



NARODOWY
BANK POLSKI

Wrzesień 2021 r.

Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2020 r.



Wrzesień 2021 r.

Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2020 r.

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

Opracował zespół pod kierownictwem

Jacka Łaszka

przy współpracy redakcyjnej:

Olgi Szczepańskiej

Piotra Kasprzaka

Departament Stabilności Finansowej

Departament Stabilności Finansowej

Departament Stabilności Finansowej

Zespół autorski:

Hanna Augustyniak

Grażyna Baldowska

Jacek Bandoch

Ewa Barska

Ewa Białach

Henryk Borzym

Izabela Czapka

Tomasz Czechowski

Krystyna Gałaszewska

Michał Hebdzyński

Izabela Hulboj

Jarosław Kiernicki

Dawid Kowalski

Anna Krawczyk

Joanna Krzysztof

Jolanta Książczyk

Magdalena Kulig

Arkadiusz Kuświk

Kinga Jakiela

Andrzej Jakubowski

Robert Leszczyński

Michał Lustrynowicz

Łukasz Mach

Łukasz Mikołajczyk

Maciej Misztalski

Renata Modzelewska

Paweł Nakonieczny

Bartosz Oliwa

Krzysztof Olszewski

Sławomir Orliński

Grażyna Osikowicz

Jacek Perczak

Kinga Przewoźniak

Justyna Rusnak-Zarycka

Anna Stołecka

Kamila Tęcza

Anna Tomska-Iwanow

Departament Stabilności Finansowej

Oddział Okręgowy NBP Warszawa

Oddział Okręgowy NBP Bydgoszcz

Oddział Okręgowy NBP Bydgoszcz

Oddział Okręgowy NBP Lublin

Oddział Okręgowy NBP Olsztyn

Oddział Okręgowy NBP Katowice

Oddział Okręgowy NBP Zielona Góra

Oddział Okręgowy NBP Gdańsk

Oddział Okręgowy NBP Poznań

Oddział Okręgowy NBP Zielona Góra

Oddział Okręgowy NBP Bydgoszcz

Oddział Okręgowy NBP Kraków

Oddział Okręgowy NBP Olsztyn

Oddział Okręgowy NBP Kraków

Oddział Okręgowy NBP Łódź

Oddział Okręgowy NBP Poznań

Oddział Okręgowy NBP Opole

Oddział Okręgowy NBP Rzeszów

Oddział Okręgowy NBP Warszawa

Oddział Okręgowy NBP Białystok

Oddział Okręgowy NBP Białystok

Oddział Okręgowy NBP Opole

Oddział Okręgowy NBP Opole

Oddział Okręgowy NBP Wrocław

Oddział Okręgowy NBP Warszawa

Oddział Okręgowy NBP Lublin

Oddział Okręgowy NBP Szczecin

Departament Stabilności Finansowej

Oddział Okręgowy NBP Kielce

Oddział Okręgowy NBP Kraków

Oddział Okręgowy NBP Kielce

Oddział Okręgowy NBP Kraków

Oddział Okręgowy NBP Kraków

Oddział Okręgowy NBP Rzeszów

Oddział Okręgowy NBP Rzeszów

Oddział Okręgowy NBP Szczecin

Robert Tyszkiewicz
Joanna Waszczuk
Marzena Zaczek
Marta Zaorska
Paulina Żulewska
Hanna Żywiecka

Oddział Okręgowy NBP Łódź
Departament Stabilności Finansowej
Departament Stabilności Finansowej
Oddział Okręgowy NBP Szczecin
Oddział Okręgowy NBP Gdańsk
Oddział Okręgowy NBP Poznań

Spis treści

Synteza.....	6
1. Wprowadzenie	10
2. Sektor nieruchomości w Polsce	12
3. Pozycja cykliczna rynku nieruchomości.....	23
4. Analiza podaży mieszkań na rynku pierwotnym, wtórnym i rynku najmu.....	37
5. Procesy konwergencji i różnicowania rynków lokalnych.....	95
6. Białystok	121
7. Bydgoszcz.....	131
8. Katowice.....	141
9. Kielce.....	151
10. Kraków	161
11. Lublin.....	171
12. Łódź	181
13. Olsztyn	191
14. Opole	201
15. Poznań.....	211
16. Rzeszów	221
17. Szczecin	231
18. Trójmiasto	241
19. Warszawa.....	267
20. Wrocław	277
21. Zielona Góra	287
Aneksy	297
Słownik pojęć i skrótów.....	316
Wykaz skrótów	320

Synteza

Polski sektor nieruchomości w 2020 r. został dotknięty ograniczeniami związanymi z pandemią COVID-19. Jednocześnie szybka interwencja fiskalna i monetarna pozwoliły uniknąć załamania się gospodarki, a popyt na mieszkania pozostał silny. Na początku omawianego okresu kontynuowana była faza zwiększonej aktywności związanej z kumulacją wysokiego popytu w sektorach: budownictwa ogólnego, budownictwa mieszkaniowego i nieruchomości komercyjnych. W II kw. 2020 r. liczba transakcji na rynku mieszkaniowym drastycznie spadła ze względu na restrykcje związane z pandemią, ale też z powodu znacznej niepewności wpływającej na zachowania uczestników życia gospodarczego. Jednak już od III kw. 2020 r. obserwowano powrót wysokiej aktywności na rynku mieszkaniowym.

Również rynek nieruchomości komercyjnych został dotknięty przez pandemię COVID-19, a związane z nią ograniczenia zaowocowały dostosowaniami po stronie przedsiębiorstw, mogącymi mieć wpływ na czynsze i ceny nieruchomości komercyjnych w dłuższym okresie.

Rynek mieszkaniowy w 2020 r. konkurował z budownictwem infrastrukturalnym oraz komercyjnym o ograniczone zasoby pracy oraz środki produkcji, a z drugiej strony doświadczał silnej presji popytowej. W konsekwencji rosły koszty budownictwa oraz ceny obiektów.

Głównymi przyczynami wysokiego popytu obserwowanego w sektorze nieruchomości w 2020 r. były:

- w budownictwie ogólnym - projekty infrastrukturalne, wspierane finansowaniem unijnym,
- w sektorze komercyjnym - niskie stopy procentowe w strefie euro,
- w budownictwie mieszkaniowym - czynniki strukturalne, tj. rosnące dochody gospodarstw domowych, niedobór powierzchni mieszkaniowej w dużych miastach oraz niski koszt kredytu bankowego.

Wśród istotnych obserwacji dotyczących rynku nieruchomości w Polsce w 2020 r. wymienić należy następujące zjawiska:

- Szacowana wartość majątku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce na koniec 2020 r. wyniosła ok. 4,9 bln zł, wobec 4,3 bln zł w 2019 r. Wartość nieruchomości komercyjnych stanowiła około 314 mld zł. Wartość nieruchomości mieszkaniowych na koniec omawianego okresu odpowiadała ok. 211% PKB, a komercyjnych ok. 13% PKB. Zwiększyła się liczba mieszkań w zasobie na 1000 ludności (wyniosła ok. 393 wobec 386 w 2019 r.) oraz przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę (ok. 29,3 wobec 28,7 w 2019 r.). Zmalała przeciętna liczba osób przypadająca na mieszkanie (2,55 w 2020 r. wobec 2,59 w 2019 r.).
- W 2020 r. średnie ceny ofertowe i transakcyjne mkw. mieszkań na rynkach pierwotnych i wtórnych w badanych miastach w Polsce kontynuowały trend wzrostowy. W II kw. 2020 r., po tym jak aktywność kupujących obniżyła się ze względu na pandemię COVID-19, kwartalne wzrosty cen stały się niższe niż w 2019 r., natomiast w przypadku transakcji na warszawskim rynku pierwotnym zaobserwowano nawet spadek cen w ujęciu kwartalnym. Dynamiki średnich cen transakcyjnych na rynku pierwotnym i wtórnym urealniane wskaźnikiem CPI w Warszawie i 6. miastach (dalej 6M) w 2020 r. wciąż były niższe od maksymalnych wartości notowanych przed 2009 r., natomiast w 10. miastach (dalej 10M) deflowane dynamiki cen przekroczyły te notowane 10 lat temu. Dynamiki cen mieszkań deflowane indeksem przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw pozostawały we wszystkich analizowanych grupach miast istotnie niższe od tych obserwowanych przed 2009 r.
- Średnie stawki najmu (ofertowe i transakcyjne) mkw. mieszkań na 7. największych analizowanych rynkach spadały w II i III kw., a w IV kw. 2020 r. ustabilizowały się. Mimo to, zamożniejsze gospodarstwa domowe wciąż były skłonne do inwestycyjnego zakupu mieszkań na wynajem.
- Szacowane, nominalne stopy zwrotu z inwestycji w mieszkania na wynajem, mimo spadków stawek czynszów, były wyższe niż zwroty z obligacji skarbowych lub depozytów bankowych oraz były zbliżone do uzyskiwanych z inwestycji w nieruchomości komercyjne. Należy jednak podkreślić duże różnice w płynności, kosztach transakcyjnych, a także poziomie ryzyka lokaty bankowej czy obligacji skarbowej w porównaniu z inwestycją w mieszkanie na wynajem lub nieruchomość komercyjną.
- W drugiej połowie 2020 r. obserwowano istotny wzrost popytu i sprzedaży mieszkań. Wysoki popyt na mieszkania był konsekwencją m.in.: silnego wzrostu wynagrodzeń gospodarstw domowych oraz utrzymywania się historycznie niskich nominalnych stóp procentowych (zarówno depozytów, jak i kredytów).
- Czas wyprzedaży całego zasobu mieszkań wystawionych na rynek pierwotny w największych miastach w okresie II - IV kw. 2020 r. wydłużył się do 3,6 kwartałów z 2,6

w IV kw. 2019 r. Było to skutkiem restrykcji wynikających z pandemii COVID-19. Od początku 2021 r. czas wyprzedaży ponownie zaczął maleć (do ok. 3,1 kwartału na koniec I kw. 2021 r.).

- Czas sprzedaży mieszkań na rynkach wtórnych, uwzględniający tylko transakcje zakończone sprzedażą, na koniec 2020 r. na wszystkich rynkach oscylował wokół 4 miesięcy.
- Na koniec 2020 r. aktywność budownictwa mieszkaniowego kształtowała się na rekordowym poziomie. W 2020 r. oddano do użytkowania ponad 222 tys. mieszkań, (wzrost r/r o 7,0%), rozpoczęto budowę ok. 224 tys. mieszkań (spadek r/r o 5,7%) i wydano ok. 276 tys. pozwoleń na budowę mieszkań (wzrost r/r o 2,8%). Związane z pandemią COVID-19 ograniczenia w II kw. 2020 r. spowodowały drastyczny spadek liczby sprzedanych kontraktów mieszkaniowych na rynku pierwotnym. Wpłynęły też na niską liczbę rozpoczętych budów, która jest jednym z kluczowych wskaźników dla deweloperów pod względem perspektyw przyszłych przepływów. Sytuacja ta zaczęła się poprawiać w III kw. 2020 r. a od początku 2021 r. istotnie wzrosła sprzedaż mieszkań oraz liczba rozpoczętych nowych inwestycji mieszkaniowych.
- Utrzymujący się wysoki popyt na rynku mieszkaniowym w 2020 r. wpływał pozytywnie na sytuację ekonomiczną firm deweloperskich, zwłaszcza tych największych. Szacowany udział zysku deweloperskiego w cenie nowych mieszkań utrzymał się na wysokim poziomie ok. 22%. Oznacza to, że firmom deweloperskim udawało się w znaczącym stopniu przerzucić na nabywców rosnące koszty budowy mieszkań, związane przede wszystkim ze wzrostem cen ziemi i robót budowlano-montażowych oraz brakami kadrowymi. W badaniach ankietowych wśród deweloperów widoczny był wzrost optymizmu, co może wynikać z zadowolającego poziomu marży i wysokiego popytu.
- Wyniki badania NBP wskazują, że ceny ziemi pod budownictwo wielorodzinne w największych miastach wzrosły średniorocznie w 2020 r. o ok. 13% w Warszawie, ok. 11% r/r w 6 miastach i ok. 17% w 10 miastach (wobec wzrostów w 2019 r. odpowiednio o 15%, 4% i 17%).
- Firmy deweloperskie, zwłaszcza duże, finansowały się głównie kapitałem własnym (ok. 50%), przedpłatami klientów (ok. 15%) i zobowiązaniami wobec klientów i wykonawców (ok. 15%), natomiast kredyty stanowiły ok. 10%.
- W 2020 r., w większości ośrodków wojewódzkich nieznacznie polepszyły się r/r wskaźniki kredytowej dostępności mieszkania wskazujące wielkość lokalu, jaką gospodarstwo domowe może kupić z wykorzystaniem bankowego kredytu mieszkaniowego. Główną przyczyną był istotny spadek poziomu oprocentowania złotych kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych oraz wzrost dochodów.

- W 2020 r. niemal 90% nowych inwestycji w miastach wojewódzkich zostało uruchomionych przez inwestorów budujących na sprzedaż i wynajem. Podobnie, jak w latach wcześniejszych, firmy deweloperskie działające na lokalnych rynkach dostosowywały swoją ofertę, pod względem struktury wielkości mieszkań, liczby pokoi i ich funkcjonalności, do oczekiwań nabywców. Kolejny rok na największych rynkach wojewódzkich budowane były mieszkania mniejsze.
- W 2020 r. skala budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w kraju była wyższa niż przed rokiem. Uśredniona cena transakcyjna domu jednorodzinnego dla 16. miast wojewódzkich w porównaniu z 2019 r. wzrosła o 7% natomiast cena ofertowa o 10,6%.
- Na rynku nieruchomości biurowych obserwowano spowolnienie popytu, przy stale wysokiej podaży. Dominującą rolę na rynku wielkich nieruchomości komercyjnych na wynajem wciąż odgrywali inwestorzy zagraniczni, finansujący się poza Polską. W środowisku niskich stóp procentowych w strefie euro inwestorzy ci nadal są zainteresowani nowymi inwestycjami, pomimo niskich i spadających stóp zwrotu. Inwestycje te są finansowane kredytami z krajów macierzystych o oprocentowaniu zbliżonym do zera, co umożliwia osiągnięcie dodatnich stóp zwrotu na kapitale własnym. Rosnąca podaż powierzchni biurowych może wywołać spadki czynszów w budynkach starszych lub niekorzystnie położonych.
- Na rynku powierzchni handlowych, kolejny rok z rzędu, obserwowano zmniejszanie się udziału nowo oddanej powierzchni w zasobie. Może to oznaczać, że zasób rynkowy wystarczająco zaspokaja popyt na tego typu powierzchnie. Z powodu ograniczeń w handlu stacjonarnym sieci szybko rozwijały handel przez Internet, co może się też przełożyć na spadek popytu na powierzchnie handlowe po pandemii.
- Z powodu wzrostu sprzedaży przez Internet wzrosło zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie magazynowe, które umożliwiają sprawne przepakowanie i konfekcjonowanie produktów oraz ich szybką dostawę do klienta. W związku z tym znacznie poszerzono zasób nieruchomości magazynowych, w tym tych położonych blisko miast wojewódzkich.
- W 2020 r. czynsze transakcyjne w budynkach biurowych klasy A (notowane w euro/mkw./m-c) w Warszawie odnotowały nieznaczny wzrost, w pozostałych miastach były stabilne. Również czynsze dla budynków biurowych klasy B (notowane w euro/mkw./m-c) w Warszawie i w pozostałych miastach były stabilne. Czynsze umowne w centrach handlowych zlokalizowanych w ekonomicznie istotnych częściach miasta (mierzone w euro/mkw./m-c) w dużych miastach pozostawały stabilne. Należy jednak pamiętać, że są to czynsze umowne. W okresach obowiązywania ograniczeń w handlu z powodu pandemii czynsz efektywny, tj. faktycznie płacony przez najemców mógł być tymczasowo ustalany na niższym poziomie.

1. Wprowadzenie

Sytuacja na rynku nieruchomości ma znaczenie z punktu widzenia stabilności systemu finansowego i stabilności makroekonomicznej. Istotnym źródłem ryzyka systemowego może być nadmierna dynamika kredytu w powiązaniu z cyklicznością cen nieruchomości.

Raport w głównej mierze koncentruje się na zjawiskach, które miały miejsce w 2020 r., jednak niektóre analizy wykraczają poza ten okres. W raporcie zaprezentowano główne kierunki zmian sytuacji na rynkach nieruchomości oraz wskazano ich determinanty. Omówiono pozycję cykliczną rynku nieruchomości, w tym relację pomiędzy cenami mieszkań a dochodami gospodarstw domowych oraz stopę zwrotu z kapitału własnego na rynku komercyjnym. Przeanalizowano tendencje kształtowania się cen ofertowych i transakcyjnych na rynkach pierwotnych i wtórnych analizowanych miast oraz stawek czynszów na rynkach najmu. Przedstawiono również sytuację ekonomiczną oraz finansową firm deweloperskich i budowlanych, producentów i hurtowni materiałów budowlanych. Dodatkowo opisano wyniki badań dotyczące terenów pod budownictwo wielorodzinne oraz zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przedstawiono także sytuację na rynku nieruchomości komercyjnych, na którym zaobserwowano powiększenie się nierównowag, szczególnie na rynku biurowym i handlowym, które wynikały z ograniczeń spowodowanych pandemią. Przedstawiono też uproszczoną analizę inwestycji w nieruchomości biurowe i mieszkaniowe. Na końcu raportu przedstawiono najważniejsze informacje statystyczne dotyczące lokalnych rynków nieruchomości 16 miast wojewódzkich. Wśród nich uwzględniono też sytuację ekonomiczną i demograficzną, gdyż są to najważniejsze czynniki wpływające na popyt mieszkaniowy.

Ze względu na lokalny charakter rynków mieszkaniowych i komercyjnych, przedmiotem pogłębionej analizy w niniejszym raporcie, jest szesnaście miast - stolic województw oraz Gdynia. Dane dotyczące rynków mieszkaniowych w większości przeprowadzanych analiz zaprezentowano w podziale na: Warszawę, 6 miast (dalej 6M - Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław) oraz 10 miast (dalej 10M - Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra). Zastosowany podział wynika z porównywalnej wielkości oraz stopnia rozwoju rynków nieruchomości.

Analizy cen metra kwadratowego (mkw.) przeciętnych mieszkań na rynku pierwotnym (RP) i wtórnym (RW), ofertowych (O), transakcyjnych (T) i hedonicznych (hed.) oraz analiza rynku nieruchomości komercyjnych (NK) bazują na danych pozyskiwanych przez analityków z Oddziałów Okręgowych Narodowego Banku Polskiego (OONBP) w ramach badań ankietowych

ryнку mieszkaniowego (Baza Rynku Nieruchomości BaRN)¹ oraz nieruchomości komercyjnych (Baza Nieruchomości Komercyjnych BaNK). Udział w badaniu różnorodnych podmiotów operujących na rynku (tj. pośredników, deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych, urzędów miast, urzędów skarbowych, firm doradczych) pozwala pozyskiwać szeroki zakres informacji. W analizach wykorzystano także dane z bazy firmy PONT Info Nieruchomości (PONT) zawierające dane o cenach ofertowych mieszkań w Polsce, dane z baz SARFIN (dane o finansowaniu rynku nieruchomości w Polsce), AMRON (wyceny i ceny transakcyjne nieruchomości finansowanych kredytami) należących do Związku Banków Polskich (ZBP), dane z serwisów OLX i Otodom (stawki najmu), dane firmy JLL (d. REAS), dotyczące mieszkaniowego rynku pierwotnego. Dane o kosztach budowy wybranych budynków pochodzą z wydawnictwa Sekocenbud. Korzystano również z analiz i raportów Komisji Nadzoru Finansowego (KNF) oraz ze zbiorczych danych kredytowych Biura Informacji Kredytowej (BIK). Do analizy strukturalnej rynków wykorzystano dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) oraz wiele opracowań zawierających dane sektorowe². Informacja o rynku nieruchomości komercyjnych bazuje na danych przekazywanych przez pośredników w obrocie nieruchomościami komercyjnymi i firmy zarządzające nieruchomościami oraz zajmujące się doradztwem na tymże rynku³.

Terminy specjalistyczne oznaczono symbolem # oraz wyjaśniono w słowniku pojęć i wykazie skrótów. W sytuacjach braku danych lub niedostatecznej ich jakości stosowano szacunki, które weryfikowano wykorzystując opinie ekspertów.

¹ Por. „Program badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2020 – „1.26. Mieszkania, Infrastruktura komunalna”; badanie cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych o symbolu 1.26.09(076) stanowi załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 11 października 2019 r. w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2020 (Dz. U. poz. 2366 z późn. zm.). Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych prowadzone jest przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego.

² W szczególności dotyczy to badań Polskiej Agencji Badawczej Budownictwa (PAB) dotyczących sektora budowlanego oraz wielu innych podmiotów i stowarzyszeń działających na tym rynku, m.in. Polska Federacja Rynku Nieruchomości, Związek Pracodawców-Producentów Materiałów dla Budownictwa, Spectis.

³ Skorzystano z danych oraz informacji następujących agencji: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, JLL, Knight Frank oraz stowarzyszeń Retail Research Forum Polskiej Rady Centrów Handlowych, Polish Office Research Forum. Dane o transakcjach na rynku nieruchomości komercyjnych pochodzą z bazy NBP i Comparables.pl, natomiast o wycenach bankowych z bazy AMRON ZBP.

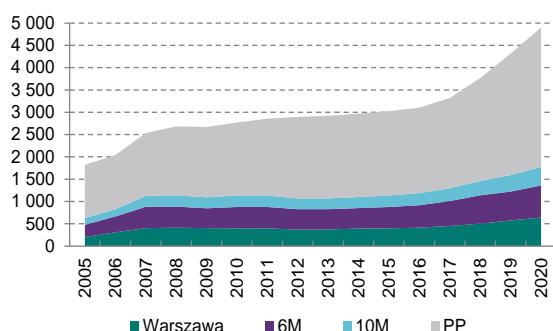
2. Sektor nieruchomości w Polsce

Majątek mieszkaniowy w Polsce przyrasta od początku transformacji, a jego szczególnie szybki wzrost notowano w latach 2017-2020. Wraz z pojawieniem się pandemii COVID-19 w marcu 2020 r. istotnie wzrosła niepewność co do sytuacji na rynku nieruchomości. Początkowo istotnie zmalała liczba transakcji, jednak stopniowo odbudowywała się w kolejnych kwartałach, by w IV kwartale powrócić do poziomu z początku 2020 r. Całoroczna sprzedaż nie osiągnęła jednak rozmiarów z poprzednich lat.

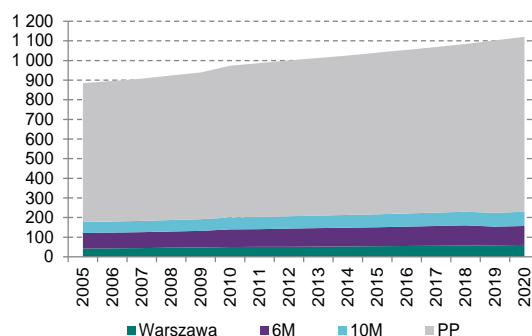
Szacowana wartość majątku nieruchomości mieszkaniowych⁴ w Polsce na koniec 2020 r. wyniosła ok. 4,9 bln zł, wobec 4,3 bln zł w 2019 r. (por. wykres 2.1). Wzrost r/r wartości o 13,5% (14,5% w 2019 r.) wynikał ze wzrostu, zarówno powierzchni zasobu mieszkań (ok. 2,3% r/r w dużych miastach oraz ok. 2,0% w 2019 r. w mniejszych ośrodkach), jak i cen transakcyjnych (ok. 9% r/r w dużych miastach oraz ok. 10% w mniejszych ośrodkach). Wartość nieruchomości komercyjnych to około 314 mld zł. Wartość ta wzrosła o 12% względem 2019 r. (por. wykres 2.3), co wynikało ze wzrostu zasobu powierzchni biurowej oraz magazynowej, przy praktycznie stabilnej lub lekko spadającej wycenie tych powierzchni w całej Polsce (por. rozdział 3).

⁴ Wartość majątku mieszkaniowego liczona jako 98% zasobu powierzchni mieszkaniowej z rynku wtórnego przemnożona przez średnie ceny transakcyjne z rynku wtórnego w 16. miastach w Polsce lub ceny odtworzeniowe w pozostałej Polsce oraz 2% zasobu powierzchni mieszkaniowej z rynku pierwotnego w 16. miastach w Polsce przemnożona przez średnie ceny transakcyjne z rynku pierwotnego.

Wykres 2.1 Szacunek wartości zasobu mieszkaniowego w Polsce (mld zł)



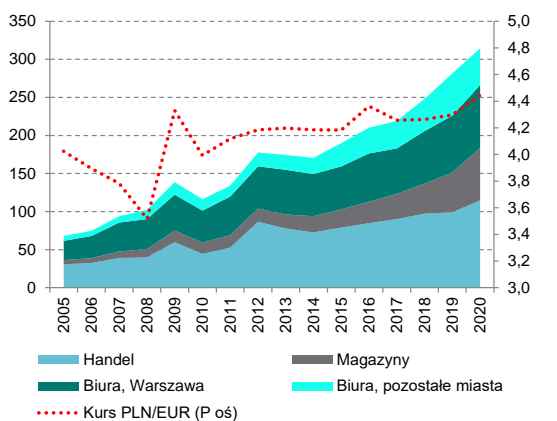
Wykres 2.2 Powierzchnia zasobu mieszkaniowego w Polsce (mln mkw.)



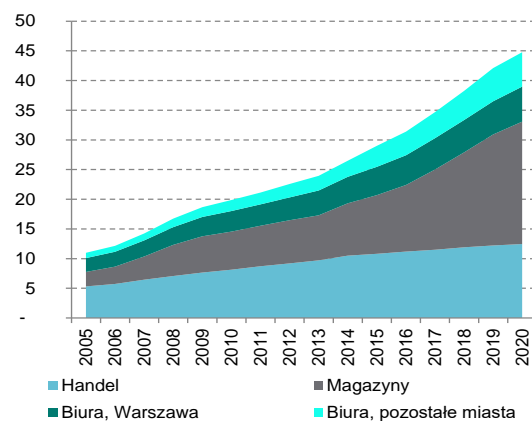
Uwaga: 6M# – Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław; 10M# – Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra; PP# – pozostała Polska. Szacunek powstał na podstawie danych GUS o powierzchni użytkowej zasobu mieszkaniowego w wyszczególnionych jednostkach. Zasób ten został przemnożony przez ceny transakcyjne mieszkań (średnie z rynku pierwotnego (2%) i wtórnego (98%)) w 16 miastach (baza NBP), w pozostałej Polsce przez ceny odtworzeniowe. Wykresy pokazują wartości skumulowane.

Źródło: szacunki NBP na podst. bazy NBP, GUS, PONT Info Źródło: szacunki NBP na podst. GUS

Wykres 2.3 Szacunek wartości zasobu komercyjnego w Polsce (mld zł, L oś) oraz kurs PLN/EUR (P oś)



Wykres 2.4 Szacunek powierzchni zasobu komercyjnego w Polsce (mln mkw.)



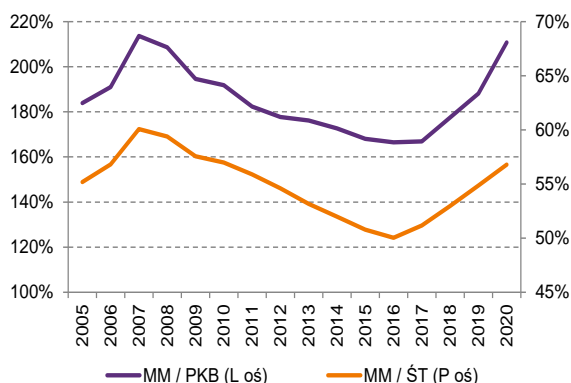
Uwaga do wykresu 2.3 i 2.4: Szacunek powstał na podstawie publicznie dostępnych danych o zasobach nieruchomości komercyjnych. Biura to nowoczesne powierzchnie biurowe, handel to centra handlowe, a magazyny to nowoczesne, wielkopowierzchniowe magazyny. Zasób został przemnożony przez hedoniczne ceny i wyceny nieruchomości komercyjnych. Ceny podawane w euro zostały przewalutowane na zł. Wykresy pokazują wartości skumulowane.

Źródło: szacunki NBP na podst. bazy NBP BaNK i danych firm doradczych; ceny transakcyjne z Comparables.pl, wyceny z AMRON.

Szacowany majątek nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce na koniec 2020 r. wzrósł w porównaniu do poprzedniego roku i wartościowo stanowił ok. 224% PKB oraz ok. 60% majątku trwałego w gospodarce (wobec odpowiednio 202% i 59% w 2019 r.). Nieruchomości mieszkaniowe odpowiadały ok. 211%, a komercyjne ok. 13% PKB (por. wykres 2.5 i 2.6).

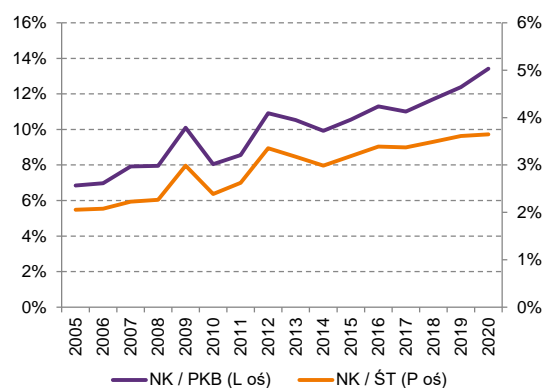
Powierzchnia zasobu mieszkaniowego wzrosła r/r o ok. 1,6% (por. wykres 2.2), a relacja jego szacowanej wartości do PKB w 2020 r. wzrosła r/r o ok. 23 p.p., co wynika głównie ze wzrostu wartości zasobu mieszkaniowego (wzrost zarówno powierzchni zasobu, jak i cen mieszkań). Wartość zasobu komercyjnego do PKB wzrosła nieznacznie względem poprzedniego roku.

Wykres 2.5 Relacja szacunku wartości bieżącej majątku mieszkaniowego (MM) do PKB i do środków trwałych (ŚT) w Polsce



Źródło: szacunki NBP na podst. bazy NBP, GUS, PONT Info

Wykres 2.6 Relacja szacunku wartości bieżącej majątku komercyjnego (NK) do PKB i do środków trwałych (ŚT) w Polsce



Uwaga: por. uwagę do wykresu 2.3 i 2.4

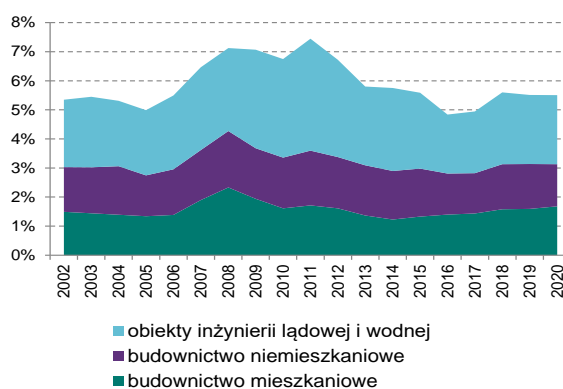
Źródło: szacunki NBP na podst. bazy NBP BaNK i danych firm doradczych; ceny transakcyjne z Comparables.pl, wyceny z AMRON

Popyt mieszkaniowy jest tylko częścią popytu sektora budowlanego, który dzieli się na budownictwo obiektów inżynierii lądowej i wodnej, budownictwo mieszkaniowe i budownictwo niemieszkaniowe (por. wykres 2.7). W Polsce w 2020 r. kolejny rok na wszystkich tych rynkach utrzymywał się wysoki popyt. W przypadku budownictwa infrastrukturalnego stymulująco na popyt wpływały programy UE. W przypadku budownictwa komercyjnego głównie budowano nieruchomości biurowe oraz magazynowe. Popyt na budownictwo mieszkaniowe wynikał ze strukturalnego niedoboru mieszkań w dużych miastach, wzrostu dochodów ludności oraz historycznie niskiego poziomu stóp procentowych, zarówno po stronie depozytowej, jak i kredytowej.

Inwestycje mieszkaniowe brutto wzrosły w 2020 r., ale w relacji do PKB wynosiły, podobnie jak w poprzednich trzech latach, ok. 1,6%. Inwestycje deweloperskie w omawianym okresie stanowiły ok. 65% tej wartości. Udział inwestycji mieszkaniowych w nakładach inwestycyjnych (ok. 43%) jest wysoki w skali międzynarodowej, co jest skutkiem ekspansji inwestycji mieszkaniowych oraz relatywnie niskiego poziomu inwestycji w Polsce. Udział produkcji budowlano-montażowej (obejmującej roboty o charakterze inwestycyjnym i remontowym) w PKB utrzymał się w 2020 r. na

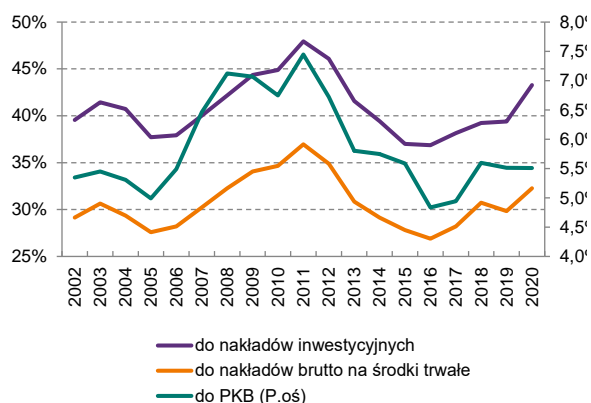
poziomie z ostatnich dwóch lat i wyniósł ok. 5,5% (por. wykres 2.7 i 2.8)⁵. Udział pracujących w sektorze nieruchomości w ogólnej liczbie pracujących w gospodarce narodowej w 2020 r. wyniósł ok. 6,1%, tj. nieznacznie zmniejszył się względem obserwowanego w 2019 r. Można szacować, że inwestycje mieszkaniowe netto stanowią ok. 1,7% PKB, a deweloperskie 0,6% PKB⁶. Popyt łączny tworzony przez budownictwo mieszkaniowe jest jednak zdecydowanie wyższy, gdyż wybudowane mieszkania najczęściej są wykańczane i wyposażane.

Wykres 2.7 Struktura produkcji budowlano-montażowej w Polsce według rodzajów obiektów (% PKB; dane skumulowane)



Źródło: GUS

Wykres 2.8 Relacje inwestycji w budownictwie w Polsce (%)



Źródło: GUS

W Polsce, od 2000 r. następuje stopniowa poprawa sytuacji mieszkaniowej, co jest wynikiem budowy nowych mieszkań, remontów istniejącej substancji mieszkaniowej oraz procesów demograficznych ograniczających zapotrzebowanie na nowe mieszkania (por. wykres 2.12). Zgodnie z szacunkami NBP⁷ w 2020 r. liczba zasób mieszkań w Polsce wyniosła ok. 15 mln (wzrost r/r o 1,5%, tj. o 220,8 tys.). W omawianym okresie zwiększyła się liczba mieszkań w zasobie na 1000 ludności (wyniosła ok. 393 wobec 386 w 2019 r.) oraz przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę (ok. 29,3 wobec 28,7 w 2019 r.). Zmalała przeciętna liczba osób przypadająca na mieszkanie (2,55 w 2020 r. wobec 2,59 w 2019 r.; por. wykresy 2.9 - 2.11). W 2020 r. przeciętna powierzchnia budowanego domu jednorodzinnego w Polsce (zazwyczaj budowane przez inwestorów indywidualnych) zmniejszyła się do 133,2 mkw. ze 143,6 mkw. w 2019 r. Nieznacznie zwiększyła się w Polsce przeciętna wielkość oddanego mieszkania przeznaczonego na sprzedaż

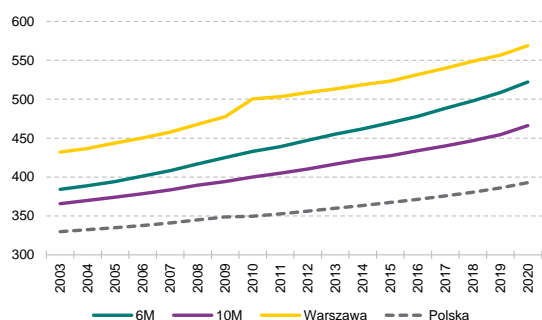
⁵ Projekty finansowane przez UE wspierały inwestycje publiczne w regionie, a prywatnej działalności budowlanej sprzyjały rosnące dochody gospodarstw domowych i niski koszt kredytu.

⁶ Rejestrowane ubytki mieszkań w Polsce to niecałe 0,02% zasobu mieszkaniowego (średnia dla lat 2005-2020), podczas gdy jego faktyczną długookresową stopę deprecjacji można szacować na ok. 0,3-0,5% rocznie.

⁷ Publikacja przez GUS danych dotyczących zasobu mieszkaniowego dla 2020 r. nastąpi po zakończeniu opracowania niniejszego raportu.

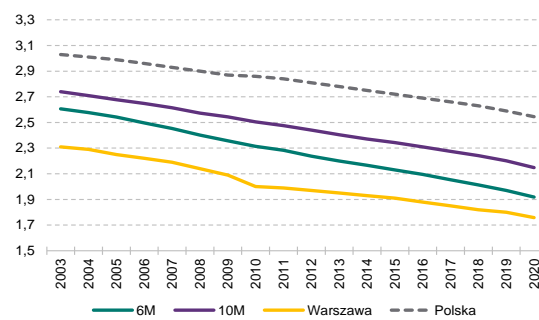
lub wynajem - do 61,7 mkw. z 61,6 w 2019 r., przy czym najmniejszą przeciętną powierzchnię użytkową w analizowanych miastach nadal notowano w Krakowie (53,7 mkw.).

Wykres 2.9 Liczba mieszkań w zasobie na 1000 ludności w Polsce



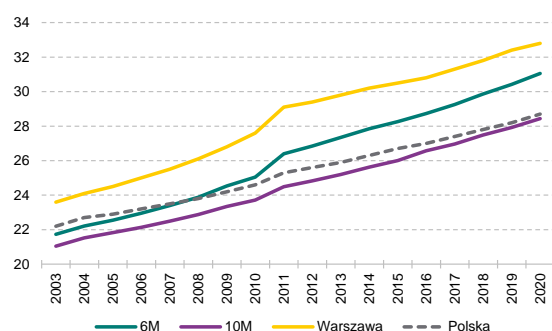
Źródło: szacunki NBP na podst. GUS

Wykres 2.10 Przeciętna liczba osób w mieszkaniu w zasobie w Polsce



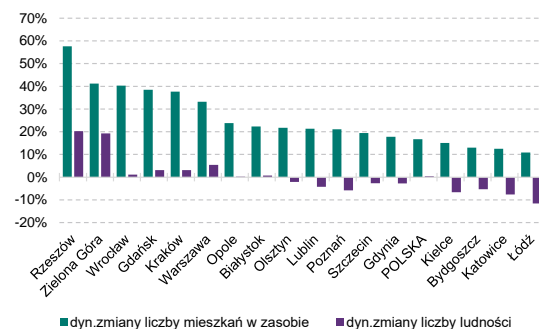
Źródło: szacunki NBP na podst. GUS

Wykres 2.11 Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę w zasobie w Polsce (mkw./osobę)



Źródło: szacunki NBP na podst. GUS

Wykres 2.12 Dynamika zmiany liczby mieszkań w zasobie oraz liczby ludności w roku 2020 względem 2006 r. w wybranych miastach w Polsce



Uwaga do wykresu 2.12: od 2005 r. rozszerzono granice administracyjne miast tj. Rzeszów (7 zmian od 2005 r.), Zielona Góra (w 2015) i Opole (w 2017).

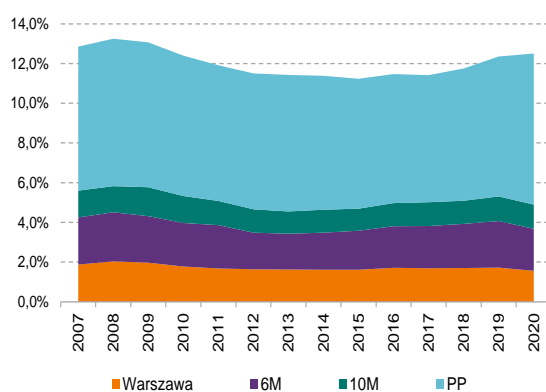
Źródło: szacunki NBP na podst. GUS

Wartość strumienia usług mieszkaniowych w Polsce (por. wykres 2.13), szacowana na podstawie rynkowych stawek transakcyjnych czynszów najmu, mimo silnego wzrostu powierzchni mieszkaniowej wyniosła na koniec 2020 r. ok. 12,5% PKB, tj. utrzymała się na poziomie ostatnich trzech lat. Spowodowane to jest w dużej mierze spadkiem stawek transakcyjnych najmu, na podstawie których szacowane są te wartości usług⁸.

⁸ Dynamika r/r średniej rocznej wartości tych usług wyniosła o ok. -7% w 6M, w 10M ok. 2%, natomiast w Warszawie ok. -6% (wobec dynamiki w 2019 r. odpowiednio 14%, 13%, 9%).

Ograniczenia spowodowane pandemią COVID-19 wpłynęły negatywnie na faktyczne dochody czynszowe właścicieli biur i obiektów handlowych. Dane zbierane przez NBP dotyczą czynszów umownych, a nie efektywnie płaconych czynszów. Z tego powodu nie można oszacować wartości usług generowanych przez nieruchomości komercyjne z dochodów czynszowych dla ich właścicieli za 2020 r.

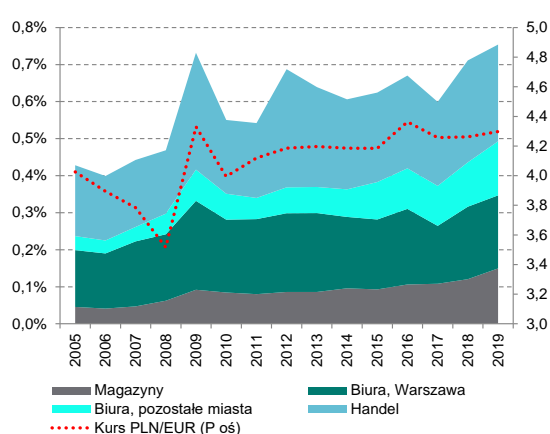
Wykres 2.13 Szacunek wartości usług mieszkaniowych (czynsze imputowane) w Polsce w relacji do PKB (%)



Uwaga: Powierzchnia użytkowa nieruchomości mieszkaniowych została pomnożona przez średnie transakcyjne stawki najmu na koniec roku na poszczególnych 16 rynkach, według bazy NBP. Dla pozostałej Polski stawkę najmu oszacowano jako 50% średniej stawki najmu wyznaczonej dla 10M.

Źródło: szacunki NBP na podst. GUS

Wykres 2.14 Szacunek wartości usług z nieruchomości komercyjnych w Polsce w relacji do PKB (L. oś, %) oraz kurs PLN/EUR (P. oś)



Uwaga: Wartość nieruchomości komercyjnych została pomnożona przez stopy kapitalizacji podawane przez firmy doradcze.

Źródło: szacunki NBP na podst. bazy NBP BaNK i danych firm doradczych; ceny transakcyjne z Comparables.pl, wyceny z AMRON

Udział nieruchomości w tworzeniu PKB (usługi) jest relatywnie wysoki, ale jest to wynik dużego zasobu kapitałowego, jaki tworzą nieruchomości. Zyskowość nieruchomości jest relatywnie niska w porównaniu do innych rodzajów kapitału, a zwłaszcza dotyczy to nieruchomości mieszkaniowych. Szacowane stopy zwrotu z nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie wyniosły w końcu 2020 r. ok. 3% (wobec 4% na koniec 2019 r.).

Dochody z tytułu umowy najmu nieruchomości mieszkaniowych opodatkowane są w Polsce ryczałtem lub według skali podatkowej⁹. Zgodnie z danymi Ministerstwa Finansów, zarówno liczba podatników płacących ryczałt od najmu, jak i dochody z tego tytułu stale rosną. Na koniec 2019 r.¹⁰ liczba podatników wykazujących wyłącznie ryczałt należny od najmu wyniosła ponad

⁹ Stawki podatku od nieruchomości określa Rada gminy w drodze uchwały. Szczegółowe informacje o podatkach od nieruchomości: <http://www.finanse.mf.gov.pl/podatki-i-oplaty-lokalne/podatki-od-nieruchomosci>.

¹⁰ Z uwagi na panującą pandemię COVID-19 terminy dotyczące dostarczania przez MF danych statystycznych zostały przesunięte - pełne dane statystyczne z rozliczenia rocznego za 2020 r. będą dostępne w IV kw. 2021 r.

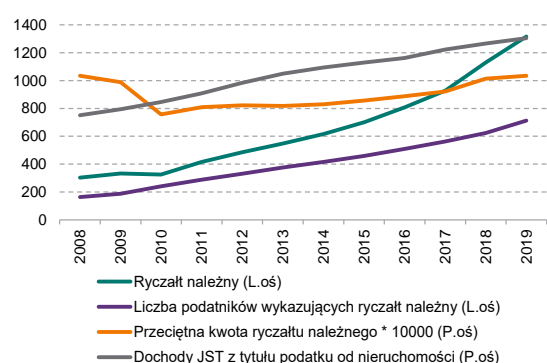
712 tys. osób, tj. wzrosła rocznie o ok. 88 tys. osób, czyli o 14,1%. Kwota ryczałtu należnego wyniosła ponad 1,3 mld zł wobec 1,1 mld zł w 2018 r. (por. wykres 2.15 i 2.16). Kwota przeciętnego rocznego ryczałtu wyłącznie z tytułu najmu nieruchomości wyniosła ok. 1,5 tys. zł (tj. nieznacznie wzrosła wobec 2018 r.). W 2019 r. ok. 32 tys. podatników zgłosiło zawarcie umowy najmu okazjonalnego w formie ryczałtu (tj. o ok. 12 tys. więcej niż w 2018 r.).

Stale rosną także dochody jednostek samorządu terytorialnego z tytułu podatku od nieruchomości, które z poziomu ok. 12,1 mld zł w 2006 r. osiągnęły w 2020 r. wartość ok. 24,2 mld zł, tj. o 3,9% więcej niż w 2019 r.

Szacowany udział podatków od nieruchomości mieszkaniowych w 2019 r. liczonych w relacji zarówno do PKB, jak i do wartości majątku nieruchomości (czyli jako podatków od kapitału mieszkaniowego) wyniósł podobnie jak w 2019 r. ok. 1,1% PKB oraz ok. 0,5% ich majątku (ok. 0,6% w 2019 r.). Można szacować, że podatki od nieruchomości stanowią w Polsce ok. 8,5% wartości brutto usług tworzonych przez zasób nieruchomości mieszkaniowych (por. wykres 2.17).

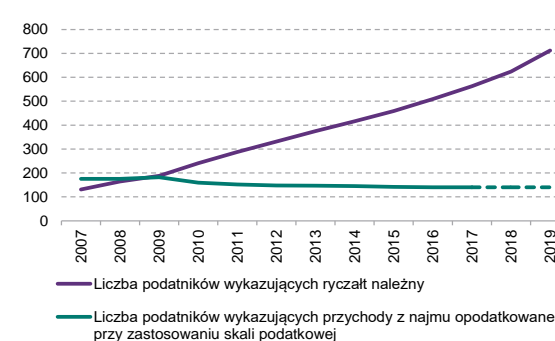
Zestawiając wartość rynkową nieruchomości mieszkaniowych z wartością wytworzonych usług można wyznaczyć makroekonomiczną stopę kapitalizacji brutto w tym sektorze. W 2019 r. wyniosła ona około 6,4% (wobec 6,5% w 2018 r.), i nie różni się znacznie od stopy zwrotu z nieruchomości komercyjnych. Natomiast stopa zwrotu na kapitale własnym, zakładając że należy zapłacić zryczałtowany podatek od przychodu w skali 8,5% oraz odjąć amortyzację budynku wynoszącą 2,5%, stopa ta wyniosła ok. 3%¹¹, tj. była wyższa niż bezpieczna stopa zwrotu z 10 letnich obligacji skarbowych (ok. 1,3% na koniec 2020 r.).

Wykres 2.15 Przychody ryczałtowe z tytułu umowy najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy (tys. osób, l. os) oraz dochody jst# z tytułu podatku od nieruchomości (tys. zł, P. os)



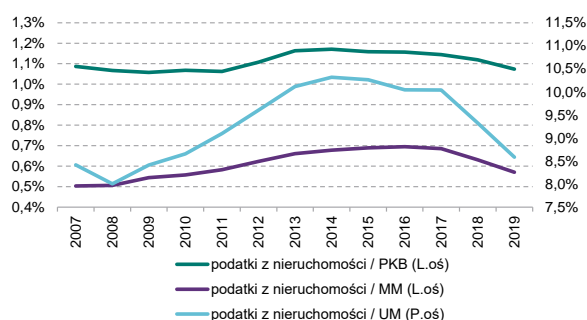
Źródło: MF

Wykres 2.16 Liczba podatników wykazujących przychody z tytułu najmu (tys. osób)



Źródło: MF

¹¹ Ponieważ dominująca część mieszkań jest posiadana bez kredytu, zatem koszt kapitału jest wynikowy.

Wykres 2.17 Relacje dochodów podatkowych z nieruchomości (%)

Uwaga do wykresu 2.17: podatki obejmują dochody jednostek samorządu terytorialnego z tytułu podatku od nieruchomości oraz ryczałt należny; MM = wartość majątku mieszkaniowego; UM = wartość usług mieszkaniowych.

Źródło: MF

Sektor finansowy ma kluczowe znaczenie dla sektora nieruchomości, gdyż zapewnia płynność tego rynku oraz wycenę wartości nieruchomości. Sektor finansowy ma natomiast znaczną ekspozycję na rynek nieruchomości. Na koniec 2020 r. aktywa sektora bankowego w postaci kredytów dla gospodarstw domowych na nieruchomości mieszkaniowe wyniosły ok. 38,0% kredytów ogółem¹² (tj. wzrosły o 2,6 p.p. w porównaniu do 2019 r.) oraz stanowiły ok. 20,3% aktywów banków (tj. spadły o 1,9 p.p. w porównaniu do 2019 r.).

Według danych NBP dynamika wartości nowo udzielonych złotych kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych, bez umów renegegowanych, wyniosła w końcu 2020 r. 7,6% r/r wobec 7,0% w 2019 r.

Jakość kredytów na nieruchomości mieszkaniowe dla gospodarstw domowych, mierzona udziałem kredytów zagrożonych, była dobra i pozostaje stabilna od dłuższego czasu. Udział kredytów zagrożonych do kredytów ogółem to 2,5%, w tym złotych 2,1%, zaś walutowych 4,0%.

Długookresowy stan zadłużenia gospodarstw domowych w Polsce związany z kredytami mieszkaniowymi rósł w miarę rozwoju rynku mieszkaniowego i sektora finansowego. Na koniec 2020 r. osiągnął 476,6 mld zł i był wyższy o 33,7 mld zł niż w poprzednim roku, na co złożył się wzrost stanu kredytów złotych (o 33,2 mld zł) oraz wzrost stanu kredytów walutowych na skutek deprecjacji złotego (o 0,5 mld zł)¹³. Stan należności od gospodarstw domowych z tytułu

¹² Kredyty i inne należności banków od pozostałych sektorów krajowych (Instytucje niemonetarne bez instytucji rządowych szczebla centralnego) składające się z kredytów dla gospodarstw domowych, przedsiębiorstw i instytucji działających na rzecz gospodarstw domowych na koniec 2020 r. wyniosły ok. 1254 mld zł. https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/statystyka/pieniezna_i_bankowa/nal_zobow.html.

¹³ Po uwzględnieniu zmian kursu walutowego portfel tych kredytów spadł o ok. 9,5 mld zł. Od 2012 r. systematycznie maleje udział kredytów nominowanych w walutach obcych w strukturze walutowej kredytów mieszkaniowych w bankach, co jest korzystne dla stabilności finansowej i makroekonomicznej. Zmniejszanie się udziału mieszkaniowych kredytów walutowych jest wynikiem: zaprzestania udzielania tych kredytów osobom nie otrzymującym regularnych

kredytów mieszkaniowych stanowił na koniec 2020 r. ok. 20,3% aktywów sektora finansowego (wobec 22,2% w 2019 r.) oraz ok. 9,7% szacowanej wartości zasobu mieszkaniowego (wobec 10,3% w 2019 r.). Mimo wzrostu zadłużenia zasobu mieszkaniowego w Polsce, nadal jest ono niskie w relacji do spożycia gospodarstw domowych (ok. 36%), a także w porównaniu do poziomu tego zadłużenia w innych krajach UE. Relatywnie niskie zadłużenie zasobu jest korzystne z punktu widzenia stabilności finansowej.

Sektor nieruchomości komercyjnych opierał swój rozwój zarówno na kapitale krajowym, jak i zagranicznym (por. rozdział 3), przy czym finansowanie inwestycji za pomocą kredytów ma w tym sektorze istotne znaczenie. Wartość kredytów udzielonych przez krajowy sektor bankowy przedsiębiorstwom na nieruchomości, w tym na nieruchomości mieszkaniowe, biurowe, oraz pozostałe wynosiła 65,6 mld zł na koniec 2020 r. Należy dodać do tej wartości kredyty udzielone na nieruchomości komercyjne przez banki z zagranicy. Nie ma oficjalnych danych o takich kredytach, jednak ekspercko można oszacować ich wartość na 97 mld zł¹⁴.

Na kredyty na nieruchomości składały się kredyty udzielone dla przedsiębiorstw na nieruchomości mieszkaniowe, biurowe, handlowe i usługowe, magazynowe i przemysłowe oraz inne nieruchomości. Wartość zadłużenia przedsiębiorstw z tytułu nieruchomości mieszkaniowych na koniec 2020 r. obniżyła się do poziomu 4,6 mld zł wobec 5,1 mld zł w 2019 r. Wartość kredytów na nieruchomości biurowe wzrosła do poziomu 17,1 mld zł wobec 16 mld zł w 2019 r. Stan kredytów na nieruchomości handlowe i usługowe zwiększył się i wyniósł 18,2 mld zł wobec 17,2 mld zł w 2019 r. Stan kredytów na nieruchomości magazynowe i przemysłowe wzrósł do poziomu 9,7 mld zł wobec 8,8 mld zł w 2019 r. Natomiast wartość kredytów udzielonych na inne nieruchomości¹⁵ zmniejszyła się do 15,4 mld zł wobec 16 mld zł w 2019 r.

Udział kredytów zagrożonych wśród kredytów na nieruchomości biurowe na koniec 2020 r. wyniósł 6,4% (wobec 6,8% w 2019 r.), dla kredytów udzielonych na powierzchnie handlowe i usługowe lekko się pogorszył do 13,5% wobec 11,3% w 2019 r. Wskaźnik ten dla kredytów na

dochodów w tej walucie, regularnej amortyzacji, wcześniejszych spłat oraz refinansowania kredytów walutowych kredytami złotowymi.

¹⁴ Zgodnie z doświadczeniami międzynarodowymi można założyć, że wskaźnik LTV na całym zasobie wynosi 50%. Opierając się na szacunku wartości zasobu nieruchomości biurowych, handlowych i magazynowych, który wyniósł 314 mld zł na koniec 2020 r. można wnioskować, że łączna wartość kredytów na te nieruchomości wynosiła na koniec 2020 r. około 157 mld zł. Odejmując kredyty udzielone przez banki działające w Polsce na nieruchomości wyżej wymienione (60,4 mld zł, bez kredytów deweloperskich), otrzymuje się szacunek kredytów udzielonych pośrednio i bezpośrednio przez banki działające za granicą, to jest 97 mld zł.

W przypadku Polski, maksymalne LTV na nieruchomości komercyjne wynosi, zgodnie z rekomendacją S UKNF, od czerwca 2013 r. 75%, lub 80% w przypadku, gdy część ekspozycji przekraczająca 75% LTV jest odpowiednio ubezpieczona, lub kredytobiorca przedstawił dodatkowe zabezpieczenie w formie blokady środków na rachunku bankowym lub poprzez zastaw na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP.

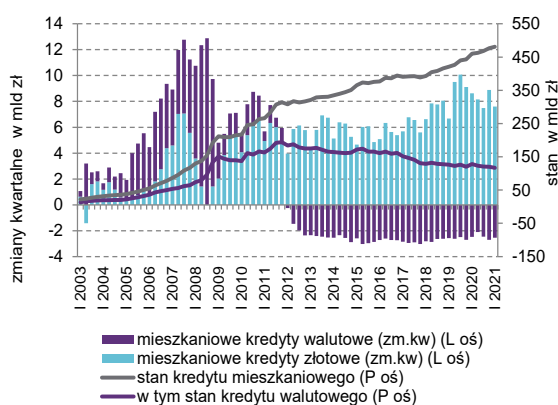
¹⁵ Por. definicja z FINREP z 2018 r. „Kredyty na inne nieruchomości – kredyty na nieruchomości inne niż mieszkaniowe, biurowe, handlowe, usługowe, przemysłowe i magazynowe (podkategoria kredytów na nieruchomości pozostałe).”

powierzchnie magazynowe i przemysłowe nie zmienił się wobec 2019 r. i wyniósł 7,7%, natomiast dla kredytów na inne nieruchomości poprawił się nieznacznie do 8,2% (wobec 8,8% w 2019 r.). Wskaźnik kredytów zagrożonych wśród kredytów udzielonych przedsiębiorstwom na nieruchomości mieszkaniowe polepszył się względem 2019 r. z 21% do 17,5%. Wciąż wysoki wskaźnik w tym segmencie kredytów wynika głównie z posiadania przez banki w portfelu kredytów z poprzednich lat.

Należy podkreślić, że banki nie tylko udzielają kredytów na zakup lub budowę nieruchomości komercyjnych (w tym budowę mieszkań przez deweloperów), ale też udzielają kredytów zabezpieczonych hipotecznie tymi nieruchomościami, w tym kredytów inwestycyjnych oraz obrotowych. Wartość kredytów udzielonych przedsiębiorstwom, zabezpieczonych nieruchomościami wyniosła na koniec 2020 r. 134 mld zł (wobec 131 mld zł w 2019 r.), to znaczy ok. 10% portfela kredytów oraz ok. 6,4% aktywów polskiego sektora bankowego. Część kredytów udzielonych na nieruchomości komercyjne zawiera się w wyżej wymienionych kredytach.

