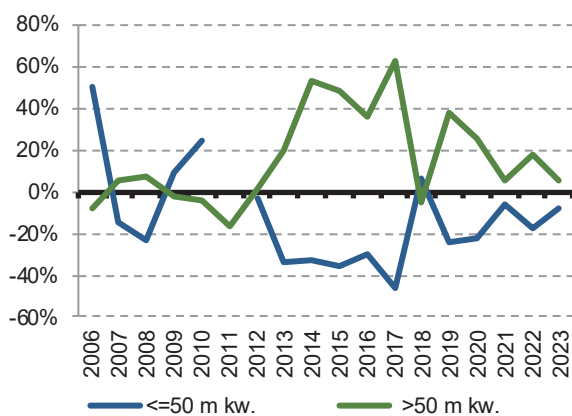
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 4.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



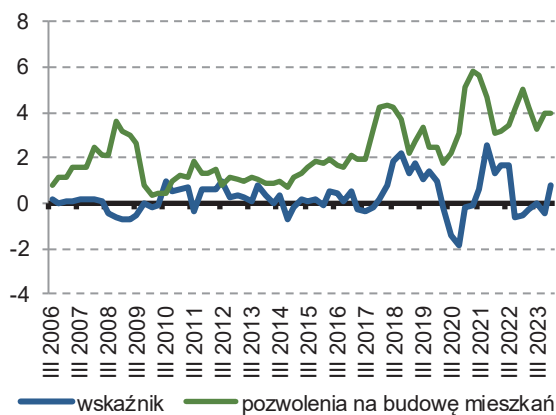
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



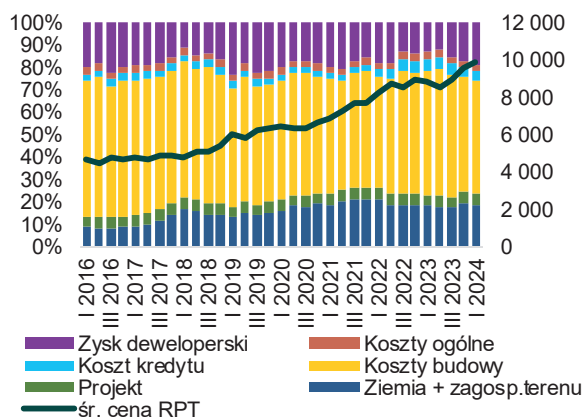
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 4.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

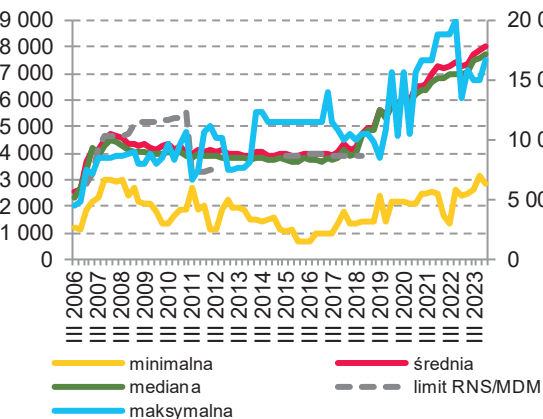
Wykres 4.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw.)



Źródło: NBP, Sekocenbud

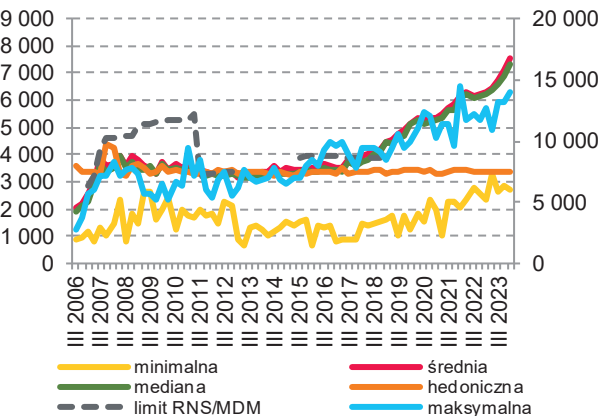
#### 4.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

Wykres 4.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna p. óś)



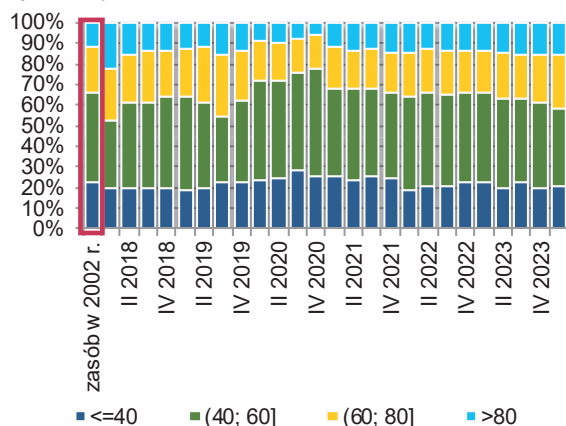
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 4.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna p. óś)



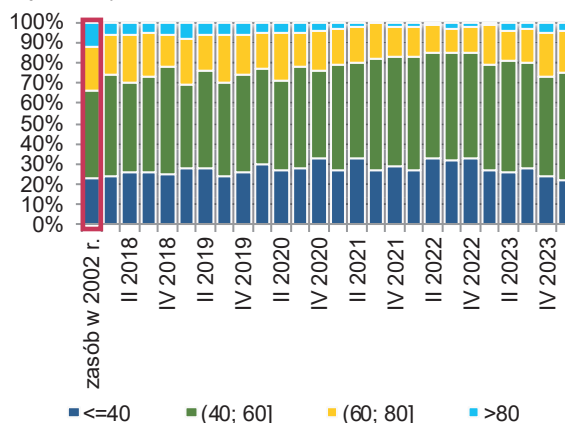
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 4.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



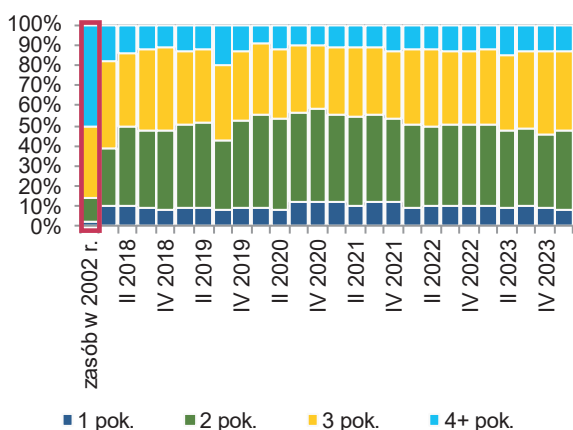
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 4.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



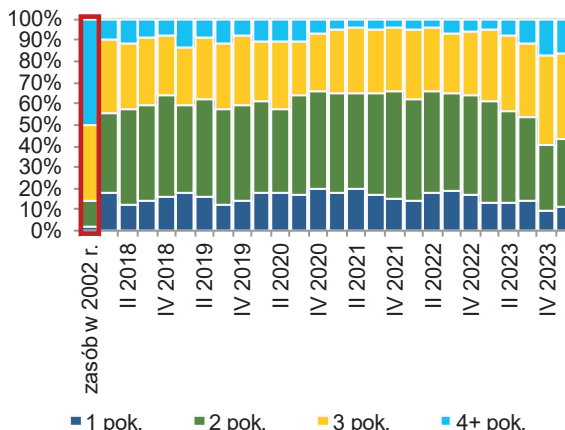
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 4.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



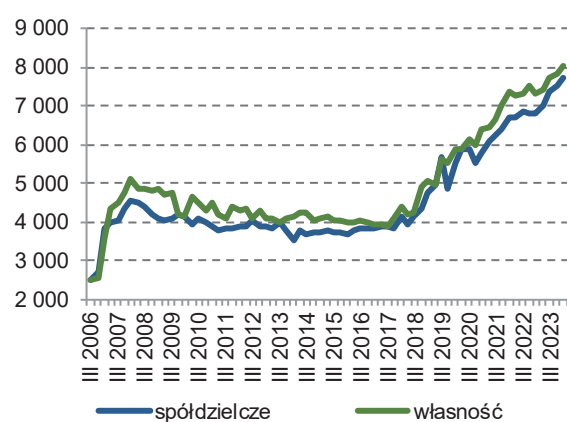
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 4.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



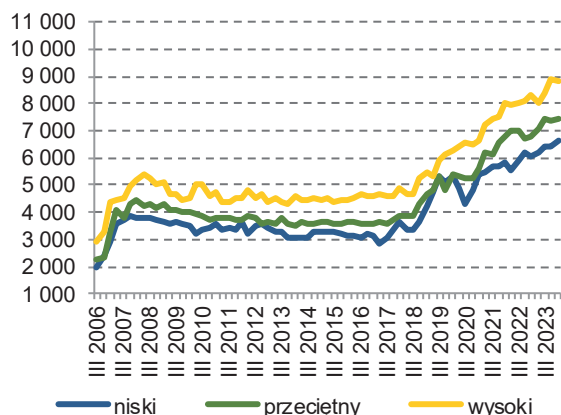
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



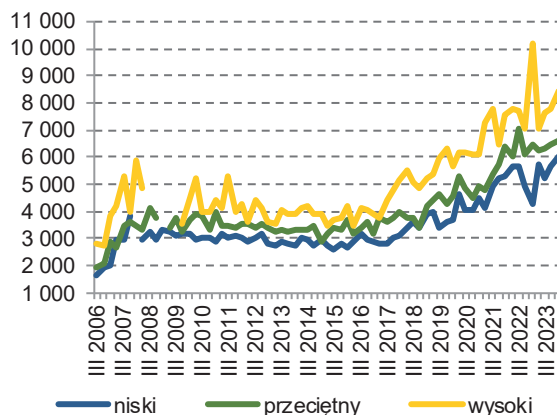
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



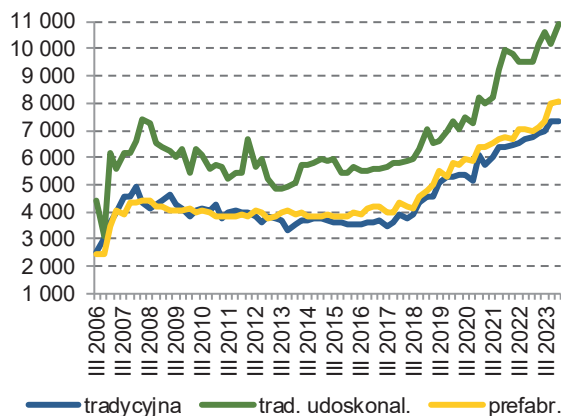
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



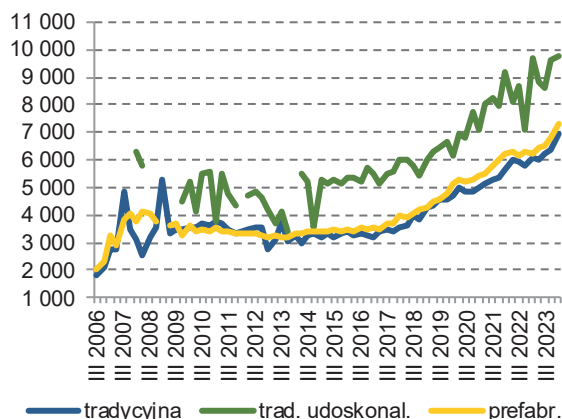
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



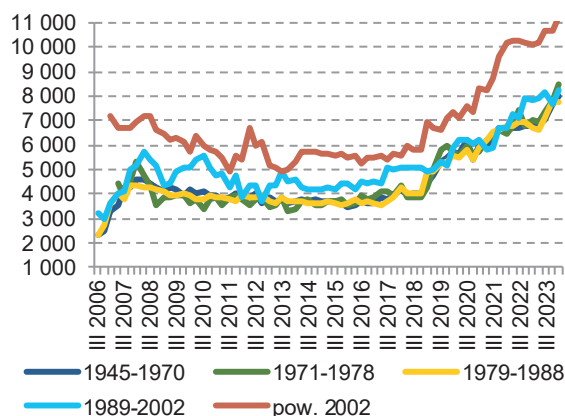
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



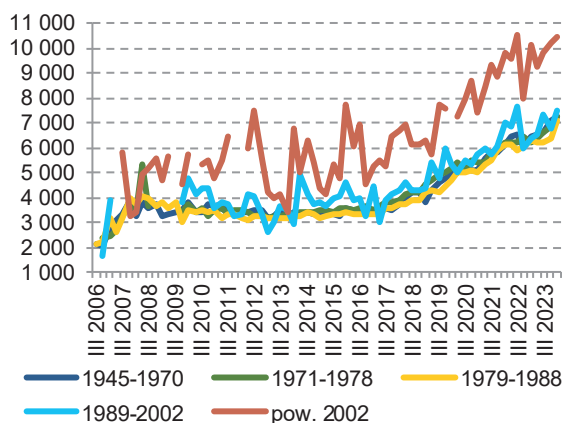
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



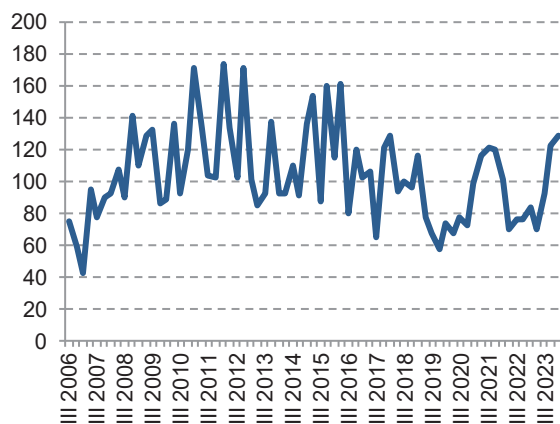
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



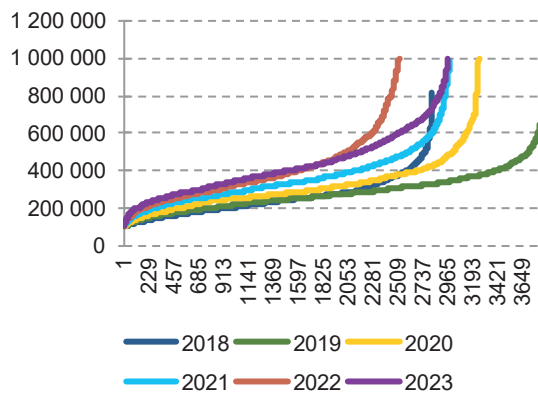
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 4.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Katowicach w latach 2018-2023



Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

## 5. Kielce

### 5.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

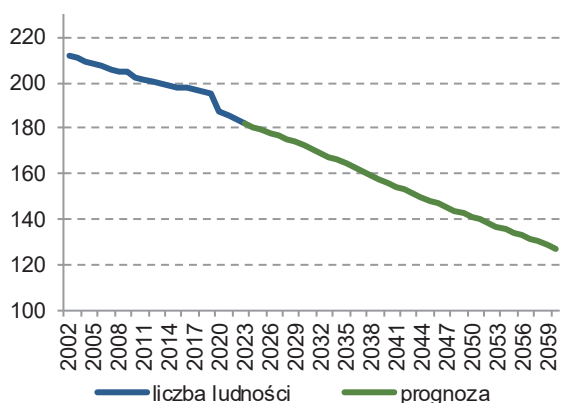
#### 5.1.1 Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 5.1. Czynniki demograficzne w Kielcach

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2018	195 774	-326	-582	-908	903	-1,7	-3,0	4,6
2019	194 852	-497	-474	-971	839	-2,5	-2,4	4,3
2020	187 427	-1 104	-351	-1 455	599	-5,7	-1,8	3,1
2021	185 478	-1 278	-474	-1 752	692	-6,9	-2,5	3,7
2022	183 885	-926	-687	-1 613	645	-5,0	-3,7	3,5
2023	182 295	-855	-684	-1 539	639	-4,7	-3,7	3,5

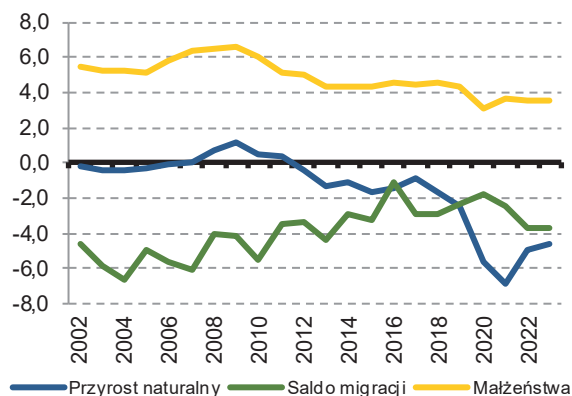
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

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



Źródło: Prognoza ludności gmin na lata 2023-2060 (scenariusz główny, średni, GUS)

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

Tabela 5.2. Gospodarstwa domowe w Kielcach

Gospodarstwa domowe	Liczba			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
<b>OGÓŁEM</b>	83 296	79 643	71 603	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	25 556	21 904	20 103	31%	28%	28%
w tym z 2 osobami	20 237	22 983	20 517	24%	29%	29%
w tym z 3 osobami	17 399	17 184	14 219	21%	22%	20%
w tym z 4 osobami	13 762	11 488	9 974	17%	14%	14%
w tym z 5 i więcej osobami	6 342	6 084	6 790	8%	8%	9%
Ludność w gospodarstwach	207 736	199 659	184 139			
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,49	2,51	2,57			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,12	1,00	0,80			

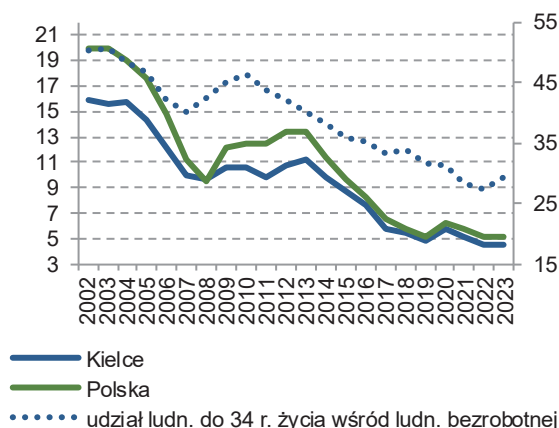
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2018	58,4	15,9	25,7
2019	57,7	15,9	26,4
2020	57,1	16,0	26,9
2021	56,7	16,0	27,2
2022	56,4	16,0	27,6
2023	56,0	15,9	28,1

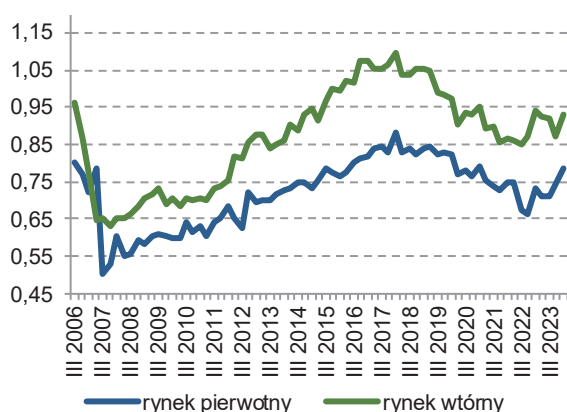
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

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



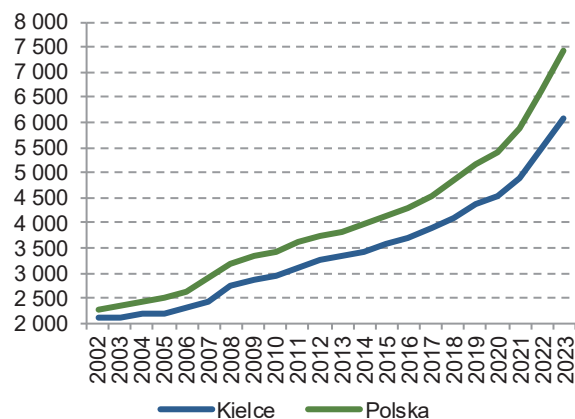
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

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



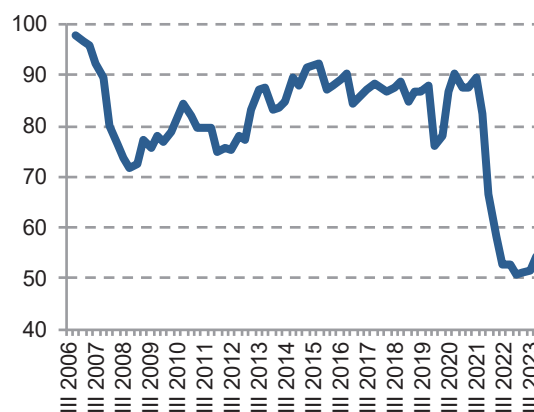
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

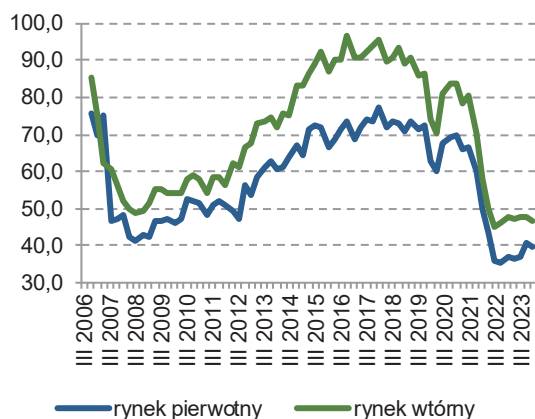
Wykres 5.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Kielcach (krotność przec. mies. wynagr.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach

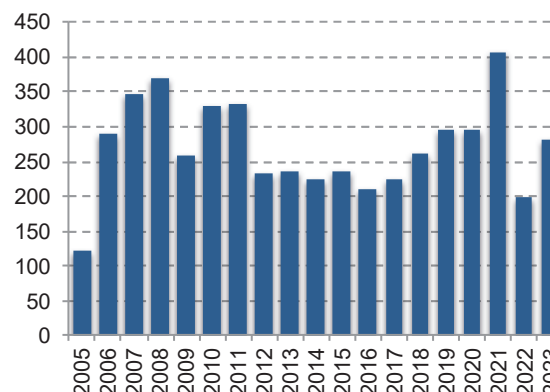


Wykres 5.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Kielcach (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach

Wykres 5.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Kielcach (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 Kielcach

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Zasób mieszkaniowy</b>						
- mieszkania ogółem	85 085	86 491	89 159	90 006	91 079	92 220
- mieszkania na 1000 ludności	435	444	476	485	495	506
<b>Powierzchnia użytkowa mieszkań</b>						
- łączna (tys. m kw.)	4 997	5 090	5 310	5 365	5 430	5 503
- przeciętna (m kw.)	58,7	58,9	59,6	59,6	59,6	59,7
- na osobę (m kw.)	25,5	26,1	28,3	28,9	29,5	30,2
<b>Przeciętna liczba izb w mieszkaniu</b>	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
<b>Przeciętna l. osób w mieszkaniu</b>	2,3	2,3	2,1	2,1	2,0	2,0

\*Uwaga: Dane za 2023 r. szacunek NBP O/O w Kielcach

Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

## 5.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 5.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Kielcach

L.p.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Deweloperzy	43	43	44	44	40	37
2	Biura pośredników	49	48	46	45	42	38
3	Kancelarie notarialne	33	32	35	36	35	40
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	75	74	73	73	73	74
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	15	15	15	15	15	15
6	Wspólnoty mieszkaniowe	828	851	883	914	944	976

Źródło: 1, 2 szacunki NBP O/O w Kielcach; 3 Izba Notarialna w Krakowie; 4 dane z MRiT; 5 KRS; 6 Urząd Statystyczny w Kielcach

Tabela 5.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Kielcach

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Liczba umów</b>	1 617	2 089	2 322	2 693	2 198	2 128
<b>Wartość w mln zł</b>	321,65	439,28	546,17	677,71	693,58	733,35

Źródło: Izba Administracji Skarbowej w Kielcach za lata 2018-2020. Dane za lata 2021-2023 szacunek NBP O/O w Kielcach.

Tabela 5.7. Budownictwo mieszkaniowe w Kielcach

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Pozwolenia na budowę</b>						
Ogółem, w tym:	2 129	808	1 160	1 686	1 729	1 265
- indywidualne	153	103	80	109	74	77
- na sprzedaż lub wynajem	1 661	705	1 080	1 577	1 450	1 188
<b>Mieszkania, których budowę rozpoczęto</b>						
Ogółem, w tym:	1 868	1 102	833	1 909	1 288	879
- indywidualne	96	106	104	100	65	89
- na sprzedaż lub wynajem	1 444	996	729	1 809	1 223	790
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
Ogółem, w tym:	895	1 424	1 545	1 173	1 093	1 141
- indywidualne	73	112	127	124	103	108
- spółdzielcze	119	42	0	0	42	69
- na sprzedaż lub wynajem	691	1 216	1 404	1 034	933	964
- społeczne czynszowe	0	46	0	0	0	0
- komunalne	12	8	14	15	15	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 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 5.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Kielcach

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
- ogółem	895	1 424	1 545	1 173	1 093	1 141
- ogółem pow. użyt. (tys. m kw.)	60,2	96,1	97,0	79,0	67,7	72,5
- na 1000 ludności	4,6	7,3	8,2	6,3	5,9	6,3
- na 1000 zaw. małżeństw	991	1 697	2 579	1 695	1 695	1 786
<b>Małżeństwa minus mieszkania oddane</b>						
- różnica ogółem	8	-585	-946	-481	-448	-502
- na 1000 ludności	0,0	-3,0	-5,0	-2,6	-2,4	-2,8
<b>Przec. pow. użyt. mieszkania oddanego (m kw.)</b>						
	67,3	67,5	62,8	67,4	62,0	63,5
<b>Liczba izb oddanych</b>						
	2 936	4 421	4 789	3 555	3 274	3 283
<b>Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym</b>						
	3,3	3,1	3,1	3,0	3,0	2,9
<b>Przec. pow. izby (m kw.)</b>						
	20,5	21,7	20,3	22,2	20,7	22,1

Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

Tabela 5.9. 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 2018	4 869	4 591	4 309	3 705	4 103	25,8
II 2018	4 869	4 798	4 364	3 854	4 147	25,5
III 2018	4 852	4 805	4 365	3 883	4 173	23,8
IV 2018	5 112	4 967	4 541	3 882	4 176	25,1
I 2019	5 101	4 999	4 750	3 968	4 146	28,3
II 2019	5 132	5 020	4 759	4 067	4 145	28,0
III 2019	5 284	5 220	4 797	4 345	4 248	27,4
IV 2019	5 476	5 295	5 079	4 453	4 214	27,8
I 2020	5 494	5 425	5 447	4 578	4 233	27,0
II 2020	6 156	5 573	5 451	4 774	4 279	28,1
III 2020	6 145	5 725	5 439	4 770	4 276	27,5
IV 2020	6 235	5 920	5 531	4 867	4 307	28,6
I 2021	6 232	5 982	5 671	4 973	4 293	28,8
II 2021	6 345	6 297	5 739	5 301	4 320	29,1
III 2021	6 633	6 530	6 100	5 377	4 265	29,3
IV 2021	6 769	6 718	6 263	5 716	4 329	29,0
I 2022	7 124	6 929	6 651	5 992	4 311	31,7
II 2022	7 704	7 108	6 844	6 188	4 147	31,1
III 2022	8 068	8 043	6 922	6 391	4 217	34,5
IV 2022	8 347	8 282	6 883	6 324	4 229	38,5
I 2023	8 386	8 201	6 916	6 384	4 237	39,0
II 2023	8 447	8 432	6 990	6 475	4 226	39,4
III 2023	8 551	8 492	7 372	6 562	4 269	38,6
IV 2023	8 719	8 208	7 566	6 992	4 288	40,5
I 2024	9 034	8 578	8 213	7 287	4 285	39,0

\*Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2008 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

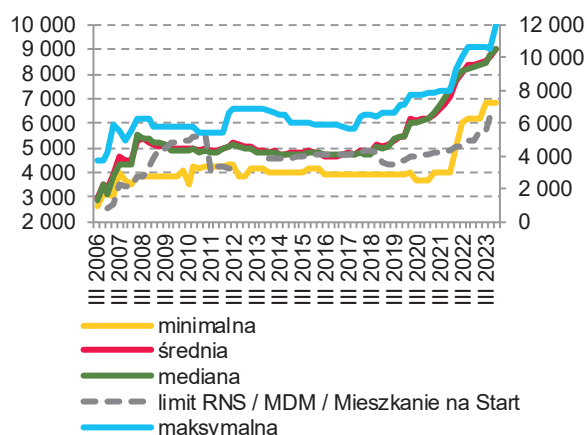
Tabela 5.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Kielcach

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 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
II 2020	112,0	102,7	100,1	104,3	101,1	119,9	111,0	114,5	117,4	103,2
III 2020	99,8	102,7	99,8	99,9	99,9	116,3	109,7	113,4	109,8	100,7
IV 2020	101,5	103,4	101,7	102,0	100,7	113,9	111,8	108,9	109,3	102,2
I 2021	100,0	101,0	102,5	102,2	99,7	113,4	110,3	104,1	108,6	101,4
II 2021	101,8	105,3	101,2	106,6	100,6	103,1	113,0	105,3	111,0	101,0
III 2021	104,5	103,7	106,3	101,4	98,7	107,9	114,1	112,2	112,7	99,7
IV 2021	102,0	102,9	102,7	106,3	101,5	108,6	113,5	113,2	117,4	100,5
I 2022	105,2	103,1	106,2	104,8	99,6	114,3	115,8	117,3	120,5	100,4
II 2022	108,1	102,6	102,9	103,3	96,2	121,4	112,9	119,3	116,7	96,0
III 2022	104,7	113,2	101,1	103,3	101,7	121,6	123,2	113,5	118,9	98,9
IV 2022	103,5	103,0	99,4	98,9	100,3	123,3	123,3	109,9	110,6	97,7
I 2023	100,5	99,0	100,5	100,9	100,2	117,7	118,4	104,0	106,5	98,3
II 2023	100,7	102,8	101,1	101,4	99,7	109,7	118,6	102,1	104,6	101,9
III 2023	101,2	100,7	105,5	101,3	101,0	106,0	105,6	106,5	102,7	101,2
IV 2023	102,0	96,7	102,6	106,6	100,4	104,5	99,1	109,9	110,6	101,4
I 2024	103,6	104,5	108,5	104,2	99,9	107,7	104,6	118,7	114,1	101,1

Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

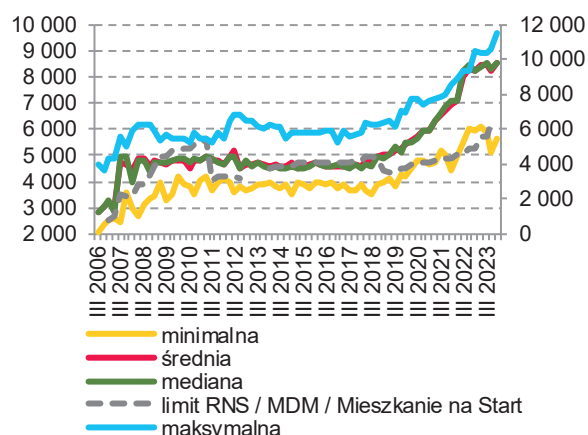
### 5.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

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



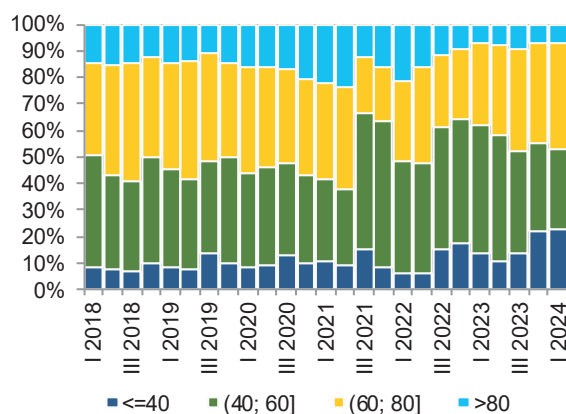
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



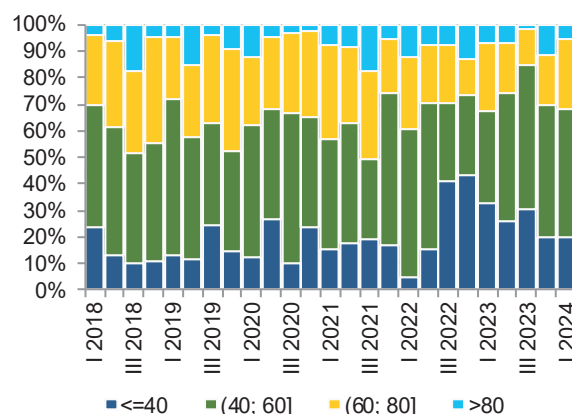
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 5.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



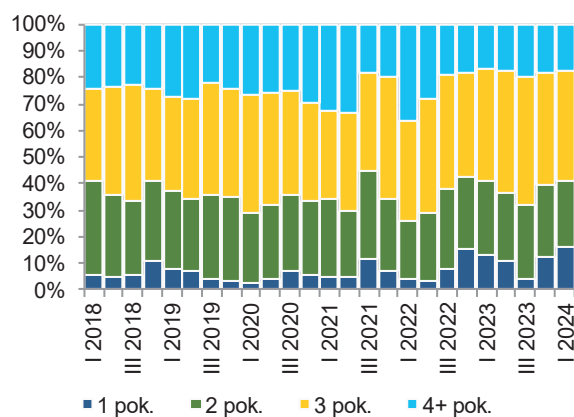
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 5.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



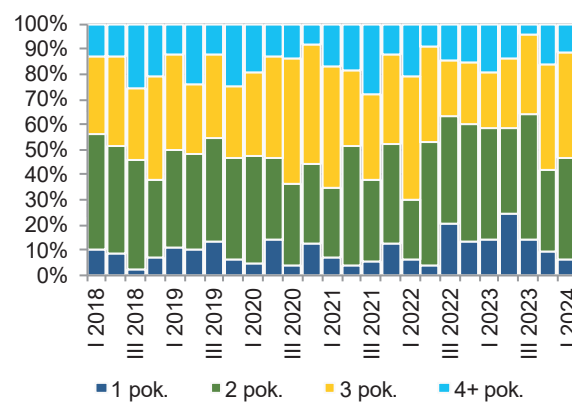
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 5.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



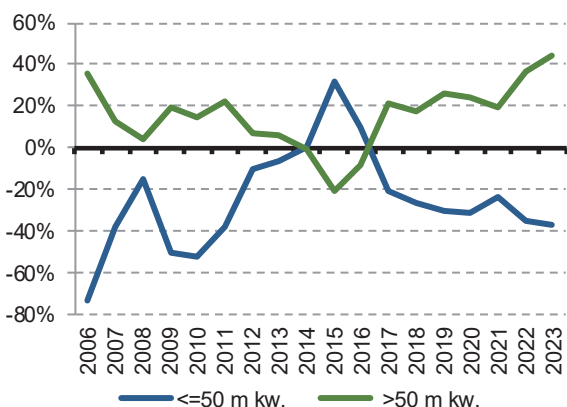
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 5.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



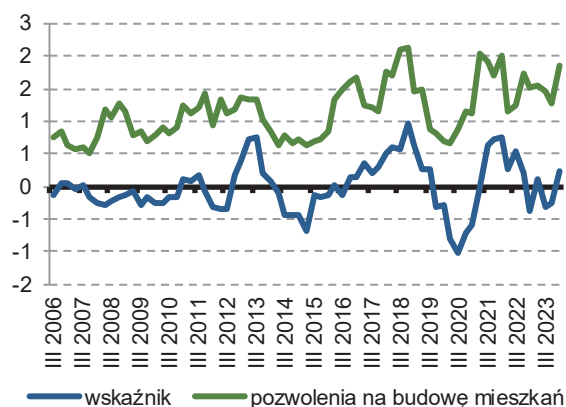
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



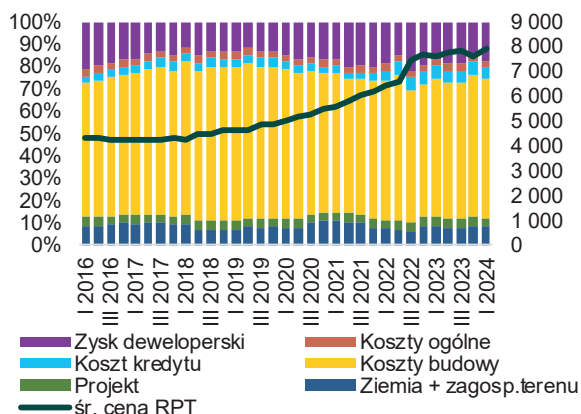
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 5.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach

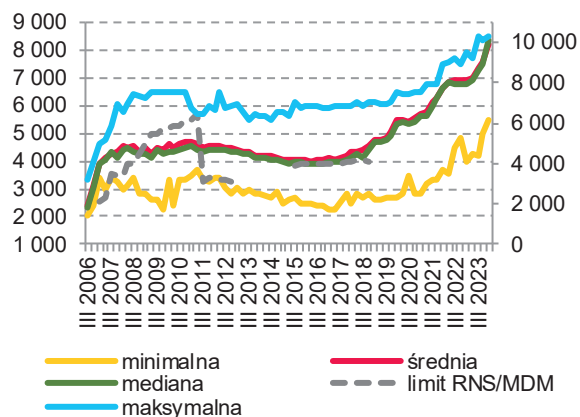
Wykres 5.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw.)



Źródło: NBP, Sekocenbud

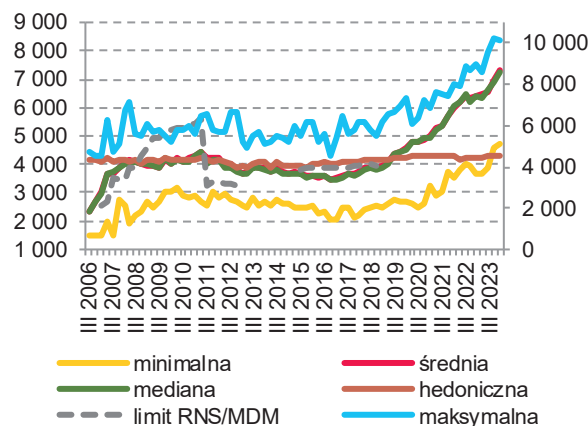
### 5.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

Wykres 5.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna p. óś)



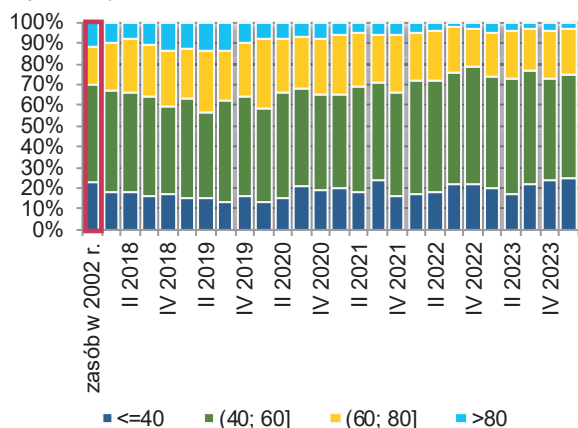
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 5.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna p. óś)



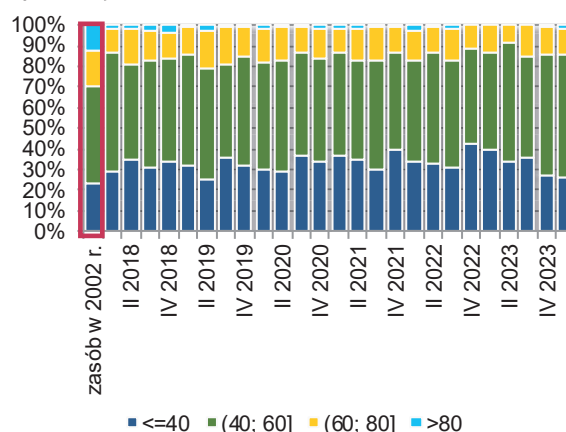
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 5.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



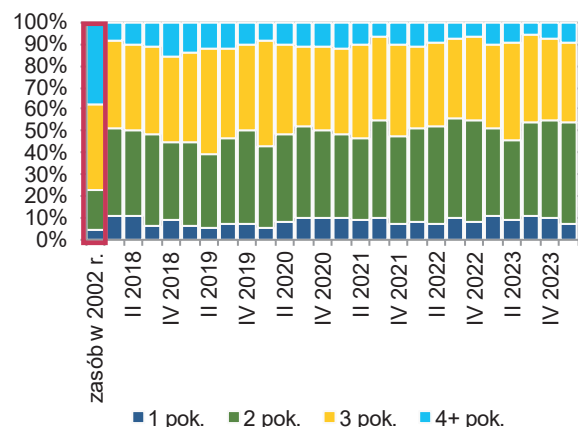
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 5.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



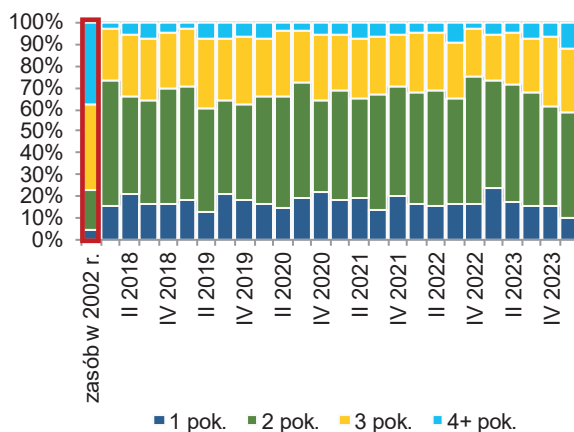
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 5.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



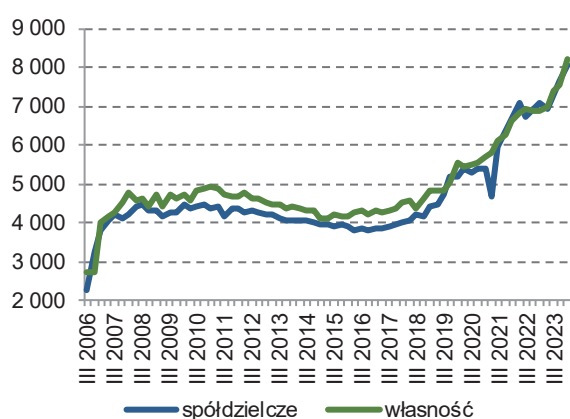
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 5.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



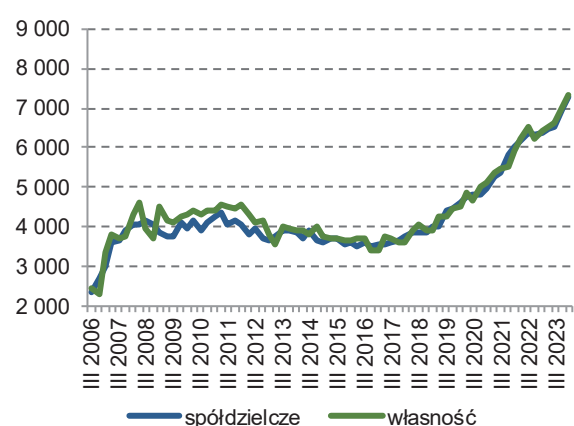
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



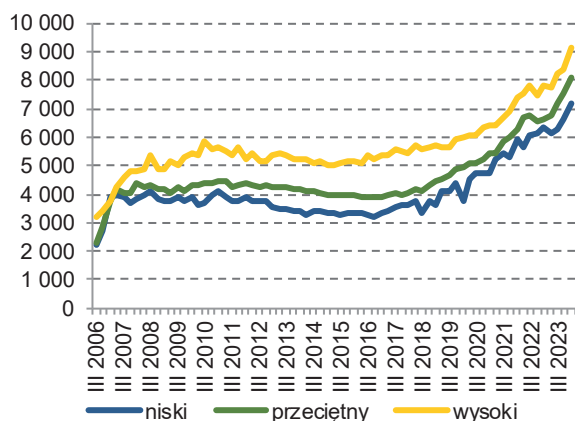
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



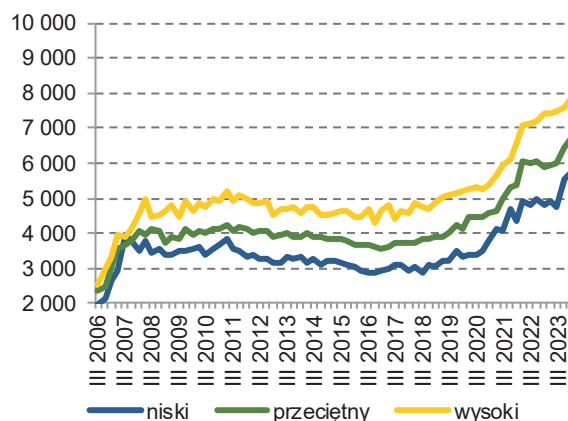
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



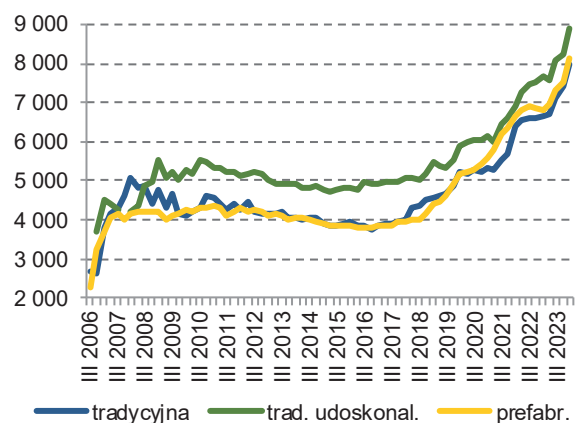
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



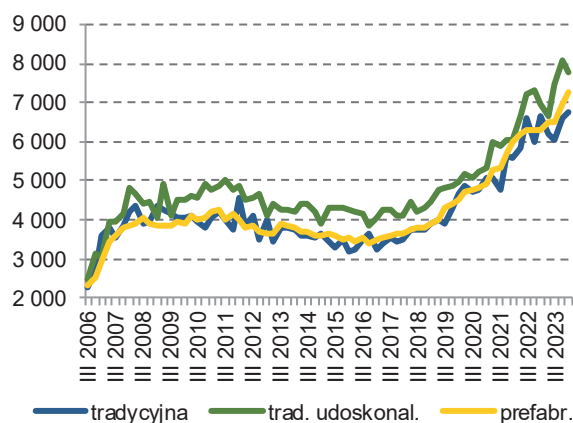
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



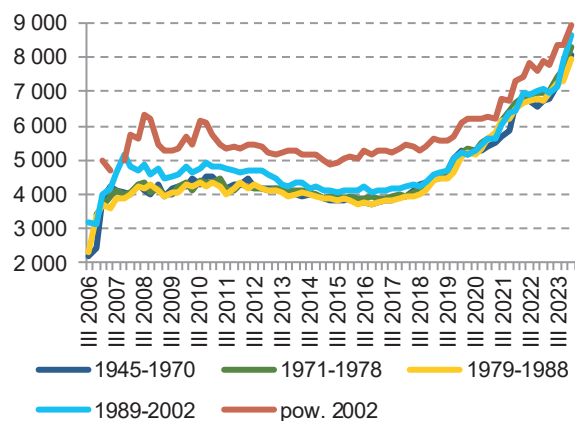
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



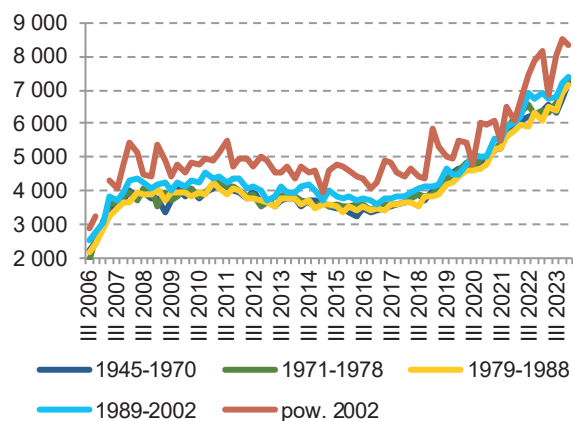
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



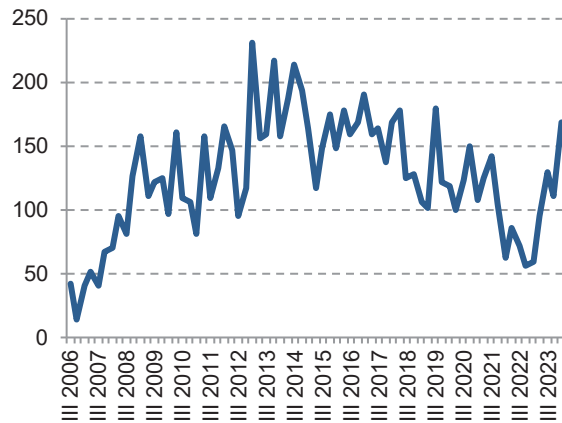
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



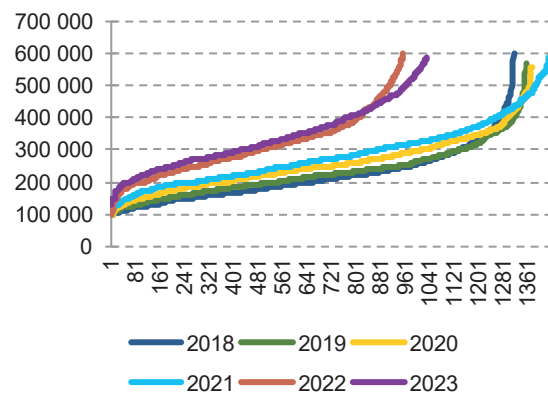
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 5.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Kielcach w latach 2018-2023



Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach



## 6. Kraków

### 6.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

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

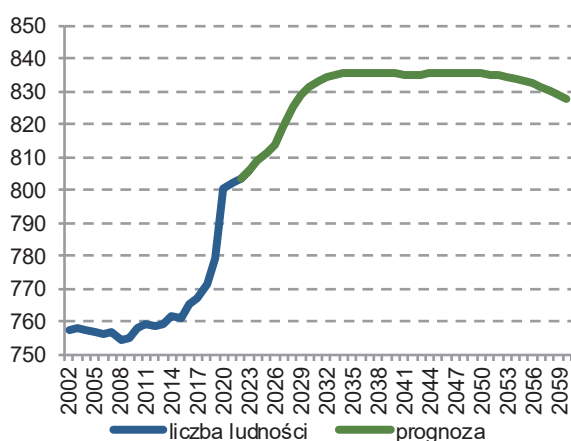
Tabela 6.1. Czynniki demograficzne w Krakowie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2018	771 069	1 575	4 714	6 289	4 498	2,1	6,1	5,8
2019	779 115	1 525	6 972	8 497	4 805	2,0	9,0	6,2
2020	800 531	-65	2 503	2 438	4 021	-0,1	3,2	5,1
2021	802 583	-798	3 237	2 439	4 863	-1,0	4,0	6,1
2022	803 282	-367	1 886	1 519	4 686	-0,5	2,3	5,8
2023	806 201	-414	3 261	2 847	4 665	-0,5	4,1	5,8

\*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

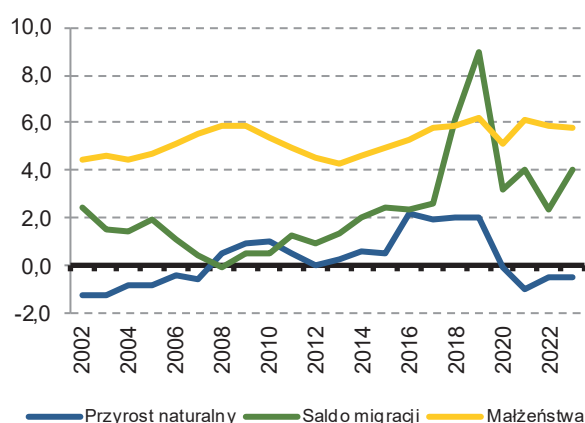
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie; Prognoza ludności gmin na lata 2023-2060 (opracowanie eksperymentalne GUS)

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Tabela 6.2. Gospodarstwa domowe w Krakowie

Gospodarstwa domowe	Liczba			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
<b>OGÓŁEM</b>	306 874	320 926	320 708	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	107 727	112 782	104 198	35%	35%	32%
w tym z 2 osobami	74 198	87 607	93 278	24%	27%	29%
w tym z 3 osobami	59 532	59 497	57 090	19%	19%	18%
w tym z 4 osobami	44 415	39 999	39 970	14%	12%	12%
w tym z 5 i więcej osobami	21 002	21 041	26 172	7%	7%	8%
Ludność w gospodarstwach	727 144	744 261	778 210			
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,37	2,32	2,43			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,19	0,96	0,74			

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

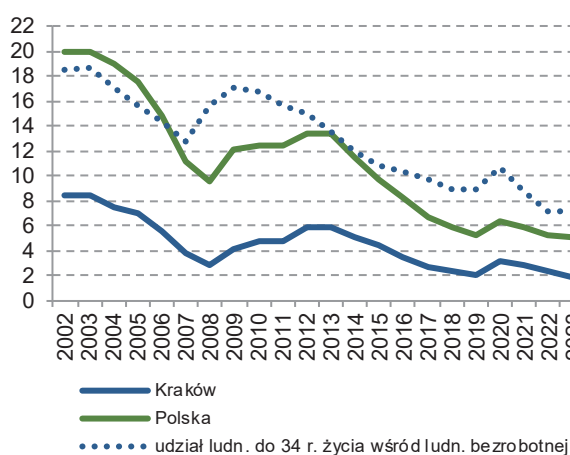
Tabela 6.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Krakowie

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2018	59,6	16,9	23,5
2019	59,1	17,2	23,6
2020	61,9	15,8	22,3
2021	61,6	16,1	22,3
2022	61,3	16,4	22,4
2023	61,1	16,5	22,4

\*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

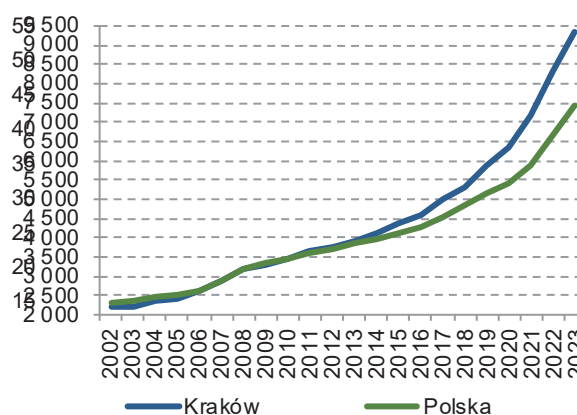
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

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



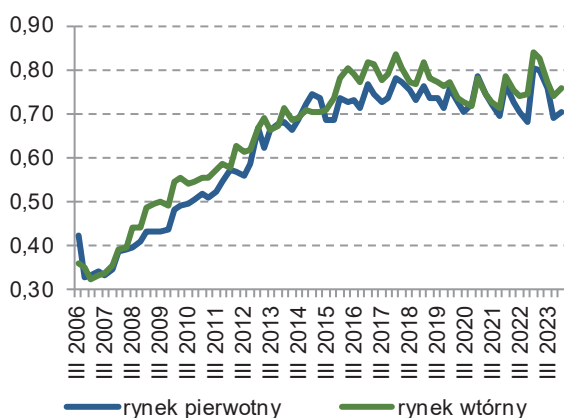
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

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



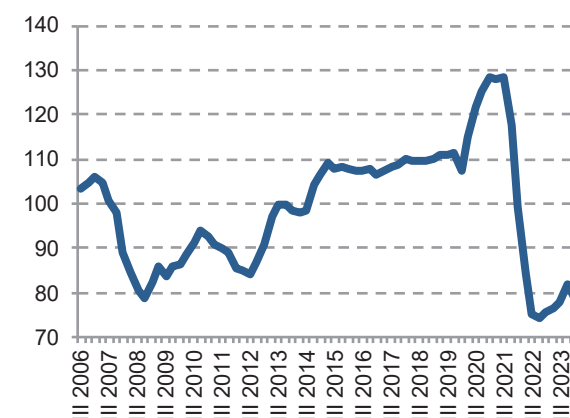
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

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



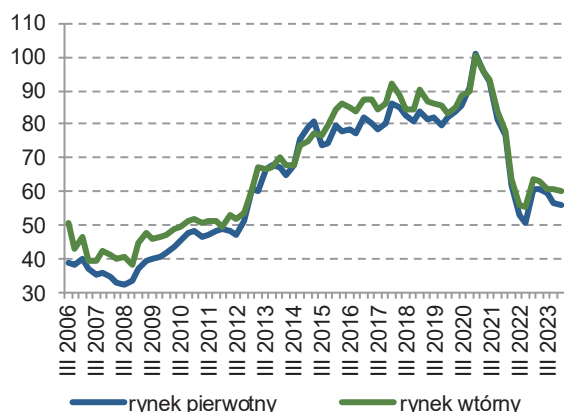
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie

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



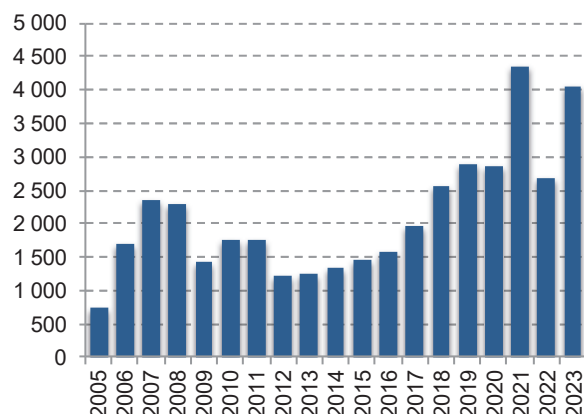
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie

Wykres 6.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Krakowie (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 Krakowie

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Zasób mieszkaniowy</b>						
- mieszkania ogółem	389 606	402 538	431 775	438 684	449 055	458 690
- mieszkania na 1000 ludności	505	517	539	547	559	569
<b>Powierzchnia użytkowa mieszkań</b>						
- łączna (tys. m kw.)	22 461	23 180	24 899	25 310	25 937	26 515
- przeciętna (m kw.)	57,6	57,6	57,7	57,7	57,8	57,8
- na osobę (m kw.)	29,1	29,8	31,1	31,5	32,3	32,9
<b>Przeciętna liczba izb w mieszkaniu</b>	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1
<b>Przeciętna l. osób w mieszkaniu</b>	2,0	1,9	1,9	1,8	1,8	1,8

\*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021. Dane za 2022 r. szacunek NBP O/O w Krakowie

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

## 6.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 6.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Krakowie

L.p.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Deweloperzy	154	176	168	150	144	155
2	Pośrednicy	1 230	1 319	1 195	1 244	1 227	1 247
3	Kancelarie notarialne	111	112	117	120	125	130
4	Rzeczoznawcy majątkowi	286	307	330	340	346	354
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	112	112	98	96	97	88
6	Wspólnoty mieszkaniowe	5 283	5 481	5 979	6 178	6 379	6 536

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

Tabela 6.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Krakowie

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Liczba umów</b>	19 169	16 569	14 931	17 152	15 792	15 972
<b>Wartość w mln zł</b>	6 607	6 189	6 276	8 215	8 510	9 647

Źródło: Urząd Miasta w Krakowie

Tabela 6.7. Budownictwo mieszkaniowe w Krakowie

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Pozwolenia na budowę mieszkań</b>						
Ogółem, w tym:	10 473	9 058	9 232	9 763	8 774	7 555
- indywidualne	633	573	464	482	490	421
- na sprzedaż lub wynajem	9 840	8 357	8 768	9 281	8 284	7 134
<b>Mieszkania, których budowę rozpoczęto</b>						
Ogółem, w tym:	10 070	10 240	9 010	10 805	5 326	5 708
- indywidualne	713	746	745	710	403	420
- na sprzedaż lub wynajem	9 107	9 494	8 265	9 803	4 923	5 288
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
Ogółem, w tym:	9 606	13 039	10 158	10 101	10 766	9 635
- indywidualne	475	474	473	551	586	471
- spółdzielcze	0	78	298	90	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	9 131	12 308	9 222	9 460	10 130	9 164
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0	0
- komunalne	0	179	165	0	48	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 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 6.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Krakowie

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
- ogółem	9 606	13 039	10 158	10 101	10 766	9 635
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	549,7	730,5	593,1	598,0	663,9	578,1
- na 1000 ludności	12,5	16,7	12,7	12,6	13,4	12,0
- na 1000 zaw. małżeństw	2 136	2 714	2 526	2 077	2 297	2 065
<b>Małżeństwa minus mieszkania oddane</b>						
- różnica ogółem	-5 108	-8 234	-6 137	-5 238	-6 080	-4 970
- na 1000 ludności	-6,6	-10,6	-7,7	-6,5	-7,6	-6,2
Przec. pow. użytk. mieszkania	57,2	56,0	58,4	59,2	61,7	60,0
Liczba izb oddanych	25 802	33 170	27 528	27 274	30 150	26 466
Przeciętna liczba izb w	2,7	2,5	2,7	2,7	2,8	2,7
Przec. pow. izby (m kw.)	21,3	22,0	21,5	21,9	22,0	21,8

\*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

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

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2018	6 918	6 796	7 767	6 357	5 674	43,4	36,9
II 2018	6 902	6 778	8 006	6 504	5 750	39,8	33,8
III 2018	7 040	6 945	8 059	6 787	5 731	41,4	39,2
IV 2018	7 356	7 199	8 466	6 892	5 709	42,9	41,3
I 2019	7 623	7 426	8 697	6 912	5 612	42,8	42,6
II 2019	7 957	7 739	8 899	7 286	5 773	43,3	47,3
III 2019	8 017	7 788	8 913	7 404	5 688	46,2	47,6
IV 2019	8 532	8 238	9 109	7 657	5 510	46,0	48,4
I 2020	9 212	8 307	9 518	8 170	5 403	44,1	40,4
II 2020	9 757	8 613	9 672	8 476	5 538	45,0	41,6
III 2020	9 466	8 917	9 542	8 634	5 577	43,3	40,4
IV 2020	9 594	8 745	9 820	8 849	5 671	39,0	39,5
I 2021	9 739	8 866	9 899	8 945	5 585	40,2	36,1
II 2021	10 142	9 377	10 231	9 378	5 611	42,1	39,1
III 2021	10 618	9 727	10 614	9 696	5 661	45,6	43,0
IV 2021	11 009	10 308	11 416	9 999	5 601	47,3	43,9
I 2022	11 156	10 537	11 845	10 329	5 676	48,5	46,3
II 2022	11 391	11 142	12 106	10 746	5 564	54,9	50,8
III 2022	11 731	11 601	12 247	11 057	5 664	60,7	57,0
IV 2022	11 967	12 123	12 433	11 087	5 642	65,4	58,8
I 2023	12 143	11 492	12 649	11 016	5 590	66,9	57,4
II 2023	13 050	11 589	13 026	11 188	5 536	65,6	60,1
III 2023	14 175	12 199	14 186	11 988	5 539	68,8	62,9
IV 2023	14 557	13 461	15 147	12 562	5 575	67,0	65,9
I 2024	15 585	14 693	16 417	13 666	5 557	67,4	62,8

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2009 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

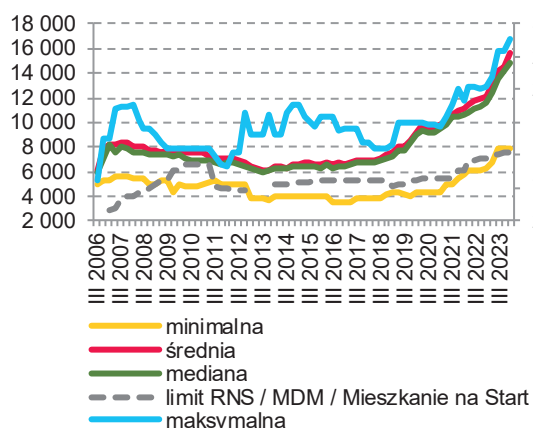
Tabela 6.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Krakowie

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 2018	99,9	100,6	102,3	101,3	97,8	104,5	106,6	113,2	106,3	105,8
II 2018	99,8	99,7	103,1	102,3	101,3	102,3	103,0	114,5	107,7	106,4
III 2018	102,0	102,5	100,7	104,3	99,7	101,6	102,0	111,9	106,9	102,7
IV 2018	104,5	103,7	105,0	101,6	99,6	106,2	106,6	111,5	109,8	98,4
I 2019	103,6	103,2	102,7	100,3	98,3	110,2	109,3	112,0	108,7	98,9
II 2019	104,4	104,2	102,3	105,4	102,9	115,3	114,2	111,2	112,0	100,4
III 2019	100,8	100,6	100,2	101,6	98,5	113,9	112,1	110,6	109,1	99,2
IV 2019	106,4	105,8	102,2	103,4	96,9	116,0	114,4	107,6	111,1	96,5
I 2020	108,0	100,8	104,5	106,7	98,1	120,8	111,9	109,4	118,2	96,3
II 2020	105,9	103,7	101,6	103,7	102,5	122,6	111,3	108,7	116,3	95,9
III 2020	97,0	103,5	98,7	101,9	100,7	118,1	114,5	107,1	116,6	98,0
IV 2020	101,4	98,1	102,9	102,5	101,7	112,5	106,2	107,8	115,6	102,9
I 2021	101,5	101,4	100,8	101,1	98,5	105,7	106,7	104,0	109,5	103,4
II 2021	104,1	105,8	103,4	104,8	100,5	103,9	108,9	105,8	110,6	101,3
III 2021	104,7	103,7	103,7	103,4	100,9	112,2	109,1	111,2	112,3	101,5
IV 2021	103,7	106,0	107,5	103,1	98,9	114,7	117,9	116,3	113,0	98,8
I 2022	101,3	102,2	103,8	103,3	101,3	114,5	118,9	119,7	115,5	101,6
II 2022	102,1	105,7	102,2	104,0	98,0	112,3	118,8	118,3	114,6	99,2
III 2022	103,0	104,1	101,2	102,9	101,8	110,5	119,3	115,4	114,0	100,0
IV 2022	102,0	104,5	101,5	100,3	99,6	108,7	117,6	108,9	110,9	100,7
I 2023	101,5	94,8	101,7	99,4	99,1	108,9	109,1	106,8	106,7	98,5
II 2023	107,5	100,8	103,0	101,6	99,0	114,6	104,0	107,6	104,1	99,5
III 2023	108,6	105,3	108,9	107,2	100,1	120,8	105,2	115,8	108,4	97,8
IV 2023	102,7	110,3	106,8	104,8	100,7	121,6	111,0	121,8	113,3	98,8
I 2024	107,1	109,2	108,4	108,8	99,7	128,3	127,9	129,8	124,1	99,4

Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

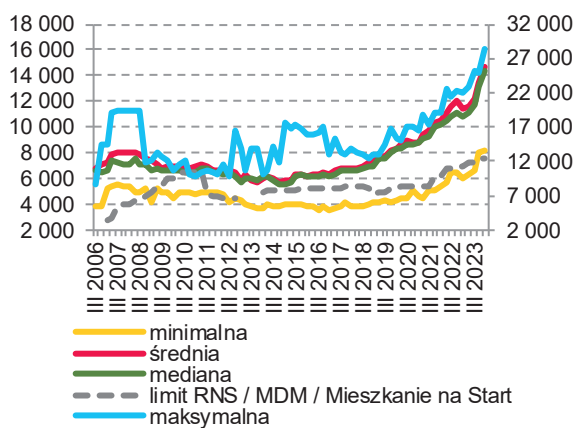
### 6.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