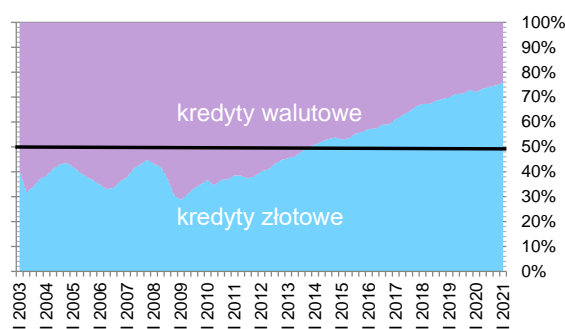
Pomimo, że wartość portfela kredytów dla przedsiębiorstw zabezpieczonych na nieruchomościach jest jeszcze znacząco niższa od przeciętnie obserwowanej wielkości notowanej w UE, to stanowią one istotny czynnik wpływający na bezpieczeństwo sektora finansowego. Należy pamiętać, że wartość lub wycena całego zasobu może zależeć od nielicznych transakcji nieruchomościami komercyjnymi, które są znacznie bardziej podatne, niż nieruchomości mieszkaniowe, na szybkie wycofywanie się kapitału (w tym zagranicznego), a zatem spadek cen.

Wykres 2.18 Kredyt mieszkaniowy w Polsce, zmiany kwartalne w mld zł (L. oś) oraz stan w mld zł (P. oś)



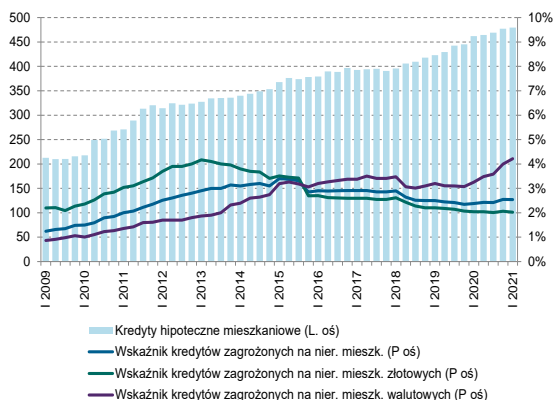
Źródło: NBP

Wykres 2.19 Struktura walutowa portfela kredytu mieszkaniowego w Polsce



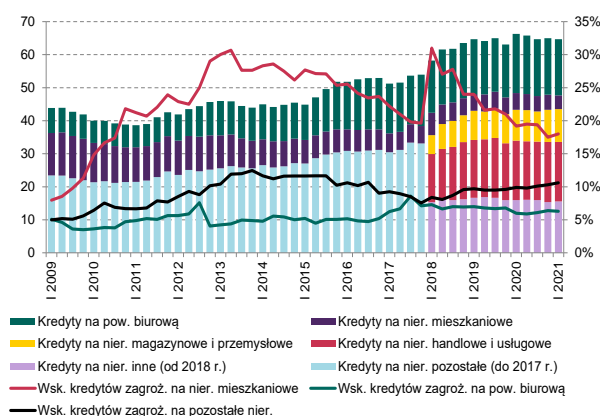
Źródło: NBP

Wykres 2.20 Jakość portfela kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w Polsce



Źródło: NBP

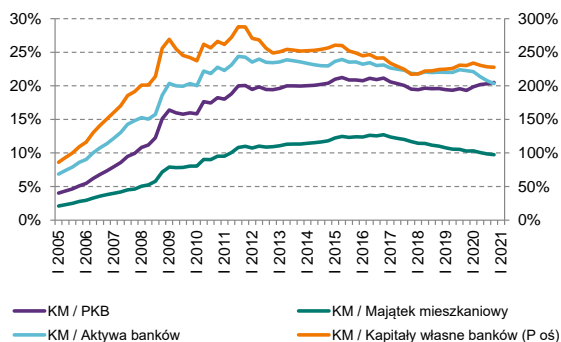
Wykres 2.21 Kredyty przedsiębiorstw na nieruchomości (w mld zł, L. oś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (w %, P. oś)



Uwaga: dane bez BGK. Od początku 2018 r. obowiązują nowe standardy rachunkowości.

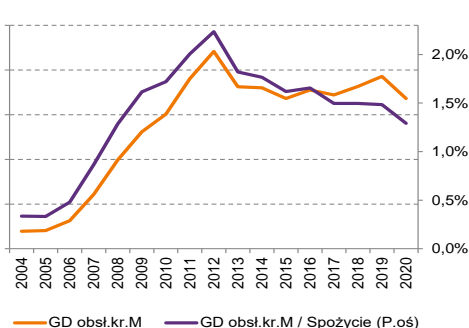
Źródło: NBP

Wykres 2.22 Relacje kredytu mieszkaniowego (KM) w Polsce do PKB, majątku mieszkaniowego, aktywów bankowych (L. oś) i kapitałów własnych banków (P. oś)



Źródło: NBP, GUS

Wykres 2.23 Spłaty kredytów mieszkaniowych przez gospodarstwa domowe (L. oś) i relacja spłat do spożycia (P. oś)



Uwaga: kredyt udzielony na 25 lat.

Źródło: NBP, GUS

3. Pozycja cykliczna rynku nieruchomości

Cykliczność jest strukturalną cechą rynku nieruchomości. Kluczowym czynnikiem oceny zjawisk na tym rynku jest faza cyklu, a jednym z podstawowych mierników fazy cyklu w sektorze mieszkaniowym jest liczba sprzedanych mieszkań. W przypadku nieruchomości komercyjnych jako miernik stosuje się wielkość sprzedaży oraz dynamikę cen. Do monitorowania cykli, diagnozy zachowań spekulacyjnych i napięć na rynku używane są również inne wskaźniki, w tym bazujące na cenach mieszkań, czynszach i akcji kredytowej. Na rynku mieszkaniowym najczęstszym wskaźnikiem pomiaru napięć jest relacja pomiędzy cenami mieszkań a dochodami gospodarstw domowych. Na rynku komercyjnym takim wskaźnikiem może być m.in. stopa zwrotu z kapitału własnego czy wolumen transakcji.

Do marca 2020 r. rynek nieruchomości mieszkaniowych znajdował się w fazie ekspansji, która została spowolniona w II kwartale wraz z nadejściem epidemii COVID-19. Jednak w kolejnych kwartałach powróciła wysoka aktywność na tym rynku. W dużych miastach notowana była wysoka sprzedaż mieszkań, choć była ona nieco niższa niż w 2019 r., z uwagi na narastające bariery po stronie podaży. Badania NBP wskazują, że popyt na mieszkania miał charakter zarówno inwestycyjny, gdzie zakupy mieszkań w znacznej części finansowane były ze środków własnych, jak i konsumpcyjny przy większym znaczeniu kredytu. Mimo wzrostu cen mieszkań, nie stwierdzono większej skali zakupów realizowanych ze względu na motyw czysto spekulacyjny (por. wykresy 3.1 i 3.2). Po stronie podaży, nadal istotne były bariery kosztowe, które przekładały się na pogarszającą się kondycję finansową przedsiębiorstw budowlanych i wzrost cen mieszkań.

Popyt inwestycyjny na mieszkania związany jest z relatywnie wysokimi, szacowanymi stopami zwrotu z wynajmu mieszkania w relacji do stóp zwrotu z innych aktywów, w które gospodarstwo domowe może lokować środki. W Polsce takimi aktywami były dotychczas głównie depozyty w bankach i, w znacznie mniejszym zakresie, obligacje skarbowe. Niskie oprocentowanie depozytów powoduje, że inwestycja w mieszkanie jest postrzegana jako atrakcyjna alternatywa. W konsekwencji obserwowane jest wysokie wykorzystanie środków własnych gospodarstw domowych na zakupy mieszkań na wynajem. Działo się to nawet wtedy, gdy z powodu ograniczeń wynikających z pandemii popyt na wynajem mieszkań oraz ich czynsze spadały.

Popyt konsumpcyjny na mieszkania, obserwowany w 2020 r. mimo pandemii, był efektem korzystnej sytuacji sektora gospodarstw domowych po interwencji fiskalnej i monetarnej oraz, od II kw. 2020 r. historycznie niskiego kosztu kredytu mieszkaniowego. Popyt na mieszkania długookresowo kształtowany jest przez utrzymujący się deficyt mieszkań w największych miastach Polski. Czynniki demograficzne (tj. wzrost lub spadek liczby ludności, liczby gospodarstw domowych i migracje w poszczególnych miastach) miały większe znaczenie w poprzednim cyklu, aktualnie ich wpływ na popyt na mieszkania jest relatywnie mniejszy.

Wzrosła natomiast waga popytu kreowanego przez migrantów zarobkowych. W największych miastach rośnie także potrzeba poprawy jakości mieszkania (np. zamiany na większe).

Niski poziom oprocentowania wspierał popyt na kredyt. W 2020 r. obserwowano polepszający się poziom szacowanej dostępności kredytowej mieszkania w Warszawie i 6. największych miastach. Wysoki udział kredytu w transakcjach obserwowany był głównie na rynku mieszkań nabywanych w celach konsumpcyjnych.

Napięcia występowały natomiast po stronie podażowej i przyczyniały się do szybkiego wzrostu kosztów budowy mieszkań. Braki siły roboczej (zwłaszcza wykwalifikowanej) wraz z rosnącymi jej kosztami oraz drożejące materiały budowlane związane są z jednoczesnym zaangażowaniem sektora budowlanego w projekty infrastrukturalne, biurowe i magazynowe. Nadal ograniczona była podaż nowych terenów budowlanych. W wyniku tych procesów średnioroczne koszty budowy mieszkań wraz z kosztem ziemi nadal rosły, choć nieco wolniej - w 2020 r. o ok. 7,1% r/r wobec 9,2% w 2019 r. Sytuacja finansowa przedsiębiorstw budowlanych była relatywnie dobra na tle innych branż, zwłaszcza dotkniętych bezpośrednimi ograniczeniami pandemicznymi. Utrzymał się wysoki poziom szacowanej rentowności projektów deweloperskich w budownictwie mieszkaniowym w największych miastach. Skłaniało to deweloperów do rozpoczynania nowych inwestycji. Obserwowano też niewielki wzrost liczby upadłości firm w sektorze budownictwa, istotnie niższy od branż poszkodowanych na skutek ograniczeń pandemicznych¹⁶.

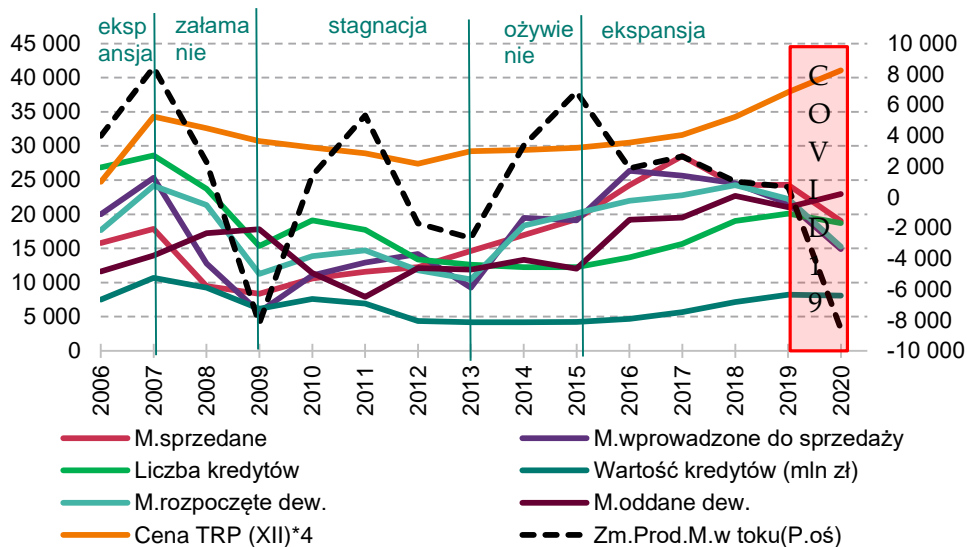
W 2020 r. rosły ceny mieszkań, jednak relacja ceny mieszkania do dochodów nie wskazywała na występowanie nadmiernych wzrostów cen, potocznie zwanych bańkami cenowymi# (por. wykres 3.3). Do podobnych wniosków prowadzi analiza wskaźnika ceny do czynszów (por. wykres 3.4), które spadły w wyniku pandemii,. Wysoki poziom produkcji mieszkań wraz z rosnącymi kosztami ich budowy oraz cenami transakcyjnymi pokazują jednak, że na rynku pojawiły się napięcia charakterystyczne dla wzrostowej fazy cyklu. Czas wyprzedaży całego zasobu mieszkań wystawionych na rynek pierwotny, przy popycie z końca I kw. 2021 r., wynosił mniej niż 1 rok.

W konsekwencji wystąpienia pandemii wzrosło prawdopodobieństwo zmiany fazy cyklu, jednak wsparcie fiskalne i monetarne zarówno gospodarstw domowych, jak i przedsiębiorstw wydłużyło fazę wzrostową.

Do końca 2020 r. podaż mieszkań rosła, co zabezpieczało przed kumulacją nadmiernych napięć na rynku.

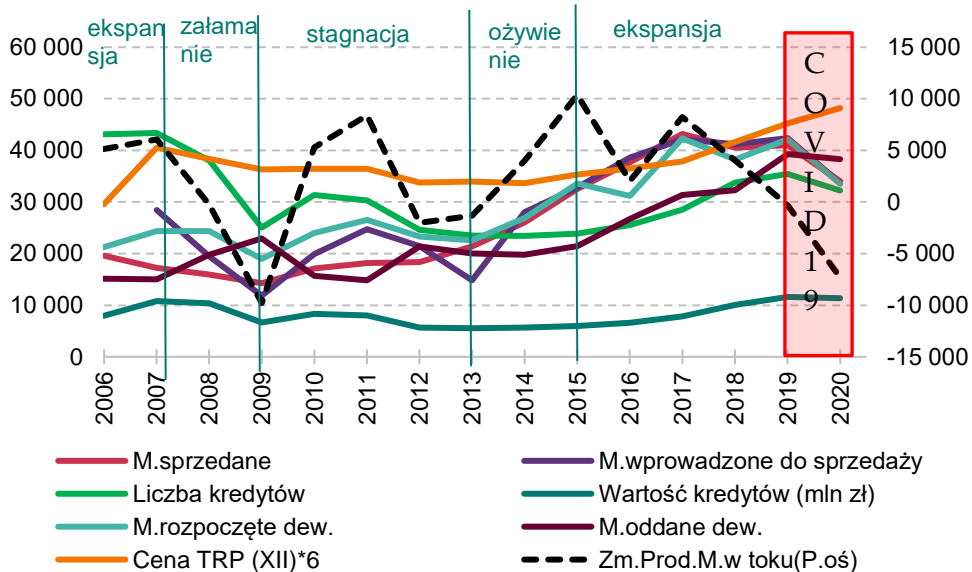
¹⁶ Według opinii ekspertów Coface (Raport roczny Coface: Niewypłacalności firm w Polsce w 2020 roku.), w 2020 r. istotnie wzrosła liczba upadłości za co głównie odpowiadają uproszczone postępowania o zatwierdzenie układu, które zostały wprowadzone w czerwcu 2020 r. przez „ustawę COVID-ową”.

Wykres 3.1 Cykle mieszkaniowe w Warszawie

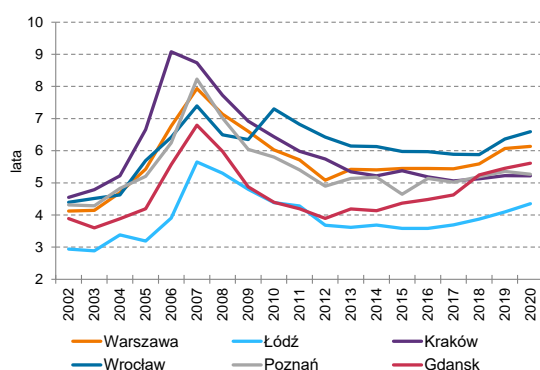


Źródło: NBP, GUS, JLL(d. REAS), BIK

Wykres 3.2 Cykle mieszkaniowe średnie w 6. miastach

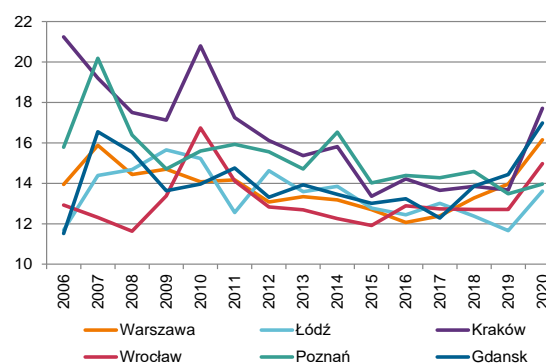


Źródło: NBP, GUS, JLL(d. REAS), BIK

Wykres 3.3 Szacunek P/I (cena mieszkania do dochodu) na wybranych rynkach w Polsce

Uwaga: Wskaźnik ten pokazuje, ile rocznych pensji jest niezbędnych do nabycia 1 mkw. mieszkania na danym rynku.

Źródło: NBP, GUS.

Wykres 3.4 Szacunek P/R (cena mieszkania do czynszu najmu) na wybranych rynkach w Polsce

Uwaga: Wskaźnik ten pokazuje lata zwrotu, to znaczy ile lat czynszu potrzeba, żeby zrównoważyć cenę nabycia mieszkania na danym rynku.

Źródło: NBP, GUS.

Ceny na rynkach mieszkaniowych w miastach wojewódzkich

Pierwotny rynek nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie znajdował się w fazie wysokiej aktywności od 2015 r., co przejawiało się wzrostem cen oraz wysoką liczbą zawieranych transakcji. W II kw. 2020 r. aktywność na rynku obniżyła się ze względu na pandemię COVID-19 i związane z nią restrykcje. Kwartalny wzrost cen obniżył się w stosunku do kwartałów, poprzedzających pandemię natomiast w przypadku transakcji na warszawskim rynku pierwotnym zaobserwowano nawet spadek cen w ujęciu kwartalnym (por. wykresy 3.5-3.6).

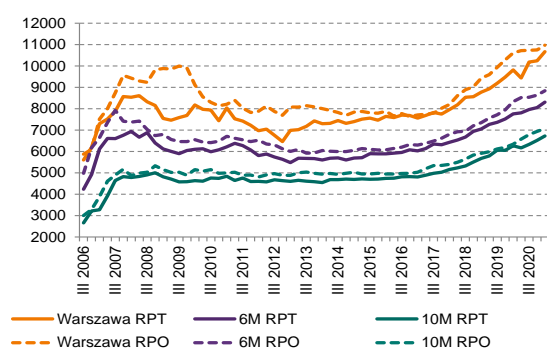
W 10. największych miastach w 2020 r. średnie ceny ofertowe i transakcyjne na rynku pierwotnym osiągnęły wyższe poziomy niż na rynku wtórnym. We wszystkich kwartałach średnie ceny transakcyjne na rynku wtórnym wzrastały szybciej (wzrosty od 8,3% do 14,7% r/r) niż te notowane na rynku pierwotnym (r/r wzrosty od 4,5% do 10,4%). Wzrastały również średnie ceny ofertowe - na rynku pierwotnym w granicach od 7,1% do 13%, zaś na wtórnym nieco silniej, od 9,6% do 14,8%. W 6. największych miastach średnie ceny ofertowe i transakcyjne na rynku pierwotnym osiągnęły wyższe poziomy niż na rynku wtórnym, natomiast ich dynamiki na rynku pierwotnym i wtórnym we wszystkich kwartałach były zbliżone i wynosiły od 3,8% do 13,4%. Na rynku pierwotnym 6. miast względna różnica między ceną ofertową i transakcyjną (ok. 7%) jest dużo mniejsza niż w przypadku rynku wtórnego (ok. 15%). Na warszawskim rynku pierwotnym zaobserwowano spadek średnich cen transakcyjnych w II kwartale 2020 r. o 3,9% (kw./kw.), natomiast w stosunku rocznym wzrost ukształtował się na poziomie 5,7%. Rokroczną dynamikę średnich cen ofertowych w 2020 r. i I kw. 2021 r. charakteryzowała malejąca tendencja, a wskaźnik ten na rynku pierwotnym wahał się w granicach od 3,4% do 12,6%, zaś na rynku wtórnym od 4,8% do 13,3%. Średnie ceny

transakcyjne we wszystkich kwartałach 2020 r. rosły umiarkowanie, na rynku pierwotnym od 5,7% do 11,9% (r/r) zaś na rynku wtórnym od 8,6% do 11,3%.

W Warszawie średnie ceny transakcyjne na rynku pierwotnym i wtórnym kształtują się na znacznie bardziej zbliżonym poziomie, niż na rynkach 6. miast i 10. miast, gdzie notowane ceny transakcyjne na rynku pierwotnym są średnio wyższe niż te z rynku wtórnego (por. wykres 3.5 i 3.6). Na rynku mieszkaniowym nowa substancja mieszkaniowa jest droższa od substancji używanej, jednak w przypadku Warszawy może być inaczej, gdyż stary zasób jest znacznie lepiej zlokalizowany, a w konsekwencji średnio droższy¹⁷.

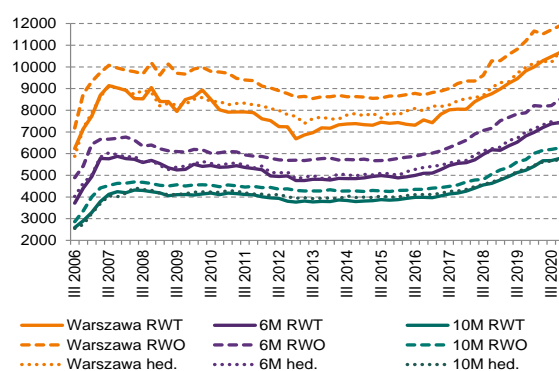
Cena korygowana indeksem hedonicznym[#], czyli uwzględniająca różnice jakościowe badanych mieszkań oraz zmieniającą się strukturę próby mieszkań podlegających analizie w kolejnych kwartałach, również wzrosła na wszystkich analizowanych rynkach, a wzrosty te były na podobnym poziomie jak w przypadku cen transakcyjnych (por. wykres 3.8).

Wykres 3.5 Średnie ceny mieszkań w wybranych miastach w Polsce na rynku pierwotnym, ofertowe, transakcyjne (zł/mkw.)



Źródło: NBP

Wykres 3.6 Średnie ceny mieszkań w wybranych miastach w Polsce na rynku wtórnym, ofertowe, transakcyjne, hedoniczne (zł/mkw.)¹⁸

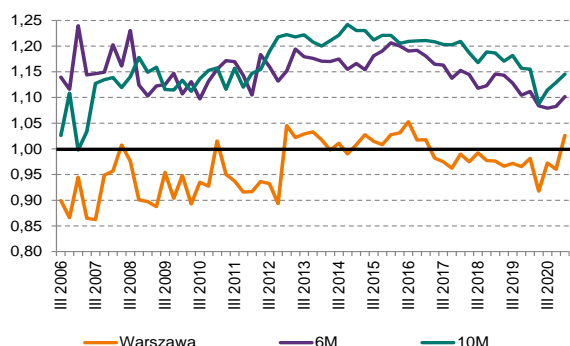


Źródło: NBP

¹⁷ Analiza nie bierze pod uwagę różnic jakościowych i lokalizacyjnych mieszkań na rynkach pierwotnym i wtórnym.

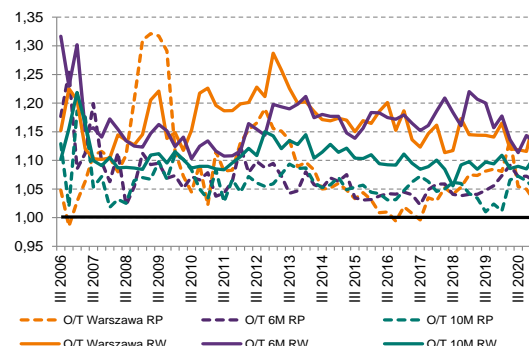
¹⁸ Niższa dynamika cen transakcyjnych na rynkach wtórnych pod koniec analizowanego okresu może być niedoszacowana z uwagi na ograniczoną liczebność transakcji z RCiWN (mniejsza liczba droższych mieszkań).

Wykres 3.7 Relacja cen mkw. mieszkań na RPT do RWT



Źródło: NBP

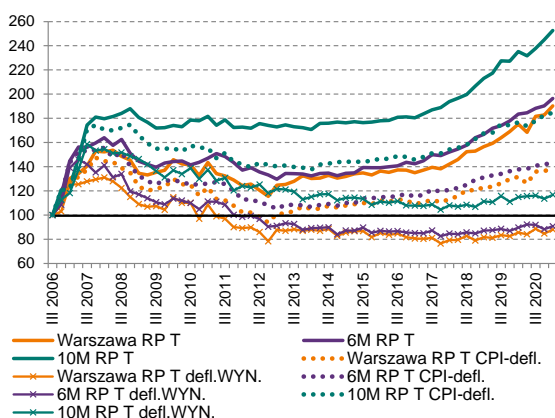
Wykres 3.8 Relacja cen mkw. ofertowych do transakcyjnych mieszkań na RP, RW oraz ich średnia z RP i RW



Źródło: NBP

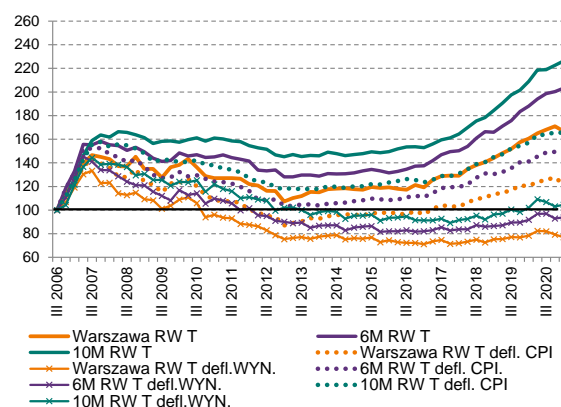
W 2020 r. dynamiki średnich cen transakcyjnych na rynku pierwotnym i wtórnym urealniane wskaźnikiem CPI w Warszawie i 6M wciąż były niższe od maksymalnych wartości notowanych przed 2009 r., natomiast w 10M deflowane dynamiki cen przekroczyły te notowane sprzed 10 lat (por. wykresy 3.9 i 3.10). Dynamika cen mieszkań deflowana indeksem przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw była we wszystkich analizowanych grupach miast istotnie niższa od tej obserwowanej przed 2009 r., co oznacza, że ceny mieszkań rosły wolniej niż dochody.

Wykres 3.9 Indeks średniej ważonej ceny TRP mkw. mieszkania oraz realnej względem CPI oraz dyn. wynagr.w sekt. przeds. (III kw. 2006 r. = 100)



Źródło: NBP, GUS

Wykres 3.10 Indeks średniej ważonej ceny TRW mkw. mieszkania oraz realnej względem CPI oraz dyn. wynagr.w sekt. przeds. (III kw. 2006 r. = 100)

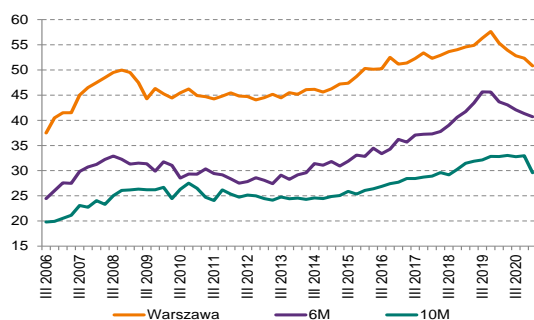


Źródło: NBP, GUS

W 2020 r. na rynku najmu mieszkań zaczęto obserwować spadki średnich rocznych stawek czynszów najmu mieszkań (ofertowych i transakcyjnych) w badanych grupach miast w Polsce (por. wykresy 3.11). W Warszawie średnioroczny wskaźnik dynamiki czynszu małał r/r z 4,7% w 2019 r. do -4,7% w 2020 r. Na rynku 10M dynamiki te małały od 10% w 2019 r. do 0,9% w 2020 r.

Na rynku 6M r/r wskaźniki zmiany średniorocznej stawki najmu malały z 14,1% w 2019 r. do -3,8% w 2020 r.

Wykres 3.11 Średnie stawki najmu mieszkań (oferta i transakcja) na RW w Polsce (zł/mkw./mies.)



Źródło: NBP

Pozycja cykliczna na rynku nieruchomości komercyjnych

Rynek nieruchomości komercyjnych został mocno dotknięty przez pandemię COVID-19, a związane z nią ograniczenia w działalności handlowej i działalności przedsiębiorstw przyspieszyły zmiany obserwowane na tym rynku już w latach poprzednich. Ograniczenia związane z pandemią wymusiły rozwój pracy zdalnej, i wywołały spadek zapotrzebowania na powierzchnie biurowe. O ile na rynku mieszkaniowym istnieje wciąż niedobór, to na rynku biurowym można zaobserwować pewne nasycenie, a na rynku handlowym wręcz przesycenie. Inwestorzy jednak wciąż angażują się w budowę nowych biur, mając nadzieję że przyciągną najemców do nowoczesnych budynków. Jednak na rynku dużych obiektów handlowych zasób już od paru lat rośnie bardzo powoli, co oznacza że inwestorzy widzą ograniczone możliwości jego dalszego rozwoju. W obliczu istotnych ograniczeń działania sklepów ich właściciele zaczęli rozwijać sprzedaż internetową. Na tych zmianach skorzystali natomiast właściciele powierzchni magazynowych, które stały się niezbędne w procesie dostarczania produktu do klienta. Wobec spadającego popytu na powierzchnie biurowe i handlowe wydaje się prawdopodobne, że zainteresowaniem najemców będą się cieszyć nieruchomości dobrze zlokalizowane, o wysokich standardach technicznych, zaś spadnie popyt na te starsze i o gorszej jakości.

Na rynkach nieruchomości biurowych w 2020 r. zwiększyły się nierównowagi wynikające z nadmiaru podaży powierzchni do wynajęcia w stosunku do popytu na nią. Podaż nowych powierzchni oraz powierzchni w budowie nadal utrzymuje się na wysokim poziomie. Według informacji firm doradczych, na koniec omawianego roku całkowita podaż powierzchni biurowej na dziewięciu największych rynkach biurowych¹⁹ wyniosła ok. 11,7 mln mkw., a w budowie było ok. 1,25 mln mkw., tj. około 11,6% istniejącego zasobu. Stopa pustostanów na tych rynkach łącznie

¹⁹ Dziewięć rynków biurowych to: Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin.

wzrosła do poziomu 11,3% wobec 8,7%²⁰, a w samej Warszawie do 9,9% wobec 7,8%²¹ na koniec 2019 r. Stopa pustostanów powierzchni biurowych zależy od wieku oraz od lokalizacji biurowca, a w ujęciu makroekonomicznym związana jest z popytem na usługi biznesowe jakie są zgłaszane przez gospodarkę i produkowane w zasobie komercyjnym Stały, znaczny przyrost powierzchni wynika z bardzo niskich stóp procentowych w strefie euro oraz wciąż dobrych stóp kapitalizacji (roczny czynsz netto do ceny zakupu) z inwestycji w biurowce. Natomiast wzrost stopy pustostanów wynika z faktu, że firmy decydowały się na model pracy zdalnej lub pracy hybrydowej. Restrykcje związane z epidemią COVID-19 wymusiły wręcz taki rodzaj pracy.

Całkowita podaż powierzchni handlowych w Polsce na koniec 2020 r. wyniosła ok. 12,2 mln mkw. W omawianym okresie oddano do użytku około 260 tys. mkw. nowych powierzchni²². Utrzymująca się już od paru lat zmniejszona aktywność deweloperów w tym segmencie może wynikać ze znacznego poziomu nasycenia obiektami handlowymi na mieszkańca (ok. 318 mkw. na 1000 osób). W Polsce prędko rozwija się rynek e-commerce, który może stanowić istotne zagrożenie dla klasycznych centrów handlowych, a przez ograniczenia w handlu stacjonarnym rozwój e-commerce znacznie przyspieszył. Ponadto od dłuższego czasu obserwuje się przerabianie starych, a nawet nowych centrów handlowych w kierunku szeroko rozumianych usług rozrywkowych oraz sportowych. Problemem tego sektora jest więc utrzymanie dotychczasowych klientów.

Rynek nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce w roku 2020 pozostawał w fazie dynamicznego rozwoju, a popyt i podaż utrzymywały się na wysokim poziomie. W przeciwieństwie do rynku powierzchni handlowej, rynek nowoczesnej powierzchni magazynowej zyskuje na zmianach w nawykach konsumentów obserwowanych już wcześniej, a przyspieszonych przez pandemię. Rozwija się też segment magazynów zlokalizowanych w obszarach miejskich, w tym dość bliskich lokalizacji, w celu skrócenia czasu dostawy produktów do klienta. Na koniec IV kw. 2020 r. całkowite zasoby rynku powierzchni magazynowej wzrosły do 20,6 mln mkw., a w budowie znajdowało się ponad 2 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. Stopa pustostanów w całym kraju odnotowała dalszy spadek do poziomu 6,6% wobec 7,0% w IV kw. 2019 r. Magazyny są na ogół lokalizowane na obrzeżach miast, gdzie ziemia jest tańsza niż w centrum. Budowa magazynów jest też prostsza niż budowa biur czy centrów handlowych, zatem łącznie te obiekty są mniej kapitałochłonne.

²⁰ Por. Raport Colliers International: Market Insights, Raport Roczny 2021, Polska.

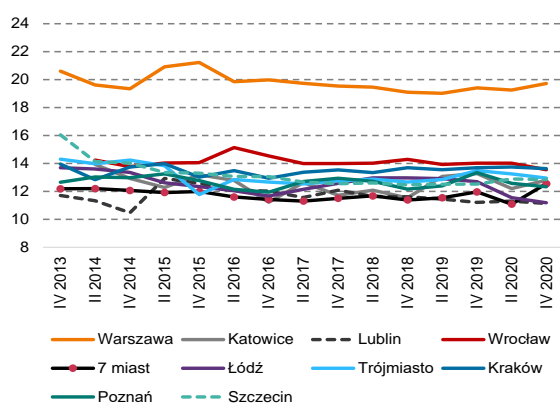
²¹ Por. Colliers International „Market Insights – Raport roczny 2021”.

²² Por. Colliers International „Market Insights – Raport roczny 2021”.

Czynsze transakcyjne nieruchomości komercyjnych²³

W 2020 r. czynsze umowne budynków biurowych klasy A (notowane w euro) w Warszawie lekko wzrosły, w pozostałych dużych miastach pozostały stabilne, a w 7. mniejszych miastach delikatnie spadły. Najwyższe czynsze w tej klasie notowane były w Warszawie, gdzie wynosiły od 19 do 20 euro/mkw./m-c. W pozostałych 8. dużych miastach oraz 7. pozostałych mniejszych miastach wojewódzkich wynosiły od 11 do 14 euro/mkw./m-c. Czynsze dla biurowców klasy B (notowane w euro) w analizowanych miastach były stabilne. Podobnie jak w latach poprzednich, czynsze dla biurowców klasy B w Warszawie były na podobnym poziomie jak czynsze budynków A w 6. dużych miastach.

Wykres 3.12 Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasa A (średnie w euro/mkw./m-c)

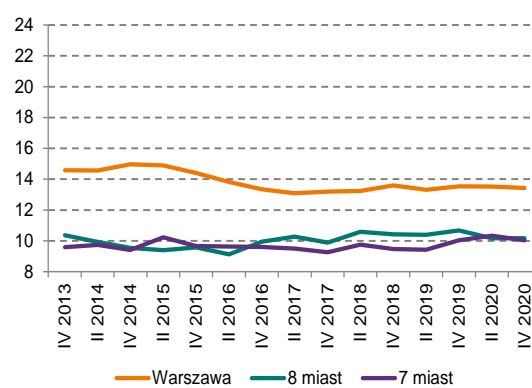


Uwaga: A - biurowce klasy A, B - biurowce klasy B. Klasyfikacja budynków zgodnie ze standardami BOMA International.

7 miast to Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra.

Źródło: NBP

Wykres 3.13 Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy B (średnie w euro/mkw./m-c)



Uwaga: 8 miast to Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Szczecin, Trójmiasto, Wrocław.

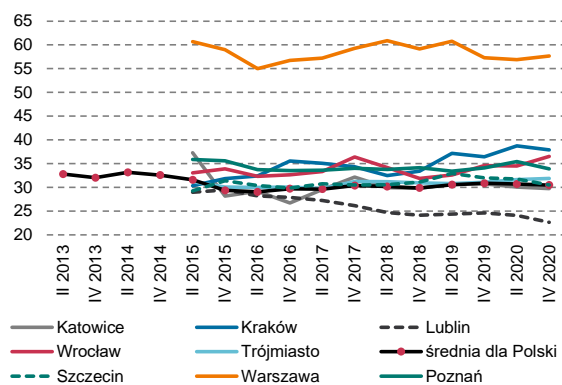
7 miast to Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra.

Źródło: NBP

Na rynku najmu powierzchni w centrach handlowych odnotowano ogólną stabilizację czynszów. Należy podkreślić, że dostępne są informacje nt. czynszów umownych, natomiast w okresach ograniczenia funkcjonowania sklepów przez pandemię COVID-19 najemcy lokali mogli negocjować tymczasowo niższy czynsz, co nie jest uwzględnione w danych zbieranych przez NBP.

²³ Analiza czynszów bazuje na bazie BaNK prowadzonej przez NBP, notowania odbywają się półrocznie.

Wykres 3.14 Czynsze transakcyjne wynajmu powierzchni w centrach handlowych (galeriach handlowych) o wielkości 100-500 mkw. (euro/mkw./m-c)



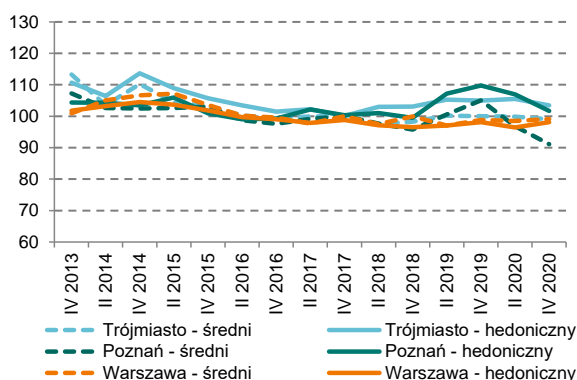
Uwaga: począwszy od IV kw. 2015 r. liczba rekordów w bazie, w tym respondentów znacznie wzrosła, przez co zmieniła się analizowana próba. Analizowane są czynsze transakcyjne, dla lokali o powierzchni od 100 do 500 mkw. w obiektach handlowych zlokalizowanych w ekonomicznie istotnych częściach miasta²⁴.

Źródło: NBP

Od IV kw. 2015 r., informacje o czynszach umownych zbierane są dla coraz większej liczby obiektów handlowych oraz poszczególnych powierzchni w tych obiektach. Można zatem analizować sytuację na rynkach najmu także za pomocą indeksu hedonicznego, który jest odporny na wyżej opisane zmiany analizowanej próbki. Na podstawie metodyki przedstawionej w raporcie za 2016 r., zostały stworzone indeksy cen hedonicznych dla Warszawy, Poznania i Trójmiasta. Na rynku biurowym indeks średniego czynszu jest bardzo zbliżony do indeksu hedonicznego, gdyż czynsze dla poszczególnych lokali lub powierzchni w danym budynku są względnie podobne. Indeks hedoniczny czynszów w IV kw. 2020 r. dla Warszawy pozostał stabilny względem IV kw. 2019 r. a dla Poznania i Trójmiasta wykazał delikatny spadek. W przypadku centrów handlowych w Trójmieście od początku notowania indeks czynszów średnich i indeks hedoniczny są bardzo zbliżone. Indeks hedoniczny czynszów dla Trójmiasta w IV kw. 2020 r. lekko wzrósł względem IV kw. 2019 r., dla Warszawy spadł a dla Poznania pozostał stabilny względem IV kw. 2019 r. Należy podkreślić, że analizowane są czynsze obowiązujące w danym półroczu. Umowy najmu podpisane są zazwyczaj na kilka lat, zatem ewentualne zmiany w nowo podpisanych czynszach tylko nieznacznie wpływają na średnią z czynszów obowiązujących w danym okresie.

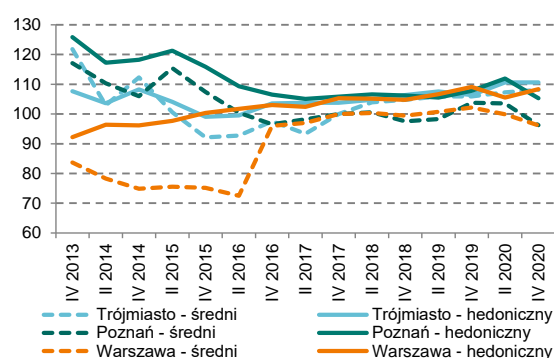
²⁴ To obszar, w którym można znaleźć szeroki zakres oferty handlowej i usługowej, dla osób o różnym stopniu zamożności, dobrze skomunikowany, może być położony poza ścisłym centrum miasta.

Wykres 3.15 Indeks czynszów dla biur, średni i hedoniczny (2017 IV = 100)



Źródło: NBP

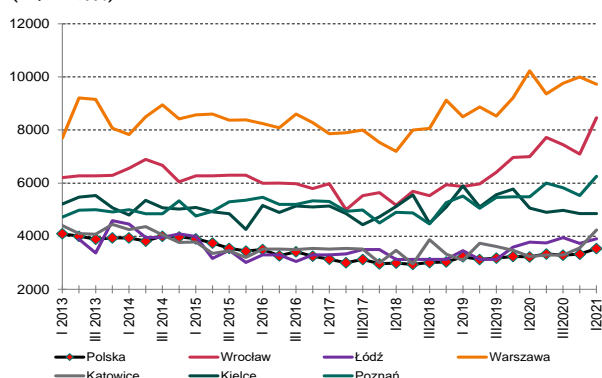
Wykres 3.16 Indeks czynszów dla centrów handlowych, średni i hedoniczny (2017 IV = 100)



Źródło: NBP

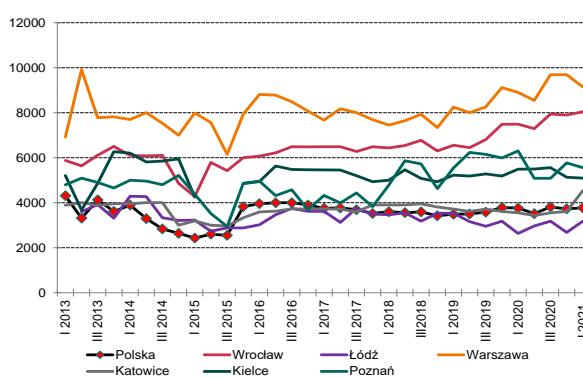
Poza wielkopowierzchniowymi nieruchomościami istnieje też rynek poszczególnych lokali usługowo-handlowych, usytuowanych na parterach budynków mieszkalnych oraz małych lokali biurowych. Mediany ceny transakcyjnej małych lokali handlowo-usługowych w Polsce w I kw. 2021 r. wykazały niewielkie wzrosty, jedynie w Warszawie i Kielc odnotowano niewielki spadek. Dużo takich lokali powstaje obecnie w dobrych lokalizacjach, co może tłumaczyć wzrost ich cen ofertowych. Podobne zachowanie można zaobserwować przy medianie cen ofertowych małych lokali biurowych na większości rynków, jedynie w Warszawie i Poznaniu można zaobserwować lekkie spadki w ostatnich kwartałach.

Wykres 3.17 Mediana ceny ofertowej sprzedaży małych lokali usługowo-handlowych na RW (zł/mkw.)



Źródło: NBP

Wykres 3.18 Mediana ceny ofertowej sprzedaży małych lokali biurowych na RW (zł/mkw.)



Źródło: NBP

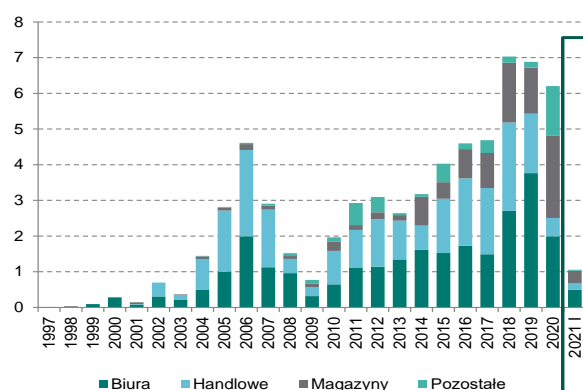
Transakcje inwestycyjne oraz ceny i wyceny nieruchomości komercyjnych

Wartość inwestycji na rynku nieruchomości komercyjnych wyniosła w 2020 r. ponad 6,2 mld euro. Mimo wybuchu pandemii wartość ta zmniejszyła się tylko nieznacznie w porównaniu z 2019 r. Udział inwestycji w nieruchomości magazynowe był historycznie wysoki, zaś w nieruchomości handlowe historycznie niski, co wiązać można ze zmianami biznesu, które rozpoczęły się już kilka lat temu, ale zostały przyspieszone przez wybuch pandemii COVID-19. Znaczna część wartości

inwestycji dotyczyła zmiany właściciela istniejących już budynków, odnotowano też sprzedaż całych portfeli nieruchomości. Analogicznie do poprzednich lat w tej kategorii inwestycji dominowali inwestorzy zagraniczni. Nie można jednak na tej podstawie wyciągać wniosków o rozkładzie własności nieruchomości na inwestorów krajowych i zagranicznych²⁵.

Inwestycje w nieruchomości komercyjne są częściowo finansowane długiem, a niskie stopy w strefie euro oznaczają niskie koszty finansowania oraz niskie koszty alternatywne. W tych warunkach inwestorzy skłonni byli podejmować podwyższone ryzyko. Materializowało się to w wysokich cenach transakcyjnych przy spadających czynszach oraz rosnących pustostanach, co skutkowało utrzymaniem się bardzo niskiej stopy kapitalizacji (relacja rocznego czynszu do ceny zakupu nieruchomości). Stopy kapitalizacji na rynku biurowym dla najlepszych nieruchomości w Warszawie kształtowały się na poziomie 4,7%, a na głównych rynkach regionalnych wyniosły 5,8%²⁶. Dopiero w sytuacji podwyżek stóp procentowych na rynku europejskim część projektów może stać się nieopłacalna dla inwestorów lub zacząć generować straty. Może to wpłynąć na wzrost liczby nieruchomości komercyjnych na sprzedaż, co mogłoby się przyczynić do spadku ich cen.

Wykres 3.19 Cykle na rynku komercyjnym w Polsce (mierzone wartością transakcji inwestycyjnych, w mld euro)



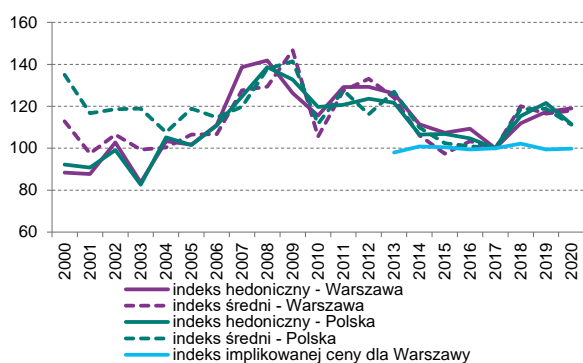
Źródło: Comparables.pl

²⁵ Powyższe inwestycje dotyczą sprzedaży całej funkcjonującej spółki, która wynajmuje budynek i czerpie z tego tytułu przychody. Takie transakcje odbywają się pomiędzy: 1/ deweloperem, który skomercjalizował nieruchomość i sprzedaje ją inwestorowi, lub 2/ dwoma inwestorami. Należy jednak podkreślić, że dane te nie pozwalają na formułowanie wniosków o udziale inwestorów zagranicznych w posiadaniu nieruchomości komercyjnych w Polsce. Istnieje bardzo duży zasób nieruchomości, które właściciel wybudował na cele własne, niekiedy nawet dekady temu. Ponadto, część inwestorów krajowych powołuje spółkę deweloperską, która dla nich buduje nieruchomość na wynajem i nią potem zarządza. Powyższe wydarzenia ekonomiczne nie są odnotowywane w statystyce o inwestycjach komercyjnych.

²⁶ Por. Colliers International „Market Insights – Raport roczny 2021”.

Wśród transakcji sprzedaży obserwuje się często sprzedaż całego portfela nieruchomości, w przypadku których nie można pozyskać informacji o cenie transakcyjnej poszczególnych obiektów. Do analizy hedonicznej niezbędna jest natomiast wiedza o cenach i atrybutach pojedynczych obiektów, zatem przy jej braku w niektórych przypadkach indeks liczony jest na ograniczonej próbie, co może wpływać na jego jakość. W tej sytuacji do analizy wprowadzono w 2020 r. nowy indeks hedoniczny, który uwzględnia jak poprzednio ceny transakcyjne, oraz dodatkowo wyceny bankowe nieruchomości²⁷. Na jego podstawie można stwierdzić, że w latach 2018–2020 ceny i wyceny nieruchomości biurowych w Warszawie i całej Polsce oraz handlowych w całej Polsce były stabilne.

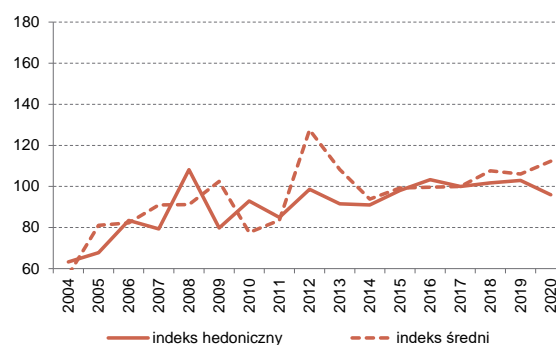
Wykres 3.20 Dynamika cen średnich i korygowanych hedonicznie nieruchomości biurowych w Warszawie i całej Polsce (2017=100) oraz indeks implikowanej ceny dla Warszawy



Uwaga: Analiza obejmuje ceny transakcyjne oraz wyceny bankowe nieruchomości komercyjnych. Implikowana cena została obliczona na podstawie zdyskontowania hedonicznego czynszu dla Warszawy stopą dyskontową 6%.

Źródło: NBP, Comparables.pl, AMRON

Wykres 3.21 Dynamika cen średnich i korygowanych hedonicznie nieruchomości handlowych w całej Polsce (2017=100)



Uwaga: Analiza obejmuje ceny transakcyjne oraz wyceny bankowe nieruchomości komercyjnych.

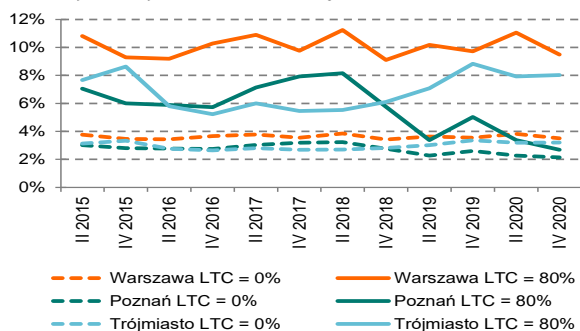
Źródło: NBP, Comparables.pl, AMRON

Inwestorzy zagraniczni wciąż angażują się w budowę nowych powierzchni biurowych i magazynowych w Polsce, do czego motywują ich: stały wzrost gospodarczy, niskie oprocentowanie kredytów zagranicą i wciąż wyższe w Polsce stopy zwrotu. Nowoczesne budynki biurowe mogą generować dalszą presję na czynsze starszych budynków. Szacunkowa stopa zwrotu z budowy i komercjalizacji nowego biurowca w Warszawie i Trójmieście pozostaje na wysokim poziomie, co może motywować inwestorów do kontynuacji budowy nowych obiektów (wykres 3.22). Obserwowana sytuacja może obniżyć dochody inwestorów posiadających starsze lub gorzej zlokalizowane budynki, przez co mogą wystąpić problemy z obsługą długu lub wypłatą

²⁷ Indeks ten obliczono na podstawie cen transakcyjnych (dane NBP oraz Comparables.pl) oraz wycen bankowych (dane AMRON), przez co uwzględniono większą liczbę obiektów komercyjnych i ich atrybutów cenotwórczych. Zastosowano metodę regresji ze zmiennymi zero-jedynkowymi czasu, co przy wciąż względnie małej liczbie obserwacji w poszczególnych latach pozwala wykorzystać możliwie dużo informacji z kroczącego 10-letniego okresu.

dywidendy. Ponieważ, jak wskazano na początku raportu, dominuje finansowanie przez banki zagraniczne, ryzyko to nie dotyczy krajowego sektora bankowego.

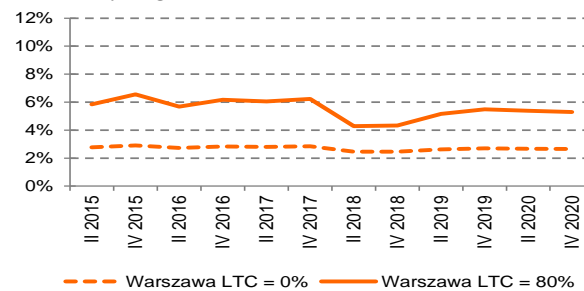
Wykres 3.22 Szacunkowa stopa zwrotu na kapitale własnym (ROE) z inwestycji w budowę i komercjalizację biurowca klasy A



Uwaga: Opis metody obliczeń wskaźnika ROE znajduje się pod tabelami 3 do 5. Różnice ROE między miastami wynikają z różnych poziomów kosztów budowy, oraz różnych poziomów efektywnych czynszów, to jest czynszów skorygowanych o współczynnik pustostanów na danym rynku.

Źródło: NBP, Sekocenbud, opracowanie NBP

Wykres 3.23 Szacunkowa stopa zwrotu na kapitale własnym (ROE) z inwestycji zakupu biurowca klasy B z istniejącego zasobu w Warszawie



Uwaga: Opis metody obliczeń wskaźnika ROE znajduje się pod tabelą 6.

Źródło: NBP, Comparables.pl, AMRON, opracowanie NBP

4. Analiza podaży mieszkań na rynku pierwotnym, wtórnym i rynku najmu

Rynek pierwotny

Analiza kosztów, zysków i cen w produkcji deweloperskiej²⁸

Podstawą analizy sektora deweloperskiego jest analiza opłacalności produkcji budowlanej. Opiera się ona na analizie procesu deweloperskiego w czasie, cen sprzedawanych obiektów oraz kosztów czynników produkcji. Z kosztów produkcji dodatkowo wyodrębniono koszty pracy, kapitału i ziemi, a następnie zbadano ich udział w kosztach produkcji konkretnych obiektów. W ramach monitoringu cen czynników produkcji analizowane są przeciętne stawki kosztorysowe robocizny (według rodzajów prac por. wykres 4.1), przeciętne ceny i zmiany stawek materiałów i najmu sprzętu budowlanego oraz ceny działek budowlanych.

Analiza procesu deweloperskiego prowadzona przez NBP od 2006 r. opiera się na specjalnie przygotowanych kosztorysach firmy Sekocenbud z okresu 2007-2020 oraz na modelu budynku wielorodzinnego typu 1122-302# obejmującym elementy zagospodarowania terenu wraz z przyłączami. Założenia dotyczące budynku są podstawą obliczania wpływu zmian cen czynników produkcji na koszty budowy.

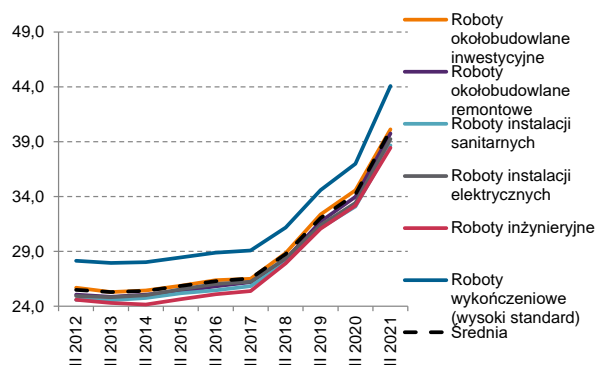
Monitoring cen terenów budowlanych od 2014 r. prowadzony jest przez analityków lokalnych z Oddziałów Okręgowych NBP metodami statystycznymi, porównania parami, średniej korygowanej oraz metodą mieszaną. Przy analizie struktury ceny mkw. przeciętnego mieszkania w analizowanych miastach wykonywane są szacunki cen mkw. terenów budowlanych.

Zestawienie kosztów budowy z cenami mieszkań wraz z kosztami terenów budowlanych daje możliwość kwantyfikacji struktury ceny mieszkania i osiąganego zysku deweloperskiego odniesionych do konkretnych budynków. Jest też podstawą weryfikacji stóp zwrotu liczonych na

²⁸ Do analizy wykorzystano dane ze sprawozdań F-01 przekazywanych do GUS w latach 2007 – 2018 przez podmioty które zajmują się realizacją projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10). Wyniki przedstawiono w podziale na dwie grupy firm (mniejsze – z liczbą pracujących od 9 do 49, oraz duże – zatrudniające powyżej 49 osób). Istotnym uzupełnieniem jest analiza danych finansowych szesnastu deweloperów wchodzących w skład indeksu sektorowego WIG-nieruchomości (poprzednio WIG-deweloperzy), których obecna działalność jest skoncentrowana w całości lub w zdecydowanej większości na budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym. Dodatkowo NBP przeprowadził własne badania ankietowe podaży z elementami analizy popytu na rynku pierwotnym oraz sytuacji i zdolności produkcyjnych podmiotów po stronie wykonawstwa, handlu i produkcji materiałów budowlanych w Polsce w marcu 2019 r. oraz badanie ankietowe popytu i podaży na wtórnym rynku mieszkaniowym z uwzględnieniem rynku najmu w czerwcu 2019 r.

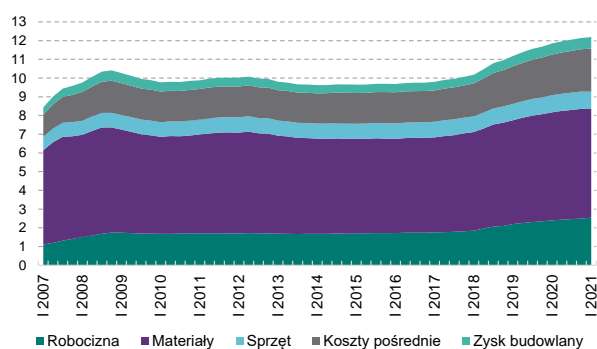
budynku modelowym²⁹. Znajomość typowych projektów inwestycyjnych stosowanych przez deweloperów umożliwia oszacowanie uzyskiwanych przez nich stóp zwrotu z projektów, co jest podstawowym wskaźnikiem umożliwiającym ocenę ich aktywności. Podstawową zaletą tego podejścia jest to, że opiera się na wiarygodnych danych oraz zależnościach i nie jest podatne na zmiany reprezentatywności próby czy efekt optymalizacji podatkowej, czym obciążona jest metoda wskaźnikowej analizy finansowej.