Wykres 6.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



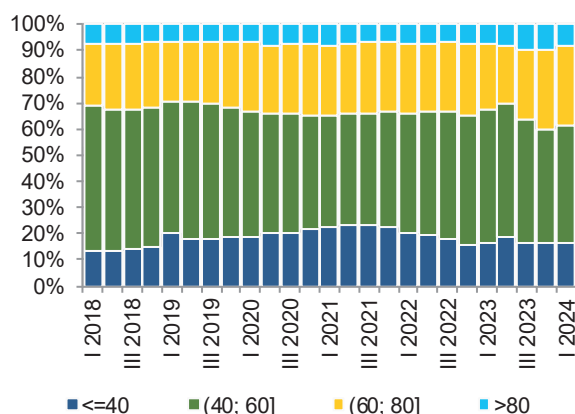
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 6.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



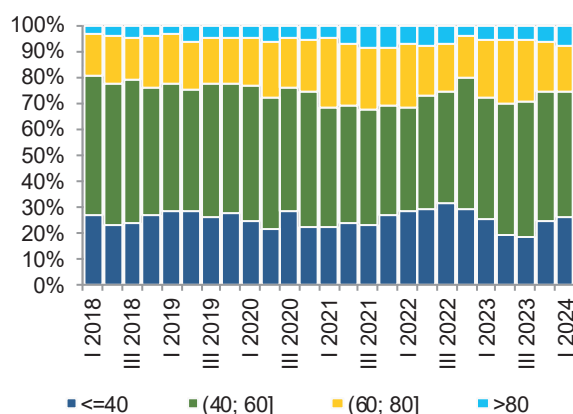
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 6.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



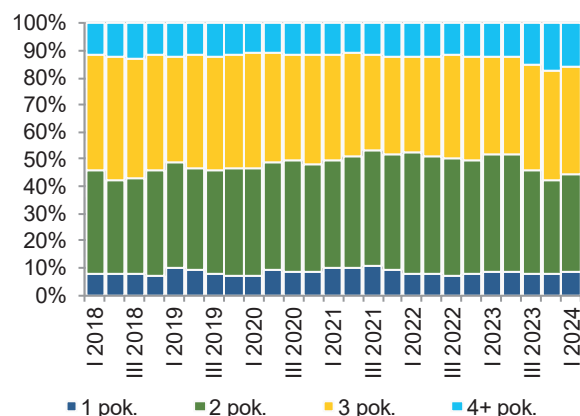
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 6.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



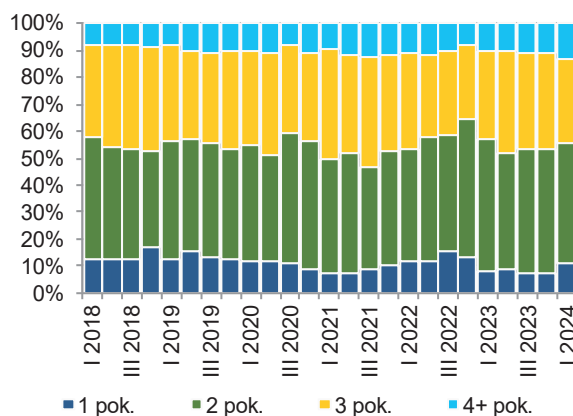
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 6.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



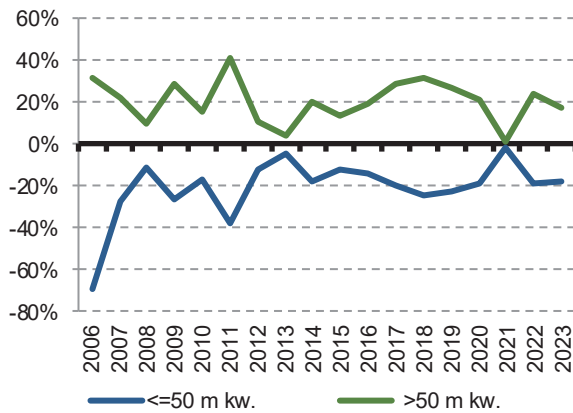
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 6.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



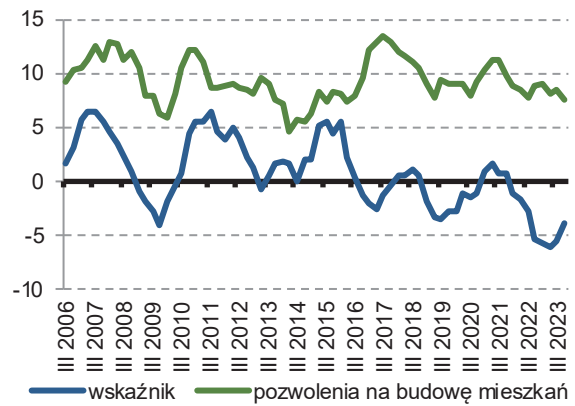
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



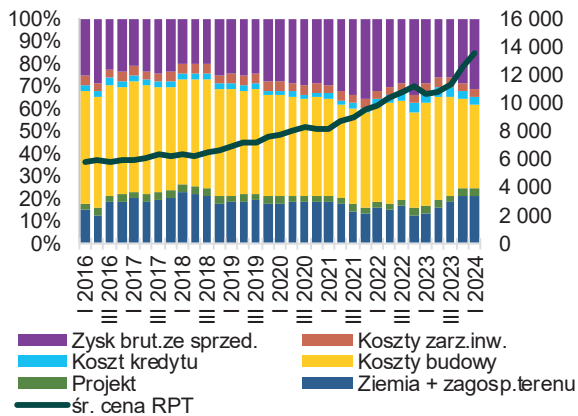
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

**Wykres 6.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#**



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie

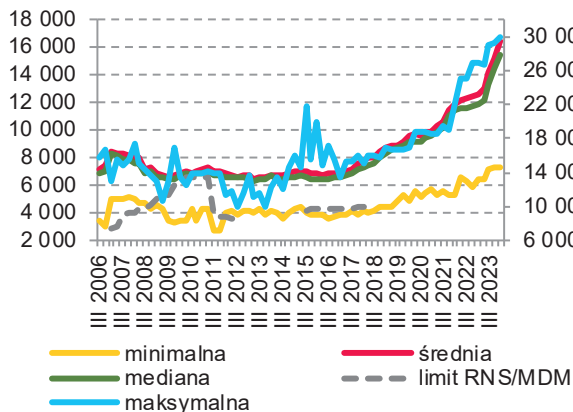
**Wykres 6.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw.)**



Źródło: NBP, Sekocenbud

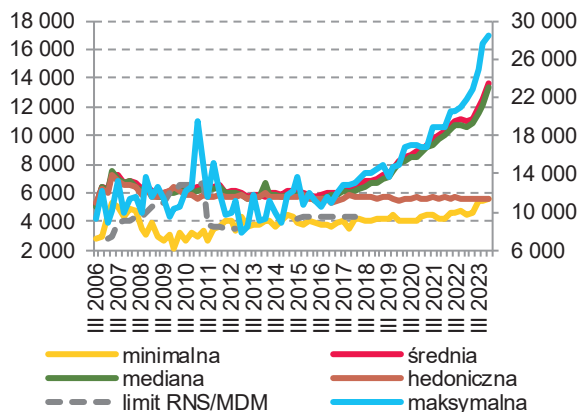
### 6.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

**Wykres 6.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna p. oś)**



Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

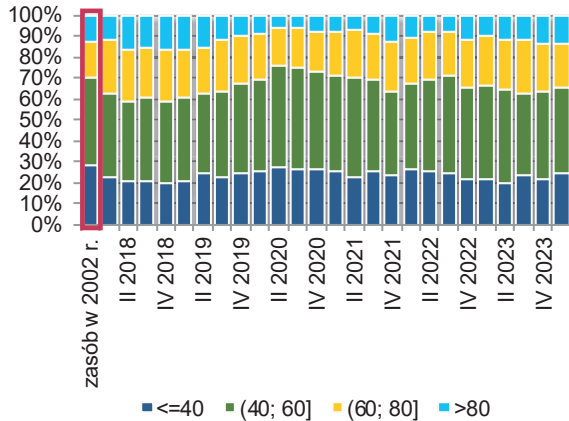
**Wykres 6.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna p. oś)**



Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

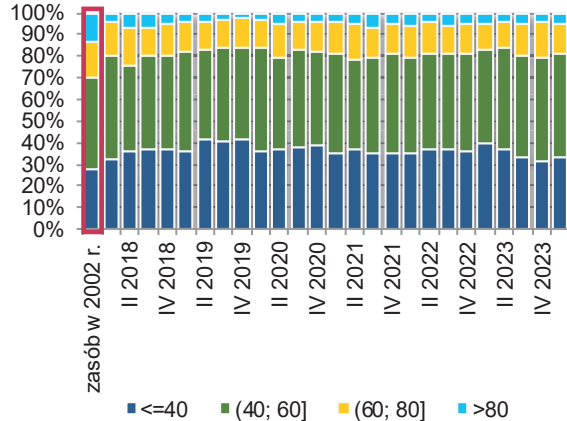


Wykres 6.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



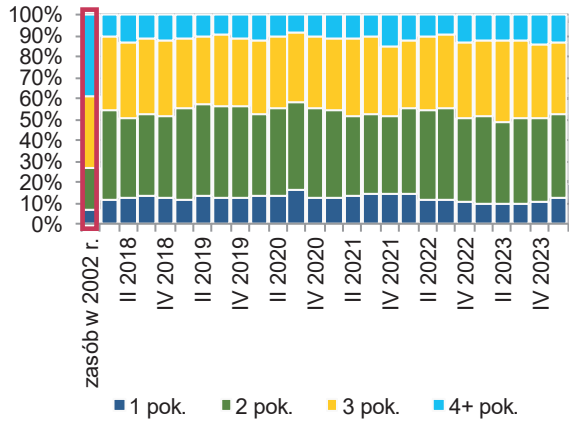
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 6.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



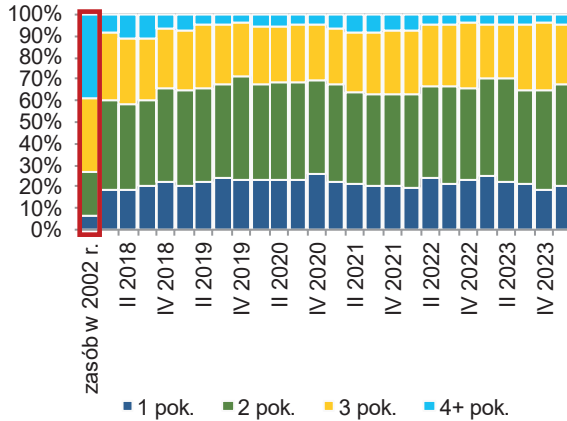
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 6.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



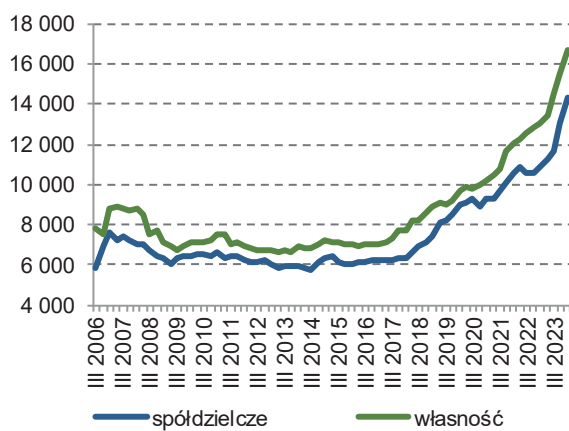
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 6.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



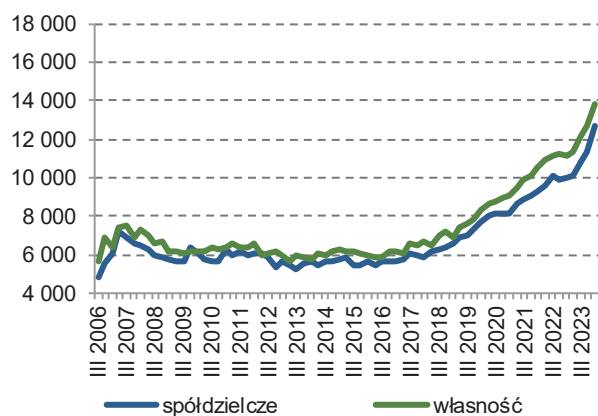
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

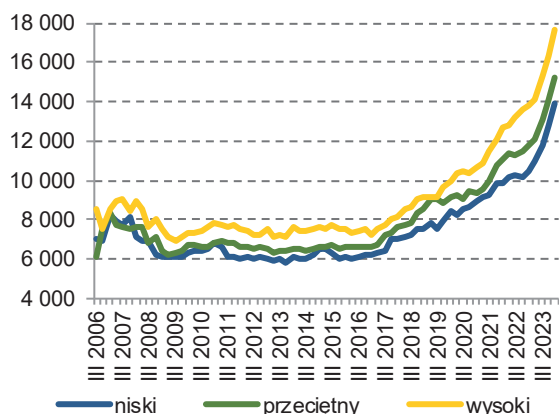
Wykres 6.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

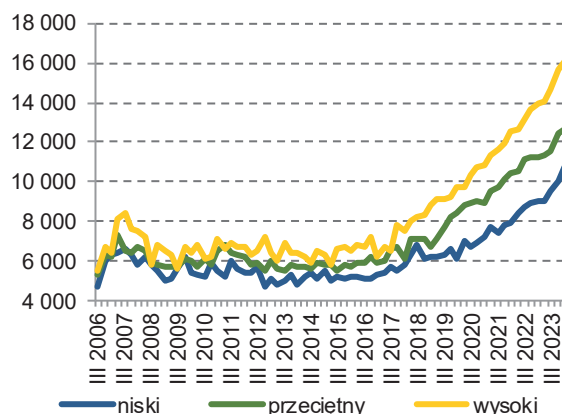


Wykres 6.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



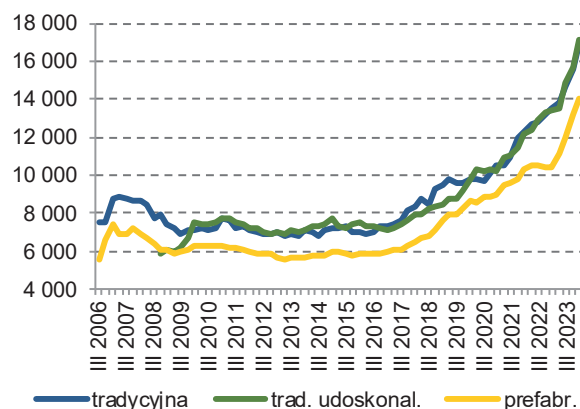
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



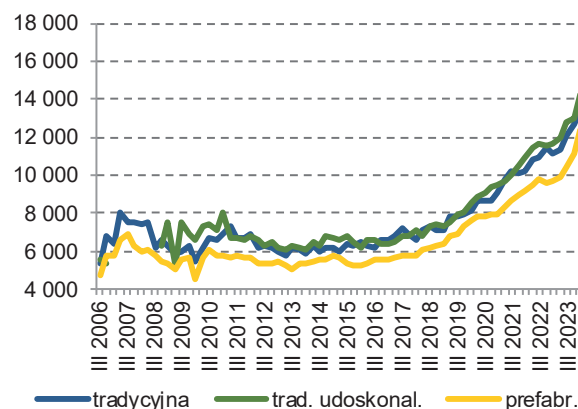
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



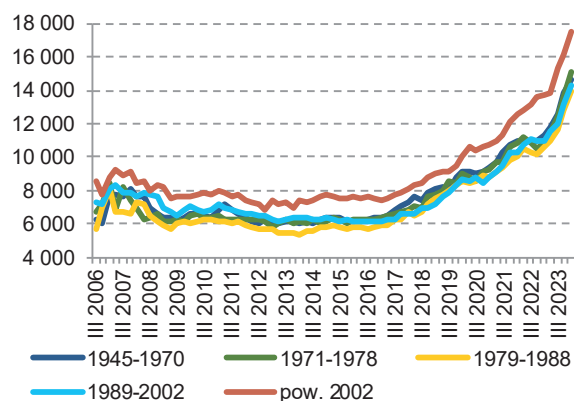
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



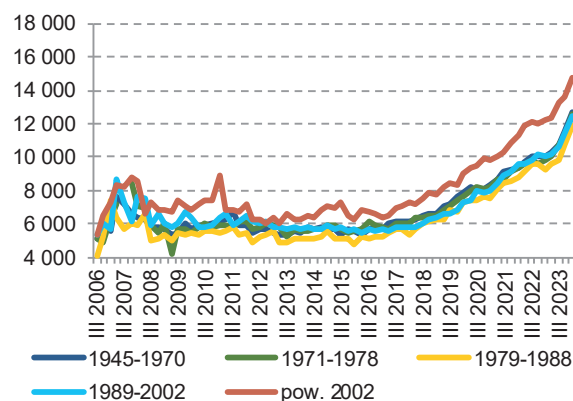
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



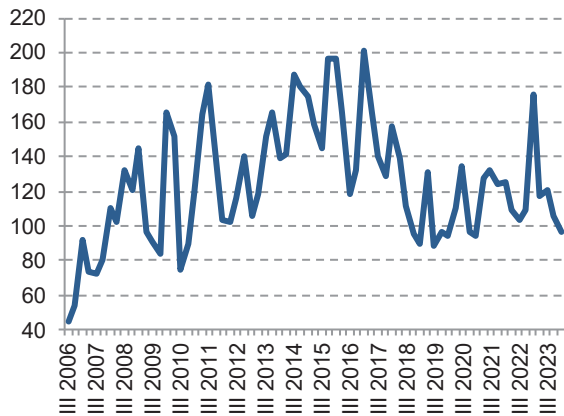
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



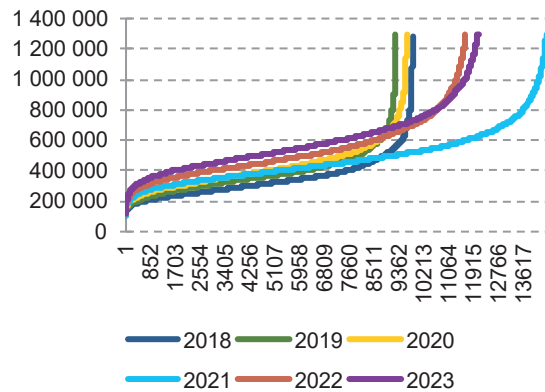
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

**Wykres 6.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Krakowie w latach 2018-2023**



Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

## 7. Lublin

### 7.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

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

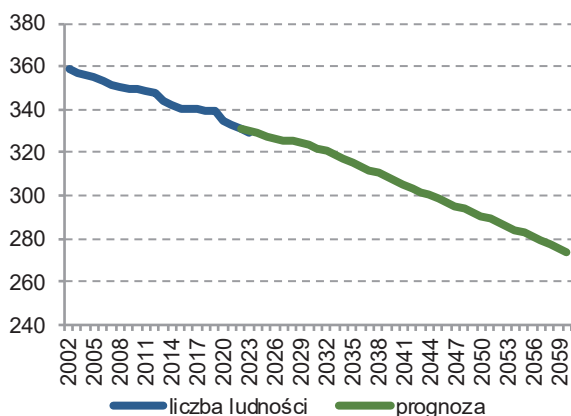
Tabela 7.1. Czynniki demograficzne w Lublinie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Mażeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Mażeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2018	339 682	58	-155	-97	1 709	0,2	-0,5	5,0
2019	339 784	36	193	229	1 672	0,1	0,6	4,9
2020	335 114	-839	-182	-1 021	1 402	-2,5	-0,5	4,1
2021	332 852	-1 469	-377	-1 846	1 567	-4,4	-1,1	4,7
2022	331 243	-1 008	-599	-1 607	1 515	-3,0	-1,8	4,6
2023	329 565	-1 098	-423	-1 521	1 461	-3,3	-1,3	4,4

\*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

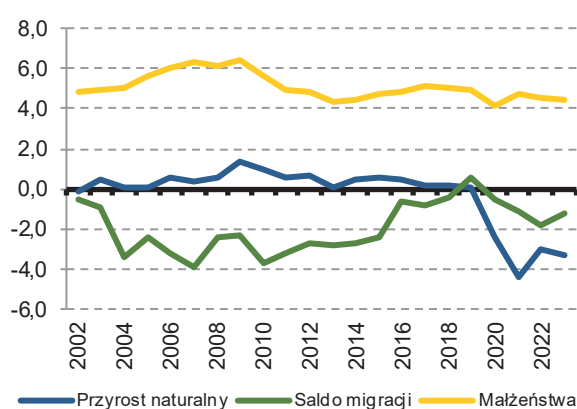
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

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



Źródło: Prognoza ludności gmin na lata 2023-2060 (scenariusz główny, średni, GUS)

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

Tabela 7.2. Gospodarstwa domowe w Lublinie

Gospodarstwa domowe	Liczba			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
<b>OGÓŁEM</b>	140 523	144 444	127 631	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	45 597	46 804	36 970	32%	32%	29%
w tym z 2 osobami	33 364	39 682	36 015	24%	27%	28%
w tym z 3 osobami	28 531	29 125	24 277	20%	20%	19%
w tym z 4 osobami	22 604	19 078	17 303	16%	13%	14%
w tym z 5 i więcej osobami	10 427	9 755	13 066	7%	7%	10%
Ludność w gospodarstwach	344 960	344 344	330 702			
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,45	2,38	2,59			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,2	1,1	0,8			

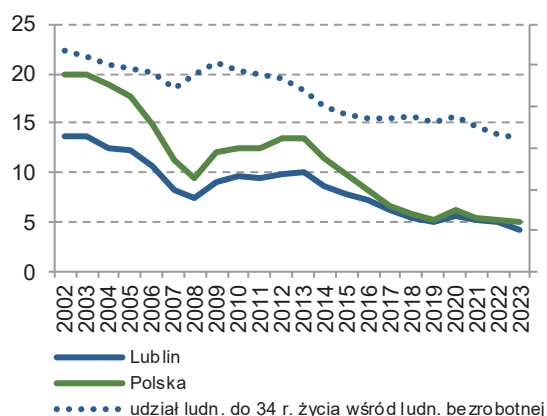
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2018	59,2	17,0	23,8
2019	58,6	17,2	24,2
2020	58,8	16,8	24,3
2021	58,5	17,0	24,5
2022	58,2	17,1	24,8
2023	57,9	17,0	25,1

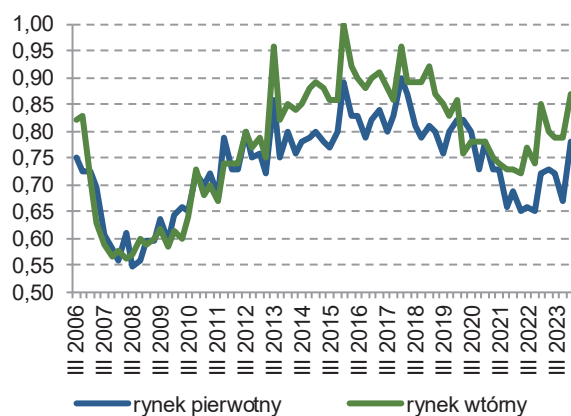
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

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



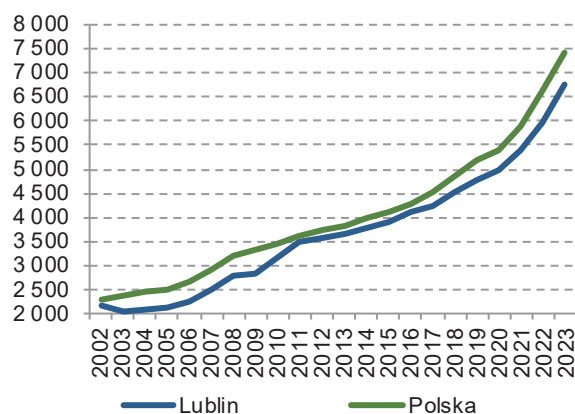
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

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



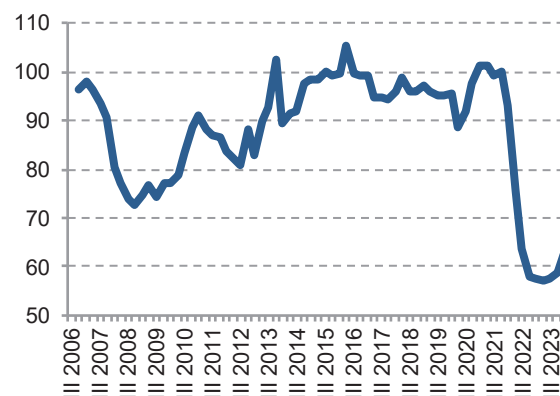
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie

Wykres 7.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Lublinie (zł/miesiąc)



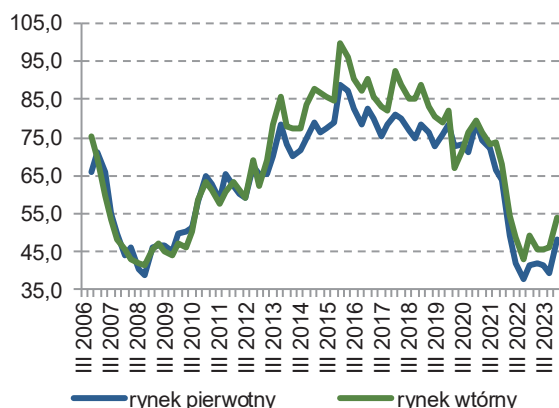
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

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



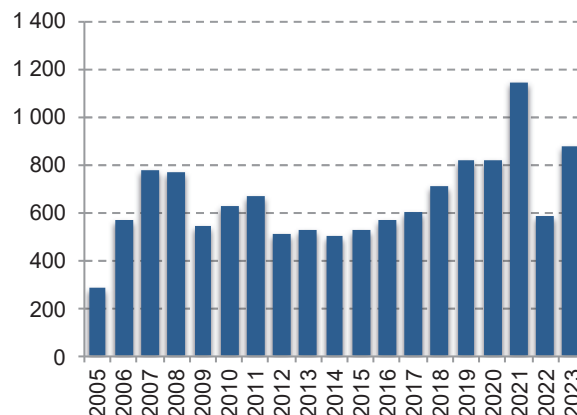
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie

Wykres 7.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Lublinie (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 Lublinie

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Zasób mieszkaniowy</b>						
- mieszkania ogółem	154 926	157 147	161 492	163 293	166 214	169 589
- mieszkania na 1000 ludności	456	463	482	491	502	515
<b>Powierzchnia użytkowa mieszkań</b>						
- łączna (tys. m kw.)	9 312	9 456	9 730	9 843	10 017	10 215
- przeciętna (m kw.)	60,1	60,2	60,3	60,3	60,3	60,2
-na osobę (m kw.)	27,4	27,8	29,0	29,6	30,2	31,0
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,6	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,2	2,2	2,1	2,0	2,0	1,9

\*Uwaga: Dane za 2023 r. szacunek NBP O/O w Lublinie

Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

## 7.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 7.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Lublinie

L.p.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	<i>Deweloperzy</i>	47	50	60	65	55	53
2	<i>Biura pośredników</i>	86	62	46	51	60	65
3	<i>Kancelarie notarialne</i>	70	62	58	65	54	59
4	<i>Biura rzeczoznawców majątkowych</i>	125	134	134	140	145	149
5	<i>Spółdzielnie mieszkaniowe</i>	67	67	67	67	67	67
6	<i>Wspólnoty mieszkaniowe</i>	1 209	1 238	1 287	1 348	1 402	1 442

Źródło: dane z MRiT, MS, szacunki NBP O/O w Lublinie na podstawie danych z GUS

Tabela 7.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Lublinie

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Liczba umów</b>	4 599	2 968	3 585	6 159	3 095	4 315
<b>Wartość w mln zł</b>	1 236	879	1 172	2 180	1 271	1 917

Źródło: szacunek NBP O/O w Lublinie

Tabela 7.7. Budownictwo mieszkaniowe w Lublinie

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Pozwolenia na budowę mieszkań</b>						
Ogółem, w tym:	3 447	3 229	2 766	6 377	5 442	2 353
- indywidualne	192	194	195	202	186	115
- na sprzedaż lub wynajem	3 060	3 035	2 330	5 946	5 007	2 139
<b>Mieszkania, których budowę rozpoczęto</b>						
Ogółem, w tym:	2 837	2 750	3 462	5 053	2 530	3 573
- indywidualne	184	258	210	224	155	129
- na sprzedaż lub wynajem	2 542	2 300	2 923	4 600	2 247	3 444
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
Ogółem, w tym:	2 889	2 328	2 912	2 960	3 048	3 375
- indywidualne	121	140	157	209	154	182
- spółdzielcze	347	36	111	188	285	109
- na sprzedaż lub wynajem	2 421	2 152	2 644	2 479	2 609	3 084
- społeczne czynszowe	0	0	0	84	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 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 7.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Lublinie

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
- ogółem	2 889	2 328	2 912	2 960	3 048	3 375
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	176	151	179	176	183	198
- na 1000 ludności	8,5	6,9	8,7	8,9	9,2	10,2
- na 1000 zaw. małżeństw	1 690	1 392	2 077	1 889	2 012	2 310
<b>Małżeństwa minus mieszkania oddane</b>						
- różnica ogółem	-1 180	-656	-1 510	-1 393	-1 533	-1 914
- na 1000 ludności	-3,5	-1,9	-4,5	-4,2	-4,6	-5,8
<b>Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)</b>						
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	61,0	65,1	61,6	59,5	60,2	58,7
Liczba izb oddanych	8 994	7 177	8 963	8 931	8 952	9 607
<b>Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym</b>						
Przec. pow. izby (m kw.)	3,1	3,1	3,1	3,0	2,9	2,8
Przec. pow. izby (m kw.)	19,6	21,1	20,0	19,7	20,5	20,6

Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

Tabela 7.9. 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 2018	5 284	5 473	5 139	4 782	4 641	35,0	35,0
II 2018	5 364	5 479	5 339	4 939	4 797	36,0	35,0
III 2018	5 676	5 545	5 295	5 001	4 708	37,0	36,0
IV 2018	5 860	5 785	5 507	5 095	4 598	32,0	31,0
I 2019	5 866	5 874	5 641	5 176	4 676	34,0	32,0
II 2019	5 844	5 852	5 733	5 371	4 672	36,0	33,0
III 2019	5 933	6 158	5 965	5 565	4 707	31,0	33,0
IV 2019	5 911	5 977	6 171	5 747	4 721	34,0	34,0
I 2020	5 965	6 158	6 666	5 884	4 731	36,8	36,3
II 2020	6 225	5 976	6 835	6 465	4 952	37,3	36,8
III 2020	6 651	6 188	6 808	6 331	4 788	34,7	34,2
IV 2020	6 899	6 820	6 970	6 359	4 740	34,8	34,1
I 2021	7 083	6 830	7 285	6 767	4 986	35,2	34,2
II 2021	7 562	7 129	7 410	6 950	4 896	35,7	35,3
III 2021	7 965	7 278	7 694	7 176	4 820	38,4	37,0
IV 2021	7 897	8 177	8 284	7 362	4 872	37,6	39,4
I 2022	8 170	8 345	8 425	7 884	4 855	39,3	40,1
II 2022	8 501	8 771	8 566	7 887	4 812	44,1	41,4
III 2022	9 421	8 886	8 539	7 707	4 553	44,6	42,8
IV 2022	9 408	9 149	8 546	8 009	5 019	45,4	43,0
I 2023	9 735	9 158	8 618	7 765	4 701	46,1	43,3
II 2023	9 839	8 971	8 694	8 215	4 800	48,1	43,2
III 2023	10 055	9 247	9 018	8 461	4 910	52,9	46,2
IV 2023	10 703	10 085	9 433	8 607	4 887	50,5	47,2
I 2024	10 880	9 847	9 852	8 822	4 469	50,0	49,5

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2009 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

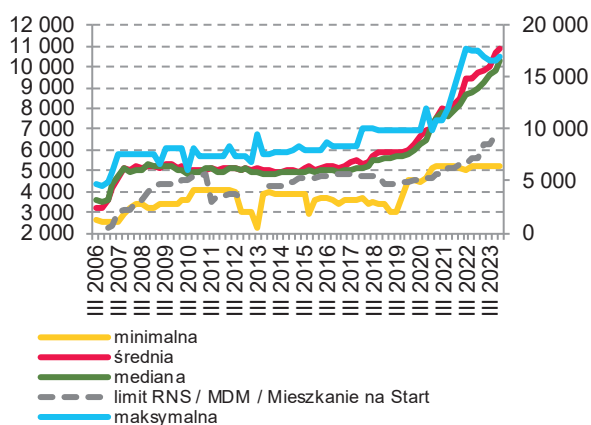
Tabela 7.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Lublinie

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 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	103,0	108,0	102,4	100,2	101,7	104,8	118,2	113,7	101,2
II 2020	104,4	97,0	102,5	109,9	104,7	106,5	102,1	119,2	120,4	106,0
III 2020	106,9	103,6	99,6	97,9	96,7	112,1	100,5	114,1	113,8	101,7
IV 2020	103,7	110,2	102,4	100,5	99,0	116,7	114,1	113,0	110,6	100,4
I 2021	102,7	100,1	104,5	106,4	105,2	118,7	110,9	109,3	115,0	105,4
II 2021	106,8	104,4	101,7	102,7	98,2	121,5	119,3	108,4	107,5	98,9
III 2021	105,3	102,1	103,8	103,3	98,5	119,8	117,6	113,0	113,4	100,7
IV 2021	99,2	112,3	107,7	102,6	101,1	114,5	119,9	118,9	115,8	102,8
I 2022	103,4	102,1	101,7	107,1	99,7	115,3	122,2	115,7	116,5	97,4
II 2022	104,1	105,1	101,7	100,0	99,1	112,4	123,0	115,6	113,5	98,3
III 2022	110,8	101,3	99,7	97,7	94,6	118,3	122,1	111,0	107,4	94,5
IV 2022	99,9	103,0	100,1	103,9	110,2	119,1	111,9	103,2	108,8	103,0
I 2023	103,5	100,1	100,8	96,9	93,7	119,2	109,7	102,3	98,5	96,8
II 2023	101,1	98,0	100,9	105,8	102,1	115,7	102,3	101,5	104,2	99,7
III 2023	102,2	103,1	103,7	103,0	102,3	106,7	104,1	105,6	109,8	107,8
IV 2023	106,4	109,1	104,6	101,7	99,5	113,8	110,2	110,4	107,5	97,4
I 2024	101,6	97,6	104,4	102,5	91,5	111,8	107,5	114,3	113,6	95,1

Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

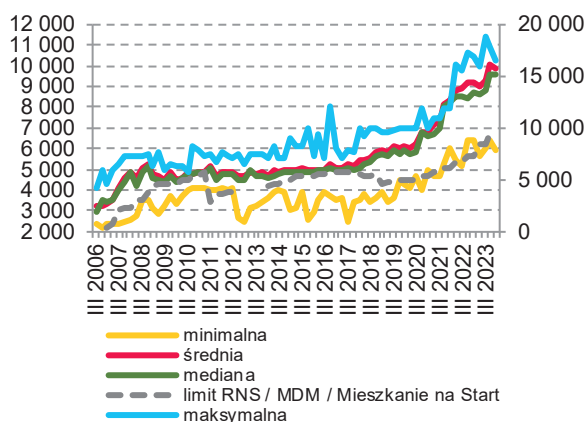
### 7.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

Wykres 7.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



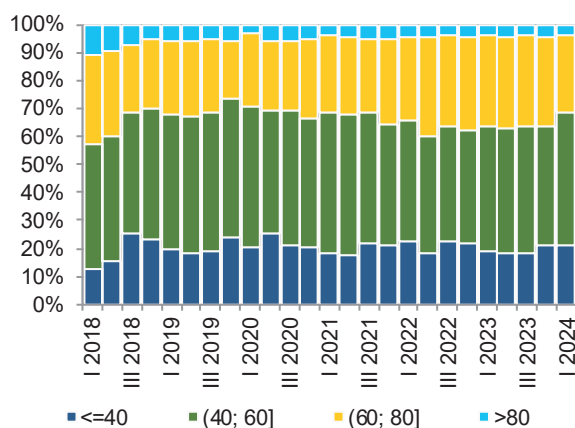
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 7.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



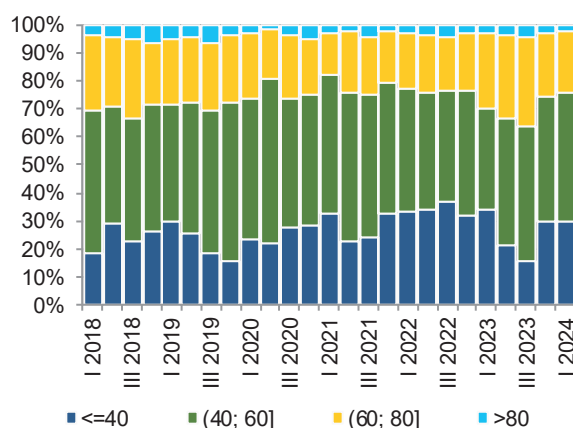
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 7.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



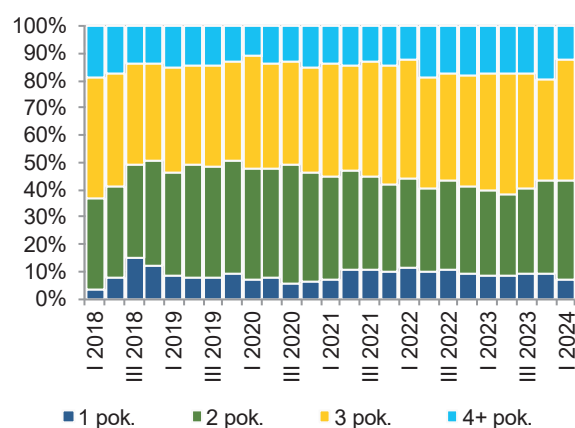
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 7.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



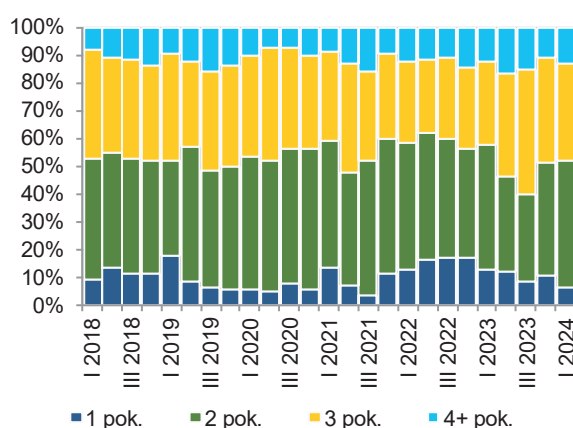
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 7.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

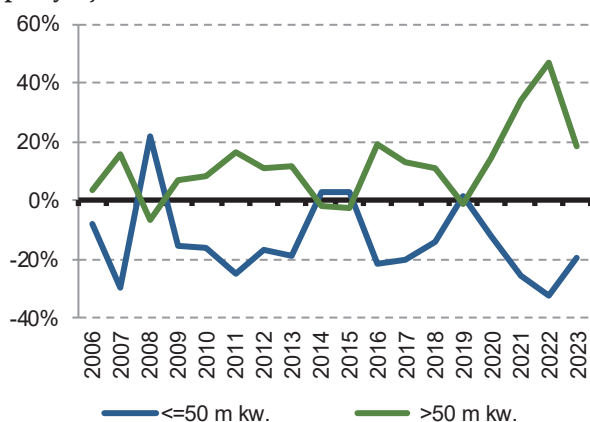
Wykres 7.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

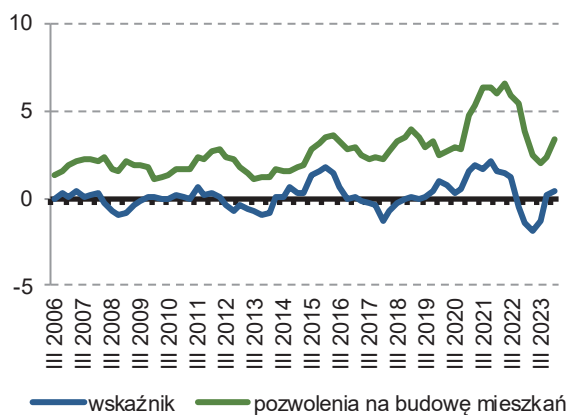


Wykres 7.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



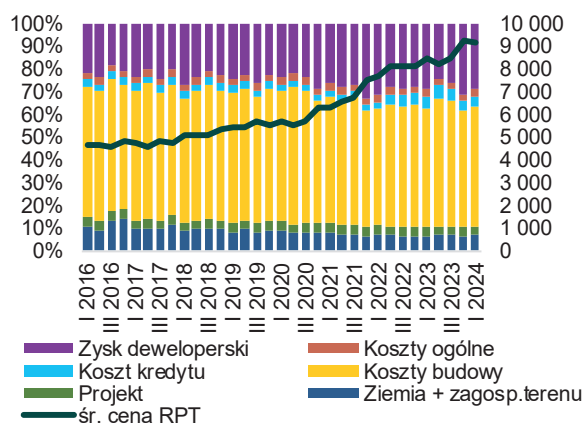
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 7.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie

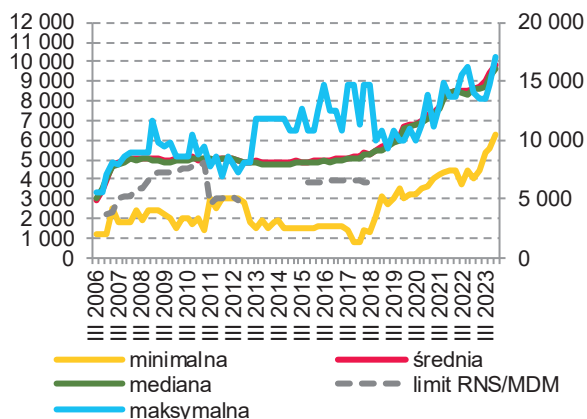
Wykres 7.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. os)



Źródło: NBP, Sekocenbud

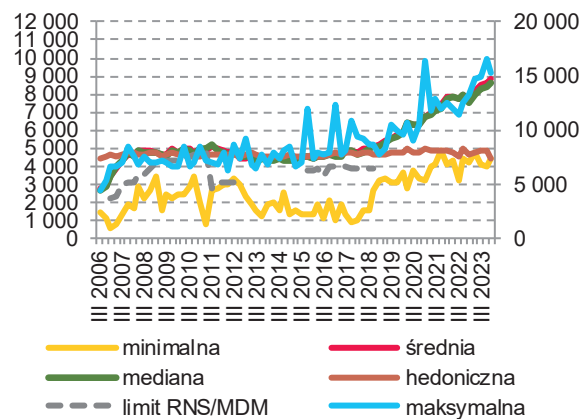
### 7.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

Wykres 7.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna p. os)



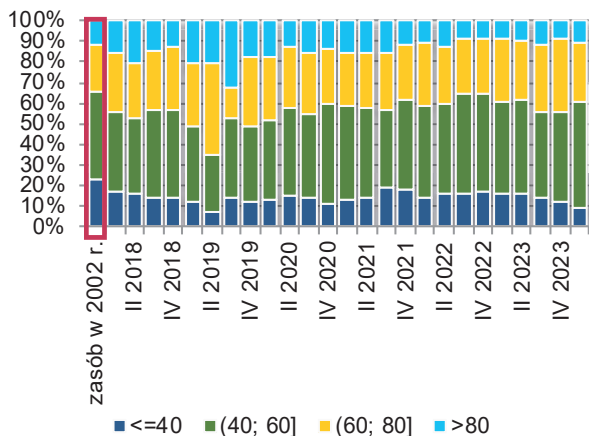
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 7.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna p. os)



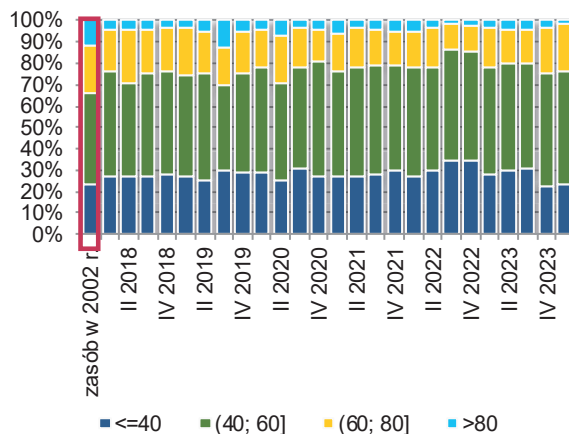
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 7.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



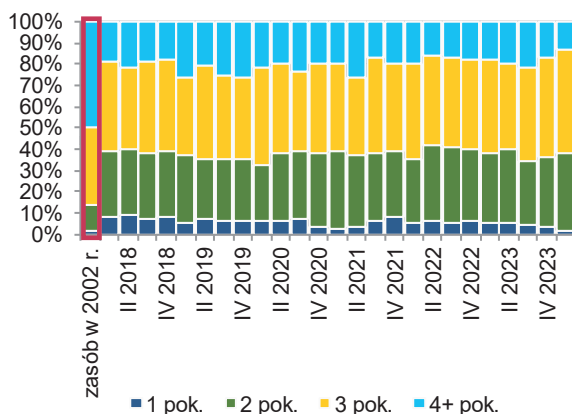
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 7.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



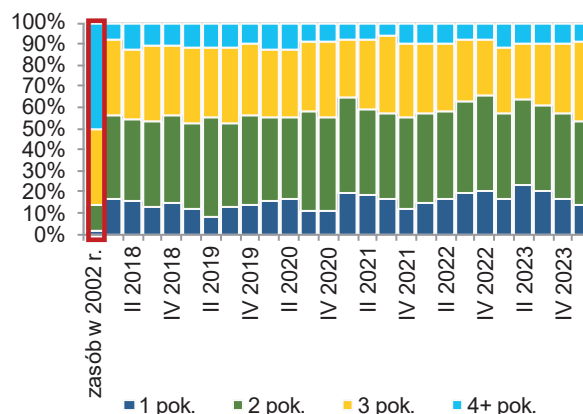
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 7.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



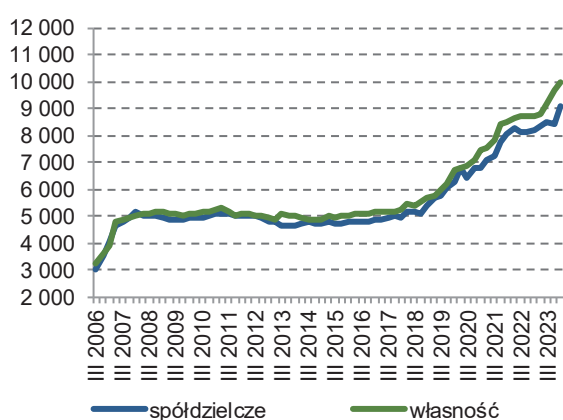
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 7.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



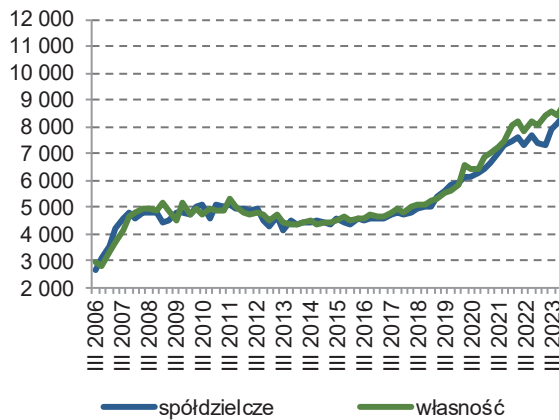
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



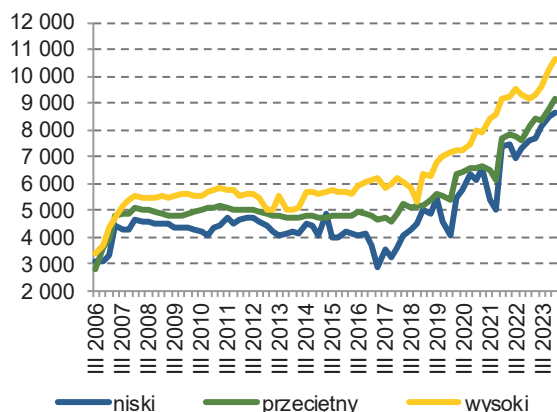
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



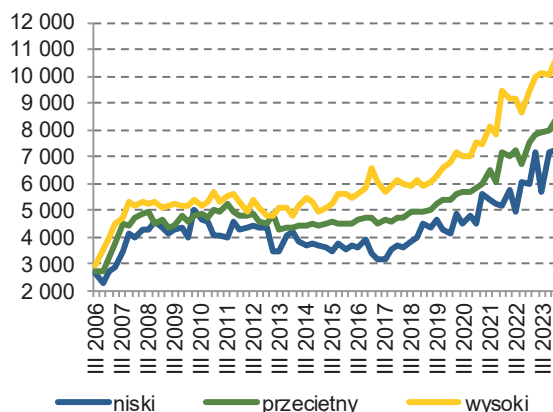
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



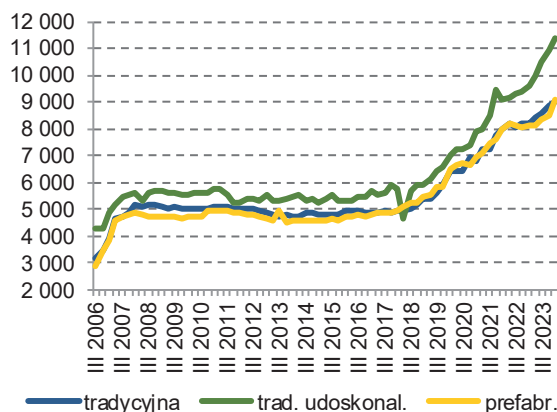
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



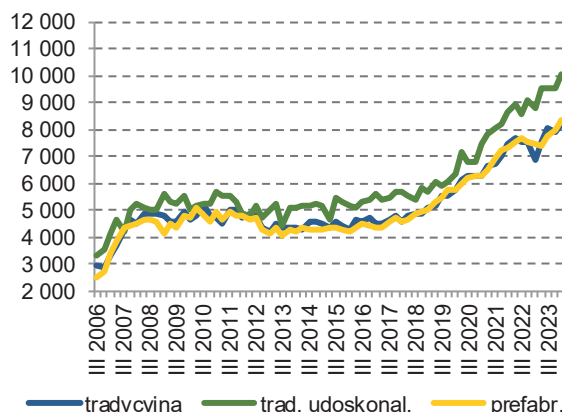
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



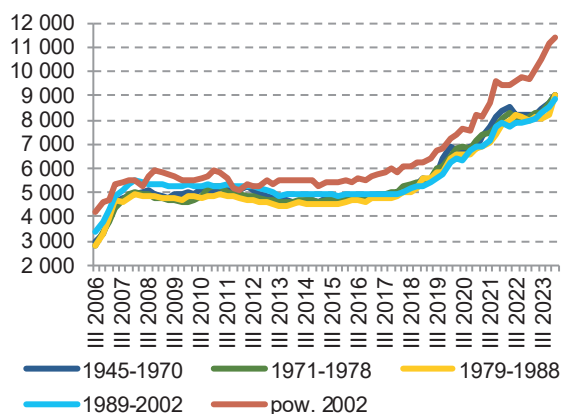
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



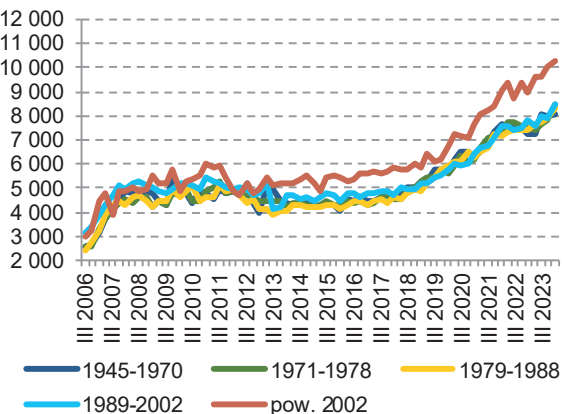
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



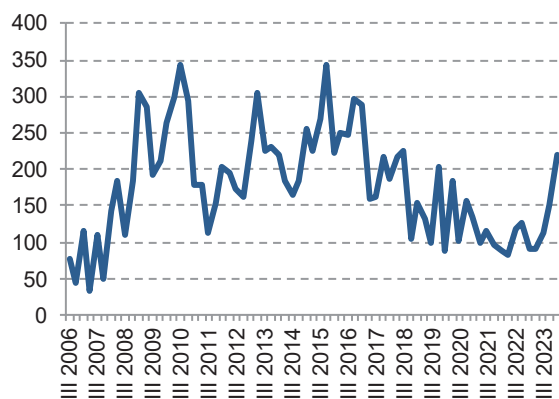
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



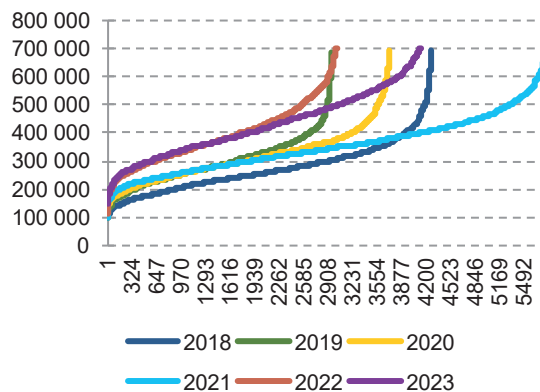
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 7.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Lublinie (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 7.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Lublinie w latach 2018-2023



Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

## 8. Łódź

### 8.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

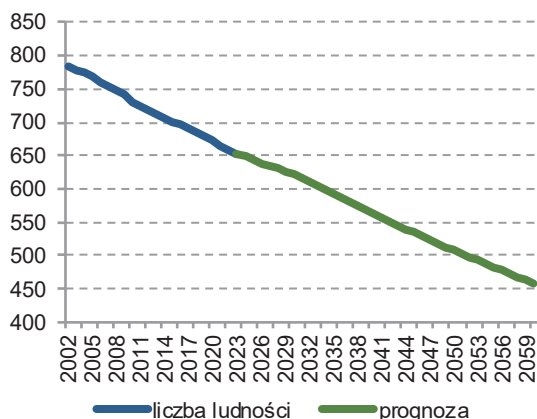
#### 8.1.1 Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 8.1. Czynniki demograficzne w Łodzi

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2018	685 285	-3 822	-1 198	-5 020	3 209	-5,6	-1,7	4,7
2019	679 941	-3 828	-1 086	-4 914	3 182	-5,6	-1,6	4,7
2020	673 003	-5 247	-1 338	-6 585	2 498	-7,7	-2,0	3,7
2021	664 860	-6 661	-1 294	-7 955	2 959	-10,0	-1,9	4,4
2022	658 444	-5 189	-1 100	-6 289	2 692	-7,8	-1,7	4,1
2023	652 015	-4 868	-1 529	-6 397	2 862	-7,4	-2,3	4,4

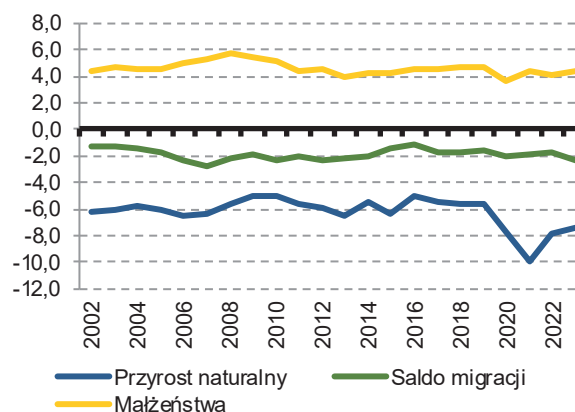
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

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



Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060 (scenariusz główny, średni, GUS)

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

Tabela 8.2. Gospodarstwa domowe w Łodzi

Gospodarstwa domowe	Liczba			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
<b>OGÓŁEM</b>	351 952	324 891	289 269	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	124 601	109 149	100 265	35%	34%	35%
w tym z 2 osobami	100 399	101 816	89 526	29%	31%	31%
w tym z 3 osobami	72 961	65 396	52 145	21%	20%	18%
w tym z 4 osobami	42 383	35 076	30 623	12%	11%	11%
w tym z 5 i więcej osobami	11 608	13 455	16 710	3%	4%	6%
Ludność w gospodarstwach	775 665	722 980	655 543			
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,20	2,23	2,27			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,11	0,94	0,79			

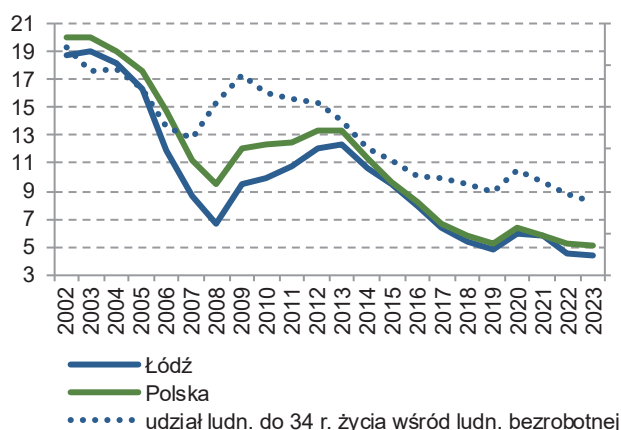
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2018	57,1	14,9	28,0
2019	56,4	15,1	28,6
2020	57,1	14,6	28,3
2021	56,8	14,7	28,5
2022	56,4	14,9	28,7
2023	56,2	14,9	28,9

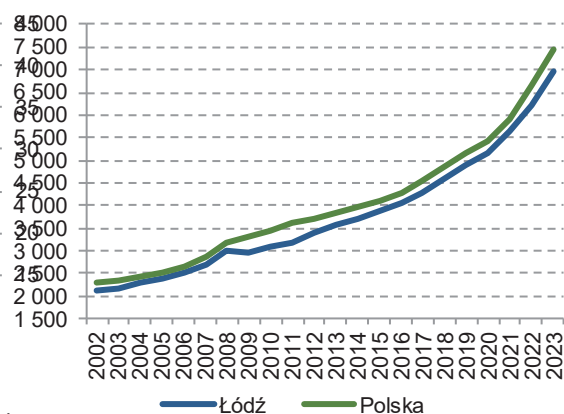
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

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



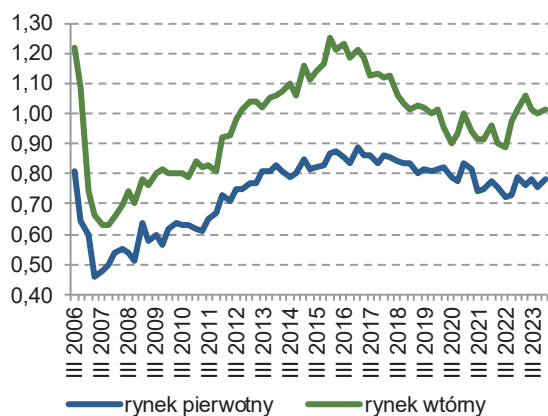
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

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



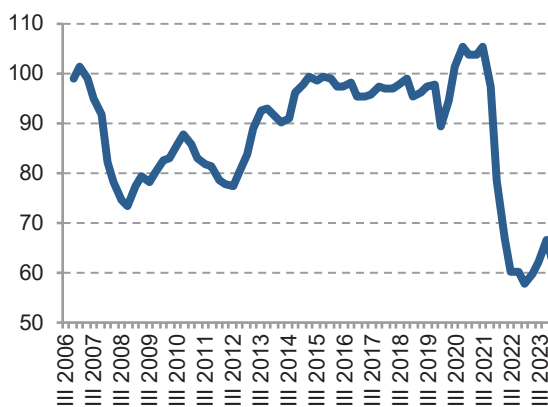
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

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



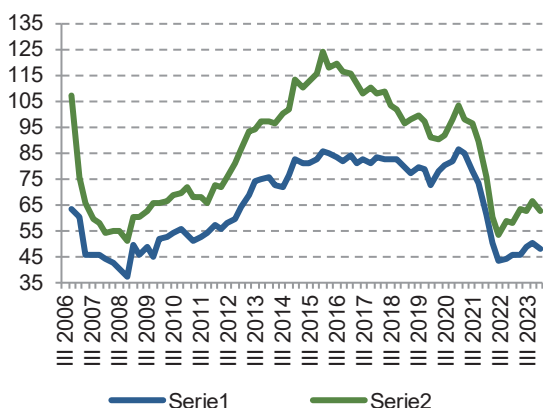
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi

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



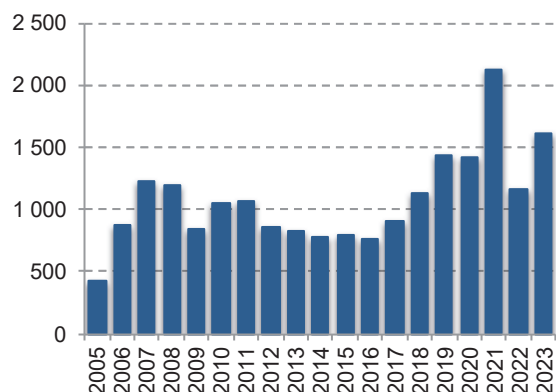
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi

Wykres 8.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Łodzi (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 Łodzi

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Zasób mieszkaniowy</b>						
- mieszkania ogółem	358 991	363 171	367 170	370 558	376 215	381 427
- mieszkania na 1000 ludności	524	534	546	557	571	585
<b>Powierzchnia użytkowa mieszkań</b>						
- łączna (tys. m kw.)	19 506	19 782	20 307	20 545	20 889	21 209
- przeciętna (m kw.)	54,3	54,5	55,3	55,4	55,5	55,6
- na osobę (m kw.)	28,5	29,1	30,2	30,9	31,7	32,5
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	1,9	1,9	1,8	1,8	1,8	1,7

\*Uwaga: Dane za 2023 r. szacunek NBP O/O w Łodzi.

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

### 8.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 8.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Łodzi

L.p.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Deweloperzy	95	110	98	86	76	84
2	Biura pośredników	165	185	217	202	180	167
3	Kancelarie notarialne	81	85	89	88	93	101
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	151	195	190	188	196	200
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	62	58	48	48	48	48
6	Wspólnoty mieszkaniowe	3 195	3 635	3 730	3 800	3 850	3 900

Źródło: dane z MRiT, szacunek NBP O/O w Łodzi na podstawie danych z GUS.

Tabela 8.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Łodzi

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba umów	5 600	6 400	6 193	8 320	4 610	5 300
Wartość w mln zł	1 230	1 825	1 488	2 862	1 774	2 220

Źródło: szacunek NBP O/O w Łodzi

Tabela 8.7. Budownictwo mieszkaniowe w Łodzi

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Pozwolenia na budowę mieszkań</b>						
Ogółem, w tym:	6 135	6 615	5 257	9 351	8 054	11 975
- indywidualne	484	402	464	469	359	293
- na sprzedaż lub wynajem	5 573	6 213	4 793	8 882	7 695	11 682
<b>Mieszkania, których budowę rozpoczęto</b>						
Ogółem, w tym:	3 842	6 708	4 037	7 117	4 003	5 037
- indywidualne	450	440	438	523	394	407
- na sprzedaż lub wynajem	3 334	6 208	3 599	6 434	3 585	4 630
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
Ogółem, w tym:	2 800	4 202	5 768	4 921	5 788	5 212
- indywidualne	305	364	407	406	541	395
- spółdzielcze	0	0	0	37	0	125
- na sprzedaż lub wynajem	2 495	3 822	5 315	4 367	5 198	4 689
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	49	0
- komunalne	0	16	46	111	0	3

\* 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 Łodzi

Tabela 8.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
- ogółem	2 800	4 202	5 768	4 921	5 788	5 212
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	198,6	280,4	355,5	328,1	361,3	319,5
- na 1000 ludności	4,1	6,2	8,6	7,4	8,8	8,0
- na 1000 zaw. małżeństw	873	1321	2309	1663	2150	1821
<b>Małżeństwa minus mieszkania</b>						
- różnica ogółem	409	-1 020	-3 270	-1 962	-3 096	-2 350
- na 1000 ludności	0,6	-1,5	-4,9	-3,0	-4,7	-3,6
<b>Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)</b>						
	70,9	66,7	61,6	66,7	62,4	61,3
<b>Liczba izb oddanych</b>						
	8 602	12 924	16 353	14 886	15 499	14 068
<b>Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym</b>						
	3,1	3,1	2,8	3,0	2,7	2,7
<b>Przec. pow. izby (m kw.)</b>						
	23,1	21,7	21,7	22,0	23,3	22,7

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi



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

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.
I 2018	5 524	5 211	4 432	4 022	4 120	29,7
II 2018	5 475	5 206	4 642	3 959	4 013	28,3
III 2018	5 529	5 356	4 711	4 256	3 976	29,5
IV 2018	5 663	5 507	4 811	4 465	4 084	34,8
I 2019	5 796	5 631	5 053	4 616	4 090	35,2
II 2019	6 010	5 853	5 116	4 596	3 909	33,6
III 2019	6 027	5 881	5 203	4 708	3 916	36,5
IV 2019	6 274	6 026	5 392	4 870	3 973	36,5
I 2020	6 608	6 249	5 465	5 011	3 942	34,7
II 2020	6 510	6 080	5 432	5 245	3 952	31,9
III 2020	6 734	6 406	5 464	5 613	4 130	29,8
IV 2020	6 761	6 624	5 721	5 522	4 173	32,4
I 2021	6 854	6 500	5 905	5 433	3 960	39,4
II 2021	7 409	6 676	6 012	5 800	4 099	43,1
III 2021	8 006	7 451	6 683	6 075	4 115	40,0
IV 2021	8 117	7 528	6 667	6 158	4 108	39,5
I 2022	8 145	7 718	7 018	6 214	3 835	41,2
II 2022	8 481	7 929	6 974	6 652	3 876	46,6
III 2022	8 973	8 475	7 164	6 887	3 881	47,5
IV 2022	9 152	8 520	7 203	6 384	3 864	52,0
I 2023	9 391	8 451	7 373	6 579	3 865	52,7
II 2023	9 465	8 810	7 526	6 366	3 934	50,6
III 2023	9 594	8 731	7 810	6 768	3 915	52,8
IV 2023	10 197	9 202	8 166	6 987	3 917	48,2
I 2024	10 708	9 755	8 555	7 496	3 926	49,7

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2008 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

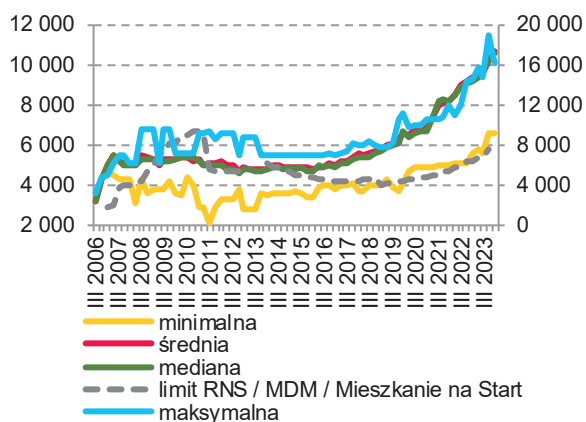
Tabela 8.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Łodzi

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 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
II 2020	98,5	97,3	99,4	104,7	100,3	108,3	103,9	106,2	114,1	101,1
III 2020	103,4	105,4	100,6	107,0	104,5	111,7	108,9	105,0	119,2	105,5
IV 2020	100,4	103,4	104,7	98,4	101,0	107,8	109,9	106,1	113,4	105,0
I 2021	101,4	98,1	103,2	98,4	94,9	103,7	104,0	108,0	108,4	100,5
II 2021	108,1	102,7	101,8	106,7	103,5	113,8	109,8	110,7	110,6	103,7
III 2021	108,1	111,6	111,2	104,7	100,4	118,9	116,3	122,3	108,2	99,6
IV 2021	101,4	101,0	99,8	101,4	99,8	120,1	113,6	116,5	111,5	98,4
I 2022	100,3	102,5	105,3	100,9	93,4	118,8	118,7	118,9	114,4	96,8
II 2022	104,1	102,7	99,4	107,0	101,1	114,5	118,8	116,0	114,7	94,6
III 2022	105,8	106,9	102,7	103,5	100,1	112,1	113,8	107,2	113,4	94,3
IV 2022	102,0	100,5	100,5	92,7	99,6	112,7	113,2	108,0	103,7	94,1
I 2023	102,6	99,2	102,4	103,1	98,0	115,3	109,5	105,1	105,9	98,7
II 2023	100,8	104,2	102,1	96,8	103,9	111,6	111,1	107,9	95,7	101,5
III 2023	101,4	99,1	103,8	106,3	99,5	106,9	103,0	109,0	98,3	100,9
IV 2023	106,3	105,4	104,6	103,2	100,1	111,4	108,0	113,4	109,4	101,4
I 2024	105,0	106,0	104,8	107,3	100,2	114,0	115,4	116,0	113,9	103,7

Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

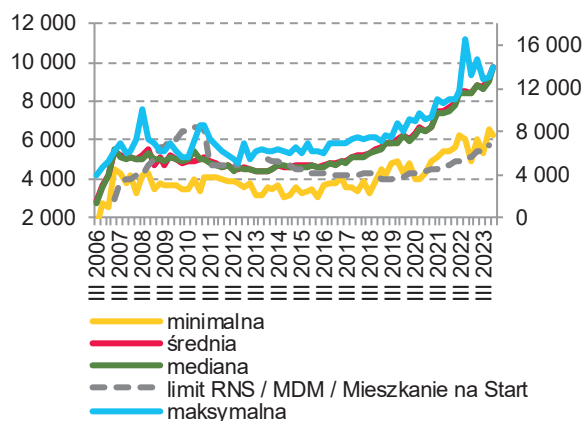
### 8.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

**Wykres 8.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna p. oś)**



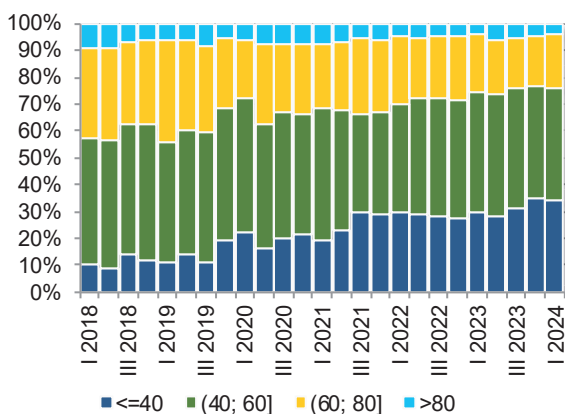
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

**Wykres 8.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna p. oś)**



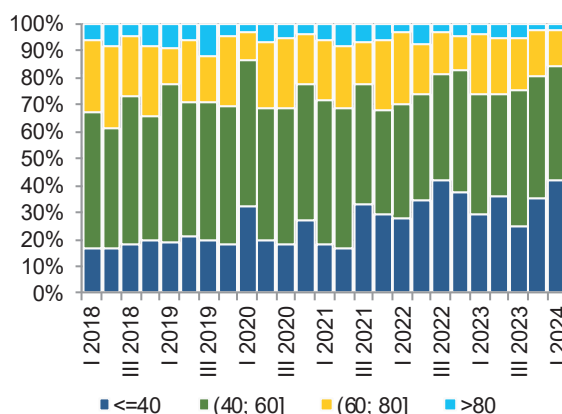
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

**Wykres 8.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO**



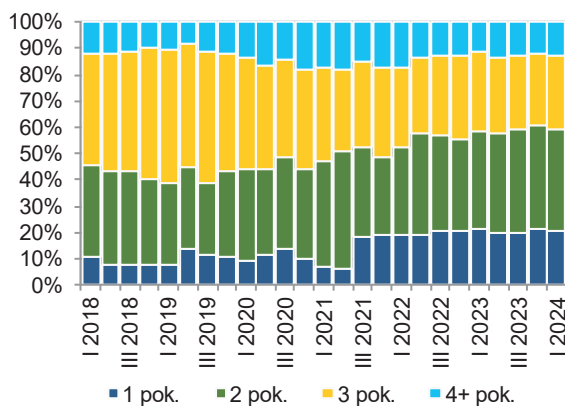
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

**Wykres 8.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT**



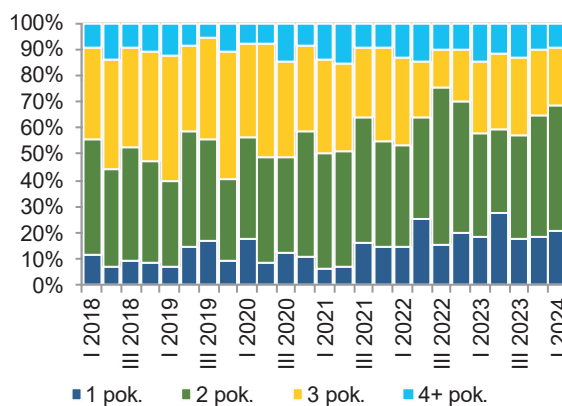
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

**Wykres 8.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO**



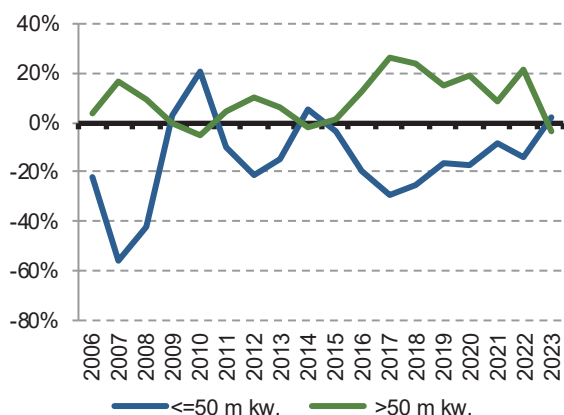
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

**Wykres 8.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT**



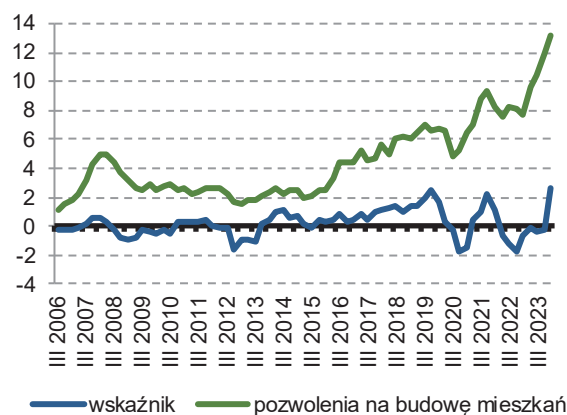
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



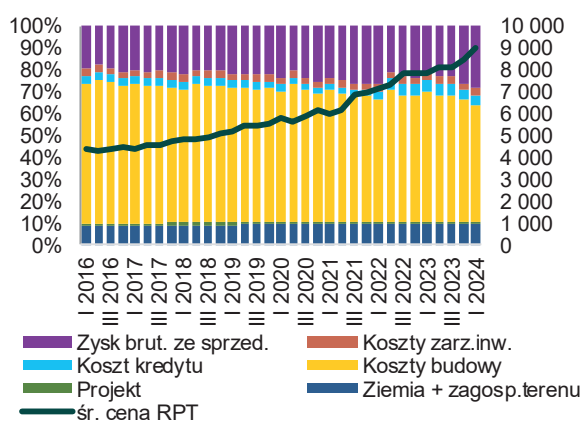
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 8.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi

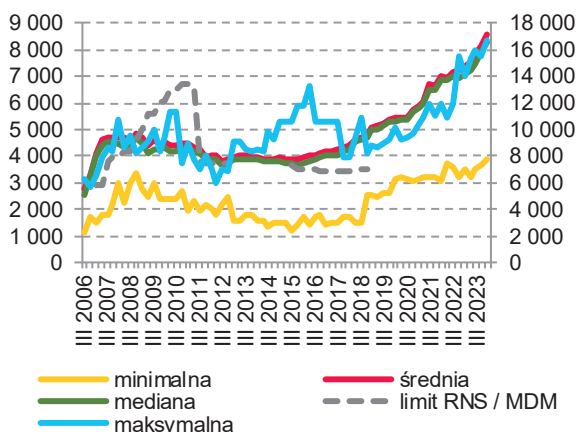
Wykres 8.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. os)



Źródło: NBP, Sekocenbud

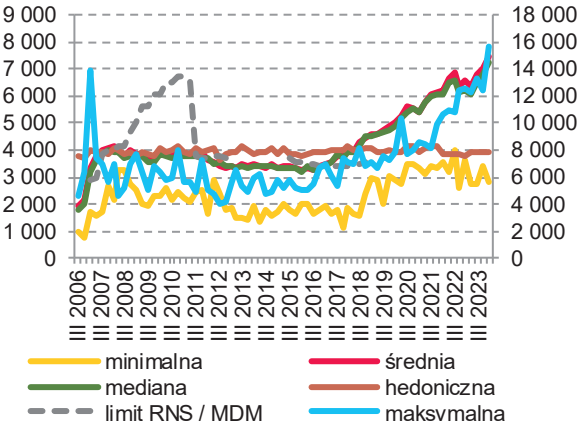
### 8.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

Wykres 8.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna p. os)



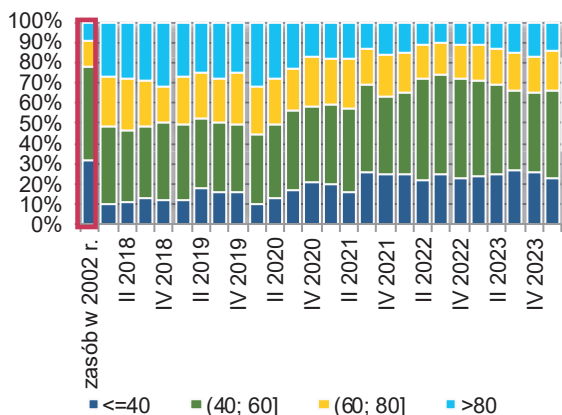
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 8.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna p. os)



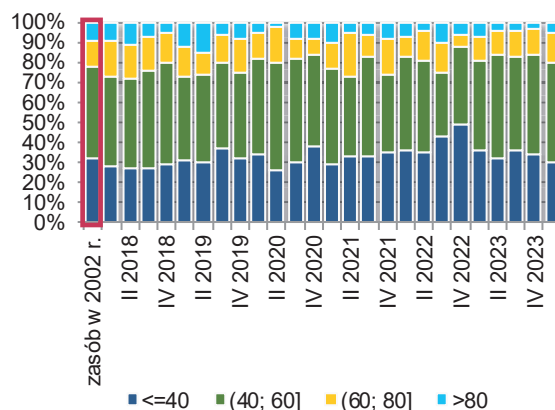
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

**Wykres 8.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO**



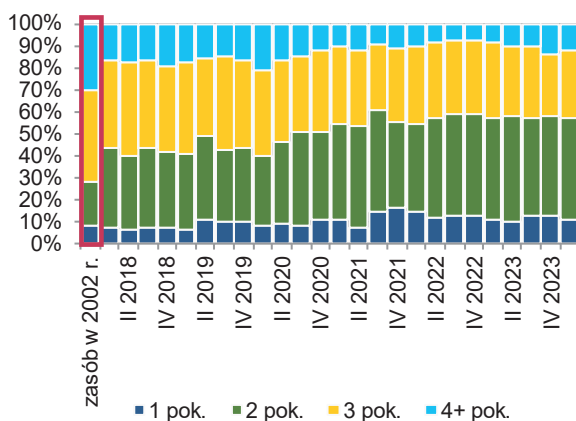
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

**Wykres 8.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT**



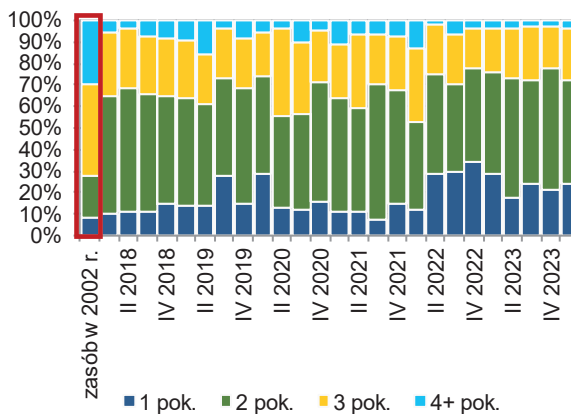
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

**Wykres 8.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO**



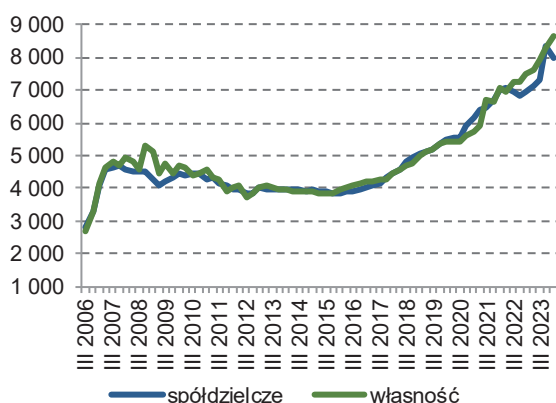
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

**Wykres 8.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT**



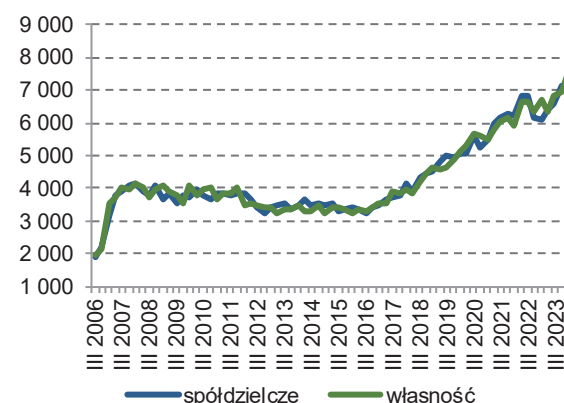
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



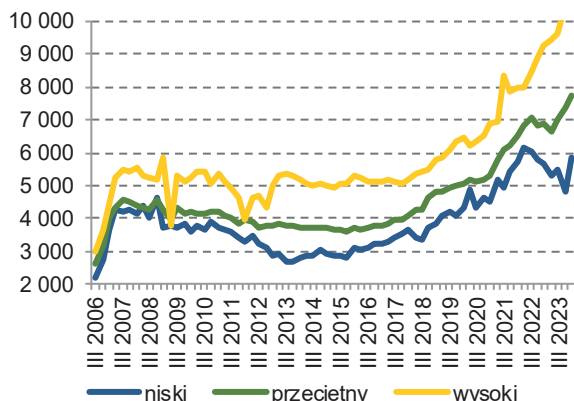
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



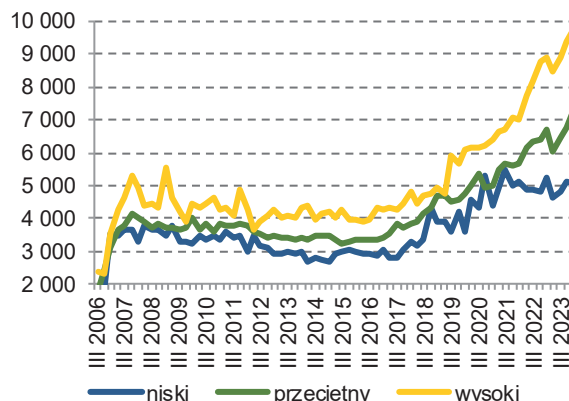
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



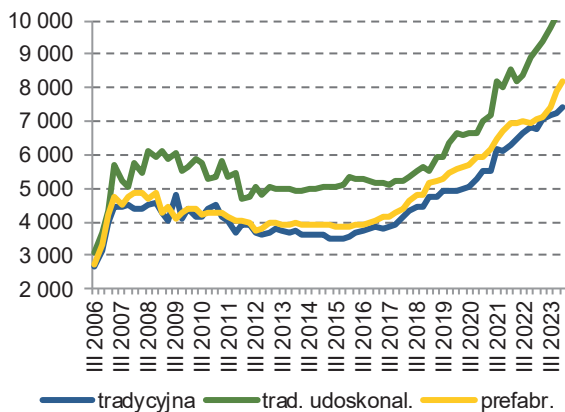
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



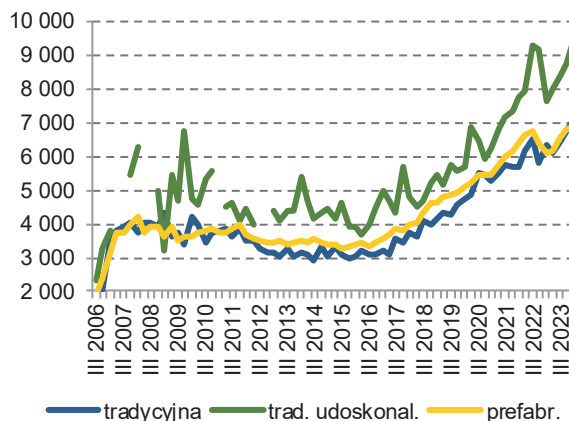
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



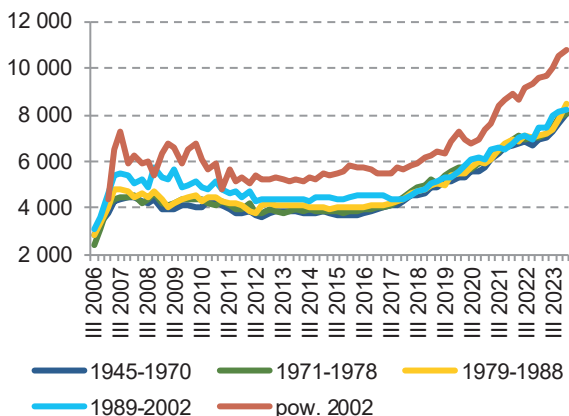
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



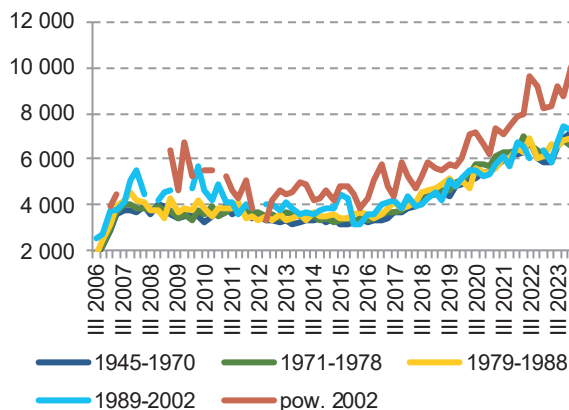
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



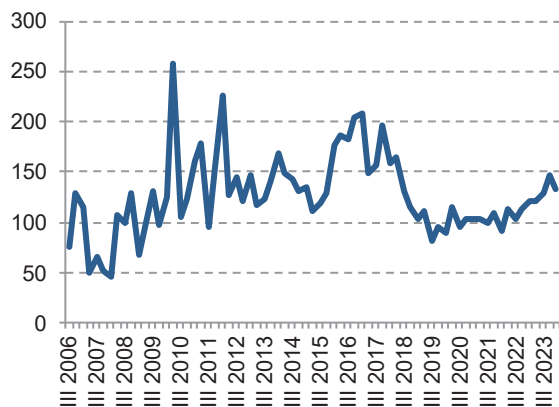
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



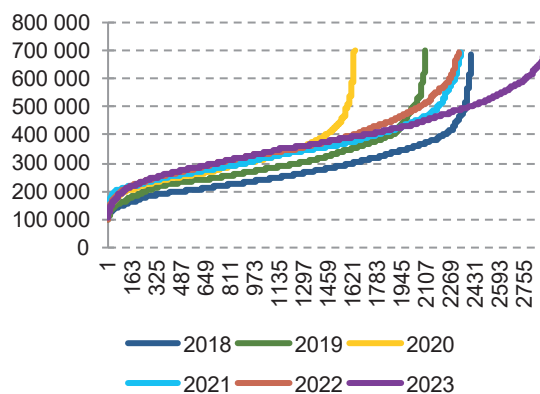
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

**Wykres 8.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Łodzi w latach 2018-2023**



Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

## 9. Olsztyn

### 9.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

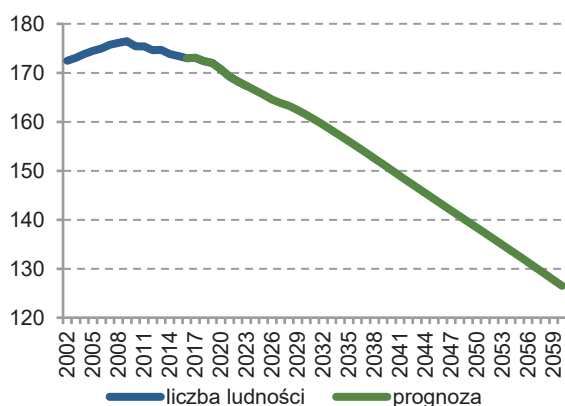
#### 9.1.1 Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 9.1. Czynniki demograficzne w Olsztynie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany I. ludności	Mażeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Mażeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2018	172 362	393	-415	-22	730	2,3	-2,4	4,2
2019	171 979	48	-396	-348	797	0,3	-2,3	4,6
2020	170 706	-230	-344	-574	658	-1,3	-2,0	3,8
2021	169 251	-686	-274	-960	751	-4,0	-1,6	4,4
2022	168 212	-471	-423	-894	754	-2,8	-2,5	4,5
2023	167 311	-437	-417	-854	670	-2,6	-2,5	4,0

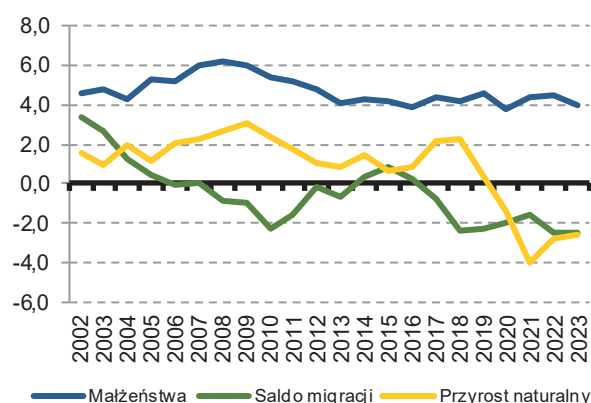
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie; Prognoza ludności na lata 2023-2060 (scenariusz główny; średni)

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

Tabela 9.2. Gospodarstwa domowe w Olsztynie

Gospodarstwa domowe	Liczba			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
<b>OGÓŁEM</b>	68 850	75 403	67 746	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	22 046	24 562	19 841	32%	33%	29%
w tym z 2 osobami	17 062	22 530	19 801	25%	30%	29%
w tym z 3 osobami	14 491	15 273	13 432	21%	20%	20%
w tym z 4 osobami	11 114	9 544	9 340	16%	13%	14%
w tym z 5 i więcej osobami	4 137	3 494	5 332	6%	5%	8%
Ludność w gospodarstwach	166 356	172 733	168 418			
Przeciętna I. osób w gospodarstwie	2,42	2,29	2,49			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,12					

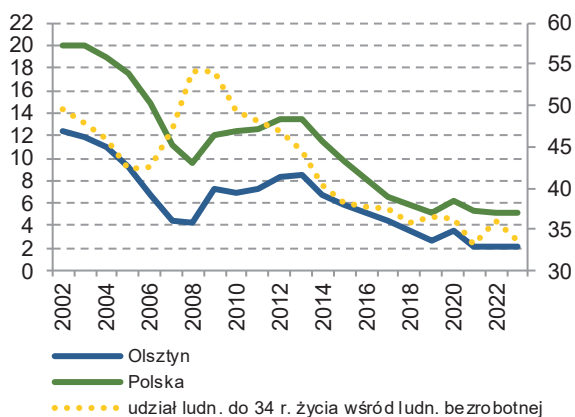
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2018	59,8	17,5	22,7
2019	58,9	17,6	23,4
2020	59,6	16,9	23,5
2021	59,0	17,0	24,0
2022	58,5	17,0	24,5
2023	58,0	17,1	24,9

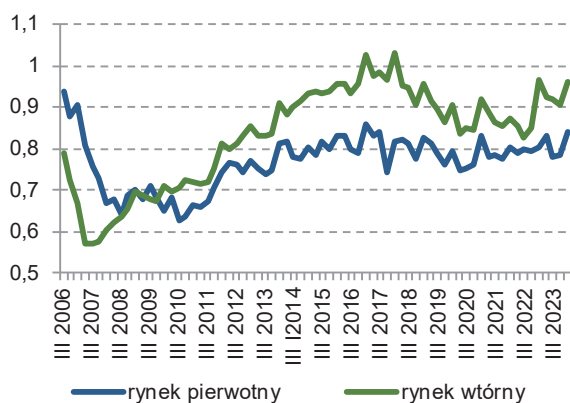
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

Wykres 9.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Olsztynie (%; P. oś)



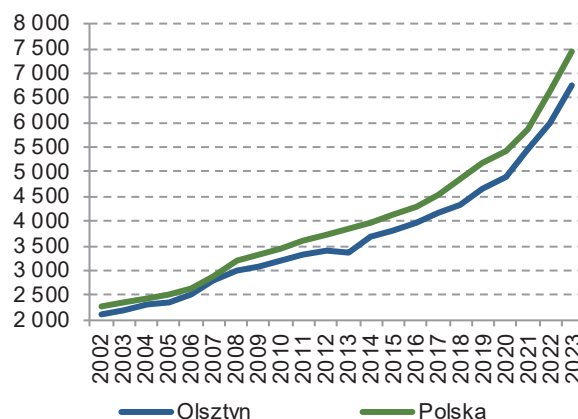
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

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



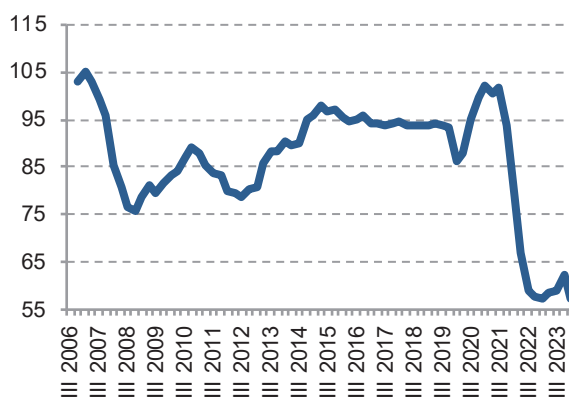
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

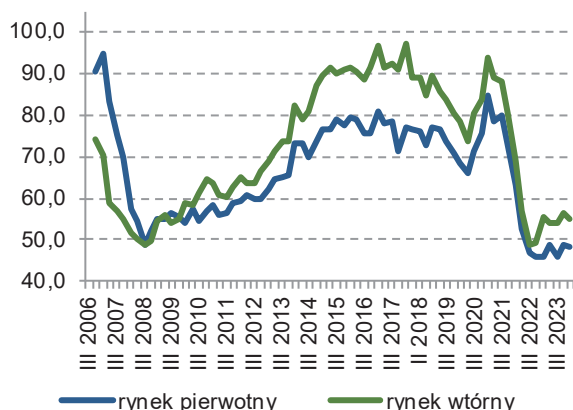
Wykres 9.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Olsztynie (krotność przec. mies. wynagr.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie

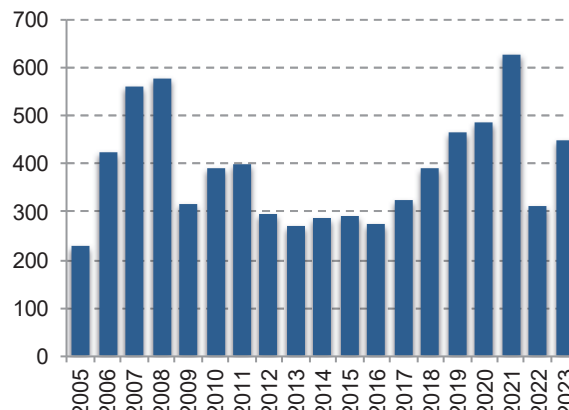


Wykres 9.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Olsztynie (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie

Wykres 9.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Olsztynie (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 Olsztynie

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Zasób mieszkaniowy</b>						
- mieszkania ogółem	78 184	79 461	81 152	81 689	83 070	84 032
- mieszkania na 1000 ludności	454	462	475	483	494	502
<b>Powierzchnia użytkowa mieszkań</b>						
- łączna (tys. m kw.)	4 560	4 636	4 750	4 785	4 865	4 926
- przeciętna (m kw.)	58,3	58,3	58,5	58,6	58,6	58,6
-na osobę (m kw.)	26,5	27,0	27,8	28,3	28,9	29,4
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,5	3,5	3,4	3,4	3,4	3,4
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,2	2,2	2,1	2,1	2,0	2,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie; 2020 r. – szacunek NBP O/O w Olsztynie

### 9.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 9.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Olsztynie

L.p.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Deweloperzy	22	22	22	22	22	22
2	Biura pośredników	94	95	99	112	104	108
3	Kancelarie notarialne	28	28	27	27	29	32
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	106	115	114	121	124	
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	10	10	10	10	10	10
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1 467	1 468	1 491	1 518	1 512	1 496

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

Tabela 9.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Olsztynie

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba umów	3 126	3 037	3 179	3 409	2 475	3 091
Wartość w mln zł	684	821	981	1 406	875	1 236

Źródło: szacunek NBP O/O w Olsztynie

Tabela 9.7. Budownictwo mieszkaniowe w Olsztynie

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Pozwolenia na budowę mieszkań</b>						
Ogółem, w tym:	1 651	1 492	637	1 563	1 079	668
- indywidualne	43	43	34	59	28	36
- na sprzedaż lub wynajem	1 608	1 449	535	1 501	1 051	632
<b>Mieszkania, których budowę rozpoczęto</b>						
Ogółem, w tym:	1 297	837	666	530	584	1 165
- indywidualne	24	30	34	31	25	23
- na sprzedaż lub wynajem	1 273	747	632	499	503	1 142
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
Ogółem, w tym:	663	1 279	1 509	802	1 391	962
- indywidualne	38	28	34	41	33	29
- spółdzielcze	65	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	560	1 251	1 475	761	1 358	933
- 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 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 9.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Olsztynie

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
- ogółem	663	1 279	1 509	802	1 391	962
- ogółem pow. użyt. (tys. m kw.)	43,0	76,2	87,5	53,0	81,7	61,5
- na 1000 ludności	3,8	7,4	8,8	4,7	8,3	5,7
- na 1000 zaw. małżeństw	908	1 605	2 293	1 068	1 845	1 436
<b>Małżeństwa minus mieszkania oddane</b>						
- różnica ogółem	67	-482	-851	-51	-637	-292
- na 1000 ludności	0,4	-2,8	-5,0	-0,3	-3,8	-1,7
<b>Przec. pow. użyt. mieszkania</b>	64,9	59,6	58,0	66,1	58,7	63,9
<b>Liczba izb oddanych</b>	2 124	3 849	4 657	2 538	4 310	2 922
<b>Przeciętna liczba izb w</b>	3,2	3,0	3,1	3,2	3,1	3,0
<b>Przec. pow. izby (m kw.)</b>	20,3	19,8	18,8	20,9	19,0	21,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

Tabela 9.9. Średnia cena mkw. mieszkania 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.	Stawka trans.
I 2018	5 709	5 364	4 654	4 243	4 321	28,0	24,4
II 2018	5 811	5 240	4 728	4 510	4 371	28,4	24,1
III 2018	5 794	5 311	4 867	4 554	4 277	27,8	25,3
IV 2018	5 946	5 612	5 025	4 804	4 414	29,4	26,0
I 2019	6 083	5 577	5 254	4 823	4 424	29,4	25,2
II 2019	6 082	5 677	5 401	5 049	4 298	30,7	28,5
III 2019	6 191	5 872	5 536	5 171	4 317	30,4	27,0
IV 2019	6 350	6 108	5 674	5 383	4 286	31,6	25,9
I 2020	6 380	6 220	5 813	5 449	4 282	32,1	28,5
II 2020	6 411	6 289	6 016	5 630	4 327	30,1	28,1
III 2020	6 429	6 388	5 958	5 666	4 343	31,4	27,8
IV 2020	6 417	6 425	6 032	5 794	4 327	30,1	27,9
I 2021	6 592	6 448	6 130	5 805	4 217	30,5	27,1
II 2021	6 870	6 778	6 334	5 990	4 196	31,2	28,6
III 2021	6 917	6 840	6 510	6 208	4 333	31,2	28,8
IV 2021	7 203	7 031	7 056	6 372	4 311	32,5	31,2
I 2022	7 742	7 446	7 324	6 838	4 361	36,8	33,9
II 2022	7 960	7 602	7 536	7 016	4 388	39,3	35,2
III 2022	8 237	7 474	7 554	7 205	4 453	39,9	36,4
IV 2022	8 563	7 563	7 547	7 060	4 456	40,8	36,4
I 2023	8 883	8 236	7 581	6 863	4 388	42,8	37,0
II 2023	8 981	8 051	7 773	7 246	4 792	43,4	37,1
III 2023	8 739	8 568	7 972	7 308	4 378	44,9	40,3
IV 2023	8 951	8 622	8 415	7 443	4 318	44,2	37,9
I 2024	9 787	8 852	8 766	7 709	4 321	45,8	37,8

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2009 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

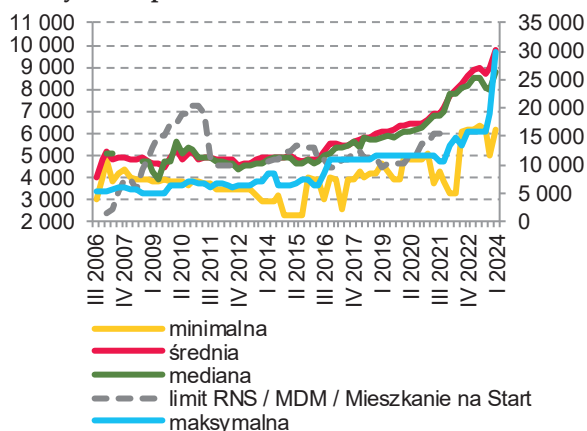
Tabela 9.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Olsztynie

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 2018	101,9	95,9	103,1	98,4	99,4	102,6	109,5	104,9	103,7	99,3
II 2018	101,8	97,7	101,6	106,3	101,2	106,0	104,9	105,8	105,9	99,9
III 2018	99,7	101,4	102,9	101,0	97,9	106,3	107,8	109,4	108,5	98,5
IV 2018	102,6	105,7	103,2	105,5	103,2	106,2	100,3	111,3	111,4	101,5
I 2019	102,3	99,4	104,6	100,4	100,2	106,6	104,0	112,9	113,7	102,4
II 2019	100,0	101,8	102,8	104,7	97,1	104,6	108,3	114,2	111,9	98,3
III 2019	101,8	103,4	102,5	102,4	100,4	106,8	110,6	113,7	113,6	100,9
IV 2019	102,6	104,0	102,5	104,1	99,3	106,8	108,8	112,9	112,1	97,1
I 2020	100,5	101,8	102,4	101,2	99,9	104,9	111,5	110,6	113,0	96,8
II 2020	100,5	101,1	103,5	103,3	101,1	105,4	110,8	111,4	111,5	100,7
III 2020	100,3	101,6	99,0	100,6	100,4	103,8	108,8	107,6	109,6	100,6
IV 2020	99,8	100,6	101,3	102,3	99,6	101,1	105,2	106,3	107,6	101,0
I 2021	102,7	100,4	101,6	100,2	97,5	103,3	103,7	105,5	106,5	98,5
II 2021	104,2	105,1	103,3	103,2	99,5	107,2	107,8	105,3	106,4	97,0
III 2021	100,7	100,9	102,8	103,6	103,3	107,6	107,1	109,3	109,6	99,8
IV 2021	104,1	102,8	108,4	102,6	99,5	112,2	109,4	117,0	110,0	99,6
I 2022	107,5	105,9	103,8	107,3	101,2	117,4	115,5	119,5	117,8	103,4
II 2022	102,8	102,1	102,9	102,6	100,6	115,9	112,2	119,0	117,1	104,6
III 2022	103,5	98,3	100,2	102,7	101,5	119,1	109,3	116,0	116,1	102,8
IV 2022	104,0	101,2	99,9	98,0	100,1	118,9	107,6	107,0	110,8	103,4
I 2023	103,7	108,9	100,5	97,2	98,5	114,7	110,6	103,5	100,4	100,6
II 2023	101,1	97,8	102,5	105,6	109,2	112,8	105,9	103,1	103,3	109,2
III 2023	97,3	106,4	102,6	100,9	91,4	106,1	114,6	105,5	101,4	98,3
IV 2023	102,4	100,6	105,6	101,9	98,6	104,5	114,0	111,5	105,4	96,9
I 2024	109,3	102,7	104,2	103,6	100,1	110,2	107,5	115,6	112,3	98,5

Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

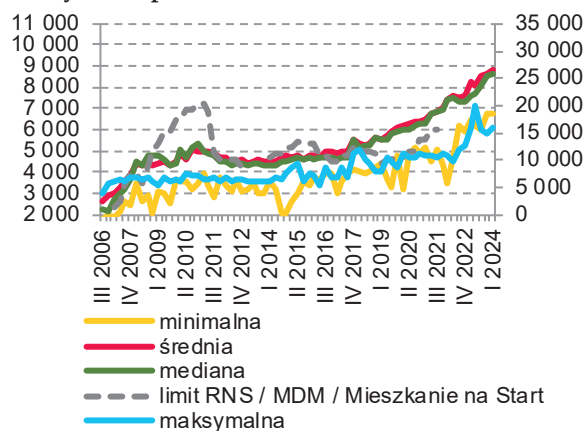
### 9.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

Wykres 9.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



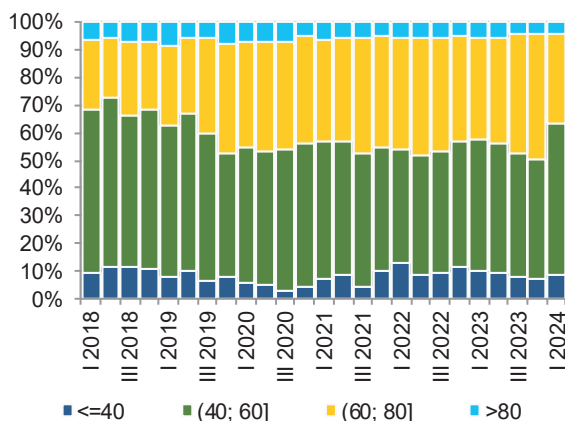
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 9.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



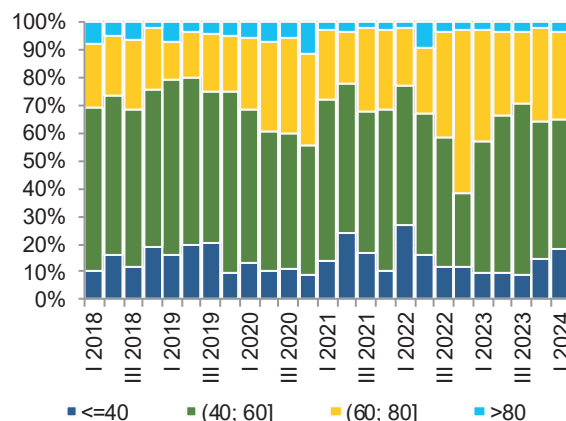
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 9.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



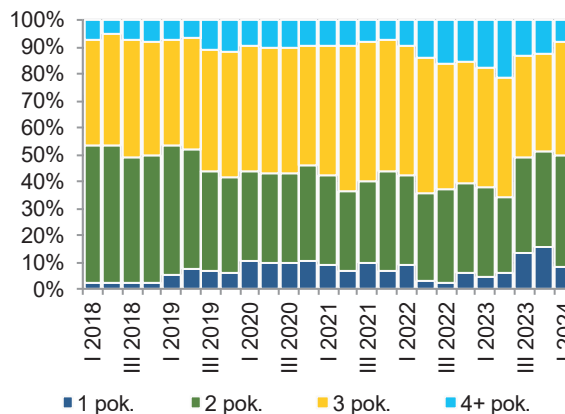
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 9.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



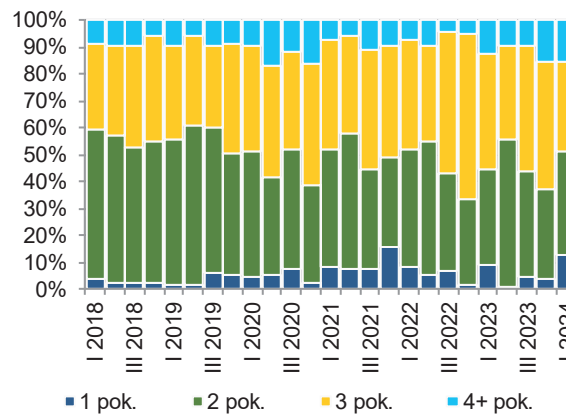
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 9.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



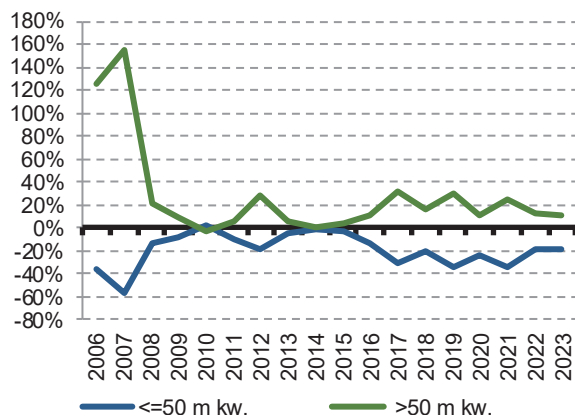
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 9.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



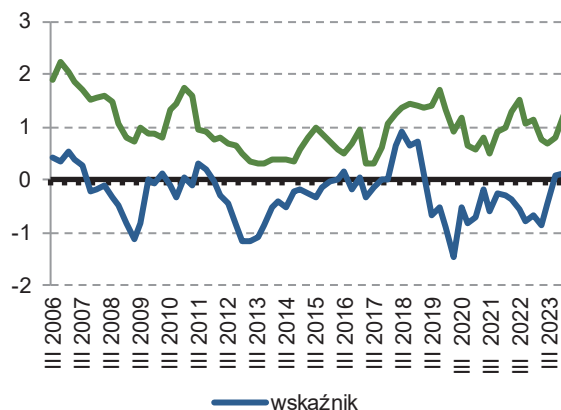
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



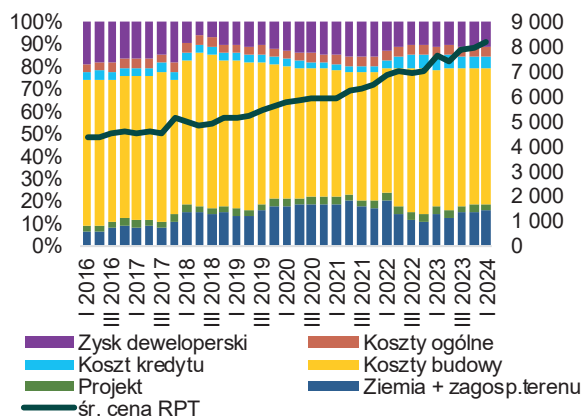
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 9.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie

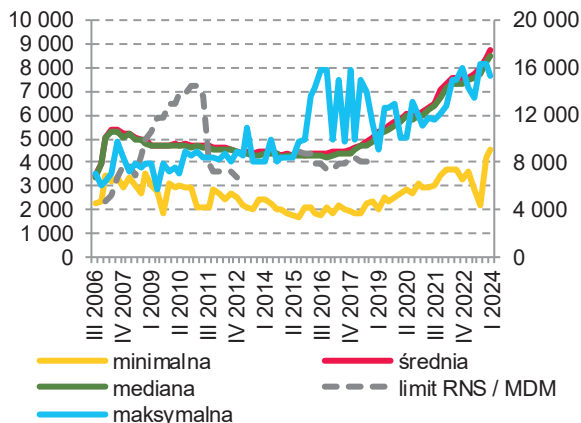
Wykres 9.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. os)



Źródło: NBP, Sekocenbud

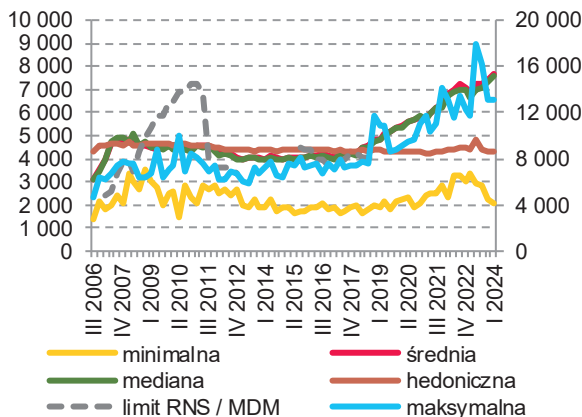
### 9.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

Wykres 9.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna p. os)



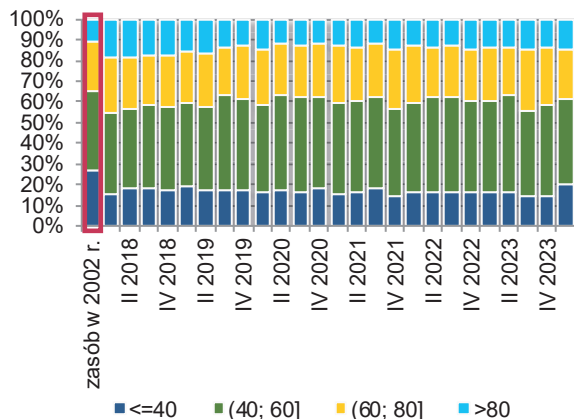
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 9.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna p. os)



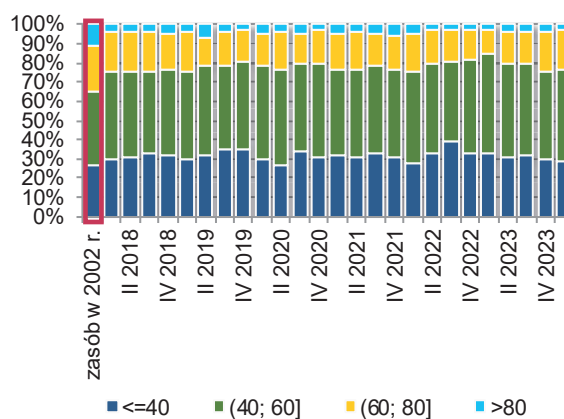
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

**Wykres 9.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO**



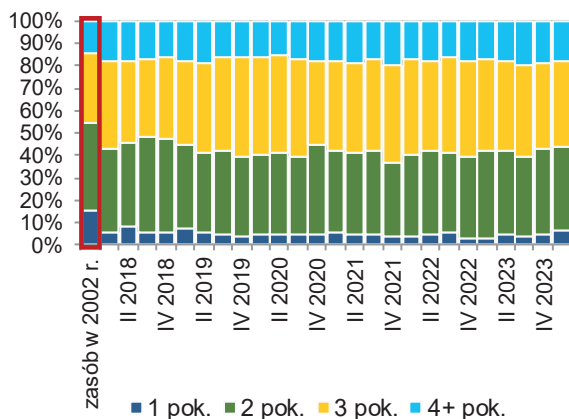
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

**Wykres 9.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT**



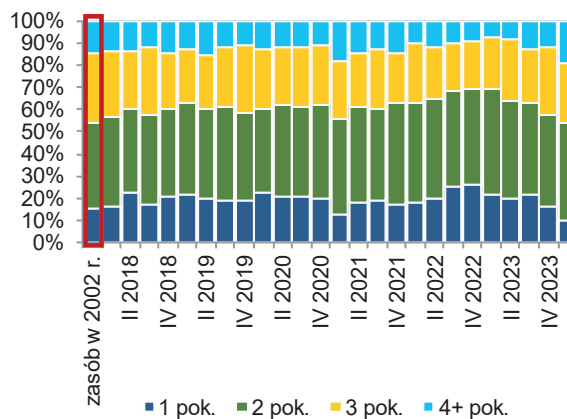
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

**Wykres 9.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO**



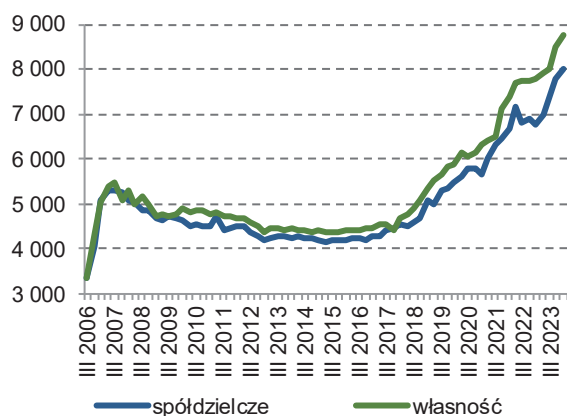
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

**Wykres 9.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT**



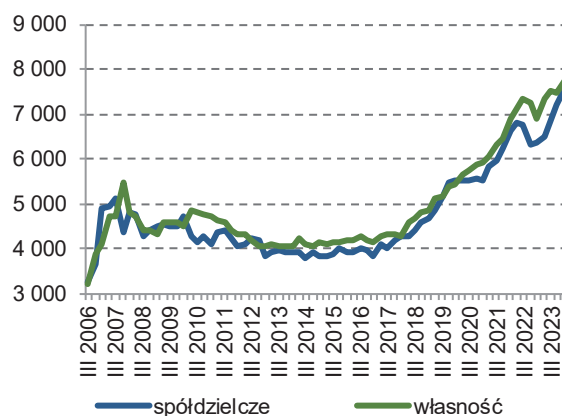
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



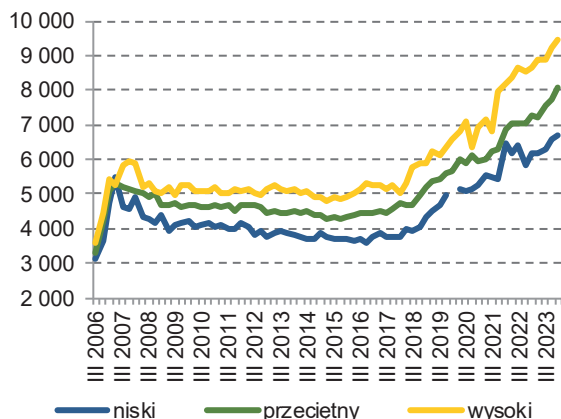
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



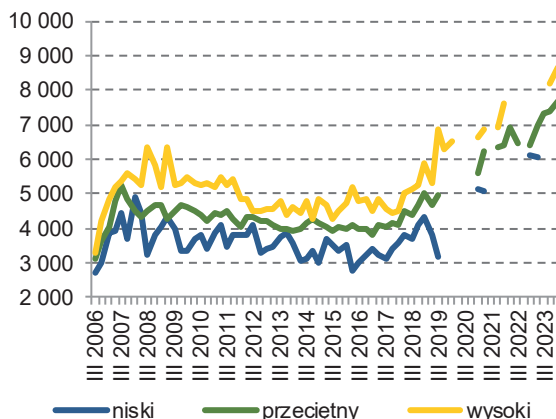
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



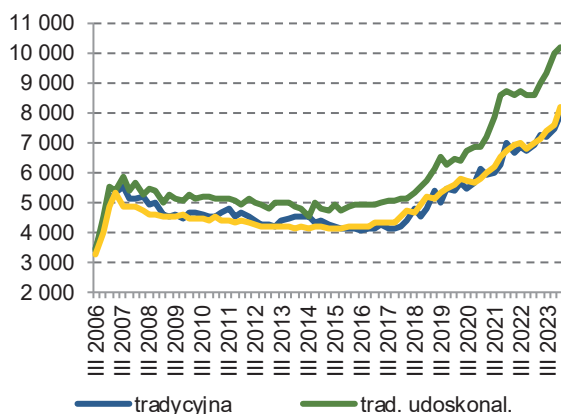
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



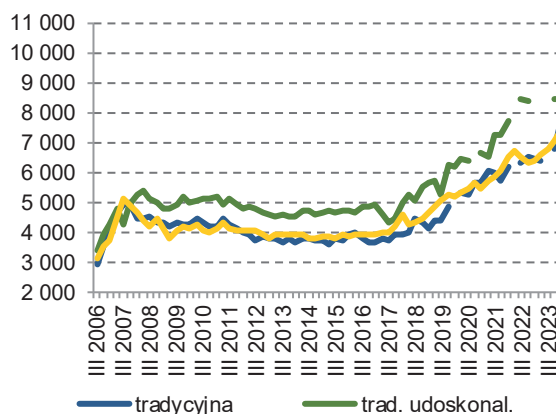
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



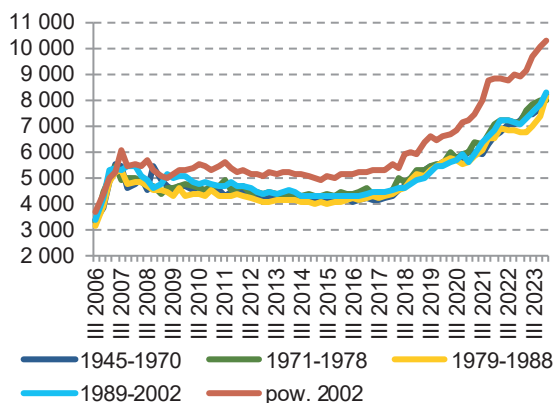
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



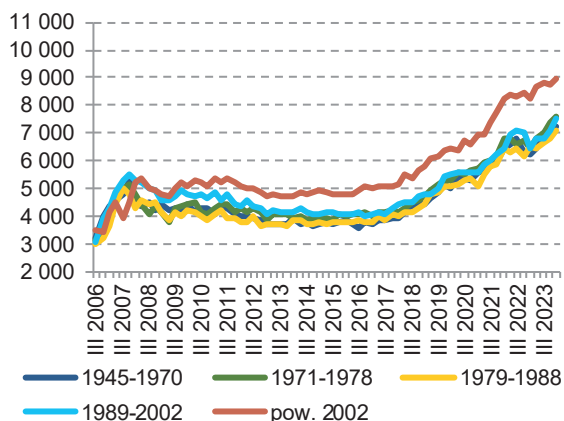
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



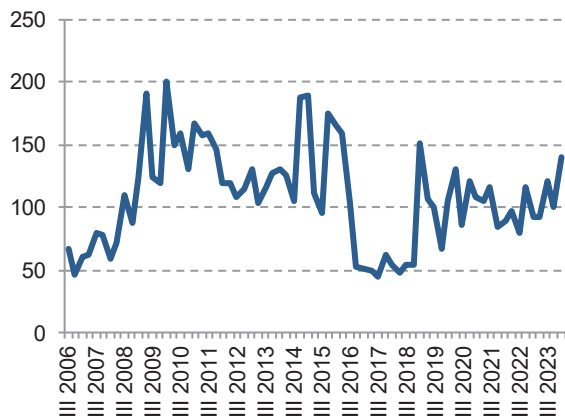
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



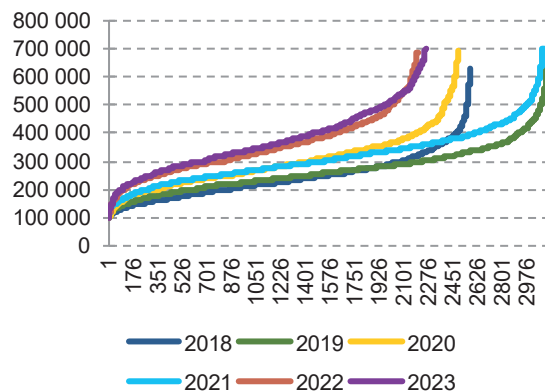
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

**Wykres 9.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Olsztynie w latach 2018-2023**



Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie



## 10. Opole

### 10.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

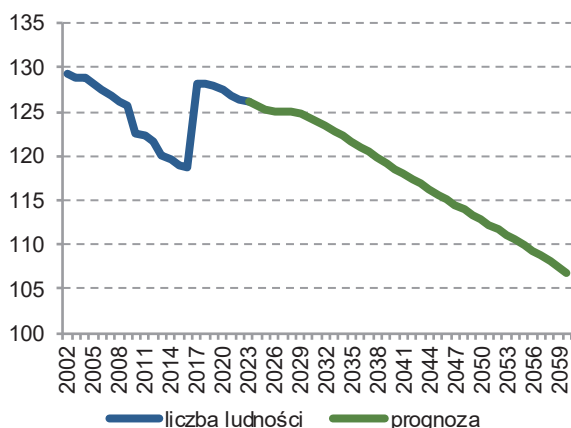
#### 10.1.1 Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 10.1. Czynniki demograficzne w Opolu

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Mażeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Mażeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2018	128 137	15	268	283	621	0,1	2,1	4,8
2019	128 035	1	190	191	528	0,0	1,5	4,1
2020	127 540	-180	76	-104	432	-1,4	0,6	3,4
2021	126 775	-596	10	-586	529	-4,7	0,1	4,2
2022	126 458	-223	27	-196	445	-1,8	0,2	3,5
2023	126 077	-405	-11	-416	472	-3,2	-0,1	3,7

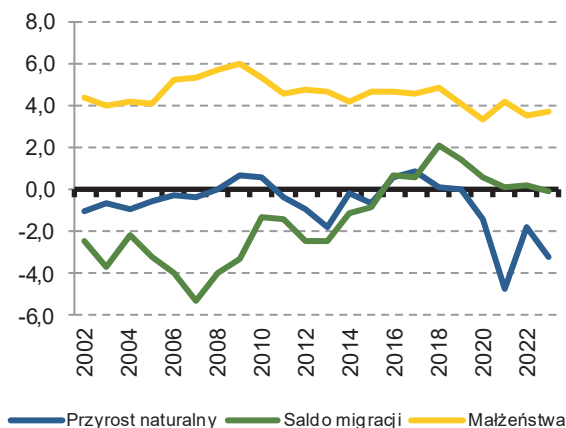
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu; Prognoza ludności na lata 2023-2060; scenariusz główny (średni)

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

Tabela 10.2. Gospodarstwa domowe w Opolu

Gospodarstwa domowe	liczba			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
<b>OGÓŁEM</b>	52 369	51 469	49 514	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	17 406	16 165	14 085	33%	31%	28%
w tym z 2 osobami	13 195	15 095	14 397	25%	29%	29%
w tym z 3 osobami	10 554	10 397	9 746	20%	20%	20%
w tym z 4 osobami	7 997	6 739	6 931	15%	13%	14%
w tym z 5 i więcej osobami	3 217	3 073	4 355	6%	6%	9%
Ludność w gospodarstwach	124 898	121 551	125 162			
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2	2	3			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,2	1,0	0,8			

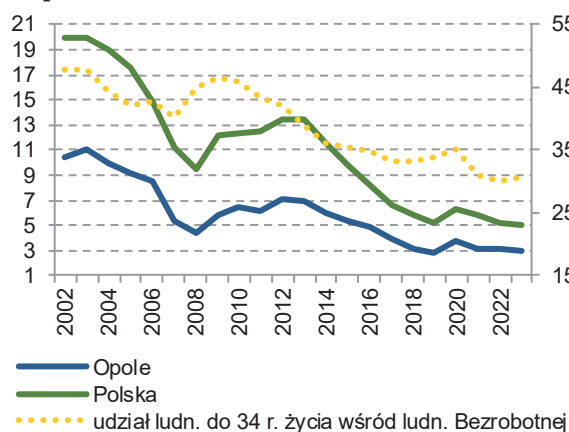
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2018	59,4	15,9	24,8
2019	58,5	16,2	25,4
2020	59,1	16,0	24,9
2021	58,7	16,1	25,2
2022	58,2	16,3	25,5
2023	57,9	16,2	25,9

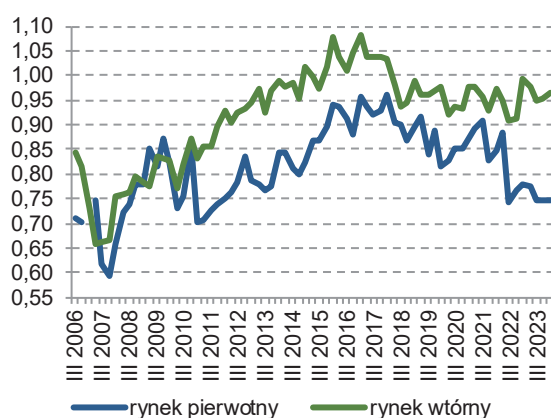
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

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



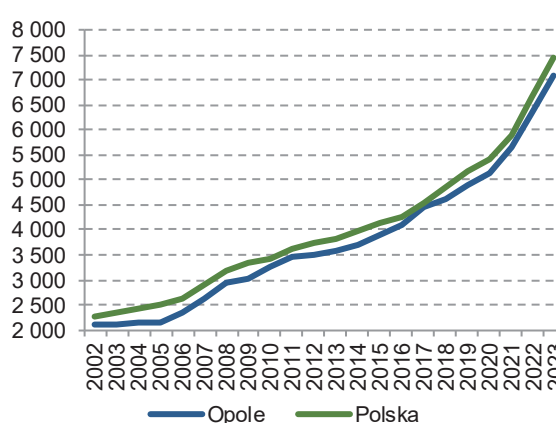
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

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



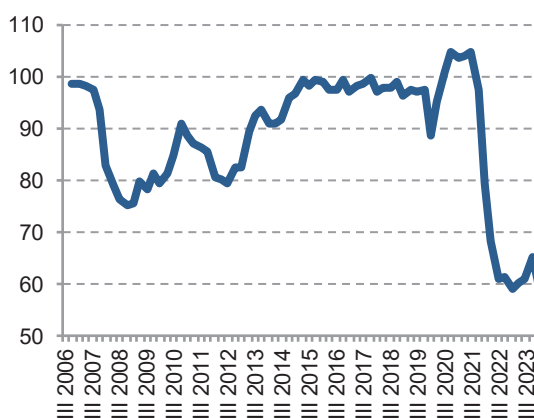
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu

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



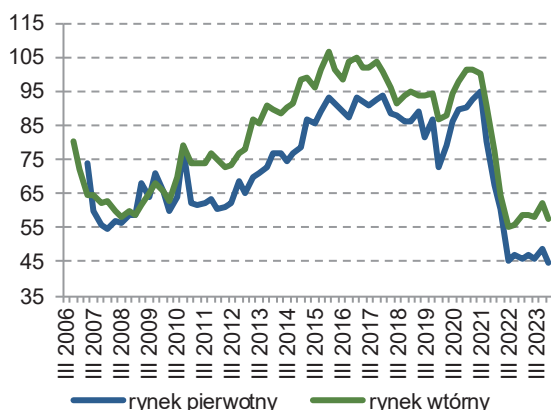
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

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



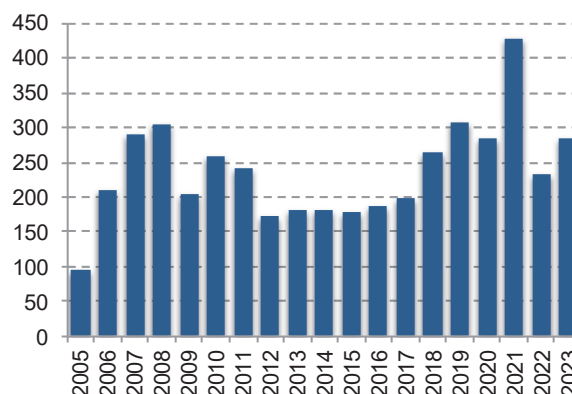
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu

Wykres 10.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Opolu (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 Opolu

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	56 735	57 864	58 898	59 712	60 564	61 289
- mieszkania na 1000 ludności	443	452	462	471	479	486
Powierzchnia użytkowa a mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	3 893	3 978	4 001	4 062	4 128	4 183
- przeciętna (m kw.)	68,6	68,7	67,9	68,0	68,2	68,3
- na osobę (m kw.)	30,4	31,1	31,4	32,0	32,6	33,2
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,8	3,8	3,6	3,6	3,6	3,6
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,3	2,2	2,2	2,1	2,1	2,1

Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu; 2020 r. – szacunek NBP O/O w Opolu

## 10.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 10.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Opolu

L.p.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Deweloperzy	22	20	20	25	25	19
2	Biura pośredników	53	48	49	54	58	59
3	Kancelarie notarialne	14	14	16	16	18	18
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	80	81	81	83	83	83
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	5	2	2	2	3	3
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1 552	1 625	1 658	1 681	1 718	1 741

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

Tabela 10.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Opolu

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba umów	884	1 263	1 108	1 639	1 454	999
Wartość w mln zł	254	333	315	521	519	399

Źródło: szacunek NBP O/O w Opolu

Tabela 10.7. Budownictwo mieszkaniowe w Opolu

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Pozwolenia na budowę mieszkań</b>						
Ogółem, w tym:	946	1 514	823	591	726	168
- indywidualne	105	99	90	93	52	52
- na sprzedaż lub wynajem	827	1 415	733	498	674	116
<b>Mieszkania, których budowę rozpoczęto</b>						
Ogółem, w tym:	939	1 105	939	1 091	880	468
- indywidualne	142	114	106	139	97	99
- na sprzedaż lub wynajem	797	938	833	952	783	369
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
Ogółem, w tym:	795	1 179	929	1 105	874	725
- indywidualne	111	128	106	112	112	87
- spółdzielcze	0	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	569	1 051	823	993	762	479
- społeczne czynszowe	115	0	0	0	0	159
- 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 zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

Tabela 10.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Opolu

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
- ogółem	795	1179	929	1105	874	725
- ogółem pow. użyt. (tys. m kw.)	59,2	88,0	76,8	80,6	68,5	55,3
- na 1000 ludności	6,2	9,2	7,3	8,7	6,9	5,8
- na 1000 zaw. małżeństw	1 280	2 233	2 150	2 089	1 964	1 538
<b>Małżeństwa minus mieszkania oddane</b>						
- różnica ogółem	-174	-651	-497	-576	-429	-253
- na 1000 ludności	-1,4	-5,1	-3,9	-4,5	-3,4	-2,0
Przec. pow. użyt. mieszkania oddane	74,5	74,6	82,7	72,9	78,4	76,3
Liczba izb oddanych	2 566	3 748	3 415	3 486	2 921	2 465
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,2	3,2	3,7	3,2	3,3	3,4
Przec. pow. izby (m kw.)	23,1	23,5	22,5	23,1	23,4	22,4

Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

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

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2018	5 021	4 704	4 787	4 371	3 966
II 2018	5 070	4 994	4 972	4 609	3 903
III 2018	5 199	5 013	5 006	4 818	3 940
IV 2018	5 264	5 312	5 192	4 875	3 770
I 2019	5 322	5 303	5 236	4 808	3 763
II 2019	5 646	5 222	5 313	4 978	3 717
III 2019	5 698	5 728	5 325	4 993	3 546
IV 2019	6 086	5 487	5 540	5 043	3 529
I 2020	6 098	6 202	5 849	5 189	4 014
II 2020	6 076	6 082	5 934	5 474	3 841
III 2020	6 109	5 955	5 817	5 429	3 801
IV 2020	6 011	6 031	5 799	5 520	3 758
I 2021	5 997	6 231	5 900	5 567	3 764
II 2021	5 943	6 152	6 034	5 605	3 818
III 2021	6 855	6 119	6 106	5 774	3 818
IV 2021	7 147	6 844	6 146	6 083	3 985
I 2022	6 838	7 102	6 620	6 201	3 915
II 2022	8 221	6 937	6 809	6 463	3 795
III 2022	8 341	8 367	7 064	6 836	4 025
IV 2022	8 500	8 277	7 039	6 957	3 944
I 2023	9 056	8 757	7 363	6 852	3 774
II 2023	9 133	8 833	7 526	7 028	3 693
III 2023	9 105	9 268	7 700	7 291	3 784
IV 2023	10 301	9 488	8 272	7 409	3 798
I 2024	10 064	10 268	8 671	7 934	3 796

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2008 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

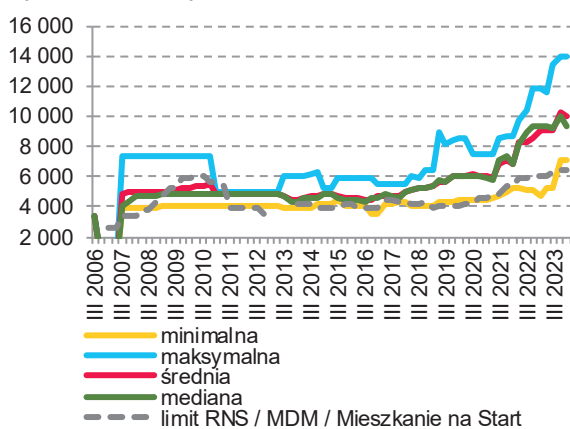
Tabela 10.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Opolu

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 2018	105,5	98,1	104,4	102,0	104,2	107,0	103,9	108,9	109,1	108,5
II 2018	101,0	106,2	103,9	105,4	98,4	106,9	107,2	110,0	109,4	103,4
III 2018	102,5	100,4	100,7	104,5	101,0	109,2	105,3	109,3	114,1	106,8
IV 2018	101,2	106,0	103,7	101,2	95,7	110,6	110,8	113,2	113,8	99,0
I 2019	101,1	99,8	100,9	98,6	99,8	106,0	112,7	109,4	110,0	94,9
II 2019	106,1	98,5	101,5	103,5	98,8	111,3	104,6	106,9	108,0	95,2
III 2019	100,9	109,7	100,2	100,3	95,4	109,6	114,3	106,4	103,6	90,0
IV 2019	106,8	95,8	104,0	101,0	99,5	115,6	103,3	106,7	103,4	93,6
I 2020	100,2	113,0	105,6	102,9	113,7	114,6	116,9	111,7	107,9	106,7
II 2020	99,6	98,1	101,5	105,5	95,7	107,6	116,5	111,7	110,0	103,3
III 2020	100,6	97,9	98,0	99,2	99,0	107,2	104,0	109,2	108,7	107,2
IV 2020	98,4	101,3	99,7	101,7	98,8	98,8	109,9	104,7	109,5	106,5
I 2021	99,8	103,3	101,7	100,9	100,2	98,3	100,5	100,9	107,3	93,8
II 2021	99,1	98,7	102,3	100,7	101,4	97,8	101,2	101,7	102,4	99,4
III 2021	115,4	99,5	101,2	103,0	100,0	112,2	102,7	105,0	106,4	100,4
IV 2021	104,3	111,9	100,7	105,4	104,4	118,9	113,5	106,0	110,2	106,1
I 2022	95,7	103,8	107,7	101,9	98,2	114,0	114,0	112,2	111,4	104,0
II 2022	120,2	97,7	102,9	104,2	96,9	138,3	112,8	112,8	115,3	99,4
III 2022	101,5	120,6	103,7	105,8	106,1	121,7	136,7	115,7	118,4	105,4
IV 2022	101,9	98,9	99,7	101,8	98,0	118,9	120,9	114,5	114,4	99,0
I 2023	106,5	105,8	104,6	98,5	95,7	132,4	123,3	111,2	110,5	96,4
II 2023	100,9	100,9	102,2	102,6	97,9	111,1	127,3	110,5	108,7	97,3
III 2023	99,7	104,9	102,3	103,7	102,4	109,2	110,8	109,0	106,7	94,0
IV 2023	113,1	102,4	107,4	101,6	100,4	121,2	114,6	117,5	106,5	96,3
I 2024	97,7	108,2	104,8	107,1	99,9	111,1	117,3	117,8	115,8	100,6

Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

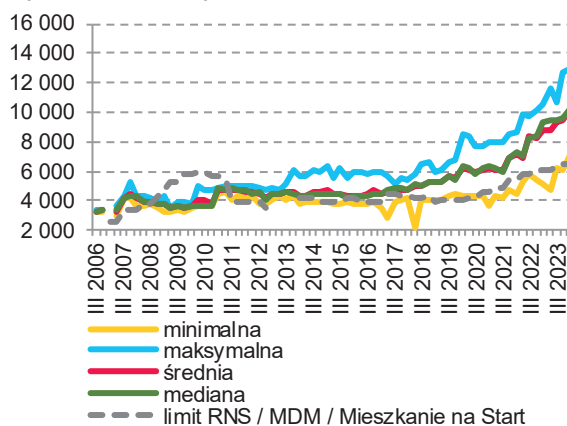
## 10.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

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



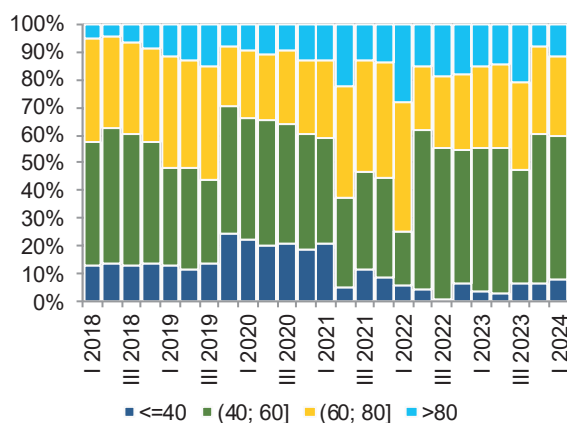
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



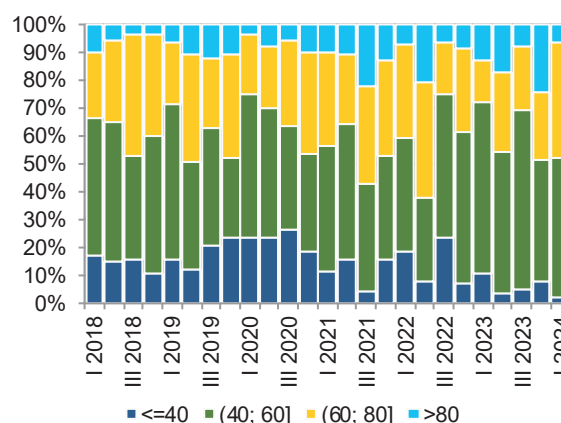
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 10.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



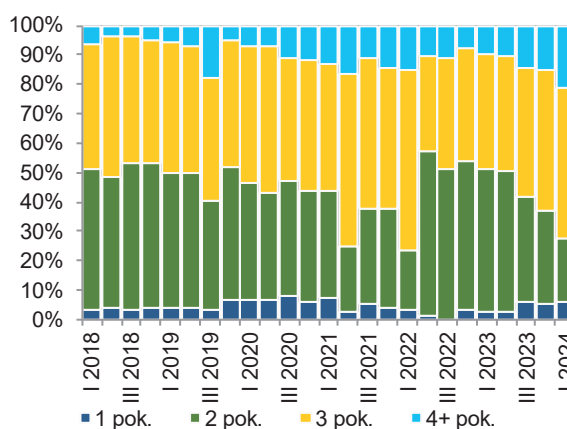
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 10.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



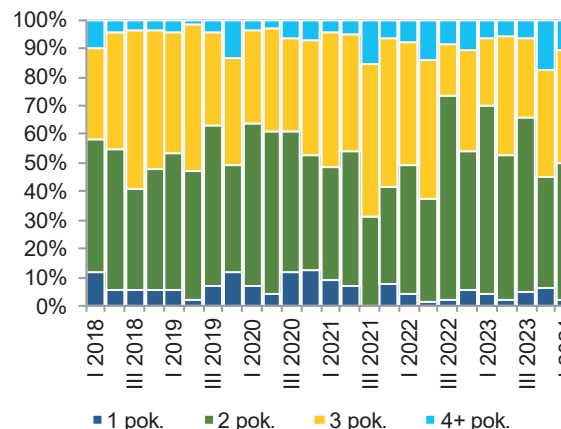
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 10.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



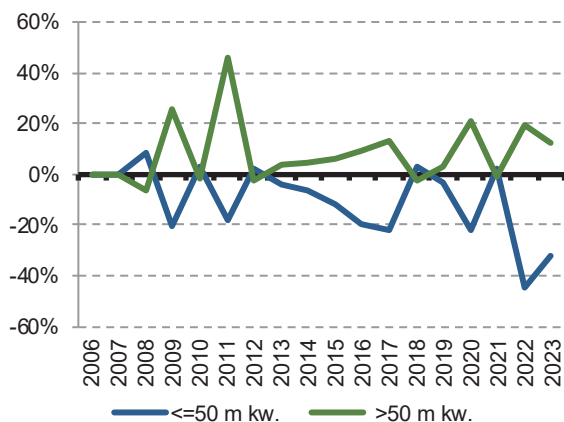
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 10.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



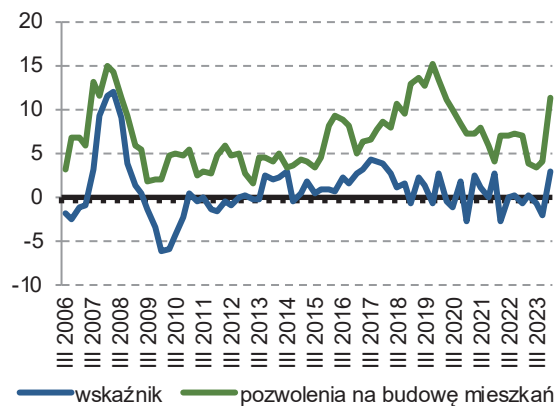
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



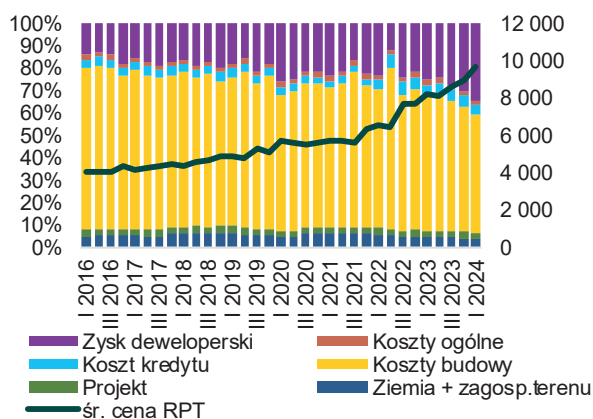
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 10.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

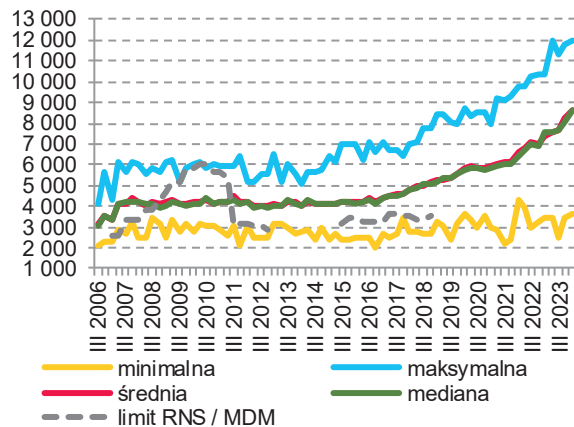
Wykres 10.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. os)



Źródło: NBP, Sekocenbud

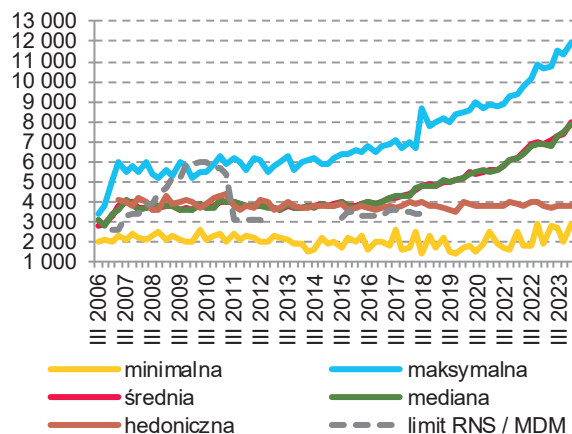
### 10.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

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



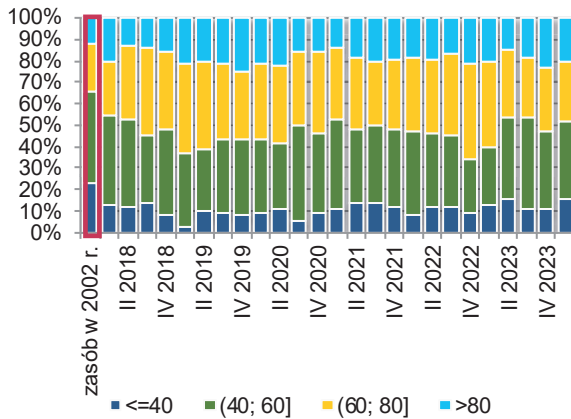
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



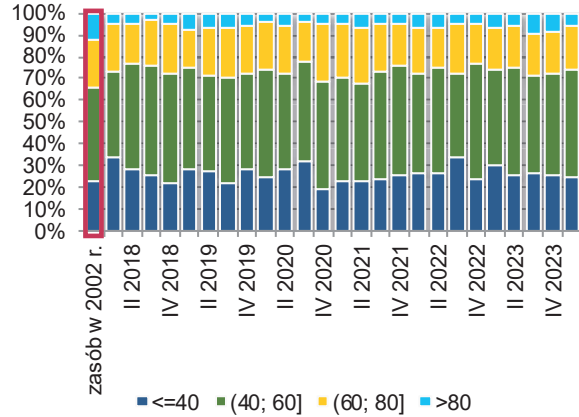
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 10.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



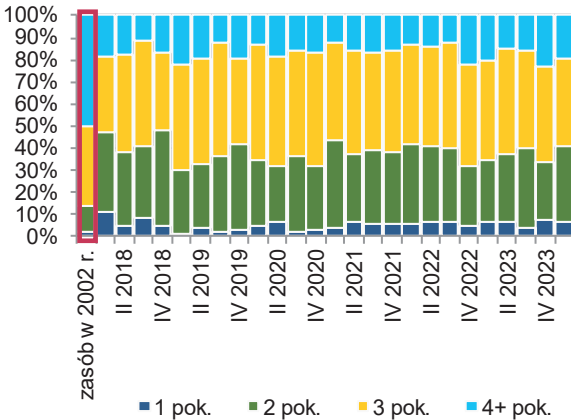
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 10.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



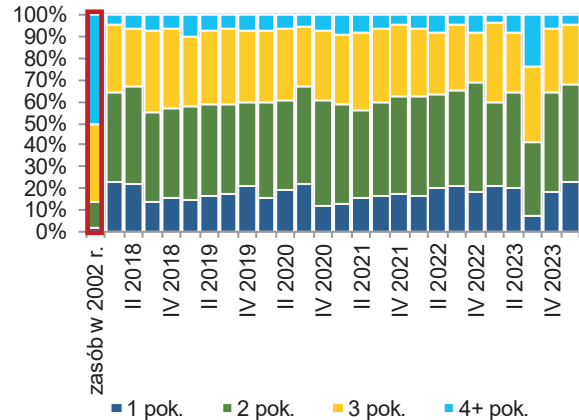
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 10.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



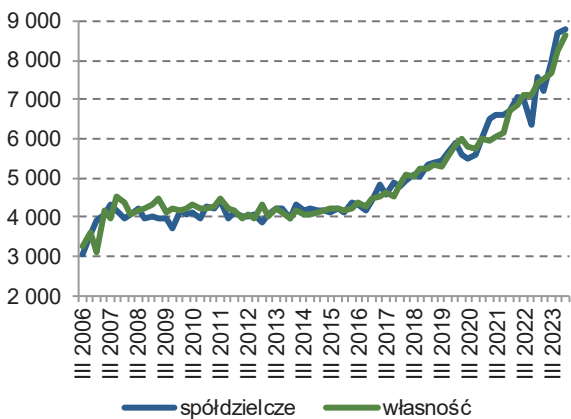
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 10.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



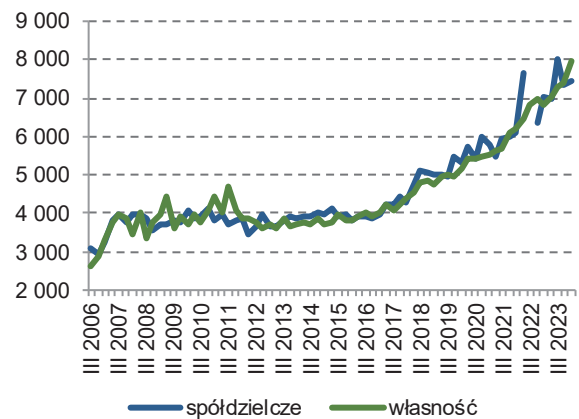
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

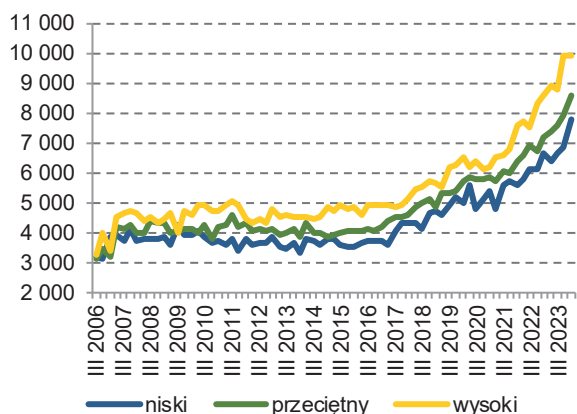
Wykres 10.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

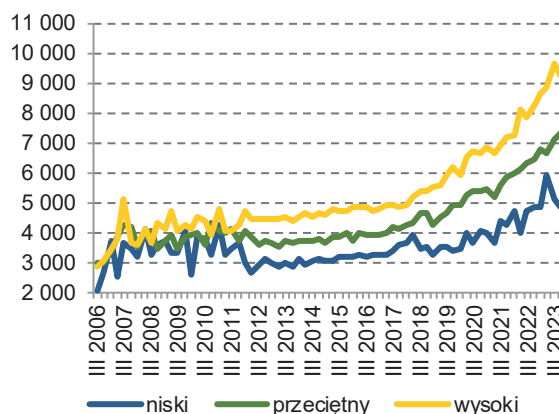


Wykres 10.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



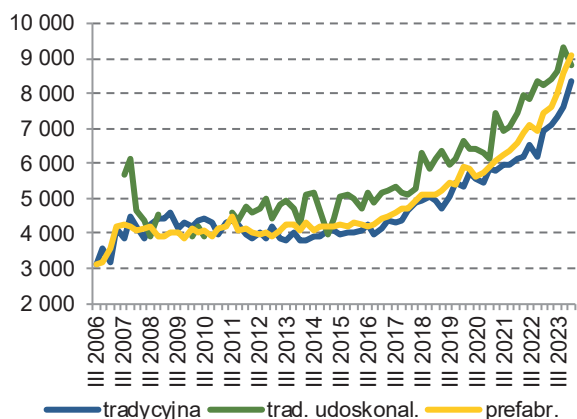
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



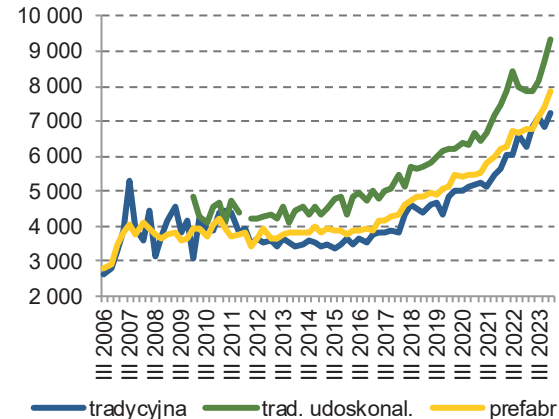
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



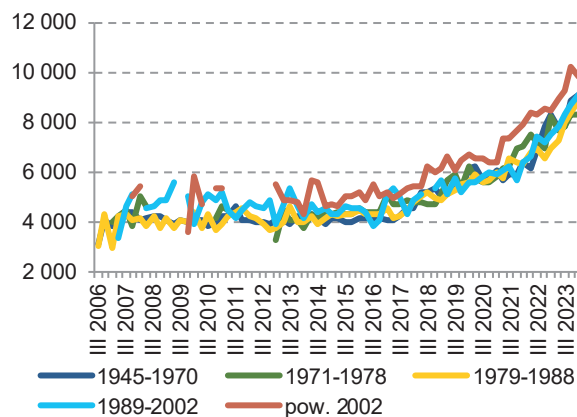
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



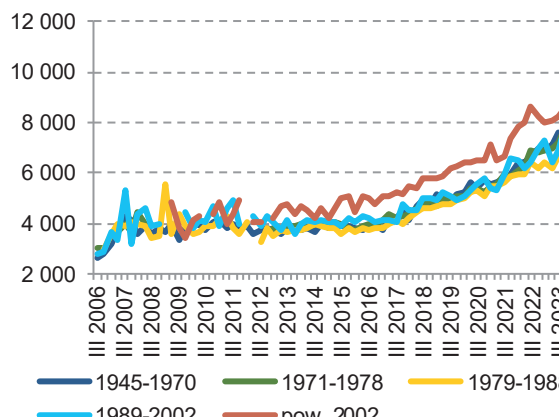
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



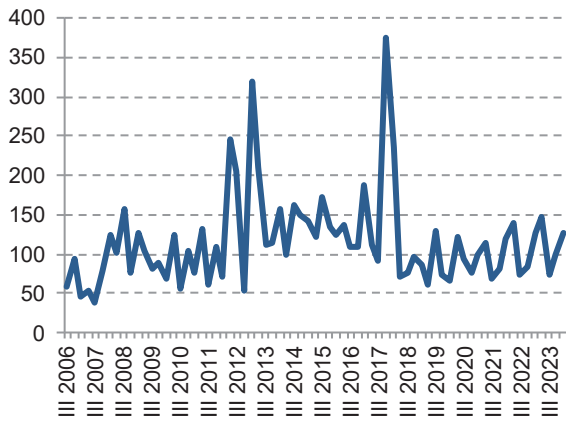
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



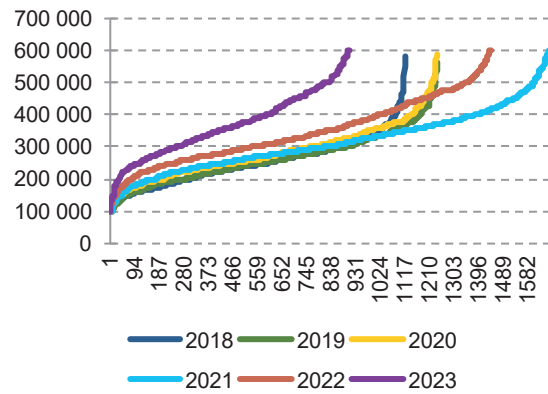
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 10.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Opolu w latach 2018-2023



Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

# 11. Poznań

## 11.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

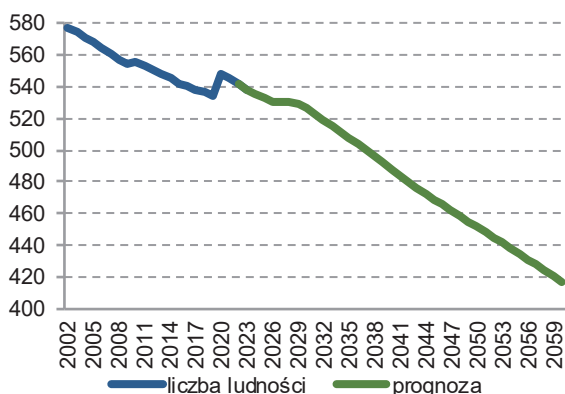
### 11.1.1 Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 11.1. Czynniki demograficzne w 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			
2018	536 438	376	-1 887	-1 511	3 152	0,7	-3,5	5,9
2019	534 813	296	-1 693	-1 397	3 087	0,6	-3,2	5,8
2020	547 777	-793	-1 723	-2 516	2 426	-1,5	-3,2	4,5
2021	545 073	-1 521	-1 203	-2 724	2 742	-2,8	-2,2	5,0
2022	541 316	-1 409	-1 550	-2 959	2 688	-2,6	-2,9	5,0
2023	538 439	-1 436	-1 071	-2 507	2 735	-2,7	-2,0	5,1

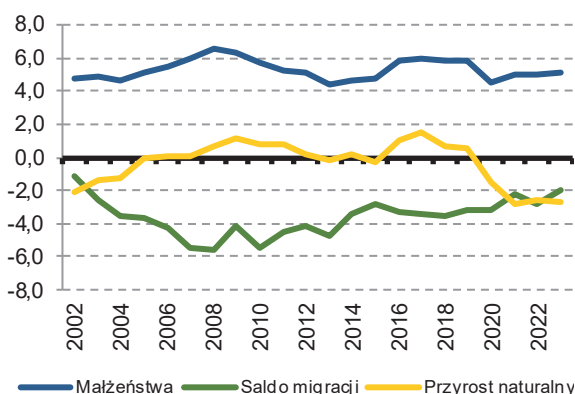
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

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



Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060 (scenariusz główny, średni, GUS)

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

Tabela 11.2. Gospodarstwa domowe w Poznaniu

Gospodarstwa domowe	Liczba			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
<b>OGÓŁEM</b>	233 867	232 567	220 993	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	77 334	77 314	70 535	33%	33%	32%
w tym z 2 osobami	58 063	64 667	67 132	25%	28%	30%
w tym z 3 osobami	46 328	44 930	39 012	20%	19%	18%
w tym z 4 osobami	36 417	29 765	26 566	16%	13%	12%
w tym z 5 i więcej osobami	15 725	15 892	17 748	7%	7%	8%
Ludność w gospodarstwach	563 193	549 032	533 143			
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,41	2,36	2,41			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie wg NSP	1,10	0,97	0,77			

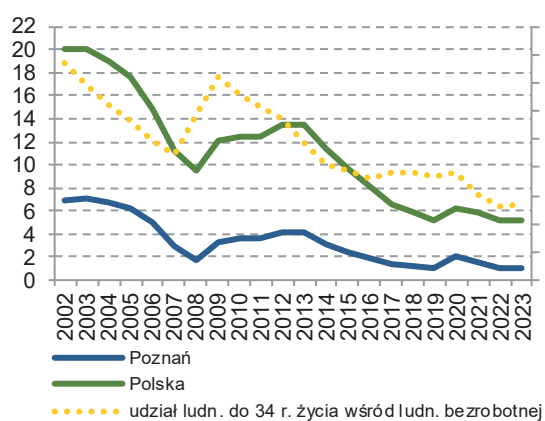
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2018	58,7	16,8	24,5
2019	58,1	17,0	24,9
2020	60,9	15,4	23,7
2021	60,7	15,6	23,8
2022	60,4	15,7	23,9
2023	60,2	15,6	24,1

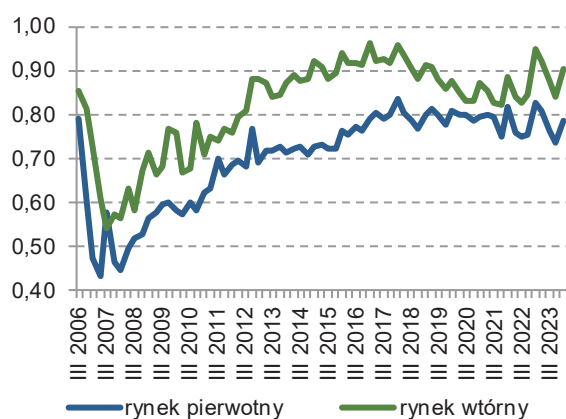
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

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



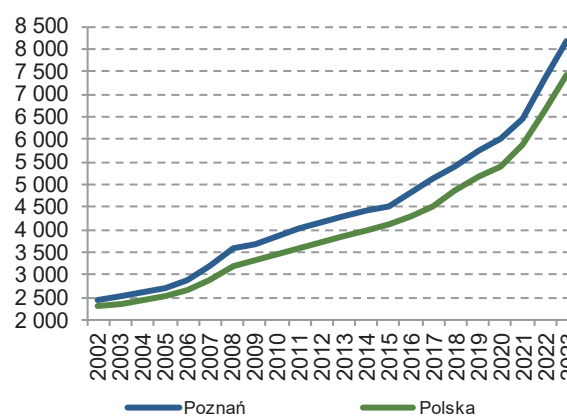
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

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



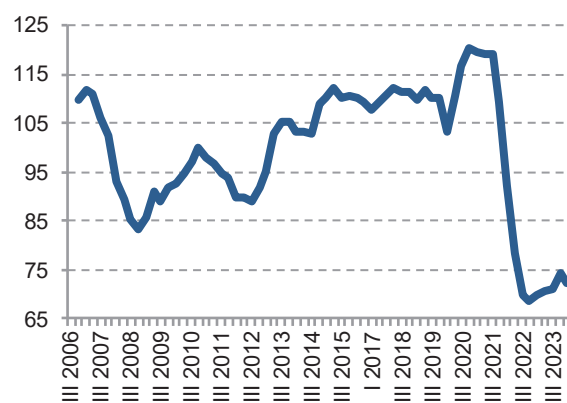
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu

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



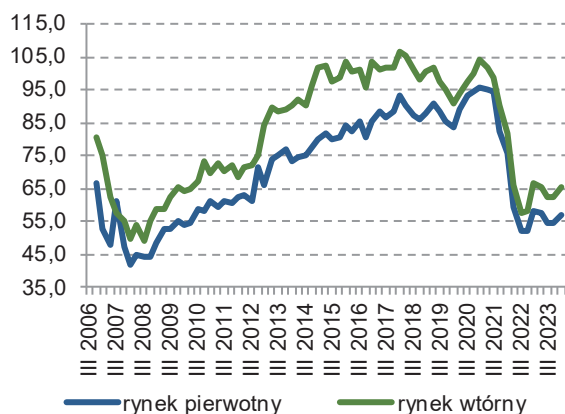
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

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



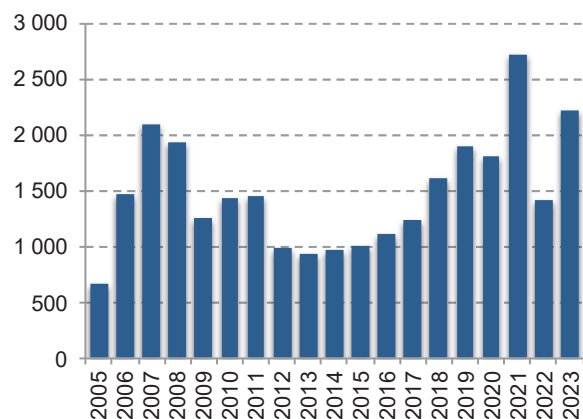
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu

Wykres 11.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Poznaniu (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 Poznaniu

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Zasób mieszkaniowy</b>						
- mieszkania ogółem	261 845	266 686	287 732	292 187	297 298	301 924
- mieszkania na 1000 ludności	488	499	525	536	549	561
<b>Powierzchnia użytkowa mieszkań</b>						
- łączna (tys. m kw.)	16 886	17 181	18 202	18 479	18 789	19 070
- przeciętna (m kw.)	64,5	64,4	63,3	63,2	63,2	63,2
-na osobę (m kw.)	31,5	32,1	33,2	33,9	34,7	35,4
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,5	3,5	3,4	3,4	3,4	3,4
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,1	2,0	1,9	1,9	1,8	1,8

\*Uwaga: Dane za 2023 r. szacunek NBP O/O w Poznaniu

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

### 11.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 11.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Poznaniu

L.p.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Deweloperzy	82	91	100	94	93	94
2	Pośrednicy	913	943	397	418	408	413
3	Kancelarie notarialne	128	124	129	133	133	136
4	Rzeczoznawcy majątkowi	231	235	221	230	237	242
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	31	31	31	31	29	26
6	Wspólnoty mieszkaniowe	2 978	3 082	3 183	3 276	3 371	3 477

Źródło: szacunek NBP O/O w Poznaniu na podstawie danych z GUS, CEiDG, CRRzM oraz Izby Notarialnej w Poznaniu

Tabela 11.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Poznaniu

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba umów	8 981	10 582	9 252	12 522	8 088	9 958
Wartość w mln zł	2 914	3 661	3 496	5 161	3 718	5 040

Źródło: szacunek NBP O/O w Poznaniu

Tabela 11.7. Budownictwo mieszkaniowe w Poznaniu

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Pozwolenia na budowę mieszkań</b>						
Ogółem, w tym:	10 086	6 815	6 880	9 260	7 897	6 438
- indywidualne	470	462	501	458	384	202
- na sprzedaż lub wynajem	8 655	6 009	6 379	8 622	7 448	6 236
<b>Mieszkania, których budowę rozpoczęto</b>						
Ogółem, w tym:	5 610	4 273	4 199	6 837	4 236	3 182
- indywidualne	332	410	436	326	220	173
- na sprzedaż lub wynajem	5 228	3 766	3 583	5 944	4 016	2 879
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
Ogółem, w tym:	4 006	5 043	4 927	6 389	5 319	4 626
- indywidualne	321	379	400	361	299	297
- spółdzielcze	0	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	3 545	4 182	4 476	5 630	4 896	4 329
- społeczne czynszowe	0	362	0	180	0	0
- komunalne	140	120	50	218	124	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 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 11.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Poznaniu

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
- ogółem	4 006	5 043	4 927	6 389	5 319	4 626
- ogółem pow. użyt. (tys. m kw.)	253,0	315,7	309,3	394,0	327,5	281,6
- na 1000 ludności	7,5	9,4	9,0	11,7	9,8	8,6
- na 1000 zaw. małżeństw	1 271	1 634	2 031	2 330	1 979	1 691
<b>Małżeństwa minus mieszkania oddane</b>						
- różnica ogółem	-854	-1 956	-2 501	-3 647	-2 631	-1 891
- na 1000 ludności	-1,6	-3,7	-4,6	-6,7	-4,9	-3,5
<b>Przec. pow. użyt. mieszkania oddanego (m kw.)</b>						
	63,1	62,6	62,8	61,7	61,6	60,9
<b>Liczba izb oddanych</b>						
	11 928	14 924	13 312	18 268	15 185	12 476
<b>Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym</b>						
	3,0	3,0	2,7	2,9	2,9	2,7
<b>Przec. pow. izby (m kw.)</b>						
	21,2	21,2	23,2	21,6	21,6	22,6

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

Tabela 11.9. 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 2018	6 676	6 430	6 525	5 620	6 379	38,8	33,3
II 2018	6 866	6 735	6 652	5 777	6 319	37,1	32,0
III 2018	6 931	6 849	6 763	5 932	6 401	39,3	34,4
IV 2018	7 033	7 017	6 939	6 114	6 473	37,9	36,1
I 2019	7 351	7 056	6 959	6 151	6 444	38,7	40,8
II 2019	7 233	7 087	7 073	6 339	6 489	39,8	42,0
III 2019	7 391	7 102	7 188	6 448	6 473	40,0	42,6
IV 2019	7 394	7 396	7 639	6 664	6 506	40,4	45,3
I 2020	7 541	7 423	7 809	6 832	6 592	41,4	44,7
II 2020	7 764	7 431	7 823	7 013	6 567	39,6	41,0
III 2020	7 922	7 459	7 851	7 133	6 625	40,4	41,8
IV 2020	7 980	7 636	7 808	7 219	6 677	39,2	45,6
I 2021	7 990	7 961	7 943	7 285	6 694	38,7	37,5
II 2021	8 256	7 930	8 137	7 425	6 602	39,7	36,6
III 2021	8 781	8 026	8 322	7 676	6 650	42,8	39,3
IV 2021	9 200	8 605	8 952	7 862	6 598	44,7	45,1
I 2022	9 842	8 795	9 402	8 125	6 551	47,6	43,1
II 2022	9 968	9 495	9 517	8 570	6 795	53,7	46,2
III 2022	10 153	9 736	9 438	8 809	6 775	55,1	45,1
IV 2022	10 327	9 716	9 543	8 710	6 720	54,2	53,1
I 2023	10 682	9 972	9 914	8 688	6 689	53,6	51,4
II 2023	10 807	10 151	9 956	8 905	6 596	53,7	50,0
III 2023	11 561	10 690	10 667	9 281	6 667	56,4	50,4
IV 2023	12 435	11 083	11 409	9 721	6 647	55,0	52,1
I 2024	12 807	11 730	11 719	10 191	6 700	56,1	52,6

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2008 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

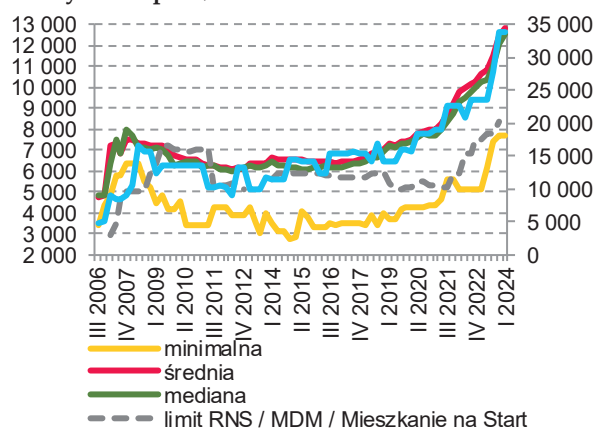
Tabela 11.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Poznaniu

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 2018	101,9	100,7	102,8	101,3	100,4	103,8	102,7	109,6	109,0	105,4
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	101,6
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	99,6	110,1	109,7	106,7	109,4	101,0
II 2019	98,4	100,4	101,6	103,1	100,7	105,3	105,2	106,3	109,7	102,7
III 2019	102,2	100,2	101,6	101,7	99,8	106,6	103,7	106,3	108,7	101,1
IV 2019	100,0	104,1	106,3	103,3	100,5	105,1	105,4	110,1	109,0	100,5
I 2020	102,0	100,4	102,2	102,5	101,3	102,6	105,2	112,2	111,1	102,3
II 2020	102,9	100,1	100,2	102,6	99,6	107,3	104,9	110,6	110,6	101,2
III 2020	102,0	100,4	100,4	101,7	100,9	107,2	105,0	109,2	110,6	102,3
IV 2020	100,7	102,4	99,5	101,2	100,8	107,9	103,3	102,2	108,3	102,6
I 2021	100,1	104,2	101,7	100,9	100,3	105,9	107,2	101,7	106,6	101,6
II 2021	103,3	99,6	102,4	101,9	98,6	106,3	106,7	104,0	105,9	100,5
III 2021	106,4	101,2	102,3	103,4	100,8	110,8	107,6	106,0	107,6	100,4
IV 2021	104,8	107,2	107,6	102,4	99,3	115,3	112,7	114,6	108,9	98,9
I 2022	107,0	102,2	105,0	103,3	99,2	123,2	110,5	118,4	111,5	97,9
II 2022	101,3	108,0	101,2	105,5	103,7	120,7	119,7	117,0	115,4	102,9
III 2022	101,8	102,9	99,2	102,5	99,6	115,5	121,8	113,4	114,5	101,7
IV 2022	101,8	99,3	101,1	99,1	99,3	112,2	112,8	106,6	110,8	101,8
I 2023	103,5	102,8	103,9	100,0	99,2	108,5	113,5	105,4	107,2	101,7
II 2023	101,1	100,9	100,4	95,9	89,5	108,4	106,0	104,6	97,4	87,9
III 2023	101,9	102,5	99,2	102,9	99,7	115,6	121,3	113,4	114,7	101,9
IV 2023	101,7	99,8	101,1	98,9	99,2	112,3	112,9	106,6	110,8	101,8
I 2024	103,4	102,6	103,9	99,7	99,5	108,5	113,4	105,4	106,9	102,1

Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

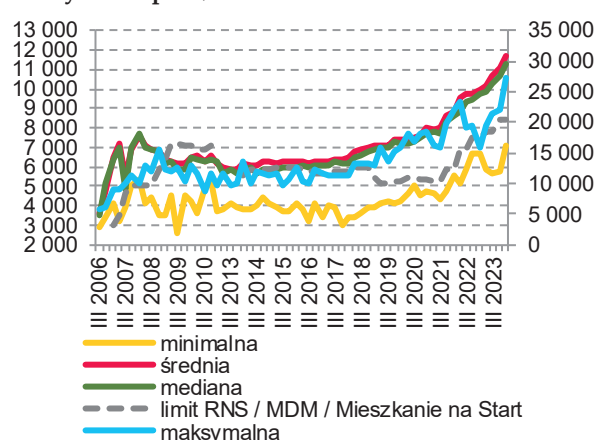
### 11.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

Wykres 11.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna p. óś)



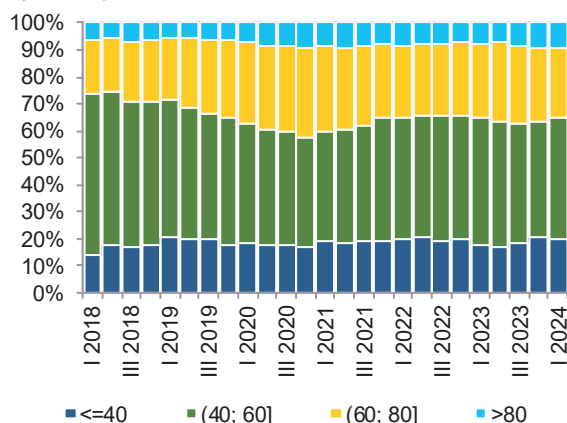
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 11.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna p. óś)



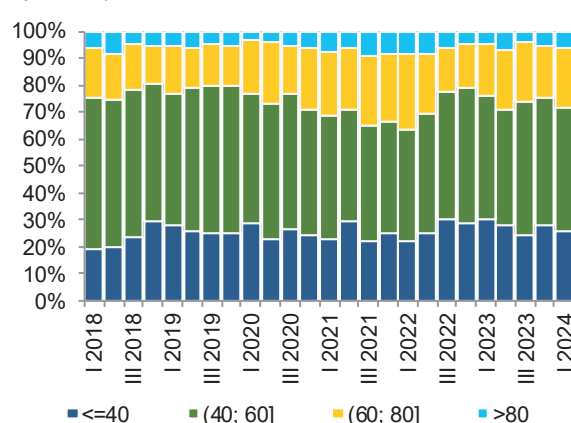
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 11.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



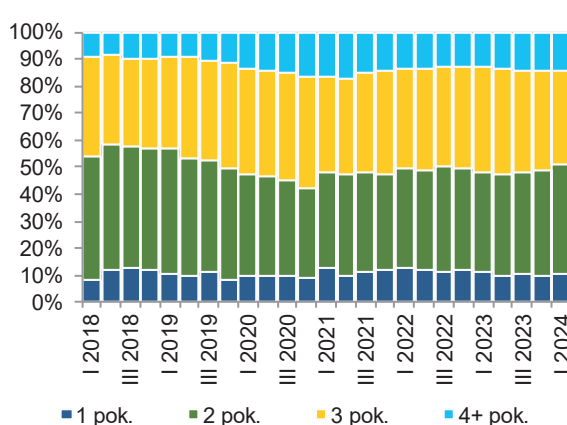
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 11.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



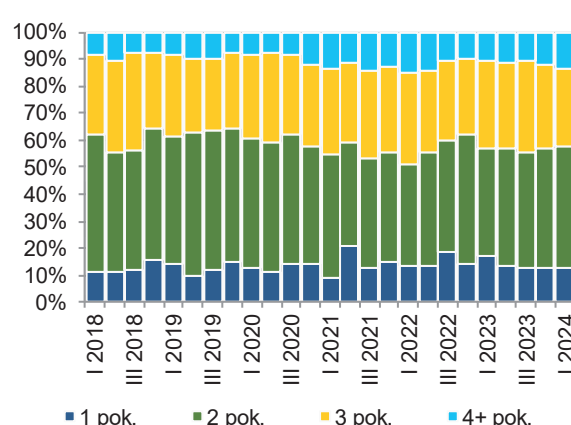
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 11.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

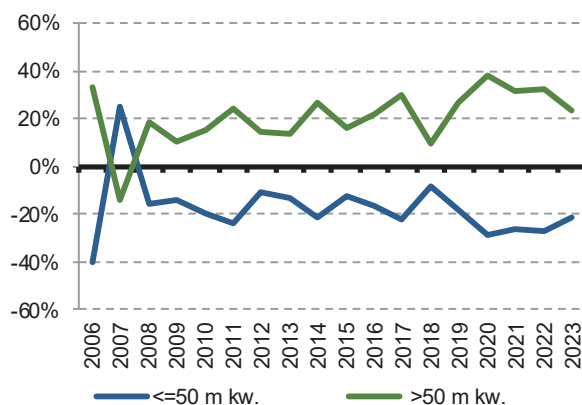
Wykres 11.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

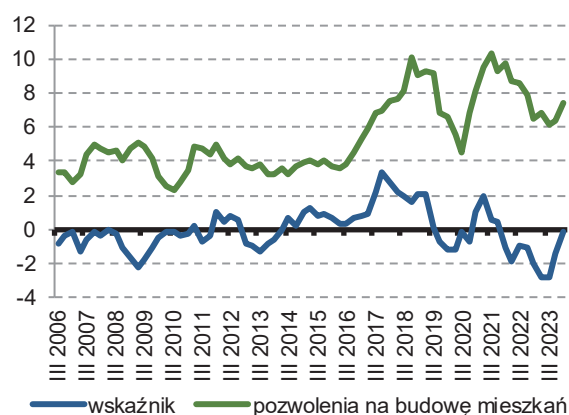


Wykres 11.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



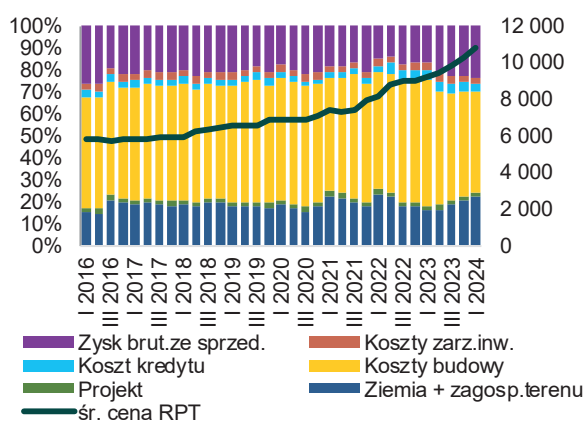
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 11.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

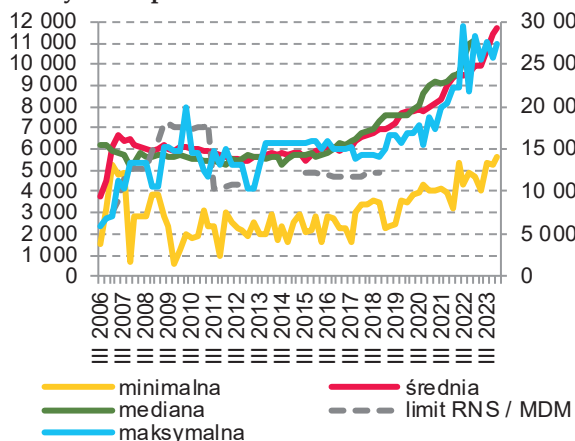
Wykres 11.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. ós)



Źródło: NBP, Sekocenbud

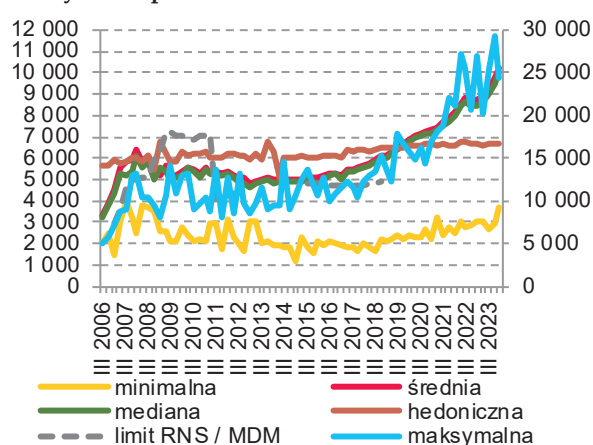
### 11.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

Wykres 11.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna p. ós)



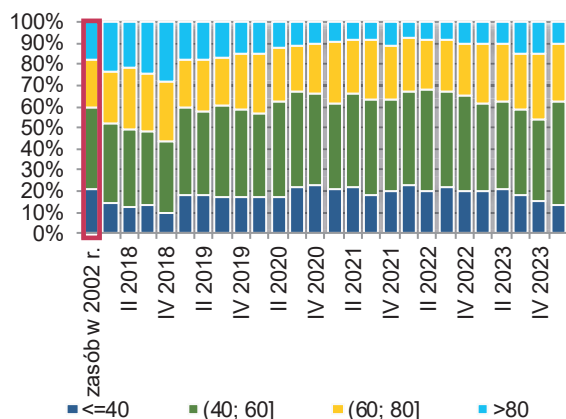
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 11.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna p. ós)



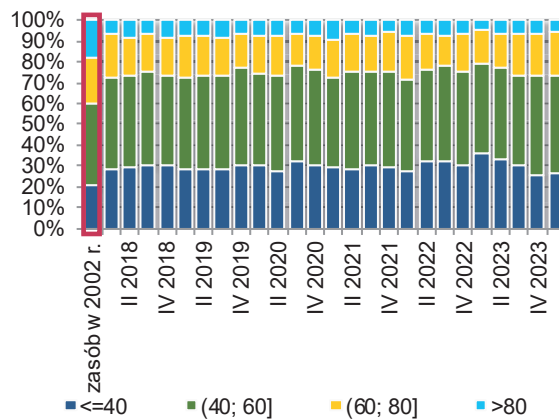
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 11.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



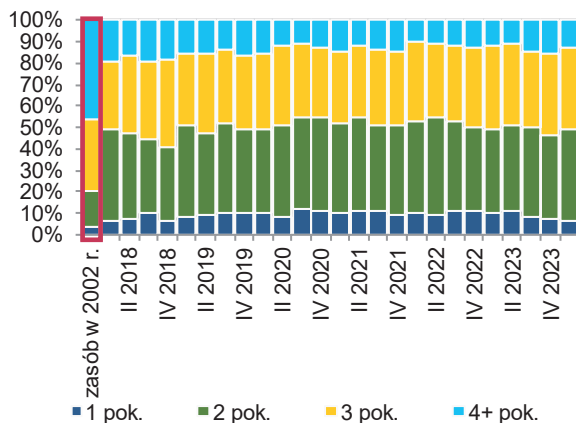
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 11.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



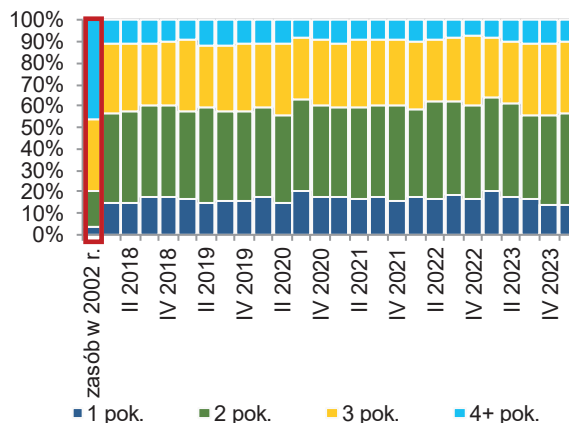
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 11.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



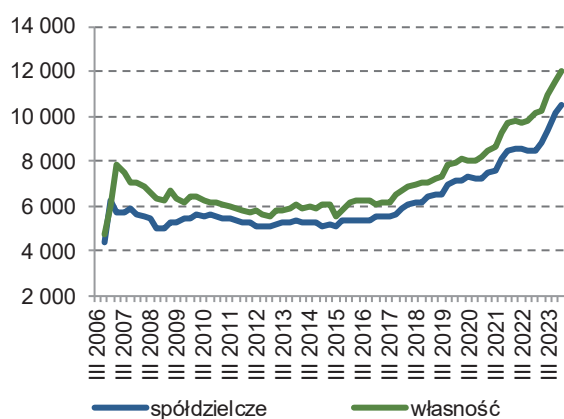
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 11.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



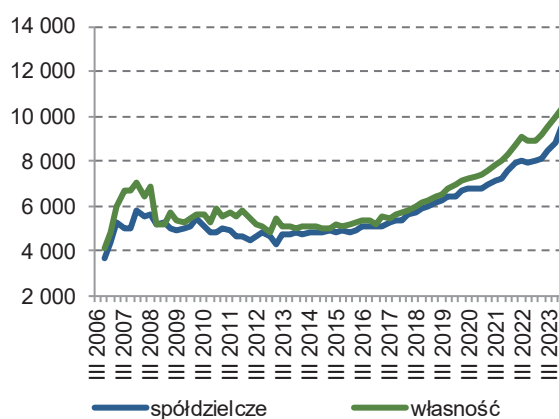
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



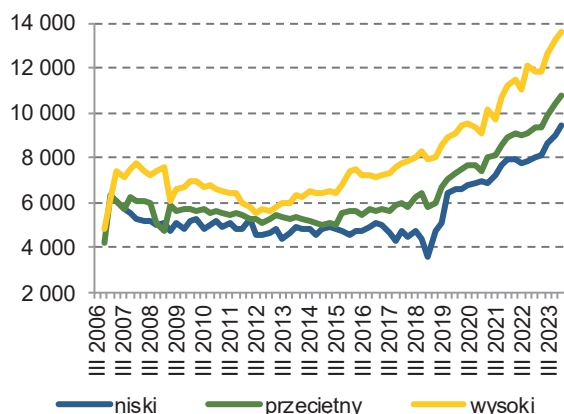
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



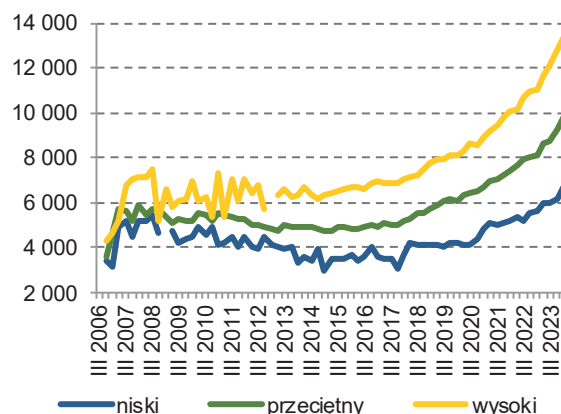
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



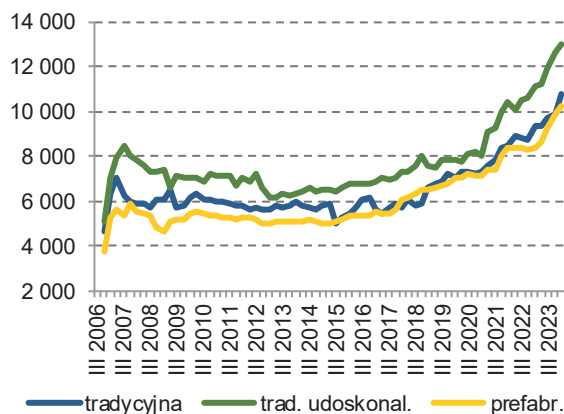
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



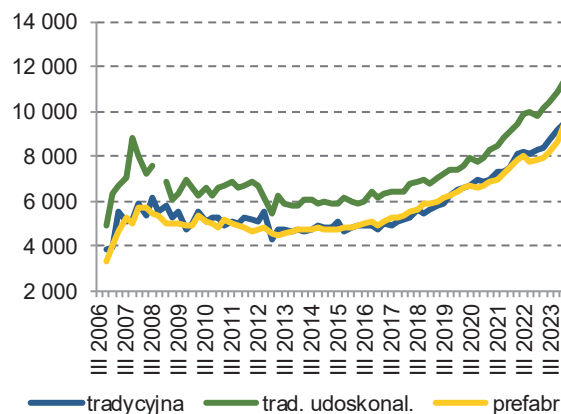
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



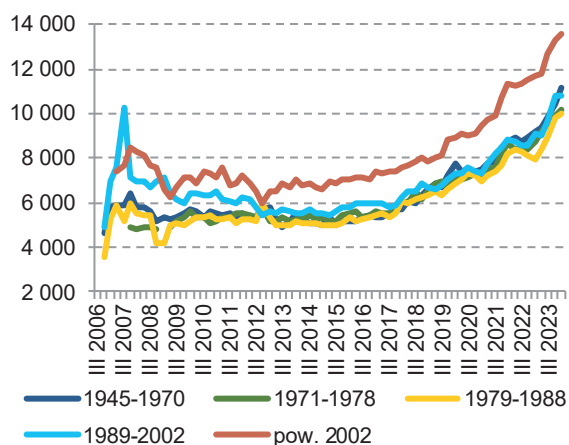
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



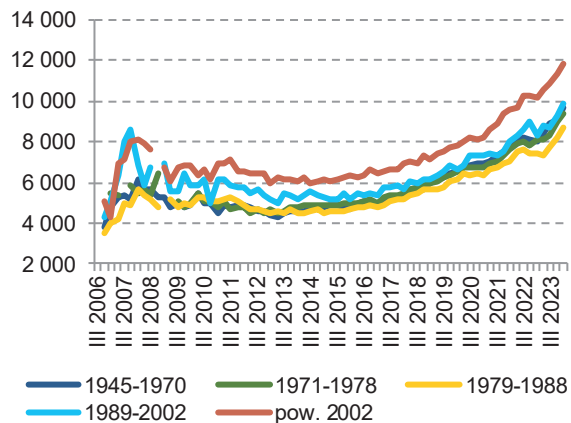
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



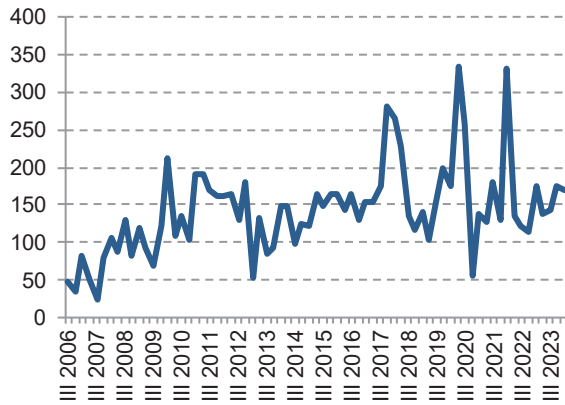
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



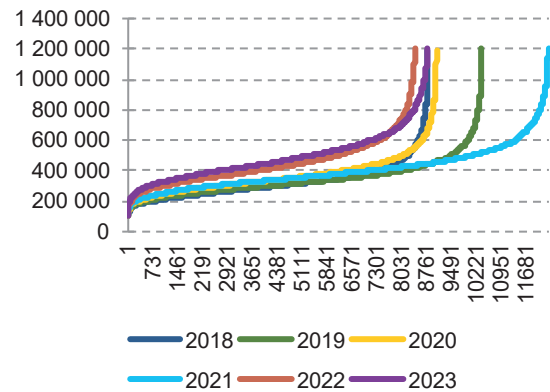
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

**Wykres 11.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Poznaniu (liczba dni)**



Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

**Wykres 11.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Poznaniu w latach 2018-2023**



Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

## 12. Rzeszów

### 12.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

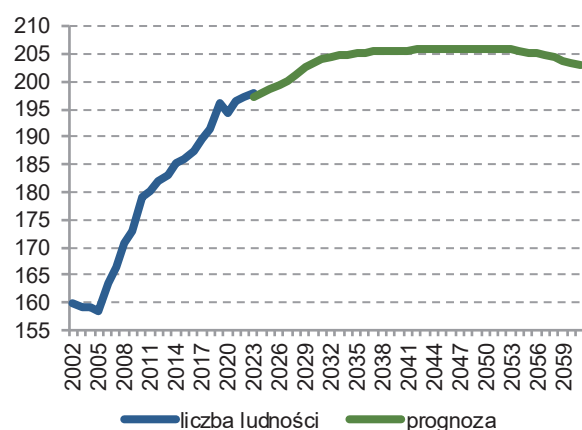
#### 12.1.1 Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 12.1. Czynniki demograficzne w 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			
2018	191 564	793	1 282	2 075	928	4,2	6,7	4,9
2019	196 208	638	1 463	2 101	931	3,3	7,5	4,8
2020	194 374	247	857	1 104	769	1,3	4,4	3,9
2021	196 374	-136	1 297	1 161	929	-0,7	6,6	4,7
2022	197 181	95	769	864	893	0,5	3,9	4,5
2023	197 268	-21	622	601	868	-0,1	3,1	4,4

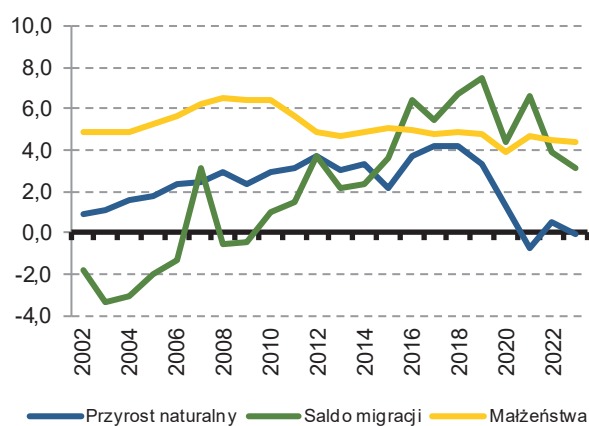
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

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



Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060 (scenariusz główny, średni, GUS)

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Tabela 12.2. Gospodarstwa domowe w Rzeszowie

Gospodarstwa domowe	Liczba			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
<b>OGÓŁEM</b>	57 855	69 182	71 391	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	17 114	20 659	18 879	30%	30%	26%
w tym z 2 osobami	12 570	17 806	18 675	22%	26%	26%
w tym z 3 osobami	11 305	13 697	14 006	20%	20%	20%
w tym z 4 osobami	10 322	10 304	11 566	18%	15%	16%
w tym z 5 i więcej osobami	6 544	6 716	8 265	11%	10%	12%
Ludność w gospodarstwach	153 508	176 770	193 359			
Przeciętna liczba osób w gospodarstwie	2,65	2,56	2,71			
Liczba gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,16	1,08	0,76			

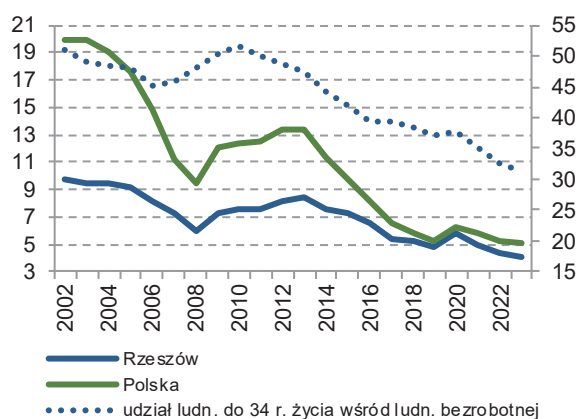
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2018	60,8	18,6	20,6
2019	60,1	18,9	21,0
2020	60,1	18,7	21,2
2021	59,7	19,0	21,4
2022	59,2	19,2	21,6
2023	58,8	19,3	21,9

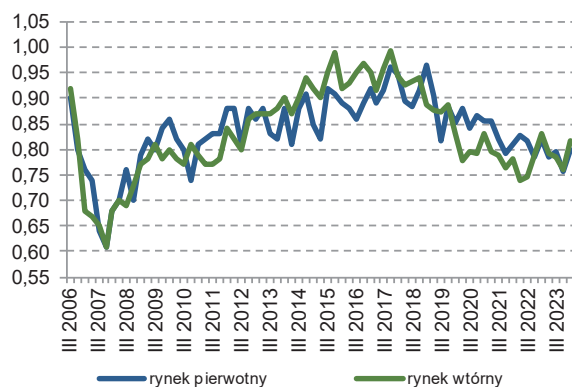
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

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



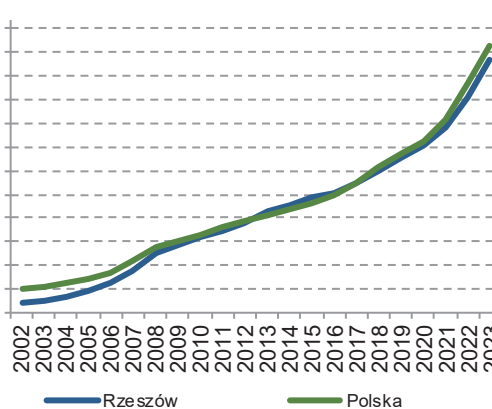
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

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



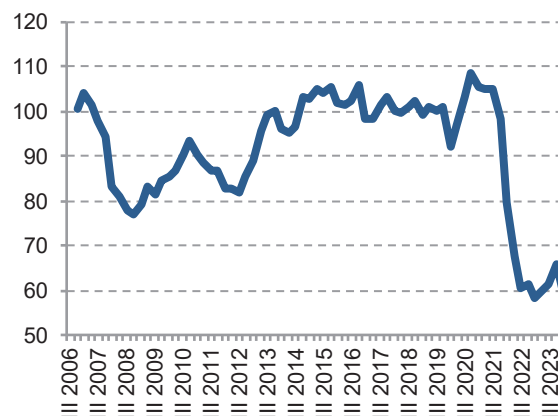
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie

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



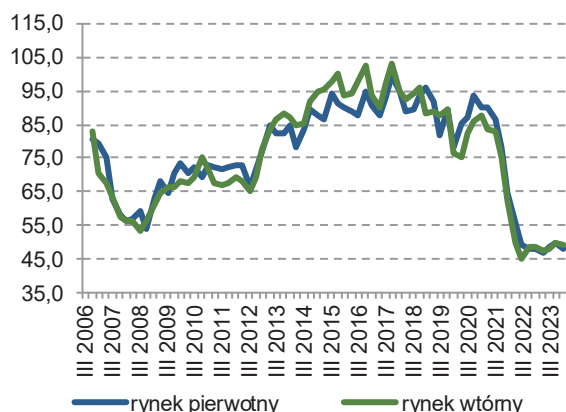
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

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



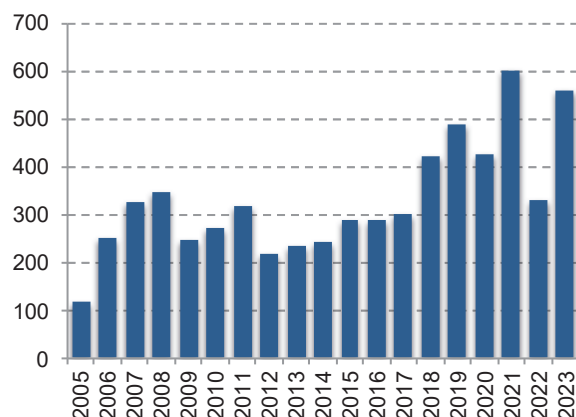
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Wykres 12.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Rzeszowie (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 Rzeszowie

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Zasób mieszkaniowy</b>						
- mieszkania ogółem	81 596	85 592	90 994	93 508	96 529	98 706
- mieszkania na 1000 ludności	426	436	468	476	490	500
<b>Powierzchnia użytkowa mieszkań</b>						
- łączna (tys. m kw.)	5 444	5 719	6 205	6 401	6 598	6 747
- przeciętna (m kw.)	66,7	66,8	68,2	68,5	68,3	68,4
-na osobę (m kw.)	28,4	29,1	31,9	32,6	33,5	34,2
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,7	3,6	3,7	3,7	3,6	3,6
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,4	2,3	2,1	2,1	2,0	2,0

Uwaga: Dane za 2023 r. szacunek NBP O/O w Rzeszowie

Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

## 12.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 12.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Rzeszowie

L.p.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Deweloperzy	284	113	113	110	110	105
2	Biura pośredników	86	101	96	107	103	107
3	Kancelarie notarialne	38	40	44	50	51	53
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	70	73	50	77	78	79
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	12	12	12	12	12	12
6	Wspólnoty mieszkaniowe	710	758	807	846	896	931

Źródło: szacunek NBP O/O w Rzeszowie na podstawie danych: Urzędu Statystycznego w Rzeszowie, Głównego Nadzoru Budowlanego, Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych oraz informacji własnych.