Wykres 4.1 Stawki kosztorysowe średnie brutto (zł/roboczogodzinę) w budownictwie deweloperskim w drugich kwartałach



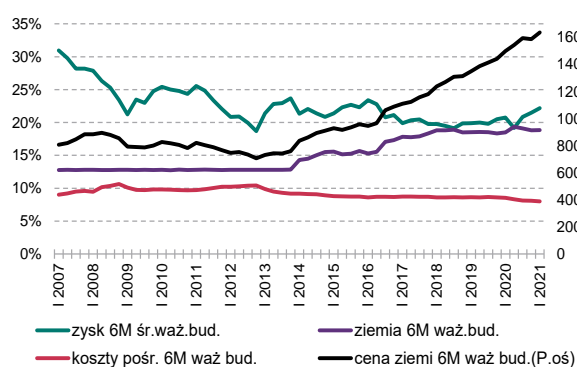
Źródło: NBP, Sekocenbud

Wykres 4.2 Struktura kosztów budowy połowy obiektu 1122-302 (mln zł)



Źródło: NBP, Sekocenbud

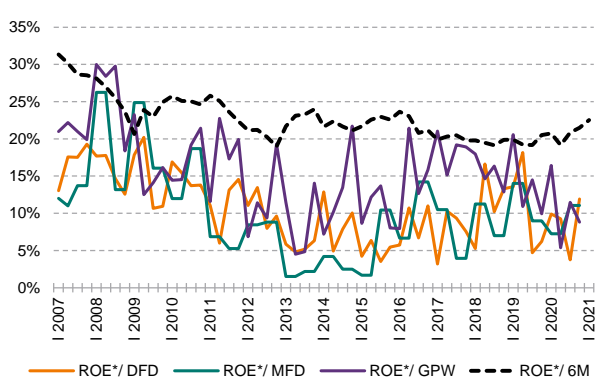
Wykres 4.3 Szac. udział zysku dewel., kosztów pośrednich i ziemi w cenie transakcyjnej netto na RP w proj.dewelop. (typ 1122-302) oraz cena ziemi (P.oś)



Uwaga do wykresu 4.58: */ROE modyfikowane = wynik finansowy netto / (przychody ze sprzedaży - wynik netto ze sprzedaży); ROE 6M – szac.ROE modyfikowane z projektu deweloperskiego wg NBP (śr. w 6M).

Źródło: NBP, Sekocenbud

Wykres 4.4 Szac. wskaźniki rentowności proj. dewelop. (ROE*/) na GPW, w DFD# i MFD# oraz projektów inwestycyjnych w 6M



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, Sprawozdań finansowych, GUS (F01)

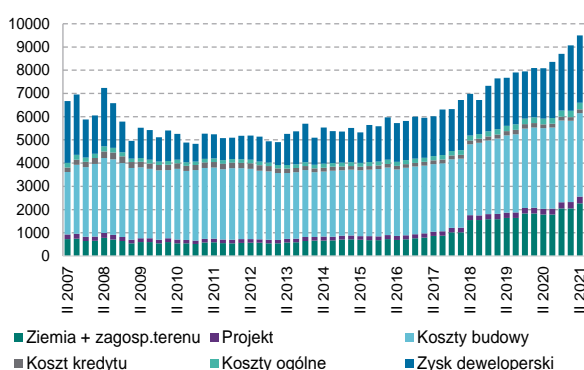
²⁹ Więcej danych w Informacji o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2021 r. dostępnej na stronie internetowej NBP.

Omawiane badanie pokazuje, że stopy zwrotu z projektów deweloperskich utrzymują się na wysokim poziomie (por. wykres 4.42). Na wykresie przedstawiono też rzeczywiste stopy zwrotu firm deweloperskich budujących mieszkania, przy czym zostały one skomponowane tak, by były zbieżne ze statystyką stosowaną przy analizie projektów. Rzeczywiste stopy zwrotu w całej grupie analizowanych firm są niższe od „projektowych” (zyskowność danego projektu nie jest równoznaczna zyskowności całej firmy), a dla firm notowanych na GPW to wielkości zbliżone.

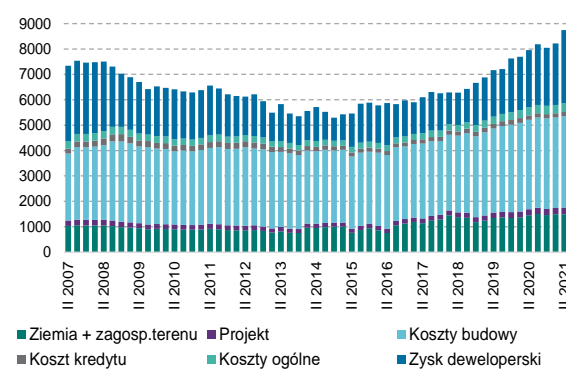
W 2020 r. wzrosły koszty budowy przeciętnego budynku mieszkalnego (por. wykres 4.54). Istotnie wzrosły dynamiki kosztów jego budowy, w tym zwłaszcza kosztów robocizny, cen materiałów budowlanych i najmu sprzętu budowlanego (por. wykres 4.53). Silne wzrosty wykazywała także dynamika zmian cen ziemi, co jest charakterystyczne dla czynnika produkcji, którego cena w warunkach wzrostu popytu jest kształtowana przez koszty krańcowe, a nie przeciętne (por. wykres 4.55). Rozwinięciem wskaźników przedstawionych na wykresie 4.56 są wykresy pokazujące szacunek struktury ceny mieszkania na 6 największych rynkach (por. wykresy 4.57-4.62).

Zestawienie struktury ceny mkw. mieszkań na wybranych rynkach pierwotnych pokazuje relatywnie stabilny udział zysku deweloperskiego, co związane jest z typową dla tego rynku ograniczoną konkurencją i różnicowaniem cen przez sprzedawców³⁰. Udział tego zysku jest zróżnicowany dla poszczególnych rynków oraz w poszczególnych latach. W IV kw. 2020 r. mimo wzrostu kosztów produkcji mieszkań szacowany zysk deweloperski wzrósł nieznacznie względem szacowanego w IV kw. 2019 r. i wahał się w przedziale 19-30%.

Wykres 4.5 Gdańsk, szacunek struktury ceny TRP mkw. pow. uż. mieszk. (ob.1122-302#)



Wykres 4.6 Kraków, szacunek struktury ceny TRP mkw. pow. uż. mieszk. (ob.1122-302)



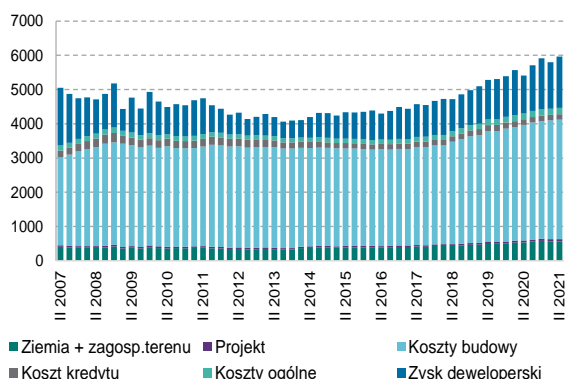
Uwaga do wykresów 4.5-4.10: cena transakcyjna netto (bez VAT).

Źródło: NBP

Źródło: NBP

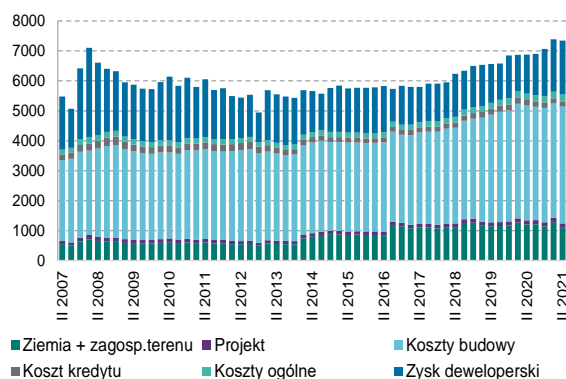
³⁰ Por. „Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2015 r.”

Wykres 4.7 Łódź, szacunek struktury ceny TRP mkw. pow. uż. mieszk. (ob.1122-302)



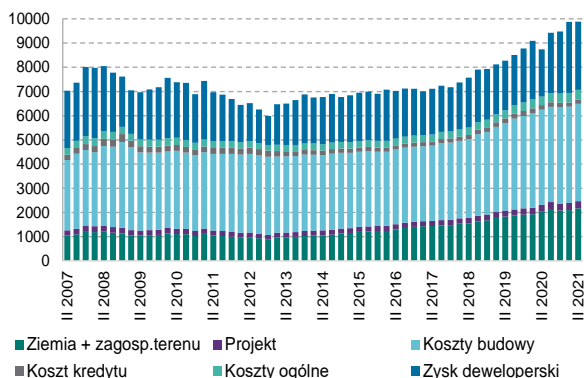
Źródło: NBP

Wykres 4.8 Poznań, szacunek struktury ceny TRP mkw. pow. uż. mieszk. (ob.1122-302)



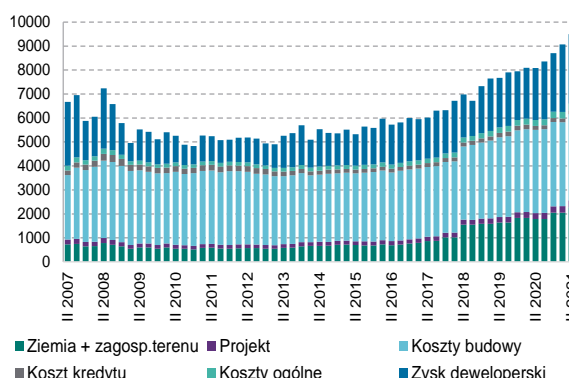
Źródło: NBP

Wykres 4.9 Warszawa, szacunek struktury ceny TRP mkw. pow.uż.mieszk. (ob.1122-302)



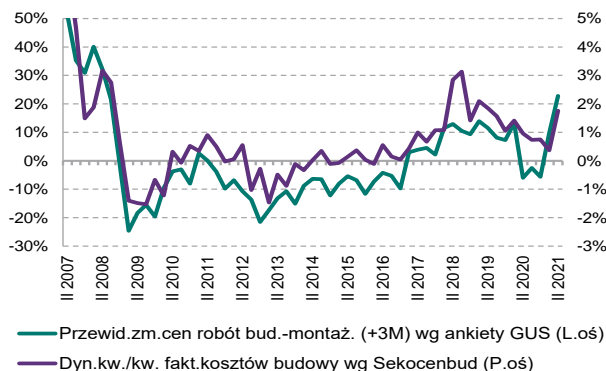
Źródło: NBP

Wykres 4.10 Wrocław, szacunek struktury ceny TRP mkw. pow.uż.mieszk. (ob.1122-302)



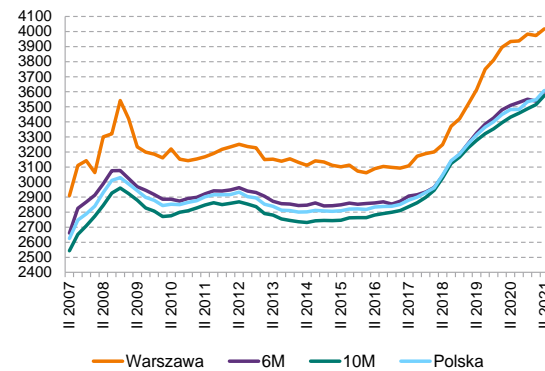
Źródło: NBP

Wykres 4.11 Przewidywane zmiany cen robót bud.-mont. (+3M) oraz dynamika kosztów budowy pow. użytk. bud. mieszk. (typ 1122-302#)



Źródło: NBP na podst. GUS, Sekocenbud

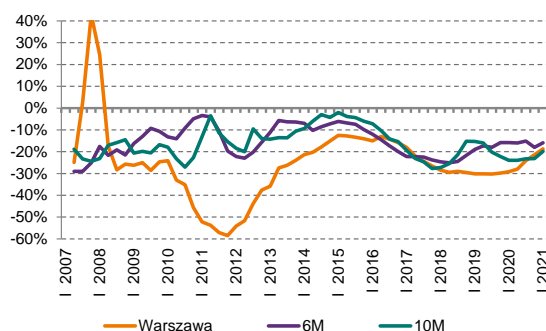
Wykres 4.12 Przeciętny koszt budowy mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302; zł/mkw.)



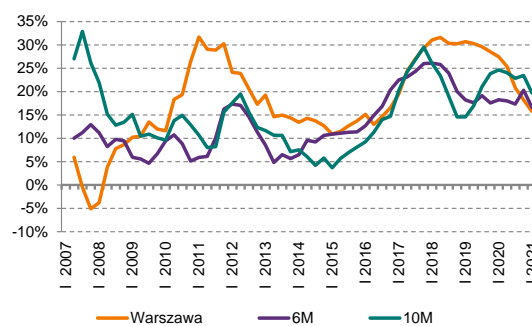
Źródło: NBP na podst. Sekocenbud

Na sytuację firm deweloperskich pozytywnie wpływało dobre dopasowanie struktury oferowanych mieszkań do struktury popytu. Na rynku nadal dominował popyt na niewielkie metrażowo mieszkania, gdyż są one bardziej płynne jako inwestycja i dostępne dla klientów konsumpcyjnych z racji na niską całkowitą cenę. Lokale te przeznaczone są często do zamieszkania dla małych gospodarstw domowych, na inwestycje (na wynajem), jak też mieszkania dla osób starszych. Dlatego mieszkania o powierzchni do 50 mkw. dominowały w transakcjach na rynku pierwotnym, a ich oferta była bardziej dopasowana do popytu niż mieszkań powyżej 50 mkw. (por. wykresy 4.13–4.14). Na rynku wtórnym utrzymywało się większe niedopasowanie oferty mieszkań do popytu względem powierzchni użytkowej (por. wykresy 4.15–4.16), stąd niższe ceny w mniej dostosowanych do klienta segmentach, zwłaszcza na rynku wtórnym.

Wykres 4.13 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni ≤ 50 mkw., RP w wybranych miastach Polski



Wykres 4.14 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni >50 mkw., RP w wybranych miastach Polski

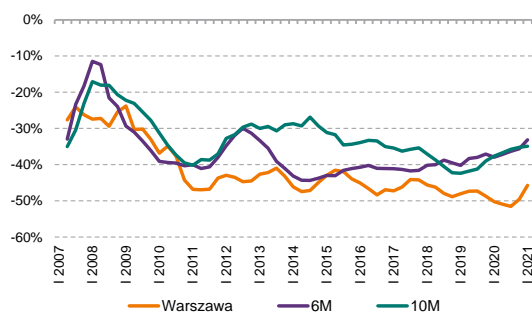


*Uwaga: wykres 4.13 przedstawia procentowe, krótkookresowe niedopasowanie podaży (oferty deweloperskie mieszkań) i szacunkowego popytu (transakcje) względem wielkości mieszkania na RP, według danych z bazy BaRN. Niedopasowanie liczone jest jako relacja udziału liczby mieszkań o powierzchni użytkowej do 50 mkw., będących w ofercie, do udziału liczby transakcji, których przedmiotem są mieszkania o powierzchni do 50 mkw. (średnia z 4 ostatnich kwartałów). Wynik dodatni (powyżej czarnej linii) świadczy o nadmiarze mieszkań o danej wielkości, ujemny natomiast o niedoborze. Wykres 4.14 jest analogiczny dla RP dla mieszkań o powierzchni powyżej 50 mkw., wykresy 4.15–4.16 są analogiczne, tylko dla RW.

Źródło: NBP

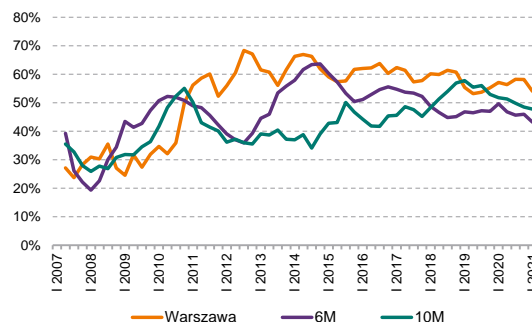
Źródło: NBP

Wykres 4.15 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni ≤ 50 mkw., RW w wybranych miastach Polski



Źródło: NBP

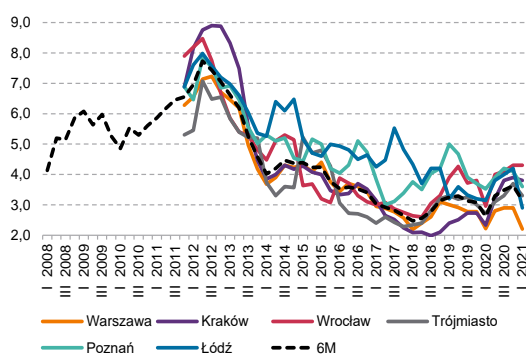
Wykres 4.16 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni >50 mkw., RW w wybranych miastach Polski



Źródło: NBP

Niższy w okresie II-IV kw. poziom sprzedaży w 2020 r. sprawił, że szacowany czas wyprzedaży mieszkania na rynku pierwotnym uległ dalszemu nieznacznemu wydłużeniu (por. wykres 4.17). Od I kw. 2021 r. czas ten ponownie zaczął zmniejszać się.

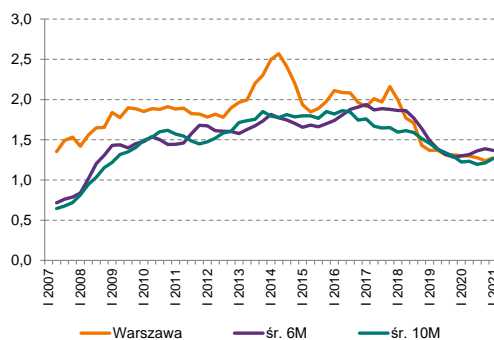
Wykres 4.17 Czas wyprzedaży mieszkań będących w ofercie na RP w wybranych miastach (liczba kwartałów)



Uwaga: czas sprzedaży to relacja liczby mieszkań będących w ofercie na koniec bieżącego kwartału do liczby sprzedanych mieszkań w ostatnich czterech kwartałach.

Źródło: JLL(d. REAS)

Wykres 4.18 Czas sprzedaży mieszkań na RW w wybranych miastach (liczba kwartałów)



Uwaga: rzeczywisty czas sprzedaży mieszkań uśredniony z czterech ostatnich kwartałów; dane nieporównywalne z wykresem 4.17. Czas sprzedaży mieszkań na wtórnych rynkach nieruchomości uwzględnia tylko transakcje zakończone sprzedażą. Dane te są zaniżone, gdyż nie zawierają ofert wprowadzonych i jeszcze nie sprzedanych.

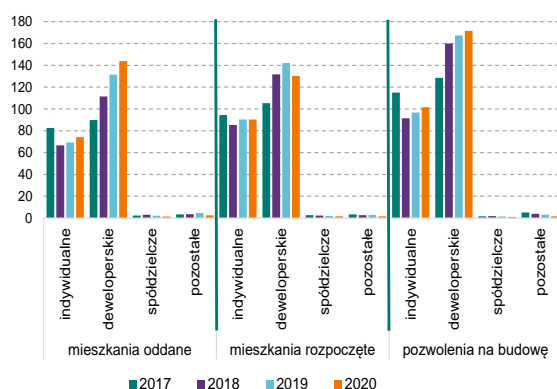
Źródło: NBP

Na podaż mieszkań składają się mieszkania wystawione na sprzedaż i wynajem, pochodzące zarówno z istniejącego zasobu (rynek wtórny), jak też nowo budowane (rynek pierwotny),

skorygowane o ubytki oraz zmiany przeznaczenia obiektów³¹. W warunkach wzrostu popytu mieszkaniowego oraz relatywnie rzadkiej zamiany mieszkań, podstawowym czynnikiem decydującym o równowadze na tym rynku staje się budownictwo mieszkaniowe, a więc rynek pierwotny.

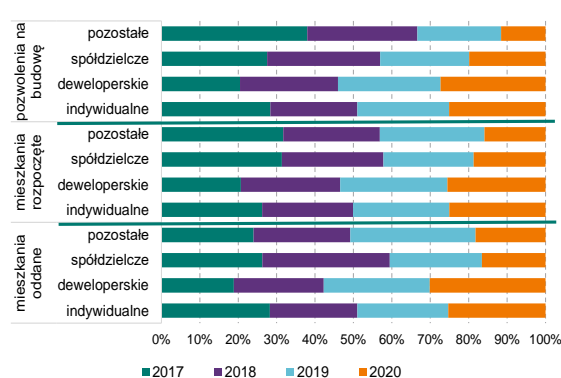
Struktura podaży budownictwa mieszkaniowego w Polsce jest stabilna od końca lat 90. XX w. W największych miastach dominuje budownictwo deweloperskie, a jego udział zwiększył się istotnie w 2020 r. Inwestycje spółdzielni mieszkaniowych mają w tych miastach marginalne znaczenie. W średnich i mniejszych miastach oraz na obszarach wiejskich dominuje budownictwo jednorodzinne, wykonywane częściowo systemem gospodarczym (por. wykresy 4.19 i 4.29). Szacunki NBP wskazują, że około 30% transakcji zakupu mieszkań deweloperskich finansowane jest kredytem. Budownictwo jednorodzinne jest realizowane w dużym stopniu ze środków własnych, a kredyt ma jedynie charakter uzupełniający.

Wykres 4.19 Struktura form budownictwa mieszkaniowego w Polsce (tysiące mieszkań)



Źródło: GUS

Wykres 4.20 Struktura form budownictwa mieszkaniowego w Polsce (w %)



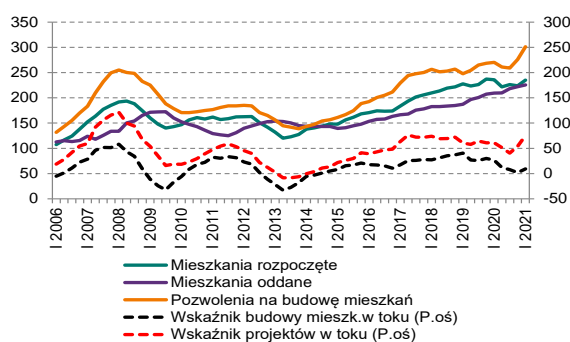
Źródło: GUS

Przy analizie ryzyka wystąpienia gwałtownego szoku na rynku mieszkaniowym szczególne znaczenie ma elastyczność podaży nowych mieszkań względem popytu. Informuje ona, jak szybko sektor deweloperski może dostosować się do zwiększonego popytu, a rynek uniknąć ryzyka nadmiernego wzrostu cen. Miernikiem napięć może być porównanie liczby pozwoleń na budowę i mieszkań w trakcie realizacji z wielkością sprzedaży mieszkań. Wykresy 4.30 i 4.31 pokazują, że w 2017 r. podaż mieszkań zazwyczaj dopasowywała się do popytu. Od drugiej połowy 2018 r. obserwowano jednak zjawiska sygnalizujące jej usztywnianie się. Przejawiało się to: utrzymaniem się niskiego udziału mieszkań gotowych w ofercie na rynku w relacji do sprzedaży oraz spadkiem liczby mieszkań w toku w odniesieniu do wysokiej bieżącej sprzedaży mieszkań. W II kw. 2020 r., na skutek ograniczeń związanych z pandemią COVID-19, drastycznie

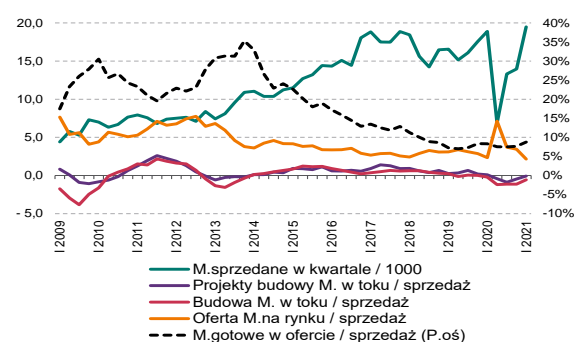
³¹ W Polsce dostępne są oficjalne dane dotyczące rozmiarów budownictwa mieszkaniowego. Nie są natomiast dostępne dla Polski informacje o rynku kontraktów deweloperskich na budowę mieszkań oraz sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym.

spadła sprzedaż mieszkań, której stopniową odbudowę obserwujemy od III kw. 2020 r. Wzrosła nieznacznie oferta mieszkań gotowych na rynku oraz liczba budowanych mieszkań w toku w relacji do sprzedaży, co oznacza lepsze dostosowanie podaży.

Wykres 4.21 Budownictwo mieszkaniowe w Polsce (liczba mieszkań, 4 kwartały kroczące)



Wykres 4.22 Wskaźniki projektów mieszkaniowych i budowy mieszkań w toku oraz oferta mieszkań w 7M odniesione do sprzedaży w 7M



Uwaga do wykresów: Projekty w toku to pozwolenia na budowę mieszkań minus mieszkania oddane; budowa mieszkań w toku to mieszkania, których budowę rozpoczęto minus mieszkania oddane; obydwa wskaźniki są sumowane w 4 kwartałach. W wykresie 4.49 zostały podzielone przez sprzedaż w danym okresie.

Źródło: NBP na podstawie GUS

Źródło: NBP na podstawie GUS, JLL(d. REAS)

Rynek deweloperski i budowlany oraz jego perspektywy według badań ankietowych NBP

Istotnym czynnikiem monitorowania zmian relacji popytu do podaży są badania oczekiwań rynkowych, które na ogół są zbieżne z prognozami makroekonomicznymi głównych zmiennych kształtujących sytuację na rynku mieszkaniowym i w dużym stopniu trafnie oceniają poziom popytu i podaży mieszkań.

Ponad połowa deweloperów ankietowanych przez NBP w I kw. 2020 r.³², tuż przed rozprzestrzenieniem się pandemii, oczekiwała utrzymania się dobrej koniunktury na rynku mieszkaniowym przez okres od jednego do dwóch lat. Rekordowe w poprzednich latach rozmiary budownictwa skutkowały wzrostem kosztów, cen mieszkań oraz wysoką produkcją w toku. Pod koniec I kw. 2020 r. na skutek wprowadzonych obostrzeń i wysokiej niepewności związanej

³² W badaniu ankietowym NBP poziomu podaży z elementami popytu na rynku pierwotnym mieszkań w budownictwie wielorodzinnym przeprowadzonym w lutym i marcu 2020 r. w całej Polsce udział wzięło 198 respondentów, w tym 66% stanowili mniejsi respondenci realizujący 15% rocznej sprzedaży w kraju, 28% średnich podmiotów, do których należało 39% sprzedaży i 6% dużych deweloperów, których łączna sprzedaż to blisko połowa (46%) efektów budownictwa wielorodzinnego w kraju.

W badaniu sytuacji ekonomicznej i zdolności produkcyjnych firm budowlanych świadczących m.in. usługi w zakresie budownictwa mieszkaniowego przeprowadzonym w lutym i marcu 2020 r. na terenie całego kraju udział wzięło 202 respondentów, w tym 53% respondentów wykonywało głównie roboty budowlane w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

z dalszym rozwojem pandemii nastąpiła znaczna zmiana sytuacji gospodarczej w otoczeniu sektora nieruchomości w Polsce. Trudno było wówczas o trafną ocenę jej wpływu na rynek mieszkaniowy i całą gospodarkę.

Analiza danych NBP oraz danych raportowanych w sprawozdaniach finansowych i dostępnych z innych źródeł za II kw. 2020 r. w odniesieniu do wyników odnotowanych w kwartale poprzednim i w poszczególnych kwartałach 2019 r. wskazała na znaczny spadek aktywności na rynku mieszkaniowym, w tym zarówno po stronie nabywców mieszkań, jak i po stronie deweloperów mieszkaniowych. W warunkach wysokiej niepewności w pierwszej kolejności nabywano mieszkania z bliskim okresem oddania do użytkowania. Deweloperzy w obawie przed nadmiernym frontem inwestycyjnym i nadpodażą lokali na rynku pierwotnym zmniejszyli liczbę rozpoczynanych inwestycji i dostępnych ofert. Odnotowano natomiast wysoką aktywność w zakresie projektów będących w trakcie realizacji. Według raportowanych danych finansowych przez większych (średnich i dużych) deweloperów oraz notowanych na GPW wartość projektów w toku od 2017 r. była na bardzo wysokim poziomie (42% w strukturze aktywów). Wcześniej, nieznacznie wyższy udział produkcji w toku odnotowano w okresie od II połowy 2008 r. do III kw. 2009 r. (47% średnio w kw. w strukturze aktywów). Biorąc pod uwagę wysokie przedsprzedaże we wstępnych etapach realizacji budynków, które były widoczne do końca 2019 r., w obliczu załamania popytu w 2020 r. po rozprzestrzenieniu się COVID-19 największym ryzykiem zagrożeni byli deweloperzy ze znaczną liczbą mieszkań rozpoczętych i z niewielkim współczynnikiem kontrakcji produktu końcowego jakim są mieszkania. W III kw. 2020 r. w odniesieniu do kwartału poprzedniego wzrosła aktywność na rynku mieszkaniowym po stronie nabywców mieszkań, mimo niepewnego kierunku rozwoju sytuacji pandemicznej i niestabilnej sytuacji finansowej części gospodarstw domowych. Odbudowanie aktywności po stronie popytu dotyczyło głównie rynków siedmiu największych miast. Zdaniem respondentów badania ankietowego wyższy poziom kontrakcji był związany z poprawą nastrojów w gospodarstwach domowych, zniesieniem części ograniczeń w życiu gospodarczym oraz był pochodną przesunięcia decyzji o zakupie mieszkania z II kw. 2020 r. na III kw. 2020 r. Poluzowanie, w stosunku do zaostrzonej w II kwartale 2020 r., polityki kredytowej dla kupujących i niskie stopy procentowe sprzyjały zakupom zarówno na potrzeby własne, jak i w celach inwestycyjnych. Według danych NBP oraz ankietowych z listopada 2020 r.³³ pierwotny rynek mieszkaniowy w 2020 r., po pierwszym szoku związanym z pojawieniem się COVID-19, zachował się stabilnie i zakończył rok z niższym spadkiem sprzedaży niż przewidywano na początku pandemii. Było to spowodowane

³³ Deweloperzy, którzy wzięli udział w badaniu przeprowadzonym przez Narodowy Bank Polski w listopadzie 2020 r. stanowili około 28% firm deweloperskich inwestujących w projekty budownictwa wielorodzinnego w kraju. Respondenci, którzy w tym samym czasie wzięli udział w „Badaniu sytuacji ekonomicznej i zdolności produkcyjnych firm budowlanych świadczących między innymi usługi w zakresie budownictwa mieszkaniowego” stanowili około 21% firm mikro, 43% małych jednostek, 30% średnich podmiotów i 6% dużych firm budownictwa kubaturowego. Ponad 90% ankietowanych deweloperów i ponad 80% ankietowanych przedsiębiorstw budowlanych wzięło również udział w poprzednich edycjach badań (w lutym 2020 r. i lutym 2019 r.), co zapewnia wysoką porównywalność wyników i wniosków z poprzednich badań.

szybka odbudową popytu na mieszkania w drugiej połowie roku, co miało istotny, pozytywny wpływ na sytuację deweloperów i w mniejszym zakresie firm budowlanych. Według danych NBP spadek kontraktacji mieszkań na rynku pierwotnym w odniesieniu do 2019 r. wyniósł 14%. Większość ankietowanych deweloperów sygnalizowała możliwość kontynuacji w 2021 r. wyższych poziomów produkcji i sprzedaży niż w 2020 r.

W konsekwencji sytuacja ekonomiczna zdecydowanej większości badanych deweloperów mieszkaniowych na koniec 2020 r. była dobra i porównywalna z ocenami na koniec 2019 r. W niepewnym otoczeniu rynkowym dużo lepiej poradziły sobie największe firmy deweloperskie, które w II półroczu 2020 r. wprowadziły wiele nowych projektów na rynek i odnotowały poprawę sprzedaży. Według oczekiwań deklarowanych przez większość deweloperów pod koniec 2020 r. ich sytuacja ekonomiczna nie powinna ulec znaczącym zmianom w 2021 r., a niewielki ich odsetek oczekiwał jej poprawy. Na dobry stan sytuacji finansowej większości deweloperów zasadniczy wpływ miało utrzymanie poziomu cen mieszkań i przerzucenie rosnących kosztów produkcji na klientów pomimo spadku sprzedaży w II kw. 2020 r. Było to możliwe dzięki wysokiej koncentracji produkcji, doświadczeniom z poprzednich załamania popytu na rynku i sile ekonomicznej firm deweloperskich, zwłaszcza największych.

Dane z badań ankietowych potwierdziły utrzymanie wysokiej koncentracji produkcji deweloperów pod względem poziomu rocznej sprzedaży mieszkań oraz istotne rozdrobnienie rynku deweloperskiego. Podobnie jak w latach poprzednich blisko połowa sprzedanych w 2020 r. mieszkań została wybudowana przez 6% największych deweloperów (z roczną sprzedażą powyżej 500 lokali), podczas gdy w budowę zaledwie 19% lokali zaangażowanych było aż 73% małych przedsiębiorstw deweloperskich (z roczną kontraktacją do 100 mieszkań). Pozostałą część sprzedaży (31% transakcji) zrealizowało 21% średnich jednostek (z roczną sprzedażą od 100 do 500 mieszkań).

Według danych GUS w 2020 r. oddano do użytkowania blisko 221 tys. mieszkań, tj. o 6,5% więcej niż w 2019 r. oraz o 35% więcej w porównaniu do 2016 r. W latach 2016-2020 odnotowano rokroczne wzrosty, które były udziałem głównie sektora deweloperskiego i indywidualnego. Zdaniem większości ankietowanych deweloperów dostępna podaż mieszkań na rynku pierwotnym na koniec 2020 r. była zbliżona do popytu, choć wydłużył się czas wysprzedaży projektu. Obserwując odbudowę popytu deweloperzy dążyli do utrzymania zbliżonego poziomu marży i rentowności projektów, co było możliwe poprzez przeniesienie rosnących kosztów na nabywców mieszkań. W efekcie dynamika wzrostu cen mieszkań w 2020 r. była widoczna na wszystkich lokalnych rynkach i była tylko nieznacznie niższa względem 2019 r. Polityka niższej produkcji mieszkań przy wzroście popytu sprzyjała dalszemu wzrostowi cen mieszkań. Według danych NBP w 2020 r. średnia cena transakcyjna na rynku pierwotnym wzrosła o 7% w siedmiu największych miastach, w tym o 8% w Warszawie oraz o 8% w pozostałych dziesięciu miastach. W 2019 r. wzrost cen transakcyjnych w tych lokalizacjach był nieco wyższy i sięgał odpowiednio 9%, 11% i 10%. Natomiast znacznie wyhamował wzrost średnich cen ofertowych na rynku

pierwotnym siedmiu lokalnych rynków (wzrost o 7% w 2020 r. wobec 12% wzrostu w 2019 r.), w tym Warszawy (wzrost o 5% w 2020 r. wobec 14% wzrostu w 2019 r.). Jedynie na dziesięciu pozostałych rynkach zwiększyło się tempo wzrostu średniej ceny ofertowej nowych mieszkań (o 12% w 2020 r. wobec 6% w 2019 r.). Na rynku wtórnym, w grupie dziesięciu mniejszych miast w 2020 r. odnotowano też znacznie wyższy wzrost ceny ofertowej (o 10%) i transakcyjnej (o 10%) niż w grupie siedmiu większych miast (o 7% ofertowej i o 6% transakcyjnej), w tym w Warszawie (o 6% ofertowej i o 3% transakcyjnej).

W 2020 r. wobec 2019 r. utrzymała się zbliżona struktura ceny metra kwadratowego mieszkania, ponieważ wraz ze wzrostem kosztów budowy wzrosły również ceny mieszkań. Zmniejszyła się jednak dynamika wzrostu kosztów bezpośrednich budowy budynku (wzrost o 4% w 2020 r. wobec 7% wzrostu w 2019 r.) oraz zdaniem ankietowanych deweloperów, dynamika wzrostu cen ziemi netto w przeciętnych lokalizacjach (wzrost o 13% w 2020 r. wobec 17% w 2019 r.) i w bardzo dobrych lokalizacjach (wzrost o 22% w 2020 r. wobec 29% w 2019 r.).

Według GUS liczba nowo rozpoczętych mieszkań w 2020 r. (223,8 tys. lokali) zmniejszyła się o 5,7% wobec 2019 r. Według danych NBP na koniec 2020 r. widoczny był niższy stan ofert sprzedaży w odniesieniu do stanów na koniec analogicznych kwartałów w 2019 r. Zarówno w Warszawie, jak i w 7. większych i 10. pozostałych miastach liczba ofert dostępnych na koniec 2020 r. była zbliżona do łącznej liczby transakcji w 2020 r., co statystycznie oznacza, że przy podobnym poziomie popytu mieszkania znajdujące się w ofercie mogłyby zostać wysprzedane w okresie jednego roku. Według danych ankietowych oferta mieszkań gotowych do zamieszkania na koniec 2020 r. (12% w strukturze ofert) była stabilna i zbliżona do udziału gotowych lokali na koniec 2019 r.

W ocenie badanych deweloperów rynek na koniec 2020 r. nie był rozchwiany, przy czym rozchwianie definiowano jako „wzrost sprzedaży w celu odsprzedaży z zyskiem w korzystnym okresie”. Udział takich transakcji był stabilny i szacowany na 4%. Nie uległ istotnej zmianie cel, w jakim kupujący nabywali mieszkania tj. na potrzeby własne, jak i z przeznaczeniem na wynajem. Nie odnotowano jak dotąd wyhamowania popytu inwestycyjnego, mimo spadku stawek czynszu najmu i rosnących cen zakupu mieszkań. Utrzymała się struktura nabywców (92% osoby fizyczne krajowe, 5% osoby fizyczne zagraniczne, 2% przedsiębiorstwa oraz blisko 1% to fundusze inwestycyjne). Nie uległ istotnej zmianie udział poszczególnych źródeł finansowania nabywanych mieszkań. Podstawowym źródłem finansowania zakupu mieszkań na potrzeby własne był kredyt bankowy lub znaczna przewaga środków bankowych (60% transakcji). Mieszkania zakupione z głównym przeznaczeniem na wynajem lub z zamiarem ich odsprzedaży w korzystnym okresie w 78% zostały zakupione wyłącznie ze środków własnych lub ze znaczną przewagą środków własnych.

Większość deweloperów (66%) uzyskaną w 2020 r. rentowność sprzedaży oceniło na poziomie satysfakcjonującym, nieznacznie niższym niż w 2019 r., a około 32% na poziomie

niesatysfakcjonującym, przy czym rentowność pozostała dodatnia. W przewidywaniach z listopada 2020 r. w zakresie rentowności sprzedaży na 2021 r. odnotowano pewien spadek optymizmu wśród deweloperów, co mogło głównie wynikać z obawy o sytuację finansową i możliwości nabywców w obliczu wysokich wzrostów cen mieszkań i niepewnej sytuacji gospodarczej związanej z rozwojem pandemii w kraju i na świecie. Przeważający odsetek badanych deweloperów nie miał też problemów z utrzymaniem płynności finansowej i nie oczekiwał istotnych zmian w 2021 r. zarówno w obszarze płynności, jak i regulowania zobowiązań.

Według danych zebranych w badaniu ankietowym główną rolę w finansowaniu działalności deweloperów odgrywał kapitał własny i przedpłaty nabywców oraz pomocniczo kredyt bankowy i obligacje deweloperskie. Istotną rolę odgrywało też finansowanie działalności ze zobowiązań, zwłaszcza wobec firm budowlanych, co jest widoczne przy zestawieniu danych bilansowych tych obydwu kategorii firm. Duże firmy deweloperskie w większym stopniu finansujące się przedpłatami nabywców rzadziej korzystały z kredytu na realizację inwestycji. W 2020 r., podobnie jak w 2019 r., ponad połowa ankietowanych nie ubiegała się o kredyt, co było zbieżne z niskim udziałem projektów prowadzonych w formule SPV – podstawowym bankowym wymogiem kredytowym. Wśród podmiotów wnioskujących o kredyt wzrósł odsetek tych, którym nie przyznano środków bankowych (11% wnioskujących w 2020 r. wobec 5% w 2019 r.). Odnotowano rosnący w 2020 r. zapas gotówki, która może zapewnić bufor bezpieczeństwa w obliczu nagłego spadku przychodów.

Do najbardziej istotnych czynników, które mogą mieć wpływ na wyhamowanie popytu w 2021 r. ankietowani deweloperzy zaliczyli nieoczekiwany spadek nastrojów konsumenckich, pogorszenie sytuacji na rynku pracy, zmniejszenie zdolności nabywczych, zaostrzenie kryteriów udzielania kredytu kupującym, dalszy wzrost cen mieszkań przewyższający wzrost wynagrodzeń, zmianę preferencji nabywców i ich odpływ na rynek wtórny oraz spadek opłacalności zakupu na wynajem. W listopadzie 2020 r., blisko połowa ankietowanych deweloperów przewidywała utrzymanie się niewielkiego spowolnienia na rynku mieszkaniowym przez okres do jednego roku, a spora część przez okres powyżej jednego roku, ale nie dłużej niż do dwóch lat. Znaczący odsetek deweloperów (26%) nie odczuł skutków pandemii w prowadzeniu działalności.

Znacząco zmniejszył się odsetek deweloperów, którzy nabyli grunty (38% w 2020 r. wobec 53% w 2019 r.), przy czym jako główne powody wskazywano utrzymujące się trudności w nabyciu atrakcyjnych działek pod budownictwo wielorodzinne, wzrost ich cen oraz niepewną koniunkturę na rynku mieszkaniowym i pogorszenie sytuacji finansowej części mniejszych inwestorów. W efekcie około 20% ankietowanych na koniec 2020 r. nie posiadało zapasu gruntów wobec 11% jednostek na koniec 2019 r.

W 2020 r. czynnikami wskazywanymi przez badanych deweloperów jako najistotniejsze bariery i ryzyka po stronie podażowej były opóźnienia procedur administracyjnych i trudności w nabyciu

atrakcyjnych gruntów. W ocenie deweloperów były one w największym stopniu odpowiedzialne za utrudnienia w rozpoczęciu kolejnych inwestycji i ograniczenia podaży.

Według danych zebranych na koniec 2020 r. przez Polski Związek Firm Deweloperskich (PZFD) 84% firm deweloperskich odczuło utrzymujące się znaczne spowolnienie w prowadzonych postępowaniach, co utrudniło sprawne rozpoczęcie, przeprowadzenie i zakończenie procesu inwestycyjno-budowlanego. Problem ten w szczególności dotyczył organów administracji samorządowej, jak i sądów wieczystoksięgowych – na te organy wskazało odpowiednio 90% i 70% ankietowanych. Przedłużające się postępowania były szczególnie uciążliwe przy wydawaniu pozwoleń na budowę oraz decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach³⁴. Analiza danych zebranych przez PZFD za okres od 2012 r. do 2019 r. dla kilkunastu miast w zakresie długości wydawania decyzji administracyjnych wskazała na zróżnicowany okres opóźnień postępowań administracyjnych na poszczególnych rynkach lokalnych. W latach 2012-2019 w większym stopniu wydłużył się czas potrzebny na uzyskanie wnioskowanych decyzji o warunkach zabudowy niż pozwoleń na budowę.

W ustawowym terminie 60 dni wydano zaledwie 11% decyzji o warunkach zabudowy zarówno w 2019 r., jak i w 2012 r. na analizowanych kilkunastu, lokalnych rynkach. Wydanie większości decyzji WZ mieściło się w dłuższym przedziale czasowym - od 61 do 180 dni (44% decyzji w 2019 r. i 54% w 2020 r.). Zwiększył się o 10 p.p. udział WZ wydanych w znacząco dłuższym okresie, tj. powyżej 180 dni (45% decyzji w 2019 r. wobec 35% w 2012 r.). Istotnie korzystniejszą sytuację odnotowano pod względem oczekiwania na wydanie pozwoleń na budowę, jednakże w tym zakresie również wydłużył się czas oczekiwania. Według uśrednionych danych z kilkunastu miast ponad połowa decyzji o pozwoleniu na budowę wydana została w ustawowym terminie 65 dni (58% decyzji w 2019 r. i 65% w 2012 r.), w tym niemalże całość lub sto procent we Wrocławiu, Poznaniu i w Gdyni oraz od dwóch lat w Bydgoszczy. Pozostały odsetek pozwoleń na budowę wydano w dłuższym okresie, w tym głównie w przedziale czasowym od 66 dni do 180 dni około 31% w 2019 r. i 24% w 2012 r.

Biorąc pod uwagę deklarowane przez deweloperów pod koniec 2020 r. wyższe o 38% możliwości produkcyjne w 2021 r. (mieszkania planowane do wprowadzenia oraz te, które mogą oni wybudować na posiadanym banku ziemi) i porównując wyniki poprzednich ankiet i analiz wskaźnikowych przedsiębiorstw można przyjąć, że w 2020 r. znaczna część deweloperów uzupełniła zapas gruntów, a podaż nadaży za popytem. Mimo utrudnień administracyjnych odnotowano wzrost liczby pozwoleń wydanych na budowę mieszkań w kraju o około 2,7%, co było efektem znacznego wzrostu liczby wydanych pozwoleń w okresie od października do grudnia 2020 r.

³⁴ Bariery i możliwości branży deweloperskiej, Polski Związek Firm Deweloperskich, kwiecień 2021 r.

Deficyt mieszkań w kraju, wzrost dochodów rozporządzalnych gospodarstw domowych, środowisko niskich stóp procentowych i ograniczona zyskowność alternatywnych form inwestowania pozwala sądzić, że deweloperzy będą utrzymywać wysoki poziom produkcji, cen mieszkań i rentowności, a sytuacja w branży pozostanie dobra. Analiza sektorowa pokazuje też, że istotnym czynnikiem hamującym nadmierne wzrosty cen mieszkań deweloperskich jest też bardziej rozdrobniony i konkurencyjny rynek wtórny. Kolejnym czynnikiem podażowym mogącym mieć wpływ na sytuację sektora deweloperskiego według ankietowanych deweloperów jest rekordowa liczba mieszkań planowanych do wprowadzenia na rynek w 2021 r., co w znacznym stopniu jest konsekwencją podjętych wcześniej decyzji.

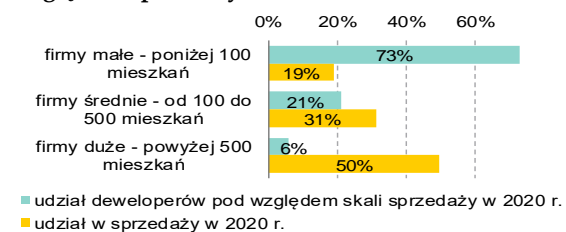
Tabela 4.1 Dynamika oczekiwanej przez ankietowanych deweloperów liczby mieszkań do sprzedaży oraz planowanej liczby mieszkań do wprowadzenia na rynek w ofercie sprzedaży w budownictwie wielorodzinnym w 2020 r., 2021 r. i w 2022 r.

Opis	Dynamika (poprzedni rok = 100%)		
	2020 r.	2021 r.	2022 r.
mieszkania planowane do wprowadzenia na rynek	120%*	138%	71%
mieszkania sprzedane (liczba umów deweloperskich i przedwstępnych) lub planowana sprzedaż	96%	110%	88%

*/Wyliczenia na podstawie danych ankietowych z badania przeprowadzonego w lutym 2020 r.

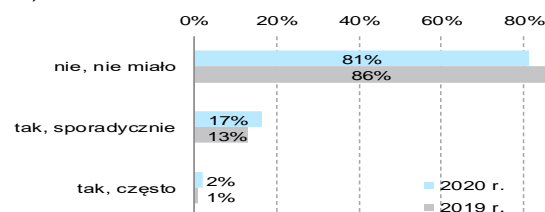
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.23 Struktura deweloperów i sprzedanych mieszkań w zależności od wielkości firm pod względem sprzedaży mieszkań w 2020 r. (%)



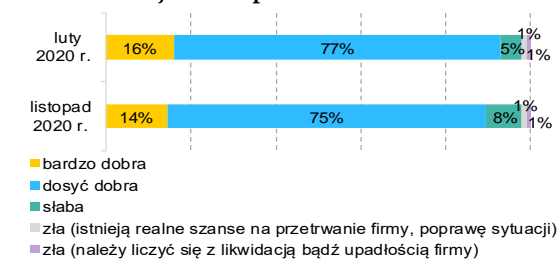
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.25 Struktura odpowiedzi na pytanie, czy w 2019 r. i w 2020 r. przedsiębiorstwo miało problemy z utrzymaniem płynności finansowej (w %)



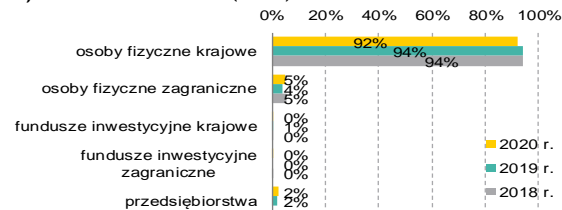
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.24 Ocena swojej bieżącej sytuacji ekonomicznej deweloperów (w %)



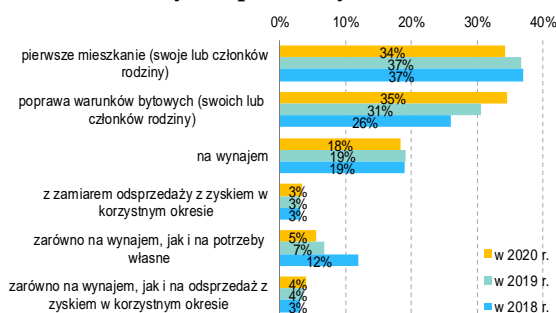
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.26 Struktura nabywców mieszkań sprzedanych według wskazań deweloperów w 2020 r., 2019 r. i w 2018 r. (w %)



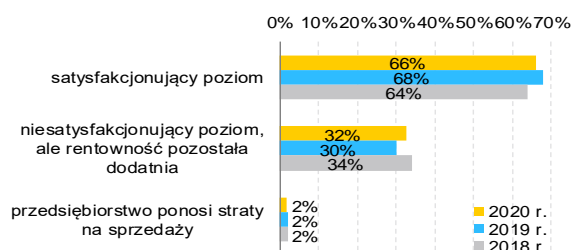
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.27 Struktura odpowiedzi deweloperów na pytanie, w jakim celu kupujący nabywali mieszkania na rynku pierwotnym (w %)



Źródło: badanie NBP

Wykres 4.29 Ocena rentowności sprzedaży (wynik netto) przez deweloperów (w %)



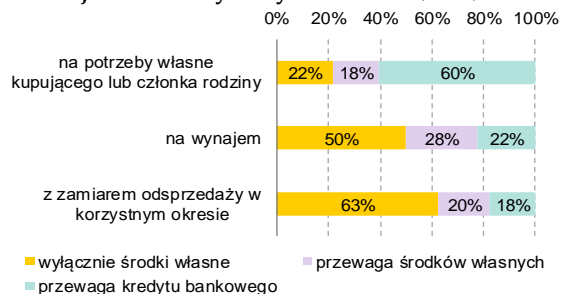
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.31 Struktura odpowiedzi na pytanie, czy przedsiębiorstwo poszukuje lub zamierza poszukiwać w 2021 r. dodatkowych źródeł finansowania (w %)



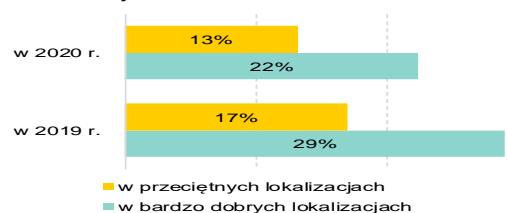
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.28 Struktura odpowiedzi deweloperów na pytanie, jaki był udział różnych źródeł finansowania zakupu mieszkań w zależności od celu w jakim zostały nabyte w 2020 r. (w %)



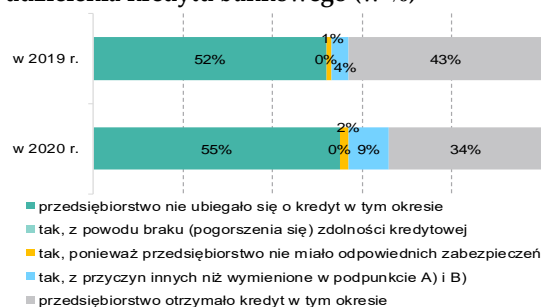
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.30 Struktura odpowiedzi na pytanie, o ile procent (średnio) zmieniły się ceny ziemi netto pod projekty mieszkaniowe w budownictwie wielorodzinnym (w %)



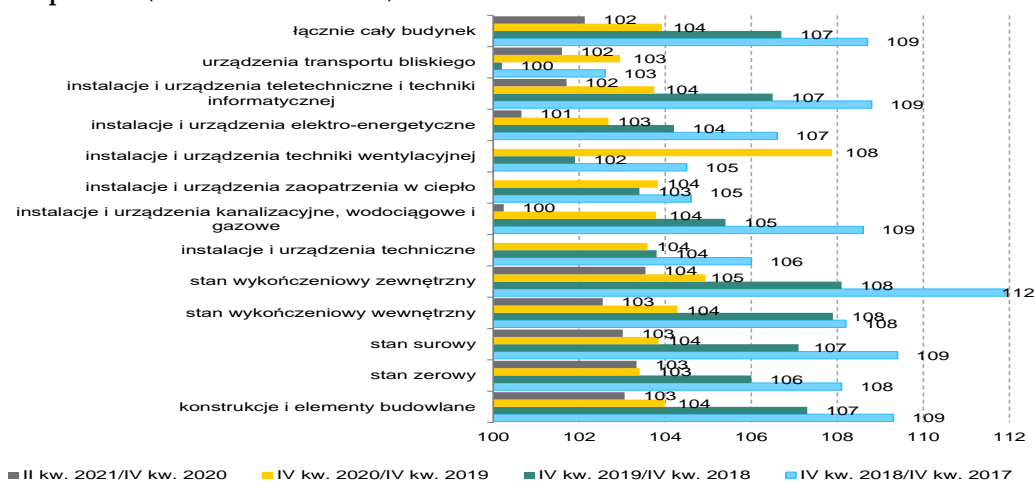
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.32 Struktura odpowiedzi na pytanie, czy w 2019 r. i w 2020 r. przedsiębiorstwu odmówiono udzielenia kredytu bankowego (w %)



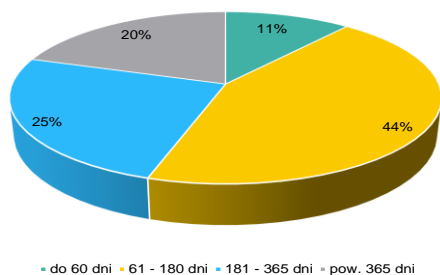
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.33 Dynamika ceny budynku wielorodzinnego 5-kondygnacyjnego - wersja w stanie deweloperskim (1122-302 Sekocenbud) - w %



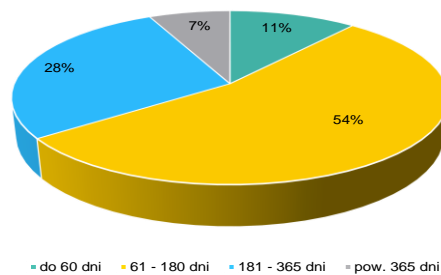
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud

Wykres 4.34 Długość wydawania decyzji o Warunkach Zabudowy terenu w 2019 r. – średnia krajowa* (w %)



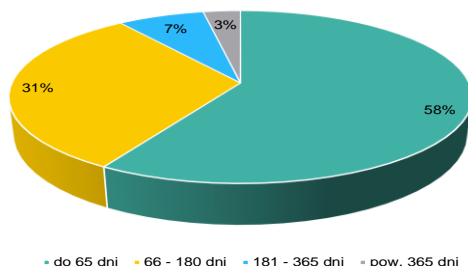
Źródło: NBP na podstawie PZFD

Wykres 4.35 Długość wydawania decyzji o Warunkach Zabudowy terenu w 2012 r. – średnia krajowa* (w %)



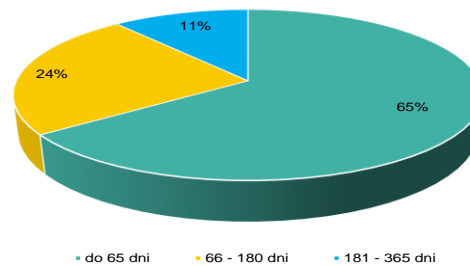
Źródło: NBP na podstawie PZFD

Wykres 4.36 Długość wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę w 2019 r. – średnia krajowa* (w %)



Źródło: NBP na podstawie PZFD

Wykres 4.37 Długość wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę w 2012 r. – średnia krajowa* (w %)



Źródło: NBP na podstawie PZFD

*/ Dane za 2012 r. dotyczą wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego dla Białegostoku, Bydgoszczy, Gdańska, Gdyni, Katowic, Kielc, Lublina, Łodzi, Olsztyna, Poznania, Rzeszowa, Warszawy i Wrocławia. Dane za 2019 r. dotyczą wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego dla Białegostoku, Bydgoszczy, Gdańska, Gdyni, Gorzowa Wielkopolskiego, Katowic, Kielc, Krakowa, Lublina, Łodzi, Olsztyna, Poznania, Rzeszowa, Szczecina, Torunia, Warszawy, Wrocławia i Zielonej Góry. W wyliczeniach za 2019 r. w zakresie pozwoleń na budowę uwzględniono także dane dotyczące Opola.

Sytuacja firm budowlanych znacząco poprawiła się na przestrzeni lat, jednak jest istotnie gorsza niż sytuacja firm deweloperskich. Obok problemów związanych z COVID-19 na firmy te oddziałuje wygasająca perspektywa finansowa UE i spadek inwestycji infrastrukturalnych. W konsekwencji w sektorze narasta konkurencja, co wpłynęło na wyniki finansowe w 2020 r. Według danych finansowych oraz ankiet zebranych wśród przedsiębiorstw budowlanych zmiany planów inwestorów w 2020 r. w następstwie pandemii skutkowały spadkiem przychodów blisko połowy firm budownictwa kubaturowego.

Nieznacznie poprawiła się uzyskana rentowność firm budowlanych, na co wskazuje rosnący od trzech lat odsetek podmiotów oceniających swoją rentowność sprzedaży na poziomie satysfakcjonującym, ale niższym niż zakładano wobec zmniejszenia się liczby ocen rentowności na poziomie niesatysfakcjonującym. Wzrost odsetka firm budowlanych z widoczną poprawą uzyskanej marży jest efektem coraz mniejszej liczby kontraktów długoterminowych w trakcie realizacji ze zbyt nisko skalkulowanym budżetem w odniesieniu do poziomu wzrostu kosztów. Większość firm budownictwa kubaturowego nie przeniosła w 2020 r. wzrostu kosztów działalności na wzrost cen własnych z uwagi na narastające problemy w pozyskaniu zleceń.

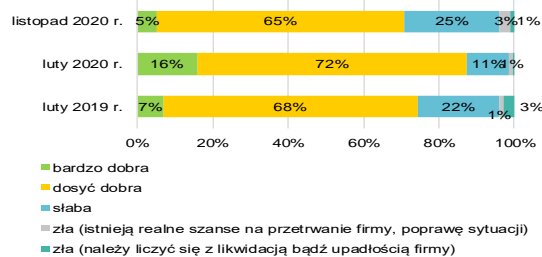
Spadek popytu na usługi budowlane, który wynikał ze wstrzymania realizacji części projektów biurowych, handlowych i hotelowych zmniejszył utrzymujące się na wysokim poziomie, do czasu pandemii, problemy i związane z nimi niektóre czynniki ryzyka umiejscowione głównie w sektorze deweloperskim, przenosząc je na firmy budowlane i przemysł budowlany (niższy wzrost cen usług wykonawstwa, kosztów bezpośrednich budowy, w tym cen materiałów budowlanych).

Ograniczenia związane z pandemią nie pogorszyły kondycji podmiotów realizujących projekty mieszkaniowe i pozwoliły na realizację prac zgodnie z harmonogramami, co potwierdza wzrost o ponad 7% liczby mieszkań oddanych do użytkowania w 2020 r. (najwyższa liczba lokali oddanych po rekordowym 1978 r.). Przeważająca większość ankietowanych przedsiębiorstw budowlanych (70%) oceniła swoją sytuację jako dobrą, a przewidywania jej pogorszenia przez część jednostek wynikały głównie z rosnącej konkurencji w pozyskaniu zleceń zapewniających ciągłość prowadzenia działalności. Jednak ponad 30% przedstawicieli mikro i małych firm oceniło sytuację ekonomiczną swoich firm jako słabą.

Wśród przyczyn przewidywanego spadku rentowności znaczna część podmiotów najczęściej wskazywała rosnące ceny usług podwykonawców i wzrost kosztów własnych, przy braku możliwości podnoszenia cen usług świadczonych przez przedsiębiorstwo oraz możliwe dalsze wyhamowanie działalności w budownictwie. Częstsze problemy w utrzymaniu płynności dotyczyły najmniejszych przedsiębiorstw znajdujących się głównie w roli podwykonawców, które realizując krótsze czasowo kontrakty szybciej odczuły trudności w zapewnieniu ciągłości działania i w pozyskaniu finansowania bankowego.

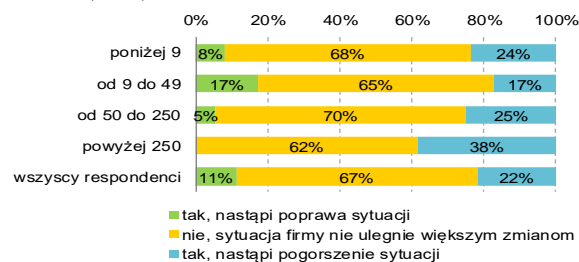
Wyższy odsetek odmów udzielenia kredytu inwestycyjnego niż kredytu obrotowego świadczy, że w ocenie banków firmy budowlane posiadają zdolność kredytową w krótkiej perspektywie, a w dłuższej dostrzegają wzrost ryzyka w branży. Zaangażowanie banków w bieżące finansowanie średnich i dużych firm jest znacznie częstsze niż w przypadku małych podmiotów, z czego można wnioskować, że w ocenie banków sytuacja firm dużych i średnich jest lepsza, zapewniająca zdolność do spłaty zobowiązań. Agresywna strategia finansowania działalności (opóźnienia w regulowaniu płatności), wzmocniona niepewnością, skutkowałą wzrostem udziału kapitałów obcych, zwłaszcza zobowiązań wobec podwykonawców. Przeterminowane zobowiązania i należności posiada więcej dużych firm budowlanych niż mniejszych jednostek, ale odsetek ten jest nieznacznie mniejszy od wskazań w 2019 r. Kapitał własny i kredyt kupiecki przy niskim udziale środków bankowych stanowią główne źródła finansowania działalności firm budowlanych, w tym realizujących usługi w budownictwie mieszkaniowym.

Wykres 4.38 Ocena bieżącej sytuacji ekonomicznej firm budowlanych (w %)



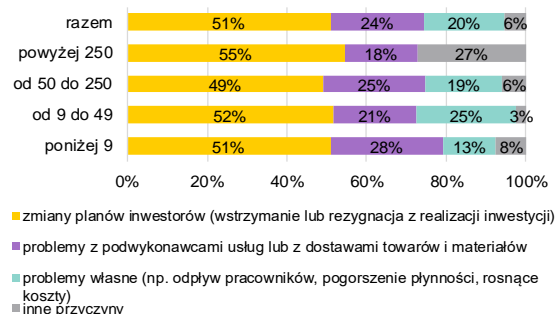
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.39 Przewidywania firm budowlanych w zakresie zmiany swojej sytuacji ekonomicznej w 2021 r. (w %)



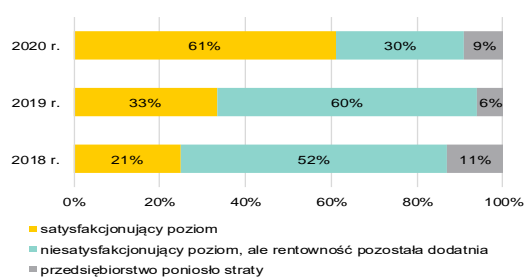
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.40 Główne przyczyny spadku przychodów firm budowlanych w 2020 r. spowodowane pandemią w stosunku do planowanych wg wielkości zatrudnienia (w %)



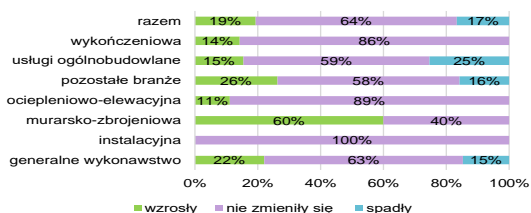
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.42 Ocena rentowności sprzedaży w badaniach ankietowych w budownictwie mieszkaniowym w 2018 r., 2019 r. i w 2020 r.



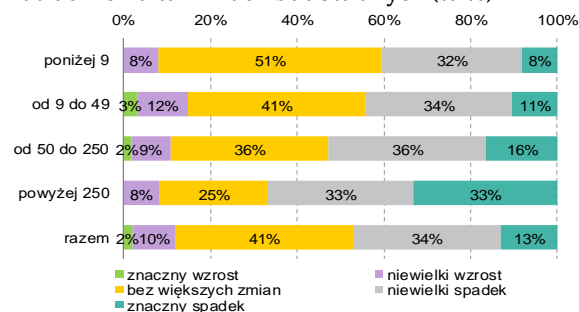
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.44 Ocena wpływu pandemii Covid-19 na zmianę pierwotnie zakładanych cen usług budowlanych świadczonych przez przedsiębiorstwo wg branż (w %)



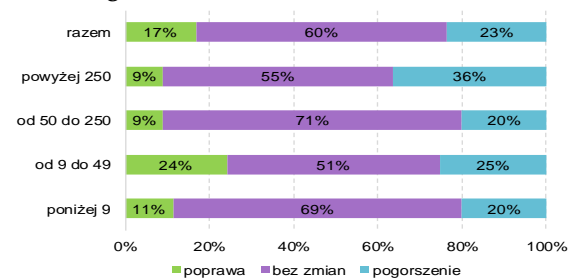
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.41 Przewidywania zmian popytu na usługi budowlane w 2021 r. w porównaniu z 2020 r. wg zatrudnienia w firmach budowlanych (w %)



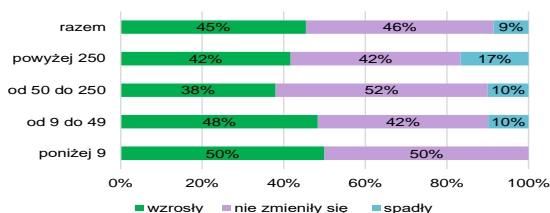
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.43 Struktura wskaźników dotyczących przewidywanej zmiany w obszarze płynności finansowej firm budownictwa mieszkaniowego w 2021 r. wg wielkości zatrudnienia (w %)



Źródło: badanie NBP

Wykres 4.45 Ocena wpływu pandemii Covid-19 na zmianę pierwotnie zakładanych cen usług budowlanych świadczonych przez podwykonawców wg wielkości zatrudnienia (w %)



Źródło: badanie NBP

Analiza sytuacji finansowej firm deweloperskich i budowlanych na podstawie danych GUS

Istotną informacją o możliwościach produkcyjnych podmiotów na rynku mieszkaniowym jest analiza kondycji firm deweloperskich i budowlanych realizujących projekty kubaturowe oraz podmiotów ściśle powiązanych w procesie produkcji mieszkań w oparciu o dane prezentowane w sprawozdaniach finansowych.

Według danych GUS w 2020 r. mimo sytuacji pandemicznej w kraju i na świecie utrzymała się dobra sytuacja podmiotów prowadzących działalność w sektorze nieruchomości, w tym głównie jednostek w części kubaturowej.

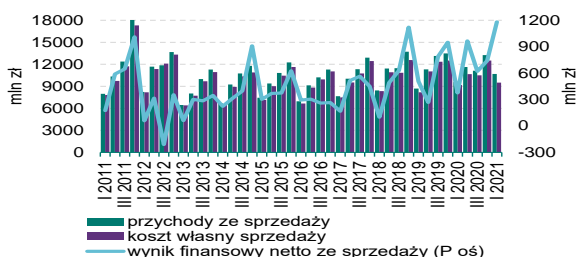
Grupa podmiotów obejmująca średnie i duże przedsiębiorstwa zajmujące się inwestowaniem i realizacją projektów oraz wykonawstwem robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41)³⁵ w 2020 r. wypracowała łącznie jedynie o około 3 p.p. niższą wartość przychodów ze sprzedaży i kosztów własnych sprzedaży niż w 2019 r., co było wynikiem spadku obrotów głównie w III kw. 2020 r. między innymi w efekcie rezygnacji lub wstrzymania inwestycji handlowych, biurowych lub hotelowych. Piąty rok z rzędu odnotowano niewielką, ale systematyczną poprawę relacji przychodów do kosztów i tym samym wskaźnika rentowności sprzedaży, który w 2020 r. wyniósł 5,9% wobec 5,4% w 2019 r. i zaledwie 3% w 2016 r.

Na uwagę zasługuje poprawa wskaźnika rentowności sprzedaży w I kw. 2021 r., który przekroczył 11% i należał do najwyższych spośród notowanych w ujęciach kwartalnych w okresie minionych dziesięciu lat z powodu większej dynamiki wzrostu przychodów niż kosztów. W 2020 r. w analizowanej grupie jednostek zaklasyfikowanych do PKD 41 udział podmiotów z dodatnim wynikiem finansowym wyniósł 86% i był porównywalny z 2019 r. (87% firm) oraz wyższy niż w 2018 r. (84%).

Natomiast w I kw. 2021 r. wobec analogicznego kwartału 2020 r. mimo znacznie większego wzrostu średniej wartości przychodów niż kosztów oraz poprawy rentowności odnotowano jeden z najniższych kwartalnych udziałów podmiotów z dodatnim wynikiem finansowym (około 68%), co może wynikać z zaangażowania sporej liczby analizowanych firm w budownictwo mieszkaniowe na wstępnym etapie realizacji inwestycji. Deweloperzy realizujący budownictwo wielorodzinne zazwyczaj wykazują przychody ze sprzedaży i wynik finansowy dopiero po zakończeniu inwestycji i przekazaniu mieszkań właścicielom, a do tego czasu w zapisach księgowych widoczne są poniesione koszty ogólne.

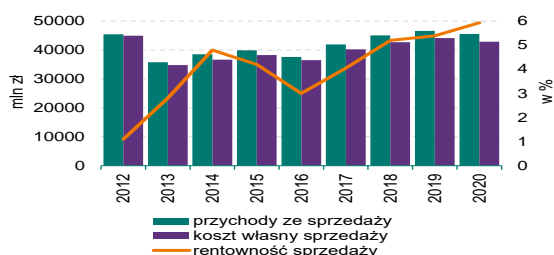
³⁵ Do analizy wykorzystano dane GUS grupy podmiotów zatrudniających powyżej 49 osób, które zajmują się realizacją budownictwa kubaturowego (sekcja 41 PKD) - dane dostępne do I kw. 2021 r. w okresach kwartalnych, Biuletyn statystyczny nr 4/2021.

Wykres 4.46 Wskaźniki ekonomiczne przedsiębiorstw w poszczególnych kwartałach PKD 41 (w %)



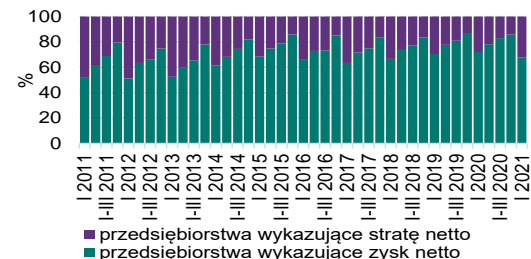
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.48 Wskaźniki ekonomiczne przedsiębiorstw w poszczególnych latach - PKD 41 (w %)



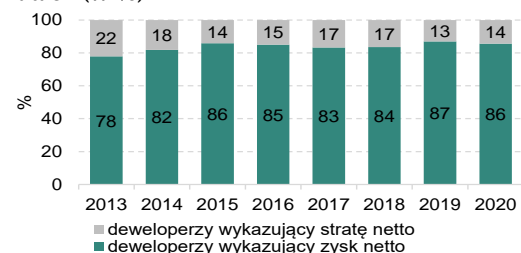
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.47 Udział liczby przedsiębiorstw wykazujących zysk/stratę netto w ogólnej liczbie przedsiębiorstw (PKD 41) narastająco w kwartałach (w %)



Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.49 Udział liczby przedsiębiorstw wykazujących zysk/stratę netto w ogólnej liczbie przedsiębiorstw (PKD 41) w poszczególnych latach (w %)



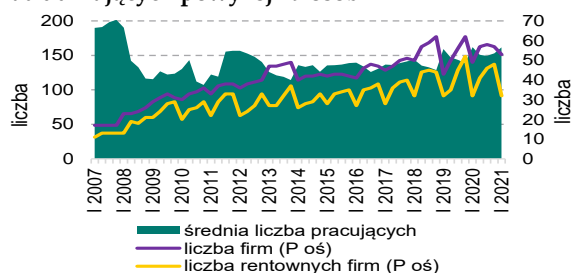
Źródło: NBP na podstawie GUS

W 2020 r. według analizy zapisów księgowych raportowanych w sprawozdaniach F01 przekazanych do GUS przez podmioty zajmujące się realizacją projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (sekcja PKD 41.10 - do której zaliczani są głównie deweloperzy) w podziale na grupę podmiotów małych oraz grupę firm większych (średnich i dużych) utrzymała się relatywnie dobra sytuacja ekonomiczna firm deweloperskich³⁶. Ostatecznie łącznie w całym 2020 r. spadek kontraktacji był mniejszy niż oczekiwano w II kw. 2020 r., kiedy nastąpiło gwałtowne załamanie sprzedaży przy jednoczesnym dalszym wzroście cen mieszkań. Umocniły swoją dominującą pozycję większe firmy deweloperskie, stanowiące zaledwie około 16% ogółem badanych spółek. Podmioty te w 2020 r. wygenerowały blisko 89%

³⁶ Wyliczenia oraz wnioski oparto na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazywanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: małych jednostek - zatrudniających od 9 do 49 osób (dane dostępne do II półrocza 2020 r. w okresach półrocznych) i większych podmiotów (średnich i dużych) – zatrudniających powyżej 49 osób (dane dostępne do I kw. 2021 r. w okresach kwartalnych), które zajmują się realizacją projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10). Do analizy wykorzystano zapisy księgowe w sprawozdaniach finansowych deweloperów notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych dostępne do IV kw. 2020 r. Analizę zapisów księgowych uzupełniono informacją dotyczącą kilkunastu deweloperów mieszkaniowych z rynku Catalyst (raport „Sytuacja największych deweloperów mieszkaniowych z rynku Catalyst po 4Q 2020 r.” oraz po 2Q2021 r., Nawigator Dom Maklerski, Warszawa, styczeń i lipiec 2021 r.).

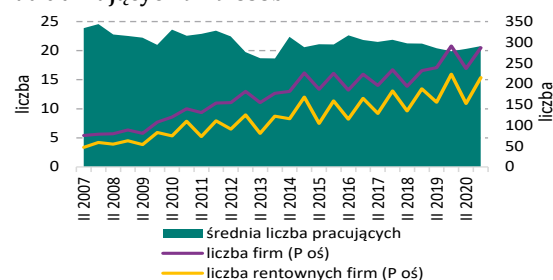
wypracowanych przychodów ogółem i około 89% wyniku finansowego netto. Według stanu na koniec 2020 r. w porównaniu ze stanem na koniec 2019 r. zarówno większe, jak i małe firmy z PKD 41.10 wykazały wzrost przeciętnego zatrudnienia przy niewielkim spadku wydajności pracy.

Wykres 4.50 Liczba firm deweloperskich zatrudniających powyżej 49 osób*



Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.51 Liczba firm deweloperskich zatrudniających 9-49 osób*



Źródło: NBP na podstawie GUS

*/ Liczba rentownych firm oznacza liczbę przedsiębiorstw z dodatnim wynikiem finansowym netto.

Na podstawie sprawozdań finansowych kilkunastu deweloperów notowanych na GPW o znacznym udziale produkcji i sprzedaży mieszkań w kraju widoczna była w 2020 r. stabilna kondycja finansowa w tej grupie deweloperów. Rentowność sprzedaży deweloperów notowanych na GPW utrzymała się na nieznacznie niższym, zbliżonym poziomie. Podmioty te raportowały w 2020 r. wobec 2019 r. nieznacznie wyższy wzrost kosztów ogółem niż przychodów ogółem, co skutkowało spadkiem średniej wartości rocznego wyniku finansowego netto. Sprzedaż mieszkań zbliżonej grupy deweloperów, tj. notowanych na rynku Catalyst (15879 kontraktacji w 2020 r.) spadła zaledwie o 7,3% wobec 2019 r., co w zestawieniu gwałtownego załamania popytu pod koniec marca 2020 r. było lepszym odczytem od oczekiwanego. Wyniki sprzedaży deweloperów notowanych na rynku Catalyst za I i II kw. 2021 r. potwierdziły wyraźne ożywienie na rynku mieszkaniowym (kontraktacja 6310 lokali w II kw. 2021 r. oraz 6170 lokali w I kw. 2021 r. (wzrost o 2,3% kw./kw.) i 2879 rok wcześniej (wzrost o 119% r/r).

Na podstawie danych finansowych raportowanych w sprawozdaniach F01 za 2020 r. odnotowano dobrą kondycję finansową zarówno małych, jak i większych firm deweloperskich. W grupie większych deweloperów w 2020 r. w odniesieniu do 2019 r. wzrosła przeciętna wartość przychodów ogółem (o 7%), kosztów ogółem (o 7%) oraz wyniku finansowego netto (o 11%), co potwierdza realizację lub zakończenie większości prac budowlanych zgodnie z wcześniej przyjętymi harmonogramami. W tej grupie podmiotów od I do III kw. 2020 r. wobec tych samych okresów w 2019 r. widoczny był wzrost wartości projektów w toku i wartości przedpłat nabywców mieszkań, co wskazywało na znaczną część budów o wysokim stopniu zaawansowania realizacji lub budynków już zakończonych w tym okresie. Końcowy odbiór i przekazanie lokali nabywcom skumulowało się lub zostało opóźnione z powodów formalnych. Utrudnienia formalne wynikały głównie z obostrzeń wprowadzonych w tym okresie. Brak aktów notarialnych przekazujących

prawo własności na nabywców uniemożliwił deweloperom wykazanie przychodów i wyników ze sprzedaży proporcjonalnie do uzyskanych decyzji o zakończeniu budów.

Większe firmy deweloperskie raportowały w 2020 r. (głównie w III i IV kw. 2020 r.) wzrost wartości mieszkań niesprzedanych w budynkach gotowych, tj. oddanych do użytkowania, jednakże ich udział w strukturze aktywów nie wzrósł znacząco i wyniósł ponad 6% udziału w tych dwóch kwartałach. Natomiast w I kw. 2021 r. w wyniku wyraźnego wzrostu popytu udział lokali w budynkach zakończonych zmniejszył się do rekordowo niskiego poziomu (około 3%).

Od trzech lat obserwuje się stabilny poziom produkcji w grupie małych jednostek, a jej wyższy poziom głównie w pierwszej półroczu 2020 r., przy wzroście przedpłat od nabywców w tym okresie, również wskazywał na problemy formalne w zakończeniu inwestycji i na realizację projektów zgodnie z planowanymi harmonogramami. W drugiej połowie 2020 r. względem pierwszego półroczu niższa wartość przychodów i kosztów oraz produkcji w toku przy stabilnym poziomie mieszkań gotowych do zamieszkania wskazywały zarówno na utrzymujące się opóźnienia administracyjne, jak i na ostrożne podejście małych deweloperów w zakresie rozpoczynania kolejnych projektów. W tej grupie w 2020 r. wobec 2019 r. niewielkie pogorszenie relacji poniesionych kosztów do wypracowanych przychodów wpłynęło na spadek wyniku finansowego netto i było efektem wzrostu kosztów budowy.

Obserwowany w dłuższym okresie (od połowy 2019 r. do I kw. 2021 r.) spadek wskaźnika produkcji mieszkań (rozpoczęte pomniejszone o oddane do użytkowania), w tym jego ujemna wartość w ostatnich dwóch kwartałach, przy znacznym wzroście sprzedaży lokali, wskazywał na narastanie niekorzystnej relacji podaży do popytu i może sprzyjać dalszemu wzrostowi dynamiki cen mieszkań.

Według danych GUS za I kw. 2021 r. w odniesieniu do analogicznego kwartału 2020 r. zmniejszyła się o ponad 4% liczba mieszkań oddanych do użytkowania, po wzroście o ponad 35% w kw. poprzednim. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania była efektem inwestycji rozpoczętych średnio dwa lata wcześniej i wskaźnik ten nie ma większego znaczenia dla analizy sytuacji rynkowej w analizowanym okresie, ponieważ lokale te w większości sprzedano także dwa lata temu.

W 2020 r. zarówno w grupie małych i większych deweloperów odnotowano stabilny, ale niski poziom banku ziemi. Biorąc pod uwagę rekordowo wysoką liczbę uzyskanych pozwoleń na budowę w IV kw. 2020 r. i w I kw. 2021 r., do uzyskania których wymagane jest posiadanie gruntów, można szacować że mało jest już wolnych gruntów pod dalsze budowy. Również występujący w wielu przypadkach krótki odstęp czasu pomiędzy nabyciem gruntu a rozpoczęciem inwestycji może wskazywać na kurczące się możliwości produkcyjne części deweloperów.

Od I do III kw. 2020 r. zaobserwowano niższą wartość wskaźników rentowności działalności deweloperskiej, co w dużej mierze wynikało z rosnących kosztów budowy i opóźnień administracyjnych w przekazaniu prawa własności nabywcom i tym samym w wykazaniu w księgach rachunkowych wypracowanych przychodów oraz wyniku finansowego. W IV kw. 2020 r. i w I kw. 2021 r. w grupie większych deweloperów notowano znaczną poprawę rentowności, w tym głównie sprzedaży. W tej grupie jednostek w I kw. 2021 r. przeciętna rentowność sprzedaży sięgała 13,3%, kapitału własnego 6,2% i aktywów 2,5% wobec niższych wskaźników notowanych przed rokiem (9,0% ROS, 4,0% ROE i 1,5% ROA). Małe firmy deweloperskie poprawiły swoje wskaźniki rentowności w drugim półroczu 2020 r. (10,0% ROS, 6,7% ROE i 3,2% ROA) zarówno wobec wyników w półroczu poprzednim, jak i w analogicznym w 2019 r.

W finansowaniu działalności firm deweloperskich główną rolę odgrywał kapitał własny, którego udział w strukturze pasywów wzrósł w skali roku w grupie większych i małych deweloperów (odpowiednio do około 40% i 47% na koniec 2020 r. wobec około 38% i 46% na koniec 2019 r.). W grupie deweloperów notowanych na GPW udział kapitałów własnych w strukturze pasywów utrzymał się na poziomie ponad 42%.

Wśród zewnętrznych źródeł finansowania od 2017 r. do końca 2020 r. istotną rolę odgrywały przedpłaty nabywców mieszkań, których udział w strukturze pasywów zwiększył się w 2020 r. i na koniec roku wyniósł ponad 20% w grupie deweloperów większych i notowanych na GPW oraz nieco mniej (około 16%) w grupie małych jednostek.

W grupie większych firm zmniejszył się udział zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i dłużnych papierów wartościowych (odpowiednio do ponad 8% i ponad 7% w I kw. 2021 r. wobec około 11% i ponad 10% w I kw. 2020 r.). Wśród deweloperów notowanych na GPW udział zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i dłużnych papierów wartościowych utrzymał się na zbliżonym, ale nieco niższym poziomie (w obu kategoriach ponad 11% udziału w strukturze pasywów na koniec 2020 r. wobec ponad 12% na koniec 2019 r.).

Niski udział kredytów deweloperskich, czyli stabilnego finansowania projektów jest jednym z głównych problemów deweloperów realizujących większość produkcji w kraju.

Małe podmioty w większym stopniu niż duże jednostki finansują się kredytem bankowym (około 17% udziału w strukturze pasywów na koniec 2020 r. wobec około 16% na koniec 2019 r.). W tej grupie zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych stanowiły mało znaczące źródło finansowania (ponad 3% udziału na koniec 2020 r. i 2019 r.). W drugiej połowie 2020 r. w odniesieniu do pierwszego półrocza wzrost udziału zobowiązań z tytułu kredytów bankowych, przy niewielkim spadku zobowiązań wobec wykonawców usług wskazywał na poprawę płynności i kondycji finansowej małych firm deweloperskich.

Od III kw. 2020 r. do I kw. 2021 r. obserwowano zmniejszenie się liczby emitentów obligacji deweloperskich na rynku Catalyst. Mimo to, w okresie od stycznia do marca 2021 r. wzrosła łączna wartość emitowanych obligacji firm deweloperskich, przy wyhamowaniu spadku średniego oprocentowania kuponów obligacji.

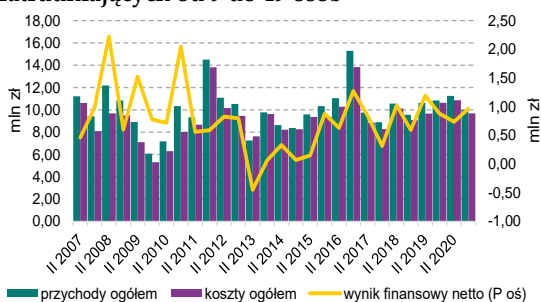
Według stanu na koniec 2020 r. we wszystkich trzech analizowanych grupach deweloperów zmniejszyły się w skali roku zobowiązania wobec wykonawców projektów. Na koniec grudnia stanowiły ponad 24% udziału w strukturze pasywów w grupie większych deweloperów, ponad 17% w grupie małych jednostek i około 15% w grupie podmiotów notowanych na GPW.

We wszystkich trzech grupach na stabilnym i stosunkowo niskim poziomie utrzymał się wskaźnik ogólnego zadłużenia pokazujący relację kapitałów obcych do wartości majątku spółki co świadczyło o samodzielności finansowej analizowanych przedsiębiorstw deweloperskich.

W strukturze kosztów działalności operacyjnej w 2020 r. wobec 2019 r. zarówno w grupie małych, jak i większych deweloperów w niewielkim stopniu wzrósł udział poniesionych kosztów z tytułu usług obcych odpowiednio do ponad 64% i około 63%. W tym okresie w grupie większych deweloperów wśród kosztów własnych wzrosły wynagrodzenia i udział składek ZUS przy jednoczesnym wzroście przeciętnego zatrudnienia i utrzymaniu wydajności pracy. W obu grupach na zbliżonym poziomie utrzymało się zużycie energii elektrycznej. Udział pozostałych kosztów zmniejszył się nieznacznie lub utrzymał na zbliżonym poziomie. W 2020 r. wskaźnik poziomu kosztów działalności operacyjnej najkorzystniej kształtował się w grupie deweloperów notowanych na GPW (0,74). Mniej korzystny poziom wskaźnika, ale nadal bezpieczny z niewielką tendencją poprawy odnotowały małe jednostki (0,91) oraz większe podmioty (0,90).

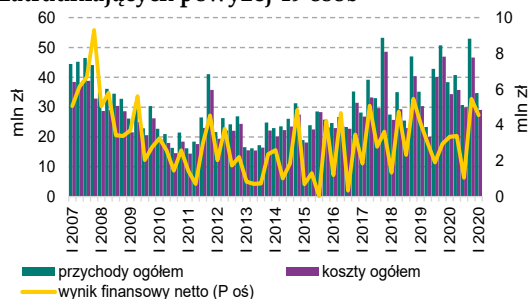
Poprawiła się płynność finansowa małych podmiotów. Zmienny i nieznacznie niższy, ale nadal korzystny poziom płynności odnotowano wśród większych jednostek i notowanych na GPW. We wszystkich grupach poprawiło się pokrycie majątku kapitałem własnym oraz zadłużenie kapitału własnego i zabezpieczenie zobowiązań finansowych kapitałem własnym, co poprawiło bezpieczeństwo środków powierzonych przez wierzycieli.

Wykres 4.52 Wskaźniki ekonomiczne deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



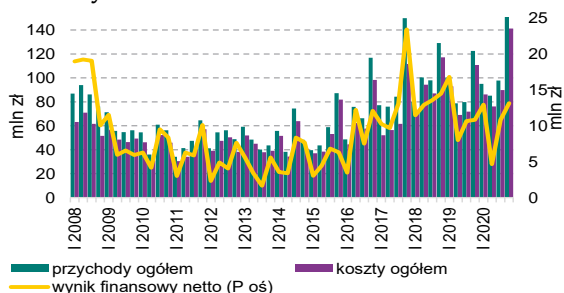
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.53 Wskaźniki ekonomiczne deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



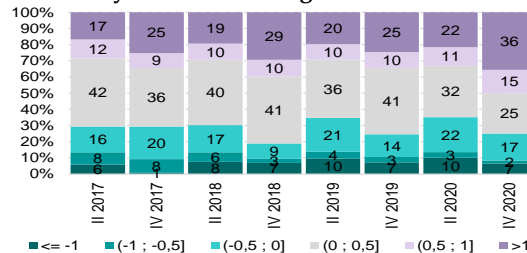
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.54 Wskaźniki ekonomiczne deweloperów notowanych na GPW



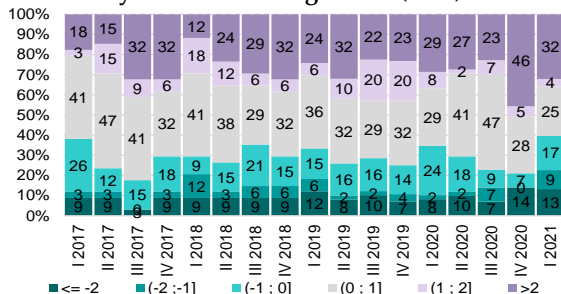
Źródło: NBP na podstawie Quant Research sp. z o.o.

Wykres 4.55 Struktura deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób w zależności od wartości wyniku finansowego netto (w %)



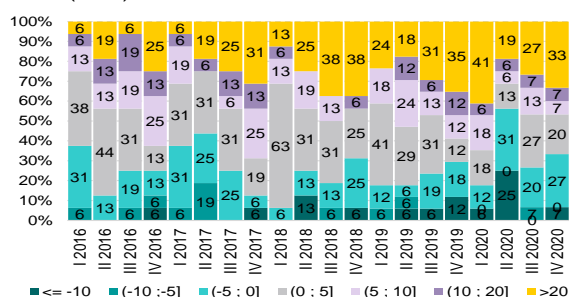
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.56 Struktura deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób w zależności od wartości wyniku finansowego netto (w %)



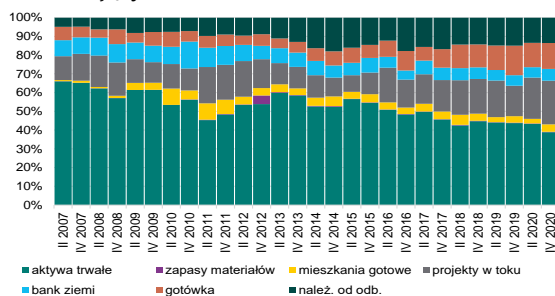
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.57 Struktura deweloperów notowanych na GPW w zależności od wartości wyniku finansowego netto (w %)



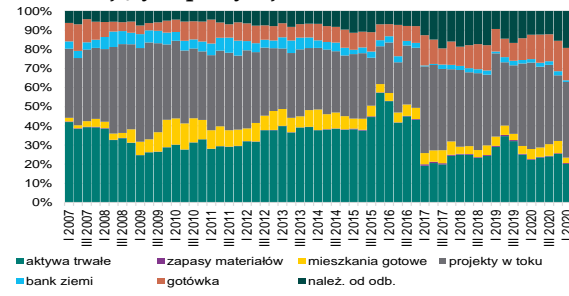
Źródło: NBP na podstawie Quant Research sp. z o.o.

Wykres 4.58 Struktura aktywów deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



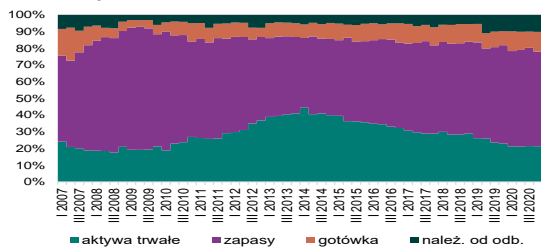
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.59 Struktura aktywów deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



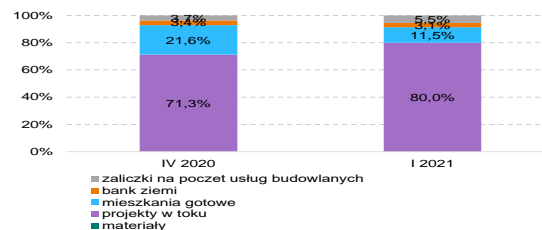
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.60 Struktura aktywów deweloperów notowanych na GPW



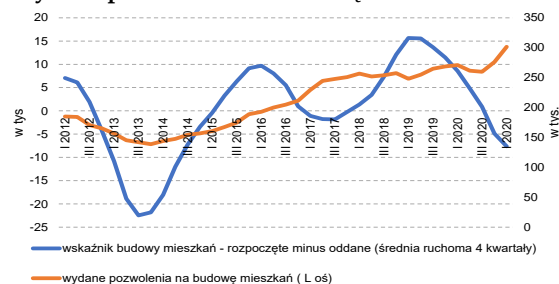
Źródło: NBP na podstawie Quant Research sp. z o.o.

Wykres 4.61 Struktura zapasów (w aktywach obrotowych) deweloperów notowanych na GPW - stan na koniec kwartałów (w %)



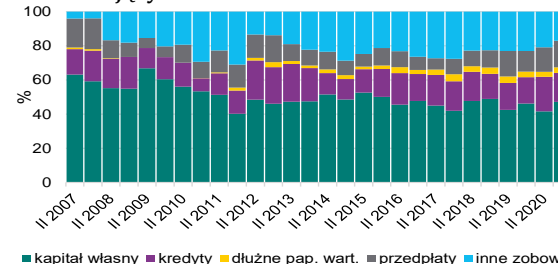
Źródło: NBP na podstawie Quant Research sp. z o.o.

Wykres 4.62 Wskaźnik produkcji mieszkań i wydane pozwolenia na budowę mieszkań



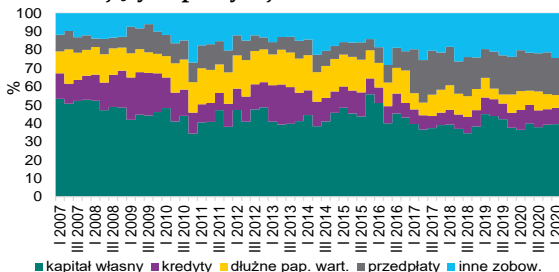
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.63 Struktura pasywów deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



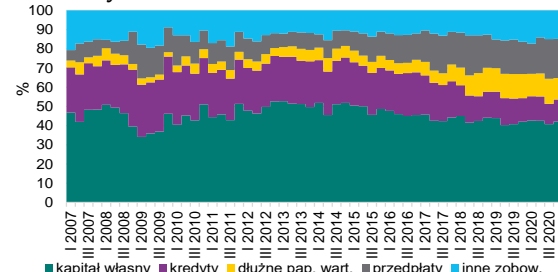
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.64 Struktura pasywów deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



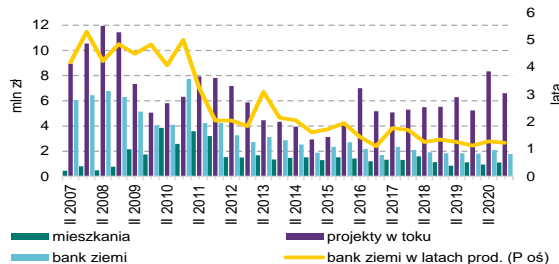
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.65 Struktura pasywów deweloperów notowanych na GPW



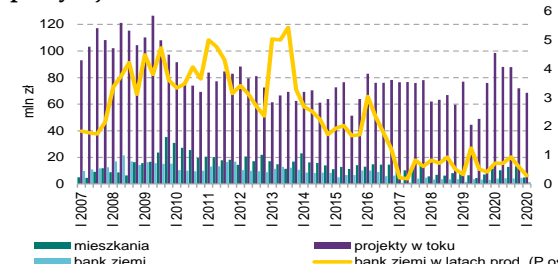
Źródło: NBP na podstawie Quant Research sp. z o.o.

Wykres 4.66 Sytuacja deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



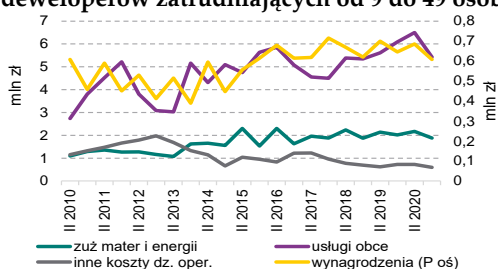
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.67 Sytuacja deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



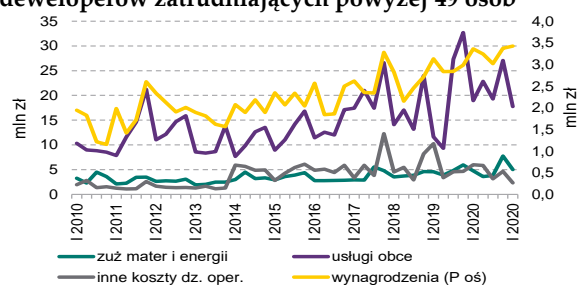
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.68 Koszty działalności operacyjnej deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



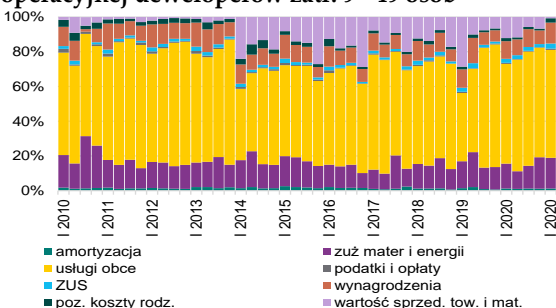
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.69 Koszty działalności operacyjnej deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



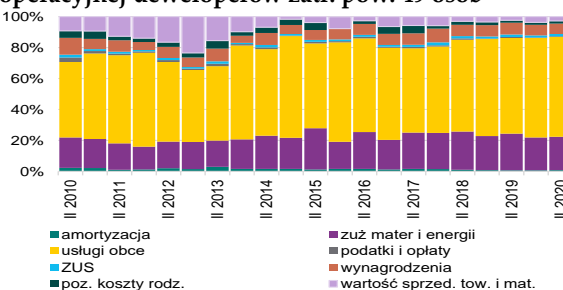
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.70 Struktura kosztów działalności operacyjnej deweloperów zatrudniających 9 - 49 osób



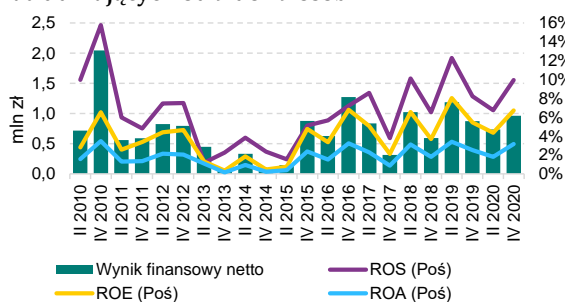
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01) i sprawozdań finansowych

Wykres 4.71 Struktura kosztów działalności operacyjnej deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



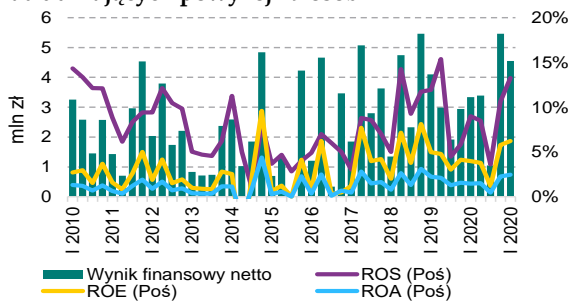
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01) i sprawozdań finansowych

Wykres 4.72 Rentowność działalności deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



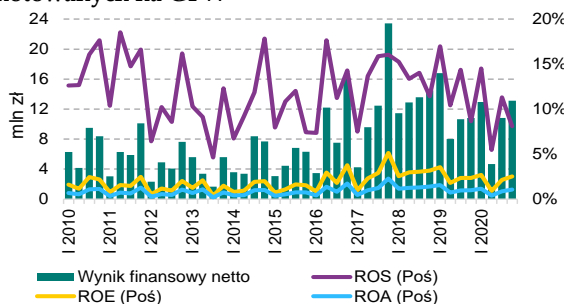
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.73 Rentowność działalności deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



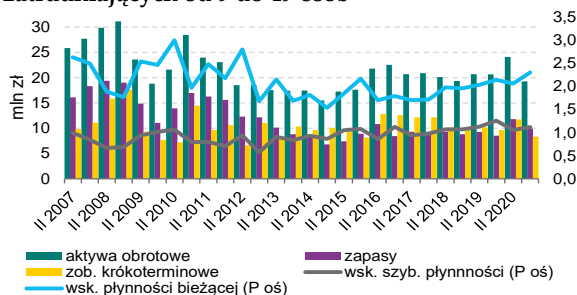
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.74 Rentowność działalności deweloperów notowanych na GPW



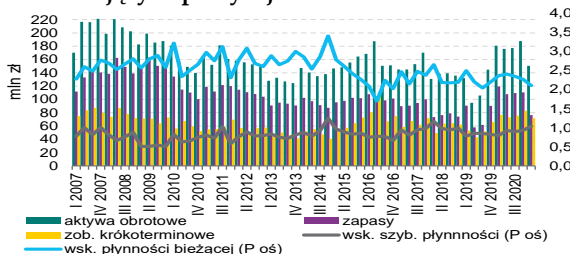
Źródło: NBP na podstawie Quant Research sp. z o.o.

Wykres 4.75 Wskaźniki płynności deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



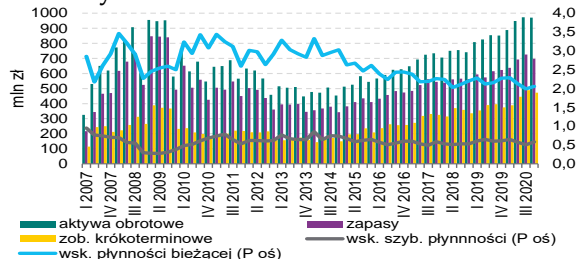
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.76 Wskaźniki płynności deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



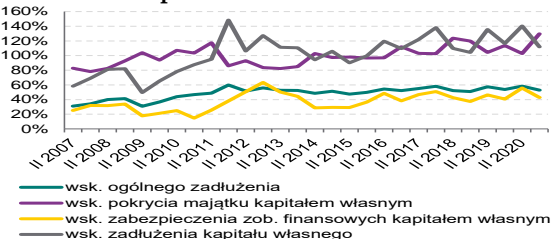
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.77 Wskaźniki płynności deweloperów notowanych na GPW



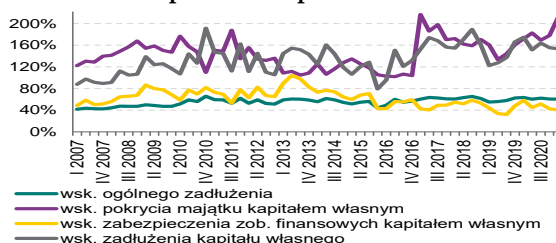
Źródło: NBP na podstawie Quant Research sp. z o.o.

Wykres 4.78 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezp. zobow. deweloperów zatr. od 9 do 49 osób



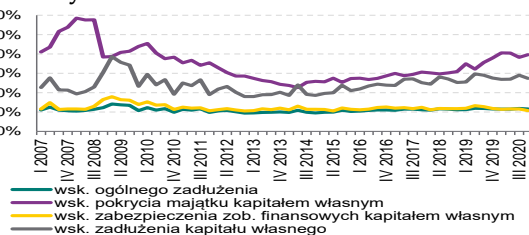
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.79 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezp. zobow. deweloperów zatr. pow. 49 osób



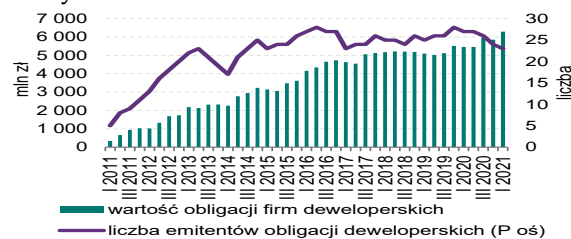
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.80 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań deweloperów notowanych na GPW



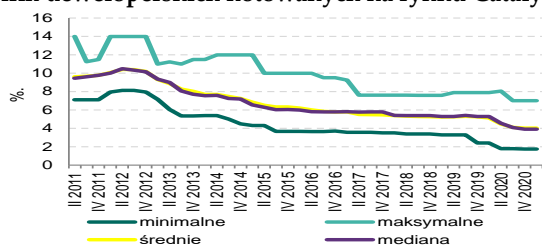
Źródło: NBP na podstawie Quant Research sp. z o.o.

Wykres 4.81 Wartość obligacji firm deweloperskich i liczba emitentów obligacji deweloperskich na rynku Catalyst



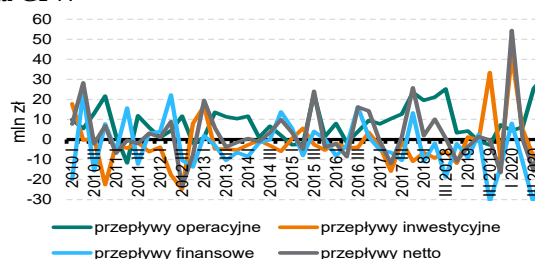
Źródło: NBP na podstawie danych Catalyst

Wykres 4.82 Oprocentowanie kuponów obligacji firm deweloperskich notowanych na rynku Catalyst



Źródło: NBP na podstawie danych Catalyst

Wykres 4.83 Przepływy deweloperów notowanych na GPW



Źródło: NBP na podstawie Quant Research sp. z o.o.

Sytuacja zdecydowanej większości firm budownictwa kubaturowego (88%) według samooceny wyrażonej w badaniu ankietowych przeprowadzonym przez NBP w lutym 2020 r. była dobra lub bardzo dobra. Firmy przewidując utrzymanie się popytu na usługi budowlane w 2020 r. nie spodziewały się pogorszenia swojej sytuacji w 2021 r. Pandemia na krótko spowodowała załamanie nastrojów w budownictwie kubaturowym wyrażone głębokim spadkiem wskaźnika ogólnego klimatu koniunktury. Uzyskane parametry ekonomiczne świadczą, że pandemia nie spowodowała istotnych zawirowań w działalności firm budownictwa kubaturowego.

Według danych finansowych raportowanych do GUS w sprawozdaniach F01³⁷ przez większe firmy zajmujące się wykonawstwem w budownictwie kubaturowym (PKD 41.20) uśrednione wyniki dotyczące sprzedaży w 2020 r. wskazują na jej niewielki spadek (o 2,6%) w stosunku do 2019 r. przy zbliżonym spadku kosztów operacyjnych o 2,9%. Z kolei małe firmy odnotowały w tym okresie wzrost przychodów ze sprzedaży o 4,9%, przy nieco niższym wzroście kosztów operacyjnych (o 2,5%).

W obydwu grupach firm budowlanych zanotowano spadek kosztów zużycia materiałów i energii, co miało wpływ na poprawienie poziomu wskaźnika kosztów operacyjnych i wzrost osiągniętego wyniku finansowego netto. W 2020 r. udział tych kosztów w strukturze kosztów operacyjnych zmniejszył się o 3 p.p. (do 21%) w przypadku dużych firm i o 2 p.p. (do 24%) w grupie małych podmiotów. Dane finansowe potwierdzają wzrost wynagrodzeń w obu grupach w 2020 r., z tym, że w grupie dużych podmiotów utrzymał się poziom tych kosztów przy spadku zatrudnienia średnio o 7%, a małe podmioty raportowały wzrost wynagrodzeń przy zbliżonym zatrudnieniu. Ostatecznie w 2020 r. i w 2019 r. w większych firmach zmiany poszczególnych składników kosztów ukształtowały uśrednioną wartość wskaźnika kosztów operacyjnych na poziomie 0,95. Rentowność sprzedaży w czterech kwartałach wahała się od 3,1% do 6,7%, co dało wskaźnik roczny na poziomie 5% wobec niższej wartości (4,3%) w 2019 r. Natomiast w przypadku małych

³⁷ Wyliczenia oraz wnioski w niniejszej edycji Informacji oparto na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazywanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: zatrudniających od 9 do 49 osób (dane dostępne do II półrocza 2020 r. w odstępach półrocznych) i powyżej 49 osób (dane dostępne do I kw. 2021 r. w odstępach kwartalnych), które wykonują roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (PKD 41.20).

firm wskaźnik kosztów operacyjnych był korzystniejszy (0,92 w 2020 r.) generując wzrost zysku netto w skali roku oraz wyższy niż w grupie większych jednostek wskaźnik rentowności sprzedaży (10% w II półroczu 2020 r.).

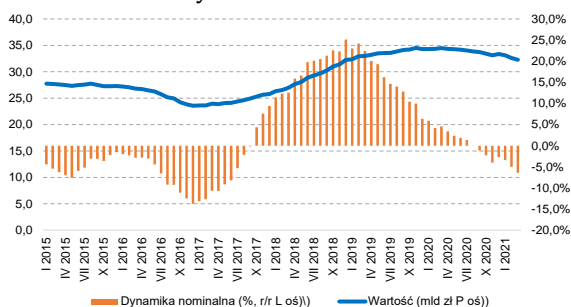
Wysoki popyt na mieszkania w 2020 r. skutkowało podjęciem się przez deweloperów realizacji ambitnych planów w 2021 r. Beneficjentem tej sytuacji stały się firmy budowlane, dzięki zwiększeniu zapotrzebowania na ich usługi. Dobre wyniki finansowe uzyskane przez duże firmy budowlane były efektem zmniejszenia kosztów z tytułu usług obcych, co mogło wpłynąć na wzrost konkurencji wśród podwykonawców przy pozyskiwaniu nowych zleceń. Przyspieszenie dynamiki wzrostu cen materiałów budowlanych oraz cen produkcji budowlano – montażowej może istotnie zweryfikować założenia dotyczące oczekiwanych marż. Większe firmy budowlane notowały poprawę sytuacji finansowej w I kw. 2021 r. w odniesieniu do I kw. 2019 r. Jednostki te raportowały istotnie wyższą wartość wyniku finansowego netto (o 97%), co dało rentowność sprzedaży w tym okresie na poziomie 7,8%.

W pasywach dużych firm nominalny wzrost kapitału własnego w 2020 r. nie pokrył zapotrzebowania na finansowanie wzrostu aktywów. Wzrósł udział kapitałów obcych do 55% (o 2 p.p.) w strukturze pasywów, przy wzroście o 3 p.p. (do 43%) zobowiązań wobec dostawców, co wiązało się z wydłużeniem okresu regulacji zobowiązań. Na zbliżonym poziomie w skali roku utrzymały się zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i dłużnych papierów wartościowych. W I kw. 2021 r. w odniesieniu do kwartału poprzedniego wraz ze wzrostem wartości produkcji w toku i należności od inwestorów projektów o 18% wzrosło zadłużenie zewnętrzne, w tym o 19% zobowiązań kredytowych, co wskazuje na poprawę sytuacji finansowej i zdolności kredytowej w ocenie banków. Przy bardzo dobrych wynikach w I kw. 2021 r. wskaźnik ROE osiągnął najwyższą wartość w prezentowanym okresie i wyniósł 5,2%.

Bardzo dobre wyniki małych firm uzyskane w 2020 r. pozwoliły na obniżenie z 45% w 2019 r. do 39% udziału kapitałów obcych w finansowaniu działalności przy spadku zobowiązań wobec dostawców z 29% w 2019 r. do 22%. W tej grupie jednostek o 1% zwiększył się w skali roku udział zobowiązań z tytułu kredytów bankowych. Poprawiła się rentowność kapitału własnego do 15% w 2020 r. wobec 14% w 2019 r.

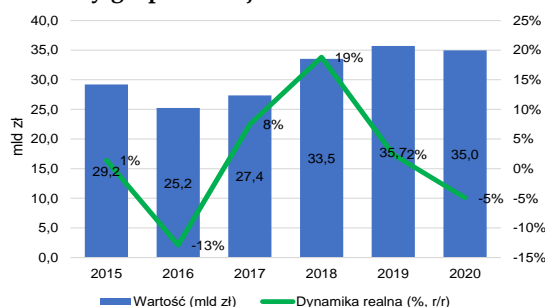
W obu grupach w 2020 r. poprawiła się płynność finansowa. Wskaźniki ogólnego zadłużenia oraz zadłużenia kapitału własnego i zabezpieczenia zobowiązań finansowych kapitałem własnym utrzymały się na poziomach zapewniających bezpieczeństwo środków powierzonych przez instytucje finansowe i wierzycieli, mimo niewielkiego wzrostu zadłużenia ogólnego i zadłużenia kapitału własnego w grupie większych firm budowlanych.