Tabela 12.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Rzeszowie

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba umów	2 006	3 112	2 537	3 278	2 117	2 369
Wartość w mln zł	479	839	820	1 146	849	1 055

Źródło: szacunki NBP O/O w Rzeszowie

Tabela 12.7. Budownictwo mieszkaniowe w Rzeszowie

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Pozwolenia na budowę mieszkań</b>						
Ogółem, w tym:	3 048	3 918	4 366	2 808	3 152	4 397
- indywidualne	269	285	185	259	265	209
- na sprzedaż lub wynajem	2 436	3 633	4 181	2 549	2 887	4 188
<b>Mieszkania, których budowę rozpoczęto</b>						
Ogółem, w tym:	3 139	3 656	3 728	2 710	3 529	2 293
- indywidualne	263	273	220	273	214	199
- na sprzedaż lub wynajem	2 419	3 382	3 228	2 437	3 315	2 094
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
Ogółem, w tym:	2 307	3 291	3 837	2 693	3 134	2 177
- indywidualne	311	328	297	440	389	293
- spółdzielcze	275	0	391	172	141	0
- na sprzedaż lub wynajem	1 721	2 963	3 149	2 081	2 604	1 884
- 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 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 12.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Rzeszowie

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
- ogółem	2 307	3 291	3 837	2 693	3 134	2 177
- ogółem pow. użyt. (tys. m kw.)	157,5	207,9	245,7	203,1	210,7	149,3
- na 1000 ludności	12,0	16,8	19,5	13,6	15,9	11,0
- na 1000 zaw. małżeństw	2 486	3 535	4 990	2 899	3 510	2 508
<b>Małżeństwa minus mieszkania oddane</b>						
- różnica ogółem	-1 379	-2 360	-3 068	-1 764	-2 241	-1 309
- na 1000 ludności	-7,2	-12,0	-15,8	-9,0	-11,4	-6,6
Przec. pow. użyt. mieszkania	68,3	63,2	64,0	75,4	67,2	68,6
Liczba izb oddanych	7 878	9 933	12 075	9 353	9 889	6 796
Przeciętna liczba izb w	3,4	3,0	3,1	3,5	3,2	3,1
Przec. pow. izby (m kw.)	20,0	20,9	20,4	21,7	21,3	22,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie



Tabela 12.9. 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 2018	4 952	4 929	5 394	4 945	3 852	31,9
II 2018	5 257	5 170	5 414	4 989	3 865	31,5
III 2018	5 233	5 318	5 476	5 044	3 858	30,3
IV 2018	5 210	5 227	5 659	5 106	3 824	31,2
I 2019	5 549	5 117	5 851	5 546	3 787	32,8
II 2019	5 792	5 523	6 132	5 697	3 937	31,5
III 2019	5 799	6 105	6 243	5 708	3 892	32,2
IV 2019	5 880	5 761	6 552	5 731	3 752	33,6
I 2020	5 909	6 157	6 904	6 313	3 780	33,4
II 2020	5 987	5 845	7 006	6 611	3 715	32,6
III 2020	6 048	6 173	7 067	6 516	3 664	32,0
IV 2020	6 274	6 146	7 133	6 713	3 772	31,0
I 2021	6 362	6 438	7 246	6 627	3 645	31,6
II 2021	6 711	6 448	7 384	6 957	3 683	31,5
III 2021	7 271	6 759	7 553	7 033	3 709	31,9
IV 2021	7 776	7 210	7 836	7 495	3 633	33,4
I 2022	8 102	7 493	8 126	7 792	3 568	33,8
II 2022	8 412	7 341	8 519	8 216	4 982	38,2
III 2022	8 696	7 540	8 600	8 239	5 010	40,2
IV 2022	8 721	8 087	8 742	8 041	4 940	43,0
I 2023	8 949	8 207	8 836	8 133	5 070	44,0
II 2023	9 002	8 703	9 083	8 620	5 089	46,1
III 2023	9 187	8 743	9 364	8 843	5 123	48,9
IV 2023	9 891	9 426	9 802	9 381	5 123	49,8
I 2024	10 264	9 631	10 282	9 457	4 963	50,5

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2009 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

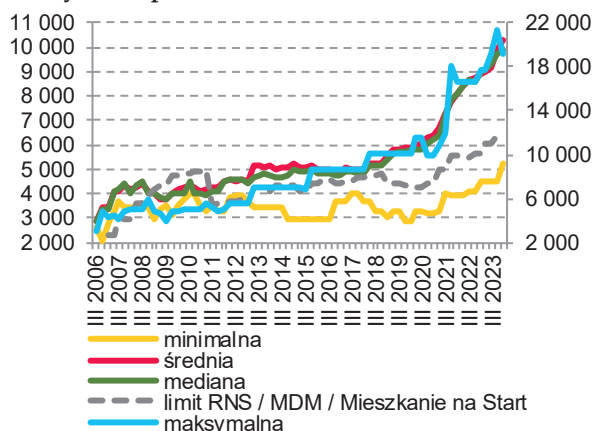
Tabela 12.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Rzeszowie

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 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
II 2020	101,3	94,9	101,5	104,7	98,3	103,4	105,8	114,3	116,0	94,4
III 2020	101,0	105,6	100,9	98,6	98,6	104,3	101,1	113,2	114,2	94,1
IV 2020	103,7	99,6	100,9	103,0	102,9	106,7	106,7	108,9	117,1	100,5
I 2021	101,4	104,8	101,6	98,7	96,6	107,7	104,6	105,0	105,0	96,4
II 2021	105,5	100,2	101,9	105,0	101,0	112,1	110,3	105,4	105,2	99,1
III 2021	108,3	104,8	102,3	101,1	100,7	120,2	109,5	106,9	107,9	101,2
IV 2021	106,9	106,7	103,7	106,6	98,0	123,9	117,3	109,9	111,6	96,3
I 2022	104,2	103,9	103,7	104,0	98,2	127,3	116,4	112,1	117,6	97,9
II 2022	103,8	98,0	104,8	105,4	94,3	125,4	113,9	115,4	118,1	91,3
III 2022	103,4	102,7	101,0	100,3	100,6	119,6	111,5	113,9	117,2	135,1
IV 2022	100,3	107,3	101,6	97,6	98,6	112,2	112,2	111,6	107,3	136,0
I 2023	102,6	101,5	101,1	101,1	102,6	110,4	109,5	108,7	104,4	100,6
II 2023	100,6	106,0	102,8	106,0	100,4	107,0	118,6	106,6	104,9	102,1
III 2023	102,1	100,5	103,1	102,6	100,7	105,7	116,0	108,9	107,3	102,3
IV 2023	107,7	107,8	104,7	106,1	100,0	113,4	116,6	112,1	116,7	103,7
I 2024	103,8	102,2	104,9	100,8	96,9	114,7	117,3	116,4	116,3	97,9

Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

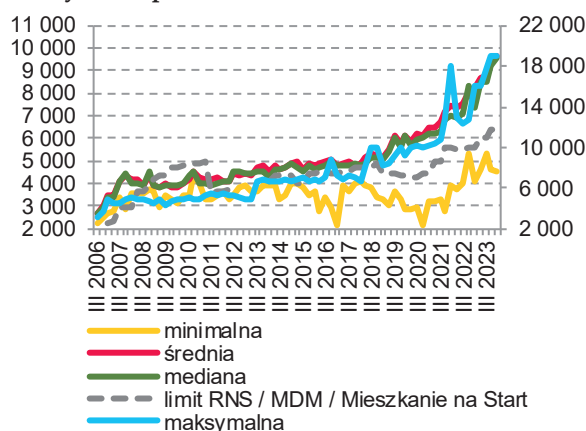
## 12.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

Wykres 12.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



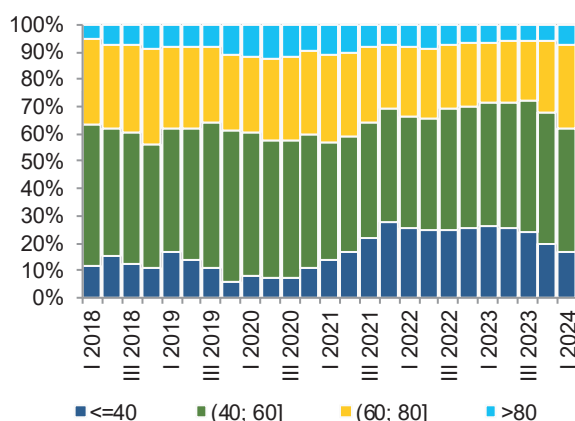
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 12.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



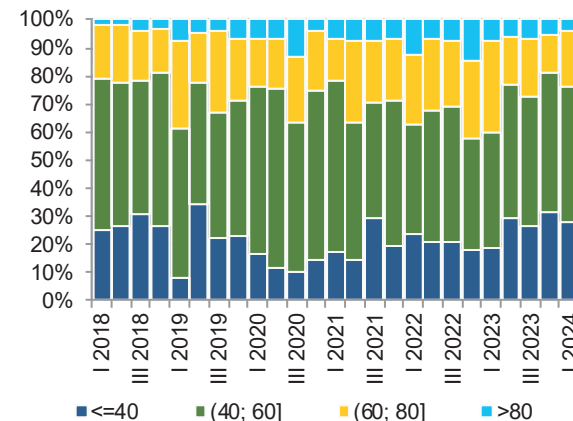
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 12.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



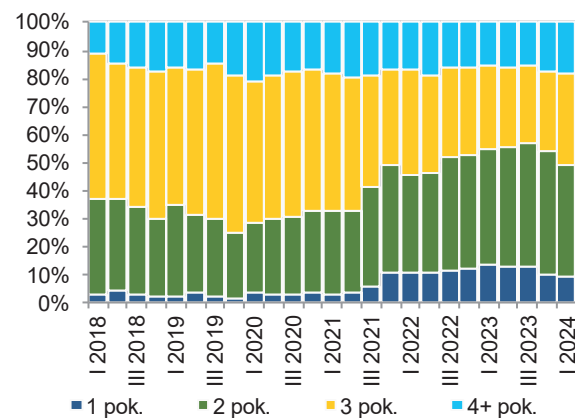
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 12.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



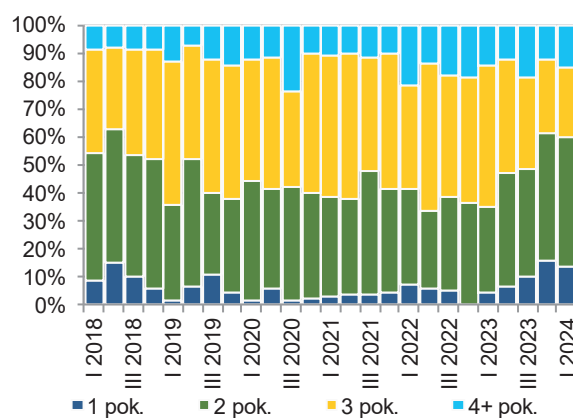
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 12.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



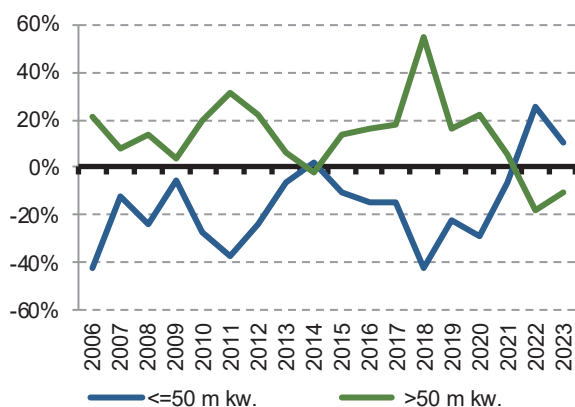
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 12.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



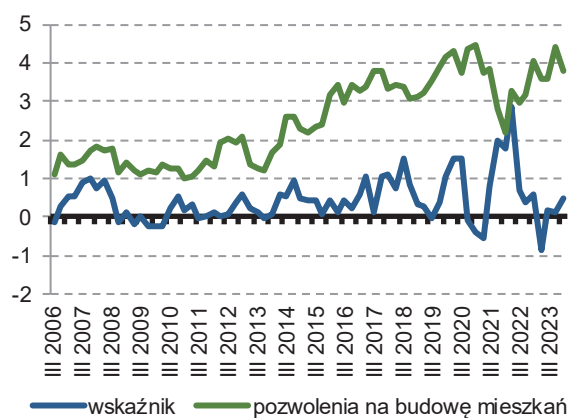
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



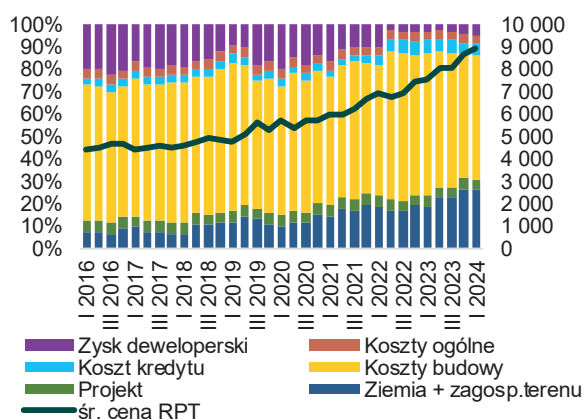
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 12.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie

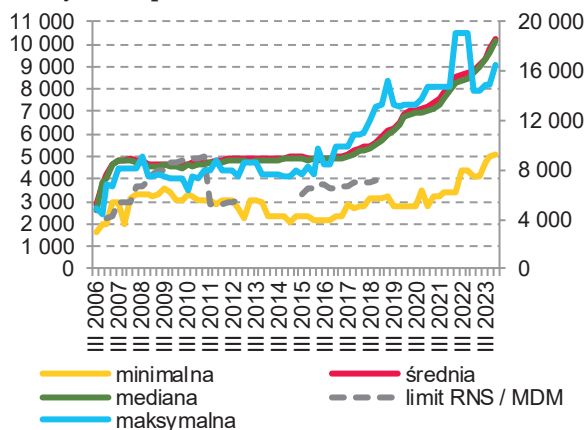
Wykres 12.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. oś)



Źródło: NBP, Sekocenbud

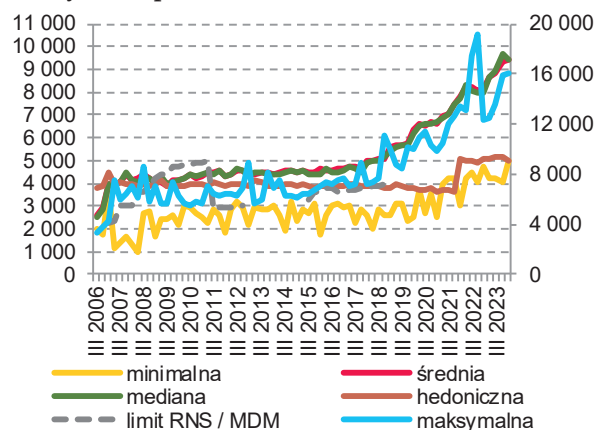
### 12.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

Wykres 12.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



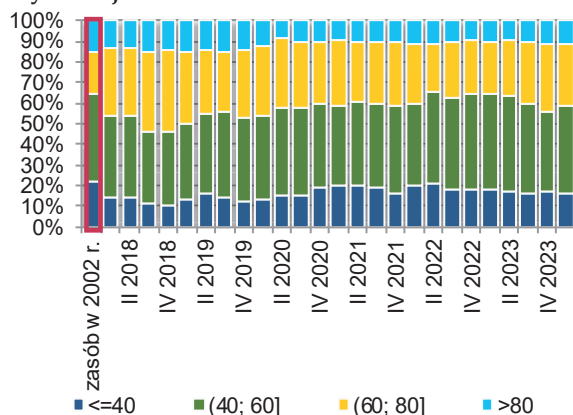
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 12.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



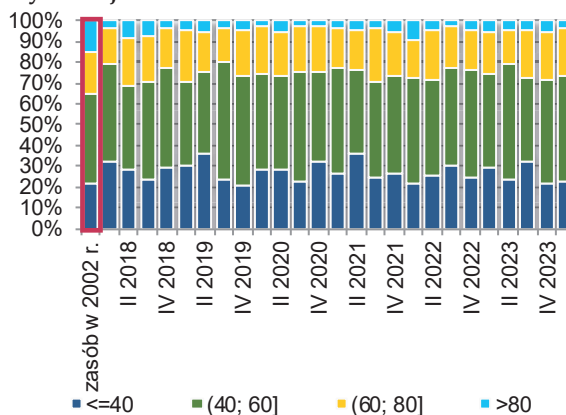
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 12.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



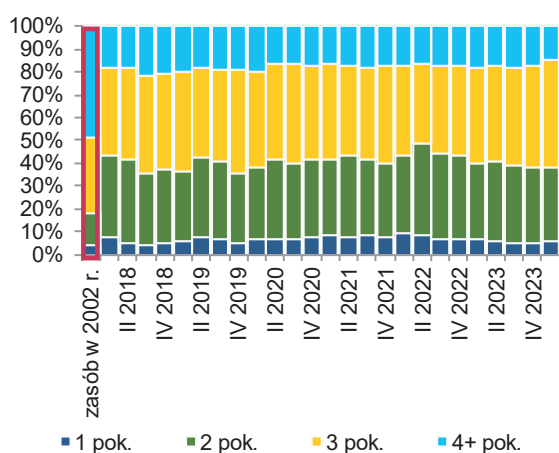
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 12.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



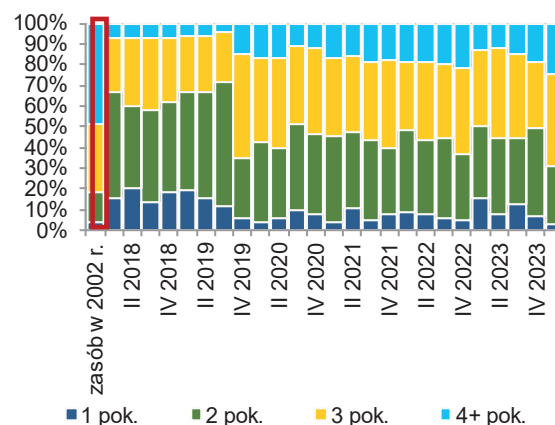
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 12.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



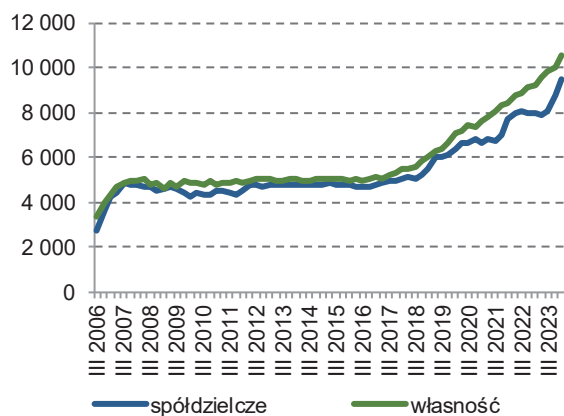
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 12.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



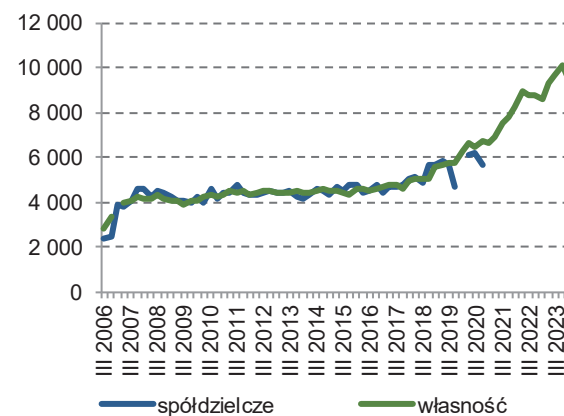
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



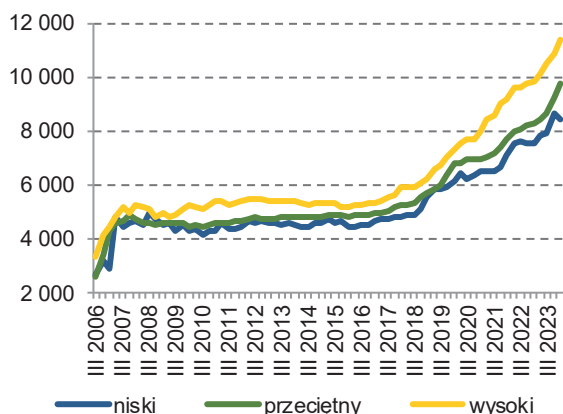
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



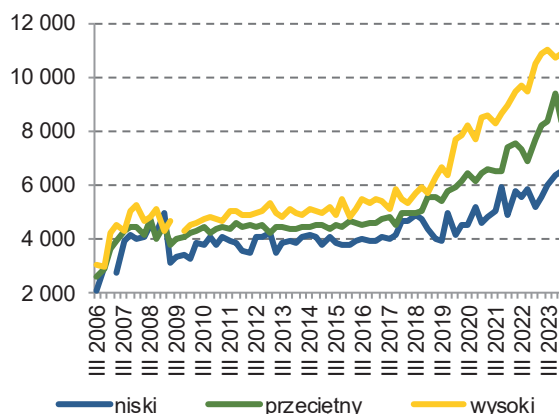
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



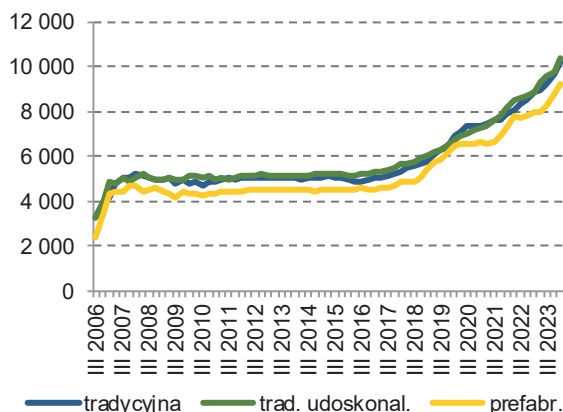
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



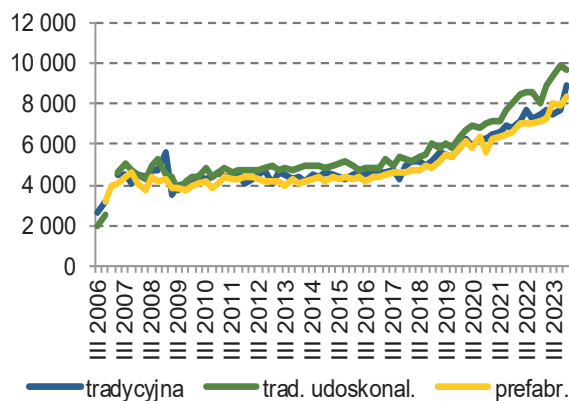
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



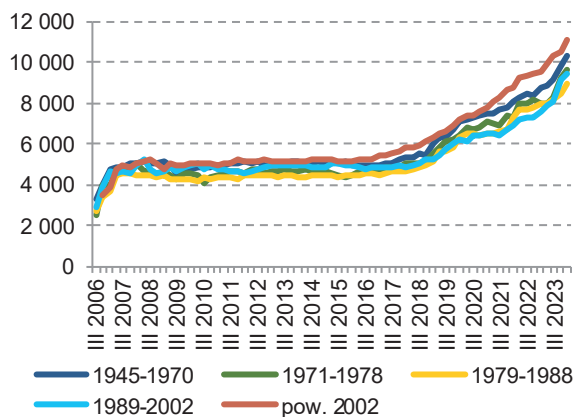
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



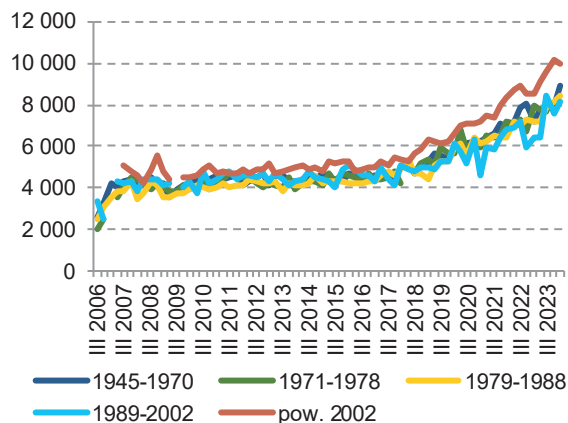
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



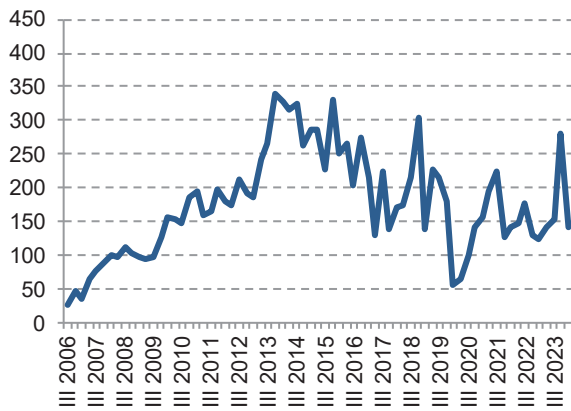
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 12.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



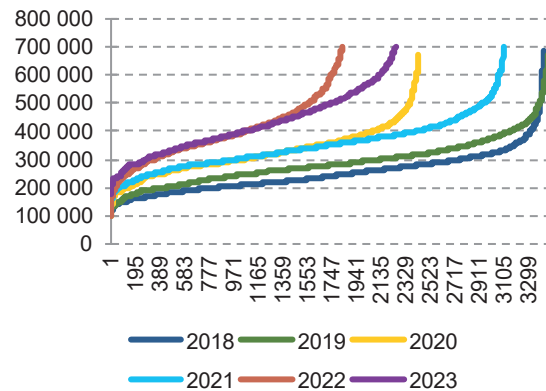
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

**Wykres 12.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Rzeszowie (liczba dni)**



Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

**Wykres 12.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Rzeszowie w latach 2018-2023**



Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

## 13. Szczecin

### 13.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

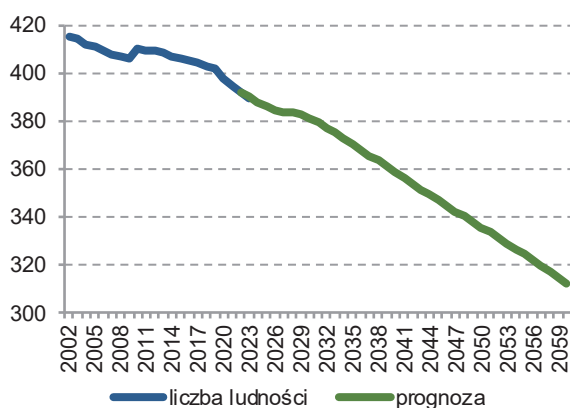
#### 13.1.1 Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 13.1. Czynniki demograficzne w Szczecinie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2018	402 465	-1 095	237	-858	2 210	-2,7	0,6	5,5
2019	401 907	-1 080	640	-440	2 183	-2,7	1,6	5,4
2020	397 289	-1 847	-328	-2 175	1 735	-4,6	-0,8	4,3
2021	394 482	-2 664	-745	-3 409	1 955	-6,7	-1,9	4,9
2022	391 566	-2 160	-646	-2 806	1 942	-5,5	-1,6	5,0
2023	389 066	-2 076	-581	-2 657	1 792	-5,3	-1,5	4,6

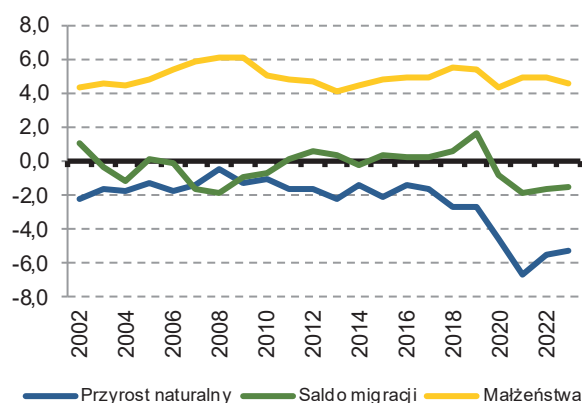
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

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



Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060 (scenariusz główny, średni, GUS)

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

Tabela 13.2. Gospodarstwa domowe w Szczecinie

Gospodarstwa domowe	Liczba			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
<b>OGÓLEM</b>	170 061	170 273	156 100	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	54 586	50 824	45 400	32%	30%	29%
w tym z 2 osobami	45 195	51 303	46 100	27%	30%	30%
w tym z 3 osobami	35 246	35 442	30 300	21%	21%	19%
w tym z 4 osobami	25 276	22 555	20 900	15%	13%	13%
w tym z 5 i więcej osobami	9 758	10 150	13 300	6%	6%	9%
Ludność w gospodarstwach	404 703	406 436	390 000			
Przeciętna liczba osób w gospodarstwie	2,38	2,39	2,50			
Liczba gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,13	1,0	0,8			

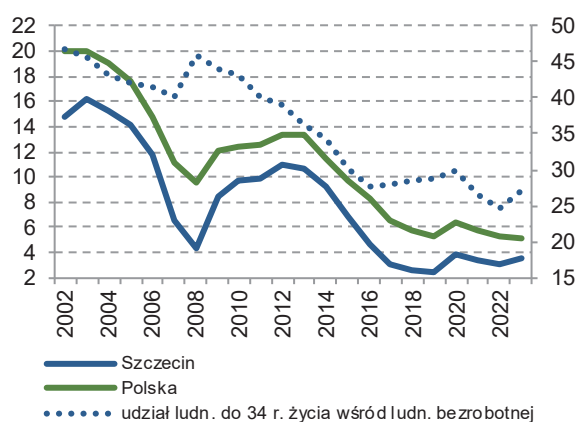
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2018	59,1	16,1	24,8
2019	58,3	16,3	25,4
2020	59,0	15,7	25,3
2021	58,7	15,9	25,5
2022	58,2	16,1	25,7
2023	57,9	16,1	26,0

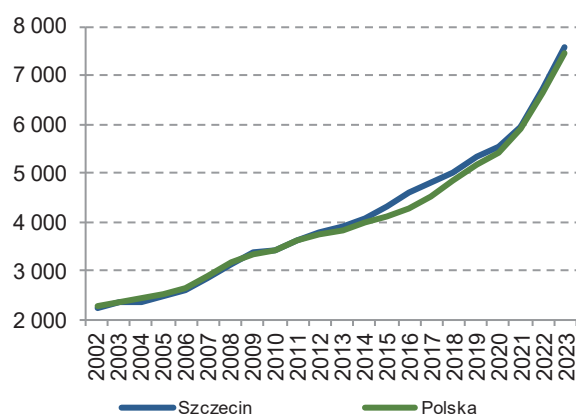
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

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



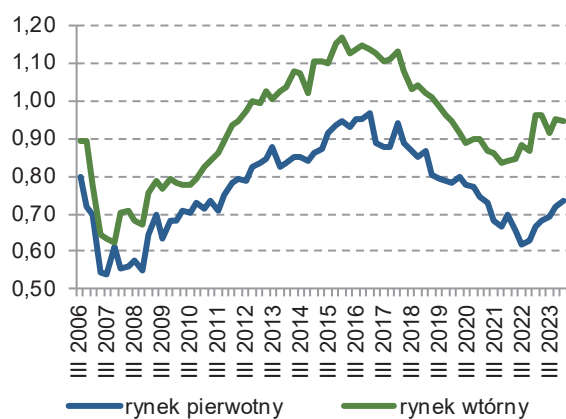
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

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



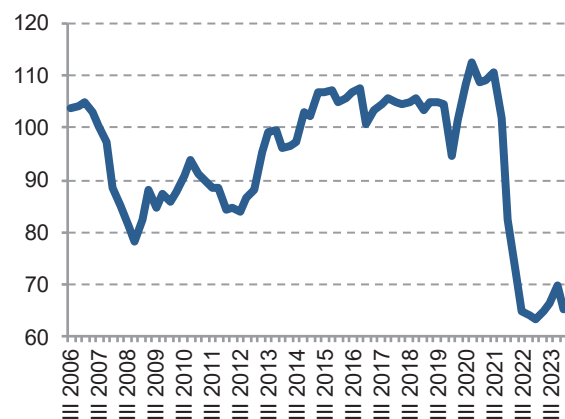
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie

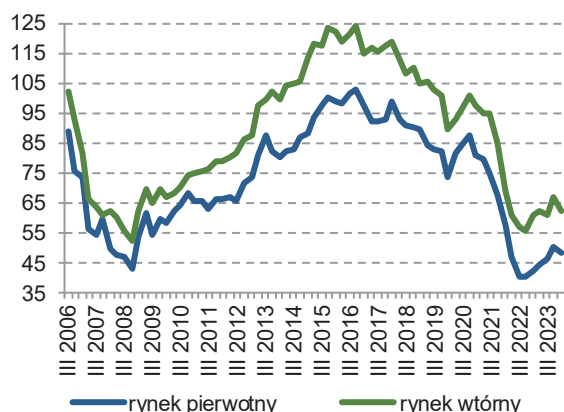
Wykres 13.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Szczecinie (krotność przec. mies. wynagr.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie

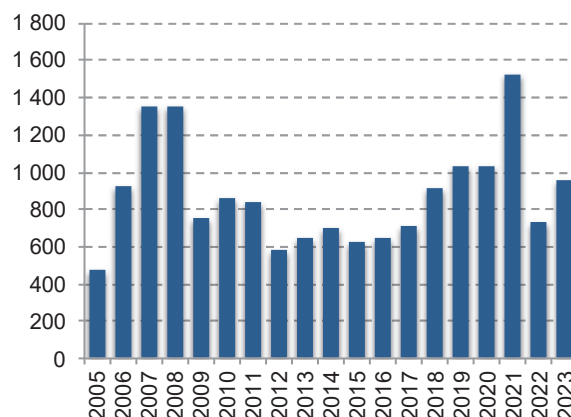


Wykres 13.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Szczecinie (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie

Wykres 13.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Szczecinie (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 Szczecinie

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Zasób mieszkaniowy</b>						
- mieszkania ogółem	180 049	183 237	188 190	190 070	192 463	194 987
- mieszkania na 1000 ludności	447	456	474	482	492	501
<b>Powierzchnia użytkowa mieszkań</b>						
- łączna (tys. mkw.)	11 495	11 690	11 612	11 734	11 880	12 040
- przeciętna (mkw.)	63,8	63,8	61,7	61,7	61,7	61,7
- na osobę (mkw.)	28,6	29,1	29,2	29,7	30,3	30,9
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,6	3,6	3,4	3,4	3,4	3,4
Przeciętna liczba osób w	2,2	2,2	2,1	2,1	2,0	2,0

\*Uwaga: Dane za 2023 r. szacunek NBP O/O w Szczecinie

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

### 13.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 13.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Szczecinie

L.p.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Deweloperzy	90	85	76	71	85	70
2	Pośrednicy/agencje nieruchomości	246	254	206	221	247	246
3	Kancelarie notarialne	79	82	78	82	80	82
4	Rzeczoznawcy majątkowi	59	58	56	57	53	53
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	131	128	60	64	57	57
6	Wspólnoty mieszkaniowe	3 597	3 375	3 736	3 797	3 828	3 907

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie. Szacunki NBP O/O w Szczecinie na podstawie danych z GUS i PSRWN

Tabela 13.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Szczecinie

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba umów	4 993	4 738	4 889	4 849	2 254	2 343
Wartość w mln zł	1 370	1 455	1 676	1 845	1 016	1 143

Źródło: Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Szczecinie, szacunek

NBP O/O w Szczecinie

Tabela 13.7. Budownictwo mieszkaniowe w Szczecinie

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Pozwolenia na budowę mieszkań</b>						
Ogółem, w tym:	3 465	3 852	3 648	2 356	4 201	3 649
- indywidualne	320	249	212	183	174	128
- na sprzedaż lub wynajem	2 887	3 541	3 331	2 165	4 027	3 521
<b>Mieszkania, których budowę rozpoczęto</b>						
Ogółem, w tym:	3 071	2 351	2 898	3 421	2 622	2 419
- indywidualne	160	157	148	169	108	103
- na sprzedaż lub wynajem	2 865	2 161	2 487	3 204	2 498	2 316
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
Ogółem, w tym:	2 299	3 215	2 659	2 997	2 468	2 524
- indywidualne	132	152	128	163	158	191
- spółdzielcze	164	57	33	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	1 964	2 637	2 278	2 834	2 108	2 333
- społeczne czynszowe	39	369	220	0	202	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 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 13.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Szczecinie

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
- ogółem	2 299	3 215	2 659	2 997	2 468	2 524
- ogółem pow. użytł. (tys. mkw.)	147,3	199,4	179,7	181,1	154,9	159,9
- na 1000 ludności	5,7	8,0	6,7	7,6	6,3	7,3
- na 1000 zawartych małżeństw	1 040	1 473	1 533	1 533	1 271	1 408
<b>Małżeństwa minus mieszkania oddane</b>						
- różnica ogółem	-89	-1032	-924	-1042	-526	-732
- na 1000 ludności	-0,2	-2,6	-2,3	-2,6	-1,3	-0,3
<b>Przec. pow. użytł. mieszkania</b>	64,1	62,0	67,6	60,4	62,8	63,4
<b>Liczba izb oddanych</b>	6 533	8 773	8 147	7 703	6 767	6 740
<b>Przeciętna liczba izb</b>	2,8	2,7	3,1	2,6	2,7	2,7
<b>Przec. pow. izby (mkw.)</b>	22,5	22,7	22,1	23,5	22,9	23,7

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

Tabela 13.9. 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 2018	5 660	5 257	4 752	4 375	4 605	35,9	30,4
II 2018	5 759	5 510	4 933	4 556	4 628	36,0	29,5
III 2018	5 942	5 670	4 975	4 781	4 629	34,4	33,0
IV 2018	6 054	5 880	5 177	4 815	4 584	36,9	34,7
I 2019	6 354	5 960	5 453	5 074	4 670	39,3	33,2
II 2019	6 305	6 495	5 657	5 188	4 497	38,8	35,5
III 2019	6 607	6 650	5 786	5 358	4 589	40,6	36,4
IV 2019	6 574	6 752	5 857	5 521	4 600	40,7	37,6
I 2020	6 645	6 913	6 159	5 700	4 566	40,4	35,8
II 2020	7 086	6 732	6 218	5 875	4 526	40,5	40,7
III 2020	7 786	7 014	6 302	6 132	4 645	41,9	35,3
IV 2020	8 097	7 156	6 459	6 172	4 649	39,5	38,8
I 2021	8 229	7 643	6 609	6 341	4 672	41,4	36,9
II 2021	8 469	7 854	6 830	6 596	4 536	40,3	35,6
III 2021	8 800	8 580	7 212	6 776	4 664	43,4	40,2
IV 2021	9 184	8 928	7 666	7 111	4 635	44,6	41,1
I 2022	9 424	8 974	7 917	7 494	4 524	48,0	37,7
II 2022	9 907	9 961	8 155	7 695	4 658	53,5	48,6
III 2022	11 005	10 690	8 101	7 512	4 590	54,9	54,4
IV 2022	10 870	10 662	7 921	7 746	4 692	53,6	53,8
I 2023	11 172	10 976	7 988	7 580	4 613	54,4	48,1
II 2023	11 965	10 857	8 078	7 717	4 646	53,6	53,3
III 2023	12 194	10 797	8 406	8 196	4 746	55,1	49,9
IV 2023	12 399	10 553	8 853	7 963	4 420	54,2	52,5
I 2024	12 206	11 294	9 261	8 752	4 663	55,5	51,5

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2008 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

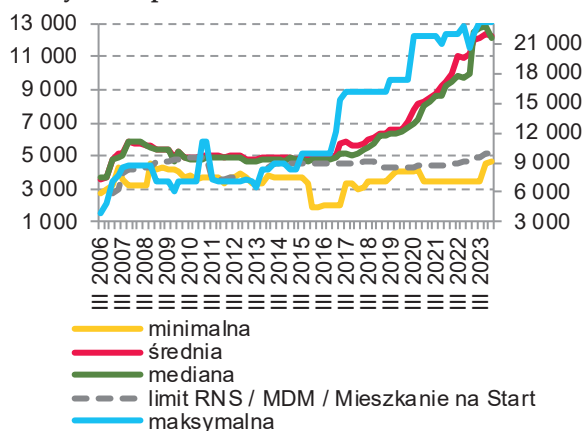
Tabela 13.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Szczecinie

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 2018	100,8	96,1	102,6	101,4	103,0	112,0	112,0	107,2	109,5	101,4
II 2018	101,7	104,8	103,8	104,1	100,5	99,8	105,2	110,8	110,1	101,2
III 2018	103,2	102,9	100,9	104,9	100,0	101,7	105,8	107,0	112,1	101,1
IV 2018	101,9	103,7	104,0	100,7	99,0	107,8	107,5	111,7	111,5	102,5
I 2019	104,9	101,4	105,3	105,4	101,9	112,3	113,4	114,7	116,0	101,4
II 2019	99,2	109,0	103,7	102,3	96,3	109,5	117,9	114,7	113,9	97,2
III 2019	104,8	102,4	102,3	103,3	102,1	111,2	117,3	116,3	112,1	99,1
IV 2019	99,5	101,5	101,2	103,0	100,2	108,6	114,8	113,1	114,7	100,4
I 2020	101,1	102,4	105,2	103,2	99,3	104,6	116,0	112,9	112,3	97,8
II 2020	106,6	97,4	101,0	103,1	99,1	112,4	103,7	109,9	113,2	100,6
III 2020	109,9	104,2	101,3	104,4	102,6	117,9	105,5	108,9	114,4	101,2
IV 2020	104,0	102,0	102,5	100,7	100,1	123,2	106,0	110,3	111,8	101,1
I 2021	101,6	106,8	102,3	102,7	100,5	123,8	110,6	107,3	111,3	102,3
II 2021	102,9	102,8	103,3	104,0	97,1	119,5	116,7	109,8	112,3	100,2
III 2021	103,9	109,2	105,6	102,7	102,8	113,0	122,3	114,5	110,5	100,4
IV 2021	104,4	104,1	106,3	104,9	99,4	113,4	124,8	118,7	115,2	99,7
I 2022	102,6	100,5	103,3	105,4	97,6	114,5	117,4	119,8	118,2	96,8
II 2022	105,1	111,0	103,0	102,7	102,9	117,0	126,8	119,4	116,7	102,7
III 2022	111,1	107,3	99,3	97,6	98,6	125,1	124,6	112,3	110,9	98,4
IV 2022	98,8	99,7	97,8	103,1	102,2	118,4	119,4	103,3	108,9	101,2
I 2023	102,8	102,9	100,8	97,9	98,3	118,5	122,3	100,9	101,1	102,0
II 2023	107,1	98,9	101,1	101,8	100,7	120,8	109,0	99,1	100,3	99,8
III 2023	101,9	99,4	104,1	106,2	102,1	110,8	101,0	103,8	109,1	103,4
IV 2023	101,7	97,7	105,3	97,2	93,1	114,1	99,0	111,8	102,8	94,2
I 2024	98,4	107,0	104,6	109,9	105,5	109,3	102,9	115,9	115,5	101,1

Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

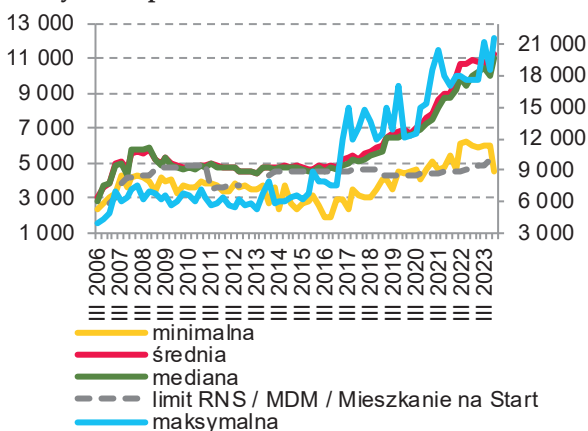
## 13.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

Wykres 13.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



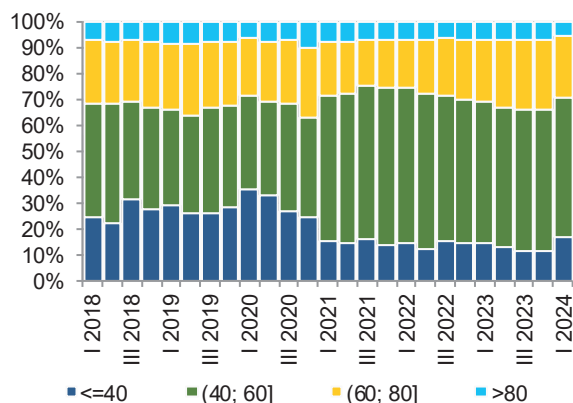
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 13.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



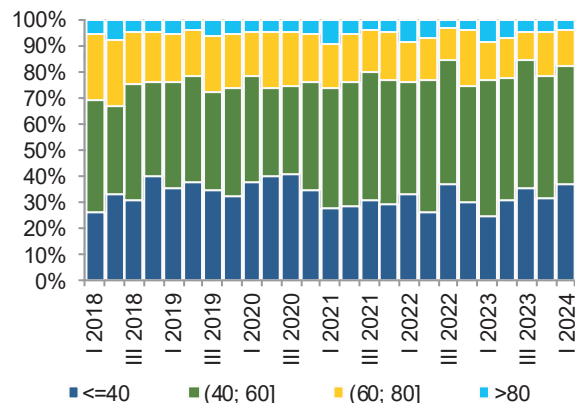
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 13.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



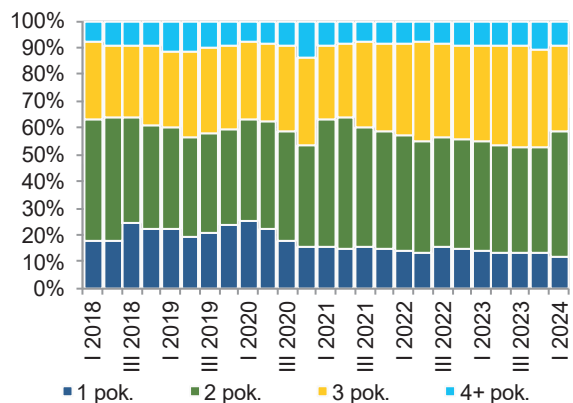
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 13.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



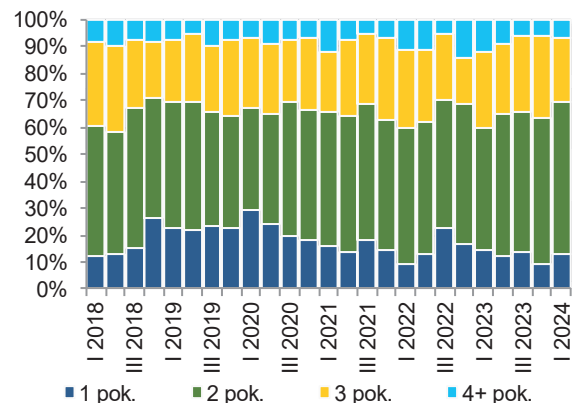
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 13.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



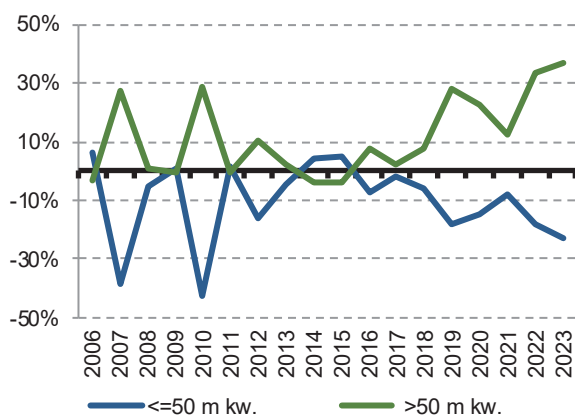
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 13.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



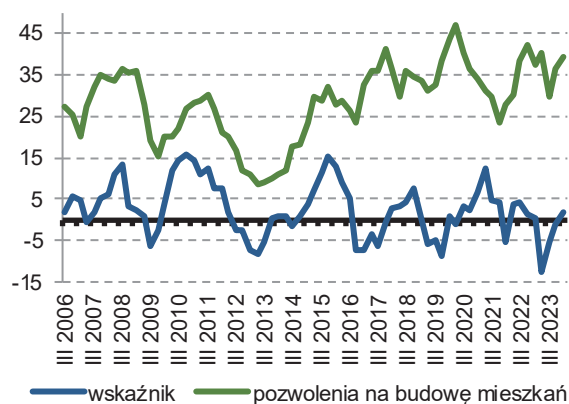
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



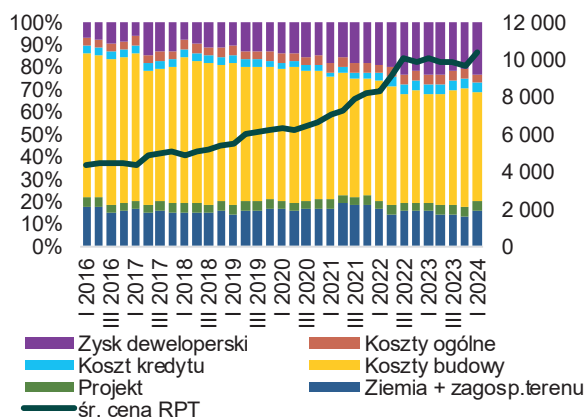
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 13.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie

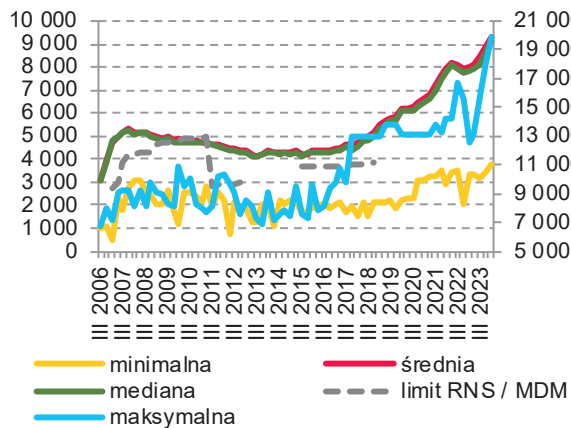
Wykres 13.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw.)



Źródło: NBP, Sekocenbud

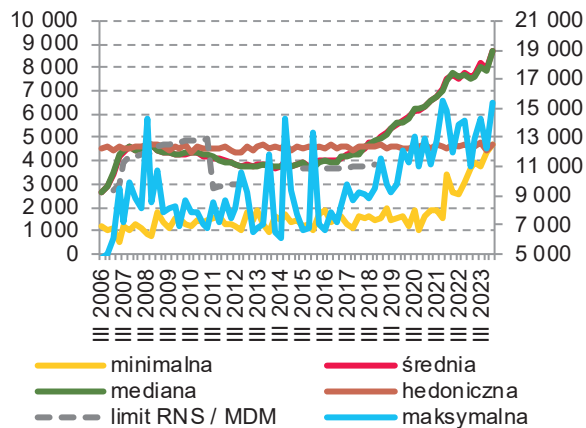
### 13.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

Wykres 13.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna p. óś)



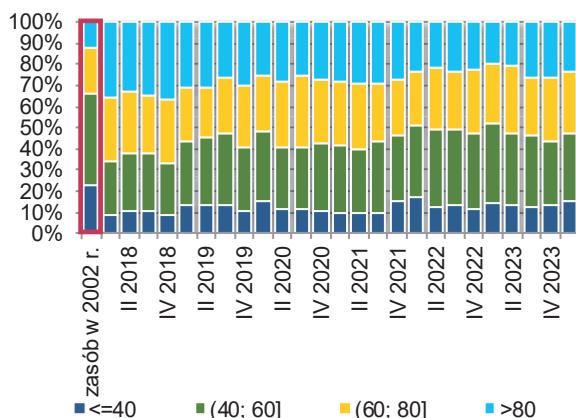
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 13.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna p. óś)



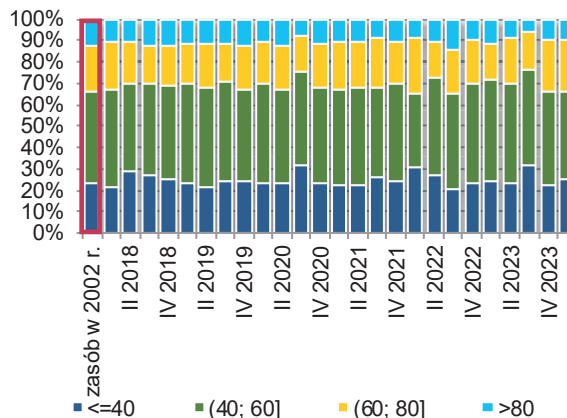
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 13.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



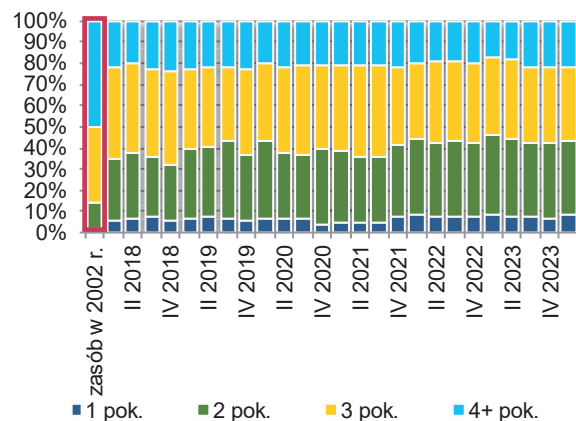
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 13.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



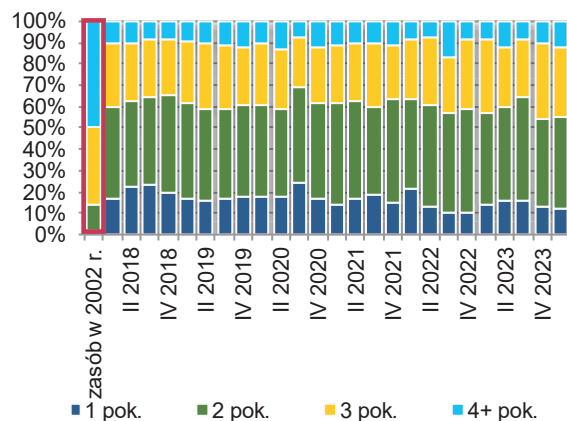
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 13.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



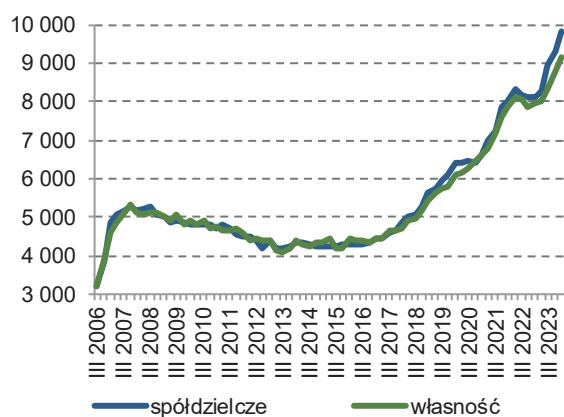
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 13.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



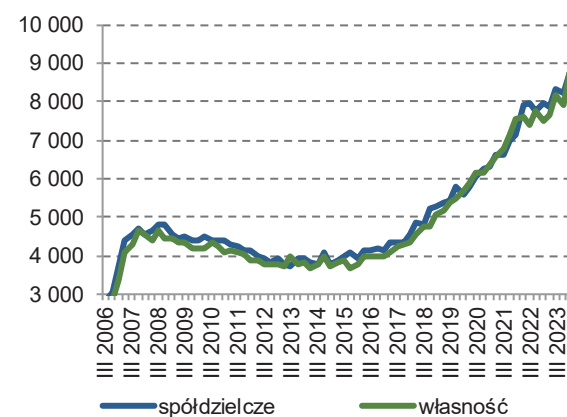
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



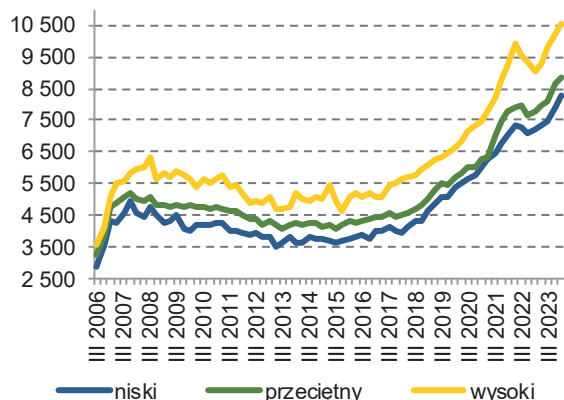
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



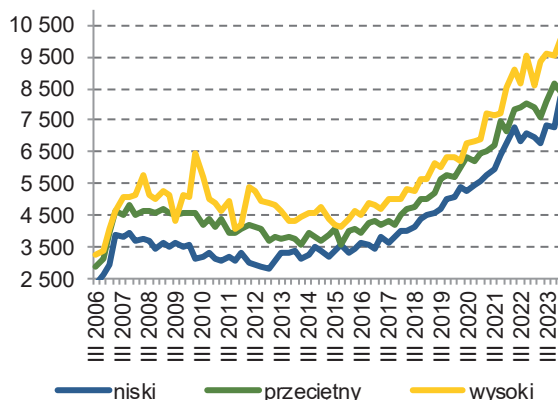
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



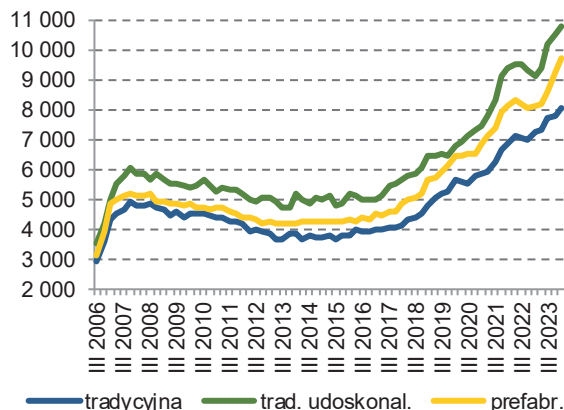
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



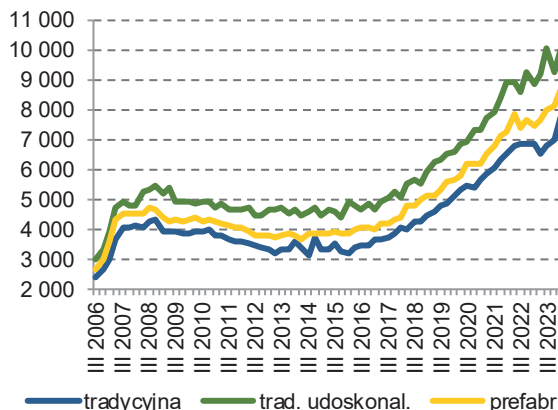
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



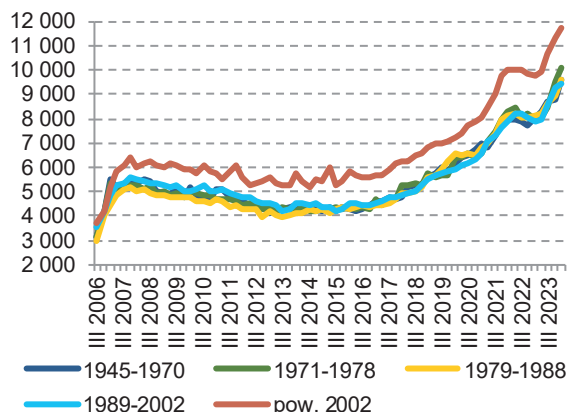
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



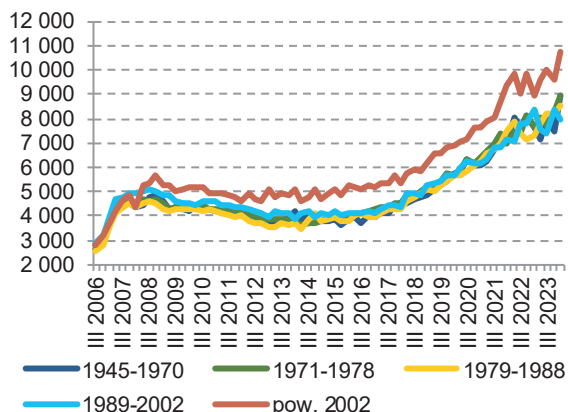
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



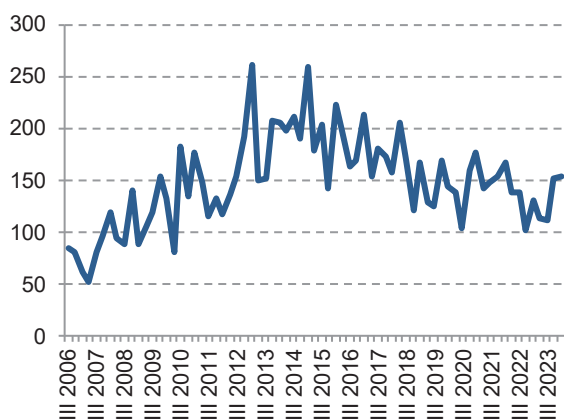
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



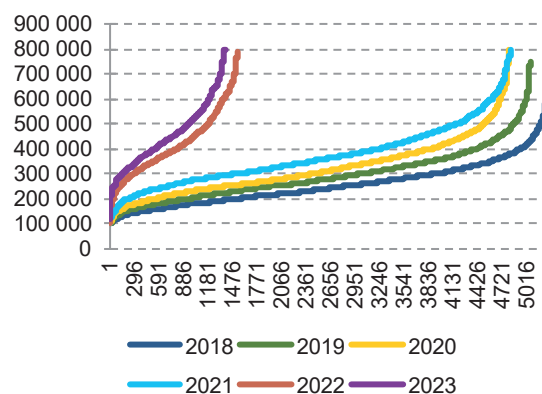
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 13.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Szczecinie w latach 2018-2023



Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie



## 14. Trójmiasto

### 14.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

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

Tabela 14.1.1. Czynniki demograficzne w Gdańsku

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Mażeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Mażeństwa
	<i>liczby bezwzględne</i>				<i>na 1000 ludności</i>			
<b>2018</b>	466 631	232	1 968	2 200	2 669	0,5	4,2	5,7
<b>2019</b>	470 907	463	3 121	3 584	2 744	1,0	6,7	5,9
<b>2020</b>	486 542	-363	1 079	716	2 105	-0,8	2,3	4,5
<b>2021</b>	486 271	-1 037	1 007	-30	2 637	-2,1	2,1	5,4
<b>2022</b>	486 345	-891	864	-27	2 429	-1,8	1,8	5,0
<b>2023</b>	487 371	-713	1 548	835	2 430	-1,5	3,2	5,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 14.1.2. Czynniki demograficzne w Gdyni

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Mażeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Mażeństwa
	<i>liczby bezwzględne</i>				<i>na 1000 ludności</i>			
<b>2018</b>	246 309	-328	156	-172	1 326	-1,3	0,6	5,4
<b>2019</b>	246 348	-347	206	-141	1 231	-1,4	0,8	5,0
<b>2020</b>	245 739	-893	-332	-1 225	953	-3,6	-1,4	3,9
<b>2021</b>	244 676	-1 231	-130	-1 361	1 116	-5,0	-0,5	4,6
<b>2022</b>	242 874	-1 340	-310	-1 650	1 136	-5,5	-1,3	4,7
<b>2023</b>	241 189	-1 065	-646	-1 711	1 017	-4,4	-2,7	4,2

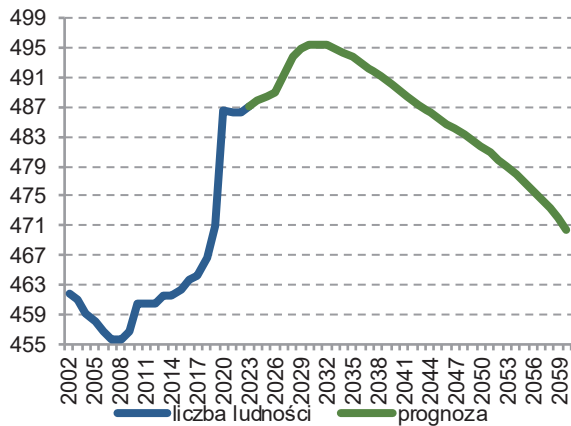
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 14.1.3. Czynniki demograficzne w Sopocie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Mażeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Mażeństwa
	<i>liczby bezwzględne</i>				<i>na 1000 ludności</i>			
<b>2018</b>	36 046	-211	-111	-322	168	-5,8	-3,1	4,6
<b>2019</b>	35 719	-214	-152	-366	160	-6,0	-4,2	4,5
<b>2020</b>	33 125	-283	-102	-385	102	-8,0	-2,9	2,9
<b>2021</b>	32 743	-352	-87	-439	153	-10,7	-2,6	4,7
<b>2022</b>	32 276	-314	-188	-502	119	-9,7	-5,8	3,7
<b>2023</b>	31 903	-329	-106	-435	125	-10,2	-3,3	3,9

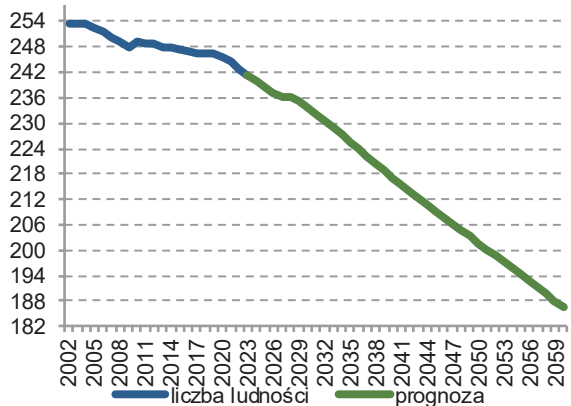
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

**Wykres 14.1.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Gdańska (w tys. osób)**



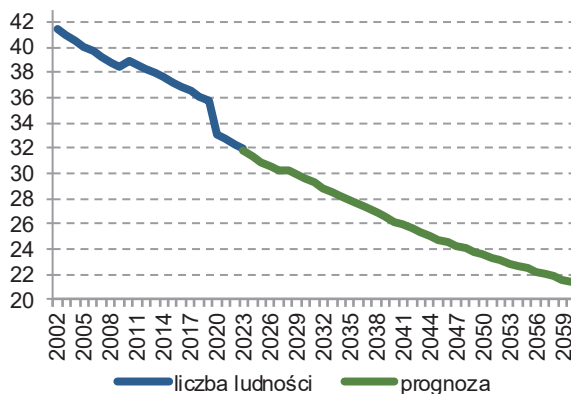
Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060 (scenariusz główny, średni, GUS)