Wykres 4.84 Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (PKD 41)



Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.85 Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury gospodarczej w budownictwie



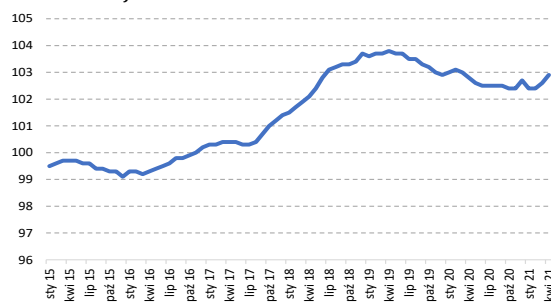
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.86 Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie



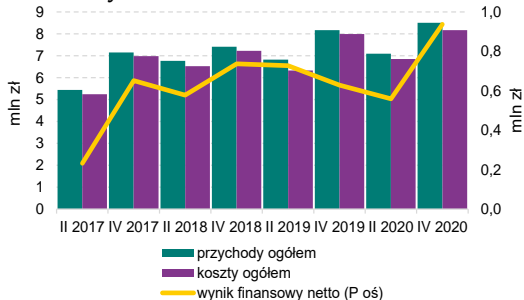
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.87 Ceny produkcji budowlano-montażowej (w %)



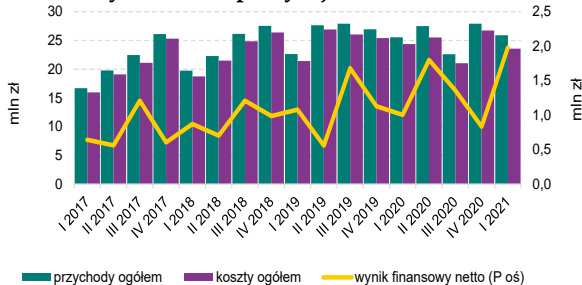
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.88 Wskaźniki ekonomiczne firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



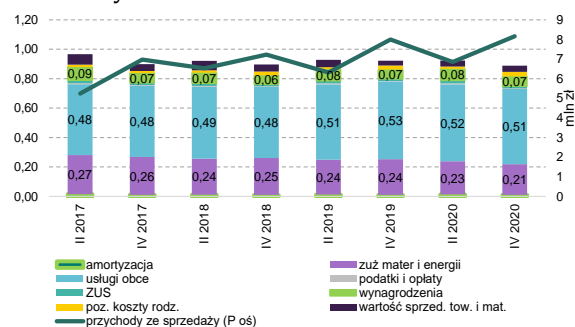
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.89 Wskaźniki ekonomiczne firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



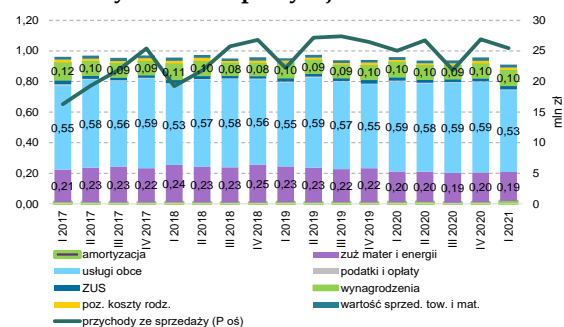
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.90 Wskaźnik kosztów operacyjnych firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



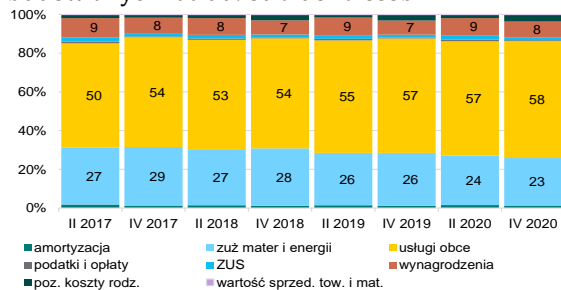
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.91 Wskaźnik kosztów operacyjnych firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



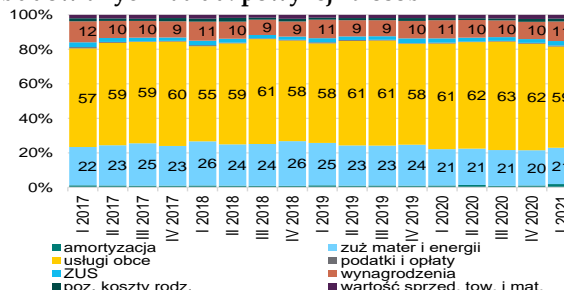
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.92 Struktura kosztów operacyjnych firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



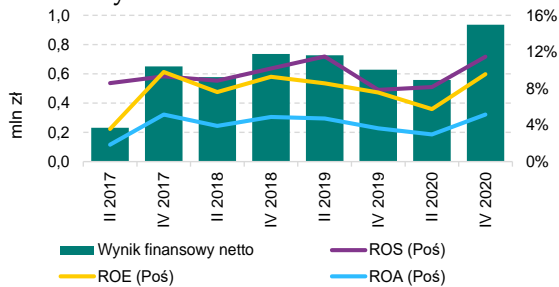
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.93 Struktura kosztów operacyjnych firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



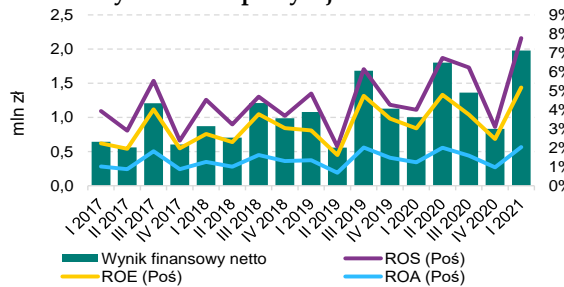
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.94 Rentowność działalności firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



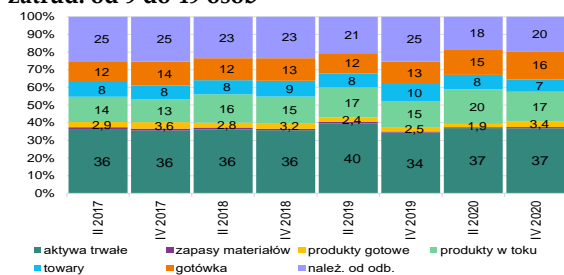
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.95 Rentowność działalności firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



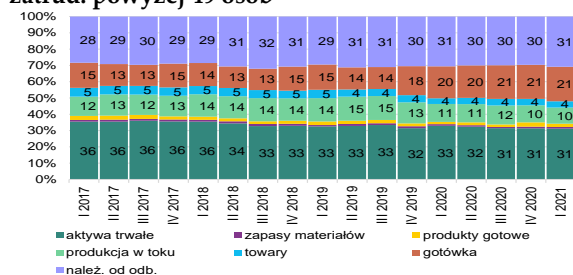
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.96 Struktura aktywów firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



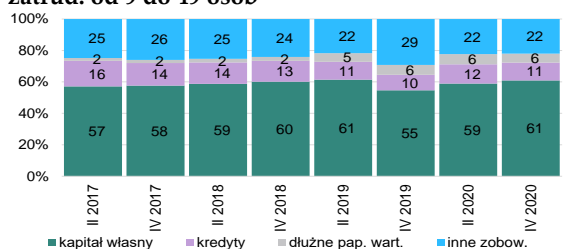
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.97 Struktura aktywów firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



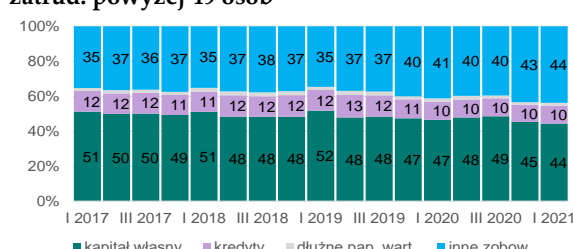
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.98 Struktura pasywów firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



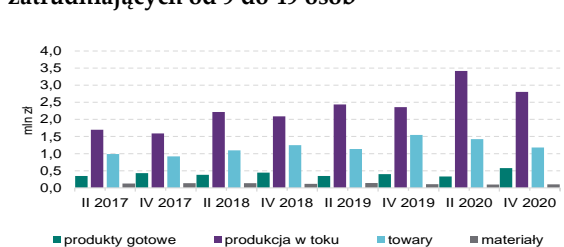
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.99 Struktura pasywów firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



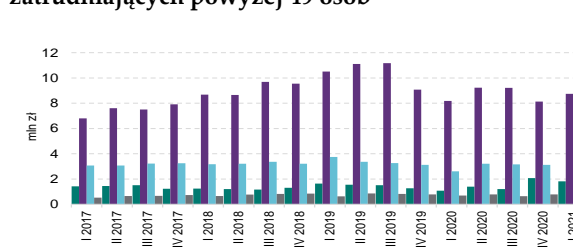
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.100 Sytuacja firm budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



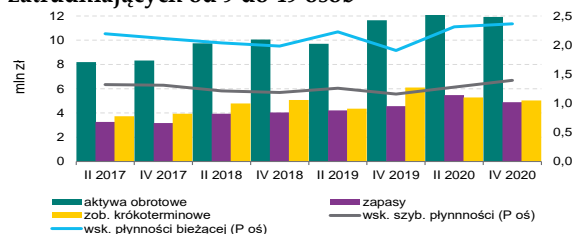
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.101 Sytuacja firm budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



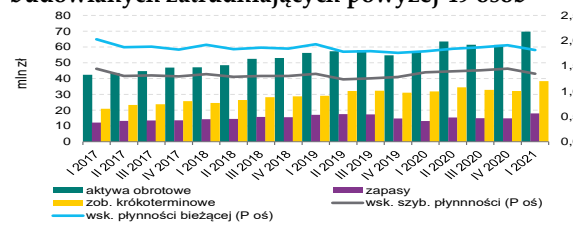
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.102 Wskaźniki płynności firm budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



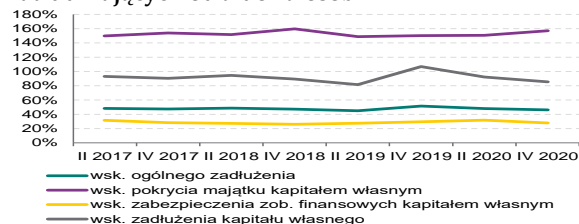
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.103 Wskaźniki płynności firm budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



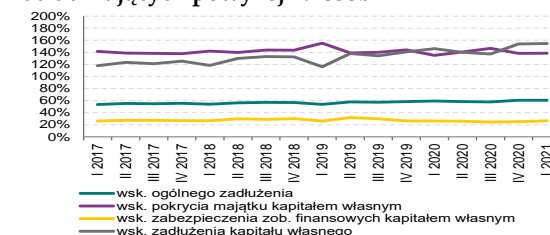
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.104 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań firm budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.105 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań firm budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS

Ramka: Informacja o procesach na rynkach terenów budowlanych oraz planowaniu przestrzennym w Polsce

W miarę postępującej urbanizacji i rozwoju miast działki gruntowe zabudowywane są powierzchniami mieszkalnymi oraz komercyjnymi. Dostępność gruntów jest czynnikiem niezbędnym do budowy, czyli rozwoju strony podażowej rynku nieruchomości. W niniejszej ramce skupiono się na zagadnieniach związanych z planowaniem zagospodarowania ziemi w Polsce, rynkiem gruntów rolnych oraz przeznaczonych pod budownictwo. Planowanie przestrzenne wraz z polityką władz lokalnych mają kluczowe znaczenie w dostarczaniu nowych terenów budowlanych dla rozwijających się miast. Normalnym kierunkiem rozwoju jest przekształcanie i zagospodarowywanie terenów rolnych, które stają się terenami budowlanymi.

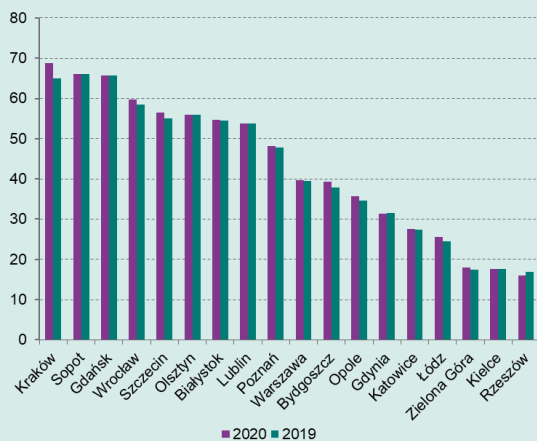
Planowanie przestrzenne w Polsce

Powierzchnia objęta Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla Polski na koniec 2020 r. wynosiła 31,4% powierzchni kraju, wobec 31,2% w poprzednim roku. Największym pokryciem planistycznym charakteryzują się województwa: śląskie (71,8%), małopolskie (68,4%) oraz dolnośląskie (65,8%). Najmniejszym województwa: kujawsko-pomorskie (7,7%) oraz podkarpackie (9,2%) i lubuskie (9,5%).

W głównych miastach Polski w 2020 r. najwyższy udział powierzchni objętej obowiązującymi MPZP w powierzchni miast odnotowano w Sopocie (66,1%), Gdańsku (65,8%), Krakowie (68,7%), Wrocławiu (59,8%), Szczecinie (56,5%), Olsztynie (56,0%), Białymstoku (54,7%) oraz Lublinie (53,8%). Najniższy wykazano w Kielcach (17,7%), Zielonej Górze (17,9%) oraz Rzeszowie (15,9%). Średnio tereny objęte MPZP stanowiły 43,3% powierzchni miast.

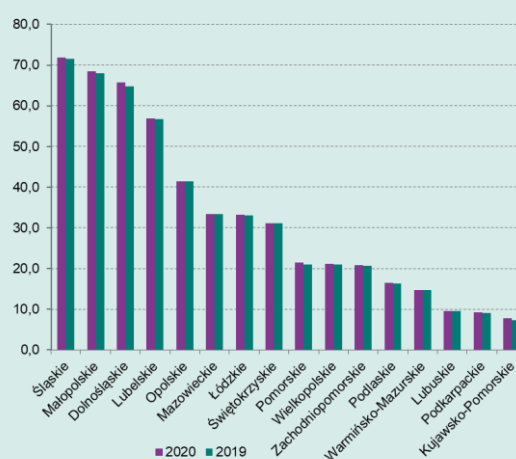
Na koniec 2020 r. w trakcie sporządzania MPZP (w 18 głównych miastach Polski) było 79 tys. ha powierzchni, co stanowiło 21,0% powierzchni miast. Główną barierą spowalniającą tempo sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego są wysokie koszty finansowe oraz złożoność procedur.

Wykres A1 Udział powierzchni objętej obowiązującymi MPZP w całkowitej powierzchni w wybranych miastach



Źródło: Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii.

Wykres A2 Udział powierzchni objętej obowiązującymi MPZP w całkowitej powierzchni w województwach



Źródło: Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii.

Na obszarach, na których nie obowiązują MPZP, warunki zmiany sposobu zagospodarowania terenu są określane przez wydanie decyzji o Warunkach Zabudowy. W 2020 r. w miastach na prawach powiatu (66 miast) wydano 13 tys. pozytywnych decyzji o WZ (wzrost o 34,5% w porównaniu do 2019 r.), w tym dotyczących:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 7,1 tys.
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,3 tys.
- zabudowy usługowej – 1,7 tys.

Ponadto wydano 4,6 tys. decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Natomiast w 18 głównych miastach Polski wydano 8,1 tys. pozytywnych decyzji o WZ, w tym: 4,3 dotyczących zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1,1 zabudowy wielorodzinnej i 1,0 usługowej. Jednocześnie wydano 3,1 tys. decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Grunty rolne

Od 1992 r. Skarb Państwa przejął do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa grunty o pow. 4 751 tys. ha, w tym 3 762 tys. ha z byłych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej (79,2%). W okresie tym odbyło się 1 478 tys. przetargów, z tego:

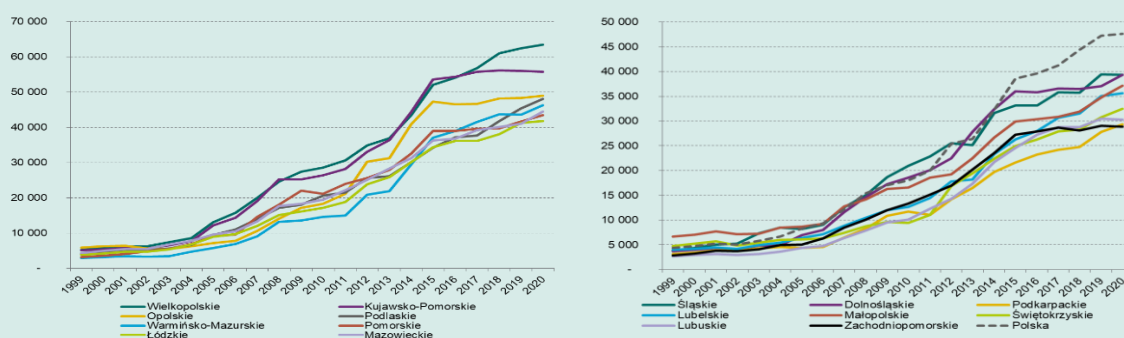
- 1 072 tys. przetargów na sprzedaż gruntów o łącznej powierzchni 3,7 mln ha,
- 406 tys. przetargów na dzierżawę gruntów o pow. 7,5 mln ha.

Według KOWR (do 2017 r. ANR), ustawowe ograniczenia w obrocie rolnym spowodowały, że podstawową formą zagospodarowania gruntów z Zasobu WRSP stała się dzierżawa, a nie jak w latach ubiegłych sprzedaż. W 2020 r. wydzierżawiono ogółem 44,4 tys. ha na podstawie 3 890 umów. Jednocześnie w 2020 r. zawarto ok. 3,7 tys. umów sprzedaży na łączną powierzchnię 4 535

ha. Wg KOWR najwyższe średnie ceny za 1 ha uzyskano w województwach pomorskim (50 981 zł/ha) i kujawsko-pomorskim (50 073 zł/ha), najniższe w łódzkim (18 492 zł/ha) i lubelskim (19 399 zł/ha).

W obrocie prywatnym wg GUS najwyższe ceny odnotowano w woj. wielkopolskim (63 405 zł/ha) i kujawsko-pomorskim (55 727 zł/ha), najniższe: w zachodniopomorskim (28 891 zł/ha) i podkarpackim (29 355 zł/ha). Najwyższy wzrost cen zanotowano w województwie mazowieckim (o 8,6%), małopolskim (o 6,7%) i warmińsko-mazurskim (o 6,3%). Średnia cena w skali kraju wyniosła 47 589 zł/ha i wzrosła o 0,8%.

Wykres A3 Przeciętne ceny gruntów ornych (za 1 ha) w obrocie prywatnym w wybranych województwach w 1999-2020

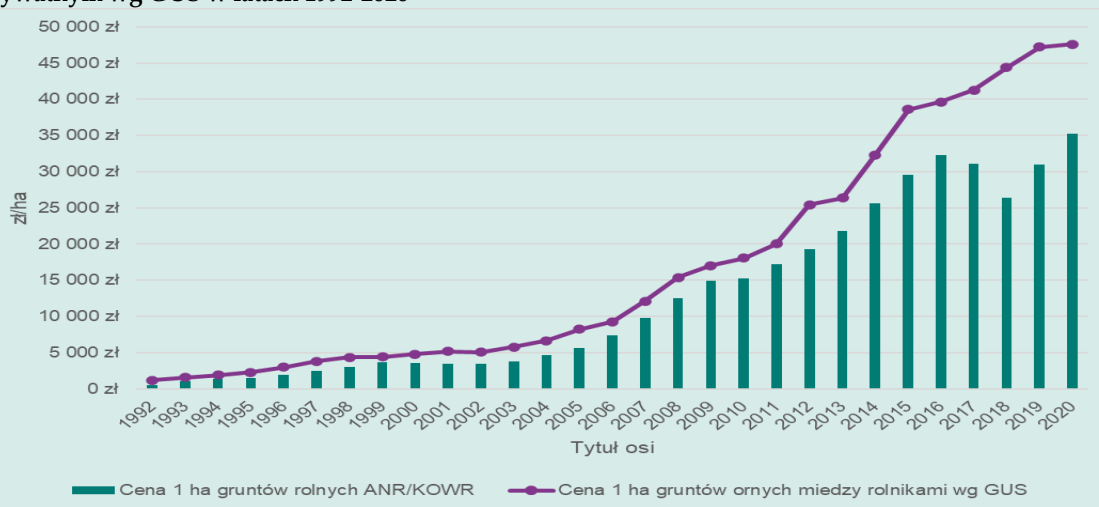


Źródło: GUS

Źródło: GUS

W Polsce od 1992 r. utrzymuje się tendencja wzrostu przeciętnych cen gruntów rolnych (za 1 ha) w obrocie prywatnym, jak również z Zasobu. Ceny ziemi rolnej w obrocie prywatnym wg GUS były przeciętnie o 52% wyższe od cen sprzedaży gruntów z Zasobu WRSP.

Wykres A4 Ceny gruntów rolnych uzyskiwane przez ANR/KOWR i ceny gruntów ornych w obrocie prywatnym wg GUS w latach 1992-2020



Źródło: dane KOWR i GUS

Transakcje sprzedaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

W 2020 r. GUS odnotował ok. 6,5% wzrost mieszkań oddanych do użytkowania, jednak udział budownictwa indywidualnego pozostał na porównywalnym poziomie (w porównaniu z rokiem 2019) i wyniósł 33,5%. Do analizy gruntów przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne przyjęto działki o powierzchni 200-1500 mkw., leżące w granicach miast wojewódzkich, bez względu na stan uzbrojenia technicznego, bądź fakt uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (co może znacznie różnicować cenę). Z powodu niewystarczającej liczby danych analizie poddano tylko wybrane miasta wojewódzkie oraz Gdynię. W analizowanych miastach zauważono znaczne różnice w średniej cenie metra kwadratowego gruntu przeznaczonego pod budownictwo jednorodzinne. Najwyższe ceny osiągały działki w Warszawie (676 zł/mkw.) i Gdyni (544 zł/mkw.), najniższe w Zielonej Górze (197 zł/mkw.), Bydgoszczy (212 zł/mkw.) i Szczecinie (270 zł/mkw.).

Wykres A5 Średnie ceny transakcyjne gruntów przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne w wybranych miastach w latach 2019-2020

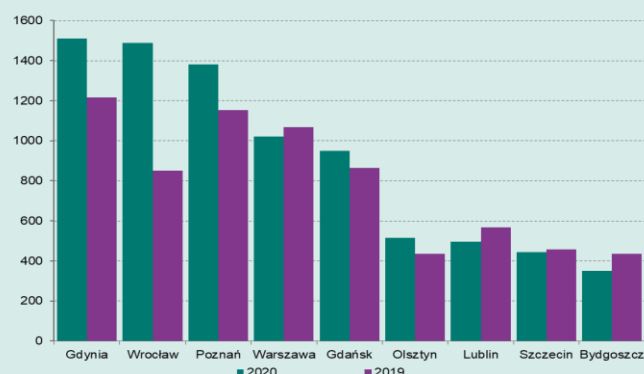


Źródło: NBP

Transakcje sprzedaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

Dane zgromadzone w bazie BaRN obejmują transakcje zakupu gruntów przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne dokonane przez firmy deweloperskie w miastach wojewódzkich. Ceny działek były bardzo zróżnicowane, w największych miastach były działki zarówno po kilka tysięcy zł/mkw. (w centrach miast pod zabudowę o wysokim standardzie), jak i dawne grunty orne na obrzeżach w cenach 200-300 zł/mkw. Porównanie cen działek utrudnia brak informacji o planowanej zabudowie lub zmiana MPZP po zakupie działek (z zabudowy usługowej na mieszkaniową).

Wykres A6 Średnie ceny transakcyjne gruntów przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne w wybranych miastach w latach 2019-2020



Źródło: NBP

Czynnikiem decydującym o cenie gruntu jest projektowana powierzchnia przyszłego budynku oraz planowana cena sprzedaży mieszkań. Stąd optymalnym wskaźnikiem do porównań jest relacja ceny mkw. powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM) oraz ceny mkw. gruntu. Dzięki szczegółowym informacjom o inwestycjach na rynku pierwotnym w BaRN oraz danym o transakcjach zakupu gruntów można było przeanalizować cenę mkw. PUM w wybranych miastach.

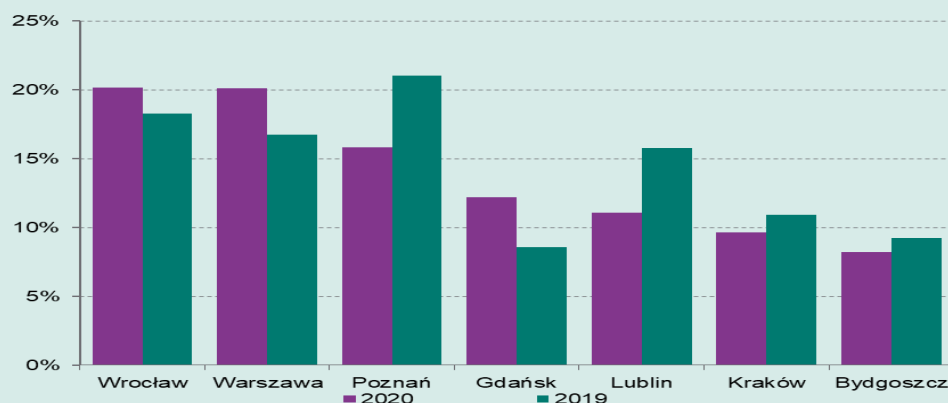
Analizie poddano 105 inwestycji mieszkaniowych wielorodzinnych z 7 miast wojewódzkich, wprowadzonych do oferty w latach 2019-2020. Średni czas pomiędzy zakupem gruntu a rozpoczęciem sprzedaży mieszkań wyniósł w 2020 r. 3,8 kwartału (w 2019 r. 4 kwartały). Najwyższe ceny transakcyjne gruntów z obserwowanych inwestycji, zanotowano we Wrocławiu (3454 zł/mkw.), Warszawie (1859 zł/mkw.), Poznaniu (1571 zł/mkw.). Gdy uwzględnimy powierzchnię użytkową mieszkań to najwyższe ceny gruntu za mkw. PUM zanotowano we Wrocławiu (1988 zł/mkw. PUM), Warszawie (1761 zł/mkw. PUM) i w Poznaniu (1347 zł/mkw. PUM). Porównując ceny PUM z cenami mieszkań w konkretnych inwestycjach na rynku pierwotnym, zgromadzonymi w BaRN i wprowadzonymi do oferty w 2020 r., można stwierdzić, że udział ceny gruntu w cenie mkw. mieszkania wyniósł od 20% we Wrocławiu i Warszawie, przez 16% w Poznaniu i 12% w Gdańsku. Średni udział ceny gruntu w cenie mkw. mieszkania wyniósł 15%, tj. był nieco niższy od obserwowanego w 2019 r. (19% ceny mkw. mieszkania).

Tabela A1 Statystyki dotyczące transakcji sprzedaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

Rok wprowadzenia oferty	2019		2020	
Miasto	Udział ceny gruntu w cenie PUM	Cena gruntu w cenie mkw. PUM w zł (cena działki/suma PUM inwestycji)	Udział ceny gruntu w cenie PUM	Cena gruntu w cenie mkw. PUM w zł (cena działki/suma PUM inwestycji)
Bydgoszcz	9%	584	8%	596
Gdańsk	9%	508	12%	921
Kraków	11%	796	10%	867
Lublin	16%	1 010	11%	865
Poznań	21%	1 551	16%	1 347
Warszawa	17%	1 550	20%	1 761
Wrocław	18%	1 464	20%	1 988
Średnia	19%	x	15%	x

Źródło: NBP

Wykres A7 Udział ceny gruntu w cenie mkw. PUM w wybranych miastach w latach 2019-2020



Źródło: NBP

Rynek wtórny

Rynek wtórny w ocenie pośredników według badań ankietowym NBP³⁸

W lutym 2021 r. na terenie 16 miast wojewódzkich przeprowadzono badanie ankietowe popytu na mieszkania na rynku wtórnym, w tym na rynku najmu w kraju. Badano między innymi skalę popytu, strukturę nabywców, cel zakupu i wynajmu oraz źródła finansowania mieszkań nabytych na rynku wtórnym. Z uwagi na wprowadzone w 2020 r. znaczne obostrzenia w poruszaniu się po

³⁸ Narodowy Bank Polski w lutym 2021 r. przeprowadził w formie ankietowej „Badanie poziomu popytu i podaży na wtórnym rynku mieszkaniowym z uwzględnieniem rynku najmu”. W badaniu przeprowadzonym na terenie kraju wzięło udział 296 jednostek zajmujących się pośrednictwem sprzedaży, w tym 274 podmiotów pośrednictwem w wynajmie mieszkań). W analizowanej strukturze przedsiębiorcy lokalni stanowili 96% i o zasięgu ogólnopolskim 4%.

rozprzestrzenieniu się pandemii szczególną uwagę poświęcono analizie zmian poziomu popytu i podaży na rynku najmu.

Rynek wtórny ma ważne, uzupełniające znaczenie wobec rynku pierwotnego.

W ocenie respondentów badania oraz według danych NBP w 2020 r. sektor nieruchomości mieszkaniowych na rynku wtórnym, podobnie jak na rynku pierwotnym, mimo turbulencji związanych z pandemią okazał się odporny na długotrwałe zmiany koniunktury oraz zachował się dość stabilnie pod względem poziomu podaży, popytu i skali wzrostu cen. Ostatecznie 2020 r. zakończył się z niższym spadkiem liczby przeprowadzonych transakcji sprzedaży niż przewidywano na początku pandemii, co było spowodowane szybką odbudową popytu na mieszkania w drugiej połowie roku.

Jednakże wprowadzenie obostrzeń i nagłe wyhamowanie sprzedaży widoczne głównie w II kw. 2020 r. i w mniejszym stopniu utrzymujące się w III kw. 2020 r. spowodowało spadek przychodów przedsiębiorstw zajmujących się pośrednictwem w obrocie nieruchomości, co wpłynęło na długotrwałe trudności finansowe głównie mniejszych jednostek, o węższym zakresie świadczonych usług, w tym podmiotów ukierunkowanych na wynajem mieszkań. Znaczna część, w głównej mierze większych pośredników, o szerszym profilu działalności dość sprawnie dostosowała się do wprowadzonych wymogów i wraz z poluzowaniem obostrzeń i poprawą optymizmu gospodarstw domowych odnotowała istotny wzrost transakcji i przychodów ze sprzedaży. W I kw. 2021 r., w realiach wciąż obowiązujących obostrzeń, zaledwie ponad połowa ankietowanych firm (56%) oceniła swoją sytuację ekonomiczną jako dobrą. Mniejszy, ale istotny odsetek jednostek (34%), głównie o węższym profilu świadczonych usług wciąż uzyskiwał znacząco niższe obroty i odczuwał problemy w zapewnieniu ciągłości prowadzonej działalności.

Zdaniem większości pośredników, w I kw. 2020 r. popyt na mieszkania z rynku wtórnego w niewielkim stopniu przewyższał podaż, co sprzyjało dalszemu wzrostowi cen mieszkań, który tylko nieznacznie wyhamował w skali roku. Na rynku wtórnym w 2020 r. podobnie jak na rynku pierwotnym odnotowano zbliżony, ale nieznacznie niższy niż w 2019 r., wzrost średnich cen ofertowych i transakcyjnych. Wyższy wzrost cen dotyczył grupy dziesięciu mniejszych miast (o 10% ceny ofertowej i o 10% transakcyjnej) niż siedmiu większych miast (o 7% ofertowej i o 6% transakcyjnej), w tym Warszawy (o 6% ofertowej i o 3% transakcyjnej). Utrzymał się wzrost cen mieszkań we wszystkich przedziałach powierzchni, w tym zwiększyło się tempo wzrostu cen największych mieszkań (powyżej 80 mkw.), co potwierdza wskazywany przez pośredników wzrost zainteresowania dużymi powierzchniami i zbyt niską podaż tych lokali w stosunku do popytu. Ze względu na rok budowy najwyższy wzrost cen dotyczył głównie starszej zabudowy znajdującej się w dobrej lokalizacji, z pełną infrastrukturą i bliżej centrum. Wzrost cen generowały również najnowsze mieszkania, co potwierdza duże zainteresowanie nabywaniem takich lokali w celach inwestycyjnych oraz często z zamiarem poprawy swoich warunków mieszkaniowych. Rynek nieruchomości, w tym wtórny rynek mieszkaniowy, jest niejednorodny, ponieważ

głównymi czynnikami cenotwórczymi poza cechami związanymi z lokalizacją, położeniem i standardem nieruchomości są cechy charakteryzujące uczestników tego rynku, tj. między innymi możliwość utrzymania pracy i gromadzenia własnych środków finansowych oraz zdolność kredytowa kupujących. Wysoki popyt i wzrost cen na rynku wtórnym wspierane są przez wysoki udział popytu inwestycyjnego oraz ograniczoną podaż i wzrost cen mieszkań na rynku pierwotnym oraz sprzyjającą politykę banków w zakresie nowych kredytów mieszkaniowych. Krótkoterminowo, ale istotnie na spadek cen mieszkań może wpłynąć kolejny, dłuższy *lockdown*, a w konsekwencji pogorszenie sytuacji na rynku pracy oraz spadek optymizmu potencjalnych nabywców. Na spadek popytu i cen mieszkań może wpłynąć także odnotowywane od ponad roku osłabienie lub brak poprawy zdolności nabywczych gospodarstw domowych za sprawą szybszego wzrostu cen mieszkań niż wynagrodzeń.

Według danych zebranych wśród respondentów badania, w 2020 r. pomimo znacznego spadku przychodów z wynajmu nie wystawiono masowo lokali na odsprzedaż. Inwestorzy nadal poszukiwali w nieruchomościach bezpieczeństwa dla lokowanego kapitału, a w mniejszym stopniu oczekiwali atrakcyjnej stopy zwrotu. Wskazywano na spadek zainteresowania rynkiem wtórnym na korzyść rynku pierwotnego. Atutem zakupu mieszkań na rynku wtórnym jest brak ryzyka dewelopera oraz możliwość zamieszkania lub wynajmowania lokalu niemal bezpośrednio po jego nabyciu, co pozwala w krótkim czasie na generowanie przychodów z wynajmu.

Istotny wpływ na sytuację na rynku nieruchomości w miastach akademickich miało przejście uczelni w tryb nauki zdalnej, co zredukowało popyt na mieszkania dla studentów. W ocenie pośredników stanowili oni znaczną część popytu na rynku wtórnym w lokalizacjach akademickich przed pandemią, co skutkowało bardzo dużym przepływem kapitału do nieruchomości, realizowanym głównie przez drobnych inwestorów. Niedobór mieszkań na potrzeby własne, wzrost dochodów rozporządzalnych, niskie stopy procentowe i relatywnie korzystne stopy zwrotu z wynajmu nieruchomości mieszkaniowych tworzyły przesłanki do utrzymania się popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego.

Utrzymał się trend wzrostowy nabywania mieszkań z najnowszego budownictwa, w tym ze stosunkowo wysoką ceną za mkw. w grupie sześciu dużych miast, co wskazuje na znaczny popyt inwestycyjny. Analizując popyt pod względem wieku zasobu w Warszawie, od kilku lat największy udział w strukturze transakcji (blisko 30%) stanowią mieszkania starsze, wybudowane w latach 1945 – 1970, w bardzo dobrych lokalizacjach, często usytuowane w kamienicach. W większości miast zmniejszył się popyt na budownictwo z lat 1971-1988 wykonane głównie z wielkiej płyty. Biorąc pod uwagę powierzchnię nabytych lokali utrzymała się zbliżona struktura transakcji sprzedaży z niewielką tendencją wzrostu popytu na większe mieszkania, co było widoczne w dużych miastach z wyjątkiem Warszawy. Utrzymał się niewielki wzrost popytu na małe mieszkania pod wynajem.

W opinii dominującej części pośredników i według danych NBP podaż mieszkań na sprzedaż dostępnych na koniec 2020 r. była nieznacznie mniejsza (o 1%) od liczby mieszkań znajdujących się w ofercie na koniec 2019 r. Nieco większy spadek dostępnych ofert w skali roku dotyczył Warszawy (o 3%) i sześciu miast (o 4%). Zawirowania związane z pandemią nie wpłynęły na wystawienie znacznej liczby mieszkań do odsprzedaży. Utrzymujący się wzrost cen mieszkań, mimo spadku przychodów z wynajmu sprawił, że mieszkania nadal pozostały jedną z korzystniejszych, powszechnie dostępnych, realnych form inwestowania środków.

Na zbliżonym poziomie w strukturze ofert sprzedaży utrzymał się udział najnowszych mieszkań (wybudowanych w okresie czterech lat od daty wystawienia do odsprzedaży) w grupie sześciu największych miast (13,2% ofert w 2020 r.). Natomiast ich udział był niższy, choć zwiększa się od kilku lat na rynku warszawskim (12,0% w strukturze ofert w 2020 r.) oraz w grupie dziesięciu pozostałych miast (9,0% w strukturze ofert w 2020 r.). Analiza podaży mieszkań wybudowanych w okresie czterech lat od ich daty wystawienia do odsprzedaży jest źródłem dwóch informacji. Pokazuje jaką część oferty na rynku wtórnym stanowią praktycznie nowe, dobrej jakości mieszkania. Ceny tych mieszkań są przy tym dobrym weryfikatorem cen mieszkań deweloperskich. Mieszkania te można też w pewnej mierze traktować jako zakupione w celach spekulacyjnych i jako wskaźnik zakupów tego typu oraz skalę decyzji o odsprzedaży w celu realizacji zysku z zaplanowanej inwestycji. Rosnący udział takich mieszkań można też traktować jako wskaźnik spadającej opłacalności najmu, gdy część wynajmujących decyduje się na „wyjście” z inwestycji z powodu spadku przychodów z najmu. Na obszarze sześciu dużych miast z wyłączeniem Warszawy zaobserwowano nieznacznie częstsze niż przed pandemią wystawianie do sprzedaży nowych lokali. W I kw. 2021 r., w strukturze ofert sprzedaży większości ankietowanych podmiotów, 21% stanowiły mieszkania zakupione na rynku pierwotnym z przeznaczeniem na wynajem.

Według danych ankietowych nieznacznie zmieniła się w 2020 r. struktura nabywców mieszkań na rynku wtórnym. Nadal przeważały osoby fizyczne krajowe (82%), niewielki odsetek stanowili cudzoziemcy z krajów Europy wschodniej (7%), osoby fizyczne z innych krajów (4%), przedsiębiorstwa (4%) i po 1% przypadło na fundusze inwestycyjne krajowe i zagraniczne. Cudzoziemcy ze wschodu częściej nabywali mieszkania na rynku wtórnym niż na rynku pierwotnym, a celem ich zakupu w 95% było zamieszkanie wraz z rodziną. W 2020 r. ludność pochodzenia ukraińskiego nabyła w Polsce ponad 154,2 tys. mkw. mieszkań³⁹. Zwiększyła się także powierzchnia lokali nabyta przez Niemców, Białorusinów, Brytyjczyków, Francuzów i Rosjan, co łącznie dało blisko 404,2 tys. mkw. sprzedaży mieszkań. Obcokrajowcy nabywali lokale głównie z województwie mazowieckim (30% powierzchni lokali nabytych przez osoby fizyczne i 82% przez osoby prawne). Cudzoziemcy, którzy nie są obywatelami krajów UE

³⁹ Sprawozdanie MSWiA z realizacji w 2020 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

najczęściej nabywają mieszkania spółdzielcze z własnościowym prawem do lokalu, ponieważ takie transakcje nie wymagają zezwolenia MSWiA. Obywatele Niemiec lub krajów skandynawskich kupują głównie w celach inwestycyjnych. Według danych Urzędu do Spraw Cudzoziemców w 2020 r. zwiększyła się liczba obcokrajowców osiedlających się w Polsce (o 8% r/r), w tym głównie zza wschodniej granicy, co potwierdza dalszy wzrost sprzedaży mieszkań tym osobom.

W ocenie ankietowanych, podobnie jak przed rokiem, większość nabywców mieszkań (68%) zamieszkiwała w tej samej miejscowości co zakupiony lokal, a znacznie mniejsza część (22%) w innej miejscowości w kraju niż zakupiona nieruchomość. Kupujący, którzy mieszkali poza granicą kraju, w tym Polacy przebywający za granicą i osoby zagraniczne, stanowili 10%. Od trzech lat na zbliżonym poziomie utrzymała się struktura nabywców mieszkań pod względem przeznaczenia zakupionego lokalu, z niewielką tendencją wzrostu nabywania mieszkań z zamiarem ich odsprzedaży z zyskiem w korzystnym okresie (11% w 2020 r. wobec 8% w 2019 r.) oraz niewielkim wzrostem kupujących zarówno na wynajem, jak i na odsprzedaż z zyskiem w korzystnym okresie (10% w 2020 r. wobec 6% w 2019 r.).

Biorąc pod uwagę motywacje odsprzedających zauważono zwiększenie transakcji w wyniku spadku opłacalności wynajmu lub utraty najemców (14% sprzedających w 2020 r. wobec 4% w 2019 r.). Najwięcej takich zachowań obserwowano w Warszawie (18% w 2020 r. wobec 6% w 2019 r.) następnie grupie sześciu miast (15% w 2020 r. wobec 4% w 2019 r.) i grupie dziesięciu miast (12% w 2020 r. wobec 4% w 2019 r.). Nieznacznie zmniejszył się udział odsprzedających w celu realizacji innej zaplanowanej inwestycji (do 16%) oraz z powodu zbyt drogich kosztów utrzymania obecnego mieszkania w stosunku do aktualnych możliwości (do 8%).

W finansowaniu zakupu nieruchomości mieszkaniowych na potrzeby własne o kilkanaście p.p. zmniejszył się udział kredytu bankowego a wzrósł udział środków własnych. Mimo to, podstawowym źródłem finansowania zakupu mieszkań w celach konsumpcyjnych pozostał kredyt bankowy lub znaczna jego przewaga (53% transakcji w 2020 r. wobec 68% w 2019 r. Wśród kupujących w celach inwestycyjnych dominującym źródłem finansowania pozostały środki własne. Wzrosła do ponad dwudziestu kilku procent grupa nabywców posiłkujących się zarówno środkami własnymi, jak i kredytem bankowym, co potwierdza korzystną stopę zwrotu z faktycznie zainwestowanych przez inwestora środków pieniężnych przy zastosowaniu dźwigni finansowej niskoprocentowanym kredytem bankowym.

Rynek najmu

Rynek najmu mieszkań w badaniu ankietowym NBP

Według danych NBP oraz informacji zebranych wśród deweloperów i pośredników w obrocie nieruchomościami⁴⁰ w ostatnich latach zwiększała się podaż mieszkań na wynajem oferowanych przez osoby fizyczne, w tym mieszkań kupionych na rynku pierwotnym i wtórnym w ostatnich latach. Inwestowanie w nieruchomości stanowiło alternatywną formę oszczędzania lub wiązało się z zamiarem uzyskiwania dodatkowych przychodów z wynajmu.

Obostrzenia wprowadzone w 2020 r. w związku z pandemią COVID-19 spowodowały gwałtowne i znaczące załamanie koniunktury na rynku najmu mieszkań, co spowodowało wzrost pustostanów, spadek przychodów z wynajmu oraz wzrost konkurencji wśród wynajmujących i korektę w dół stawek czynszu najmu. Zdalne kontynuowanie nauki umożliwiło rezygnację z najmu studentom wynajmującym pokoje lub mieszkania, co „uwolniło” podaż tysięcy lokali w miastach akademickich. Świadczenie pracy biurowej na szeroką skalę w formie zdalnej pozwoliło pracownikom najmującym mieszkania na powrót do miejsca stałego zamieszkania. W pierwszych miesiącach pandemii notowano także powroty do macierzystego kraju osób fizycznych z zagranicy, w tym świadczących pracę. Większość tych osób, głównie zza wschodniej granicy wróciła do pracy w Polsce na początku III kw. 2020 r. zmniejszając powstałą nadpodaż. Według wskazań pośredników grupa ta była najważniejszym składnikiem generującym popyt na najem mieszkań w 2020 r. po rozprzestrzenieniu się pandemii. Wzrost zatrudnienia, który był motorem rozwoju rynku najmu we wcześniejszych latach, w 2020 r. ustąpił niewielkim spadkiem zanotowanym w większości miast, co dodatkowo ograniczyło możliwości wzrostu „nowego popytu” na najem mieszkań. Skala spadków zatrudnienia odnotowana w niektórych miastach, głównie w handlu i usługach mogła przełożyć się na wzrost pustostanów. Dodatkowym istotnym elementem wzrostu nadpodaży mieszkań na wynajem było wejście na rynek kolejnych mieszkań zakupionych na rynku pierwotnym w celach inwestycyjnych, których wprowadzenie na rynek najmu było zaplanowane na 2020 r. Wzrost liczby ofert najmu nowych mieszkań (wybudowanych po 2014 r.) w okresie pandemii zanotowało 67% ankietowanych z sześciu dużych miast, ponad połowa respondentów w Warszawie i najmniej (41%) w grupie dziesięciu pozostałych miast.

Niepewność związana z pandemią, w tym obawy o zdrowie najbliższych oraz konieczność wykonywania pracy i nauki w miejscu zamieszkania skutkowały wzrostem zainteresowania najmem pokoi oraz zakupu lub najmu domów. Bezprecedensowa sytuacja mogła stać się istotną

⁴⁰ Narodowy Bank Polski w lutym 2021 r. przeprowadził w formie ankietowej „Badanie poziomu popytu i podaży na wtórnym rynku mieszkaniowym z uwzględnieniem rynku najmu”. W badaniu przeprowadzonym na terenie kraju wzięło udział 274 podmiotów pośrednictwem w wynajmie mieszkań. W analizowanej strukturze przedsiębiorcy lokalni stanowili 96% i o zasięgu ogólnopolskim 4%. Badanie to w wielu aspektach popytowo-podażowych było uaktualnieniem wyników analiz ankiet i wywiadów przeprowadzonych w czerwcu 2019 r. i w maju 2018 r. wśród podmiotów zajmujących się obrotem nieruchomościami na rynku wtórnym, w tym na rynku najmu.

przesłanką do podjęcia decyzji o kupnie własnego mieszkania, zamiast dalszego wynajmowania lokum, co również mogło stać się składnikiem wzrostu podaży mieszkań na wynajem. Oddziaływanie wymienionych czynników wykreowało znaczną nadpodaż na rynku najmu mieszkań. Utrzymującą się nadpodaż potwierdziła w lutym 2021 r. większość ankietowanych (73%). Znaczny spadek popytu ze strony studentów odczuło aż 90% ankietowanych. We wrześniu 2020 r. studenci za pośrednictwem biur zawierali umowy najmu na rok akademicki 2020/2021, ale decyzja o kontynuacji studiowania w formie zdalnej mogła się przyczynić do ich ponownego wypowiedzenia w krótkim czasie. Zdaniem ankietowanych spadek popytu na najem mieszkań przez osoby fizyczne krajowe w lutym 2021 r. sięgał średnio 21% w ujęciu rocznym, w tym był on wyższy w grupie sześciu miast (spadek o 26%). Zmniejszenie popytu generowanego przez osoby zagraniczne z Europy wschodniej oszacowano na 19%. Rosnącą podaż mieszkań na wynajem od II kw. 2020 r. potwierdziły dane NBP oraz monitoring liczby ofert w serwisie internetowym. Liczba ofert wynajmu mieszkań w Warszawie wzrosła r/r o 84% w III kw. 2020 r. i o 83% w IV kw. 2020 r. w porównaniu z tymi samymi okresami w roku poprzedzającym, w grupie sześciu miast odpowiednio o 91% i 78% oraz w grupie dziesięciu miast odpowiednio o 30% i 73%. Wskaźnikiem stanu rynku najmu jest relacja liczby transakcji najmu mieszkań zawartych za pośrednictwem biur w danym kw. do liczby ofert posiadanych na początku kwartału. Relacja ta w pewnym uproszczeniu wskazuje odsetek mieszkań, które znalazły najemców. W Warszawie, w IV kw. 2020 r., spośród posiadanych ofert pośrednicy wynajęli 31% mieszkań wobec 52% w IV kw. 2019 r., co przy rosnącej ofercie potwierdzało nadal zbyt niski popyt. W grupie sześciu miast różnica między porównywalnymi okresami wyniosła minus 15 p.p., a w grupie dziesięciu miast minus 11 p.p. Mniej korzystny poziom relacji popytu do podaży w IV kw. 2020 r. niż w III kw. 2020 r. wskazywał na pogorszenie się koniunktury na rynku najmu w ostatnich miesiącach 2020 r.

Reakcją właścicieli mieszkań na wzrost pustostanów i brak popytu w czasie pandemii były obniżki stawek ofertowych, które trudno uznać za skuteczną próbę aktywnego szukania poziomu równowagi. Według danych NBP dane dotyczące Warszawy wskazują na spadki stawek transakcyjnych w ujęciu kwartalnym, które następowały w całym 2020 r. W IV kw. 2020 r. w odniesieniu do IV kw. 2019 r. stawki transakcyjne w Warszawie były niższe o 11%, a przeciętny poziom czynszu najmu był porównywalny z notowanym w latach 2017-2018. W grupie sześciu dużych miast po bardzo dużym wzroście średniej stawki najmu zanotowanym w IV kw. 2019 r., głęboka korekta średniej stawki transakcyjnej zanotowana tuż przed pandemią (w I kw. 2020 r.) okazała się niewystarczająca do znalezienia poziomu równowagi. W drugiej połowie 2020 r. odnotowano wyhamowanie spadku stawek najmu na większych rynkach w kraju. Odmienna sytuacja miała miejsce na rynkach dziesięciu pozostałych miast, gdzie czynsz najmu w 2020 r. spadał znacznie wolniej.

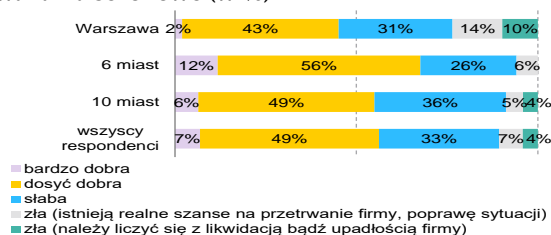
W okresie pandemii rynek najmu nowych mieszkań (wybudowanych po 2014 r.) poradził sobie relatywnie dobrze. Spadek stawek ofertowych, przy znacznym wzroście liczby ofert najmu, przyniósł skokowy wzrost udziału transakcji najmu takich mieszkań. Spadek stawek transakcyjnych był mniejszy niż spadek stawek pozostałych (starszych) lokali. W IV kw. 2020 r.

w Warszawie stawki transakcyjne najmu nowych mieszkań były niższe o 9% r/r, przy 13% spadku stawek starszych mieszkań. W grupie sześciu miast obniżyły się o 7% przy 21% spadku stawek najmu starszych lokali. Jedynie w grupie dziesięciu miast średnia stawka najmu nowych mieszkań wzrosła o 1% r/r.

Zdaniem większości ankietowanych ograniczenia związane z zapobieganiem rozprzestrzenianiu się pandemii spowodowały znacznie większy spadek najmu krótkoterminowego niż to miało miejsce w przypadku najmu długoterminowego zarówno na terenie Warszawy, jak i w grupie sześciu większych miast, jednocześnie przy znacznie większych korektach stawek najmu. Oceny respondentów z grupy dziesięciu miast wskazują, że rynek najmu krótkoterminowego w okresie pandemii radził sobie lepiej niż na większych rynkach.

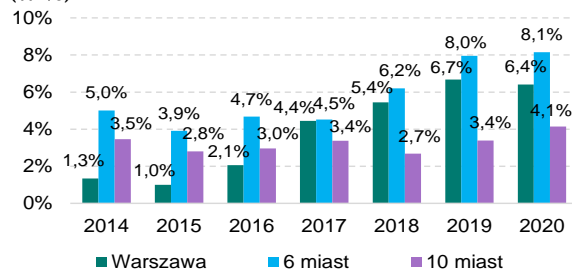
Jednym ze skutków pandemii stała się między innymi praca zdalna, która okazała się być efektywną formą realizacji obowiązków wynikających ze świadczenia pracy i może na trwałe wpisać się w rzeczywistość oraz spowodować trwały spadek popytu na długoterminowy najem mieszkań i powierzchni biurowych.

Wykres 4.106 Struktura odpowiedzi respondentów w zakresie oceny swojej bieżącej sytuacji ekonomicznej, pomijając typowe dla tego okresu wahania sezonowe (w %)



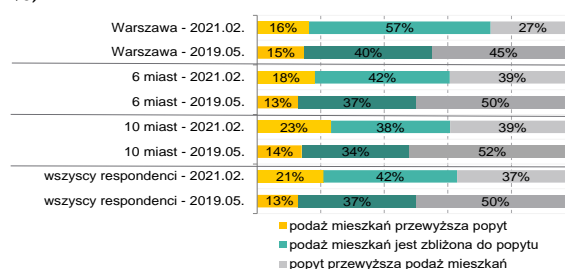
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.108 Udział nowych mieszkań w transakcjach sprzedaży na rynku wtórnym - lokale wybudowane w okresie 4 lat od daty odsprzedaży (w %)



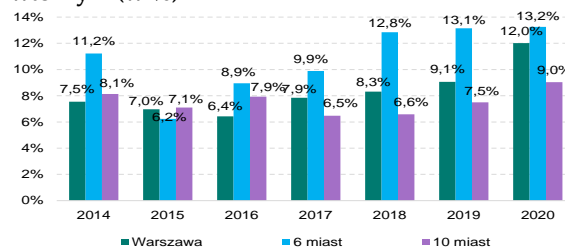
Źródło: NBP

Wykres 4.107 Struktura odpowiedzi respondentów w zakresie proporcji podaży i popytu na rynku wtórnym sprzedaży mieszkań (w %)



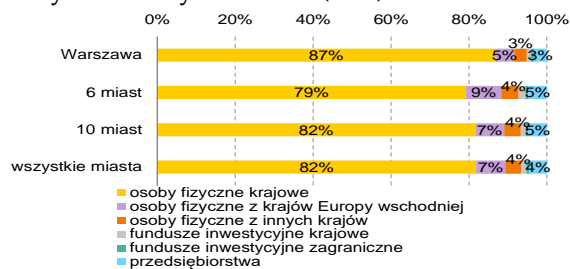
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.109 Udział nowych mieszkań (wybudowanych w okresie czterech lat od daty odsprzedaży) w ofertach sprzedaży na rynku wtórnym (w %)



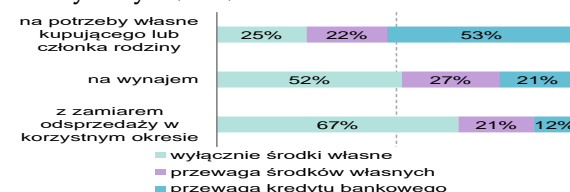
Źródło: NBP

Wykres 4.110 Struktura kupujących mieszkania na rynku wtórnym w 2020 r. (w %)



Źródło: badanie NBP

Wykres 4.112 Udział poszczególnych źródeł finansowania w zakupie mieszkań na rynku wtórnym w 2020 r. w zależności od celu w jakim zostały nabyte (w %)



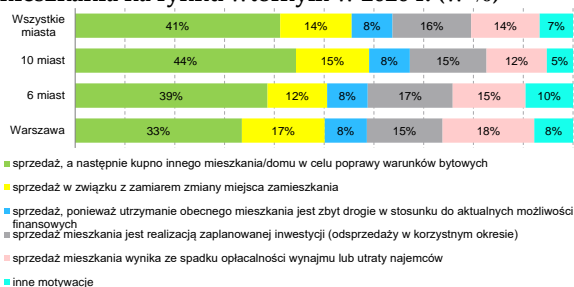
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.111 Struktura kupujących ogółem na rynku wtórnym w 2020 r. i w 2019 r. w zależności od celu, w którym nabyli mieszkania (w %)



Źródło: badanie NBP

Wykres 4.113 Motywacje osób sprzedających mieszkania na rynku wtórnym w 2020 r. (w %)



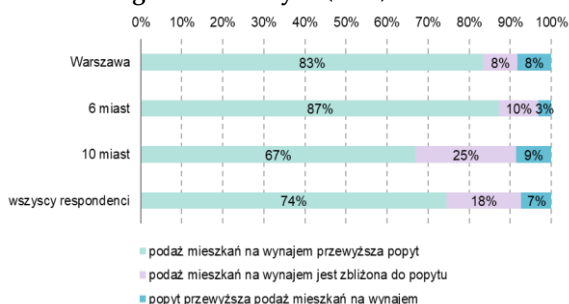
Źródło: badanie NBP

Tabela 4.2 Stawki ofertowe (OFW) i transakcyjne najmu mieszkań oraz dynamika ich zmian w poszczególnych kwartałach 2020 r.

miasta	kwartał	średnia stawka ofertowa wynajmu (zł/mkw.)	kw./kw.	r/r	średnia stawka transakcyjna najmu (zł/mkw.)	kw./kw.	r/r
Warszawa	2020 I	60,0	-1%	3%	50,7	-8%	0%
	2020 II	58,7	-2%	2%	49,3	-3%	-6%
	2020 III	57,5	-2%	-3%	48,1	-2%	-10%
	2020 IV	55,8	-3%	-8%	48,9	2%	-11%
6 MIAST	2020 I	44,9	2%	7%	41,9	-8%	10%
	2020 II	43,5	-3%	0%	39,1	-7%	-6%
	2020 III	43,5	0%	-6%	39,9	2%	-10%
	2020 IV	42,6	-2%	-3%	38,8	-3%	-14%
10 miast	2020 I	33,8	1%	3%	32,9	0%	5%
	2020 II	33,5	-1%	2%	32,2	-2%	0%
	2020 III	33,4	0%	2%	33,2	3%	3%
	2020 IV	32,7	-2%	-3%	33,6	1%	2%

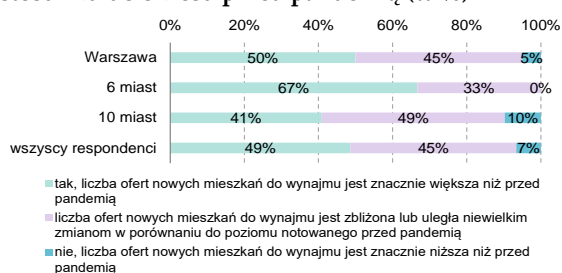
Źródło: NBP

Wykres 4.114 Ocena bieżącego stanu rynku najmu mieszkań wg ankietowanych (w %)



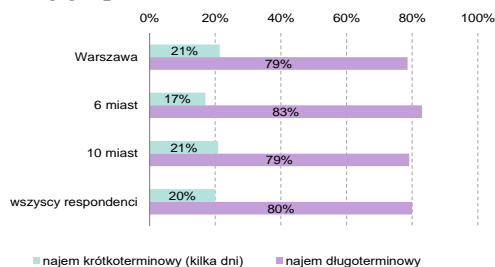
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.115 Ocena zmian aktualnej liczby ofert wynajmu mieszkań wybudowanych po 2014 r. w stosunku do okresu przed pandemią (w %)



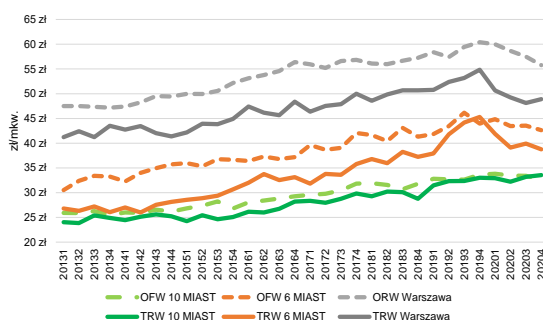
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.116 Udział transakcji najmu mieszkań wynajętych po rozprzestrzenieniu się pandemii Covid-19 w zależności od czasu trwania umowy najmu wg grup miast (w %)



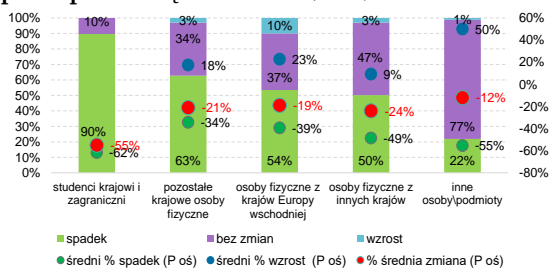
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.117 Stawki ofertowe (OFW) i transakcyjne (TRW) w badaniu BARN (zł/mkw.)