**Wykres 14.1.2. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Gdyni (w tys. osób)**



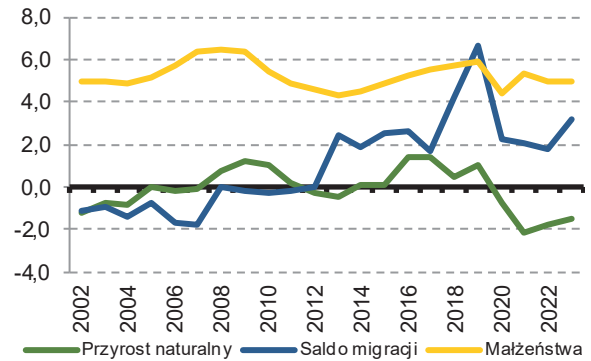
Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060 (scenariusz główny, średni, GUS)

**Wykres 14.1.3. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Sopotu (w tys. osób)**



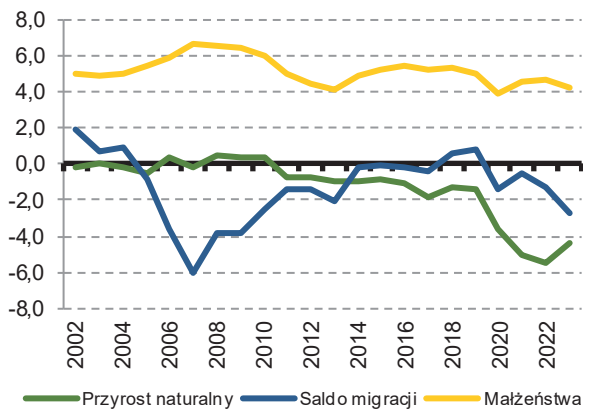
Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060 (scenariusz główny, średni, GUS)

**Wykres 14.2.1. Relacje demograficzne w Gdańsku (na 1000 ludności)**



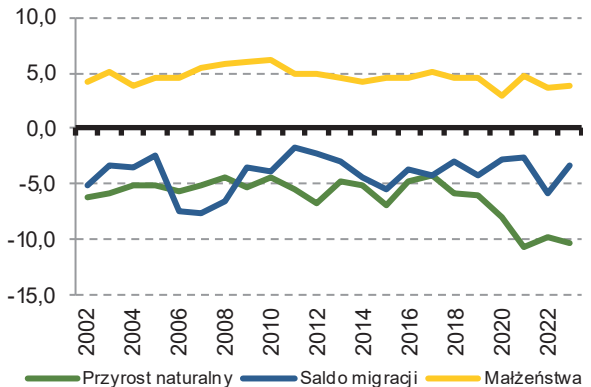
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

**Wykres 14.2.2. Relacje demograficzne w Gdyni (na 1000 ludności)**



Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

**Wykres 14.2.3. Relacje demograficzne w Sopocie (na 1000 ludności)**



Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 14.2.1. Gospodarstwa domowe w Gdańsku

Gospodarstwa domowe	Liczba			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
<b>OGÓŁEM</b>	184 067	189 174	193 377	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	56 925	55 938	57 187	31%	30%	30%
w tym z 2 osobami	47 736	56 613	58 353	26%	30%	30%
w tym z 3 osobami	37 705	38 564	36 473	20%	20%	19%
w tym z 4 osobami	28 360	25 843	26 034	15%	14%	13%
w tym z 5 i więcej osobami	13 341	12 216	15 330	7%	6%	8%
<b>Ludność w gospodarstwach</b>	451 791	456 499	477 811			
<b>Przeciętna l. osób w gospodarstwie</b>	2,45	2,41	2,47			
<b>L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym</b>	1,16	0,97	0,77			

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 14.2.2. Gospodarstwa domowe w Gdyni

Gospodarstwa domowe	Liczba			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
<b>OGÓŁEM</b>	101 293	102 867	95 570	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	29 766	30 268	27 256	29%	29%	29%
w tym z 2 osobami	26 315	30 368	28 535	26%	30%	30%
w tym z 3 osobami	21 639	21 656	18 325	21%	21%	19%
w tym z 4 osobami	16 815	14 091	13 090	17%	14%	14%
w tym z 5 i więcej osobami	6 758	6 483	8 364	7%	6%	9%
<b>Ludność w gospodarstwach</b>	251 223	248 069	241 316			
<b>Przeciętna l. osób w gospodarstwie</b>	2,48	2,41	2,53			
<b>L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym</b>	1,14	0,96	0,80			

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 14.2.3. Gospodarstwa domowe w Sopocie

Gospodarstwa domowe	Liczba			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
<b>OGÓŁEM</b>	18 925	18 298	13 961	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	7 572	7 499	4 882	40%	41%	35%
w tym z 2 osobami	4 845	5 166	4 176	26%	28%	30%
w tym z 3 osobami	3 314	3 000	2 354	18%	16%	17%
w tym z 4 osobami	2 235	1 829	1 497	12%	10%	11%
w tym z 5 i więcej osobami	959	805	1 052	5%	4%	8%
<b>Ludność w gospodarstwach</b>	41 332	38 541	32 486			
<b>Przeciętna l. osób w gospodarstwie</b>	2,18	2,11	2,33			
<b>L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym</b>	1,19	0,98	0,72			

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 14.3.1. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Gdańsku

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
<b>2018</b>	58,5	17,5	24,0
<b>2019</b>	58,0	17,8	24,2
<b>2020</b>	60,4	16,4	23,2
<b>2021</b>	60,2	16,7	23,2
<b>2022</b>	59,9	16,9	23,2
<b>2023</b>	59,8	16,9	23,3

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 14.3.2. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Gdyni

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2018	58,1	16,3	25,6
2019	57,6	16,4	26,0
2020	58,3	15,9	25,7
2021	58,0	16,0	26,0
2022	57,7	16,0	26,2
2023	57,5	15,9	26,6

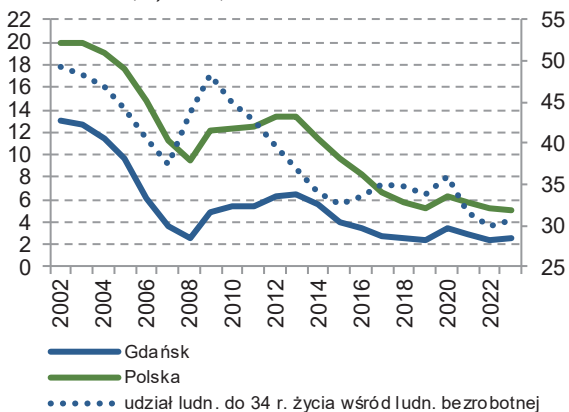
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 14.3.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Sopocie

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2018	55,8	12,7	31,5
2019	55,1	12,7	32,1
2020	55,0	12,8	32,2
2021	54,7	13,0	32,3
2022	54,5	13,0	32,5
2023	54,4	12,9	32,7

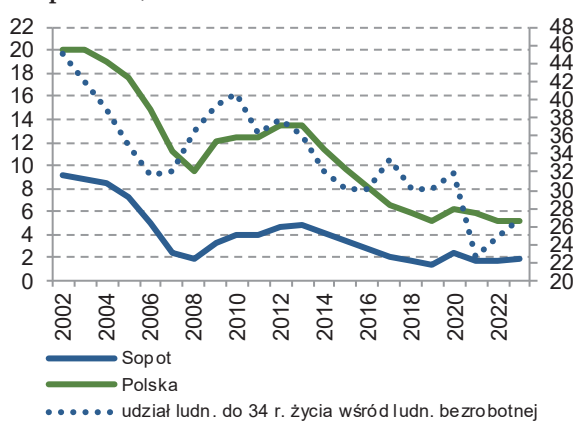
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 14.3.1. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Gdańsku (%; P. oś)



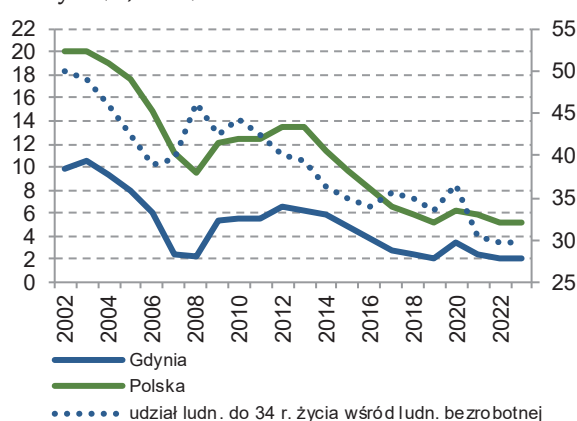
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 14.3.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Sopocie (%; P. oś)



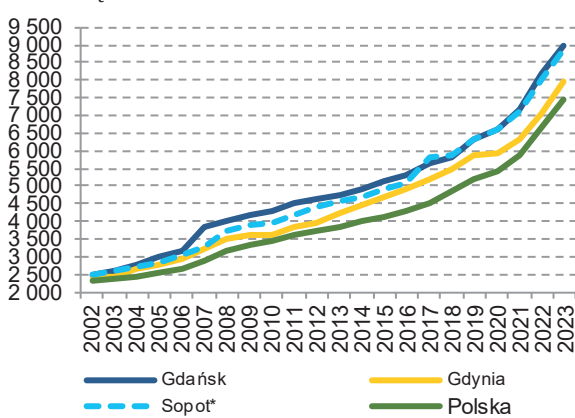
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 14.3.2. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Gdyni (%; P. oś)



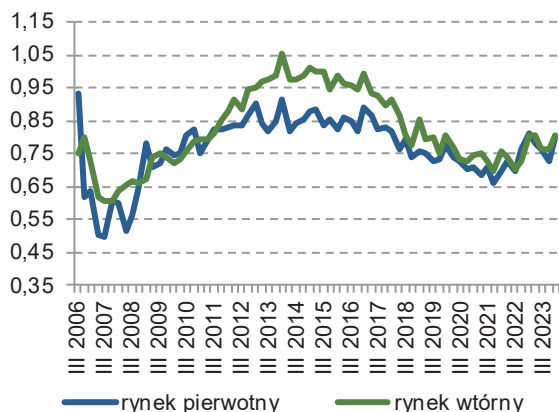
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 14.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Gdańsku, Gdyni i Sopocie (zł/miesiąc)



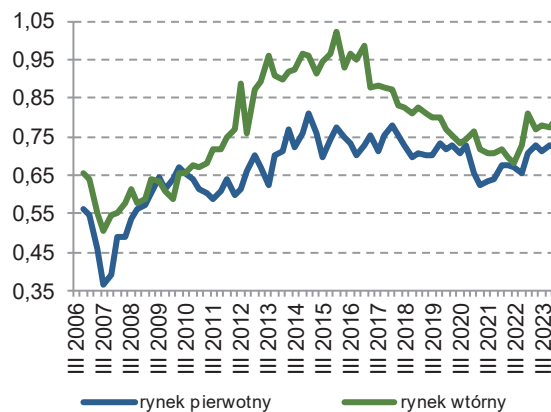
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

**Wykres 14.5.1. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Gdańsku (mkw.)**



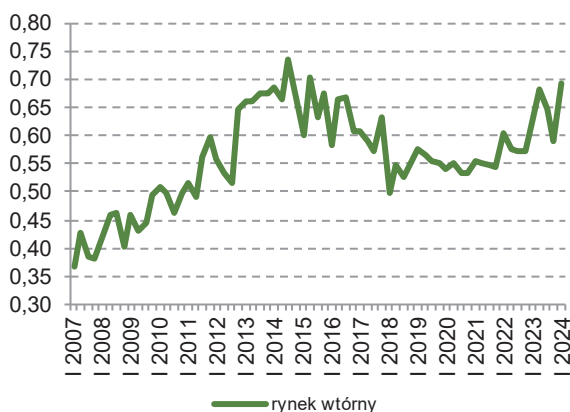
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

**Wykres 14.5.2. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Gdyni (mkw.)**



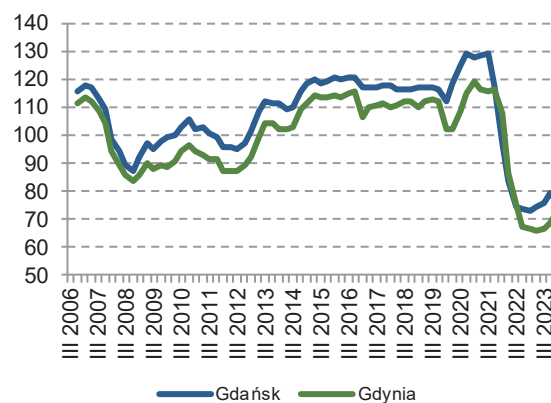
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

**Wykres 14.5.3. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Sopocie (mkw.)**



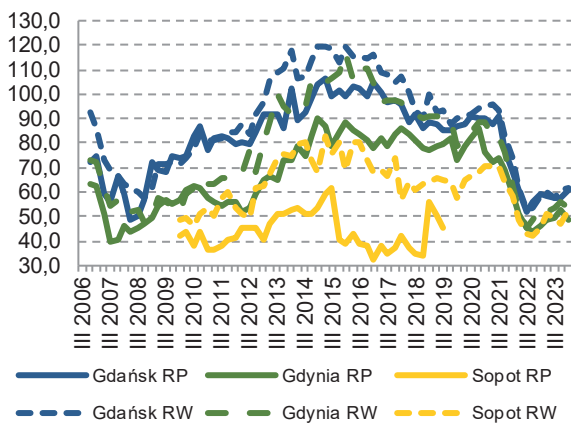
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

**Wykres 14.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Gdańsku i Gdyni (krotność przec. mies. wynagr.)**



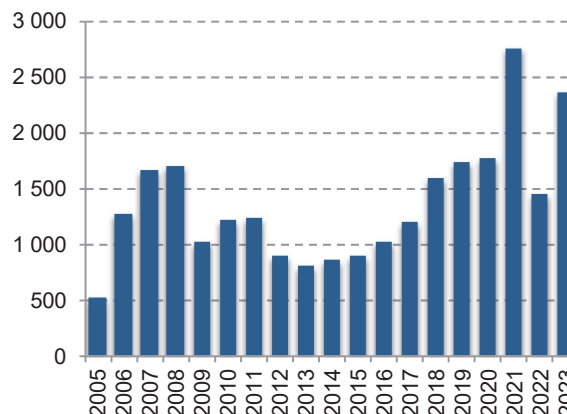
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

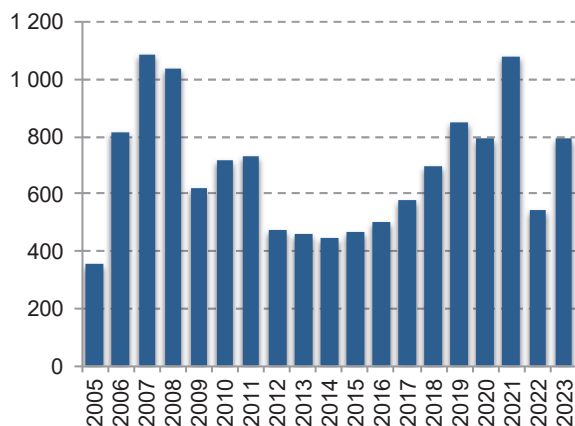
**Wykres 14.8.1. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Gdańsku (mln zł)\***



\* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

Wykres 14.8.2. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Gdyni (mln zł)\*



\* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

#### 14.1.2 Zasób mieszkaniowy

Tabela 14.4.1. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Gdańsku

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Zasób mieszkaniowy</b>						
- mieszkania ogółem	228 966	236 119	243 910	249 820	256 875	263 064
- mieszkania na 1000 ludności	491	501	501	514	528	540
<b>Powierzchnia użytkowa mieszkań</b>						
- łączna (tys. mkw.)	13 555	13 964	14 399	14 738	15 137	15 504
- przeciętna (mkw.)	59,2	59,1	59,0	59,0	58,9	58,9
-na osobę (mkw.)	29,0	29,7	29,6	30,3	31,1	31,8
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,3	3,3	3,2	3,2	3,2	3,2
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,0	2,0	2,0	2,0	1,9	1,9

\*Uwaga: Dane za 2023 r. szacunek NBP O/O w Gdańsku

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 14.4.2. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Gdyni

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Zasób mieszkaniowy</b>						
- mieszkania ogółem	114 611	116 037	117 890	119 637	120 596	121 970
- mieszkania na 1000 ludności	465	471	480	489	497	506
<b>Powierzchnia użytkowa mieszkań</b>						
- łączna (tys. mkw.)	7 084	7 184	7 265	7 377	7 447	7 544
- przeciętna (mkw.)	61,8	61,9	61,6	61,7	61,8	61,9
-na osobę (mkw.)	28,8	29,2	29,6	30,1	30,7	31,3
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,2	2,1	2,1	2,1	2,0	2,0

Uwaga: Dane za 2023 r. szacunek NBP O/O w Gdańsku

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 14.4.3. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Sopocie

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Zasób mieszkaniowy</b>						
- mieszkania ogółem	19 333	19 460	19 393	19 505	19 532	19 666
- mieszkania na 1000 ludności	536	545	585	596	605	616
<b>Powierzchnia użytkowa mieszkań</b>						
- łączna (tys. mkw.)	1 226	1 234	1 209	1 216	1 218	1 227
- przeciętna (mkw.)	63,4	63,4	62,4	62,4	62,4	62,4
-na osobę (mkw.)	34,0	34,5	36,5	37,1	37,7	38,4
<b>Przeciętna liczba izb w mieszkaniu</b>	3,5	3,4	3,4	3,3	3,3	3,3
<b>Przeciętna l. osób w mieszkaniu</b>	1,9	1,8	1,7	1,7	1,7	1,6

Uwaga: Dane za 2023 r. szacunek NBP O/O w Gdańsku

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

### 14.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 14.5.1. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Gdańsku

L.p.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Deweloperzy	65	42	73	75	88	91
2	Biura pośredników	250	321	359	331	335	359
3	Kancelarie notarialne	64	65	66	66	69	71
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	72	70	168	177	183	180
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	51	51	51	51	52	52
6	Wspólnoty mieszkaniowe	5 675	5 778	5 808	5 911	6 024	6 287

Źródło: dane z MRiT, MS, szacunek własny NBP O/O w Gdańsku na podstawie danych z GUS

Tabela 14.5.2. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Gdyni

L.p.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Deweloperzy	24	27	40	43	42	45
2	Biura pośredników	210	239	245	215	198	194
3	Kancelarie notarialne	37	37	39	39	41	39
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	38	43	36	87	86	81
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	33	33	33	33	33	33
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1 614	1 652	1 732	1 790	1 802	1 840

Źródło: dane z MRiT, MS, szacunek własny NBP O/O w Gdańsku na podstawie danych z GUS

Tabela 14.5.3. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Sopocie

L.p.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Deweloperzy	15	15	6	6	11	11
2	Biura pośredników	54	57	67	54	54	56
3	Kancelarie notarialne	9	9	8	6	7	8
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	9	9	20	21	21	20
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	9	9	9	9	9	9
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1 064	1 060	1 060	1 065	1 069	1 082

Źródło: dane z MRiT, MS, szacunek własny NBP O/O w Gdańsku na podstawie danych z GUS

Tabela 14.6.1. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Gdańsku

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Liczba umów</b>	10 856	11 911	11 271	13 084	9 955	11 232
<b>Wartość w mln zł</b>	4 197	5 679	6 532	8 344	6 472	7 492

Źródło: szacunek NBP O/O w Gdańsku

Tabela 14.6.2. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Gdyni

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Liczba umów</b>	3 308	3 741	3 620	4 163	3 239	3 304
<b>Wartość w mln zł</b>	1 353	1 737	1 915	2 649	2 271	2 479

Źródło: szacunek NBP O/O w Gdańsku



Tabela 14.6.3. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Sopocie

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Liczba umów</b>	255	238	477	560	423	425
<b>Wartość w mln zł</b>	188	191	393	551	421	414

Źródło: szacunek NBP O/O w Gdańsku

Tabela 14.7.1. Budownictwo mieszkaniowe w Gdańsku

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Pozwolenia na budowę mieszkań</b>						
<b>Ogółem, w tym:</b>	6 351	8 690	9 992	8 048	7 808	5 948
- indywidualne	240	171	244	321	218	195
- na sprzedaż lub wynajem	6 071	8 349	9 622	7 679	7 586	5 629
<b>Mieszkania, których budowę rozpoczęto</b>						
<b>Ogółem, w tym:</b>	5 904	7 256	7 143	6 775	5 663	4 664
- indywidualne	306	268	423	301	148	190
- na sprzedaż lub wynajem	5 285	6 944	6 692	6 133	5 195	4 474
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
<b>Ogółem, w tym:</b>	6 851	7 265	6 558	7 328	7 165	6 189
- indywidualne	176	243	192	233	214	157
- spółdzielcze	30	192	0	155	43	0
- na sprzedaż lub wynajem	6 556	6 671	6 216	6 881	6 878	5 866
- społeczne czynszowe	77	90	149	55	30	166
- komunalne	12	69	0	4	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 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 14.7.2. Budownictwo mieszkaniowe w Gdyni

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Pozwolenia na budowę mieszkań</b>						
<b>Ogółem, w tym:</b>	1 876	1 647	1 424	2 252	1 558	1 173
- indywidualne	154	119	117	110	130	91
- na sprzedaż lub wynajem	1 722	1 498	1 307	2 142	1 428	1 082
<b>Mieszkania, których budowę rozpoczęto</b>						
<b>Ogółem, w tym:</b>	1 827	1 525	1 533	1 641	1 499	788
- indywidualne	117	144	112	133	106	91
- na sprzedaż lub wynajem	1 710	1 351	1 421	1 508	1 393	697
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
<b>Ogółem, w tym:</b>	1 521	1 479	1 985	2 375	1 001	1 374
- indywidualne	81	103	82	170	110	103
- spółdzielcze	0	21	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	1 422	1 266	1 903	2 175	891	1 271
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0	0
- komunalne	0	0	0	30	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 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 14.7.3. Budownictwo mieszkaniowe w Sopocie

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Pozwolenia na budowę mieszkań</b>						
Ogółem, w tym:	130	112	168	237	99	132
- indywidualne	7	6	12	8	11	8
- na sprzedaż lub wynajem	122	105	156	179	34	47
<b>Mieszkania, których budowę rozpoczęto</b>						
Ogółem, w tym:	197	159	31	321	109	43
- indywidualne	12	4	3	2	3	7
- na sprzedaż lub wynajem	181	106	28	269	105	18
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
Ogółem, w tym:	95	135	41	124	29	134
- indywidualne	9	11	6	3	1	4
- spółdzielcze	0	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	26	124	35	72	28	130
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0	0
- komunalne	60	0	0	49	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 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 14.8.1. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Gdańsku

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
- ogółem	6 851	7 265	6 558	7 328	7 165	6 189
- ogółem pow. użyt. (tys. mkw.)	383	421	377	436	415	367
- na 1000 ludności	14,7	15,4	13,5	15,1	14,7	12,7
- na 1000 zaw. małżeństw	2 567	2 648	3 115	2 779	2 950	2 547
<b>Małżeństwa minus mieszkania oddane</b>						
- różnica ogółem	-4 182	-4 521	-4 453	-4 691	-4 736	-3 759
- na 1000 ludności	-9,0	-9,6	-9,2	-9,6	-9,7	-7,7
Przec. pow. użyt. mieszkania	55,9	58,0	57,4	59,5	57,9	59,2
Liczba izb oddanych	17 766	19 087	16 966	19 866	18 938	16 921
Przeciętna liczba izb w	2,6	2,6	2,6	2,7	2,6	2,7
Przec. pow. izby (mkw.)	21,6	22,1	22,2	22,0	21,9	21,7

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 14.8.2. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Gdyni

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
- ogółem	1 521	1 479	1 985	2 375	1 001	1 374
- ogółem pow. użyt. (tys. mkw.)	104	107	129	155	76	97
- na 1000 ludności	6,2	6,0	8,1	9,7	4,1	5,7
- na 1000 zaw. małżeństw	1 147	1 201	2 083	2 128	881	1 351
<b>Małżeństwa minus mieszkania oddane</b>						
- różnica ogółem	-195	-248	-1032	-1259	135	-357
- na 1000 ludności	-0,8	-1,0	-4,2	-5,1	0,6	-1,5
Przec. pow. użyt. mieszkania	68,3	72,3	65,0	65,3	75,6	70,6
Liczba izb oddanych	4 423	4 923	5 636	6 763	3 258	4 332
Przeciętna liczba izb w	2,9	3,3	2,8	2,8	3,3	3,2
Przec. pow. izby (mkw.)	23,5	21,7	22,9	22,9	23,2	22,4

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 14.8.3. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Sopocie

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
- ogółem	95	135	41	124	29	134
- ogółem pow. użytł. (tys. mkw.)	7	9	5	9	2	9
- na 1000 ludności	2,6	3,8	1,2	3,8	0,9	4,2
- na 1000 zaw. małżeństw	565	844	402	810	244	1 072
<b>Małżeństwa minus mieszkania oddane</b>						
- różnica ogółem	73	25	61	29	90	-9
- na 1000 ludności	2,0	0,7	1,8	0,9	2,8	-0,3
Przec. pow. użytł. mieszkania	74,0	64,5	115,6	69,3	63,3	64,8
Liczba izb oddanych	296	383	124	390	74	407
Przeciętna liczba izb w	3,1	2,8	3,0	3,1	2,6	3,0
Przec. pow. izby (mkw.)	23,7	22,7	38,2	22,0	24,8	21,3

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 14.9.1. 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	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2018	8 054	7 255	7 727	6 485	5 853	45,4	40,4
II 2018	8 422	7 543	8 567	6 625	5 753	46,3	40,8
III 2018	8 293	7 257	8 740	7 149	5 845	51,3	41,8
IV 2018	8 603	7 915	8 856	7 508	5 982	51,4	41,1
I 2019	8 267	8 262	9 415	7 351	5 841	49,0	41,9
II 2019	9 033	8 288	9 345	7 823	5 689	50,3	43,9
III 2019	9 474	8 534	9 956	7 767	5 776	52,2	46,3
IV 2019	9 806	8 585	9 893	8 364	5 821	51,2	46,4
I 2020	9 904	8 741	10 573	8 387	5 874	52,1	44,6
II 2020	9 781	8 806	10 332	8 504	5 964	50,4	42,8
III 2020	9 621	9 024	10 264	8 935	5 833	49,2	44,3
IV 2020	9 691	9 400	10 523	9 053	6 330	46,1	43,1
I 2021	10 070	9 794	10 529	9 315	6 089	46,3	41,0
II 2021	9 716	10 260	10 819	9 379	6 158	49,8	42,5
III 2021	10 310	10 043	11 156	9 771	6 272	54,3	46,3
IV 2021	11 185	10 930	11 444	10 275	6 318	54,2	45,4
I 2022	11 356	11 230	12 012	10 336	6 906	55,5	47,8
II 2022	11 632	10 898	12 097	10 771	5 918	70,5	52,8
III 2022	11 619	11 604	11 931	11 429	6 712	70,7	55,5
IV 2022	11 643	10 694	12 219	11 278	6 805	66,6	60,9
I 2023	11 808	10 874	12 223	10 970	6 498	65,8	57,9
II 2023	11 793	11 384	12 568	11 053	6 326	66,2	57,9
III 2023	12 233	11 643	12 995	11 629	6 091	73,9	60,8
IV 2023	13 065	12 389	13 678	11 817	6 351	67,0	63,1
I 2024	13 827	12 370	14 064	12 221	6 307	67,7	60,8

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu na danych za 2009 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Tabela 14.9.2. 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 2018	7 855	6 851	7 301	6 098	38,9
II 2018	7 912	7 080	8 006	6 428	46,9
III 2018	7 641	7 418	8 560	6 562	46,7
IV 2018	9 342	7 803	8 490	6 743	43,9
I 2019	9 206	7 990	8 668	6 810	48,6
II 2019	9 071	8 181	9 440	7 081	48,5
III 2019	9 186	8 321	9 139	7 297	51,8
IV 2019	9 175	8 027	9 078	7 384	48,8
I 2020	9 243	8 251	8 583	7 671	54,9
II 2020	9 438	7 974	8 563	7 727	56,0
III 2020	9 571	8 240	8 685	7 993	45,7
IV 2020	9 759	8 133	9 563	7 942	41,6
I 2021	10 218	9 325	9 029	8 017	39,9
II 2021	10 409	9 824	9 414	8 549	42,5
III 2021	10 998	9 739	9 919	8 745	48,8
IV 2021	10 923	9 927	10 156	8 998	47,3
I 2022	11 241	9 830	10 834	9 269	45,3
II 2022	11 531	10 131	10 884	9 801	62,0
III 2022	11 850	10 331	10 749	10 184	62,1
IV 2022	11 667	10 830	11 069	9 737	58,2
I 2023	11 244	10 843	10 931	9 414	57,4
II 2023	11 381	10 600	11 091	10 013	58,9
III 2023	11 942	11 050	11 361	10 051	64,2
IV 2023	12 766	10 917	11 842	10 279	58,4
I 2024	12 036	11 720	12 245	10 667	57,9

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu na danych za 2009 r.

\*Wobec dużych wahań liczby transakcji mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym w poszczególnych dzielnicach Gdyni od III kwartału 2021 r. wprowadzono system średniej ceny w zł/mkw. ważonej liczbą ludności w wyszczególnionych segmentach rynku.

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Tabela 14.9.3. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Sopocie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		Rynek wtórny - najem
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Stawka ofert.
I 2018	19 191	15 308	11 333	11 355	50
II 2018	15 530	18 702	12 760	10 872	46
III 2018	18 151	19 274	12 525	10 938	53
IV 2018	17 649	19 516	12 584	10 509	53
I 2019	13 534	11 685	13 114	10 124	52
II 2019	13 310	14 587	13 184	11 120	56
III 2019	17 396	16 002	13 115	11 185	52
IV 2019	15 996	x	13 199	11 284	50
I 2020	14 382	x	12 727	11 689	52
II 2020	14 626	x	12 608	11 835	53
III 2020	13 666	x	12 766	12 287	44
IV 2020	12 704	x	13 291	12 414	46
I 2021	13 580	x	12 996	12 514	47
II 2021	13 294	x	13 805	12 747	53
III 2021	x	x	14 395	12 991	52
IV 2021	x	x	14 719	13 199	51
I 2022	x	x	15 214	12 986	54
II 2022	x	x	15 428	13 798	70
III 2022	x	x	15 152	14 055	66
IV 2022	x	x	15 591	14 272	58
I 2023	x	x	15 477	14 241	59
II 2023	x	x	15 647	13 076	66
III 2023	x	x	16 025	13 697	69
IV 2023	x	x	16 314	15 272	62
I 2024	x	x	16 785	14 259	70

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu na danych za 2009 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Tabela 14.10.1. 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
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	106,5	99,3	101,5	114,2	117,6	113,9	108,6	98,8
IV 2019	103,5	100,6	99,4	107,7	100,8	114,0	108,5	111,7	111,4	97,3
I 2020	101,0	101,8	106,9	100,3	100,9	119,8	105,8	112,3	114,1	100,6
II 2020	98,8	100,7	97,7	101,4	101,5	108,3	106,2	110,6	108,7	104,8
III 2020	98,4	102,5	99,3	105,1	97,8	101,6	105,7	103,1	115,0	101,0
IV 2020	100,7	104,2	102,5	101,3	108,5	98,8	109,5	106,4	108,2	108,7
I 2021	103,9	104,2	100,1	102,9	96,2	101,7	112,0	99,6	111,1	103,6
II 2021	96,5	104,8	102,8	100,7	101,1	99,3	116,5	104,7	110,3	103,2
III 2021	106,1	97,9	103,1	104,2	101,8	107,2	111,3	108,7	109,4	107,5
IV 2021	108,5	108,8	102,6	105,2	100,7	115,4	116,3	108,8	113,5	99,8
I 2022	101,5	102,7	105,0	100,6	109,3	112,8	114,7	114,1	111,0	113,4
II 2022	102,4	97,0	100,7	104,2	85,7	119,7	106,2	111,8	114,8	96,1
III 2022	99,9	106,5	98,6	106,1	113,4	112,7	115,5	106,9	117,0	107,0
IV 2022	100,2	92,2	102,4	98,7	101,4	104,1	97,8	106,8	109,8	107,7
I 2023	101,4	101,7	100,0	97,3	95,5	104,0	96,8	101,8	106,1	94,1
II 2023	99,9	104,7	102,8	100,8	97,4	101,4	104,5	103,9	102,6	106,9
III 2023	103,7	102,3	103,4	105,2	96,3	105,3	100,3	108,9	101,7	90,7
IV 2023	106,8	106,4	105,3	101,6	104,3	112,2	115,9	111,9	104,8	93,3
I 2024	105,8	99,8	102,8	103,4	99,3	117,1	113,8	115,1	111,4	97,1

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Tabela 14.10.2. 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 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	103,0	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	103,9	100,4	103,3	99,0	112,6
II 2020	102,1	96,6	99,8	100,7	104,0	97,5	90,7	109,1
III 2020	101,4	103,3	101,4	103,4	104,2	99,0	95,0	109,5
IV 2020	102,0	98,7	110,1	99,4	106,4	101,3	105,3	107,6
I 2021	104,7	114,7	94,4	100,9	110,6	113,0	105,2	104,5
II 2021	101,9	105,4	104,3	106,6	110,3	123,2	109,9	110,6
III 2021	105,7	99,1	105,4	102,3	114,9	118,2	114,2	109,4
IV 2021	99,3	101,9	102,4	102,9	111,9	122,1	106,2	113,3
I 2022	102,9	99,0	106,7	103,0	110,0	105,4	120,0	115,6
II 2022	102,6	103,1	100,5	105,7	110,8	103,1	115,6	114,7
III 2022	102,8	102,0	98,8	103,9	107,8	106,1	108,4	116,5
IV 2022	98,5	104,8	103,0	95,6	106,8	109,1	109,0	108,2
I 2023	96,4	100,1	98,8	96,7	100,0	110,3	100,9	101,6
II 2023	101,2	97,8	101,5	106,4	98,7	104,6	101,9	102,2
III 2023	104,9	104,2	102,4	100,4	100,8	107,0	105,7	98,7
IV 2023	106,9	98,8	104,2	102,4	109,4	100,8	107,0	105,7
I 2024	94,3	107,4	103,4	102,9	107,0	108,1	112,0	112,5

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

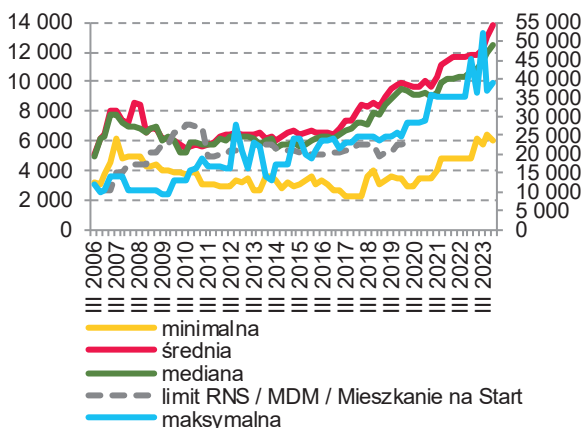
Tabela 14.10.3. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Sopocie

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 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	103,6	106,3	x	97,0	115,5
II 2020	101,7	x	99,1	101,3	109,9	x	95,6	106,4
III 2020	93,4	x	101,2	103,8	78,6	x	97,3	109,9
IV 2020	93,0	x	104,1	101,0	79,4	x	100,7	110,0
I 2021	106,9	x	97,8	100,8	94,4	x	102,1	107,1
II 2021	97,9	x	106,2	101,9	90,9	x	109,5	107,7
III 2021	x	x	104,3	101,9	x	x	112,8	105,7
IV 2021	x	x	102,2	101,6	x	x	110,7	106,3
I 2022	x	x	103,4	98,4	x	x	117,1	103,8
II 2022	x	x	101,4	106,3	x	x	111,8	108,3
III 2022	x	x	98,2	101,9	x	x	105,3	108,2
IV 2022	x	x	102,9	101,5	x	x	105,9	108,1
I 2023	x	x	99,3	99,8	x	x	101,7	109,7
II 2023	x	x	101,1	91,8	x	x	101,4	94,8
III 2023	x	x	102,4	104,7	x	x	105,8	97,5
IV 2023	x	x	101,8	111,5	x	x	104,6	107,0
I 2024	x	x	102,9	93,4	x	x	108,5	100,1

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

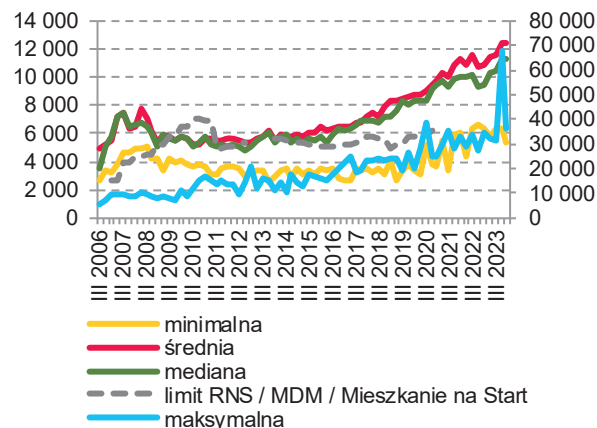
## 14.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

Wykres 14.9.1. Ceny mieszkań RPO w Gdańsku (zł/mkw., maksymalna p. oś)



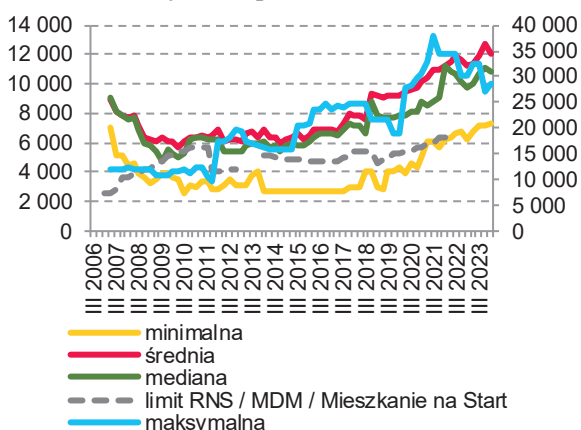
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.10.1. Ceny mieszkań RPT Gdańsku (zł/mkw., maksymalna p. oś)



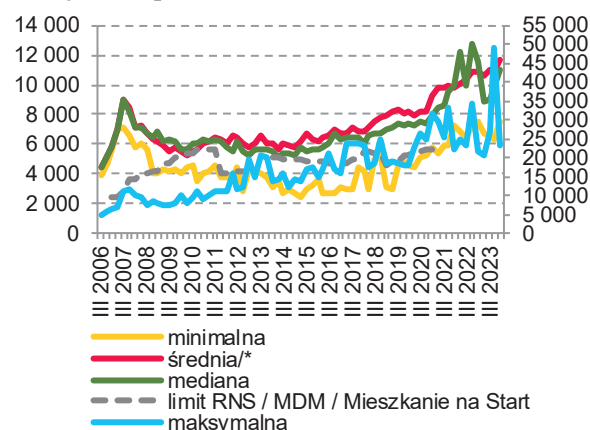
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.9.2. Ceny mieszkań RPO w Gdyni (zł/mkw., maksymalna p. oś)



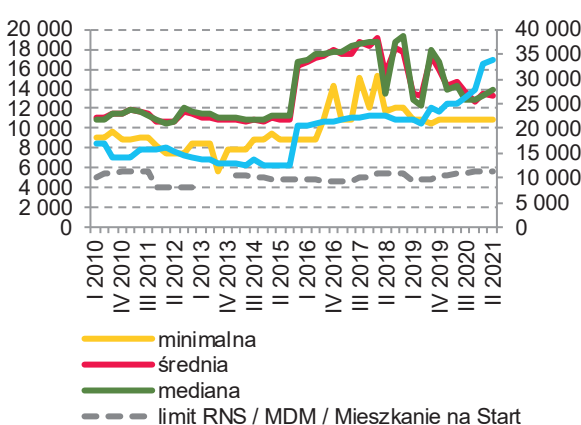
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.10.2. Ceny mieszkań RPT Gdyni (zł/mkw., maksymalna p. oś)



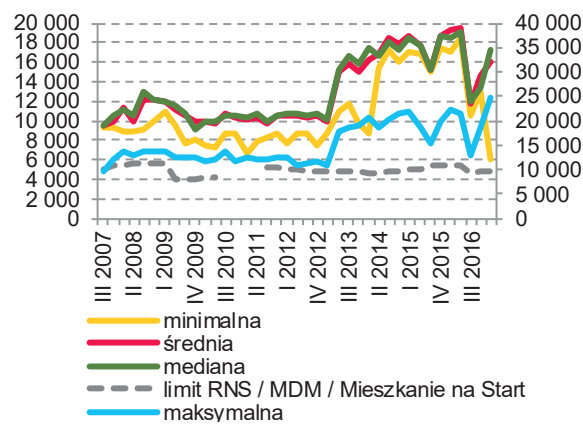
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.9.3. Ceny mieszkań RPO w Sopocie (zł/mkw., maksymalna p. oś)



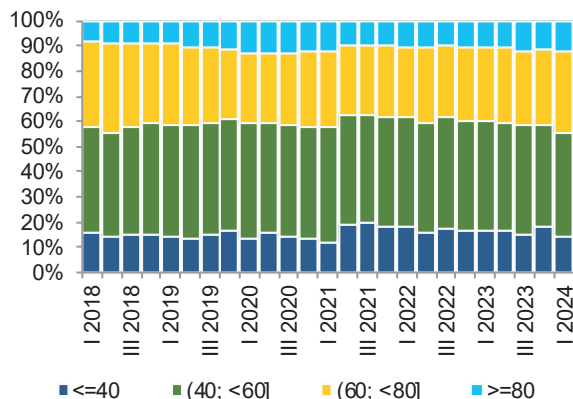
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.10.3. Ceny mieszkań RPT Sopotie (zł/mkw., maksymalna p. oś)



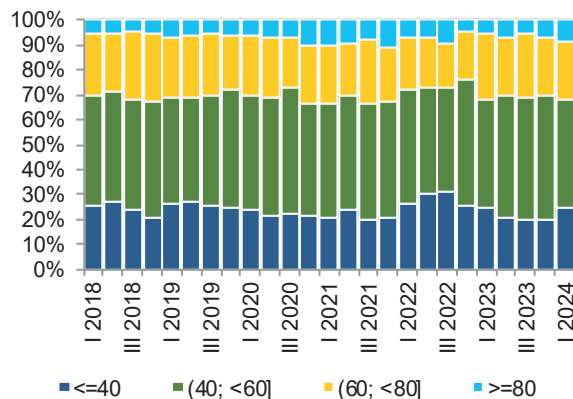
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

**Wykres 14.11.1. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO w Gdańsku**



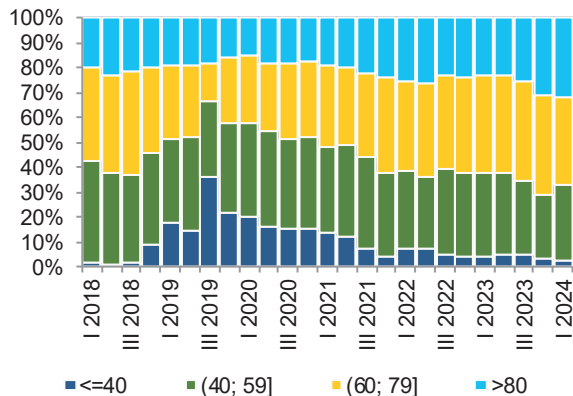
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

**Wykres 14.12.1. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT w Gdańsku**



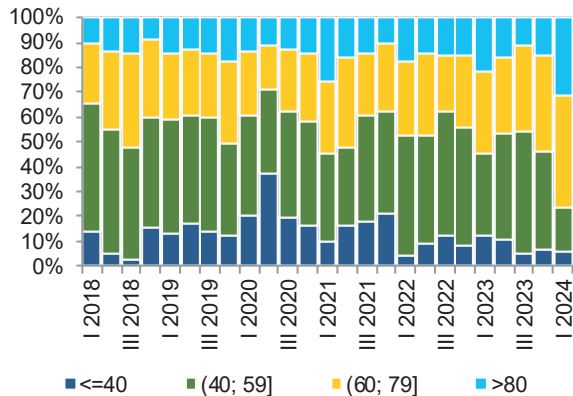
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

**Wykres 14.11.2. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO w Gdyni**



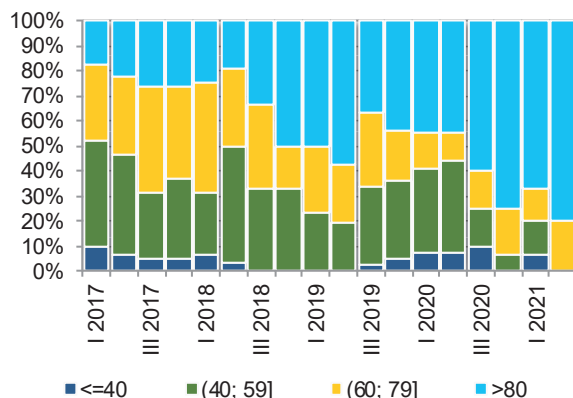
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

**Wykres 14.12.2. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT w Gdyni**



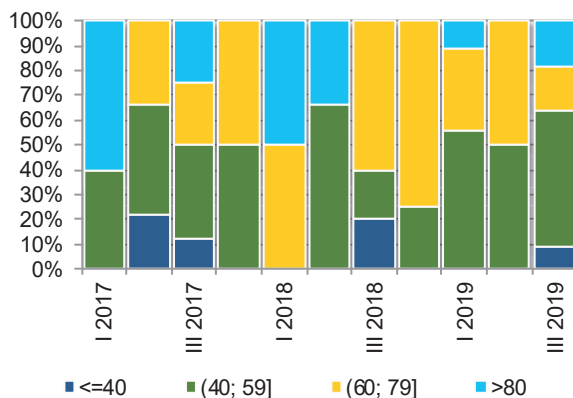
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

**Wykres 14.11.3. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO w Sopocie**



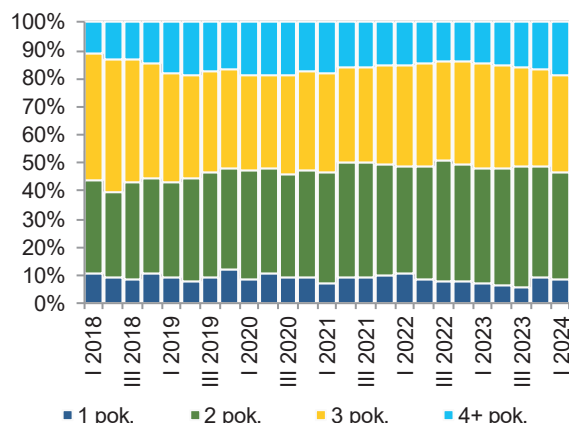
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

**Wykres 14.12.3. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT w Sopocie**



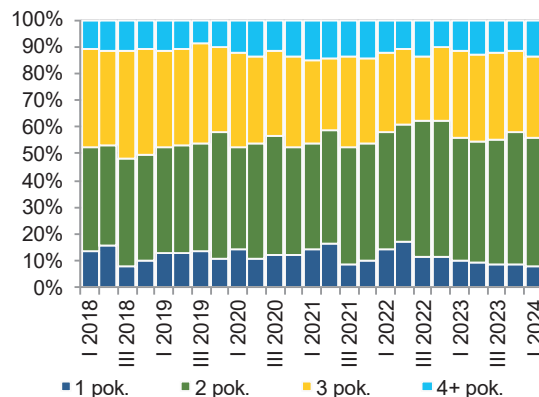
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

**Wykres 14.13.1. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO w Gdańsku**



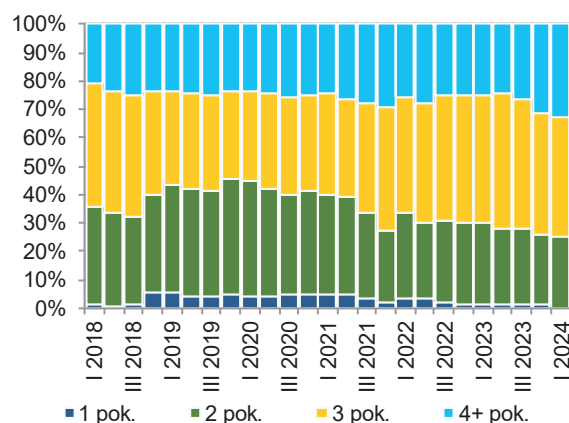
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

**Wykres 14.14.1. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT w Gdańsku**



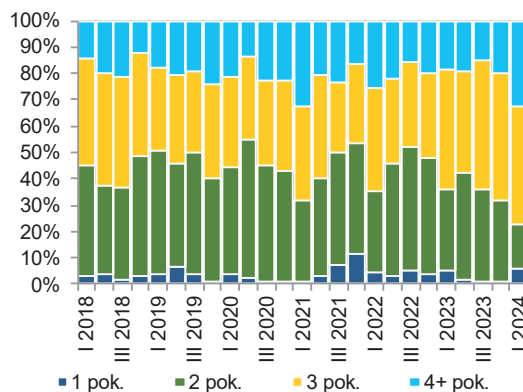
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

**Wykres 14.13.2. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO w Gdyni**



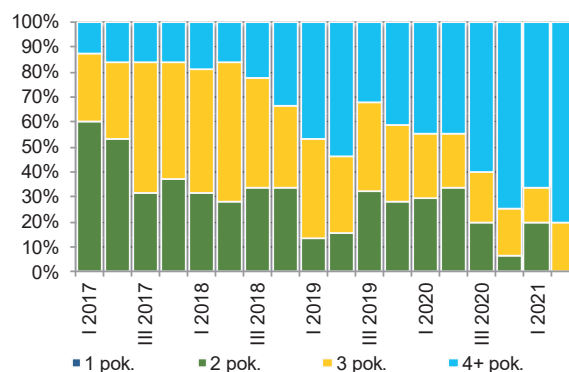
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

**Wykres 14.14.2. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT w Gdyni**



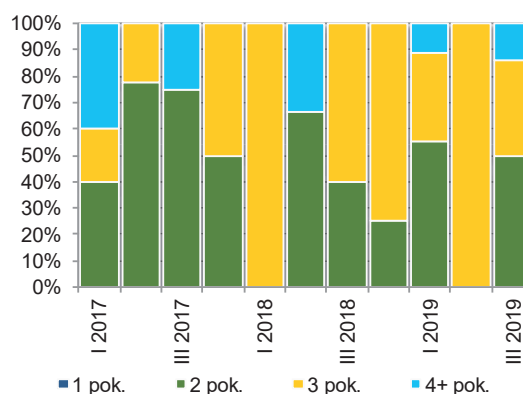
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

**Wykres 14.13.3. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO w Sopocie**



Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

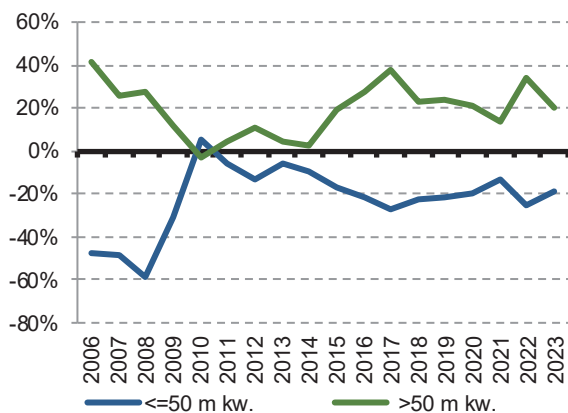
**Wykres 14.14.3. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT w Sopocie**



Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

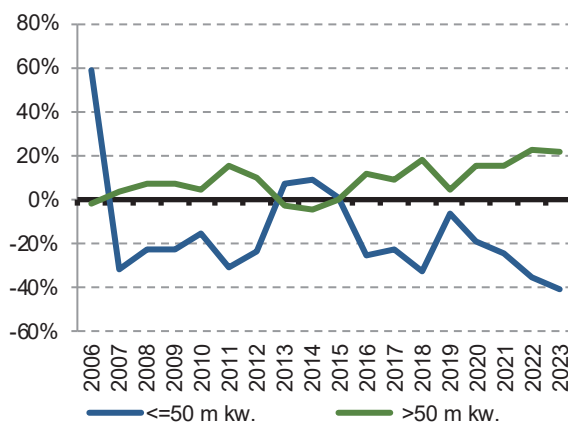


Wykres 14.1. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP w Gdańsku



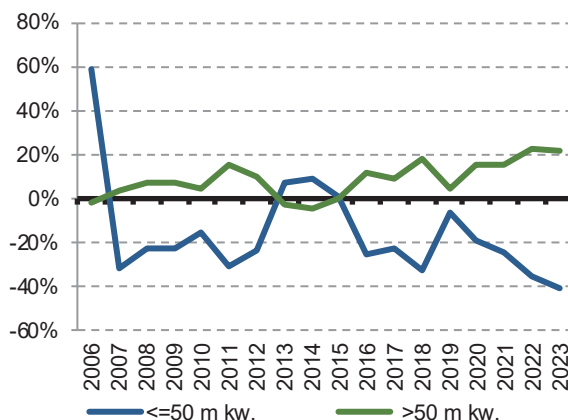
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.15.2. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP w Gdyni



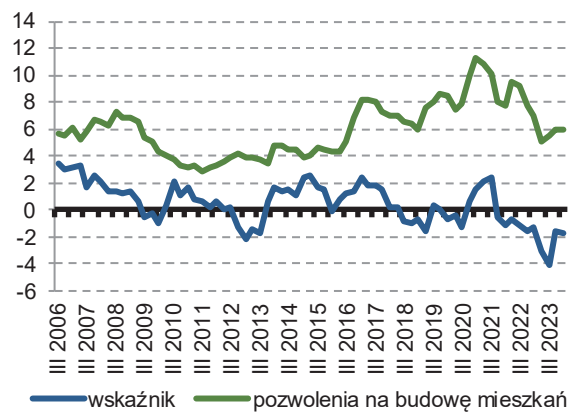
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.15.3. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP w Sopocie



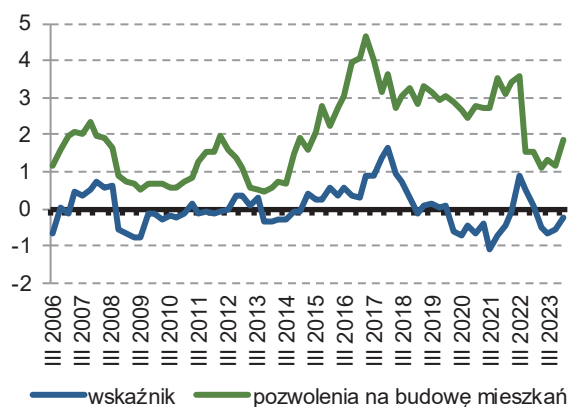
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.16.1. Wskaźnik produkcji mieszkań w Gdańsku (tys.)



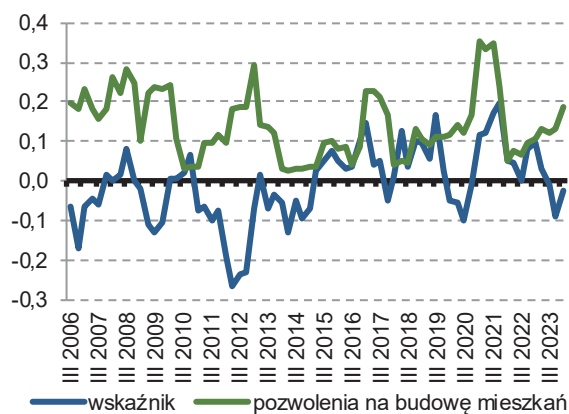
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 14.16.2. Wskaźnik produkcji mieszkań w Gdyni (tys.)



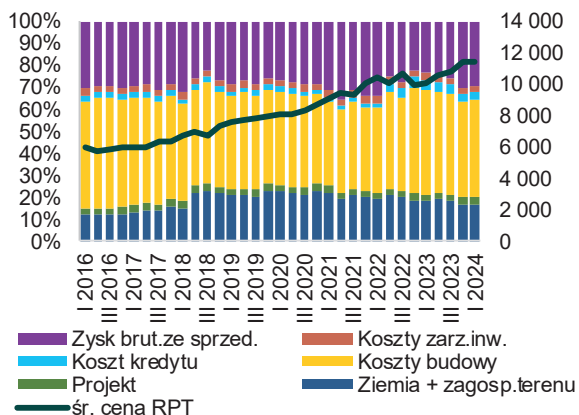
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 14.16.3. Wskaźnik produkcji mieszkań w Sopocie (tys.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

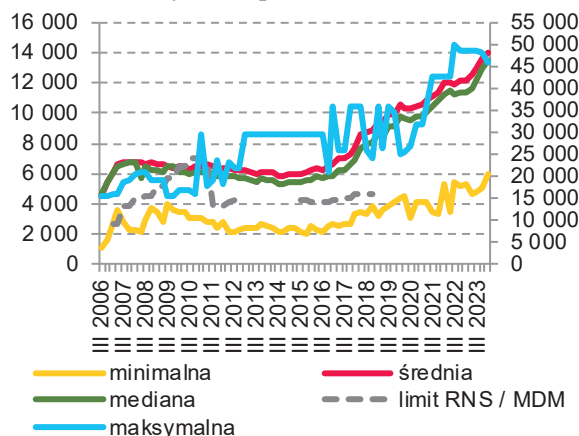
**Wykres 14.17. Struktura ceny mkw. mieszkania w Gdańsku (zł/mkw., śr. cena RPT p. oś)**



Źródło: NBP, Sekocenbud

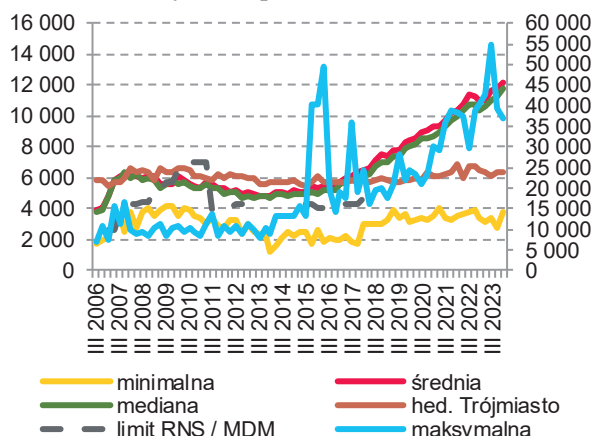
### 14.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

**Wykres 14.18.1. Ceny mieszkań RWO w Gdańsku (zł/mkw., maksymalna p. oś)**



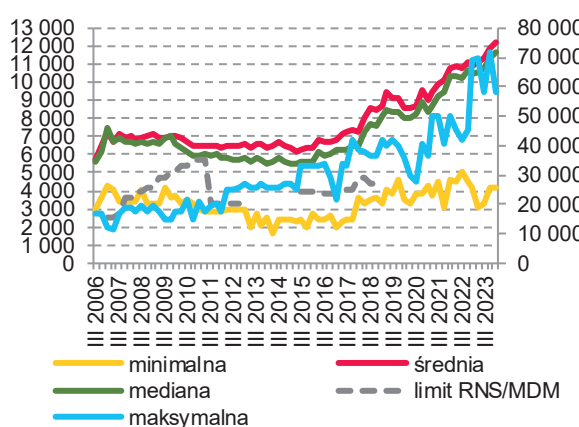
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

**Wykres 14.19.1. Ceny mieszkań RWT w Gdańsku (zł/mkw., maksymalna p. oś)**



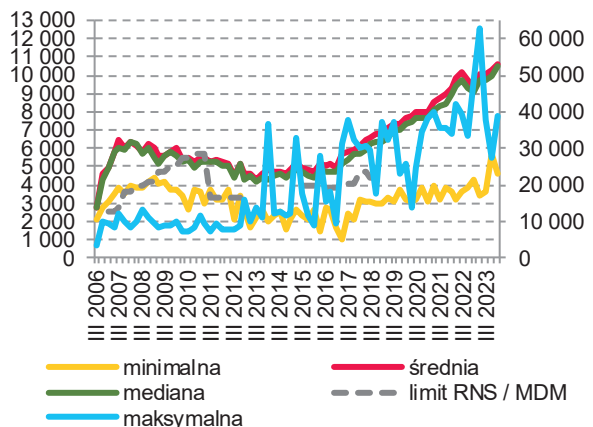
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

**Wykres 14.18.2. Ceny mieszkań RWO w Gdyni (zł/mkw., maksymalna p. oś)**



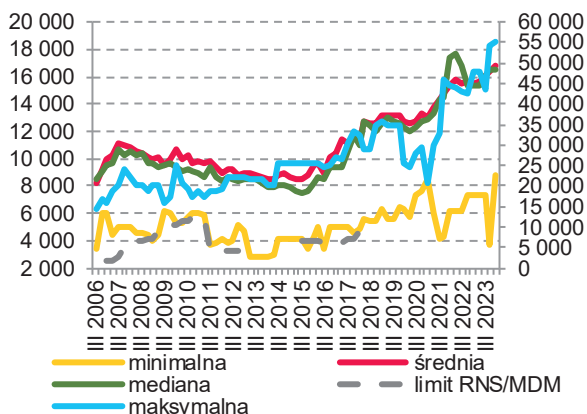
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

**Wykres 14.19.2. Ceny mieszkań RWT w Gdyni (zł/mkw., maksymalna p. oś)**



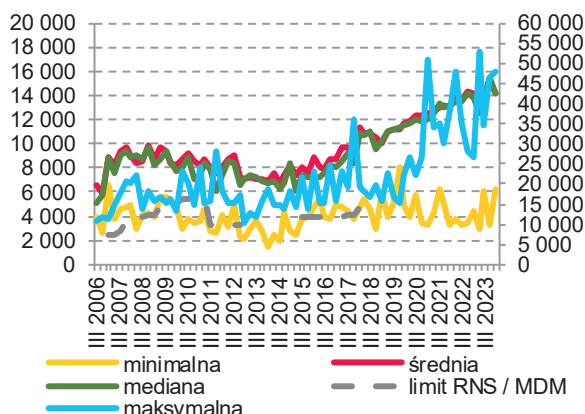
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

**Wykres 14.18.3. Ceny mieszkań RWO w Sopocie (zł/mkw., maksymalna p. ós)**



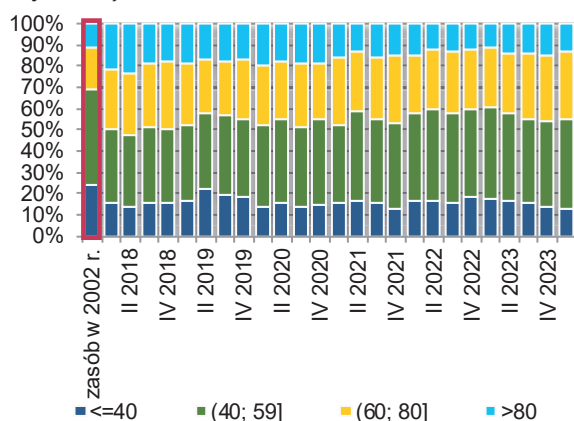
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

**Wykres 14.19.3. Ceny mieszkań RWT w Sopocie (zł/mkw., maksymalna p. ós)**



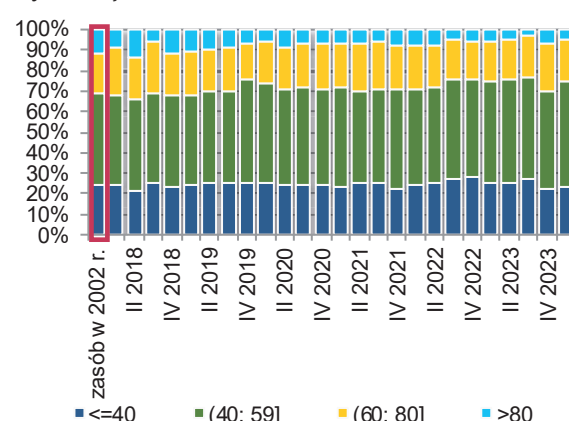
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

**Wykres 14.20.1. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO w Gdańsku**



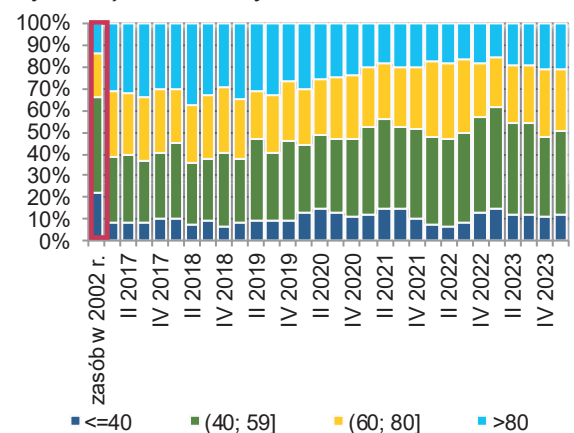
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

**Wykres 14.21.1. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT w Gdańsku**



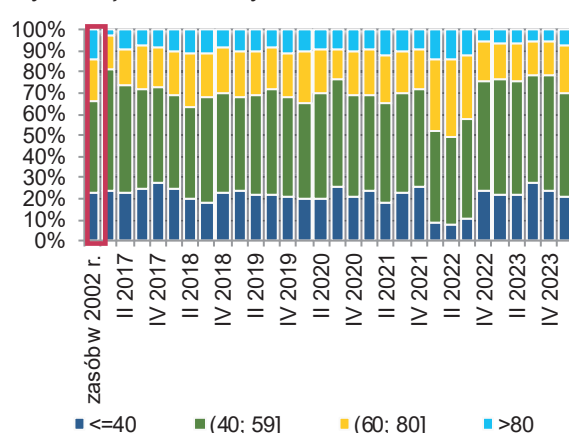
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

**Wykres 14.20.2. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO w Gdyni**



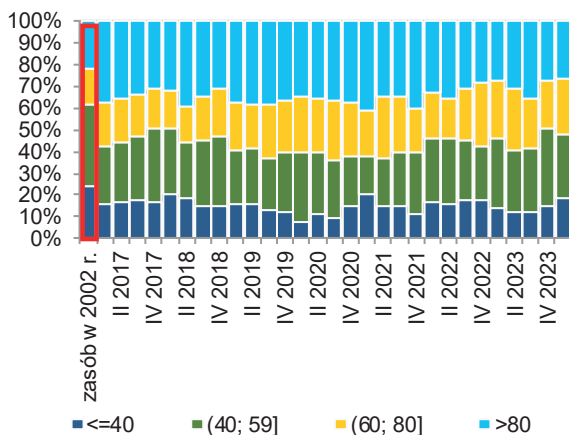
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

**Wykres 14.21.2. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT w Gdyni**



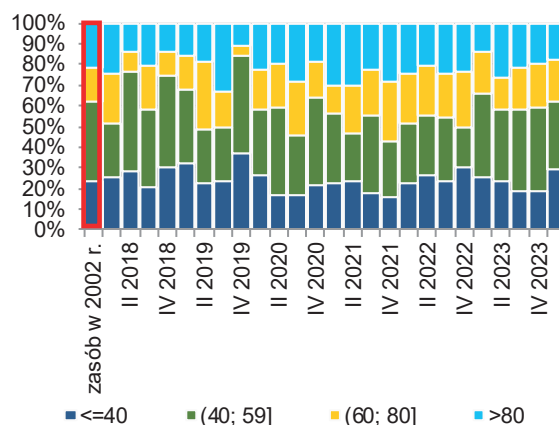
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.20.3. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO w Sopocie



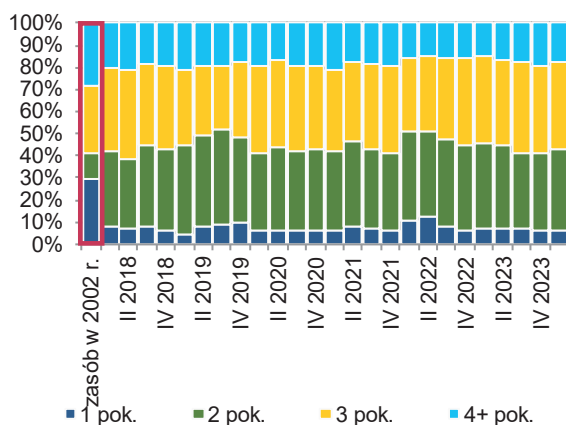
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.21.3. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT w Sopocie



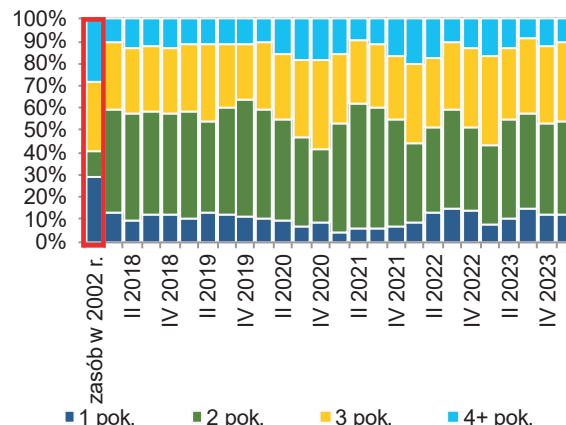
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.22.1. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO w Gdańsku



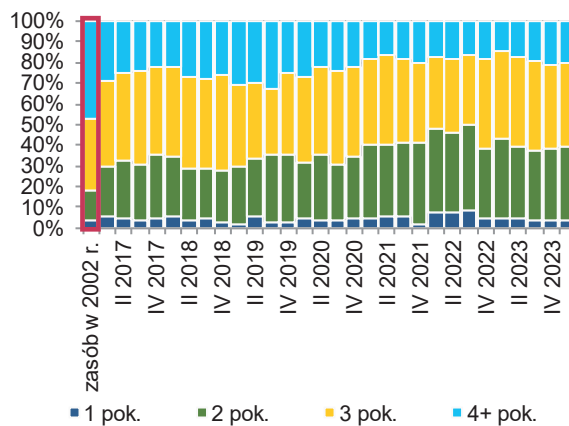
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.23.1. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT w Gdańsku



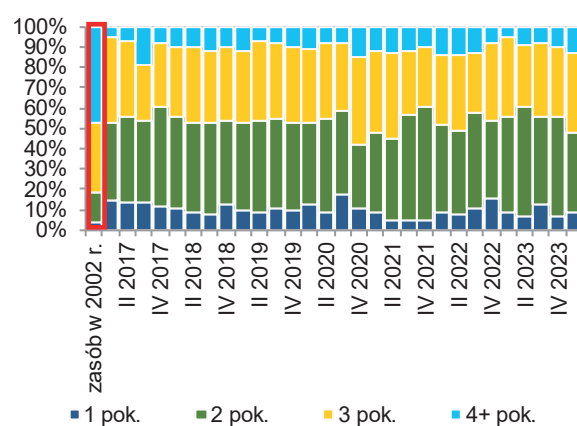
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.22.2. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO w Gdyni



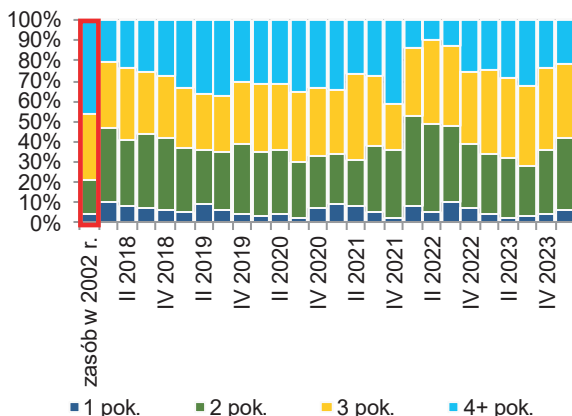
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.23.2. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT w Gdyni



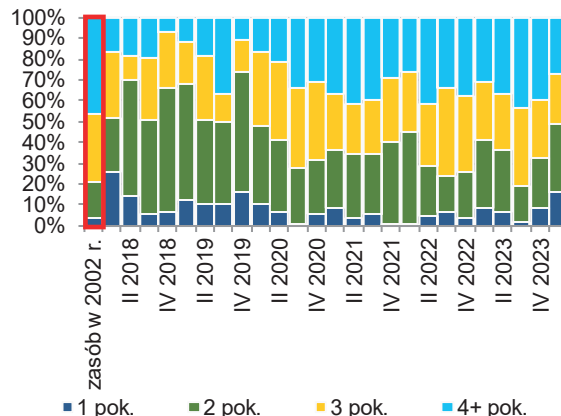
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.22.3. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO w Sopocie



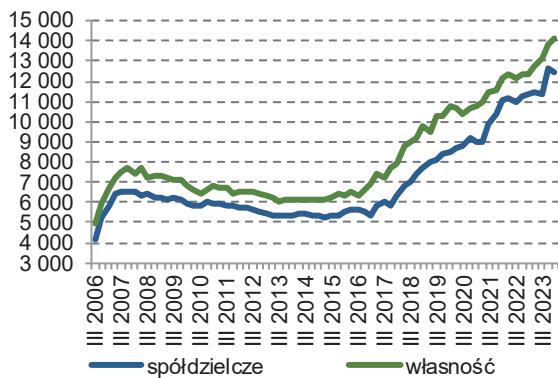
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.23.3. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT w Sopocie



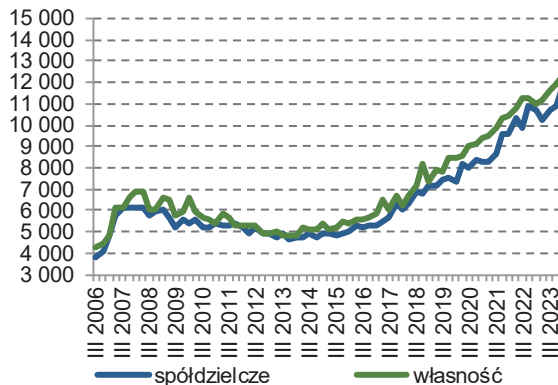
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.24.1. Ceny wg formy własności RWO w Gdańsku (zł/mkw.)



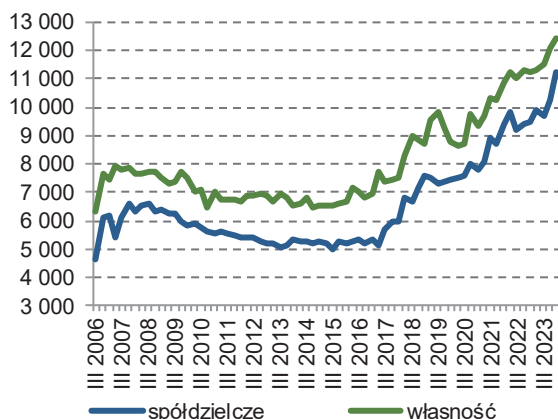
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.25.1. Ceny wg formy własności RWT w Gdańsku (zł/mkw.)



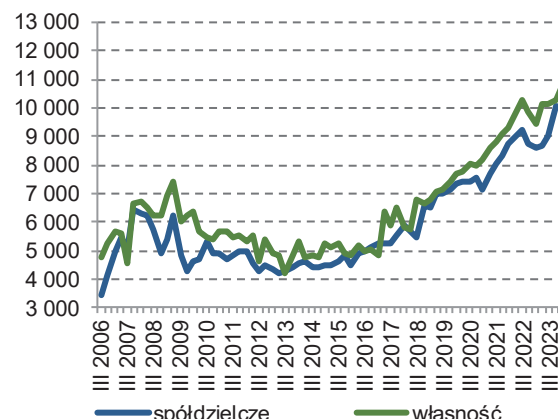
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.24.2. Ceny wg formy własności RWO w Gdyni (zł/mkw.)



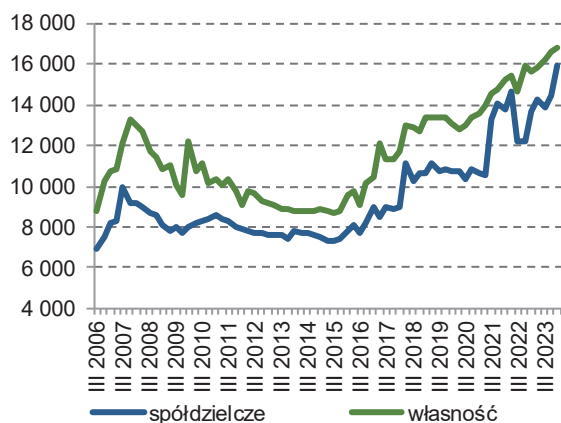
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.25.2. Ceny wg formy własności RWT w Gdyni (zł/mkw.)



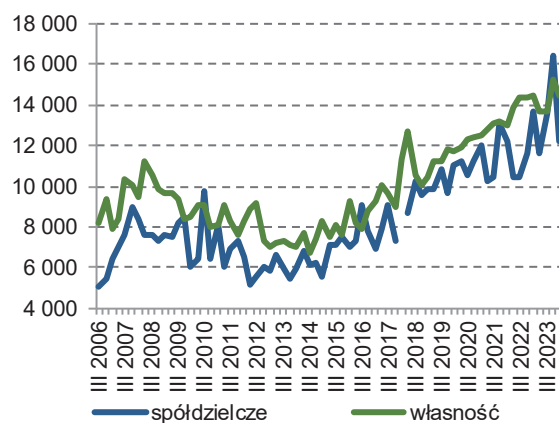
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.24.3. Ceny wg formy własności RWO w Sopocie (zł/mkw.)



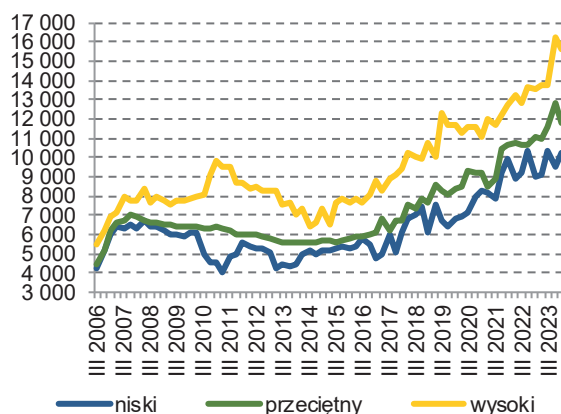
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.25.3. Ceny wg formy własności RWT w Sopocie (zł/mkw.)



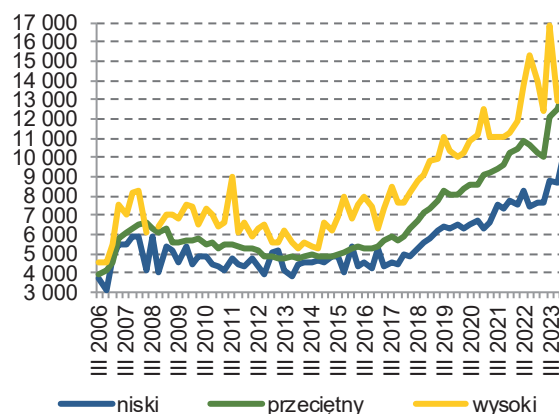
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.26.1. Ceny wg standardu wykończenia RWO w Gdańsku (zł/mkw.)



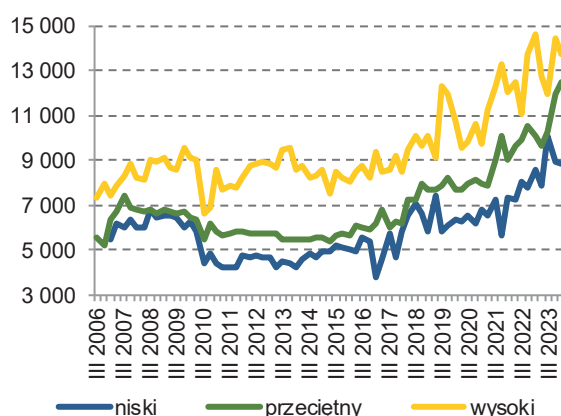
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.27.2. Ceny wg standardu wykończenia RWT w Gdańsku (zł/mkw.)



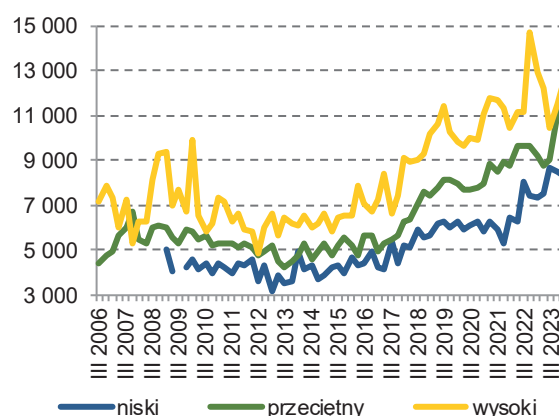
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.26.2. Ceny wg standardu wykończenia RWO w Gdyni (zł/mkw.)



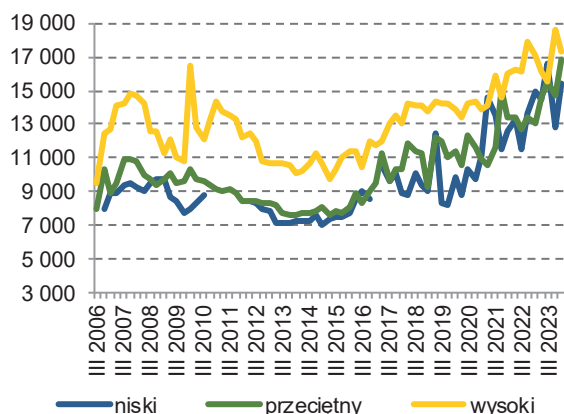
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.27.2. Ceny wg standardu wykończenia RWT w Gdyni (zł/mkw.)



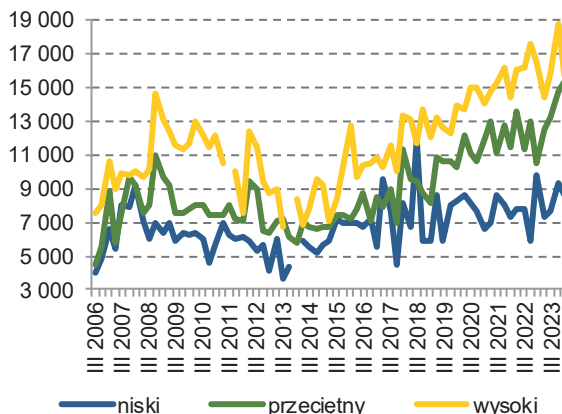
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.26.3. Ceny wg standardu wykończenia RWO w Sopocie (zł/mkw.)



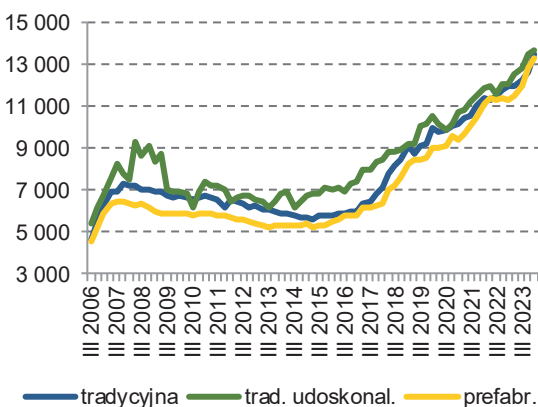
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.27.3. Ceny wg standardu wykończenia RWT w Sopocie (zł/mkw.)



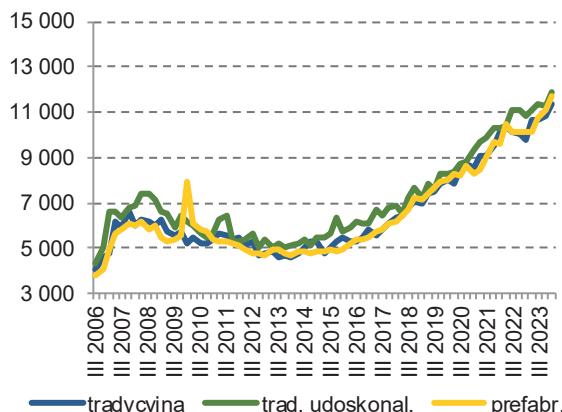
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.28.1. Ceny wg technologii budowy RWO w Gdańsku (zł/mkw.)



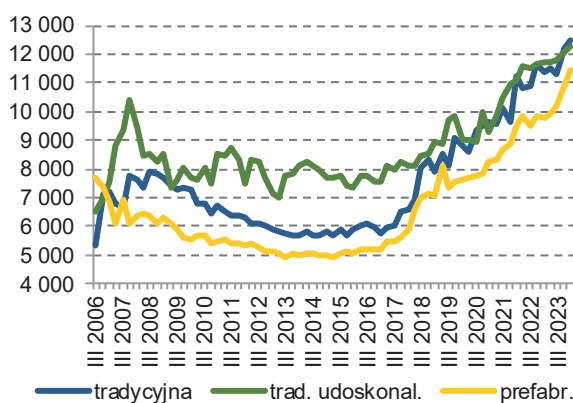
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.29.1. Ceny wg technologii budowy RWT w Gdańsku (zł/mkw.)



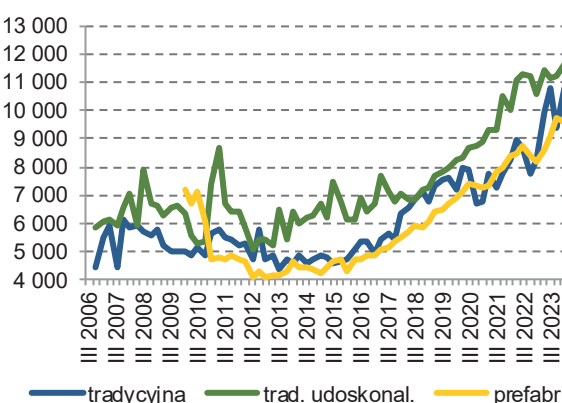
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.28.2. Ceny wg technologii budowy RWO w Gdyni (zł/mkw.)



Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

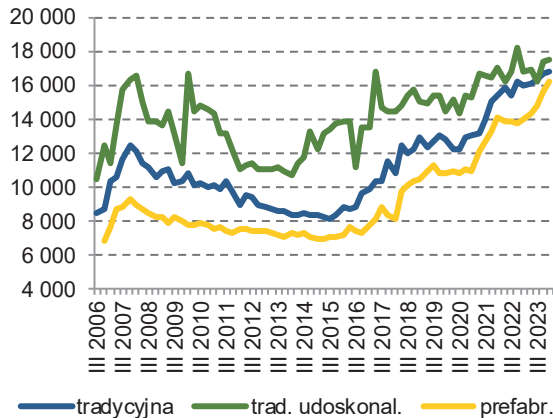
Wykres 14.29.2. Ceny wg technologii budowy RWT w Gdyni (zł/mkw.)



Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

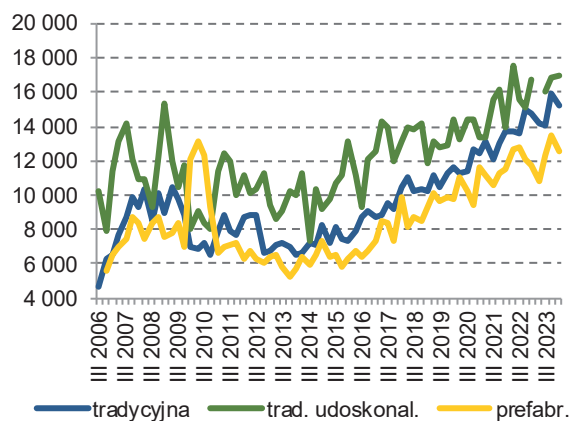


Wykres 14.28.3. Ceny wg technologii budowy RWO w Sopocie (zł/mkw.)



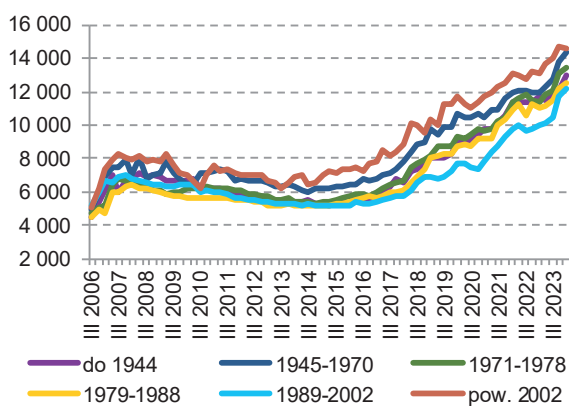
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.29.3. Ceny wg technologii budowy RWT w Sopocie (zł/mkw.)



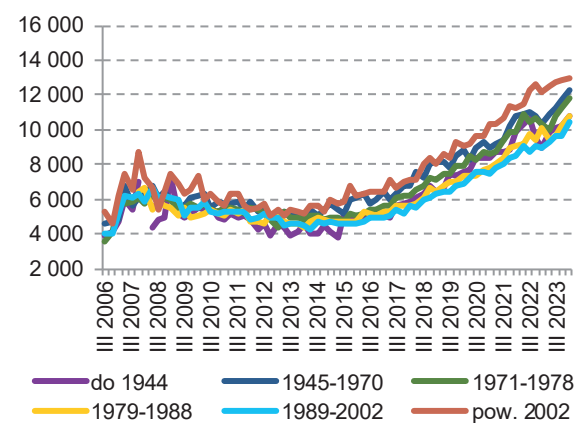
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.30.1. Ceny wg roku budowy RWO w Gdańsku (zł/mkw.)



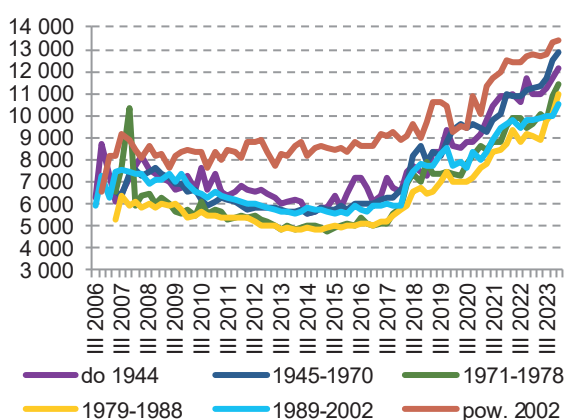
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.31.1. Ceny wg roku budowy RWT w Gdańsku (zł/mkw.)



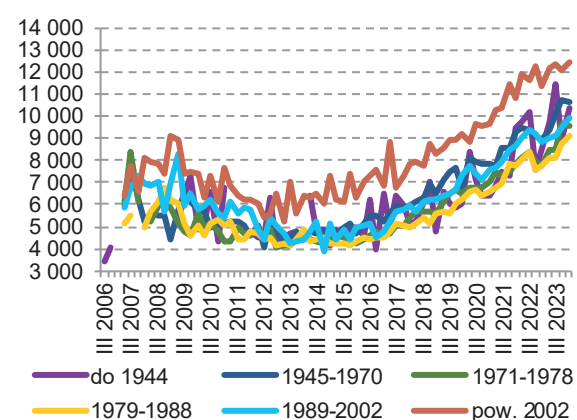
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.30.2. Ceny wg roku budowy RWO w Gdyni (zł/mkw.)



Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

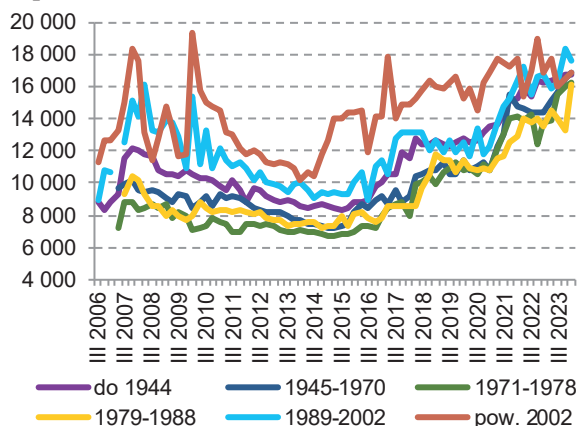
Wykres 14.31.2. Ceny wg roku budowy RWT w Gdyni (zł/mkw.)



Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

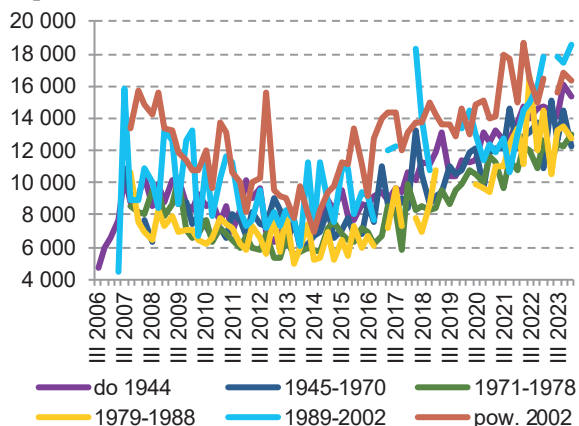


Wykres 14.30.3. Ceny wg roku budowy RWO w Sopocie (zł/mkw.)



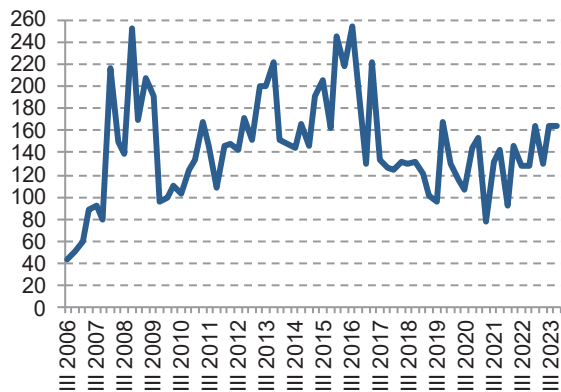
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.31.3. Ceny wg roku budowy RWT w Sopocie (zł/mkw.)



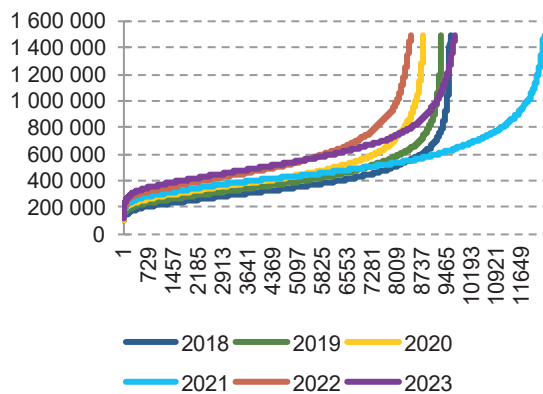
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

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



Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 14.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Gdańsku w latach 2018-2023



Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

## 15. Warszawa

### 15.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

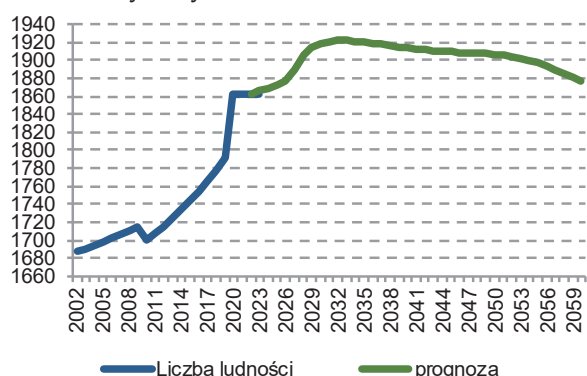
#### 15.1.1 Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 15.1. Czynniki demograficzne w Warszawie

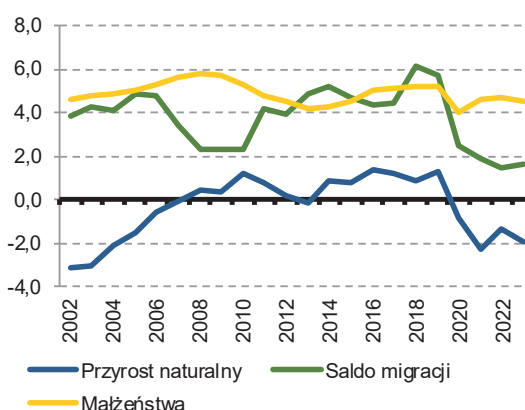
Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
<b>2018</b>	1 777 972	1 603	10 903	12 506	9 164	0,9	6,2	5,2
<b>2019</b>	1 790 658	2 281	10 235	12 516	9 202	1,3	5,7	5,2
<b>2020</b>	1 861 774	-1 512	4 466	2 954	7 251	-0,8	2,5	4,0
<b>2021</b>	1 863 056	-4 260	3 572	-688	8 513	-2,3	1,9	4,6
<b>2022</b>	1 861 975	-2 420	2 767	347	8 734	-1,3	1,5	4,7
<b>2023</b>	1 861 599	-3 559	3 107	-452	8 354	-1,9	1,7	4,5

Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 15.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Warszawy (w tys. osób)



Wykres 15.2. Relacje demograficzne w Warszawie (na 1000 ludności)



Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060 (scenariusz główny, średni, GUS)

Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Tabela 15.2. Gospodarstwa domowe w Warszawie

Gospodarstwa domowe	Liczba			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
<b>OGÓŁEM</b>	757 578	774 611	791 048	100%	100%	100%
<b>w tym z 1 osobą</b>	289 790	287 219	277 628	38%	37%	35%
<b>w tym z 2 osobami</b>	202 904	228 974	232 406	27%	30%	29%
<b>w tym z 3 osobami</b>	140 568	141 314	135 214	19%	18%	17%
<b>w tym z 4 osobami</b>	93 890	84 919	96 039	12%	11%	12%
<b>w tym z 5 i więcej osobami</b>	30 426	32 186	49 761	4%	4%	6%
<b>Ludność w gospodarstwach</b>	1 656 379	1 685 535	1 830 078			
<b>Przeciętna liczba osób w gospodarstwie</b>	2,19	2,18	2,31			
<b>Liczba gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym</b>	1,1	0,9	0,8			

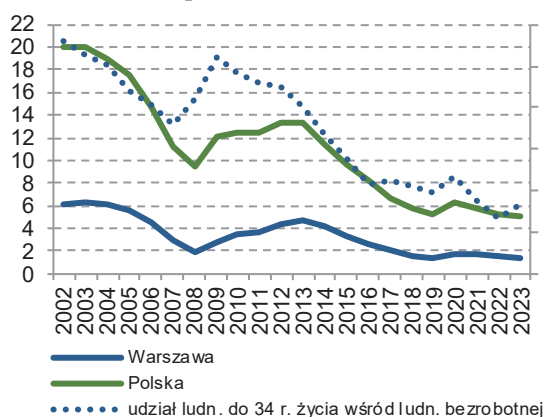
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Tabela 15.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Warszawie

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2018	57,8	17,9	24,3
2019	57,3	18,3	24,4
2020	60,0	17,5	22,5
2021	59,9	17,7	22,4
2022	59,8	17,8	22,4
2023	59,8	17,7	22,4

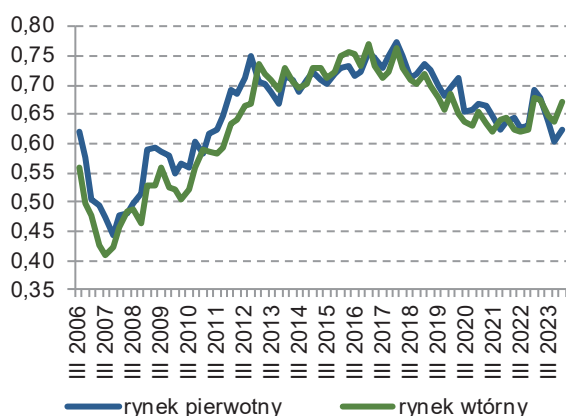
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 15.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Warszawie (%; p. os)



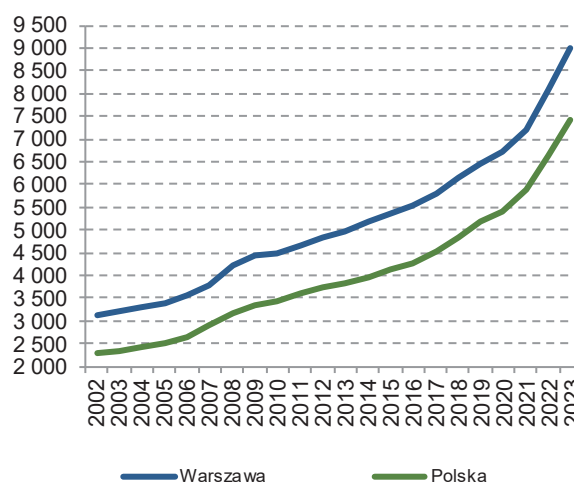
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 15.5. Dostępność mieszkania za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w Warszawie (mkw.)



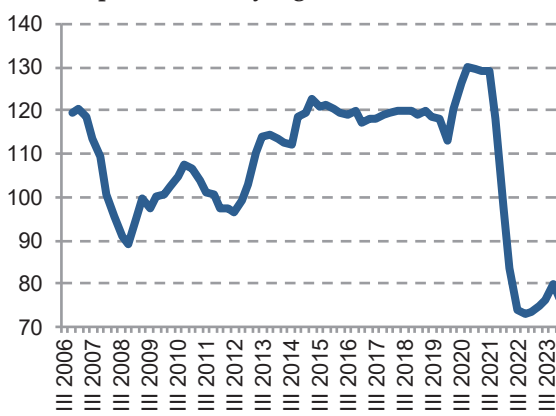
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie

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



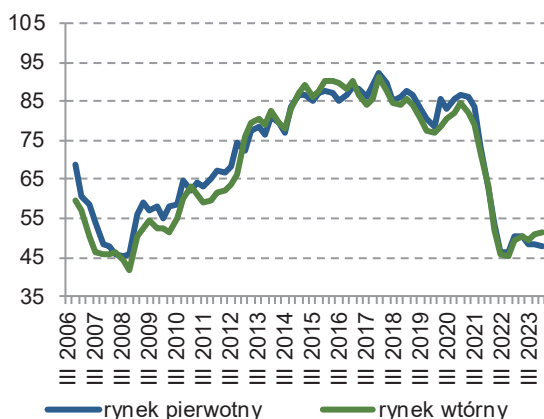
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

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



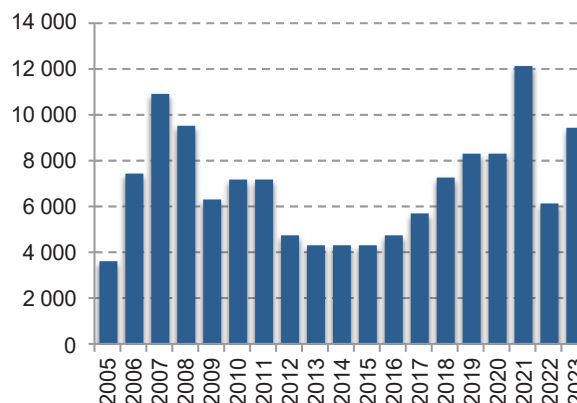
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 15.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Warszawie (mln zł)\*



\* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

### 15.1.2 Zasób mieszkaniowy

Tabela 15.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Warszawie

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Zasób mieszkaniowy</b>						
- mieszkania ogółem	975 731	997 054	1 033 448	1 046 864	1 061 910	1 078 029
- mieszkania na 1000 ludności	549	557	555	562	570	579
<b>Powierzchnia użytkowa mieszkań</b>						
- łączna (tys. mkw.)	57 532	58 790	60 642	61 524	62 445	63 427
- przeciętna (mkw.)	59,0	59,0	58,7	58,8	58,8	58,8
-na osobę (mkw.)	32,4	32,8	32,6	33,0	33,5	34,1
<b>Przeciętna liczba izb w mieszkaniu</b>	3,2	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1
<b>Przeciętna l. osób w mieszkaniu</b>	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,7

\*Uwaga: Dane za 2023 r. szacunek NBP O/O w Warszawie

Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

### 15.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 15.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Warszawie

L.p.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Deweloperzy	265	261	253	247	238	229
2	Pośrednicy/agencje nieruchomości	871	898	873	869	881	905
3	Kancelarie notarialne	342	336	354	366	384	392
4	Rzeczoznawcy majątkowi	850	872	934	950	971	993
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	576	571	570	569	561	561
6	Wspólnoty mieszkaniowe	8 870	9 160	9 378	9 620	9 845	10 100

Źródło: dane z MRiT, MS, szacunek NBP O/O w Warszawie na podstawie danych z GUS

Tabela 15.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Warszawie

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Liczba umów</b>	38 007	38 141	34 934	37 400	30 742	32 260
<b>Wartość w mln zł</b>	16 979	18 930	19 069	22 726	20 306	23 280

Źródło: szacunek NBP O/O w Warszawie

Tabela 15.7. Budownictwo mieszkaniowe w Warszawie

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Pozwolenia na budowę mieszkań</b>						
Ogółem, w tym:	25 010	22 285	14 809	19 619	20 688	15 082
- indywidualne	753	602	632	842	518	434
- na sprzedaż lub wynajem	24 176	21 466	14 133	18 523	19 942	14 429
<b>Mieszkania, których budowę rozpoczęto</b>						
Ogółem, w tym:	24 245	22 259	15 254	18 020	13 468	15 465
- indywidualne	585	872	559	926	502	742
- na sprzedaż lub wynajem	23 488	20 919	14 649	16 977	12 815	14 178
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
Ogółem, w tym:	23 430	21 599	23 543	18 528	15 465	16 119
- indywidualne	615	534	552	642	745	581
- spółdzielcze	138	353	40	0	412	117
- na sprzedaż lub wynajem	22 552	20 682	22 636	17 730	14 308	15 186
- społeczne czynszowe	56	0	215	0	0	235
- komunalne	68	12	100	156	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 i wynajem zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż i wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Tabela 15.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Warszawie

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
- ogółem	23 430	21 599	23 543	18 528	15 465	16 119
- ogółem pow. użytk. (tys. mkw.)	1 398	1 290	1 396	1 200	972	981
- na 1000 ludności	13,2	12,1	12,6	9,9	8,3	8,7
- na 1000 zaw. małżeństw	2 557	2 347	3 247	2 176	1 771	1 929
<b>Małżeństwa minus mieszkania oddane</b>						
- różnica ogółem	-14 266	-12 397	-16 292	-10 015	-6 731	-7 765
- na 1000 ludności	-8,0	-6,9	-8,8	-5,4	-3,6	-4,2
<b>Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (mkw.)</b>						
	59,7	59,7	59,3	64,8	62,8	60,9
Liczba izb oddanych	63 980	59 122	62 283	52 702	42 955	44 958
<b>Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym</b>						
	2,7	2,7	2,6	2,8	2,8	2,8
<b>Przec. pow. izby (mkw.)</b>						
	21,9	21,8	22,4	22,8	22,6	21,8

Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Tabela 15.9. 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 2018	8 201	7 965	9 346	8 047	7 961	56,1	48,6
II 2018	8 611	8 183	9 347	8 394	8 305	56,0	49,8
III 2018	8 888	8 538	9 612	8 604	8 392	56,7	50,7
IV 2018	9 020	8 565	10 277	8 762	8 199	57,3	50,7
I 2019	9 427	8 771	10 287	8 985	8 302	58,4	50,8
II 2019	9 591	8 932	10 575	9 243	8 337	57,4	52,4
III 2019	9 935	9 188	10 816	9 457	8 172	59,5	53,2
IV 2019	10 280	9 476	11 192	9 812	8 345	60,4	54,9
I 2020	10 610	9 819	11 656	10 003	8 186	60,0	50,7
II 2020	10 717	9 438	11 521	10 288	8 320	58,7	49,2
III 2020	10 735	10 183	11 713	10 470	8 465	57,5	48,1
IV 2020	10 750	10 240	11 893	10 671	8 139	55,8	48,9
I 2021	10 969	10 666	12 221	10 879	8 238	54,3	47,4
II 2021	11 362	10 696	12 463	11 218	8 181	54,0	49,4
III 2021	11 406	11 006	12 953	11 585	8 424	55,4	50,9
IV 2021	11 820	11 620	13 305	11 845	8 209	57,0	52,7
I 2022	12 517	12 381	13 366	12 251	8 064	60,8	52,9
II 2022	12 895	12 343	14 073	12 714	8 100	68,1	57,6
III 2022	12 912	12 727	13 484	12 917	8 035	73,1	61,2
IV 2022	13 009	12 836	13 499	13 026	8 015	74,3	66,5
I 2023	13 302	12 806	13 830	13 069	8 068	78,0	69,5
II 2023	13 713	13 180	14 277	13 205	7 921	77,7	71,7
III 2023	14 880	14 032	14 953	13 763	7 815	84,1	73,7
IV 2023	15 561	14 927	16 660	14 187	7 669	80,5	76,6
I 2024	16 190	15 896	17 546	14 762	7 649	84,6	75,2

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2008 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

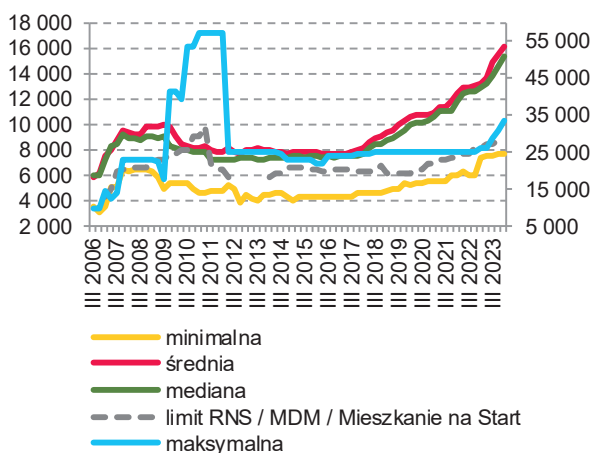
Tabela 15.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Warszawie

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 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	101,3	114,9	110,1	110,1	111,6	104,3
II 2019	101,7	101,8	102,8	102,9	100,4	111,4	109,2	113,1	110,1	100,4
III 2019	103,6	102,9	102,3	102,3	98,0	111,8	107,6	112,5	109,9	97,4
IV 2019	103,5	103,1	103,5	103,8	102,1	114,0	110,6	108,9	112,0	101,8
I 2020	103,2	103,6	104,1	101,9	98,1	112,6	111,9	113,3	111,3	98,6
II 2020	101,0	96,1	98,8	102,8	101,6	111,8	105,7	108,9	111,3	99,8
III 2020	100,2	107,9	101,7	101,8	101,7	108,1	110,8	108,3	110,7	103,6
IV 2020	100,1	100,6	101,5	101,9	96,2	104,6	108,1	106,3	108,8	97,5
I 2021	102,0	104,2	102,8	101,9	101,2	103,4	108,6	104,9	108,8	100,6
II 2021	103,6	100,3	102,0	103,1	99,3	106,0	113,3	108,2	109,0	98,3
III 2021	100,4	102,9	103,9	103,3	103,0	106,2	108,1	110,6	110,6	99,5
IV 2021	103,6	105,6	102,7	102,2	97,4	109,9	113,5	111,9	111,0	100,9
I 2022	105,9	106,5	100,5	103,4	98,2	114,1	116,1	109,4	112,6	97,9
II 2022	103,0	99,7	105,3	103,8	100,4	113,5	115,4	112,9	113,3	99,0
III 2022	100,1	103,1	95,8	101,6	99,2	113,2	115,6	104,1	111,5	95,4
IV 2022	100,8	100,9	100,1	100,8	99,7	110,1	110,5	101,5	110,0	97,6
I 2023	102,2	99,8	102,4	100,3	100,7	106,3	103,4	103,5	106,7	100,0
II 2023	103,1	102,9	103,2	101,0	98,2	106,3	106,8	101,4	103,9	97,8
III 2023	108,5	106,5	104,7	104,2	98,7	115,2	110,3	110,9	106,6	97,3
IV 2023	104,6	106,4	111,4	103,1	98,1	119,6	116,3	123,4	108,9	95,7
I 2024	104,0	106,5	105,3	104,1	99,7	121,7	124,1	126,9	113,0	94,8

Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

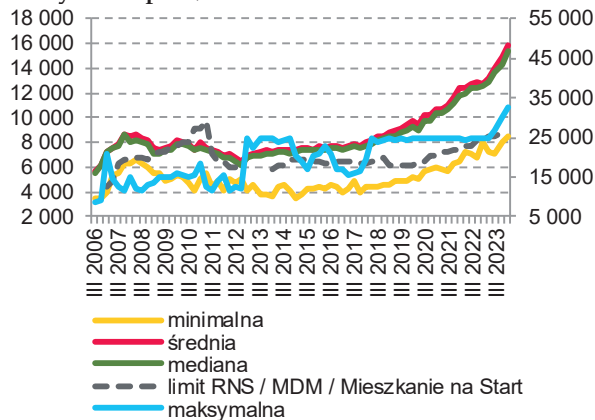
### 15.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

Wykres 15.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



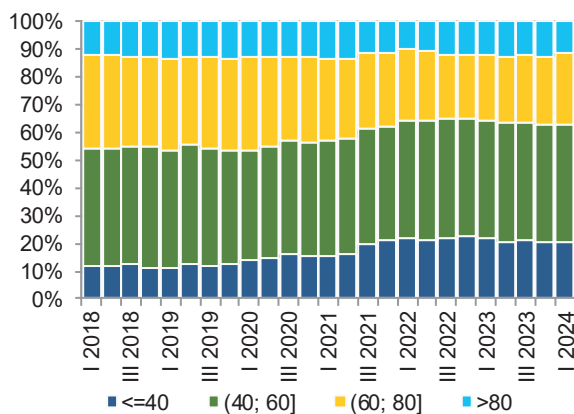
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 15.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



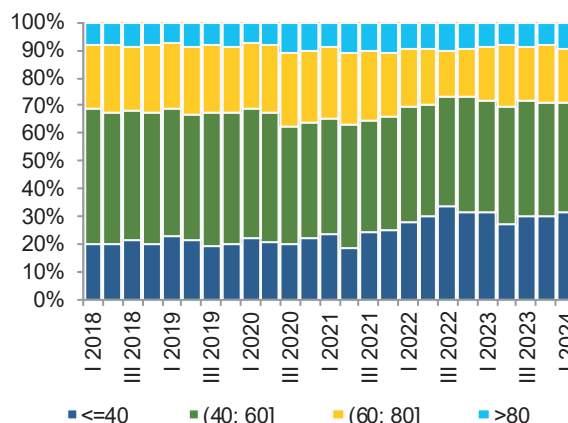
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 15.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



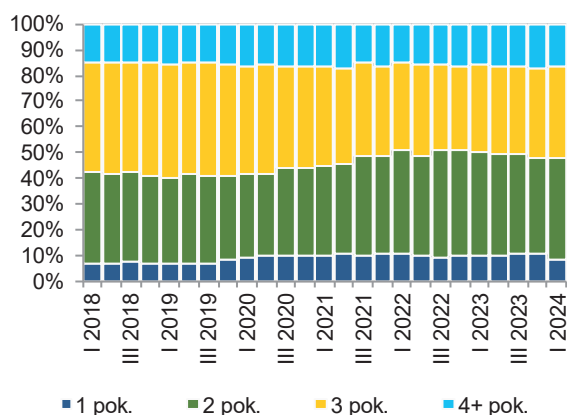
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 15.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



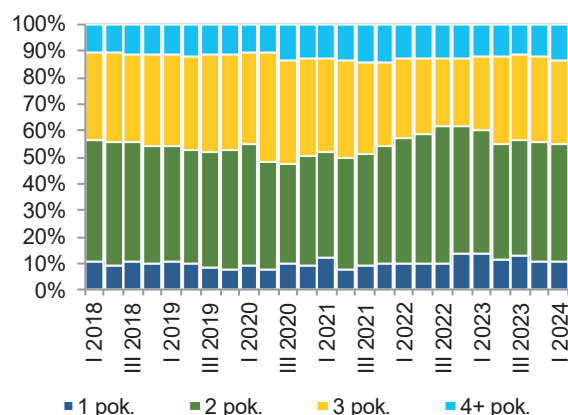
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 15.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

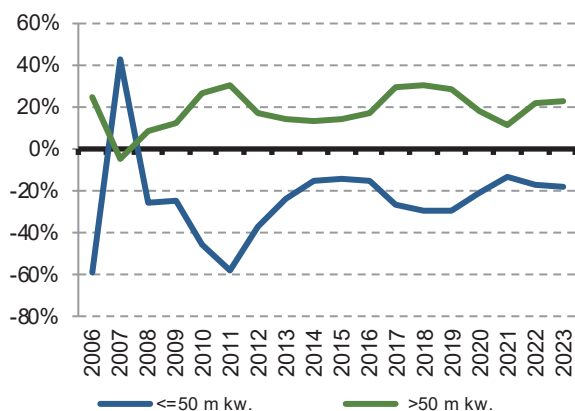
Wykres 15.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

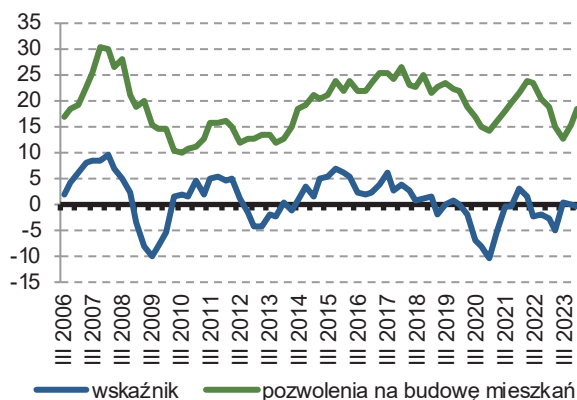


**Wykres 15.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP**



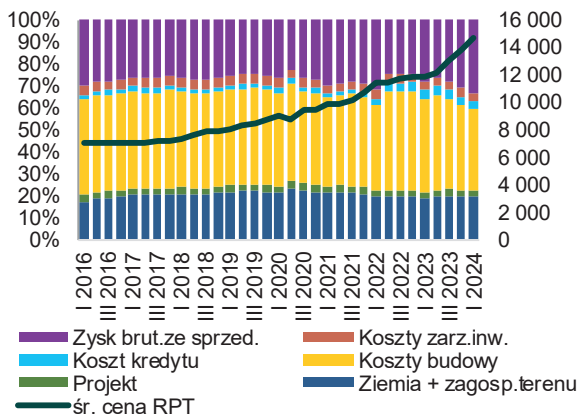
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

**Wykres 15.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#**



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie

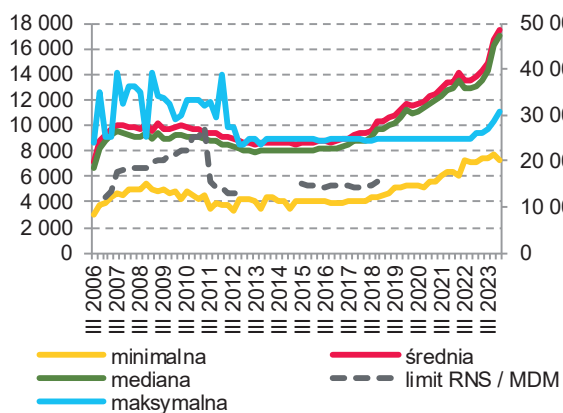
**Wykres 15.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. oś)**



Źródło: NBP, Sekocenbud.

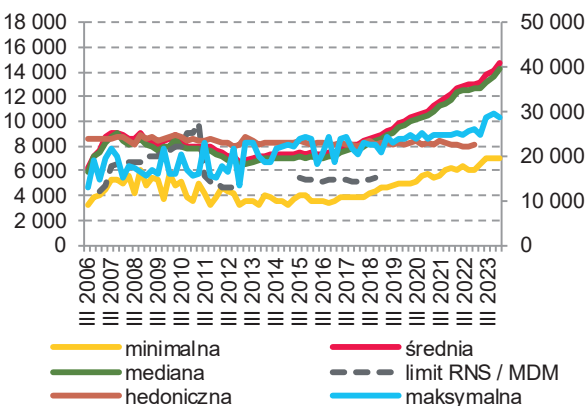
### 15.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

**Wykres 15.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna p. oś)**



Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

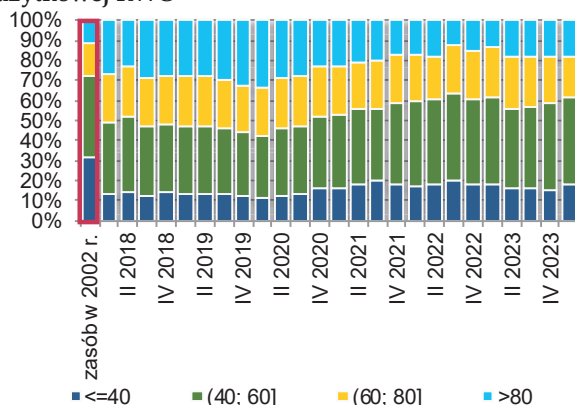
**Wykres 15.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna p. oś)**



Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

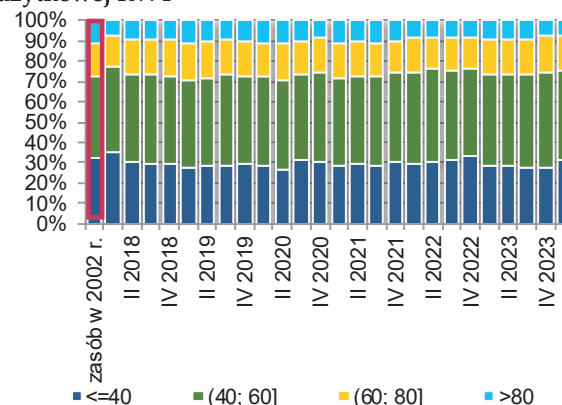


**Wykres 15.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO**



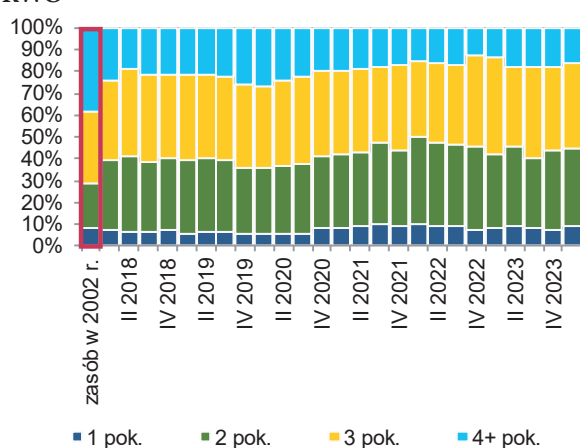
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

**Wykres 15.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT**



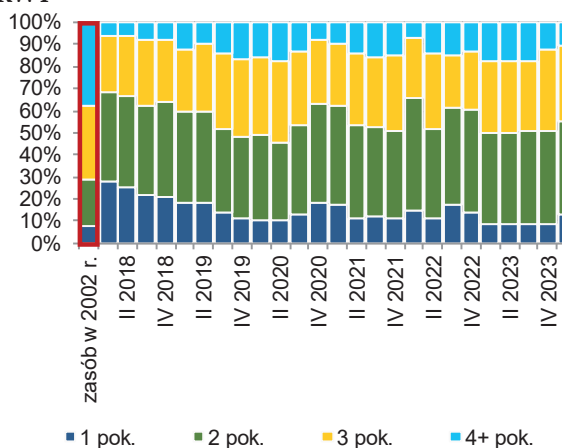
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

**Wykres 15.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO**



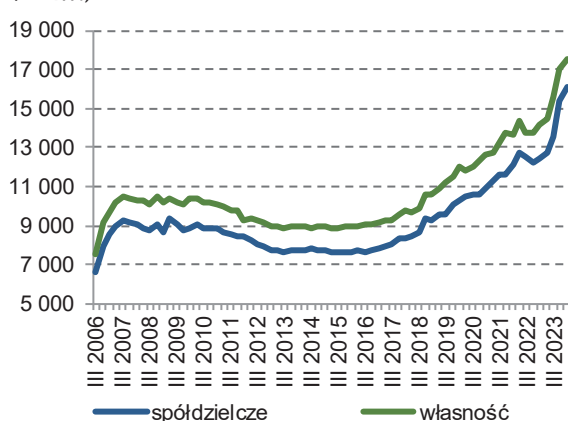
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

**Wykres 15.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT**



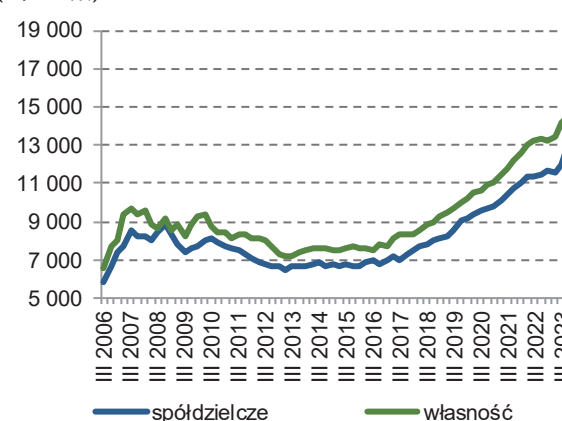
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

**Wykres 15.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)**



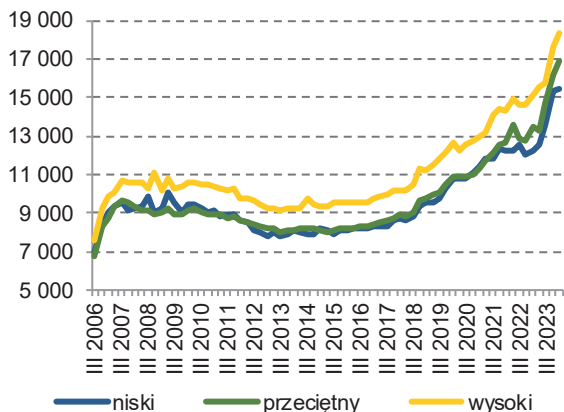
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

**Wykres 15.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)**



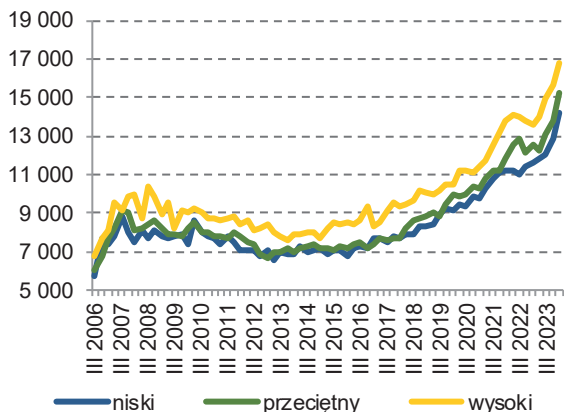
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

**Wykres 15.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)**



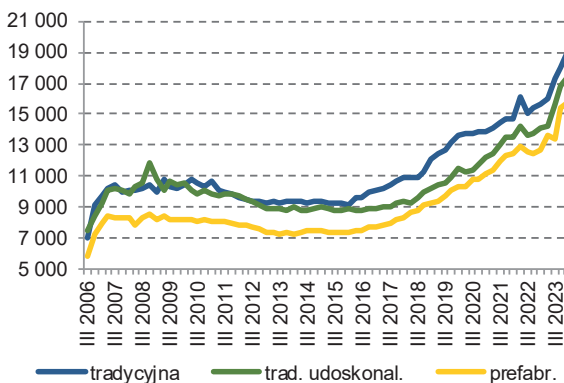
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

**Wykres 15.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT(zł/mkw.)**



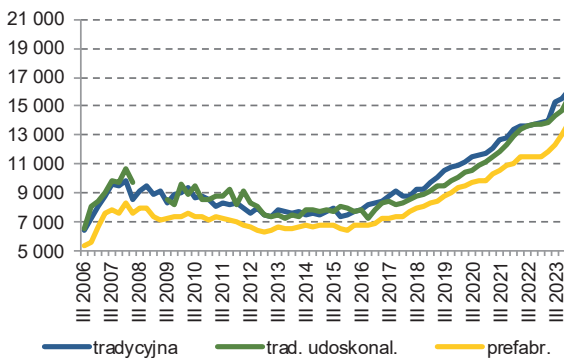
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

**Wykres 15.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)**



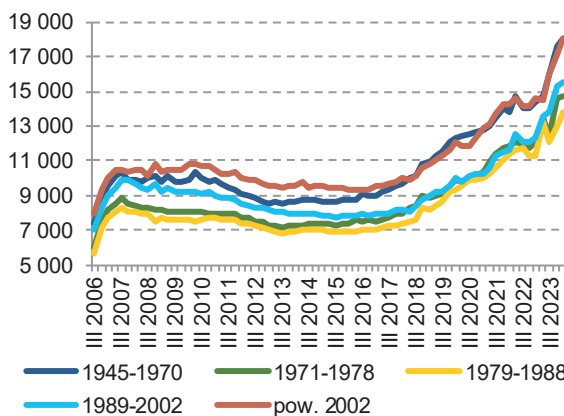
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

**Wykres 15.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)**



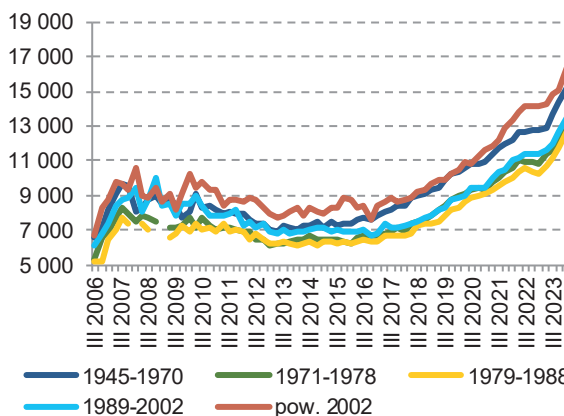
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

**Wykres 15.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)**



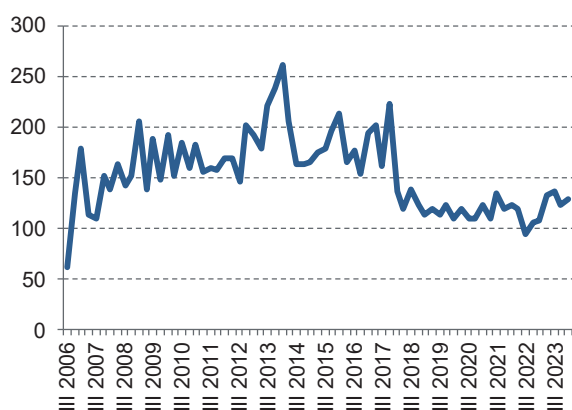
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

**Wykres 15.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)**



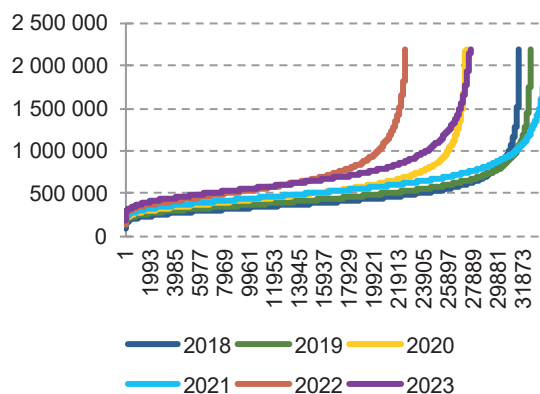
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

**Wykres 15.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Warszawie (liczba dni)**



Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

**Wykres 15.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Warszawie w latach 2018-2023**



Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

## 16. Wrocław

### 16.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

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

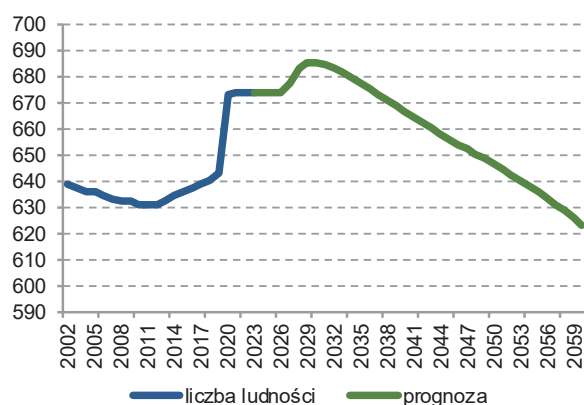
Tabela 16.1. Czynniki demograficzne we Wrocławiu

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Mażeństwo	w liczbach bezwzględnych		
						Przyrost naturalny	Saldo migracji	Mażeństwa
2018	640 648	482	1 473	1 955	3 692	0,8	2,3	5,8
2019	642 869	561	2 076	2 637	3 898	0,9	3,2	6,1
2020	673 592	-624	1 287	663	3 143	-1,0	2,0	4,9
2021	674 312	-1 358	960	-398	3 791	-2,0	1,4	5,6
2022	674 079	-929	1 026	97	3 870	-1,4	1,5	5,7
2023	673 743	-1 191	966	-225	3 901	-1,8	1,4	5,8

\*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

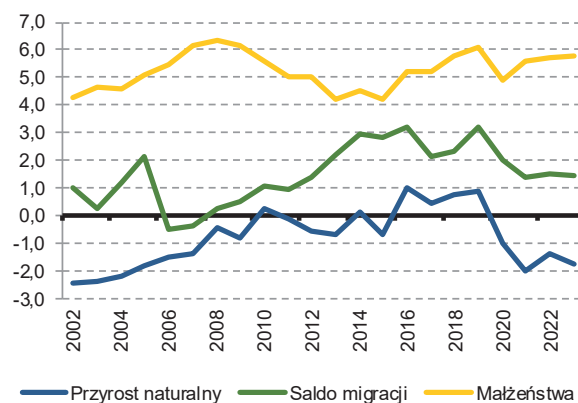
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 16.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Wrocławia (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu; Prognoza ludności gmin na lata 2023-2060 (opracowanie eksperymentalne GUS)

Wykres 16.2. Relacje demograficzne we Wrocławiu (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Tabela 16.2. Gospodarstwa domowe we Wrocławiu

Gospodarstwa domowe	Liczba			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
<b>OGÓŁEM</b>	268 645	272 981	280 635	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	92 281	92 713	90 126	34%	34%	32%
w tym z 2 osobami	70 088	81 495	86 359	26%	30%	31%
w tym z 3 osobami	54 062	51 620	51 874	20%	19%	18%
w tym z 4 osobami	37 407	31 719	33 598	14%	12%	12%
w tym z 5 i więcej osobami	14 807	15 434	18 678	6%	6%	7%
Ludność w gospodarstwach	624 343	624 165	660 728			
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,32	2,29	2,35			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,19	1,00				

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

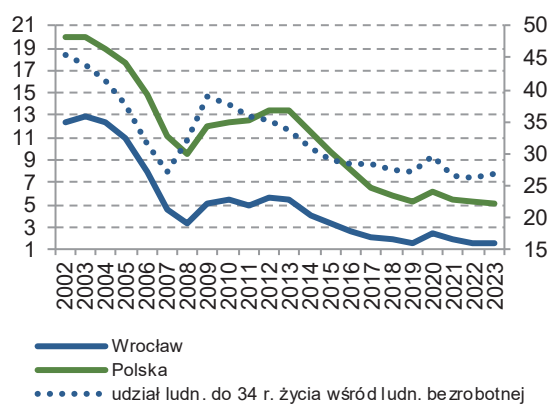
Tabela 16.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym we Wrocławiu

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2018	59,2	16,6	24,2
2019	58,6	16,9	24,5
2020	61,7	15,4	22,9
2021	61,4	15,7	22,9
2022	61,0	16,0	23,0
2023	60,8	16,1	23,1

\*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

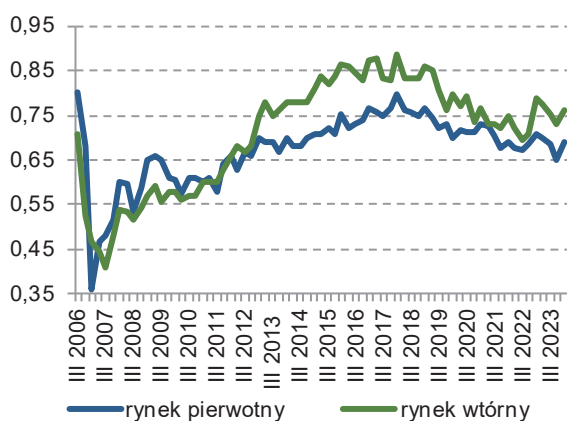
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

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



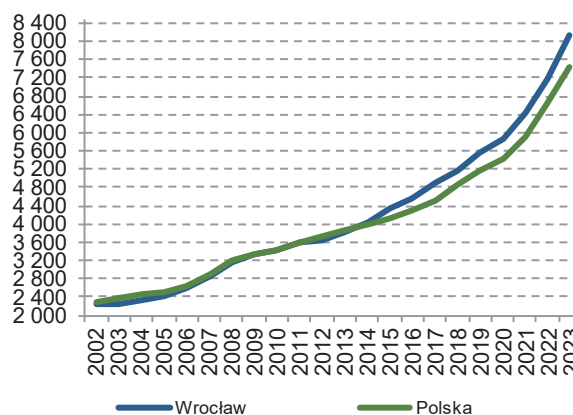
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 16.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie we Wrocławiu (mkw.)