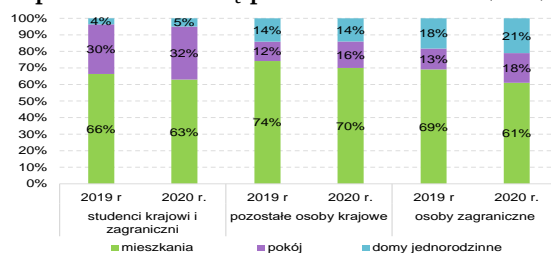
Źródło: NBP

Wykres 4.118 Ocena zmian poziomu najmu nieruchomości mieszkaniowych przez poszczególne osoby w porównaniu z okresem przed pandemią COVID-19 (w %)



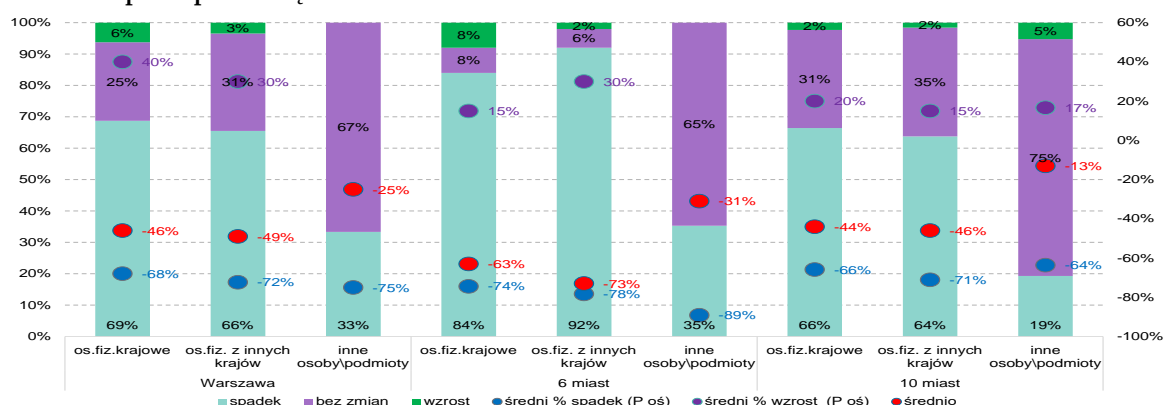
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.119 Udział poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych w strukturze transakcji najmu długotermin. zawartych w latach 2018-2019 r. i po rozprzestrzenieniu się pandemii COVID-19 (w %)



Źródło: badanie NBP

Wykres 4.120 Ocena zmian poziomu najmu krótkoterminowego przez poszczególne osoby w porównaniu z okresem przed pandemią COVID-19



Źródło: badanie NBP

Analiza opłacalności inwestycji w mieszkania w wybranych, większych miastach w Polsce⁴¹

W ostatnich latach zaczął się rozwijać rynek najmu mieszkań na warunkach komercyjnych, co jest konsekwencją wielu czynników, m.in. ograniczenia ochrony lokatora i sprzyjających warunków ekonomicznych takich jak: popyt strukturalny ze strony rynku pracy, rosnące dochody oraz niskie stopy procentowe. Jednak wbrew subiektywnemu przekonaniu społeczeństwa o bezpieczeństwie inwestycji mieszkaniowych, trzeba podkreślić że takie inwestycje są ryzykowne i w długim okresie generują raczej nieznaczne zyski. Doświadczenia międzynarodowe pokazują, że stosowano nawet subsydia, żeby zachęcać inwestorów do wchodzenia na ten ryzykowny rynek. Mieszkanie generuje też koszty, gdyż trzeba je utrzymać, niezależnie od tego czy jest wynajęte czy nie. Z czasem dochodzi do deprecjacji mieszkania oraz jego wyposażenia, zatem utrzymanie

⁴¹ Przedstawiono uproszczoną analizę inwestycji w mieszkanie na wynajem dokonanej przez osobę fizyczną, opodatkowaną na podstawie podatku zryczałtowanego. Analizę przeprowadzono na danych z miast stolic województw (pominięto Opole i Zieloną Górę z uwagi na zbyt małą próbę odnotowanych transakcji najmu na tych lokalnych rynkach). Dodatkowo badaniem objęto opłacalność inwestowania w mieszkania w Gdyni. Rentowność inwestycji w wynajem ustalono obliczając stopę kapitalizacji i ROE (zwrot z kapitału własnego). Stopa kapitalizacji obliczona jest jako roczny dochód z wynajmu do ceny mieszkania o powierzchni 50 mkw. Do ustalenia ROE obliczonego jako zysk netto w stosunku do zaangażowanego kapitału własnego przyjęto różne możliwe poziomy dźwigni finansowej (inwestycję w pełni finansowaną gotówką (LTV wynosi 0%) oraz inwestycję, w której LTV wynosi 50% oraz wysoce lewarowaną inwestycję o LTV 80%). W celu obliczenia zysku finansowego uwzględniono dochód z najmu, odjęto zryczałtowany podatek w wysokości 8,5%, spłatę odsetek kredytu, a także amortyzację budynku w wysokości 1,5% jego wartości (założono dwa remonty kapitalne w okresie 100 lat). Podatek jest płacony od całego dochodu z najmu, przed odliczeniem jakichkolwiek kosztów. Cenę transakcyjną mkw. przeciętnego mieszkania ustalono sumując 50% średniej ceny transakcyjnej na rynku pierwotnym i wtórnym. Cenę na rynku pierwotnym powiększono o koszt wykończenia (w I kw. 2021 r. +950 zł/mkw. w Warszawie, +850 w 6 miastach i +750 w pozostałych 8 miastach). Do grupy 6 miast zaliczono Gdańsk, Gdynię, Kraków, Łódź, Poznań i Wrocław. Do grupy 8 miast zaliczono Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Rzeszów i Szczecin. Przyjęto kredyt złotowy na 25 lat w równych ratach, płatnych 4 razy w roku. Założono obciążenie na poziomie 95%.

mieszkania na poziomie pozwalającym na jego rynkowy wynajem wymaga cyklicznych, znacznych nakładów inwestycyjnych. Zdarzają się też problemy z niepłacącymi najemcami, których trzeba eksmitować, co jest kosztowne i czasochłonne. W spadkowej fazie cyklu rynku spada płynność rynku, zatem w takiej sytuacji można długo czekać żeby sprzedać mieszkanie po oczekiwanej cenie. Stworzenie znacznego zasobu mieszkań na wynajem wpłynie też prawdopodobnie na spadek poziomu czynszów.

Warto podkreślić, że przy analizie opłacalności inwestycji w mieszkania na najem zazwyczaj operuje się kategorią zwrotu (yield), która zawiera w sobie amortyzację, a nie czysty zysk. Trzeba też brać pod uwagę, że analizy te pokazują zazwyczaj przepływy z inwestycji wysoko lewarowanej kredytem. W warunkach niskich stóp procentowych powoduje to dodatkowe zyski, jednak po zmianie fazy cyklu finansowego i wzroście stóp nadzwyczajne zyski mogą się obniżyć lub przekształcić w straty.

Aby pokazać rzeczywistą zyskowność inwestycji w mieszkania na wynajem operujemy zazwyczaj trzema kategoriami, często niesłusznie mieszanymi i zamiennie używanymi na rynku, tj.:

1. **Stopą kapitalizacji inwestycji**, zdefiniowaną jako czynsz netto (czyli bez kosztu utrzymania nieruchomości) do ceny mieszkania. Zawiera ona podatki oraz wartość amortyzacji i pomimo, że jest często stosowana nie jest *de facto* miarą zyskowności inwestycji lecz raczej przepływów pieniężnych. Jest to jednak najprostszy miernik a jego dynamika zachowuje się podobnie do stopy zwrotu z inwestycji czyli ROE dla LTV = 0%.
2. **Stopą zwrotu z kapitału własnego przy zaangażowaniu kredytu** zdefiniowaną jako czynsz netto pomniejszony o podatki i amortyzację oraz odniesiony tylko do zaangażowanego, własnego kapitału. Mianownik tego wskaźnika zawiera więc zysk z inwestycji, jednak odnosimy go tylko do naszego własnego kapitału. Jeżeli wspieramy się kredytem a wewnętrzna stopa zwrotu z inwestycji jest większa niż stopa kredytu czy innej formy kapitału obcego, to lewarowanie przynosi nam dodatkowe przepływy zwiększające rentowność naszego kapitału, ale jednocześnie zaciemnia obraz rzeczywistej efektywności inwestycji. W przypadku naszych analiz pokazujemy ROE przy LTV równym 50% i 80%, co uwzględnia bankową praktykę przy tego typu inwestycjach (50%) oraz maksymalnie dopuszczalne lewarowanie (80%).
3. **Stopą zwrotu z kapitału własnego bez zaangażowania kredytu (LTV = 0%), czyli stopą zysku z inwestycji**. Mianownik tego wskaźnika jest taki sam jak dla omówionego powyżej, jednak w liczniku ujęty jest cały zaangażowany w inwestycje kapitał. Jest to więc rzeczywisty miernik efektywności inwestycji, często utożsamiany i porównywany z procentem. Miernik ten pokazuje ile groszy zysku przynosi nam corocznie każda zainwestowana w mieszkanie złotówka i jest uniwersalnym wskaźnikiem służącym w rachunku ekonomicznej efektywności inwestycji dla ich wzajemnego porównywania.

Według szacowanych wskaźników rentowności, po ponad roku turbulencji spowodowanych pandemią, rynek nieruchomości mieszkaniowych dla nabywców pozostaje wciąż alternatywną formą lokowania kapitału. Czynnikiem sprzyjającym inwestowaniu w mieszkania jest m.in. środowisko niskich stóp procentowych. Przewaga inwestowania w nieruchomości mieszkaniowe wynika z przekonania, że cena mieszkań w dłuższym okresie będzie nadal rosła, a inwestycja w mieszkanie daje dodatkową możliwość czerpania zysków z najmu. Istotną rolę odegrała w drugiej połowie 2020 r. ponowne złagodzenie wymogów dotyczących wkładu własnego (często do poziomu 10%) oraz nisko oprocentowany kredyt mieszkaniowy (2,9% w I kw. 2021 r.).

Opłacalność inwestowania w mieszkanie w dużym stopniu zależy od ceny zakupu i zyskowności wynajmu, ale też od koniunktury na rynku najmu i od atrakcyjności innych, alternatywnych form oszczędzania. W I kw. 2021 r. w odniesieniu do kwartału poprzedniego na większości lokalnych rynków właściciele mieszkań na wynajem dotknęli kolejny spadek średnich transakcyjnych stawek najmu. Obecnie zakup mieszkań jest powszechnie uważany za korzystną formę pomnażania oszczędności z uwagi na stały wzrost cen mieszkań. Przeprowadzone badania ankietowe na rynku pierwotnym w listopadzie 2020 r. i na rynku wtórnym mieszkań w lutym 2021 r. potwierdziły utrzymujący się wysoki udział popytu inwestycyjnego, w tym nabywanie mieszkań na wynajem. Analiza danych dostępnych w I kw. 2021 r. wykazała spadek opłacalności wynajmu mieszkań. W opinii respondentów jednak zakup mieszkań w celach inwestycyjnych nadal stanowił korzystną lokatę kapitału.

Prezentowane obliczenia należy traktować jako szacunki dotyczące zyskowności najmu w badanych miastach, w żadnym wypadku nie należy tego traktować jako ścisłej informacji biznesowej. Dostępność danych czynszowych z transakcji wynajmu jest ograniczona, dodatkowo rynek ten jest niehomogeniczny.

Szacowana stopa kapitalizacji (oczekiwany przez nabywcę nieruchomości zwrot z wynajmu, wyrażony jako procent ceny nabycia nieruchomości w pełni środkami pieniężnymi) obliczona dla inwestycji w mieszkanie w latach 2013 – 2019 na wszystkich analizowanych rynkach lokalnych w kraju charakteryzowała się zróżnicowaną zmiennością z widoczną tendencją wzrostu. W II kw. 2020 r. zanotowano gwałtowny spadek jej poziomu na wszystkich analizowanych rynkach, co było efektem załamania popytu na rynku najmu i znaczącej korekty przychodów z wynajmu oraz utrzymania się wzrostu cen sprzedaży mieszkań. Niemal na wszystkich lokalnych rynkach do końca I kw. 2021 r. widoczne było utrzymanie trendu spadkowego oczekiwanej stopy kapitalizacji, przy czym na części rynków zaobserwowano wyhamowanie tempa jej spadku już w drugiej połowie 2020 r. W I kw. 2021 r. szacowana stopa zwrotu utrzymała trend spadkowy niemal na wszystkich lokalnych rynkach. Spadek stopy zwrotu pogłębił się drugi kwartał z rzędu głównie w Krakowie (do 4,8%), Gdańsku (do 5,0%), Lublinie (do 5,8%), co było efektem wzrostu rozwarstwienia pomiędzy ceną nabycia mieszkań, która utrzymała trend wzrostu a czynszem transakcyjnym wynajmu mieszkań, który odznaczył się dalszym spadkiem. W okresie od stycznia do marca 2021 r. wobec kwartału poprzedniego wyhamowanie spadku stopy kapitalizacji

zaobserwowano m.in. we Wrocławiu (6,2% w obu kwartałach) za sprawą niewielkiego wzrostu czynszu najmu, który po większej korekcie jedynie w II kw. 2020 r., w kolejnych kwartałach ubiegłego roku okazał się odporny na zawirowania wywołane pandemią. Załamanie koniunktury na rynku najmu miało też niewielki wpływ na zmianę poziomu stopy zwrotu na rynku łódzkim (7,1% w I kw. 2021 r. i w II kw. 2020 r. oraz wobec 7,6% w II kw. 2019 r.). Na tym lokalnym rynku od 2014 r. do I kw. 2021 r. niemal systematycznie obserwowano poprawę stopy kapitalizacji za sprawą zbliżonej dynamiki zarówno wzrostu cen zakupu, jak i stawek najmu mieszkań. Niewielką poprawę stopy kapitalizacji w I kw. 2021 r. w odniesieniu do kwartału poprzedniego zanotowano w Kielcach i w Rzeszowie, gdzie przy dalszym wzroście cen sprzedaży notowano wzrost stawek czynszu najmu.

Zwrot z inwestycji w mieszkania, mimo obserwowanej w dalszym ciągu słabej koniunktury na rynku najmu, w I kw. 2021 r. na wszystkich analizowanych rynkach był kilkakrotnie wyższy niż bezpieczna inwestycja w 10-letnie obligacje skarbowe lub lokata bankowa. Od kilku lat odnotowuje się spadek średniego oprocentowania obligacji skarbowych, w tym obligacji długoterminowych. Średnie rynkowe stopy dziesięcioletnich obligacji skarbowych obniżyły się do 1,4% w I kw. 2021 r. wobec 2,0% w IV kw. 2019 r., 3,1% w IV kw. 2018 r. i 4,4% w IV kw. 2013 r.). Według danych NBP średnie oprocentowanie nowo otwartych depozytów w kwietniu 2021 r. wyniosło 0,18% i było niższe od odnotowanych w grudniu 2020 r. (0,51%) i w grudniu 2019 r. (1,21%).

Zmienność wzrostu rentowności w poszczególnych latach wynikała ze zróżnicowanej dynamiki wzrostu cen mieszkań i stawek najmu na poszczególnych rynkach lokalnych. Stosunkowo stabilny wzrost stopy kapitalizacji utrzymujący się od 2013 r. do czasu rozprzestrzenienia się pandemii na niektórych rynkach, w tym głównie we Wrocławiu, Krakowie, Łodzi, Gdyni i w Katowicach może świadczyć o dużym potencjale inwestowania w tych lokalizacjach, mimo krótkoterminowego załamania koniunktury na rynku najmu w 2020 r. Wcześniejsze wyhamowanie tempa wzrostu (już od 2018 r.) niż w pozostałych miastach i utrzymanie spadku stopy zwrotu w Warszawie i w Gdańsku, które wynikało z przyspieszenia wzrostu cen sprzedaży mieszkań i utrzymania dynamiki wzrostu stawek najmu potwierdza atrakcyjność nabywania lokali, w tym inwestowania w tych lokalizacjach.

Na większości analizowanych rynków w I kw. 2021 r., przy założeniu poziomu cen nabycia i stawek najmu mieszkań odnotowanych w tym okresie, wraz ze spadkiem poziomu stopy kapitalizacji nieznacznie wydłużył się okres, w którym inwestor może oczekiwać całkowitego zwrotu z inwestycji w mieszkanie. Stopa kapitalizacji, to jest relacja czynszu netto do ceny netto, jest klasyczną miarą stosowaną do porównywania opłacalności dwóch różnych inwestycji. Nie uwzględnia się przy niej wydatków takich jak odsetki od kredytu czy podatku od czynszu, co pozwala porównywać dowolne inwestycje, niezależnie od tego czy inwestor się finansuje długiem, czy tylko kapitałem własnym, oraz jaką formę opodatkowania zysków stosuje. Analiza ta jest zawsze robiona na podstawie aktualnego czynszu i aktualnej ceny rynkowej. Nie uwzględnia się

przy tym podejściu ewentualnych wzrostów lub spadków czynszów oraz cen nieruchomości w przyszłości. Tak obliczoną stopę kapitalizacji można też odwrócić, co daje szacunkowy okres zwrotu zainwestowanych pieniędzy. Według szacunków najdłuższy okres zwrotu z inwestycji w mieszkanie (od 19 do 20 lat) ustalono w Białymstoku, Bydgoszczy, Gdańsku, Krakowie, Olsztynie i w Warszawie. W nieco krótszym okresie (od 16 do 18 lat) zwrotu z inwestycji można oczekiwać inwestując w Gdyni, Kielcach, Lublinie, Poznaniu, Rzeszowie, Szczecinie i we Wrocławiu. W najkrótszym terminie (do 15 lat) inwestycja w całości powinna się zwrócić w Katowicach i w Łodzi.

Po rozprzestrzenieniu się pandemii, obostrzenia w poruszaniu się najmocniej dotknęły rynek najmu w największych miastach i w ośrodkach akademickich. Według respondentów badania ankietowego przeprowadzonego w lutym 2021 r., część mieszkań po okresie przestoju znalazła najemców lub została wycofana z rynku, np. w celu przeprowadzenia remontu i zwiększenia atrakcyjności lokalu. W I kw. 2021 r. w odniesieniu do kwartału poprzedniego na większości lokalnych rynków właściciele mieszkań na wynajem dotknął kolejny spadek średnich stawek najmu, w tym największy (powyżej 10%) w Poznaniu i Bydgoszczy. Mniejsza korekta, ale nadal znacząca (od 5% do 10%) dotyczyła stawek transakcyjnych najmu w Białymstoku, Gdańsku, Krakowie, Olsztynie i w Szczecinie. W pozostałej, najbardziej licznej grupie miast (Gdynia, Katowice, Kielce, Lublin, Łódź, Rzeszów i Wrocław) stawki najmu w I kw. 2021 r. zmieniły się o mniej niż 5% lub utrzymały się na poziomie z poprzedniego okresu.

Wskaźnik ROE, który informuje nas o zwrocie z faktycznie zainwestowanych przez inwestora środkach pieniężnych, w przypadku mieszkań na wynajem w I kw. 2021 r. był znacznie niższy od obliczonej stopy kapitalizacji w analizowanych miastach. Jednak szacowany zysk inwestora z tytułu zainwestowanych środków pozostał znacznie wyższy i tym samym korzystniejszy od oprocentowania lokat bankowych i od wolnej od ryzyka stopy zwrotu z obligacji skarbowych. W sytuacji, kiedy cała inwestycja była finansowana gotówką, najwyższe ROE w analizowanym okresie odnotowano w Łodzi (4,3%), Katowicach (3,8%), Wrocławiu (3,7%) i Szczecinie (3,6%). Na pozostałych lokalnych rynkach poziom wskaźnika mieścił się w przedziale od 3,5% do 2,4%, w tym na największym, warszawskim rynku wyniósł 2,8% wobec 3,0% w kw. poprzednim.

Zastosowanie dźwigni finansowej pozwoliło na zakup większego mieszkania oraz uzyskanie wyższej stopy zwrotu. Im wyższy był udział kredytu bankowego (LTV=50%, LTV=80%) w finansowaniu zakupu mieszkania w I kw. 2021 r., tym wyższy notowano wskaźnik ROE. Otrzymane wskaźniki ROE pokazały, że po spadku oprocentowania nowego kredytu mieszkaniowego w złotych poniżej 2,9% finansowanie inwestycji kredytem jest korzystniejsze niż zakup mieszkania w całości za gotówkę. Należy jednak zwrócić uwagę, że wzrost stopy zwrotu w wyniku dźwigni finansowej jest niewielki i równocześnie małe zmiany stawek czynszu czy stóp procentowych powodują przekształcenie się dodatkowego zysku w stratę. Wraz ze wzrostem dźwigni finansowej rośnie więc ryzyko inwestora i w większym stopniu zostaje ono przeniesione na sektor bankowy. W obliczeniach wskaźnika ROE nie uwzględniono faktu, że po zakończeniu

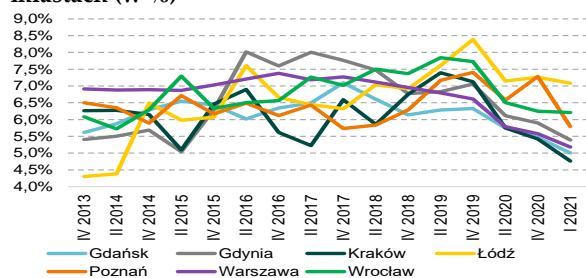
spląty kredytu inwestor staje się właścicielem nieruchomości, którą może sprzedać. Ostateczna zyskowność inwestycji w mieszkanie zależy nie tylko od przychodów z najmu, ale również od ceny odsprzedaży nieruchomości. Inwestorzy na ogół liczą na sprzedaż mieszkania po wyższej cenie niż cenie kupna, jednak doświadczenia międzynarodowe pokazują że te optymistyczne oczekiwania nie zawsze się spełniają. W warunkach nadpodaży ceny mogą gwałtownie spaść, a w takich niekorzystnych warunkach właściciel może mieć trudności ze sprzedażem mieszkania nawet po niższej cenie. Wtedy zostaje z mieszkaniem, które nie generuje przychodów, za to generuje koszty, a w sytuacji gdy zaciągnął na nie kredyt to jeszcze będzie się borykał ze spłatą tego kredytu. Należy zatem stwierdzić, że inwestycja w mieszkania na wynajem daje raczej małe zyski, jest zaś obciążona bardzo istotnym ryzykiem. To tłumaczy, dlaczego na świecie inwestowanie w mieszkania na wynajem jest często subsydiowane, żeby w ogóle zachęcić inwestorów do wejścia w ten rynek.

Tabela 4.3 Szacunkowa stopa kapitalizacji (oczekiwany przez nabywcę nieruchomości zwrot, wyrażony jako procent ceny nabycia nieruchomości w pełni środkami pieniężnymi) w wybranych miastach (w %)

Okres	Białystok	Bydgoszcz	Gdańsk	Gdynia	Katowice	Kielce	Kraków	Lublin	Łódź	Olsztyn	Poznań	Rzeszów	Szczecin	Warszawa	Wrocław
IV 2013	6,9%	4,5%	5,6%	5,4%	6,8%	5,0%	6,3%	6,3%	4,3%	4,8%	6,5%	5,6%	5,9%	6,9%	6,1%
II 2014	6,9%	4,8%	5,9%	5,5%	5,9%	4,5%	6,3%	6,4%	4,4%	5,1%	6,4%	5,5%	6,3%	6,9%	5,7%
IV 2014	6,9%	6,6%	6,3%	5,7%	6,5%	5,9%	6,2%	7,0%	6,5%	6,1%	5,9%	6,4%	7,0%	6,9%	6,3%
II 2015	6,9%	7,3%	6,5%	5,0%	7,7%	5,9%	5,1%	5,8%	6,0%	6,3%	6,7%	5,9%	7,0%	6,9%	7,3%
IV 2015	7,0%	6,5%	6,4%	6,3%	7,6%	6,0%	6,5%	7,0%	6,1%	6,0%	6,2%	7,1%	6,8%	7,0%	6,3%
II 2016	7,2%	6,5%	6,0%	8,0%	7,7%	5,7%	6,9%	8,3%	7,6%	5,8%	6,5%	6,8%	6,5%	7,2%	6,5%
IV 2016	7,4%	7,3%	6,3%	7,6%	8,1%	6,0%	5,6%	7,9%	6,7%	5,5%	6,1%	6,4%	7,6%	7,4%	6,6%
II 2017	7,2%	6,4%	6,5%	8,0%	8,4%	6,1%	5,2%	8,1%	6,4%	5,6%	6,4%	7,1%	6,9%	7,2%	7,3%
IV 2017	7,3%	6,6%	7,1%	7,8%	7,6%	5,8%	6,6%	7,7%	6,3%	5,5%	5,7%	6,8%	7,4%	7,3%	7,0%
II 2018	7,1%	5,9%	6,6%	7,5%	7,9%	5,7%	5,9%	7,6%	7,0%	5,6%	5,8%	7,3%	6,6%	7,1%	7,5%
IV 2018	7,0%	6,9%	6,1%	6,8%	7,6%	6,2%	6,8%	6,5%	6,9%	5,7%	6,3%	6,2%	7,3%	7,0%	7,4%
II 2019	6,8%	7,3%	6,3%	6,8%	7,7%	6,1%	7,4%	6,7%	7,6%	6,0%	7,2%	6,3%	7,0%	6,8%	7,8%
IV 2019	6,6%	6,6%	6,3%	7,1%	7,4%	6,6%	7,1%	6,6%	8,4%	5,1%	7,4%	6,3%	6,9%	6,6%	7,7%
II 2020	5,8%	5,9%	5,8%	6,1%	6,5%	5,7%	5,8%	6,8%	7,1%	5,4%	6,6%	6,0%	7,4%	5,8%	6,5%
IV 2020	5,6%	5,6%	5,5%	5,9%	6,8%	5,8%	5,4%	5,9%	7,3%	5,6%	7,3%	5,5%	6,7%	5,6%	6,2%
I 2021	5,2%	4,8%	5,0%	5,4%	6,5%	6,1%	4,8%	5,8%	7,1%	5,0%	5,8%	6,1%	6,2%	5,2%	6,2%

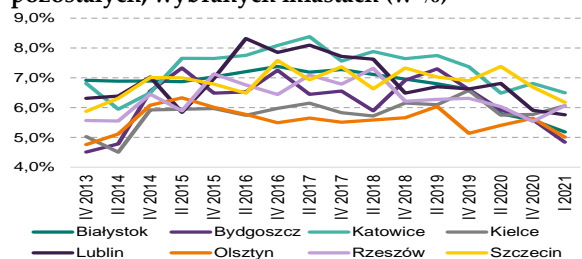
Źródło: NBP

Wykres 4.121 Szacunkowa stopa kapitalizacji (oczekiwany przez nabywcę nieruchomości zwrot, wyrażony jako procent ceny nabycia nieruchomości w pełni środkami pieniężnymi) w siedmiu dużych miastach (w %)



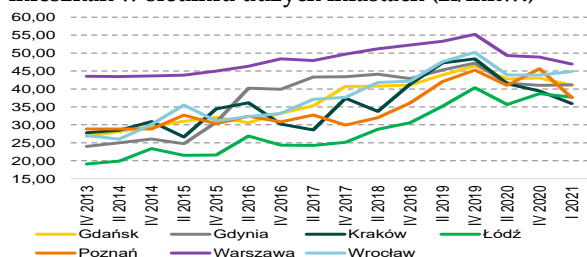
Źródło: NBP

Wykres 4.122 Szacunkowa stopa kapitalizacji (oczekiwany przez nabywcę nieruchomości zwrot, wyrażony jako procent ceny nabycia nieruchomości w pełni środkami pieniężnymi) w ośmiu pozostałych, wybranych miastach (w %)



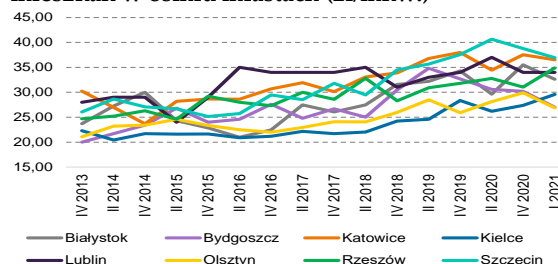
Źródło: NBP

Wykres 4.123 Stawki transakcyjne wynajmu mieszkań w siedmiu dużych miastach (zł/mkw.)



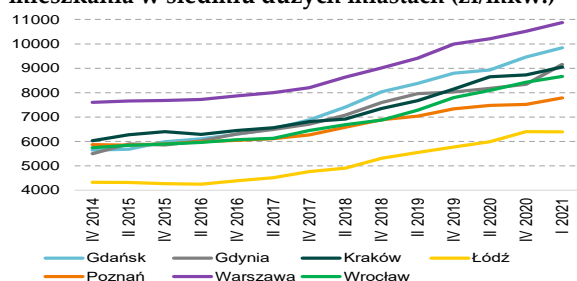
Źródło: NBP

Wykres 4.124 Stawki transakcyjne wynajmu mieszkań w ośmiu miastach (zł/mkw.)



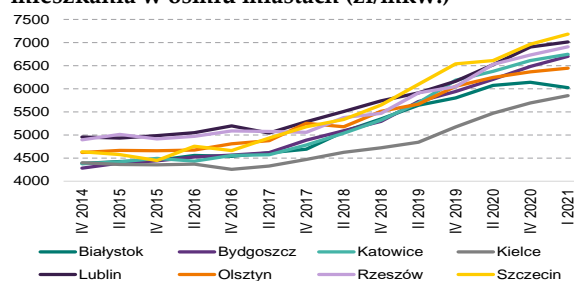
Źródło: NBP

Wykres 4.125 Ceny transakcyjne przeciętnego mieszkania w siedmiu dużych miastach (zł/mkw.)



Źródło: NBP

Wykres 4.126 Ceny transakcyjne przeciętnego mieszkania w ośmiu miastach (zł/mkw.)



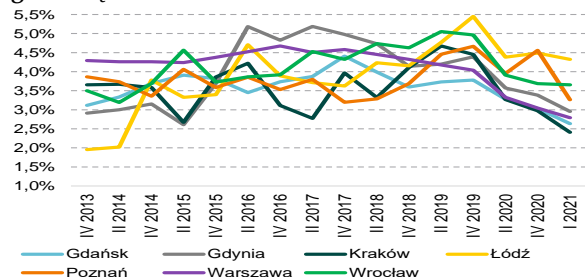
Źródło: NBP

Tabela 4.4 Zwrot z kapitału własnego (ROE) z inwestycji w mieszkanie w pełni finansowanej gotówką (LTV 0%) w wybranych miastach (w %)

Okres	Białystok	Bydgoszcz	Gdańsk	Gdynia	Katowice	Kielce	Kraków	Lublin	Łódź	Olsztyn	Poznań	Rzeszów	Szczecin	Warszawa	Wrocław
IV 2013	4,3%	2,1%	3,1%	2,9%	4,1%	2,6%	3,7%	3,7%	2,0%	2,4%	3,9%	3,1%	3,3%	4,3%	3,5%
II 2014	4,3%	2,4%	3,3%	3,0%	3,4%	2,1%	3,7%	3,8%	2,0%	2,7%	3,7%	3,0%	3,7%	4,3%	3,2%
IV 2014	4,3%	3,8%	3,7%	3,2%	3,8%	3,3%	3,6%	4,3%	3,8%	3,4%	3,4%	3,8%	4,3%	4,3%	3,7%
II 2015	4,2%	4,5%	3,9%	2,6%	4,8%	3,3%	2,7%	3,3%	3,3%	3,7%	4,1%	3,3%	4,2%	4,2%	4,6%
IV 2015	4,4%	3,8%	3,8%	3,7%	4,8%	3,3%	3,9%	4,2%	3,4%	3,4%	3,6%	4,4%	4,0%	4,4%	3,7%
II 2016	4,5%	3,8%	3,5%	5,2%	4,9%	3,1%	4,2%	5,4%	4,7%	3,2%	3,9%	4,0%	3,8%	4,5%	3,9%
IV 2016	4,7%	4,4%	3,7%	4,8%	5,2%	3,3%	3,1%	5,0%	3,9%	2,9%	3,5%	3,8%	4,7%	4,7%	3,9%
II 2017	4,5%	3,7%	3,9%	5,2%	5,4%	3,4%	2,8%	5,2%	3,7%	3,1%	3,8%	4,3%	4,2%	4,5%	4,5%
IV 2017	4,6%	3,8%	4,4%	5,0%	4,7%	3,2%	4,0%	4,9%	3,6%	3,0%	3,2%	4,1%	4,6%	4,6%	4,3%
II 2018	4,5%	3,3%	4,0%	4,7%	5,0%	3,1%	3,3%	4,8%	4,2%	3,0%	3,3%	4,5%	3,9%	4,5%	4,7%
IV 2018	4,3%	4,2%	3,6%	4,1%	4,8%	3,5%	4,1%	3,8%	4,2%	3,1%	3,7%	3,6%	4,5%	4,3%	4,6%
II 2019	4,2%	4,5%	3,7%	4,2%	4,9%	3,4%	4,7%	4,0%	4,8%	3,4%	4,5%	3,6%	4,3%	4,2%	5,1%
IV 2019	4,0%	3,9%	3,8%	4,4%	4,6%	3,8%	4,5%	3,9%	5,4%	2,6%	4,7%	3,7%	4,2%	4,0%	5,0%
II 2020	3,3%	3,3%	3,3%	3,6%	3,8%	3,1%	3,3%	4,1%	4,4%	2,9%	4,0%	3,4%	4,6%	3,3%	3,9%
IV 2020	3,0%	3,1%	3,0%	3,4%	4,1%	3,2%	3,0%	3,3%	4,5%	3,1%	4,6%	3,0%	4,0%	3,0%	3,7%
I 2021	2,8%	2,4%	2,6%	3,0%	3,8%	3,4%	2,4%	3,2%	4,3%	2,5%	3,3%	3,5%	3,6%	2,8%	3,7%

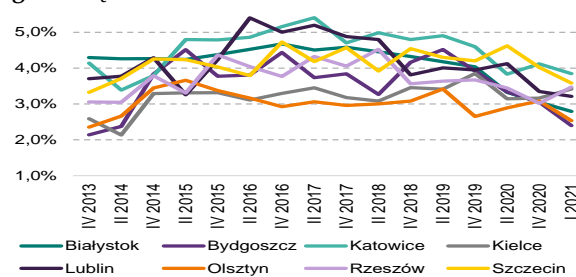
Źródło: NBP

Wykres 4.127 Zwrot z kapitału własnego (ROE) z inwestycji w mieszkanie w pełni finansowanej gotówką (LTV = 0%) w siedmiu miastach (w %)



Źródło: NBP

Wykres 4.128 Zwrot z kapitału własnego (ROE) z inwestycji w mieszkanie w pełni finansowanej gotówką (LTV = 0%) w ośmiu miastach (w %)



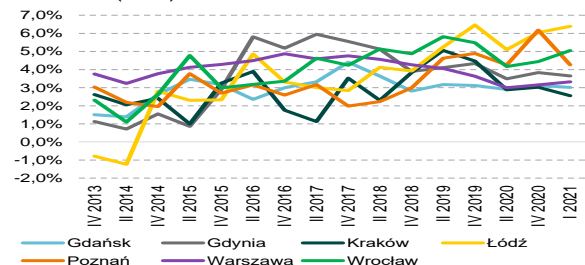
Źródło: NBP

Tabela 4.5 Zwrot z kapitału własnego (ROE) z inwestycji w mieszkanie przy zastosowaniu dźwigni finansowej (LTV = 50%) w wybranych miastach (w %)

Okres	Białystok	Bydgoszcz	Gdańsk	Gdynia	Katowice	Kielce	Kraków	Lublin	Łódź	Olsztyn	Poznań	Rzeszów	Szczecin	Warszawa	Wrocław
IV 2013	3,8%	-0,4%	1,5%	1,1%	3,6%	0,5%	2,6%	2,7%	-0,8%	0,0%	3,0%	1,4%	2,0%	3,8%	2,3%
II 2014	3,2%	-0,5%	1,4%	0,7%	1,5%	-1,0%	2,1%	2,3%	-1,2%	0,0%	2,2%	0,8%	2,1%	3,2%	1,1%
IV 2014	3,8%	2,9%	2,6%	1,6%	2,8%	1,8%	2,4%	3,8%	2,8%	2,1%	2,0%	2,8%	3,8%	3,8%	2,6%
II 2015	4,1%	4,7%	3,5%	0,9%	5,2%	2,3%	1,0%	2,2%	2,3%	3,0%	3,8%	2,3%	4,1%	4,1%	4,8%
IV 2015	4,3%	3,1%	3,2%	2,9%	5,1%	2,2%	3,3%	4,0%	2,3%	2,3%	2,7%	4,3%	3,6%	4,3%	3,0%
II 2016	4,5%	3,1%	2,4%	5,8%	5,2%	1,7%	3,9%	6,2%	4,9%	1,8%	3,2%	3,5%	3,0%	4,5%	3,2%
IV 2016	4,9%	4,4%	3,0%	5,2%	5,8%	2,1%	1,8%	5,5%	3,3%	1,4%	2,6%	3,1%	5,0%	4,9%	3,4%
II 2017	4,6%	3,0%	3,3%	6,0%	6,4%	2,5%	1,1%	6,0%	3,0%	1,7%	3,2%	4,2%	3,9%	4,6%	4,6%
IV 2017	4,8%	3,3%	4,4%	5,6%	5,0%	1,9%	3,5%	5,4%	2,8%	1,5%	2,0%	3,7%	4,7%	4,8%	4,2%
II 2018	4,6%	2,2%	3,6%	5,1%	5,6%	1,8%	2,3%	5,3%	4,1%	1,7%	2,2%	4,7%	3,5%	4,6%	5,1%
IV 2018	4,3%	3,9%	2,8%	3,9%	5,2%	2,5%	3,8%	3,2%	3,9%	1,8%	3,0%	2,7%	4,7%	4,3%	4,9%
II 2019	4,1%	4,7%	3,2%	4,1%	5,5%	2,5%	5,1%	3,7%	5,2%	2,5%	4,6%	3,0%	4,3%	4,1%	5,8%
IV 2019	3,6%	3,4%	3,1%	4,3%	4,8%	3,3%	4,5%	3,5%	6,5%	0,9%	4,9%	2,9%	4,0%	3,6%	5,5%
II 2020	3,0%	3,0%	2,9%	3,5%	4,0%	2,6%	2,9%	4,6%	5,1%	2,1%	4,3%	3,2%	5,6%	3,0%	4,2%
IV 2020	3,2%	3,2%	3,1%	3,8%	5,3%	3,4%	3,0%	3,8%	6,0%	3,2%	6,2%	3,1%	5,1%	3,2%	4,4%
I 2021	3,3%	2,5%	3,0%	3,6%	5,4%	4,6%	2,6%	4,2%	6,4%	2,8%	4,3%	4,7%	4,9%	3,3%	5,0%

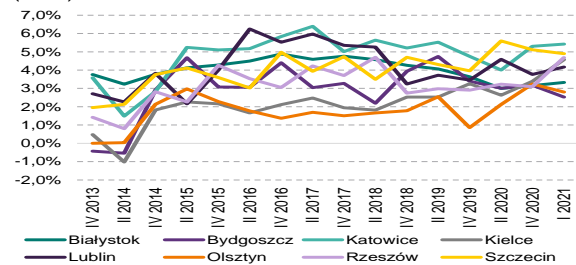
Źródło: NBP

Wykres 4.129 Zwrot z kapitału własnego (ROE) z inwestycji w mieszkanie przy zastosowaniu dźwigni finansowej (LTV = 50%) w siedmiu miastach (w %)



Źródło: NBP

Wykres 4.130 Zwrot z kapitału własnego (ROE) z inwestycji w mieszkanie przy zastosowaniu dźwigni finansowej (LTV = 50%) w ośmiu miastach (w %)



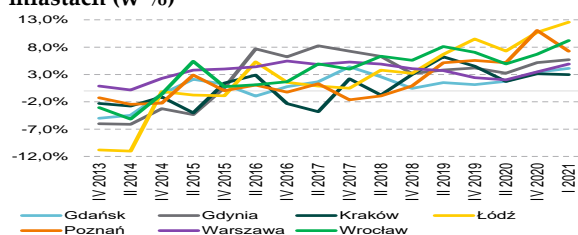
Źródło: NBP

Tabela 4.6 Zwrot z kapitału własnego (ROE) z inwestycji w mieszkanie przy zastosowaniu dźwigni finansowej (LTV = 80%) w wybranych miastach (w %)

Okres	Białystok	Bydgoszcz	Gdańsk	Gdynia	Katowice	Kielce	Kraków	Lublin	Łódź	Olsztyn	Poznań	Rzeszów	Szczecin	Warszawa	Wrocław
IV 2013	0,9%	-9,9%	-5,0%	-6,0%	0,1%	-7,7%	-2,3%	-2,1%	-10,8%	-8,8%	-1,3%	-5,3%	-4,0%	0,9%	-3,1%
II 2014	0,2%	-9,3%	-4,5%	-6,1%	-4,2%	-10,5%	-2,8%	-2,3%	-11,0%	-7,8%	-2,5%	-5,9%	-2,6%	0,2%	-5,2%
IV 2014	2,3%	0,2%	-0,6%	-3,3%	-0,1%	-2,6%	-1,1%	2,4%	-0,1%	-1,8%	-2,2%	-0,1%	2,3%	2,3%	-0,6%
II 2015	3,8%	5,2%	2,1%	-4,4%	6,6%	-0,9%	-4,0%	-1,1%	-0,8%	0,9%	2,9%	-0,9%	3,8%	3,8%	5,4%
IV 2015	4,0%	1,0%	1,2%	0,6%	6,0%	-1,3%	1,4%	3,3%	-0,9%	-1,0%	0,0%	3,9%	2,3%	4,0%	0,8%
II 2016	4,4%	0,8%	-1,0%	7,7%	6,1%	-2,7%	2,9%	8,8%	5,3%	-2,4%	1,1%	2,0%	0,7%	4,4%	1,1%
IV 2016	5,5%	4,3%	0,8%	6,2%	7,9%	-1,4%	-2,3%	7,1%	1,6%	-3,3%	-0,2%	0,9%	5,7%	5,5%	1,7%
II 2017	4,8%	1,0%	1,7%	8,2%	9,3%	-0,4%	-3,8%	8,3%	0,9%	-2,4%	1,3%	3,9%	3,2%	4,8%	4,9%
IV 2017	5,3%	1,6%	4,4%	7,3%	5,9%	-1,8%	2,2%	6,8%	0,5%	-2,8%	-1,6%	2,6%	5,2%	5,3%	4,0%
II 2018	4,9%	-1,0%	2,6%	6,3%	7,6%	-2,0%	-0,8%	6,6%	3,8%	-2,4%	-0,9%	5,2%	2,2%	4,9%	6,3%
IV 2018	4,1%	3,3%	0,5%	3,1%	6,4%	-0,3%	3,0%	1,5%	3,2%	-2,1%	0,9%	0,3%	5,2%	4,1%	5,6%
II 2019	3,7%	5,4%	1,5%	3,8%	7,4%	-0,1%	6,2%	2,9%	6,7%	-0,1%	5,1%	1,0%	4,3%	3,7%	8,1%
IV 2019	2,4%	1,8%	1,1%	4,2%	5,2%	1,5%	4,5%	2,0%	9,5%	-4,5%	5,6%	0,6%	3,3%	2,4%	7,1%
II 2020	2,0%	2,0%	1,8%	3,2%	4,5%	1,1%	1,7%	6,0%	7,3%	-0,2%	5,2%	2,6%	8,5%	2,0%	4,9%
IV 2020	3,5%	3,5%	3,4%	5,2%	8,9%	4,1%	3,1%	5,0%	10,7%	3,7%	11,1%	3,3%	8,4%	3,5%	6,7%
I 2021	4,9%	2,9%	4,1%	5,7%	10,2%	8,0%	3,0%	7,0%	12,6%	3,6%	7,3%	8,3%	8,8%	4,9%	9,2%

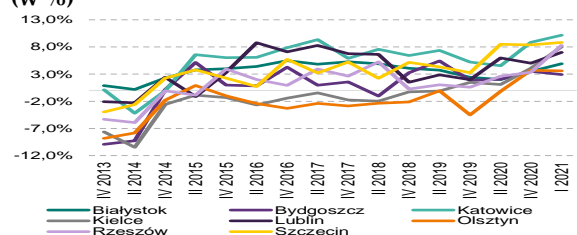
Źródło: NBP

Wykres 4.131 Zwrot z kapitału własnego (ROE) z inwestycji w mieszkanie przy zastosowaniu dźwigni finansowej (LTV = 80%) w siedmiu miastach (w %)



Źródło: NBP

Wykres 4.132 Zwrot z kapitału własnego (ROE) z inwestycji w mieszkanie przy zastosowaniu dźwigni finansowej (LTV = 80%) w ośmiu miastach (w %)



Źródło: NBP

5. Procesy konwergencji i różnicowania rynków lokalnych

Analiza konwergencji i różnicowania lokalnych rynków mieszkaniowych prowadzona jest w NBP w oparciu o dane GUS (tj. zasoby, budownictwo, wynagrodzenia, demografia) oraz dane NBP uzyskane w ramach „Badania cen nieruchomości mieszkaniowych, gruntowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski”⁴².

Sytuacja mieszkaniowa w 16 miastach wojewódzkich

Według szacunku NBP zasób mieszkaniowy 16 miast wojewódzkich w 2020 r. wzrósł o ok. 84,7 tys. lokali i na koniec roku osiągnął poziom ponad 3,8 mln mieszkań (w kraju ok. 15 mln). Dynamika przyrostu liczby mieszkań w zasobie w poszczególnych ośrodkach była zróżnicowana i powiązana z sytuacją na regionalnych rynkach. W grupie sześciu największych miast pod względem liczby ludności, wzrost zasobu lokali wyniósł od 1,6% w Łodzi do 3,2% we Wrocławiu. W przypadku mniejszych rynków, wzrost oscylował w przedziale od 1,1% w Bydgoszczy do 4,5% w Rzeszowie.

W 2020 r. nastąpiła dalsza poprawa sytuacji mieszkaniowej miast wojewódzkich. Wzrost zasobu na osobę to efekt zwiększenia produkcji nowych mieszkań, niskiego poziomu ubytków oraz utrzymującej się w większości ośrodków spadkowej tendencji oficjalnie notowanej liczby ludności⁴³. Wyższy poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych określany na podstawie wskaźników nasycenia i zaludnienia, nadal notowano w grupie miast największych pod względem liczby ludności. W Gdańsku, Krakowie, Łodzi, Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu liczba mieszkań przypadająca na 1000 ludności przekroczyła 510 jednostek, a liczba osób w mieszkaniu ukształtowała się na poziomie ok. 1,8-2. W grupie mniejszych miast wskaźnik nasycenia powyżej 510 odnotowano jedynie w Katowicach, w pozostałych ośrodkach wyniósł powyżej 440 lokali na 1000 ludności (przy średnim poziomie dla kraju – 393). Natomiast wskaźnik zaludnienia określający liczbę osób w mieszkaniu w grupie mniejszych miast oscylował

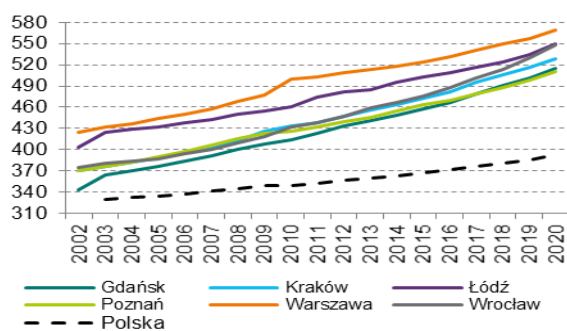
⁴² Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych, gruntowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski na 2020 r. zostało ogłoszone rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 11 października 2019 r. w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2020 (Dz. U. poz. 2366 z późn. zm.). Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych prowadzone jest przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego. Obowiązek przekazywania danych statystycznych wynika z art. 30 pkt 3 Ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej oraz przywołanego rozporządzenia Rady Ministrów. Wyniki badań prowadzonych na podstawie ww. ankiet służą organom NBP w realizacji celów statutowych (polityka monetarna oraz stabilność sektora finansowego) oraz są podstawą do analiz sytuacji na rynku nieruchomości publikowanych na stronie internetowej NBP https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/ankieta.html.

⁴³ Oficjalnie notowana liczba ludności - ustalona na podstawie danych GUS dot. liczby ludności faktycznie zamieszkałej według stanu na dzień 31 XII.

w przedziale od 1,9 w Katowicach do 2,23 w Bydgoszczy (w kraju na poziomie 2,55). W przypadku wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na osobę, najwyższy jego poziom (odpowiednio powyżej 37 mkw., 33 mkw. i 32 mkw.) zarejestrowano we Wrocławiu, Warszawie i Poznaniu, a najniższy (odpowiednio 26 mkw. i 26,8 mkw.) w Bydgoszczy i Kielcach.

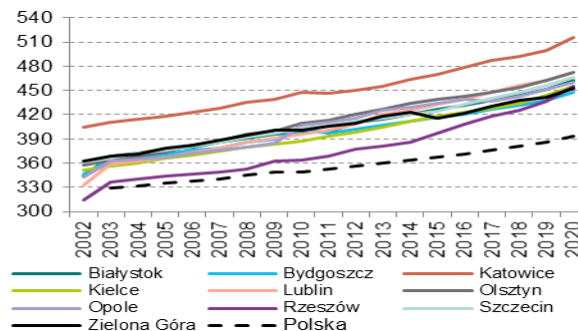
Sytuacja mieszkaniowa w miastach wojewódzkich pod względem struktury wiekowej zasobu i jego stanu technicznego w dalszym ciągu była zróżnicowana. W Krakowie, Rzeszowie, Warszawie, Wrocławiu i Zielonej Górze ok. 1/3 lokali w zasobie miasta zostało wybudowanych i przekazanych do eksploatacji w okresie ostatnich dwunastu lat, a w Gdańsku ponad 28,5%. Odmienną relację zarejestrowano w Łodzi i Katowicach, wyróżniających się starym zasobem. Na tych rynkach w 2020 r. odpowiednio ok. 46,7% i 44,9% mieszkań w zasobie stanowiły najstarsze lokale, tj. wybudowane i przekazane do użytkowania do 1970 r., natomiast niewielki udział miały nowe lokale z lat 2008-2020. Starą strukturę wiekową zarejestrowano także w przypadku Bydgoszczy, Opola i Szczecina, w których po ok. 38% mieszkań w zasobie zostało wybudowanych w okresie od lat przedwojennych do początku lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku. Poziom techniczny zasobu, określane na podstawie stopnia wyposażenia mieszkań w instalacje sukcesywnie się poprawia. W dalszym ciągu występuje jednak zróżnicowana sytuacja w miastach wojewódzkich. Najkorzystniejsze wskaźniki wyposażenia w instalacje centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjne oraz urządzenia techniczno-sanitarne odnotowano w Olszynie, a najgorsze natomiast w Łodzi.

Wykres 5.1. Zasób mieszkaniowy na 1000 ludności w 6M



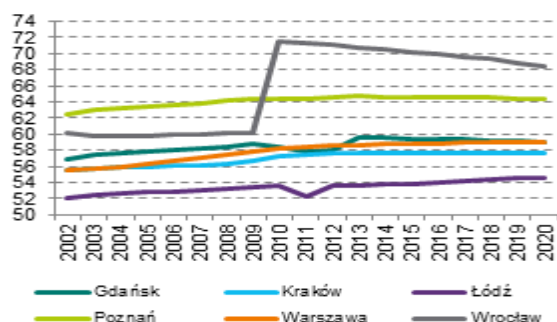
Źródło: GUS

Wykres 5.2. Zasób mieszkaniowy na 1000 ludności w 10M

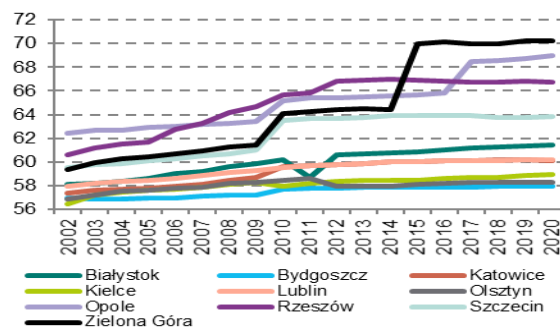


Źródło: GUS

Wykres 5.3. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w zasobie (w mkw.) w 6M



Wykres 5.4. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w zasobie (w mkw.) w 10M



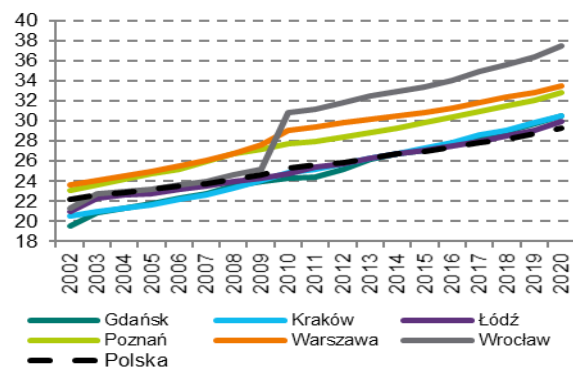
Uwaga do wykresu 5.3 i 5.5: dane dla Wrocławia potwierdzone i zweryfikowane przez GUS (znaczny wzrost od 2010 r. związany z przeliczeniem danych dot. zasobu mieszkaniowego i ludności według nowych bilansów po opracowaniu wyników NSP 2011).

Uwaga do wykresu 5.4: Znaczny wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania w Zielonej Górze w 2015 r. wynikał z włączenia do obszaru miasta gminy wiejskiej Zielona Góra, w której dominowało budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Źródło: GUS

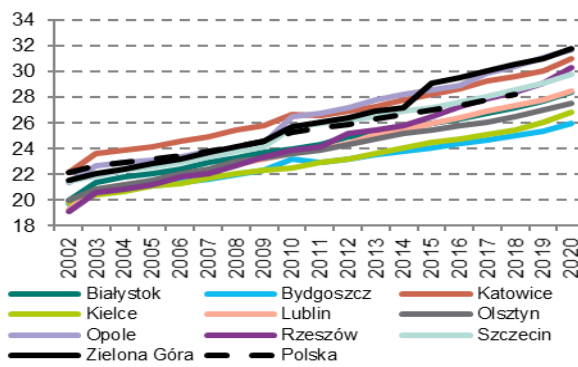
Źródło: GUS

Wykres 5.5. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w zasobie na osobę (w mkw.) w 6M



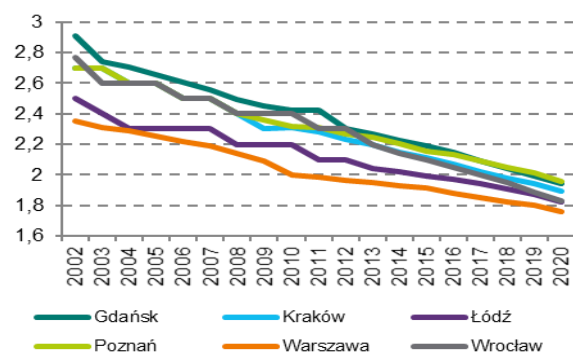
Źródło: GUS

Wykres 5.6. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w zasobie na osobę (w mkw.) w 10M



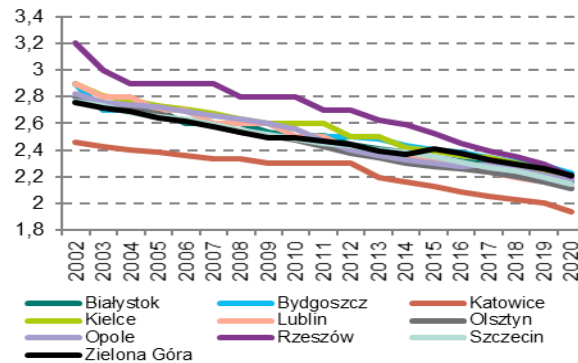
Źródło: GUS

Wykres 5.7. Przeciętna liczba osób w mieszkaniu w 6M



Źródło: GUS

Wykres 5.8. Przeciętna liczba osób w mieszkaniu w 10M



Źródło: GUS

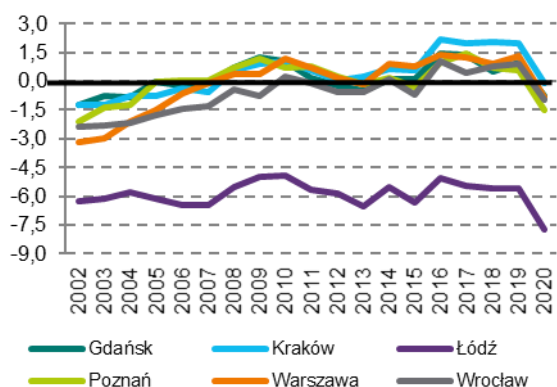
Czynniki demograficzne w 16 miastach wojewódzkich

Wybuch pandemii COVID-19 w 2020 r. negatywnie wpłynął na sytuację demograficzną miast wojewódzkich Polski. Wzrost liczby zgonów (r/r), przy jednoczesnym spadku liczby urodzeń, spowodował pogorszenie wskaźnika przyrostu naturalnego we wszystkich ośrodkach. Tylko w Białymstoku i Rzeszowie na koniec 2020 r. przyrost naturalny osiągnął wartość dodatnią, przy czym rok wcześniej notowany był w dziesięciu miastach (poza stolicą Podlasia i Podkarpacia także w Gdańsku, Krakowie, Lublinie, Olsztynie, Opolu, Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu). *Lockdown* i wprowadzenie restrykcji związanych z organizowaniem imprez, zmniejszył skłonność Polaków do zawierania małżeństw. W 2020 r. w 16 miastach wojewódzkich zawarto ponad 31 tys. małżeństw, przy średniej dla lat 2016-2019 na poziomie 38,2 tys. Ponadto, odnotowano istotne zmiany w ruchach migracyjnych ludności. W większości ośrodków wojewódzkich pogorszeniu (r/r) uległ wskaźnik salda migracji zarówno w ujęciu nominalnym, jak również w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Najbardziej niekorzystne zmiany tego parametru odnotowano w pięciu miastach (w Gdańsku, Krakowie, Rzeszowie, Warszawie i Zielonej Górze), które wyróżniały się spośród miast wojewódzkich do 2020 r. największym napływem ludności w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Na szczególną uwagę zasługują również stolice woj. lubelskiego i zachodniopomorskiego, w których w 2020 r. wskaźnik salda migracji osiągnął wartość ujemną, rok wcześniej natomiast był dodatni.

Niekorzystne tendencje związane ze zmniejszeniem skali migracji oraz z ujemnym przyrostem naturalnym, w tym istotnym wzroście zgonów ludności na skutek pandemii COVID-19, wpłynęły na spadek (r/r) o ponad 21,2 tys. liczby ludności w miastach wojewódzkich. Tylko w Krakowie, Rzeszowie i Warszawie zarejestrowano niewielki wzrost liczby mieszkańców. W przypadku stolicy Małopolski był to wzrost na poziomie 0,1% oraz po 0,2% w ośrodkach stanowiących siedzibę województwa podkarpackiego i mazowieckiego. W miejscowościach ościennych miast wojewódzkich odnotowano wzrost liczby mieszkańców, co wynikało z postępującego w dalszym ciągu procesu suburbanizacji. Odmienna sytuacja wystąpiła tylko w gminach podmiejskich należących do aglomeracji miast: Katowic, Kielc, Łodzi, Opolu i Szczecina, w których zmniejszyła się (r/r) liczba ludności.