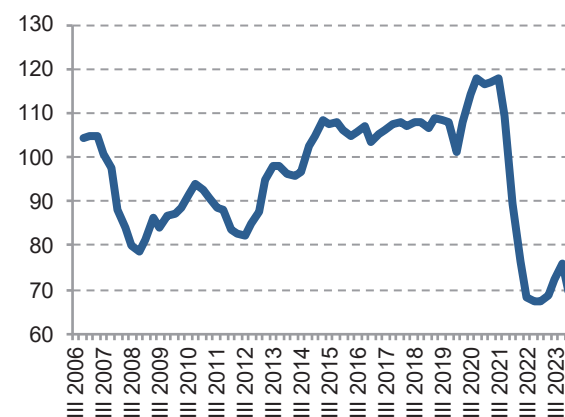
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu

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



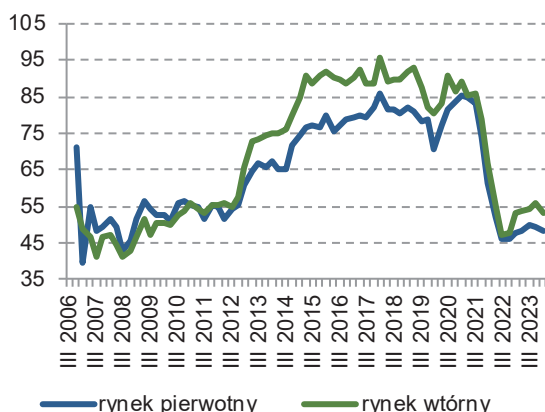
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 16.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu we Wrocławiu (krotność przec. mies. wynagr.)



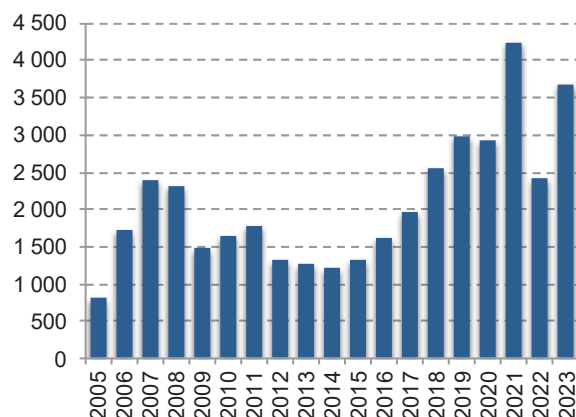
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 16.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym we Wrocławiu (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 16.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych we Wrocławiu (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 we Wrocławiu

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Zasób mieszkaniowy</b>						
- mieszkania ogółem	329 064	340 384	361 827	369 840	378 793	386 978
- mieszkania na 1000 ludności	514	530	537	549	562	574
<b>Powierzchnia użytkowa mieszkań</b>						
- łączna (tys. mkw.)	22 788	23 415	21 498	21 963	22 495	22 979
- przeciętna (mkw.)	69,3	68,8	59,4	59,4	59,4	59,4
-na osobę (mkw.)	35,6	36,4	31,9	32,6	33,4	34,1
<b>Przeciętna liczba izb w mieszkaniu</b>	3,8	3,7	3,2	3,2	3,2	3,2
<b>Przeciętna l. osób w mieszkaniu</b>	2,0	1,9	1,9	1,8	1,8	1,7

\*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021. Dane za 2023 r. szacunek NBP O/O we Wrocławiu

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

## 16.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 16.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości we Wrocławiu

L.p.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Deweloperzy	125	130	120	115	100	110
2	Biura pośredników	100	110	120	120	110	120
3	Kancelarie notarialne	135	135	126	126	123	123
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	180	200	278	280	303	308
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	150	150	148	160	128	123
6	Wspólnoty mieszkaniowe	10 000	12 000	14 000	16 000	18 000	8 000

Źródło: dane z MRiT, MS, szacunek NBP O/O we Wrocławiu na podstawie danych z GUS

Tabela 16.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym we Wrocławiu

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Liczba umów</b>	12 200	12 200	13 900	15 800	12 200	8 000
<b>Wartość w mln zł</b>	3 800	4 100	4 800	5 500	4 200	5 200

Źródło: szacunki NBP O/O we Wrocławiu

Tabela 16.7. Budownictwo mieszkaniowe we Wrocławiu

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Pozwolenia na budowę mieszkań</b>						
Ogółem, w tym:	8 565	12 389	10 660	7 916	7 502	5 794
- indywidualne	381	358	292	360	278	184
- na sprzedaż lub wynajem	8 184	11 976	10 367	7 556	7 224	5 610
<b>Mieszkania, których budowę rozpoczęto</b>						
Ogółem, w tym:	10 997	12 107	7 605	9 518	4 061	6 342
- indywidualne	320	298	278	302	244	159
- na sprzedaż lub wynajem	10 677	11 773	7 306	8 860	3 817	6 165
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
Ogółem, w tym:	9 444	11 400	11 010	11 012	9 039	8 185
- indywidualne	184	214	195	331	266	194
- spółdzielcze	113	46	57	139	21	
- na sprzedaż lub wynajem	9 147	11 023	10 758	10 542	8 752	7 690
- społeczne czynszowe	0	117	0	0	0	301
- 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 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 16.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego we Wrocławiu

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
- ogółem	9 444	11 400	11 010	11 012	9 039	8 185
- ogółem pow. użyt. (tys. mkw.)	543,7	636,6	636,6	652,3	547,0	484,2
- na 1000 ludności	14,7	17,7	16,3	16,3	13,4	12,1
- na 1000 zaw. małżeństw	2558	2925	3503	2905	2336	2098
<b>Małżeństwa minus mieszkania oddane</b>						
- różnica ogółem	-5 752	-7 502	-7 867	-7 221	-5 169	-4 284
- na 1000 ludności	-9,0	-11,7	-11,7	-10,7	-7,7	-6,4
Przec. pow. użyt. mieszkania	57,6	55,8	57,8	59,2	60,5	59,2
Liczba izb oddanych	27 100	30 880	30 023	30 310	24 993	22 736
Przeciętna liczba izb w	2,9	2,7	2,7	2,8	2,8	2,8
Przec. pow. izby (mkw.)	20,1	20,6	21,2	21,5	21,9	21,3

\*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Tabela 16.9. 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 2018	6 745	6 508	6 423	5 841	5 594	41,1	38,3
II 2018	7 020	6 651	6 485	6 077	5 535	42,1	41,8
III 2018	7 145	6 750	6 491	6 159	5 491	41,4	40,1
IV 2018	7 230	6 905	6 571	6 191	5 693	42,7	42,2
I 2019	7 457	7 032	7 339	6 267	5 744	45,8	45,1
II 2019	7 636	7 435	7 441	6 482	5 691	46,6	47,6
III 2019	7 909	7 661	7 572	6 858	5 808	48,0	49,3
IV 2019	7 976	7 634	7 720	7 316	5 631	47,4	50,2
I 2020	8 483	8 354	8 158	7 315	5 775	48,2	47,3
II 2020	8 652	8 041	8 024	7 496	5 639	47,5	43,9
III 2020	8 670	8 109	8 303	7 301	5 501	47,0	44,0
IV 2020	8 630	8 233	8 597	7 973	5 814	46,0	43,9
I 2021	9 062	8 423	8 715	8 057	5 766	45,8	44,8
II 2021	9 387	8 578	8 982	8 510	5 812	46,0	45,4
III 2021	9 965	8 891	9 160	8 563	5 729	48,8	48,9
IV 2021	10 189	9 507	9 327	8 953	5 776	51,7	50,9
I 2022	10 352	10 029	10 075	9 202	5 773	55,2	50,4
II 2022	10 789	10 338	10 453	9 686	5 722	64,6	58,1
III 2022	10 963	10 520	10 591	10 178	5 963	70,8	61,5
IV 2022	11 384	10 453	10 672	10 114	5 647	69,3	73,5
I 2023	11 948	11 112	10 978	9 980	5 563	67,0	70,4
II 2023	12 201	11 397	11 296	10 234	5 546	64,7	65,7
III 2023	12 836	11 713	12 090	10 709	5 769	68,0	60,0
IV 2023	13 353	12 498	12 809	11 112	5 571	65,8	64,3
I 2024	13 531	12 838	13 226	11 594	5 627	65,3	64,3

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2008 r.

Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Tabela 16.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania we Wrocławiu

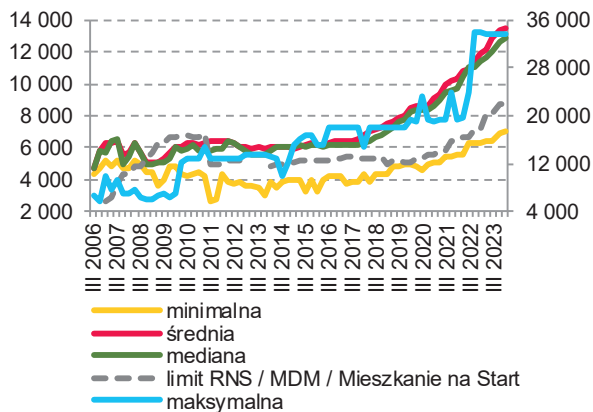
Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2018	103,4	101,9	100,9	98,9	97,1	104,4	106,1	102,7	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
II 2020	102,0	96,2	98,4	102,5	97,6	113,3	108,1	107,8	115,6	99,1
III 2020	100,2	100,9	103,5	97,4	97,6	109,6	105,8	109,7	106,5	94,7
IV 2020	99,5	101,5	103,5	109,2	105,7	108,2	107,8	111,4	109,0	103,2
I 2021	105,0	102,3	101,4	101,1	99,2	106,8	100,8	106,8	110,1	99,8
II 2021	103,6	101,8	103,1	105,6	100,8	108,5	106,7	111,9	113,5	103,1
III 2021	106,2	103,7	102,0	100,6	98,6	114,9	109,6	110,3	117,3	104,1
IV 2021	102,2	106,9	101,8	104,6	100,8	118,1	115,5	108,5	112,3	99,4
I 2022	101,6	105,5	108,0	102,8	99,9	114,2	119,1	115,6	114,2	100,1
II 2022	104,2	103,1	103,8	105,3	99,1	114,9	120,5	116,4	113,8	98,5
III 2022	101,6	101,8	101,3	105,1	104,2	110,0	118,3	115,6	118,9	104,1
IV 2022	103,8	99,4	100,8	99,4	94,7	111,7	110,0	114,4	113,0	97,8
I 2023	105,0	106,3	102,9	98,7	98,5	115,4	110,8	109,0	108,5	96,4
II 2023	102,1	102,6	102,9	102,5	99,7	113,1	110,2	108,1	105,7	96,9
III 2023	105,2	102,8	107,0	104,6	104,0	117,1	111,3	114,2	105,2	96,7
IV 2023	104,0	106,7	105,9	103,8	96,6	117,3	119,6	120,0	109,9	98,7
I 2024	101,3	102,7	103,3	104,3	101,0	113,2	115,5	120,5	116,2	101,1

Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu



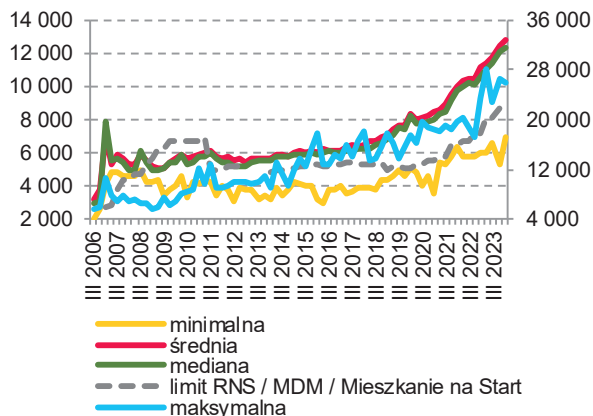
### 16.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

**Wykres 16.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna p. oś)**



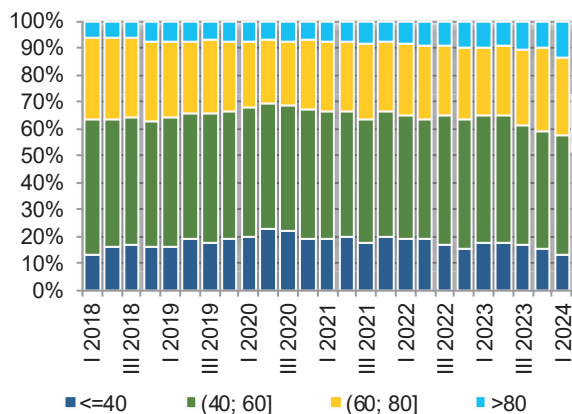
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

**Wykres 16.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna p. oś)**



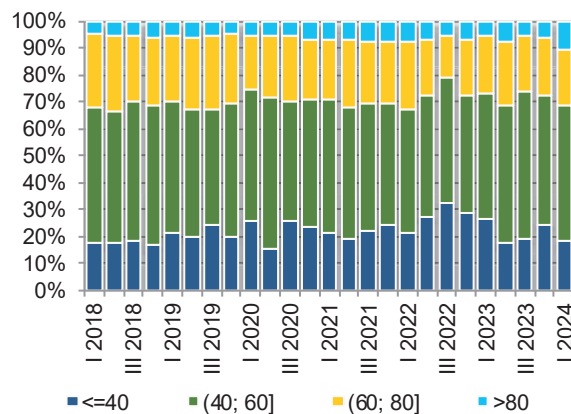
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

**Wykres 16.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO**



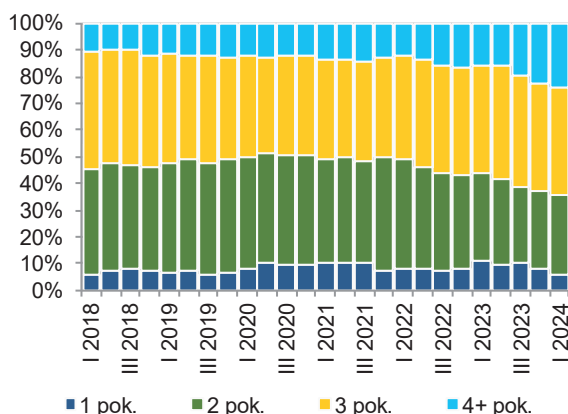
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

**Wykres 16.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT**



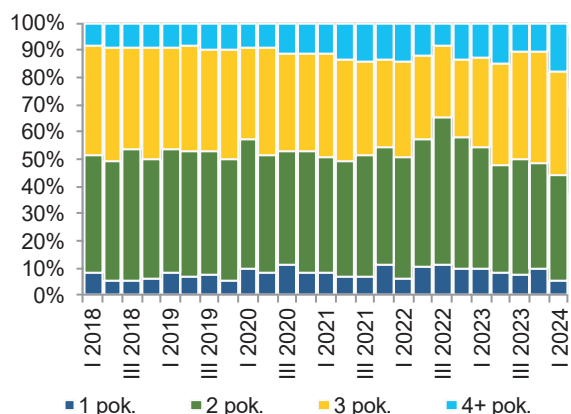
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

**Wykres 16.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO**



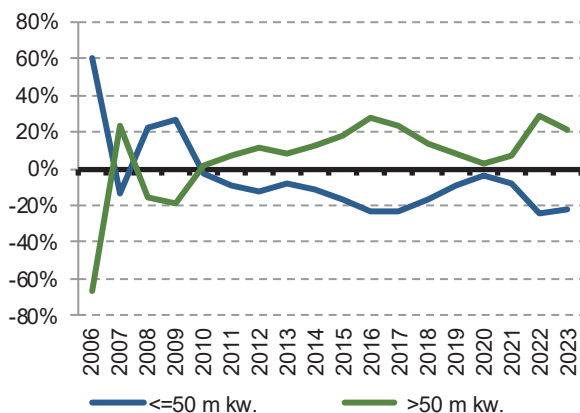
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

**Wykres 16.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT**



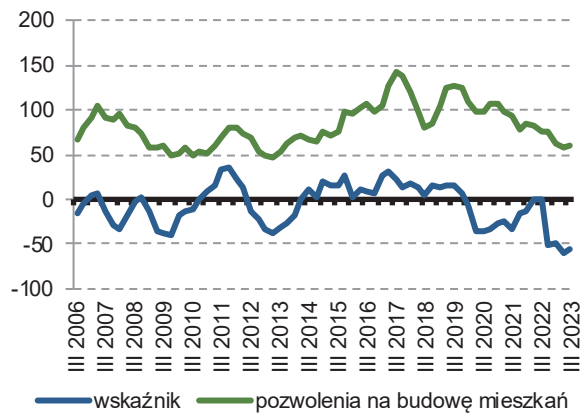
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

**Wykres 16.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP**



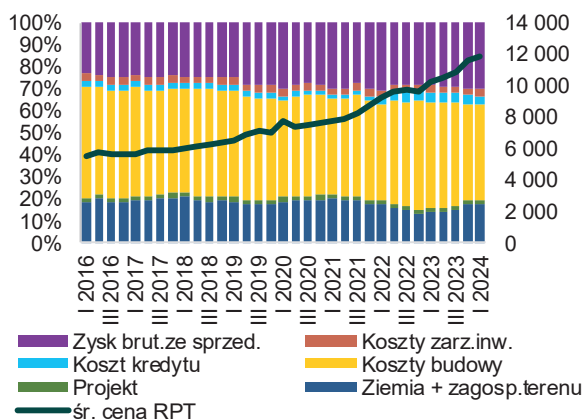
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

**Wykres 16.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#**



Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

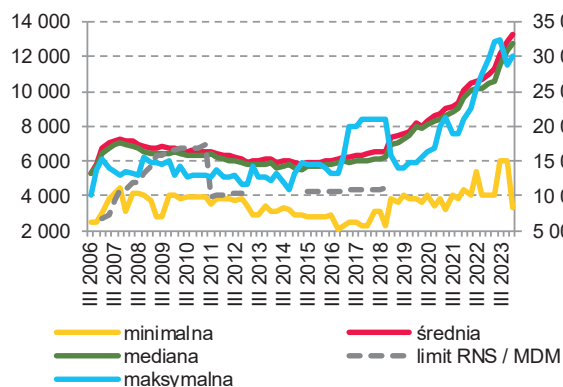
**Wykres 16.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. oś)**



Źródło: NBP, Sekocenbud

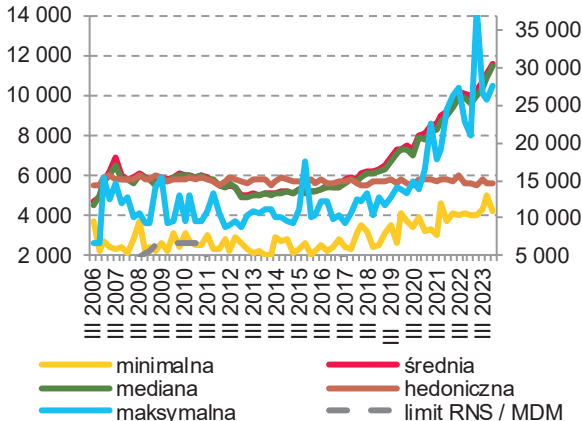
### 16.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

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



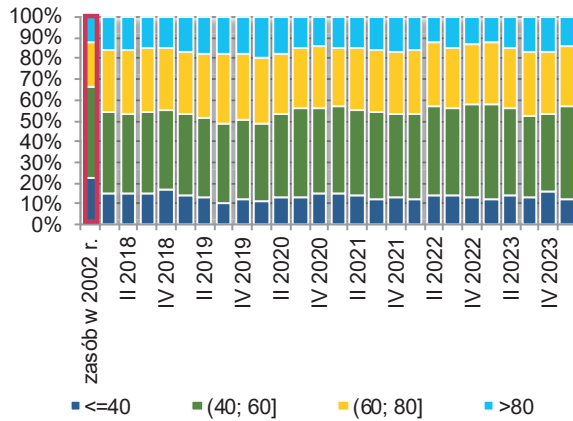
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

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



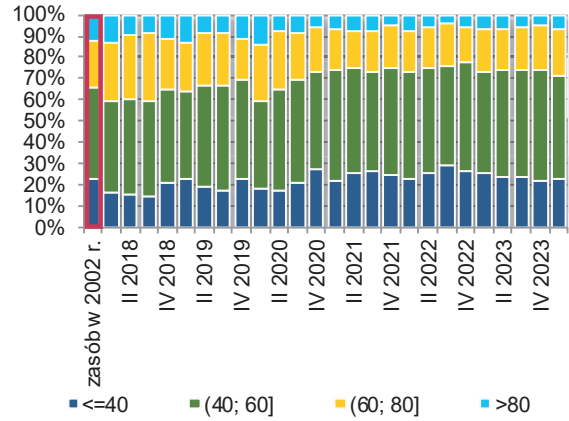
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

**Wykres 16.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO**



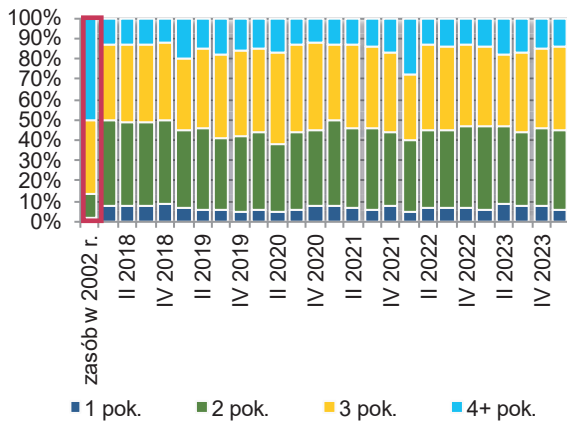
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

**Wykres 16.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT**



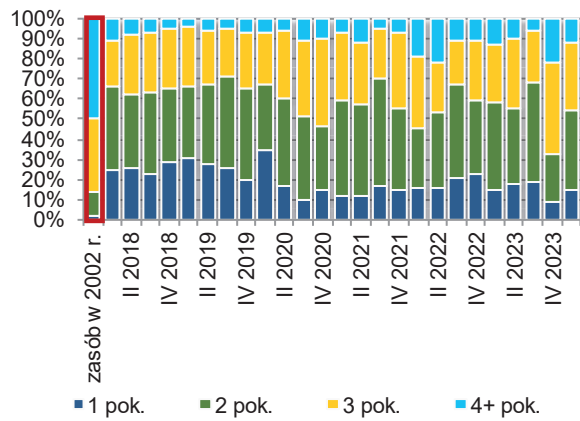
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

**Wykres 16.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO**



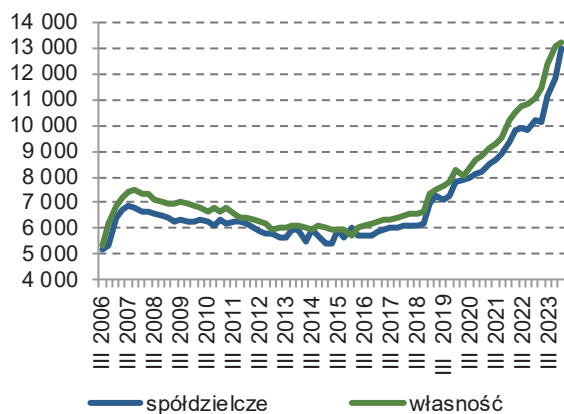
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

**Wykres 16.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT**



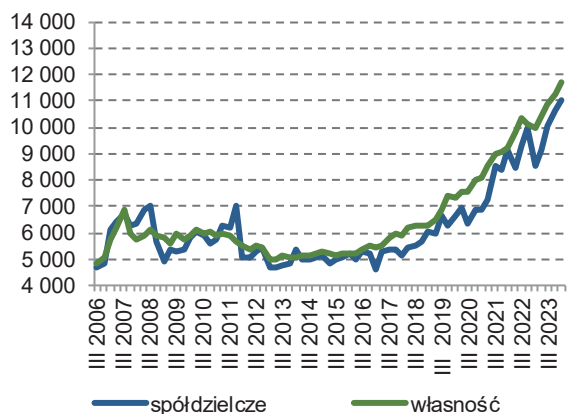
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

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



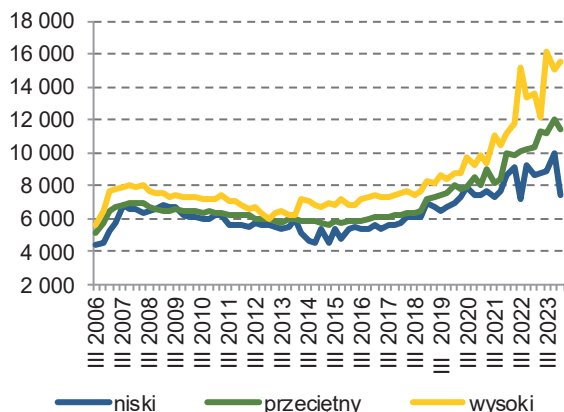
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

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



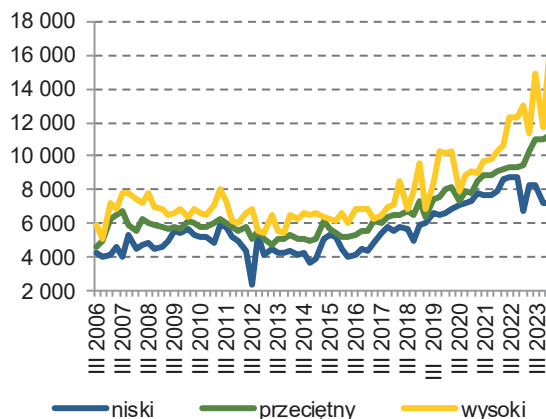
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

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



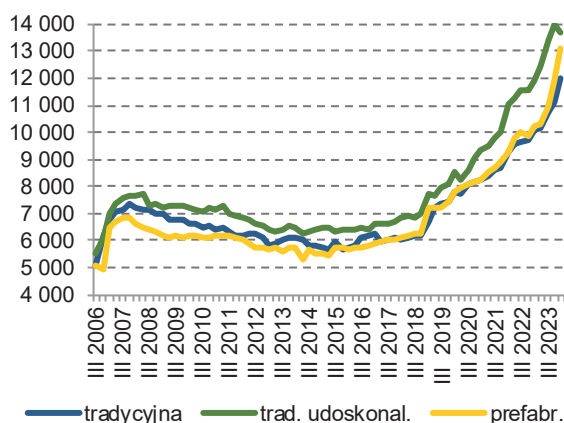
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

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



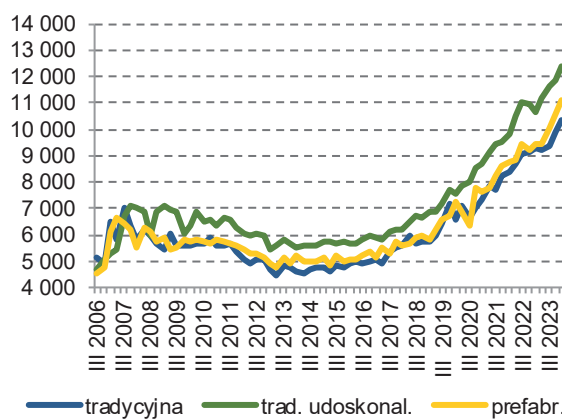
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

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



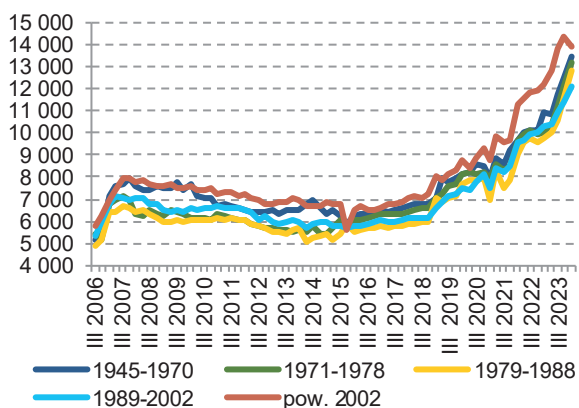
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

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



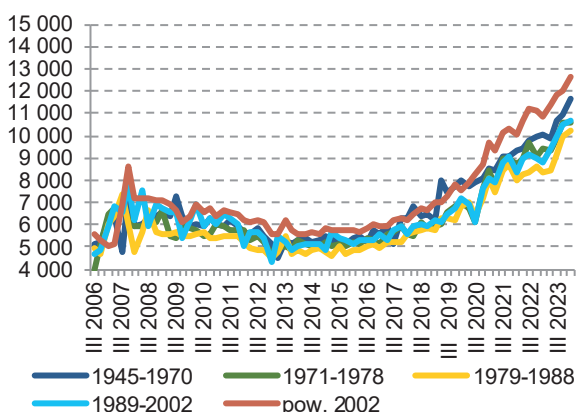
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

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



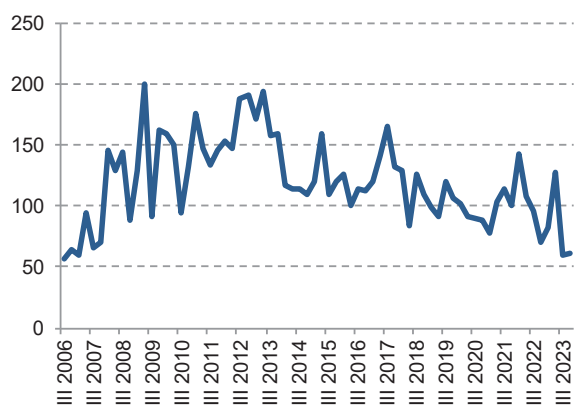
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

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



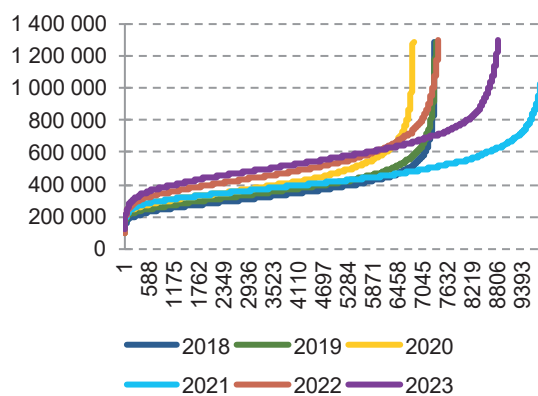
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

**Wykres 16.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW we Wrocławiu (liczba dni)**



Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

**Wykres 16.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW we Wrocławiu w latach 2018-2023**



Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

## 17. Zielona Góra

### 17.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

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

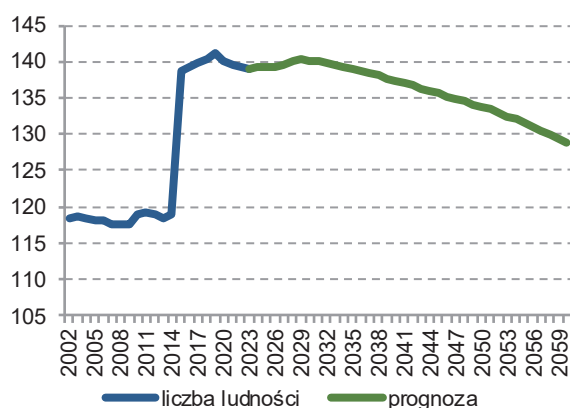
Tabela 17.1. Czynniki demograficzne w Zielonej Górze

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczba bezwzględna				na 1000 ludności			
2018	140 297	28	602	630	626	0,2	4,3	4,5
2019	141 222	-90	867	777	598	-0,6	6,2	4,2
2020	140 148	-470	352	-118	446	-3,3	2,5	3,2
2021	139 667	-545	280	-265	546	-3,9	2,0	3,9
2022	139 278	-432	138	-294	605	-3,1	1,0	4,3
2023	138 932	-474	184	-290	575	-3,4	1,3	4,1

\*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

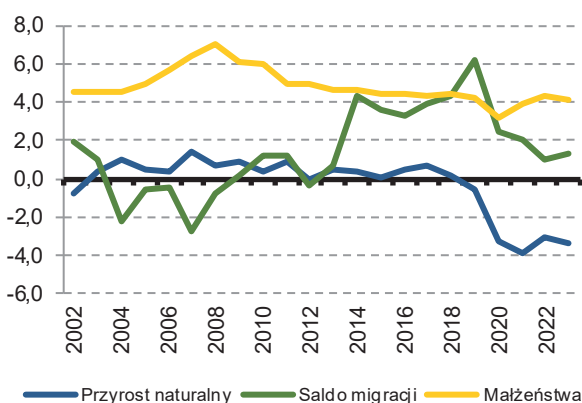
Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

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



Źródło: Prognoza ludności gmin na lata 2023-2060 (scenariusz główny, średni, GUS)

Wykres 17.2. Relacje demograficzne w Zielonej Górze (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

Tabela 17.2. Gospodarstwa domowe w Zielonej Górze

Gospodarstwa domowe	liczba			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
<b>OGÓŁEM</b>	46 456	49 251	53 522	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	13 662	13 986	14 290	29%	28%	27%
w tym z 2 osobami	12 100	15 192	15 531	26%	31%	29%
w tym z 3 osobami	9 958	10 782	10 730	21%	22%	20%
w tym z 4 osobami	7 597	6 692	8 002	16%	14%	15%
w tym z 5 i więcej osobami	3 139	2 600	4 969	7%	5%	9%
Ludność w gospodarstwach	115 114	117 881	138 797			
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,48	2,39	2,59			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,08	1,02	0,83			

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

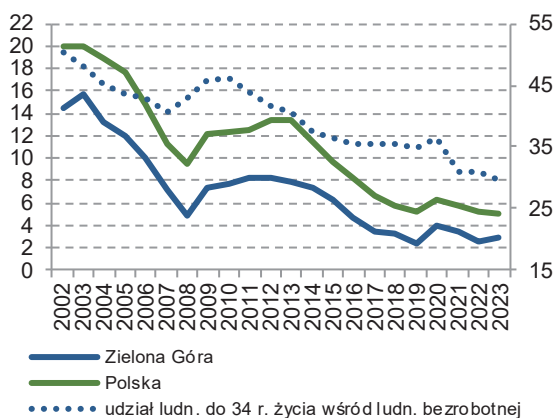
Tabela 17.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Zielonej Górze

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2018	59,1	17,8	23,1
2019	58,3	18,0	23,6
2020	58,7	17,6	23,8
2021	58,1	17,8	24,1
2022	57,6	17,9	24,5
2023	57,3	17,8	24,9

\*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

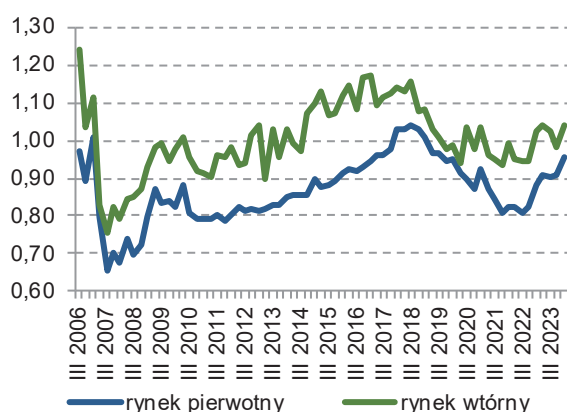
Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

Wykres 17.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Zielonej Górze (%; P. oś)



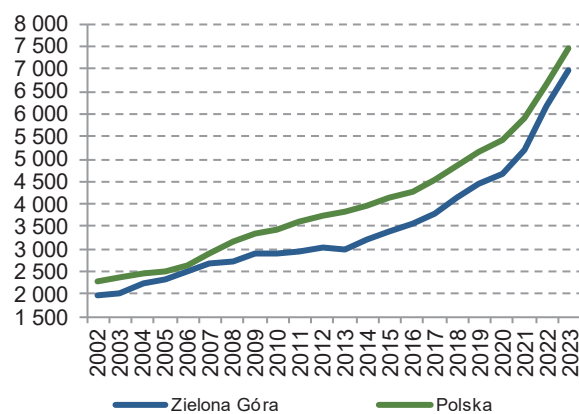
Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

Wykres 17.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Zielonej Górze (mkw.)



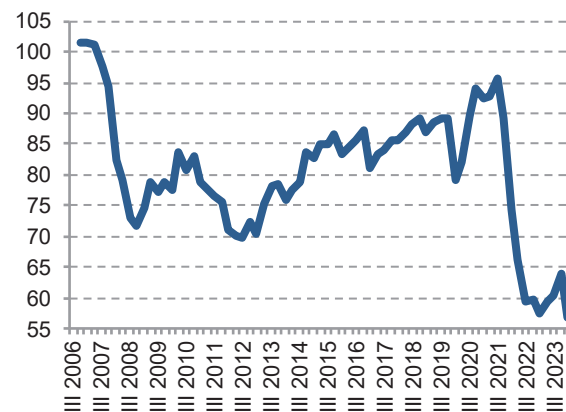
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

Wykres 17.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Zielonej Górze (zł/miesiąc)



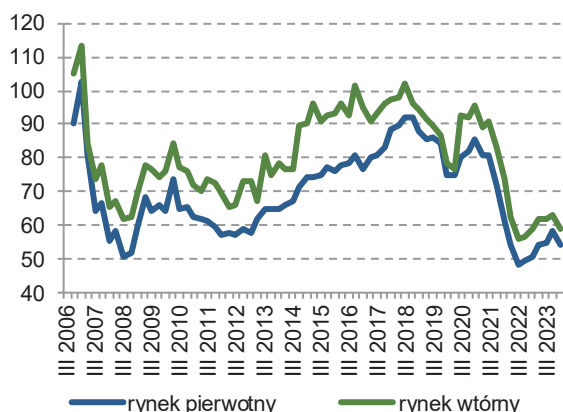
Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

Wykres 17.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Zielonej Górze (krotność przec. mies. wynagr.)



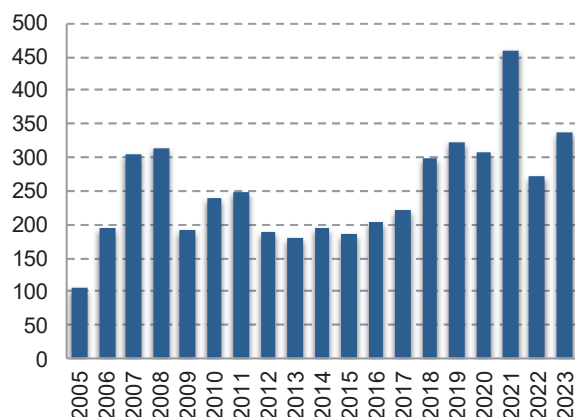
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

Wykres 17.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Zielonej Górze (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

Wykres 17.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Zielonej Górze (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 w Zielonej Górze

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Zasób mieszkaniowy</b>						
- mieszkania ogółem	61 366	62 422	64 022	65 188	66 991	67 746
- mieszkania na 1000 ludności	437	442	457	467	481	488
<b>Powierzchnia użytkowa mieszkań</b>						
- łączna (tys. mkw.)	4 298	4 383	4 347	4 433	4 563	4 624
- przeciętna (mkw.)	70,0	70,2	67,9	68,0	68,1	68,3
-na osobę (mkw.)	30,6	31,0	31,0	31,7	32,7	33,3
<b>Przeciętna liczba izb w mieszkaniu</b>	3,7	3,7	3,6	3,6	3,6	3,6
<b>Przeciętna l. osób w mieszkaniu</b>	2,3	2,3	2,2	2,1	2,1	2,1

\*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze; 2023 r. – szacunek NBP

### 17.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 17.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Zielonej Górze

L.p.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Deweloperzy	13	14	15	14	16	15
2	Biura pośredników	55	56	62	58	67	63
3	Notariusze	14	15	14	16	17	18
4	Rzeczoznawcy majątkowi	70	67	70	85	69	75
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	11	11	11	11	11	11
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1 146	1 177	1 200	1 237	1 276	1 305

Źródło: szacunki NBP O/O w Zielonej Górze, GUS, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Izba Notarialna w Poznaniu

Tabela 17.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Zielonej Górze

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Liczba umów</b>	1 837	1 703	2 108	1 937	1 559	.
<b>Wartość w mln zł</b>	387	398	502	507	535	.

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze



Tabela 17.7. Budownictwo mieszkaniowe w Zielonej Górze

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Pozwolenia na budowę</b>						
<b>Ogółem, w tym:</b>	1 579	1 678	1 601	1 236	1 540	1 421
- indywidualne	212	195	175	188	139	118
- na sprzedaż lub wynajem	1 367	1 483	1 322	936	1 401	1 303
<b>Mieszkania, których</b>						
<b>Ogółem, w tym:</b>	1 492	1 859	952	990	624	1 747
- indywidualne	154	159	145	171	104	103
- na sprzedaż lub wynajem	1 338	1 700	807	819	520	1 428
<b>Mieszkania oddane do</b>						
<b>Ogółem, w tym:</b>	1 219	1 062	1 433	1 293	1 803	770
- indywidualne	172	188	196	214	192	152
- spółdzielcze	0	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	1 047	874	1 187	1 079	1 570	618
- społeczne czynszowe	0	0	50	0	41	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 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 Zielonej Górze

Tabela 17.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Zielonej Górze

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Mieszkania oddane do</b>						
- ogółem	1 219	1 062	1 433	1 293	1 803	770
- ogółem pow. użytk. (tys. mkw.)	88 972	85 471	102 573	98 721	129 066	63 993
- na 1000 ludności	8,7	7,5	10,2	9,3	12,9	5,5
- na 1000 zaw. małżeństw	1 947	1 776	3 213	2 368	2 980	1 339
<b>Małżeństwa minus mieszkania</b>						
- różnica ogółem	-593	-464	-987	-747	-1 198	-195
- na 1000 ludności	-4,2	-3,3	-7,0	-5,3	-8,6	-1,4
<b>Przec. pow. użytk. mieszkania</b>	73,0	80,5	71,6	76,4	71,6	83,1
<b>Liczba izb oddanych</b>	4 006	3 748	4 640	4 332	5 830	2 694
<b>Przeciętna liczba izb w</b>	3,3	3,5	3,2	3,4	3,2	3,5
<b>Przec. pow. izby (mkw.)</b>	22,2	22,8	22,1	22,8	22,1	23,8

\*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

Tabela 17.9. 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 2018	3 931	3 863	3 757	3 495	3 114	26,7
II 2018	3 951	3 899	3 827	3 554	3 212	26,5
III 2018	4 102	3 909	3 903	3 515	3 132	24,0
IV 2018	4 306	3 994	4 311	3 822	3 262	30,4
I 2019	4 512	4 243	4 285	3 950	3 113	30,1
II 2019	4 670	4 496	4 486	4 203	3 260	31,2
III 2019	4 727	4 539	4 721	4 354	3 128	31,5
IV 2019	4 819	4 688	4 899	4 547	3 176	33,0
I 2020	5 111	4 851	5 100	4 650	3 177	32,4
II 2020	5 251	4 886	5 130	4 758	3 132	32,4
III 2020	5 388	5 113	5 232	4 430	3 323	32,9
IV 2020	5 481	5 350	5 295	4 767	3 256	33,0
I 2021	5 635	5 316	5 558	4 764	3 325	33,6
II 2021	6 298	5 684	5 739	5 174	3 243	32,7
III 2021	6 820	6 047	5 963	5 375	3 339	33,6
IV 2021	7 129	6 438	6 456	5 568	3 340	38,5
I 2022	7 295	6 885	6 883	5 719	3 371	38,1
II 2022	7 338	7 203	7 170	6 240	3 457	46,5
III 2022	7 390	7 458	7 048	6 394	3 363	47,0
IV 2022	7 425	7 468	7 095	6 512	3 507	50,7
I 2023	7 448	7 566	7 200	6 496	3 400	47,6
II 2023	7 562	7 473	7 260	6 538	3 385	45,6
III 2023	7 602	7 615	7 284	6 688	3 254	46,3
IV 2023	7 853	7 655	7 573	7 067	3 314	45,8
I 2024	8 165	7 730	8 198	7 104	3 286	47,9

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2008 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

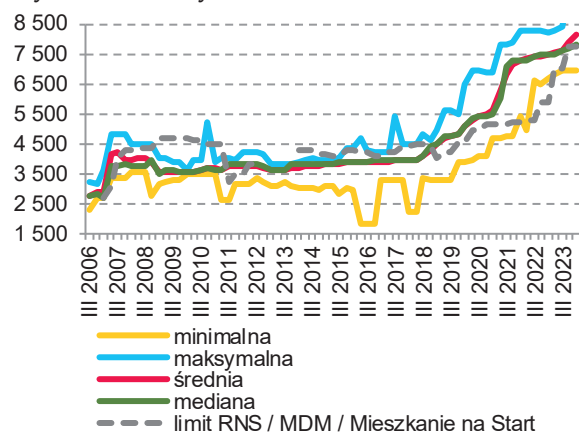
Tabela 17.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Zielonej Górze

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 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
II 2020	102,7	100,7	100,6	102,3	98,6	112,4	108,7	114,4	113,2	96,1
III 2020	102,6	104,7	102,0	93,1	106,1	114,0	112,6	110,8	101,7	106,2
IV 2020	101,7	104,6	101,2	107,6	98,0	113,7	114,1	108,1	104,8	102,5
I 2021	102,8	99,4	105,0	99,9	102,1	110,3	109,6	109,0	102,5	104,7
II 2021	111,8	106,9	103,3	108,6	97,5	119,9	116,3	111,9	108,7	103,6
III 2021	108,3	106,4	103,9	103,9	103,0	126,6	118,3	114,0	121,3	100,5
IV 2021	104,5	106,5	108,3	103,6	100,0	130,1	120,3	121,9	116,8	102,6
I 2022	102,3	106,9	106,6	102,7	100,9	129,5	129,5	123,8	120,1	101,4
II 2022	100,6	104,6	104,2	109,1	102,5	116,5	126,7	124,9	120,6	106,6
III 2022	100,7	103,5	98,3	102,5	97,3	108,4	123,3	118,2	118,9	100,7
IV 2022	100,5	100,1	100,7	101,8	104,3	104,2	116,0	109,9	116,9	105,0
I 2023	100,3	101,3	101,5	99,8	96,9	102,1	109,9	104,6	113,6	100,9
II 2023	101,5	98,8	100,8	100,6	99,6	103,0	103,7	101,3	104,8	97,9
III 2023	100,5	101,9	100,3	102,3	96,1	102,9	102,1	103,3	104,6	96,8
IV 2023	103,3	100,5	104,0	105,7	101,8	105,8	102,5	106,7	108,5	94,5
I 2024	104,0	101,0	108,3	100,5	99,1	109,6	102,2	113,9	109,4	96,6

Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

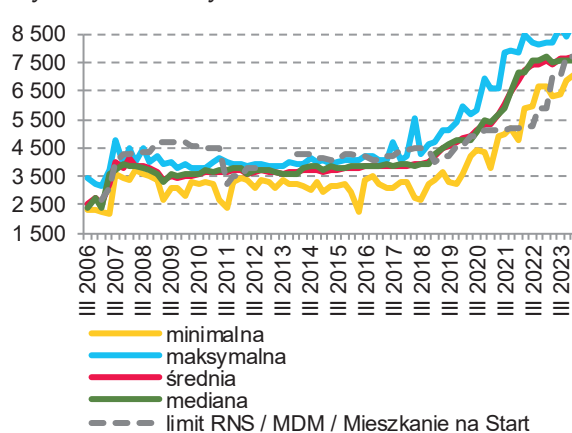
## 17.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

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



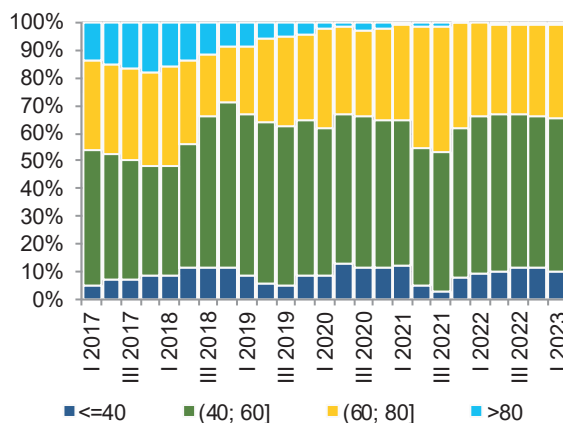
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

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



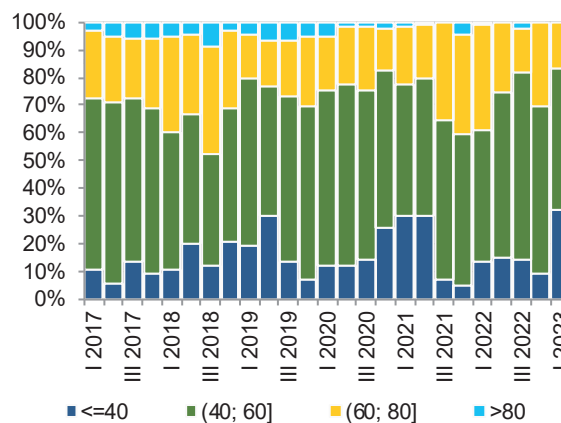
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 17.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



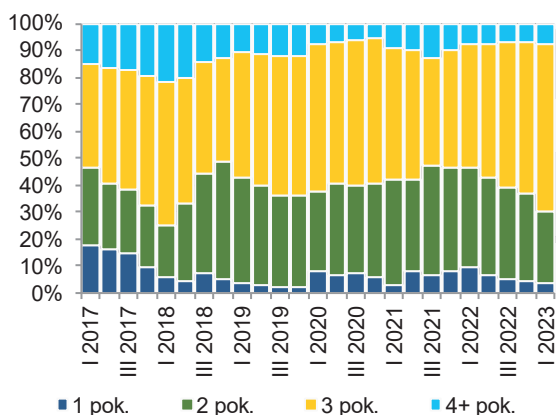
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 17.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



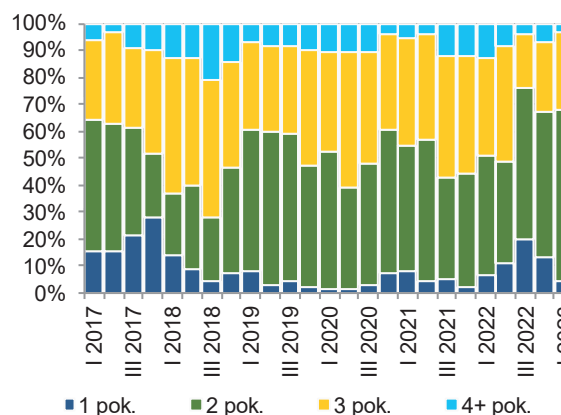
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 17.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



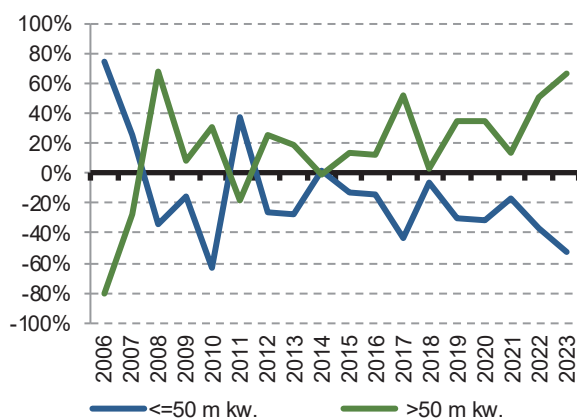
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 17.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



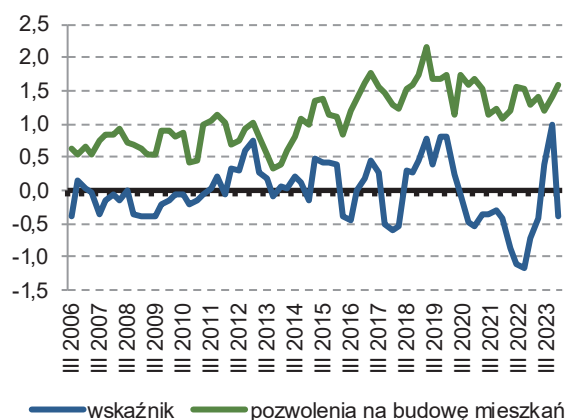
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

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



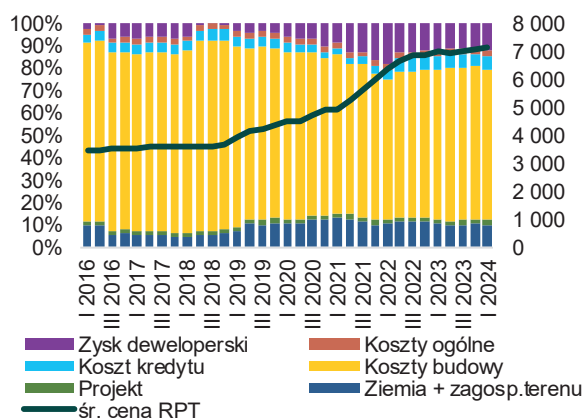
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 17.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

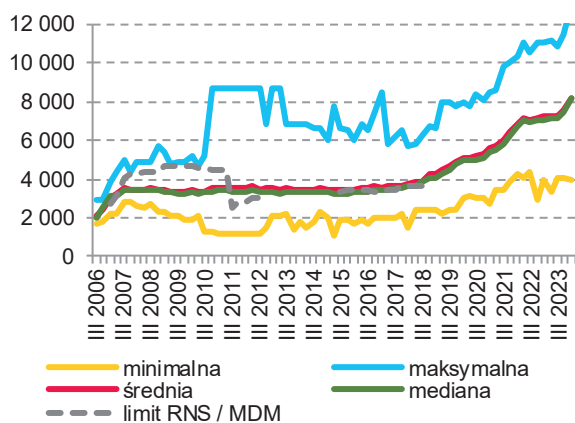
Wykres 17.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. oś)



Źródło: NBP, Sekocenbud

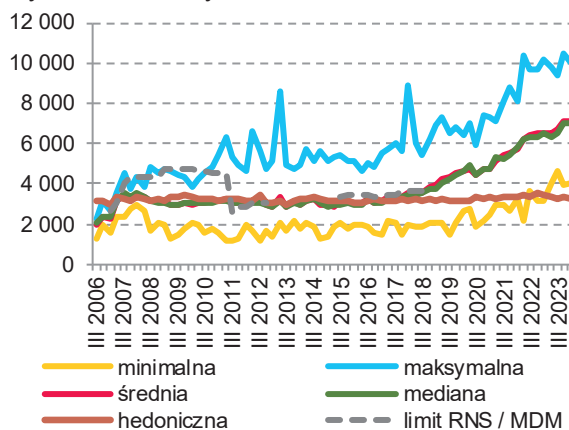
### 17.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

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



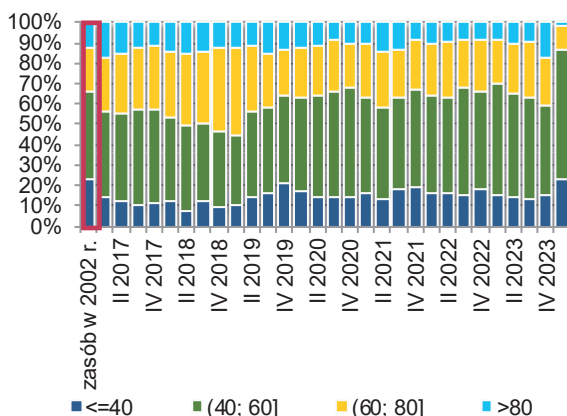
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

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



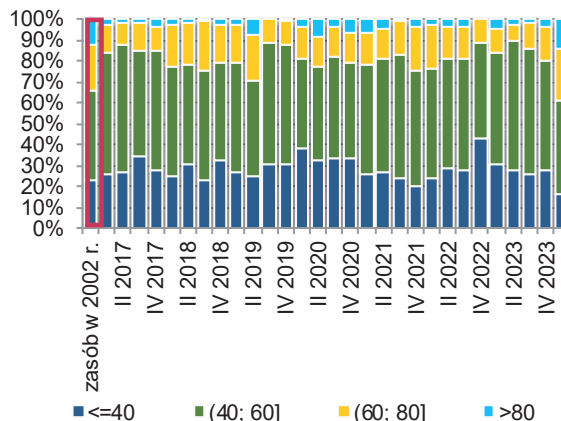
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

**Wykres 17.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO**



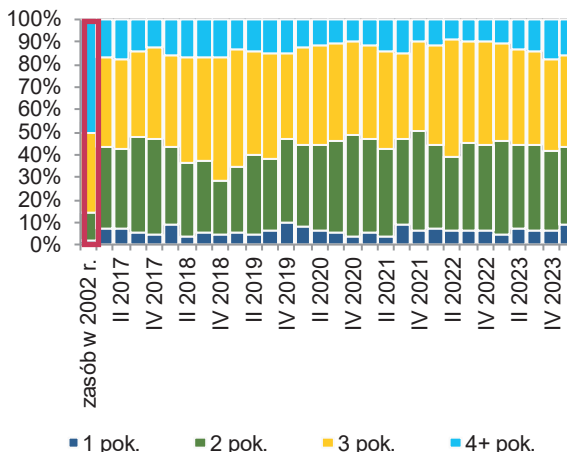
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

**Wykres 17.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT**



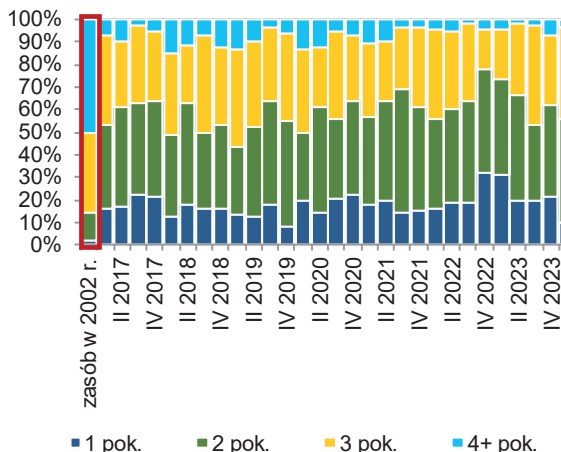
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

**Wykres 17.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO**



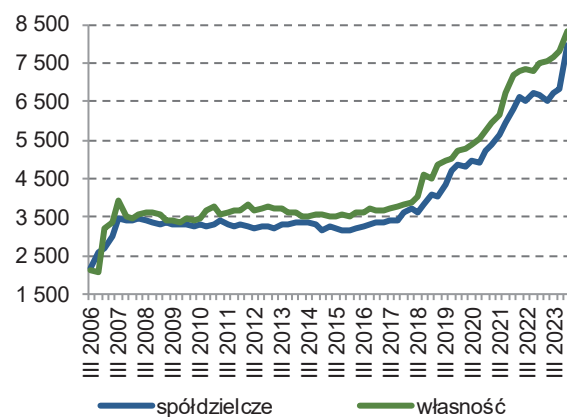
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

**Wykres 17.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT**



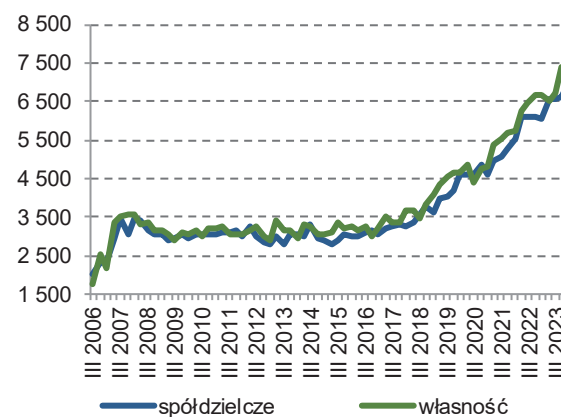
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

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



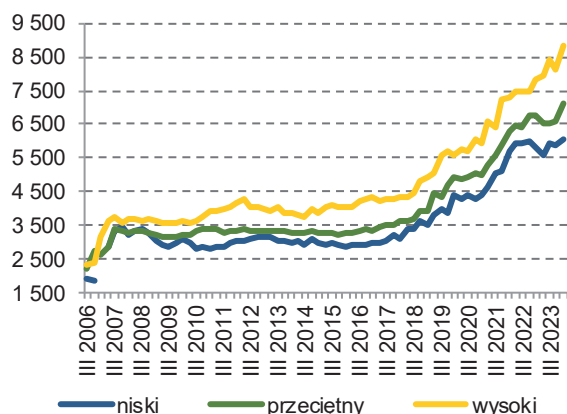
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

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



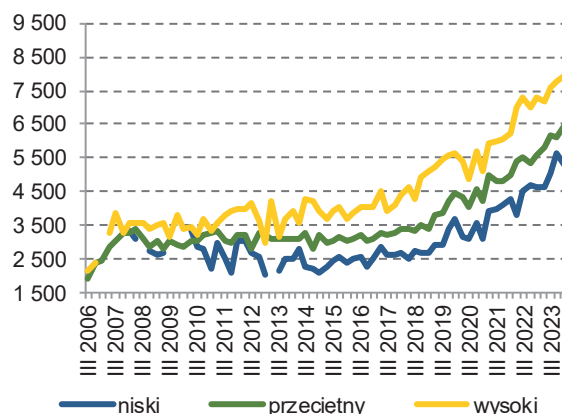
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

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



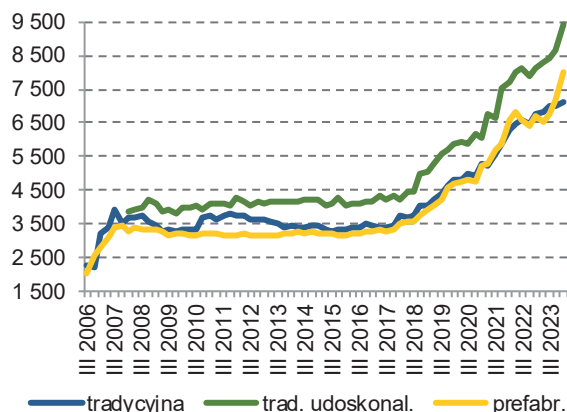
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

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



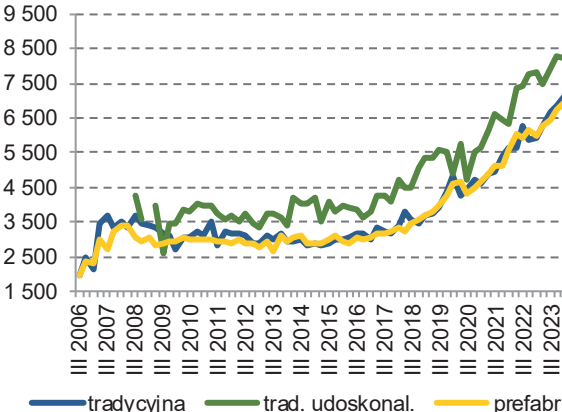
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

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



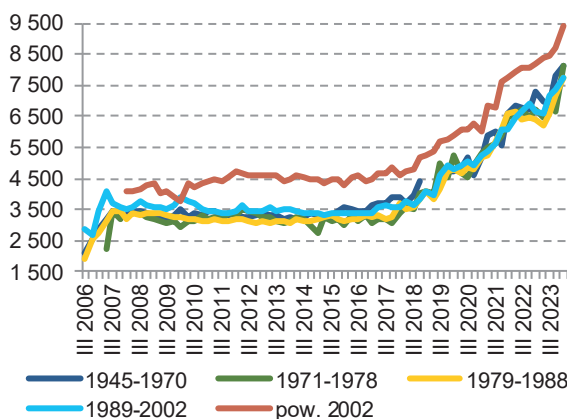
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

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



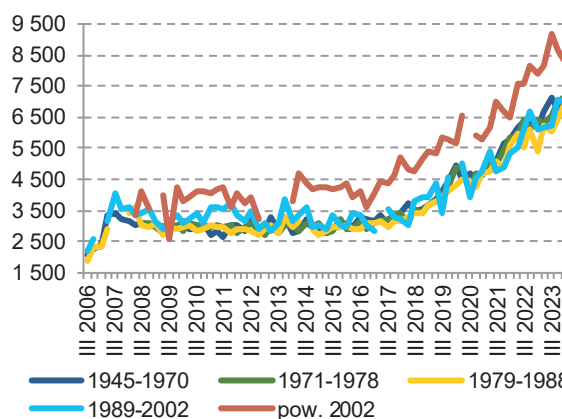
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

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



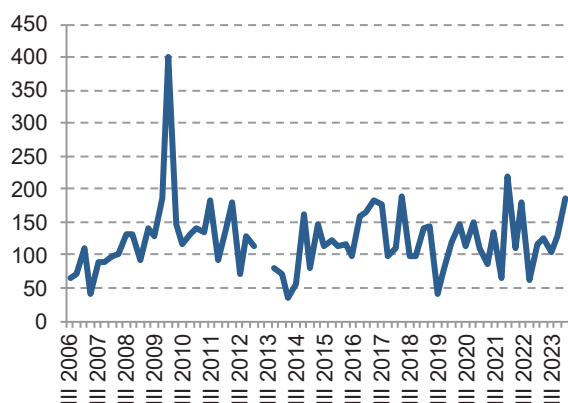
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

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



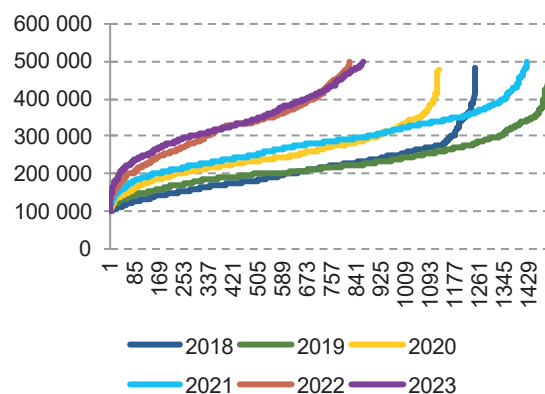
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

**Wykres 17.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Zielonej Górze (liczba dni)**



Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

**Wykres 17.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Zielonej Górze w latach 2018-2023**



Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze



---

[nbp.pl](http://nbp.pl)