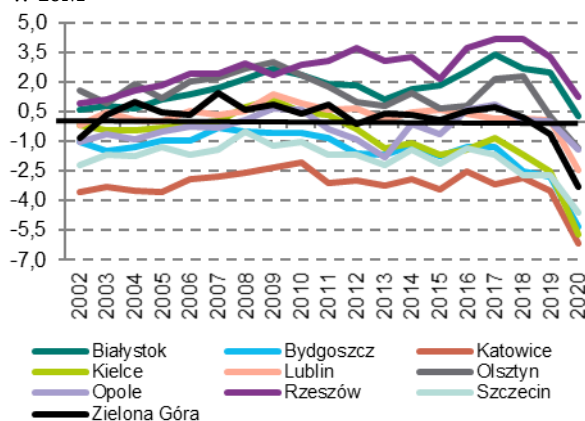
Pogłębiły się również niekorzystne relacje w zakresie struktury wiekowej ludności, co potwierdził współczynnik obciążenia demograficznego, który po raz kolejny uległ pogorszeniu. We wszystkich ośrodkach wojewódzkich odnotowano spadek udziału ludności w wieku produkcyjnym. W dwunastu miastach (z wyjątkiem Gdańska, Krakowa, Warszawy i Wrocławia) zanotowano szybszą dynamikę wzrostu (r/r) udziału populacji w wieku poprodukcyjnym, niż w wieku przedprodukcyjnym. Podobnie jak w latach wcześniejszych, również w 2020 r. szczególnie niekorzystne tendencje zarejestrowano w przypadku Łodzi, w której mieszkańcy w wieku produkcyjnym stanowili zaledwie 55,7% populacji miasta, w wieku przedprodukcyjnym 15,3%, a w wieku poprodukcyjnym 29% (najwięcej spośród ośrodków wojewódzkich).

Wykres 5.9. Przyrost naturalny na 1000 ludności w 6M



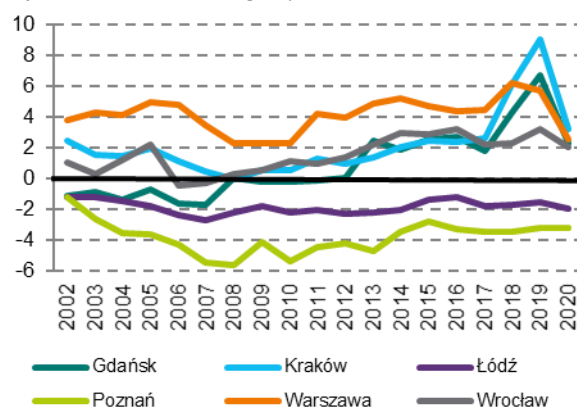
Źródło: GUS

Wykres 5.10. Przyrost naturalny na 1000 ludności w 10M



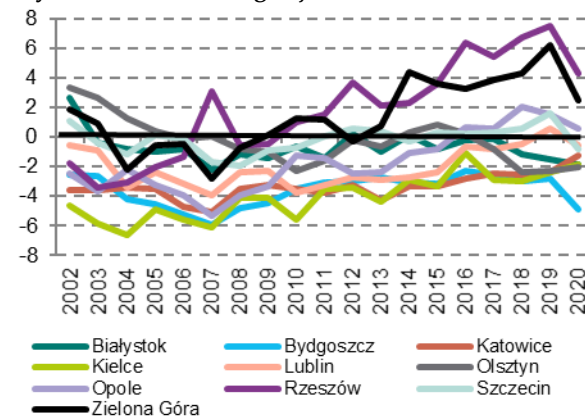
Źródło: GUS

Wykres 5.11. Saldo migracji na 1000 ludności w 6M



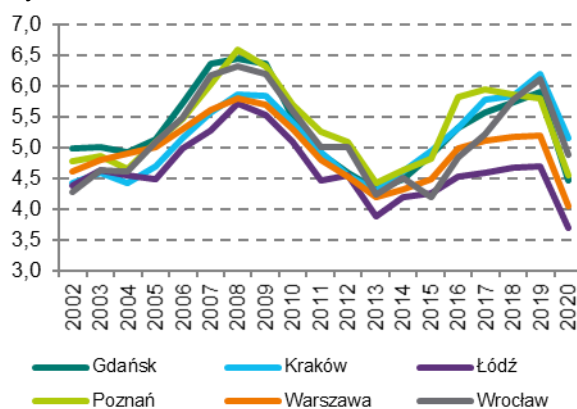
Źródło: GUS

Wykres 5.12. Saldo migracji na 1000 ludności w 10M



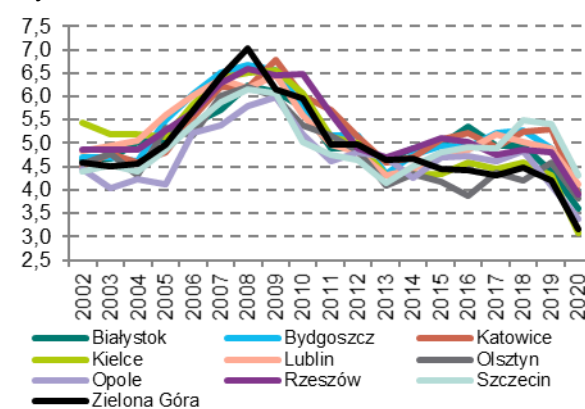
Źródło: GUS

Wykres 5.13. Małżeństwa na 1000 ludności w 6M



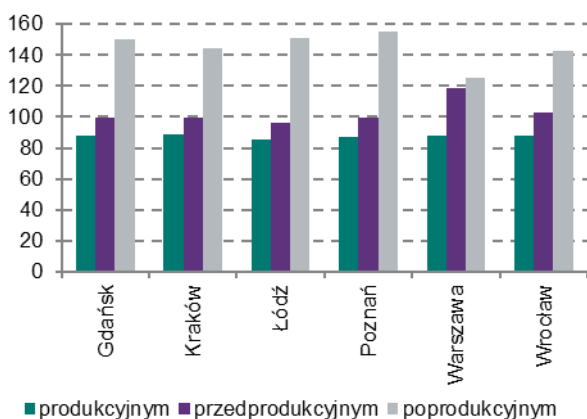
Źródło: GUS

Wykres 5.14. Małżeństwa na 1000 ludności w 10M



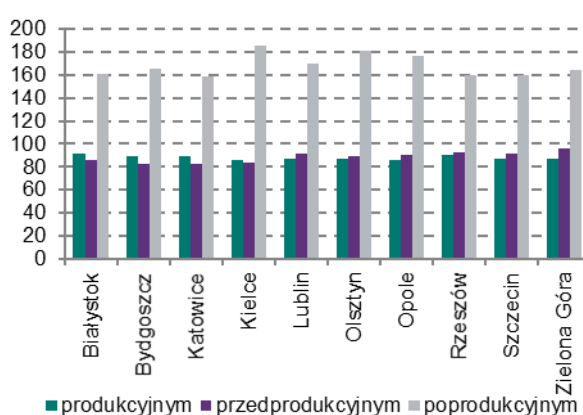
Źródło: GUS

Wykres 5.15. Dynamika wskaźników wieku w 2020 w 6M (2002 =100).



Źródło: GUS

Wykres 5.16. Dynamika wskaźników wieku w 2020 w 10M (2002 = 100)



Źródło: GUS

Czynniki ekonomiczne w 16 miastach wojewódzkich

W przeciwieństwie do wcześniejszych lat, w których czynniki ekonomiczne korzystnie oddziaływały na rozwój regionalnych rynków mieszkaniowych, w 2020 r. w wyniku rozprzestrzeniania się pandemii COVID-19, wprowadzonych restrykcji epidemicznych, wyłączenia z działalności gospodarczej poszczególnych branż, pogorszeniu uległy podstawowe wskaźniki monitorujące sytuację gospodarczą w kraju. PKB na koniec roku osiągnął poziom -2,8%, wobec 4% w 2019 r. i 5,1% w 2018 r. Uruchomione programy pomocowe dla gospodarstw domowych i przedsiębiorstw ograniczyły wstrząs gospodarczy spowodowany pandemią i poprawiły sytuację na rynku pracy poprzez utrzymanie miejsc pracy i ograniczenie skali zwolnień. W efekcie stopa bezrobocia w kraju na koniec roku ukształtowała się na poziomie 6,2%, wobec 5,2% w 2019 r. W ośrodkach wojewódzkich wzrosty stopy bezrobocia były zróżnicowane i wyniosły od 0,5 p.p. w Warszawie do 1,6 p.p. w Zielonej Górze. W dużych, pod względem liczby ludności miastach, stopa bezrobocia na koniec 2020 r. osiągnęła wartość od 1,8% w stolicy Polski do 3,5% w Gdańsku. Niezależnie od pandemii w dalszym ciągu gorszą sytuację na rynku pracy odnotowano w przypadku Łodzi, w której pomimo bliskości Warszawy stopa bezrobocia była najwyższa wśród dużych miast i wyniosła na koniec 2020 r. 5,9%. W mniejszych ośrodkach wojewódzkich stopa bezrobocia w tym okresie osiągnęła poziom od 1,7% w Katowicach do 6,9% w Białymstoku. W przypadku siedziby Podlasia po raz kolejny było to jedyne miasto, spośród ośrodków wojewódzkich, posiadające wyższą stopę bezrobocia rejestrowanego niż średnia dla całego kraju.

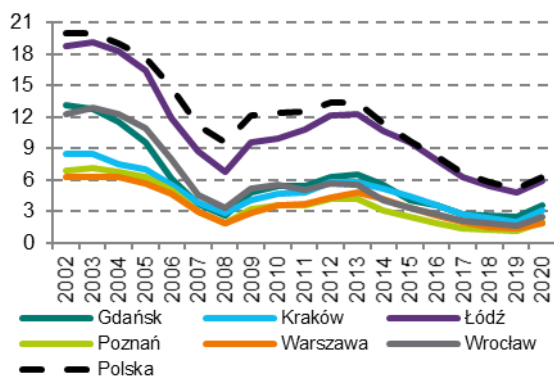
W 2020 r. został odwrócony, utrzymujący się od kilku ostatnich lat na większości regionalnych rynkach, trend sukcesywnego zmniejszania się w strukturze bezrobotnych udziału osób młodych do 34 r. życia, których najdotkliwiej dotknęły skutki pandemii. Największą dynamikę przyrostu (r/r) wśród bezrobotnych młodych osób (do 34 r. ż.) zarejestrowano w Krakowie (o 3,2 p.p.), Łodzi

(2,7 p.p.), Wrocławiu (2,6 p.p.), Katowicach (2,5 p.p.) i Gdańsku (2,1 p.p.). W pozostałych ośrodkach wzrost nie przekroczył 1,9 p.p. Tylko na dwóch regionalnych rynkach tj. w stolicy województwa świętokrzyskiego oraz Warmii i Mazur odnotowano (r/r) nieznaczny spadek udziału wśród bezrobotnych ludzi w wieku do 34 lat. Na koniec 2020 r. osoby młode stanowiły w gronie bezrobotnych od 26,8% w Warszawie do 37,8% w Rzeszowie, przy średniej krajowej na poziomie 39,6%.

Pomimo trudniejszej sytuacji na rynku pracy spowodowanej wybuchem pandemii odnotowano wzrost (r/r) wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw. Dynamika ich wzrostu w miastach wojewódzkich była jednak niższa niż wzrost cen mieszkań na tych rynkach, co wpłynęło na pogorszenie (r/r) wskaźników dostępności lokali mieszkalnych informujących o liczbie mkw. jaką można kupić za przeciętne miesięczne wynagrodzenie. Nadal pod względem dostępności mieszkań spośród miast wojewódzkich wyróżniały się Katowice i Zielona Góra. W przypadku stolicy Śląska zarejestrowano najwyższy (po Warszawie i Gdańsku) poziom przeciętnego wynagrodzenia przy relatywnie niższych cenach lokali mieszkalnych notowanych w mieście. W Zielonej Górze natomiast ceny sprzedawanych mieszkań były najniższe wśród miast wojewódzkich. Najmniej korzystną dostępność lokali w dalszym ciągu notowano w Warszawie, w której w 2020 r. za przeciętne wynagrodzenie można było kupić na rynku pierwotnym ok. 0,68 mkw. powierzchni użytkowej lokalu, a na rynku wtórnym 0,65 mkw. (rok wcześniej odpowiednio: 0,71 mkw. i 0,69 mkw.).

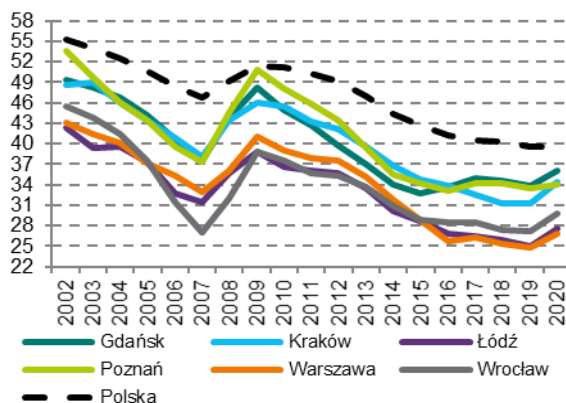
W 2020 r., w porównaniu do 2019 r., w większości ośrodków wojewódzkich nieznacznie polepszyły się wskaźniki kredytowej dostępności mieszkania na rynku pierwotnym i wtórnym, wskazujące wielkość lokalu jaką można kupić z wykorzystaniem kredytu bankowego. Główną przyczyną była wysoka dynamika wzrostu cen sprzedawanych mieszkań oraz wynagrodzeń, przy niższym poziomie oprocentowania złotych kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych. Poprawie uległy (r/r) wskaźniki dostępności kredytu w większości miast wojewódzkich, dzięki czemu pomimo niepewnej sytuacji spowodowanej pandemią, utrzymało się duże zainteresowanie kredytami hipotecznymi. Wprawdzie w 2020 r. w 16 ośrodkach wojewódzkich zawarto ponad 69,3 tys. nowych umów kredytowych na zakup mieszkania, tj. o 6,5% mniej w porównaniu do 2019 r. i 1,8% mniej niż w 2018 r., to ich liczba była jednak wyższa od średniej z lat 2011-2017 na poziomie 55,3 tys.

Wykres 5.17. Stopa bezrobocia w 6M (w %)



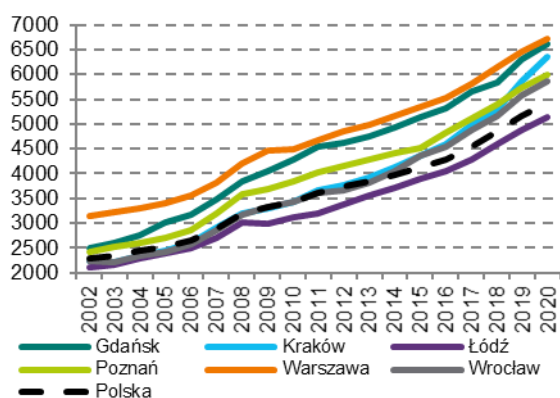
Źródło: GUS

Wykres 5.19. Udział bezrobotnych w wieku do 34 lat w 6M (w %)



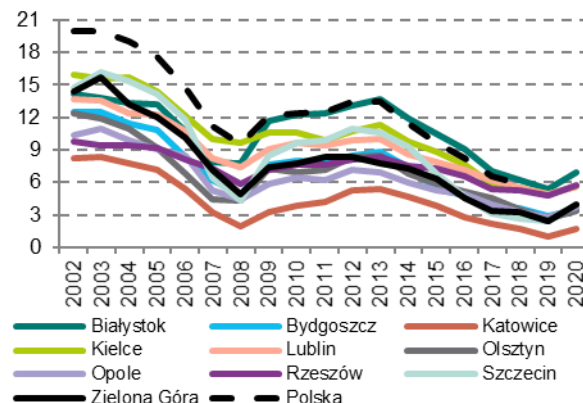
Źródło: GUS

Wykres 5.21. Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w 6M (zł/m-c)



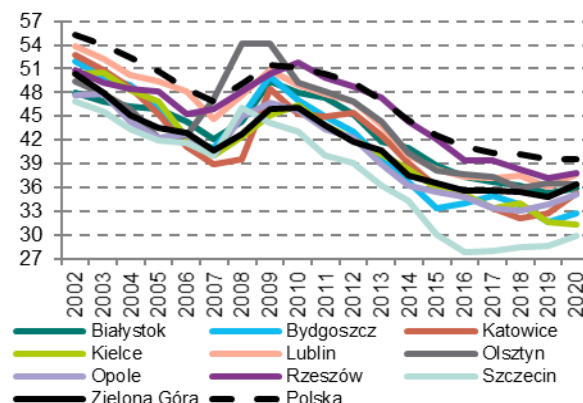
Źródło: GUS

Wykres 5.18. Stopa bezrobocia w 10M (w %)



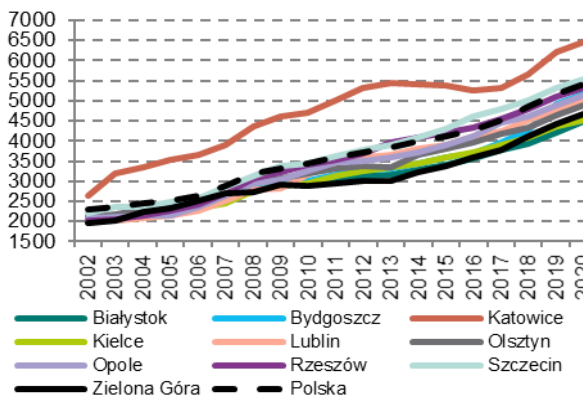
Źródło: GUS

Wykres 5.20. Udział bezrobotnych w wieku do 34 lat w 10M (w %)



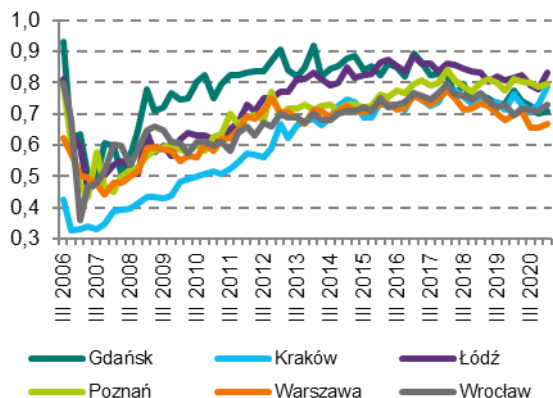
Źródło: GUS

Wykres 5.22. Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w 10M (zł/m-c)



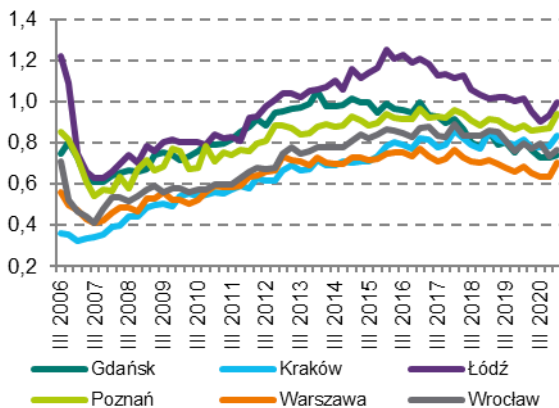
Źródło: GUS

Wykres 5.23. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie (w mkw.) w 6M - RP



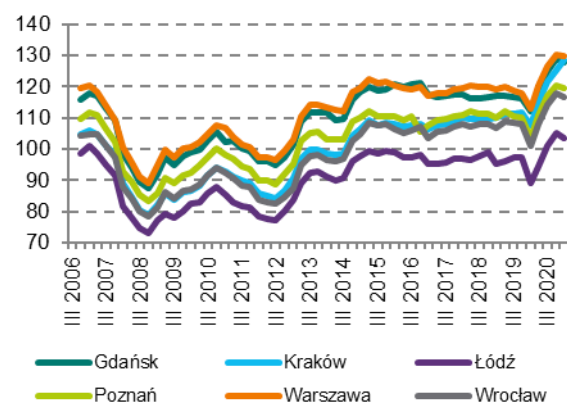
Źródło: NBP, GUS

Wykres 5.25. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie (w mkw.) w 6M - RW



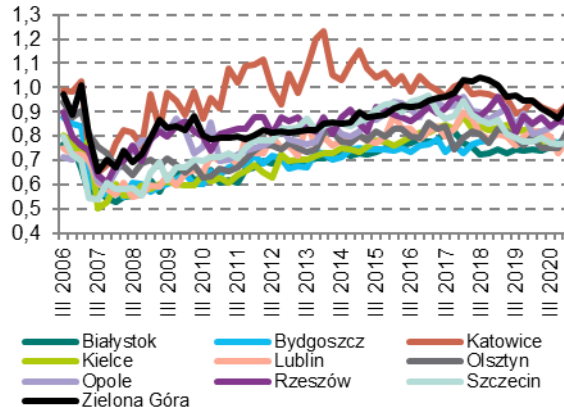
Źródło: NBP, GUS

Wykres 5.27. Dostępność kredytu (liczba wynagrodzeń) w 6M



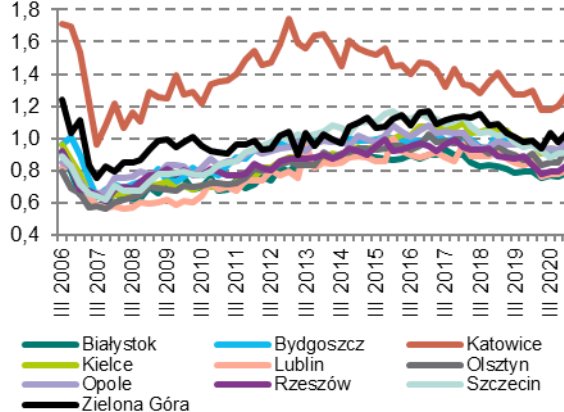
Źródło: NBP, GUS

Wykres 5.24. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie (w mkw.) w 10M - RP



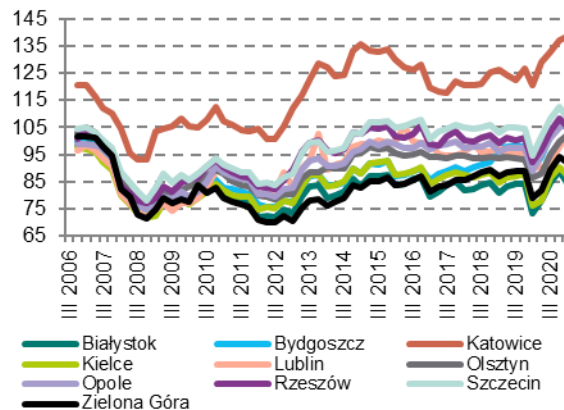
Źródło: NBP, GUS

Wykres 5.26. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie (w mkw.) w 10M - RW



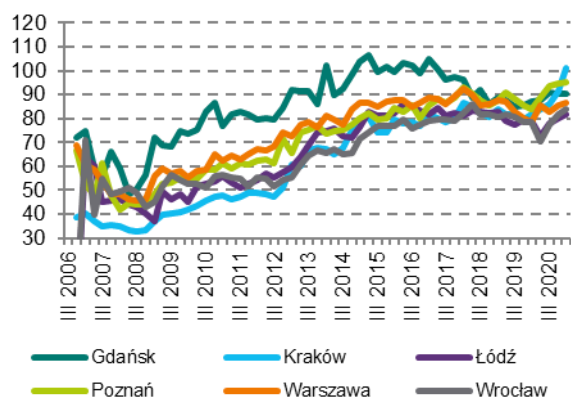
Źródło: NBP, GUS

Wykres 5.28. Dostępność kredytu (liczba wynagrodzeń) w 10M



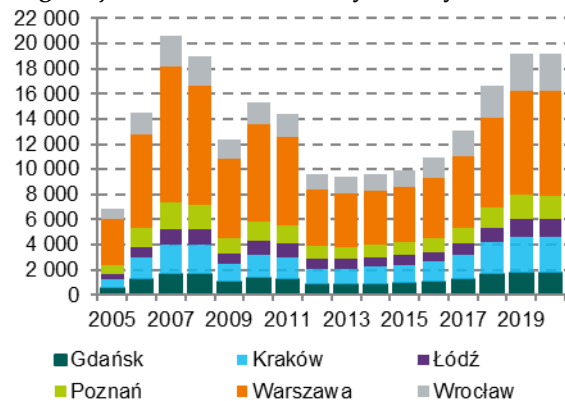
Źródło: NBP, GUS

Wykres 5.29. Kredytowa dostępność mieszkania (w mkw.) w 6M - RP



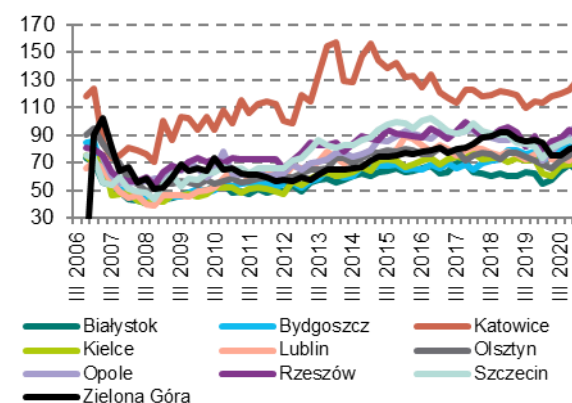
Źródło: NBP, GUS

Wykres 5.31. Wartość kredytów z nowo zawartych umów kredytowych (w mln zł) w 6M (wg miejsca zamieszkania kredytobiorcy)



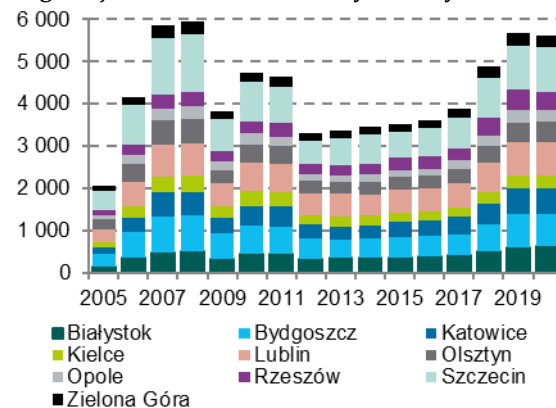
Źródło: BIK

Wykres 5.30. Kredytowa dostępność mieszkania (w mkw.) w 10M - RP



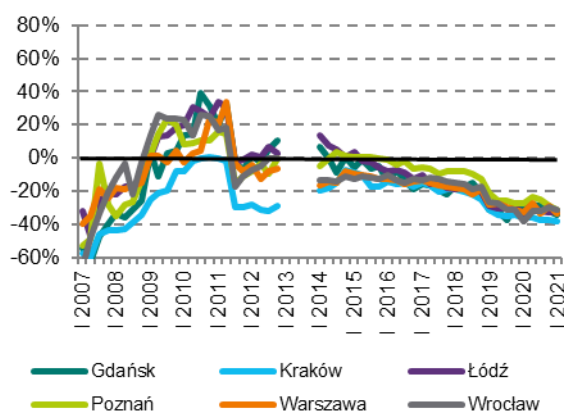
Źródło: NBP, GUS

Wykres 5.32. Wartość kredytów z nowo zawartych umów kredytowych (w mln zł) w 10M (wg miejsca zamieszkania kredytobiorcy)



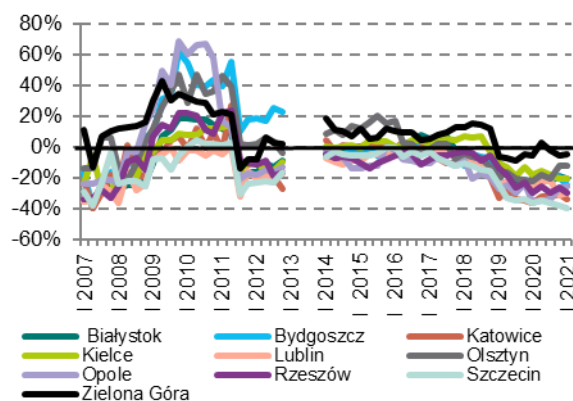
Źródło: BIK

Wykres 5.33. Luka/nadwyżka limitu RNS/MDM/MS względem mediany transakcji cen mieszkań w 6M - RP



Źródło: NBP, BGK

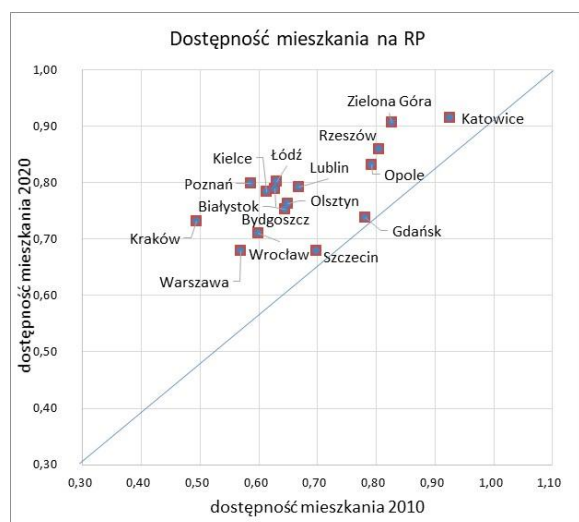
Wykres 5.34. Luka/nadwyżka limitu RNS/MDM/MS względem mediany transakcji cen mieszkań w 10M - RP



Źródło: NBP, BGK

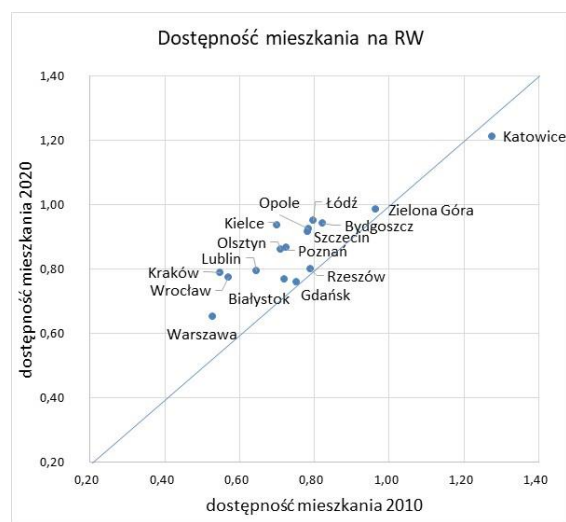
Uwaga: wykres 5.33 i 5.34 przedstawia procentowe niedopasowanie wysokości limitów cen mieszkań wyznaczonych w programie RNS (w latach 2007-2012), MDM (w latach 2014-2018) i MS (Mieszkanie na Start, od 2019) względem mediany transakcji cen lokali notowanych na poszczególnych regionalnych rynkach (według danych z bazy BaRN). Niedopasowanie liczone jest jako relacja limitu cen w programie RNS, MDM i MS, do mediany transakcji mieszkań. Wynik dodatni (powyżej czarnej osi) świadczy o wyższym poziomie limitów cen, które zostały wyznaczone w programie dla poszczególnych miast wojewódzkich, w porównaniu do cen mieszkań sprzedawanych w tych ośrodkach. Wynik ujemny wskazuje na zbyt niski poziom limitów przyjętych w programie RNS, MDM i MS w stosunku do poziomów cen sprzedawanych mieszkań.

Wykres 5.35. Sytuacja konsumentów na pierwotnym rynku mieszkaniowym w miastach wojewódzkich w 2010 r. i 2020 r.



Źródło: GUS, NBP

Wykres 5.36. Sytuacja konsumentów na wtórnym rynku mieszkaniowym w miastach wojewódzkich w 2010 r. i 2020 r.



Źródło: GUS, NBP

Budownictwo mieszkaniowe w 16 miastach wojewódzkich

Rok 2020 branża deweloperska może ocenić pozytywnie. Pomimo rosnącej niepewności rozwoju sytuacji gospodarczej i wprowadzonych restrykcji w związku z pojawieniem się w kraju pandemii, firmom deweloperskim udało się uzyskać dobre wyniki sprzedaży, choć mniejsze niż przed rokiem. Po załamaniu sprzedaży w II kw. 2020 r., w kolejnych okresach odnotowano poprawę nastrojów konsumenckich i odbudowanie popytu zarówno konsumpcyjnego, jak również inwestycyjnego na mieszkania, którego zakup zapewniał wyższy poziom zwrotu zainwestowanego kapitału niż np. lokaty bankowe.

Podmioty reprezentujące podaż skoncentrowały się na realizacji zgodnie z przyjętym harmonogramem wcześniej rozpoczętych inwestycji, dzięki czemu po raz kolejny odnotowano rekordowe efekty budownictwa mieszkaniowego. W kraju w 2020 r. inwestorzy przekazali do eksploatacji ponad 220,8 tys. mieszkań, z tego w miastach wojewódzkich ponad 84,7 tys. lokali mieszkalnych (najwięcej na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat). Decydujący wpływ na rekordowe wyniki budownictwa mieszkaniowego w miastach wojewódzkich poza dużymi ośrodkami, w których oddano w 2020 r. ok. 62 tys. lokali (wobec 62,5 tys. mieszkań w 2019 r.), miały mniejsze miasta z liczbą przekazanych do eksploatacji mieszkań na poziomie ponad 22,7 tys. (najwięcej w okresie ostatnich 18 lat). Aktywność inwestorów pod względem zakończonych budów była rekordowa w Białymstoku, Bydgoszczy, Katowicach, Kielcach, Lublinie, Łodzi, Rzeszowie i Warszawie. Wysoki wzrost liczby oddanych lokali (r/r) obserwowany był również w Olsztynie i Zielonej Górze (odpowiednio o 18% i 35%). W przypadku Gdańska, Krakowa, Opola, Poznania, Szczecina i Wrocławia zarejestrowano spadek (r/r) liczby lokali oddanych do użytkowania, przy czym najmniejszy (o 2,3%) w stolicy Wielkopolski, największy (o 22,1%) w siedzibie województwa małopolskiego. Należy przy tym podkreślić wysoką bazę odniesienia – rok 2019, w którym rezultaty budownictwa mieszkaniowego w tych miastach były rekordowe. Podobnie jak we wcześniejszych latach, najwięcej lokali do zamieszkania udostępnił inwestorzy budujący z przeznaczeniem na sprzedaż i wynajem. Udział tych mieszkań, w przypadku większych rynków, wyniósł od 90,8% w Krakowie i Poznaniu do 97,7% we Wrocławiu. W mniejszych ośrodkach stanowił od 82,1% w Rzeszowie do 97,7% w Olsztynie, przy średniej krajowej na poziomie 64,6%.

Poprawa efektów budownictwa mieszkaniowego zwłaszcza w grupie mniejszych ośrodków wojewódzkich, przy odnotowanym jednocześnie (r/r) spadku liczby mieszkańców nie zniwelowała znaczących różnic w wartościach wskaźnika oddanych mieszkań na 1000 ludności. W 2020 r. najwyższy przyrost nowego zasobu w odniesieniu do liczby mieszkańców zarejestrowano w Rzeszowie (19,5), w Wrocławiu (17,1), w Gdańsku (13,9), w Warszawie (13,1) i w Krakowie (13,0). W pozostałych ośrodkach wojewódzkich wskaźnik wyniósł od ok. 4,8 w Bydgoszczy do 11,8 w Katowicach (w kraju stanowił średnio 5,8 mieszkania na 1000 ludności).

Analogicznie, jak we wcześniejszych latach, firmy deweloperskie działające na lokalnych rynkach nadal wnikliwie obserwowały preferencje nabywców lokali w celu dostosowania swojej oferty pod względem struktury wielkości mieszkań, liczby pokoi oraz poziomów cen. W dalszym ciągu mniejsze pod względem metrażu mieszkania, były budowane na największych rynkach wojewódzkich. W 2020 r. w tych ośrodkach przeciętna powierzchnia mieszkania udostępnionego do zamieszkania wyniosła od 57,4 mkw. w Gdańsku do 62,8 mkw. w Poznaniu. Na mniejszych rynkach ukształtowała się na poziomie od 55,8 mkw. w Katowicach do 82,7 mkw. w Opolu. W przypadku stolicy województwa śląskiego odnotowano (r/r) największy, spośród miast wojewódzkich, spadek (o 10,3 mkw.) przeciętnej powierzchni użytkowej lokalu przekazanego do eksploatacji. Na innych rynkach spadek wyniósł od 0,4 mkw. w Warszawie do 8,9 mkw. w Zielonej Górze. Jedynie w sześciu ośrodkach: w Krakowie, Opolu, Poznaniu, Rzeszowie, Szczecinie i Wrocławiu zarejestrowano wzrost (r/r) średniej powierzchni mieszkania oddanego do użytkowania.

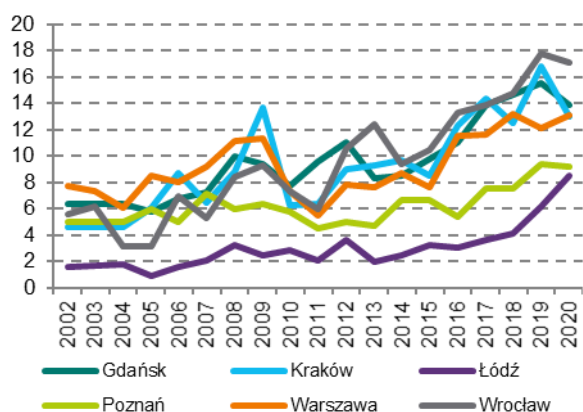
Perspektywy budownictwa mieszkaniowego były mniej optymistyczne w porównaniu do ostatnich trzech lat. Duża liczba mieszkań w budowie w 2020 r. na większości wojewódzkich rynkach, jako efekt rekordowej liczebności lokali, których proces produkcji został uruchomiony w latach 2018-2019, przy niepewnej sytuacji związanej z pandemią i wzrostu ryzyka osłabienia popytu, wpłynął na zmniejszenie aktywności firm deweloperskich w rozpoczynaniu nowych inwestycji mieszkaniowych i pozyskiwaniu nowych kontraktów. W 2020 r. w miastach wojewódzkich rozpoczęto budowę ponad 68,2 tys. mieszkań (wobec ok. 84,3 tys. w 2019 r. i ok. 83,8 tys. w 2018 r.). Lokale te stanowiły 30,5% ogółu mieszkań w kraju, których budowę rozpoczęto. Rok wcześniej było to 35,5%, a dwa lata wstecz 37,8%. Wpływ na ujemną dynamikę miały przede wszystkim duże ośrodki wojewódzkie, w których rozpoczęto budowę 47,2 tys. mieszkań (wobec 62,8 tys. w 2019 r. i 60,7 tys. w 2018 r.). Spośród nich największy spadek (r/r) liczby mieszkań, których proces produkcji został uruchomiony zarejestrowano w Łodzi (o 39,8%), Wrocławiu (o 37,2%), Warszawie (o 31,5%) i Krakowie (o 12%), a najmniejszy w Gdańsku (o 1,6%) i Poznaniu (o 1,7%). W przypadku mniejszych ośrodków wojewódzkich aktywność inwestorów w rozpoczęciu nowych inwestycji mieszkaniowych była zróżnicowana i uzależniona od sytuacji na regionalnych rynkach. W 2020 r. w dziesięciu mniejszych ośrodkach wojewódzkich rozpoczęto budowę 21 tys. mieszkań, rok wcześniej 21,5 tys., a dwa lata wstecz 23,1 tys. Spadek (r/r) liczby mieszkań, których proces produkcji został uruchomiony odnotowano w Katowicach, Kielcach, Olsztynie, Opolu i Zielonej Górze, przy czym najwyższy (o 48,8%) w stolicy województwa lubuskiego, a najniższy (o 15%) w Opolu. Na pozostałych pięciu rynkach, tj. w Białymstoku, Bydgoszczy, Lublinie, Rzeszowie i Szczecinie, inwestorzy rozpoczęli budowę większej liczby mieszkań niż w 2019 r. Należy przy tym zwrócić uwagę na dwa miasta, tj. siedzibę województwa lubelskiego i kujawsko-pomorskiego, w których rozpoczęto budowę w 2020 r. odpowiednio 3,5 tys. i 2,6 tys. mieszkań (najwięcej na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat).

W 2020 r. niemal 90% nowych inwestycji w miastach wojewódzkich zostało uruchomionych przez inwestorów budujących na sprzedaż i wynajem. Udział mieszkań tych inwestorów w dalszym

ciągu był najwyższy w grupie większych miast i wyniósł od 85% w Poznaniu do 96% w Wrocławiu. W przypadku mniejszych rynków, w 2020 r. ukształtował się na poziomie od 80% w siedzibie województwa kujawsko-pomorskiego do 95% w stolicy Podlasia, Śląska oraz Warmii i Mazur.

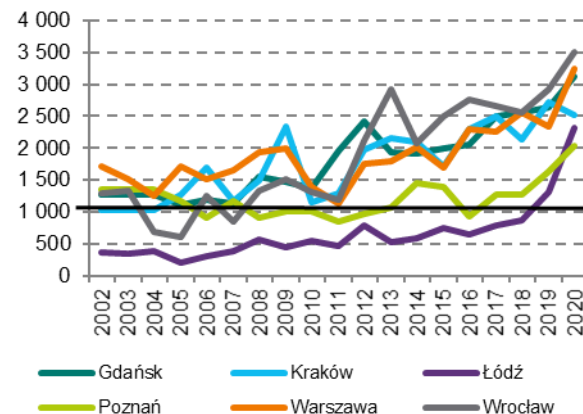
Plany w zakresie realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych na kolejne lata, określone na podstawie pozyskanych kontraktów na budowę, również były mniej optymistyczne w grupie większych miast, a w przypadku mniejszych rynków wojewódzkich wyglądały obiecująco. W 2020 r. w sześciu największych miastach inwestorzy otrzymali pozwolenia na wybudowanie ponad 56,8 tys. lokali, najmniej od 2016 r. Na ujemną dynamikę wpłynęły trzy ośrodki: Warszawa ze spadkiem (r/r) liczebności mieszkań z pozwoleniami (o 33,5%), Łódź (o 20,5%) i Wrocław (o 14%), przy niewielkim (r/r) wzroście w Krakowie i Poznaniu (wzrost odpowiednio o 1,9% i 1%). Na szczególną uwagę zasługuje Gdańsk, z uwagi na rekordową, jak na to miasto liczbą mieszkań ok. 10 tys., na realizację których wydano pozwolenia (najwięcej w okresie ostatnich kilkunastu lat). W przypadku mniejszych ośrodków wojewódzkich inwestorom w 2020 r. udało się pozyskać pozwolenia na budowę 25,4 tys. mieszkań, tj. o 2,8% więcej niż w 2019 r. i zaledwie o 214 lokali mniej niż w rekordowym 2018 r. Podobnie jak w przypadku stolicy Pomorza, również w siedzibie województwa podlaskiego, kujawsko-pomorskiego oraz podkarpackiego inwestorzy otrzymali pozwolenia na wybudowanie rekordowej liczby mieszkań odpowiednio ok. 3,7 tys., ok. 3,6 tys. i ok. 4,4 tys. Wysoką dynamikę wzrostu (r/r) odnotowano także w Katowicach i Kielcach, a w pozostałych pięciu mniejszych ośrodkach zanotowano spadek liczby mieszkań z wydanymi pozwoleniami. W przypadku nowych kontraktów należy zwrócić uwagę na kilka aspektów. Jednym z ważniejszych jest zmiana regulacji prawnych od 1 stycznia 2021 r. w zakresie wprowadzenia bardziej rygorystycznych norm dotyczących izolacyjności cieplnej budynków, które podniosą koszt ich budowy i co mogło wpłynąć na większą aktywność firm deweloperskich w niektórych ośrodkach wojewódzkich w pozyskaniu pozwoleń na realizację kolejnych inwestycji mieszkaniowych przed wejściem nowych przepisów. Jednocześnie w 2020 r., w porównaniu do lat wcześniejszych, pojawiły się większe trudności w uzyskaniu decyzji administracyjnych, w następstwie *lockdownu*, wprowadzenia pracy zdalnej lub w systemie hybrydowym. Ponadto, nadal sytuacja lokalnych rynków pozostała zróżnicowana zarówno pod względem dostępności terenów pod zabudowę mieszkaniową jak również stopnia pokrycia powierzchni miast miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który ułatwia proces pozyskania pozwoleń na realizację inwestycji. Spośród regionalnych rynków wojewódzkich, najwyższy poziom pokrycia powierzchni miasta ważnymi mpzp zarejestrowano w Krakowie (ok. 70%), Gdańsku (ponad 65%), a najniższy w Kielcach i Zielonej Górze (po ok. 18%) oraz Rzeszowie (ok. 16%).

Wykres 5.37. Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności w 6M



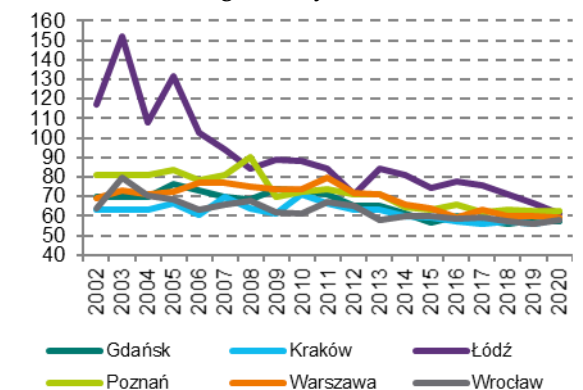
Źródło: GUS

Wykres 5.39. Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 zawartych małżeństw w 6M



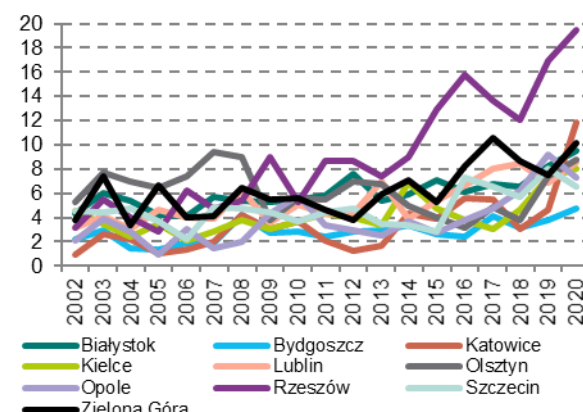
Źródło: GUS

Wykres 5.41. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania w 6M



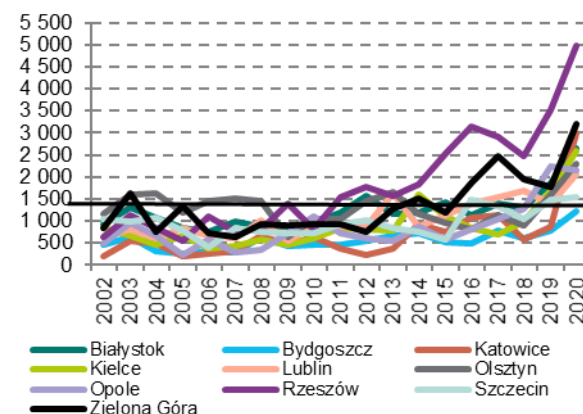
Źródło: GUS

Wykres 5.38. Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności w 10M



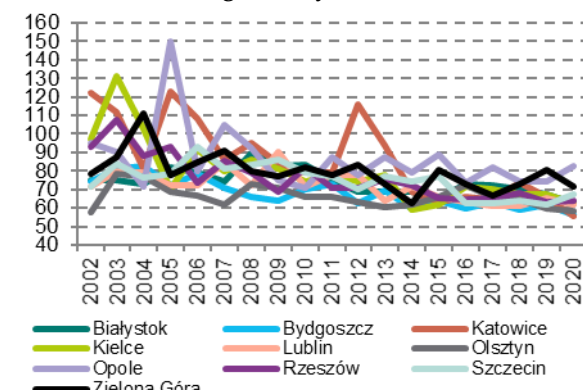
Źródło: GUS

Wykres 5.40. Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 zawartych małżeństw w 10M



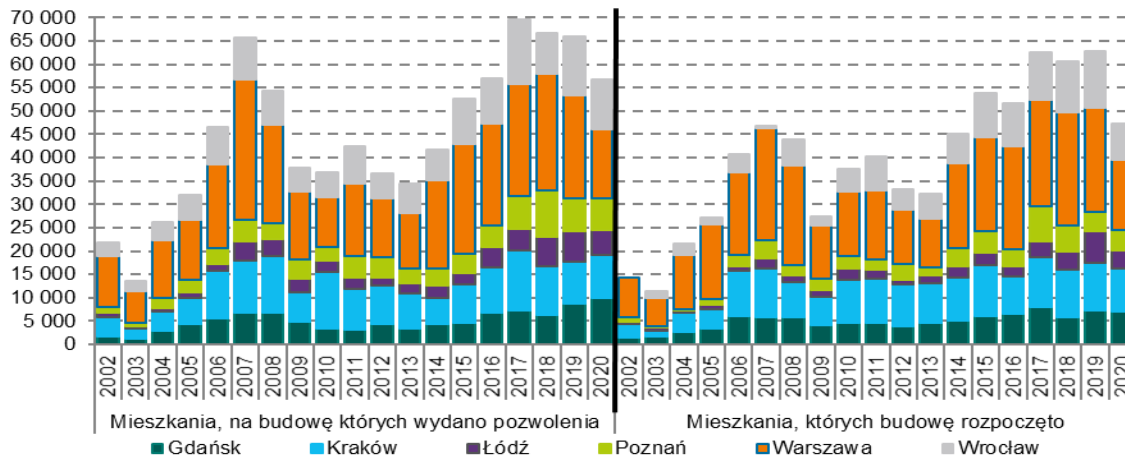
Źródło: GUS

Wykres 5.42. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania w 10M



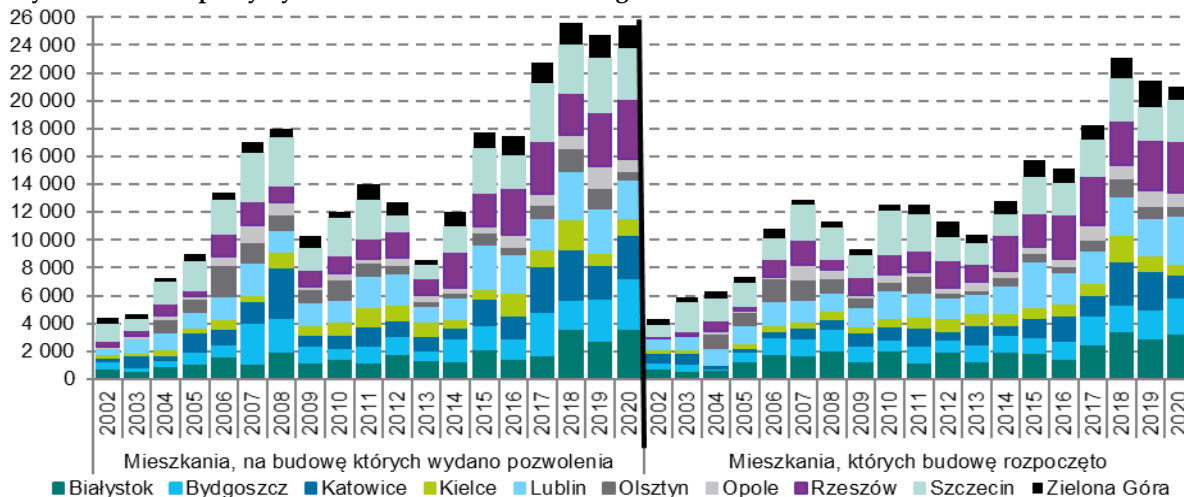
Źródło: GUS

Wykres 5.43. Perspektywy budownictwa mieszkaniowego w 6M



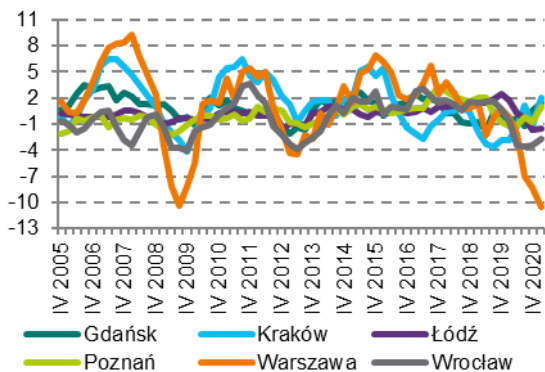
Źródło: GUS

Wykres 5.44. Perspektywy budownictwa mieszkaniowego w 10M



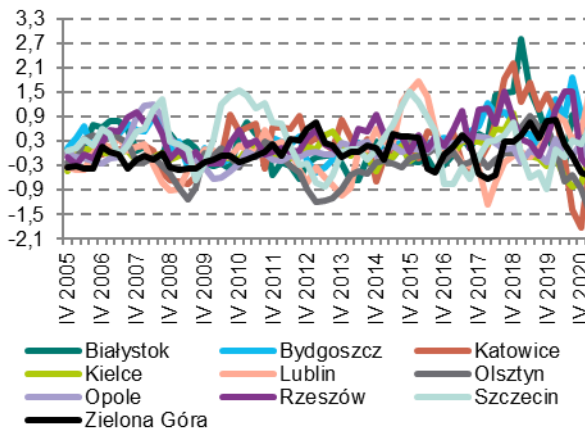
Źródło: GUS

Wykres 5.45. Wskaźnik koniunktury produkcji mieszkań (w tys.) w 6M (mieszkania rozpoczęte minus mieszkania oddane)



Źródło: GUS

Wykres 5.46. Wskaźnik koniunktury produkcji mieszkań (w tys.) w 10M (mieszkania rozpoczęte minus mieszkania oddane)

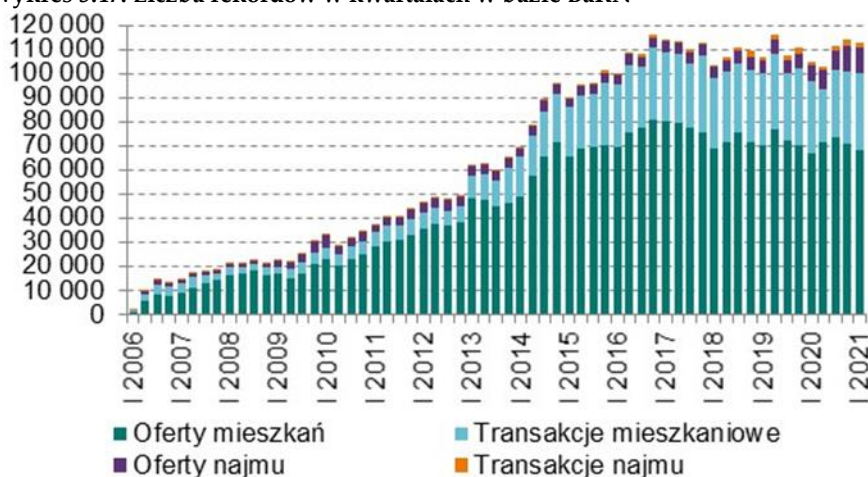


Źródło: GUS

Analiza danych zgromadzonych w bazie BaRN

W 2020 r. zarejestrowano w bazie BaRN 433 tys. ofert oraz transakcji mieszkań, z czego ponad 283,5 tys. rekordów dotyczyło rynku pierwotnego. Stanowiły one ok. 65,5% wszystkich zarejestrowanych w bazie danych, a ich udział w stosunku do roku poprzedniego spadł o 2,4 p.p. W porównaniu do 2019 r., w 2020 r. wprowadzono do bazy BaRN o 1,8% mniej ofert i transakcji sprzedaży mieszkań, a w stosunku do rekordowego pod tym względem roku 2017 (o 3,9%) mniej. Liczba ofert najmu i sprzedaży na obu rynkach (r/r) wzrosła o 1,3%, natomiast liczba transakcji najmu i sprzedaży spadła o 9,3%. W przypadku samych transakcji najmu zarejestrowano ich w bazie BaRN w 2020 r. ponad 7,8 tys., tj. o 4,5% mniej, niż w 2019 r. Łącznie rynek najmu obejmował ponad 41,1 tys. rekordów. Ich liczba zwiększyła się w stosunku do 2019 r. o 35,3%. W skali kraju, podobnie jak w latach poprzednich, liczba zanotowanych transakcji sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym była najwyższa w IV kw., natomiast na rynku pierwotnym w I kw. i w IV kw. (odpowiednio 30,1% i 26,6% wszystkich zawartych umów w 2020 r.). W związku z obostrzeniami związanymi z COVID-19 w II kwartale 2020 r. zanotowano liczbę transakcji znacznie poniżej wieloletniej średniej dla tego kwartału, tj. 19,1% wszystkich transakcji na rynku pierwotnym w 2020 r. Pod względem liczby rekordów ogółem wprowadzonych do bazy niezmiennie dominowała Warszawa z 25,8% udziałem danych w bazie (niewielki spadek względem roku poprzedniego). Na kolejnych miejscach znalazły się Wrocław (12,3%) oraz Poznań (z udziałem 11,2%). Nadal nieco większą (ale spadającą) koncentrację obserwacji z rynku pierwotnego odnotowano na największych rynkach mieszkaniowych. Umowy kupna nowych mieszkań oraz oferty rynkowe deweloperów w trzech największych ośrodkach wojewódzkich stanowiły w 2020 r. ok. 47,5% wszystkich zarejestrowanych danych w bazie BaRN, to jest w Warszawie 24,6%, (spadek o 1,6 p.p.), Krakowie 11,6% i Wrocławiu 11,3%. Średnio w notowaniu w 2020 r. brało udział ok. 606 deweloperów (wzrost o niecały 1% w stosunku do 2019 r.) oraz 856 pośredników (wzrost o ok. 1,1% w analogicznych okresach).

Wykres 5.47. Liczba rekordów w kwartałach w bazie BaRN



Źródło: NBP

Rynek mieszkań wg bazy BaRN

W 2020 r., w porównaniu do 2019 r. w miastach wojewódzkich odnotowano wzrost cen mieszkań, co było efektem mniejszej podaży lokali na rynku oraz wzrostu kosztów ich produkcji. Dynamika zmian średnich cen ofertowych i transakcyjnych była zróżnicowana zarówno na rynku pierwotnym, jak również wtórnym w poszczególnych ośrodkach wojewódzkich na przestrzeni roku. Na wahania poziomu średnich cen nowych lokali pomiędzy kwartałami istotnie oddziaływały nowe inwestycje wprowadzane do sprzedaży, zazwyczaj wyżej wycenione, w porównaniu do projektów już realizowanych w podobnej lokalizacji, standardu wznoszonych budynków oraz polityki sprzedażowej firm dostosowującej poziom cen do wielkości popytu na mieszkania w poszczególnych inwestycjach. W większości miast wojewódzkich na rynku pierwotnym na koniec 2020 r., w porównaniu do analogicznego okresu 2019 r., zarejestrowano wzrost średniej ceny ofertowej, przy czym najwyższy w Szczecinie (o 22,9%), Lublinie (o 16,7%) i Kielcach (o 13,9%), a najniższy zaobserwowany wzrost w Olsztynie (o 1,1%). W tym okresie tylko w Gdańsku i Opolu odnotowano spadek (odpowiednio o 1,2% i o 4,4%) średniej ceny ofertowej. W przypadku mediany ofert na rynku pierwotnym, bardziej odpornej na wartości odstające (skrajne) niż średnia, na koniec 2020 r. jej wzrost potwierdzono w czternastu miastach wojewódzkich (z wyjątkiem Gdańska i Opola – spadek odpowiednio o 1,1% oraz 3,3%), na poziomie od 4,2% w Olsztynie do 18,3% w Katowicach.

Dodatnia dynamika wzrostu średnich cen sprzedawanych nowych mieszkań na koniec 2020 r. względem końca 2019 r. utrzymała się we wszystkich miastach wojewódzkich. Najwyższe przyrosty średniej ceny transakcyjnej (IV kw. 2020 vs. IV kw. 2019) zaobserwowano w Lublinie (o 14,6%), Zielonej Górze (o 14,1%) i Kielcach (o 11,8%), a najniższe w Białymstoku (o 2,3%) i Poznaniu (o 3,2%). Nieco inne wyniki obserwujemy analizując zmiany poziomu mediany ceny transakcyjnej na rynku pierwotnym. Jej najwyższy wzrost w analogicznym okresie zarejestrowano w Lublinie (o 18,5%), Opolu (o 16,0%) i Kielcach (o 15,8%), a najniższy w stolicy Podlasia i Wielkopolski (odpowiednio o 2,7% oraz o 3,4%). Największą różnicę pomiędzy wzrostem mediany ceny transakcyjnej a wzrostem średniej ceny sprzedaży nowych mieszkań odnotowano w Opolu (wzrost mediany ceny o 16,0% vs. wzrost średniej ceny o 9,6%).

Na rynku wtórnym (podobnie jak na rynku pierwotnym) nastąpił wzrost cen mieszkań. Na koniec 2020 r. najwyższe wzrosty mediany ceny ofertowej względem analogicznego okresu roku poprzedniego obserwowane były w Bydgoszczy i Lublinie (po 14,7%) oraz Wrocławiu (o 12,3%). Najniższy wzrost mediany ofert obserwowany był w Poznaniu (o 3,5%), Opolu (o 3,6%) oraz Białymstoku (o 4,6%). W przypadku mediany cen transakcyjnych na koniec 2020 r. względem końca 2019 r. w miastach wojewódzkich zanotowano jej średni wzrost na poziomie 10,4%. Największe wzrosty zanotowano w: Łodzi (o 17,2%), Rzeszowie (16,6%) i Bydgoszczy (11,5%), a najniższe w Zielonej Górze (o 6,1%), Poznaniu (o 7,4%) oraz Olsztynie (o 8,3%).

Analizując średnioroczne, czyli wygładzone, ceny transakcyjne na rynku pierwotnym i wtórnym otrzymujemy nieco inne grupy miast pod względem skali zmian cen. Na rynku pierwotnym w 2020 r. względem roku poprzedniego największe wzrosty średniorocznej ceny zaobserwowano w Opolu (o 12,7%), Zielonej Górze (o 12,4%) oraz Krakowie (o 10,5%), a najniższe w Białymstoku (o 4,4%), Poznaniu (o 4,6%) i Lublinie (o 5,5%). Na rynku wtórnym średnioroczne wzrosty ceny transakcyjnej w 2020 r. względem roku 2019 zanotowano również na wszystkich lokalnych rynkach. Najniższa skala wzrostów cen obserwowana była w Opolu (o 9,0%), Zielonej Górze (o 9,1%) oraz Poznaniu (o 9,5%) do najwyższych notowanych w Krakowie (o 13,9%), Lublinie (o 14,5%) oraz Rzeszowie (o 15,3%). Średnioroczny wzrost ceny transakcyjnej na rynku wtórnym wyniósł w miastach wojewódzkich 11,9%.

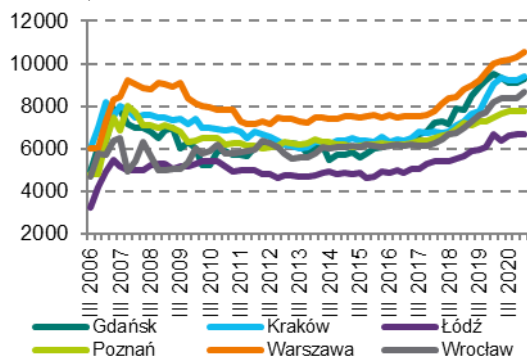
Najwyższe nominalne ceny zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym notowane były na największych rynkach. W Warszawie na rynku pierwotnym na koniec 2020 r. mediana ceny transakcyjnej mieszkania ukształtowała się na poziomie 9690 zł/mkw., w Gdańsku - 9103 zł/mkw., Krakowie 8699 zł/mkw., Wrocławiu 7913 zł/mkw. i Poznaniu 7500 zł/mkw.

Na rynku wtórnym najwyższą medianę ceny transakcyjnej na koniec 2020 r. obserwowano w Warszawie – 10354 zł/mkw., Gdańsku – 8604 zł/mkw., Krakowie – 7994 zł/mkw. oraz Wrocławiu - 7853 zł/mkw.

Dla 6 największych i najbardziej płynnych rynków zanotowano wzrost średniego okresu sprzedaży mieszkań używanych w 2020 r. względem roku poprzedniego i ukształtowanie się tego wskaźnika na poziomie 123 dni (wzrost o 7 dni). Dla wszystkich, 16 rynków w Polsce średnia ta wyniosła 114 dni i była niższa niż w 2019 r. o 2 dni.

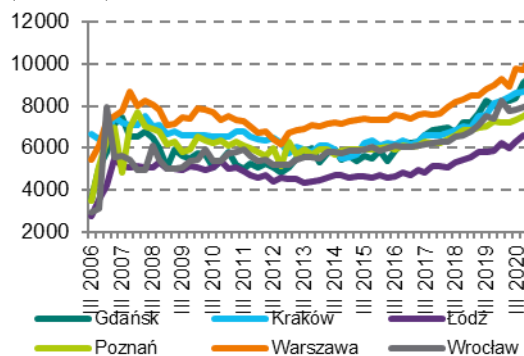
Rynek pierwotny mieszkań wg bazy BaRN

Wykres 5.48. Mediana ceny ofert sprzedaży (zł/mkw.) w 6M - RP



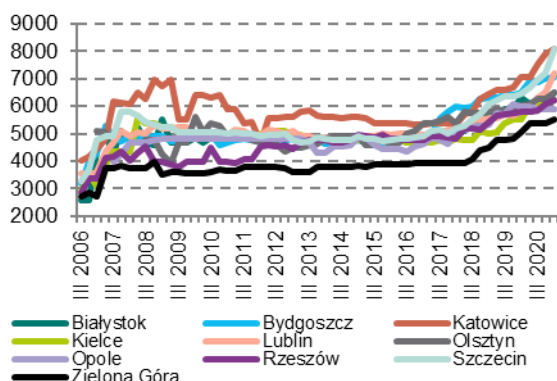
Źródło: NBP

Wykres 5.49. Mediana ceny transakcji sprzedaży w (zł/mkw.) 6M - RP

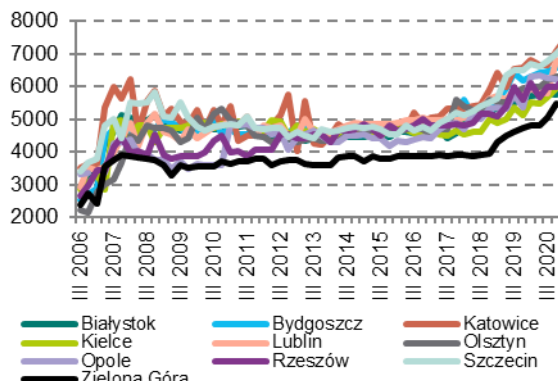


Źródło: NBP

Wykres 5.50. Mediana ceny ofert sprzedaży (zł/mkw.) w 10M - RP



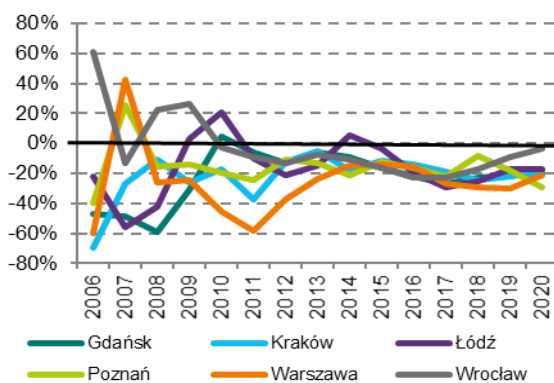
Wykres 5.51. Mediana ceny transakcji sprzedaży (zł/mkw.) w 10M - RP



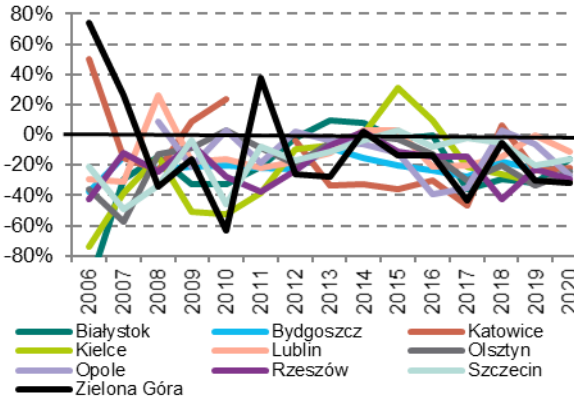
Źródło: NBP

Źródło: NBP

Wykres 5.52. Miernik dopasowania mieszkań o pow. <=50 mkw. w 6M - RP 6M - RP



Wykres 5.53. Miernik dopasowania mieszkań o pow. <=50 mkw. w 10M - RP mkw. w 10M - RP

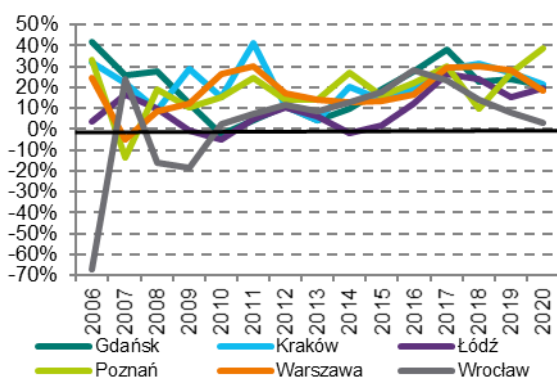


Źródło: NBP

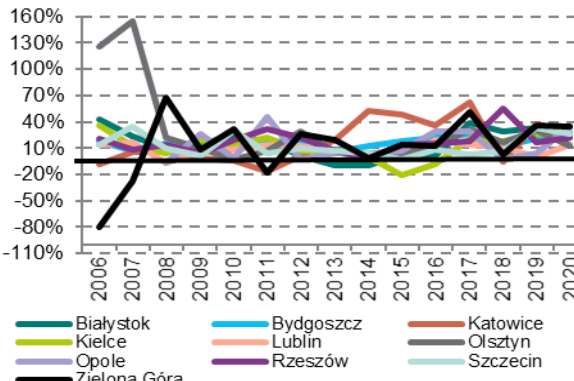
Źródło: NBP

Uwaga do wykresu 5.52 i 5.53 procentowe niedopasowanie podaży (oferty deweloperskie mieszkań) i szacunkowego popytu (transakcje mieszkaniami) względem wielkości mieszkania, wg danych z bazy BaRN; niedopasowanie liczone jest jako relacja udziału mieszkań o powierzchni użytkowej do 50 mkw. będących w ofercie do udziału transakcji mieszkaniami o powierzchni do 50 mkw. (średnia z czterech ostatnich kwartałów). Wynik dodatni (powyżej czarnej kreski) świadczy o nadmiarze mieszkań o danej wielkości, ujemny natomiast o niedoborze. Analogiczne uwagi do wykresów 5.54 do 5.55 oraz 5.60 do 5.63.

Wykres 5.54. Miernik dopasowania mieszkań o pow. > 50 mkw. w 6M - RP



Wykres 5.55. Miernik dopasowania mieszkań o pow. > 50 mkw. w 10M - RP

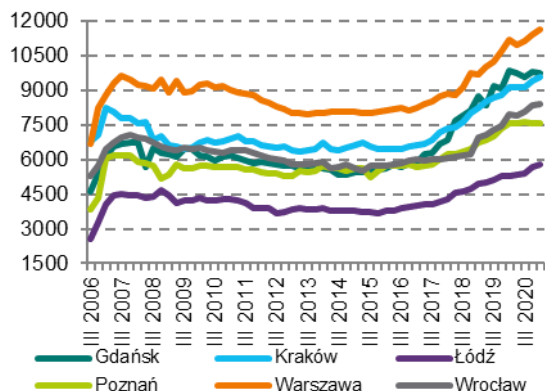


Źródło: NBP

Źródło: NBP

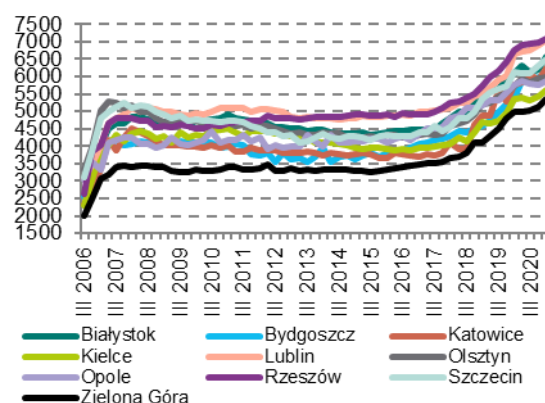
Rynek wtórny mieszkań wg bazy BaRN

Wykres 5.56. Mediana ceny ofert sprzedaży (zł/mkw.) w 6M - RW



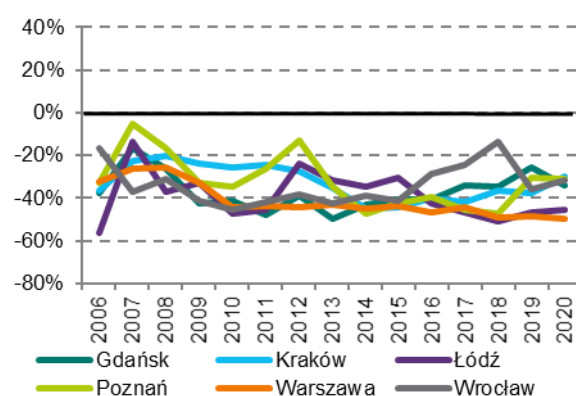
Źródło: NBP

Wykres 5.58. Mediana ceny ofert sprzedaży (zł/mkw.) w 10M - RW



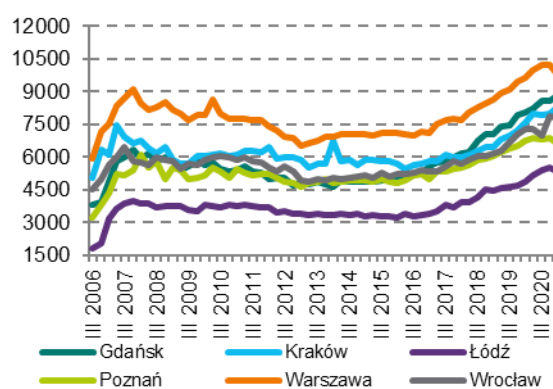
Źródło: NBP

Wykres 5.60. Miernik dopasowania mieszkań o pow. <= 50 mkw. w 6M - RW



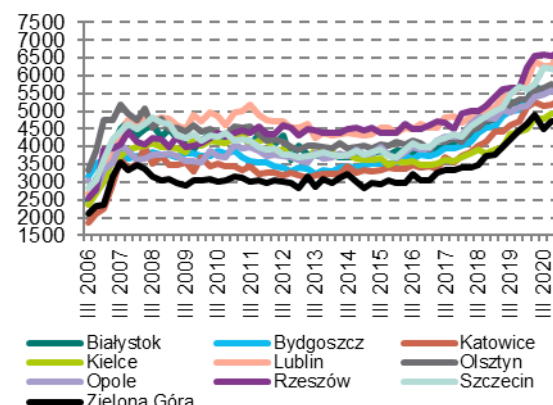
Źródło: NBP

Wykres 5.57. Mediana ceny transakcji sprzedaży (zł/mkw.) w 6M - RW



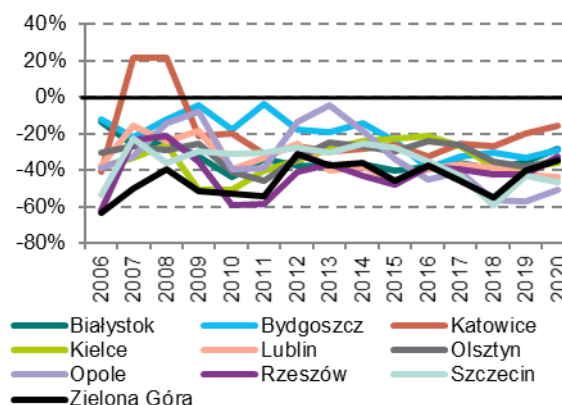
Źródło: NBP

Wykres 5.59. Mediana ceny transakcji sprzedaży (zł/mkw.) w 10M - RW



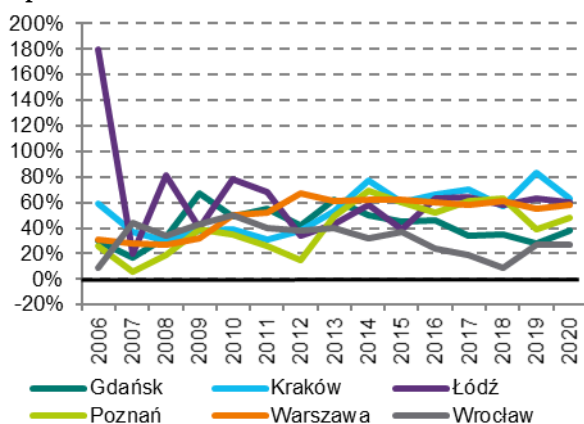
Źródło: NBP

Wykres 5.61. Miernik dopasowania mieszkań o pow. <= 50 mkw. w 10M - RW



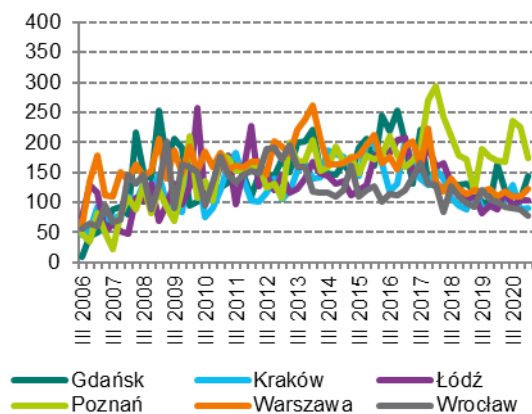
Źródło: NBP

Wykres 5.62. Miernik dopasowania mieszkań o pow. > 50 mkw. w 6M - RW



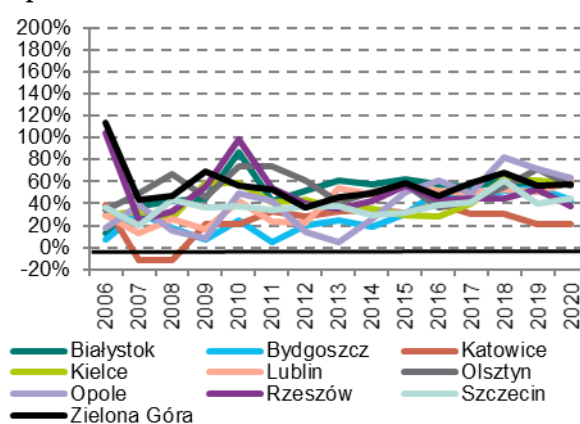
Źródło: NBP

Wykres 5.64. Średni czas sprzedaży mieszkań w 6M - RW



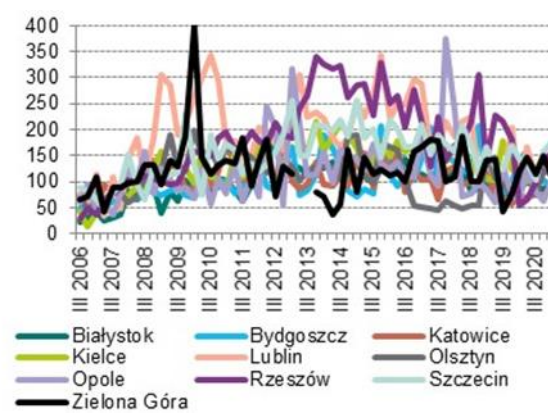
Źródło: NBP

Wykres 5.63. Miernik dopasowania mieszkań o pow. > 50 mkw. w 10M - RW



Źródło: NBP

Wykres 5.65. Średni czas sprzedaży mieszkań w 10M - RW



Źródło: NBP

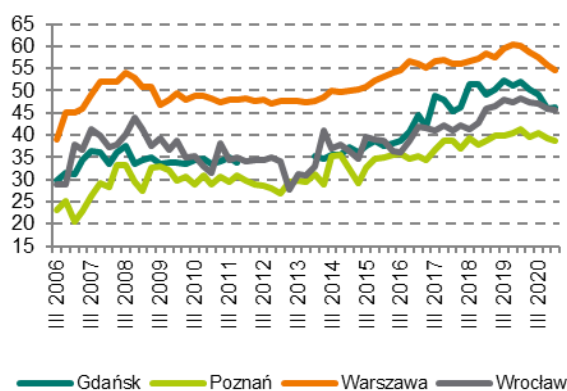
Rynek najmu mieszkań według bazy BaRN

Średnie stawki ofertowe najmu na koniec 2020 r. na większości rynków wojewódzkich spadły względem końca roku poprzedniego, przeciętnie na poziomie 3,3%. Największe spadki stawki ofertowej odnotowano w grupie większych ośrodków wojewódzkich, tj. w Krakowie (o 15,2%), Gdańsku (o 10%), Łodzi (o 9,5%), Warszawie (o 7,7%), Wrocławiu (o 3%) i Poznaniu (o 2,8%). W przypadku mniejszych miast wojewódzkich spadek stawek ofertowych najmu w tym okresie zarejestrowano w Bydgoszczy, Olsztynie, Rzeszowie, Szczecinie i Zielonej Górze, na pozostałych pięciu rynkach wystąpił niewielki wzrost stawek.

Wśród dużych miast jedynie w Poznaniu (wzrost o 0,8%) została zachowana dodatnia dynamika zmiany średniej ceny transakcyjnej w IV kw. 2020 r. względem analogicznego okresu roku poprzedniego. Spadki cen w analogicznym okresie zanotowano we Wrocławiu (o 12,6%), Warszawie (o 10,9%) oraz Gdańsku (o 7,2%).

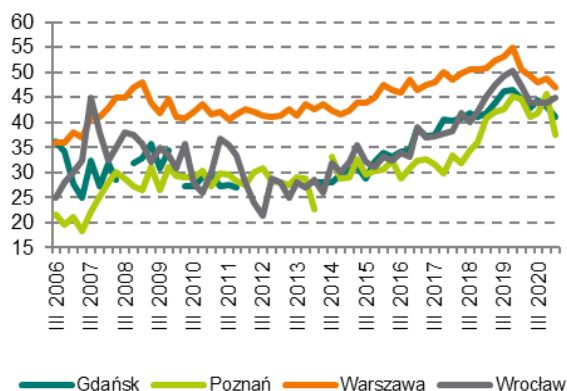
Najwyższe nominalne ofertowe stawki najmu na koniec 2020 r. notowane były w Warszawie (55,8 zł/mkw.), Gdańsku (46,1 zł/mkw.) oraz Wrocławiu (46,0 zł/mkw.), natomiast transakcyjne w Warszawie (48,9 zł/mkw.), Poznaniu (45,6 zł/mkw.) oraz Wrocławiu (43,9 zł/mkw.).

Wykres 5.66. Średnie ofertowe stawki najmu (zł/mkw.) w Gdańsku, Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu



Uwaga: Brak danych dla Krakowa i Łodzi
Źródło: NBP

Wykres 5.67. Średnie transakcyjne stawki najmu (zł/mkw.) w Gdańsku, Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu



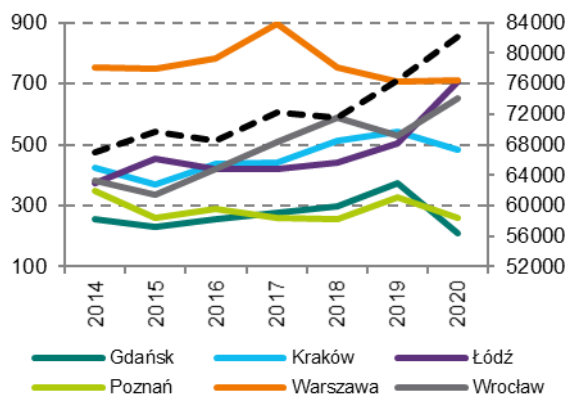
Uwaga: Brak danych dla Krakowa i Łodzi
Źródło: NBP

Rynek domów jednorodzinnych w miastach wojewódzkich

W 2020 r. efekty budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne w skali kraju były lepsze niż przed rokiem. W tym okresie w Polsce oddano do użytkowania 82,2 tys. domów jednorodzinnych jednomieszkaniowych, tj. o 7,6% więcej niż rok wcześniej. W miastach wojewódzkich budownictwo jednorodzinne nadal rozwijało się w ograniczonym zakresie, z uwagi na niższą podaż gruntów budowlanych i wysoki poziom ich cen. W 2020 r. w stolicach województw przekazano do eksploatacji ok. 5 tys. domów jednorodzinnych jednomieszkaniowych, wobec ok. 5,1 tys. w 2019 r. Największy spadek efektów budownictwa jednorodzinne odnotowano w Gdańsku (o 44,5%), Katowicach (o 27,9%), Poznaniu (o 21%), najniższy w Bydgoszczy (o 3,4%) i Zielonej Górze (o 3,1%). Wzrost (r/r) domów udostępnionych do zamieszkania odnotowano jedynie w Łodzi (o 40,4%), Olsztynie (26,2%), Wrocławiu (23,2%), Rzeszowie (o 9,5%) i Warszawie (o 0,8%).

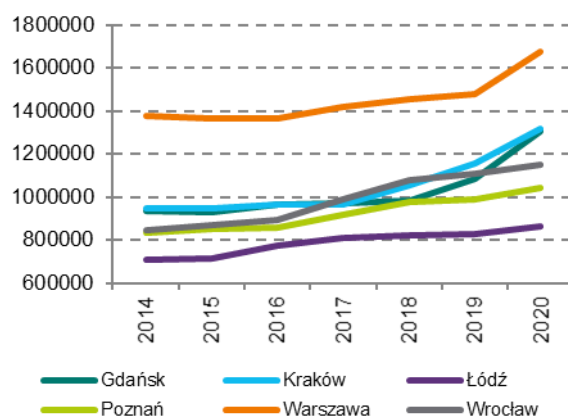
W 2020 r. nastąpił wzrost cen domów jednorodzinnych w miastach wojewódzkich. Uśredniona cena transakcyjna domu jednorodzinne dla 16 miast wojewódzkich w porównaniu z rokiem 2019 wzrosła o 7% natomiast cena ofertowa o 10,6%. W 2020 r. w sześciu największych miastach (6M) najwięcej w ofercie pozostawało domów wolnostojących. Podobnie dla transakcji, z wyjątkiem Warszawy, gdzie największy udział w transakcjach stanowiły domy w zabudowie bliźniaczej.

Wykres 5.68. Efekty budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w 6M i w Polsce (prawa skala) – BMJ oddane do użytkowania



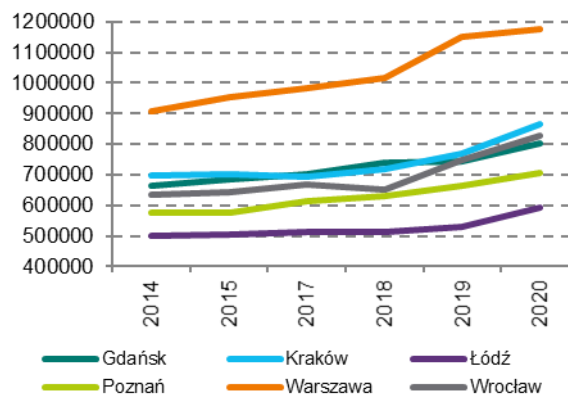
Źródło: GUS

Wykres 5.70. Średnia cena domu jednorodzinnego (zł) – RWO w 6M



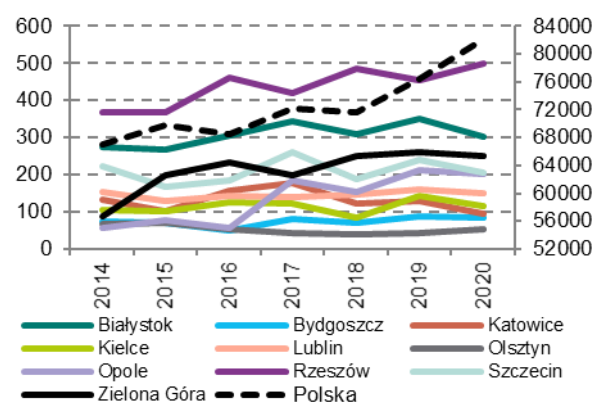
Źródło: NBP

Wykres 5.72. Średnia cena domu jednorodzinnego (zł) – RWT w 6M



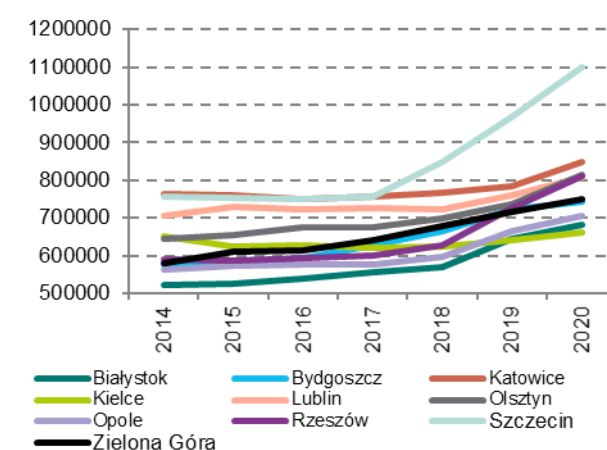
Źródło: NBP

Wykres 5.69. Efekty budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w 10M i w Polsce (prawa skala) – BMJ oddane do użytkowania



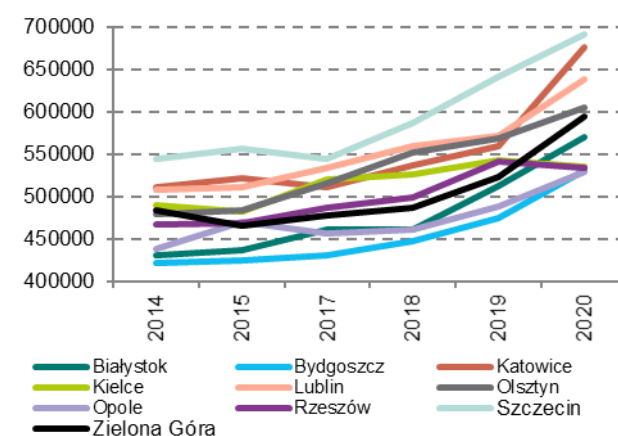
Źródło: GUS

Wykres 5.71. Średnia cena domu jednorodzinnego (zł) – RWO w 10M



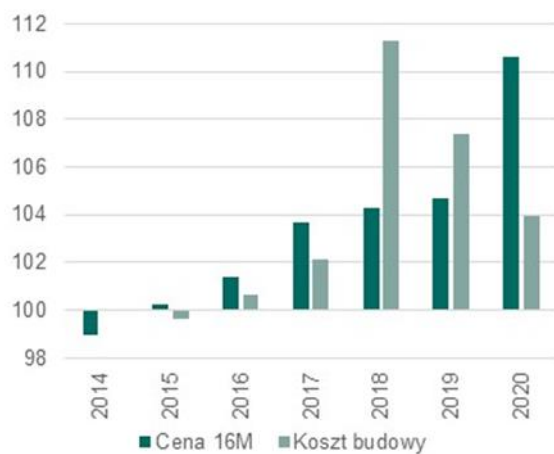
Źródło: NBP

Wykres 5.73. Średnia cena domu jednorodzinnego (zł) – RWT w 10M



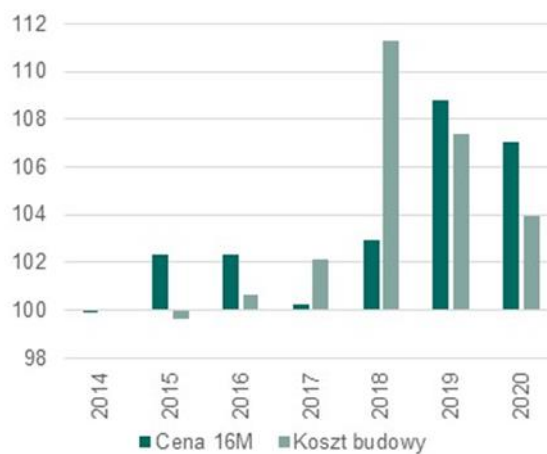
Źródło: NBP

Wykres 5.74. Dynamika zmian średniej ceny domu jednorodzinego 16M - RWO



Źródło: NBP

Wykres 5.75. Dynamika zmian średniej ceny domu jednorodzinego 16M - RWT



Źródło: NBP

Sytuacja na lokalnych rynkach nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w 2020 r.

6. Białystok

6.6. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

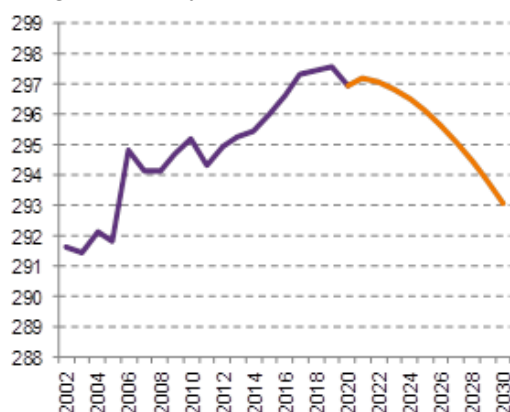
6.6.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 6.1. Czynniki demograficzne w Białymstoku

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	w liczbach bezwzględnych				na 1000 ludności			
2015	295981	538	-235	303	1471	1,8	-0,8	5,0
2016	296628	751	-50	701	1592	2,5	-0,2	5,4
2017	297288	1020	-25	995	1466	3,4	-0,1	4,9
2018	297459	794	-331	463	1470	2,7	-1,1	4,9
2019	297554	739	-432	307	1308	2,5	-1,5	4,4
2020	296958	91	-556	-465	1075	0,3	-1,9	3,6

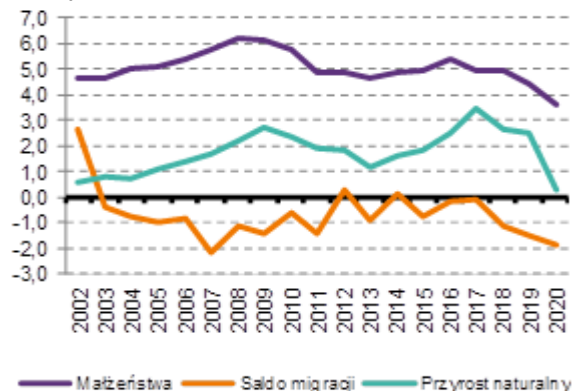
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

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



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

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Tabela 6.2. Gospodarstwa domowe w Białymstoku

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

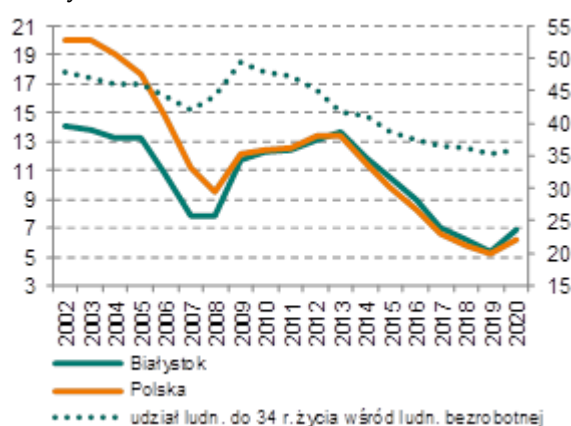
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

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

	Udział ludności (w %) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2015	63,7	17,0	19,3
2016	63,0	17,1	19,9
2017	62,0	17,4	20,5
2018	61,1	17,7	21,2
2019	60,3	17,9	21,8
2020	59,5	18,1	22,4

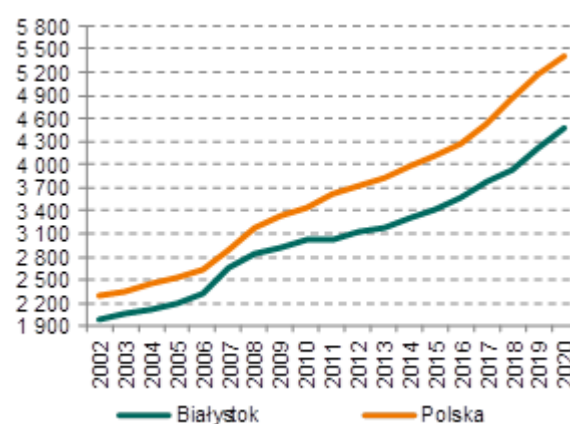
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

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



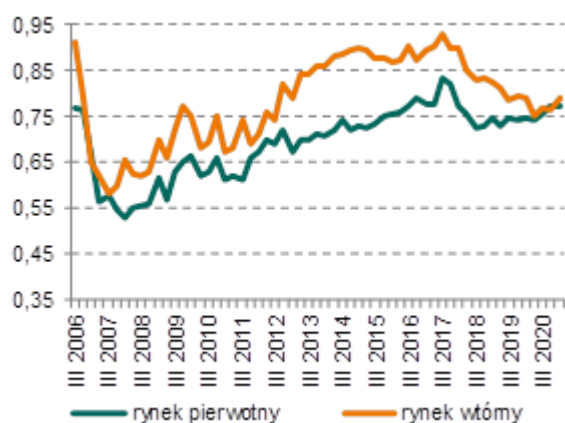
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

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



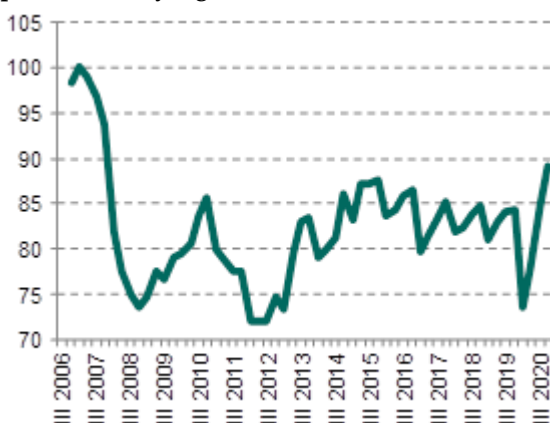
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

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



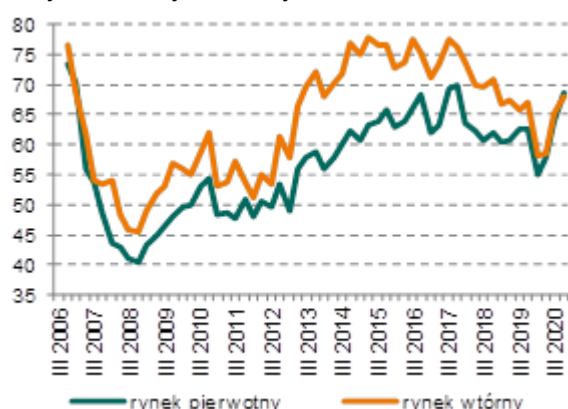
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku

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



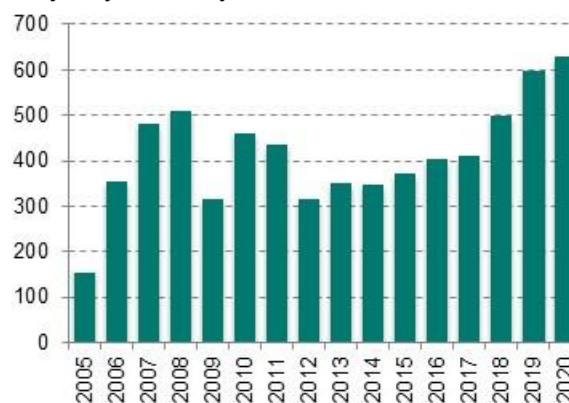
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku

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



*Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

6.6.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 6.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Białymstoku

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	126357	128089	130092	131982	134359	137191
- mieszkania na 1000 ludności	427	432	438	444	451,5	462,0
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	7691	7815	7960	8093	8253	8430
- przeciętna (m kw.)	60,9	61,0	61,2	61,3	61,4	61,4
-na osobę (m kw.)	26,0	26,3	26,8	27,2	27,7	28,4
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,3	2,3	2,3	2,3	2,2	2,2

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

6.6.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 6.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Białymstoku

L.p.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Deweloperzy	10	10	10	14	17	20
2	Biura pośredników	90	90	90	90	95	95
3	Kancelarie notarialne	25	26	30	30	30	30
4	Biura rzeczoznawców	50	50	50	52	55	55
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	10	10	10	10	10	10
6	Wspólnoty mieszkaniowe	470	500	520	550	570	600

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

Tabela 6.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Białymstoku

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba umów	2980	3303	3850	4328	4811	4795
Wartość w mln zł	580,76	810,67	864,00	1024,62	1285,66	1397,30

Źródło: szacunki NBP O/O w Białymstoku

Tabela 6.7. Budownictwo mieszkaniowe w Białymstoku

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Pozwolenia na budowę						
Ogółem, w tym:	2141	1466	1742	3596	2799	3653
- indywidualne	382	298	395	200	318	237
- na sprzedaż lub wynajem	1727	1168	1347	3396	2144	3416
Mieszkania, których budowę						
Ogółem, w tym:	1893	1514	2507	3438	2903	3258
- indywidualne	176	202	231	221	309	175
- na sprzedaż lub wynajem	1717	1312	2209	3217	2433	3083
Mieszkania oddane do						
Ogółem, w tym:	2088	1795	2033	1927	2450	2832
- indywidualne	190	177	152	187	219	201
- spółdzielcze	0	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	1828	1448	1849	1673	2231	2518
- społeczne czynszowe	0	69	0	24	0	113
- komunalne	70	101	32	0	0	0

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

Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Tabela 6.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Białymstoku

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	2088	1795	2033	1927	2450	2832
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	136,7	130,7	147,0	134,9	165,5	176,7
- na 1000 ludności	7,1	6,1	6,8	6,5	8,2	9,5
- na 1000 zaw. małżeństw	1419	1128	1387	1311	1873	2634
Małżeństwa minus mieszkania						
- różnica ogółem	-617	-203	-567	-457	-1142	-1757
- na 1000 ludności	-2,08	-0,68	-1,91	-1,54	-3,84	-5,92
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	65,5	72,8	72,3	70,0	67,5	62,4
Liczba izb oddanych	6488	5806	6671	6196	7781	8230
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,1	3,2	3,3	3,2	3,2	2,9
Przec. pow. izby (m kw.)	21,1	22,5	22,0	21,8	21,3	21,5

Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Tabela 6.9. 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 2015	4881	4526	4423	3665	4454	24,0	26,7
II 2015	4838	4606	4463	3745	4397	24,0	24,3
III 2015	4790	4613	4402	3857	4393	26,8	20,6
IV 2015	4886	4519	4456	3890	4403	25,6	22,8
I 2016	4850	4594	4488	3986	4433	26,1	24,8
II 2016	4832	4615	4536	4000	4281	25,5	18,0
III 2016	4684	4596	4578	3933	4309	28,0	25,8
IV 2016	4707	4505	4568	4078	4357	26,8	22,5
I 2017	4844	4612	4580	4015	4373	25,0	27,3
II 2017	4874	4687	4597	4040	4452	28,9	27,5
III 2017	5096	4463	4597	3998	4364	26,2	20,5
IV 2017	5066	4587	4746	4199	4305	28,2	26,1
I 2018	5095	4944	4921	4254	4381	26,4	25,9
II 2018	5236	5052	5059	4495	4323	29,1	27,5
III 2018	5401	5351	5134	4682	4407	28,7	29,3
IV 2018	5569	5385	5333	4712	4389	29,2	31,6
I 2019	5640	5422	5718	4896	4396	30,9	32,1
II 2019	5753	5620	5743	5069	4372	32,2	32,2
III 2019	5916	5584	5794	5315	4337	31,7	32,9
IV 2019	5961	5688	6063	5316	4309	31,8	34,3
I 2020	6220	5839	6245	5518	4250	34,7	32,0
II 2020	6166	5811	6488	5732	4348	35,6	29,6
III 2020	6229	5827	6312	5716	4282	34,3	33,8
IV 2020	6238	5816	6398	5866	4254	32,6	35,5
I 2021	6509	6024	6700	5892	4280	33,2	32,6

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 Białymstoku

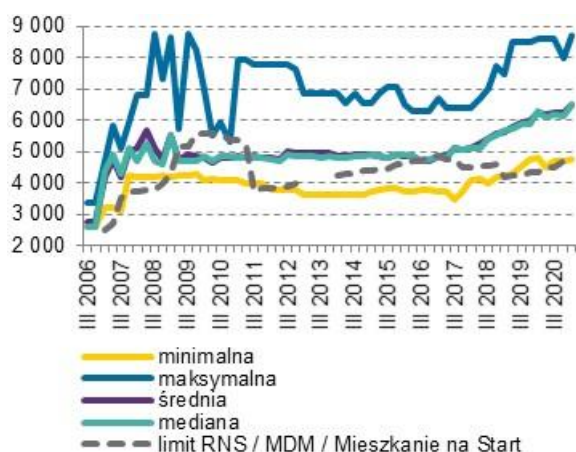
Tabela 6.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Białymstoku

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 2015	99,4	99,0	99,5	99,0	99,4	100,5	100,6	98,1	98,7	102,6
II 2015	99,1	101,8	100,9	102,2	98,7	100,0	102,6	100,3	101,6	98,3
III 2015	99,0	100,2	98,6	103,0	99,9	98,1	104,1	99,1	104,2	98,7
IV 2015	102,0	98,0	101,2	100,9	100,2	99,5	98,9	100,2	105,1	98,2
I 2016	99,3	101,7	100,7	102,5	100,7	99,4	101,5	101,5	108,8	99,5
II 2016	99,6	100,5	101,1	100,4	96,6	99,9	100,2	101,6	106,8	97,4
III 2016	96,9	99,6	100,9	98,3	100,7	97,8	99,6	104,0	102,0	98,1
IV 2016	100,5	98,0	99,8	103,7	101,1	96,3	99,7	102,5	104,8	99,0
I 2017	102,9	102,4	100,3	98,5	100,4	99,9	100,4	102,0	100,7	98,6
II 2017	100,6	101,6	100,4	100,6	101,8	100,9	101,6	101,3	101,0	104,0
III 2017	104,6	95,2	100,0	99,0	98,0	108,8	97,1	100,4	101,7	101,3
IV 2017	99,4	102,8	103,2	105,0	98,6	107,6	101,8	103,9	103,0	98,8
I 2018	100,6	107,8	103,7	101,3	101,8	105,2	107,2	107,4	106,0	100,2
II 2018	102,8	102,2	102,8	105,7	98,7	107,4	107,8	110,1	111,3	97,1
III 2018	103,2	105,9	101,5	104,2	101,9	106,0	119,9	111,7	117,1	101,0
IV 2018	103,1	100,6	103,9	100,6	99,6	109,9	117,4	112,4	112,2	102,0
I 2019	101,3	100,7	107,2	103,9	100,2	110,7	109,7	116,2	115,1	100,3
II 2019	102,0	103,7	100,4	103,5	99,5	109,9	111,2	113,5	112,8	101,1
III 2019	102,8	99,4	100,9	104,9	99,2	109,5	104,4	112,9	113,5	98,4
IV 2019	100,8	101,9	104,6	100,0	99,4	107,0	105,6	113,7	112,8	98,2
I 2020	104,3	102,7	103,0	103,8	98,6	110,3	107,7	109,2	112,7	96,7
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	99,4	104,7	102,3	105,5	110,4	98,7
I 2021	104,3	103,6	104,7	100,4	100,6	104,7	103,2	107,3	106,8	100,7

Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

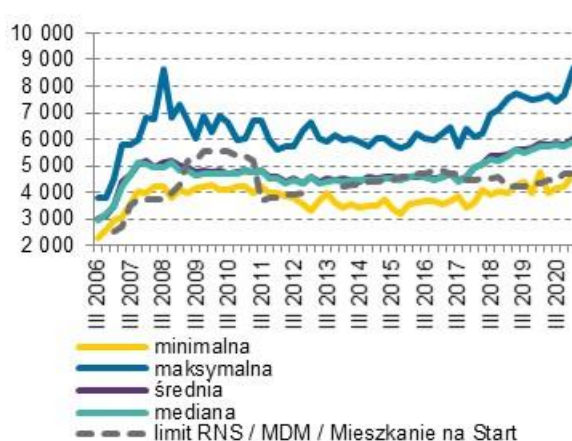
6.6.3.1. Rynek pierwotny (RP)

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



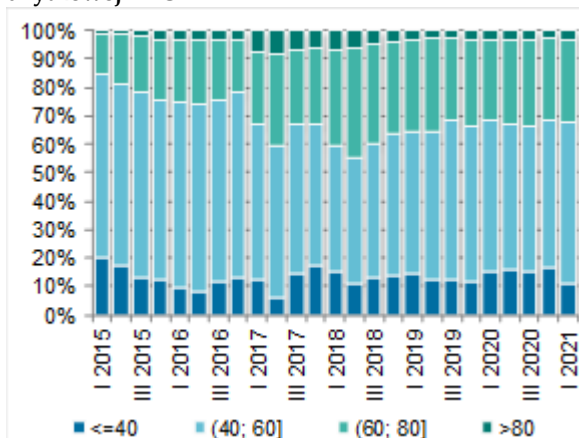
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

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



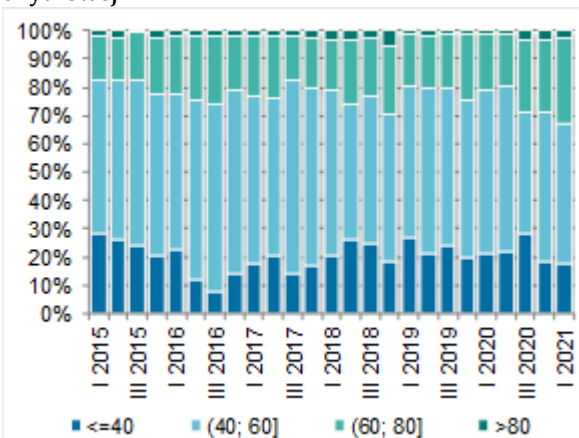
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 6.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



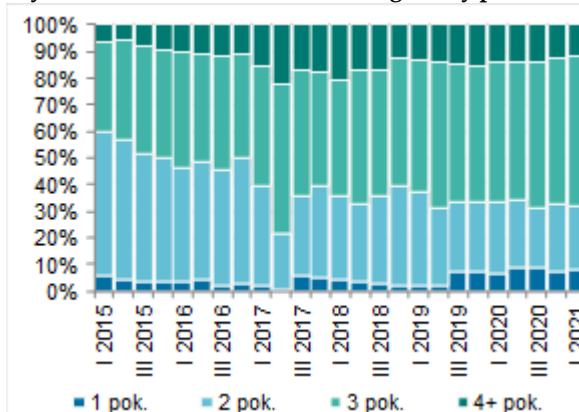
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 6.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



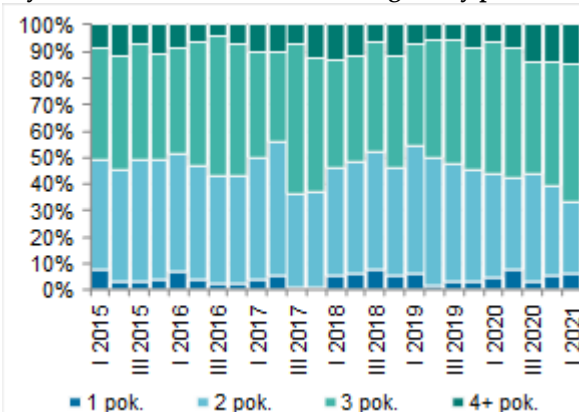
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 6.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



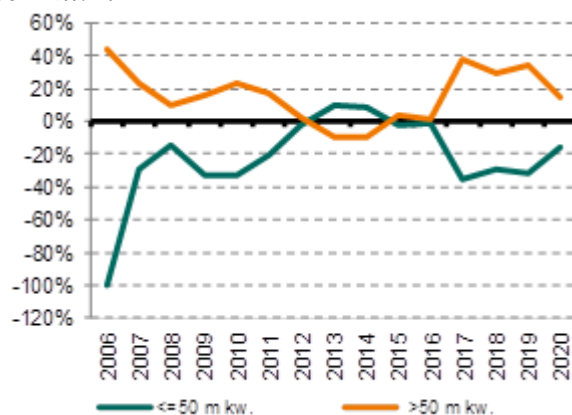
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 6.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



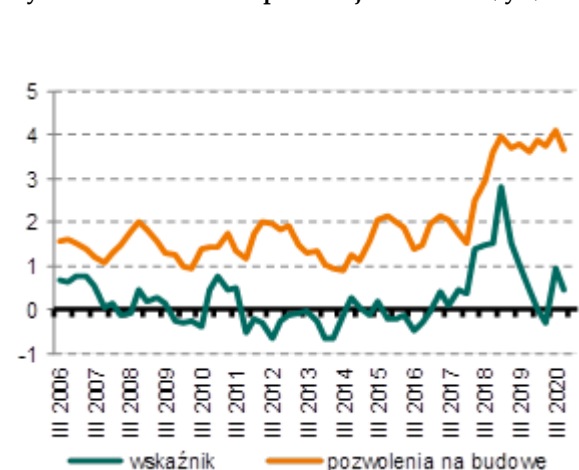
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

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



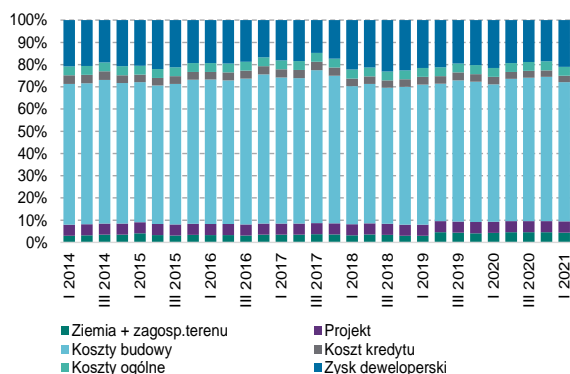
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 6.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku

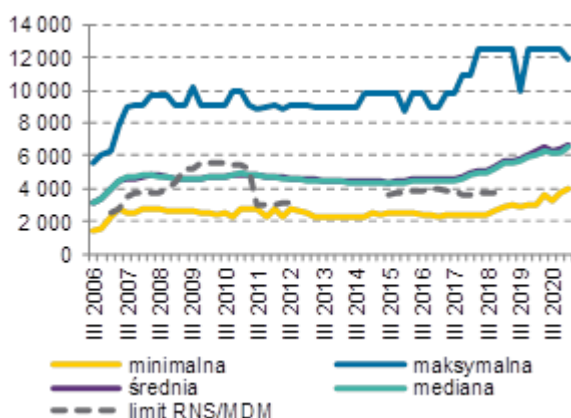
Wykres 6.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

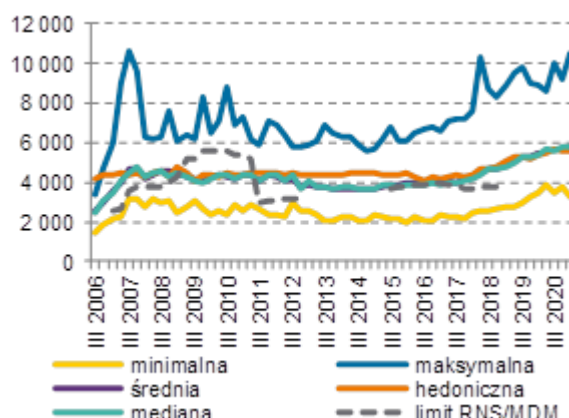
6.6.3.2. Rynek wtórny (RW)

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



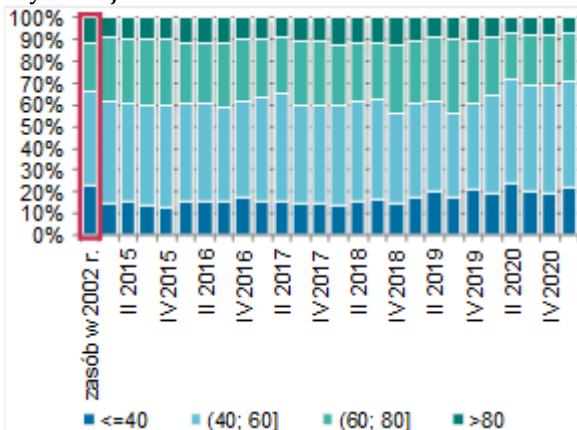
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

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



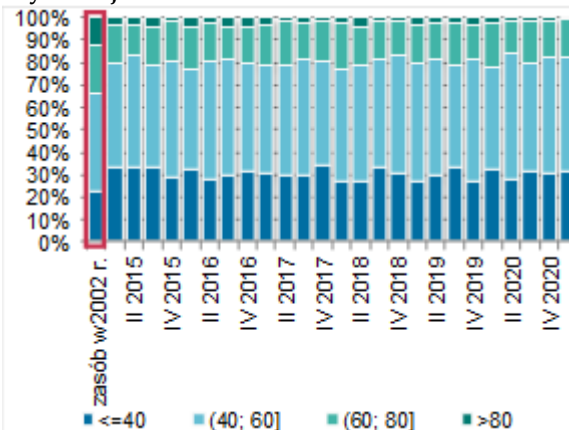
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 6.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



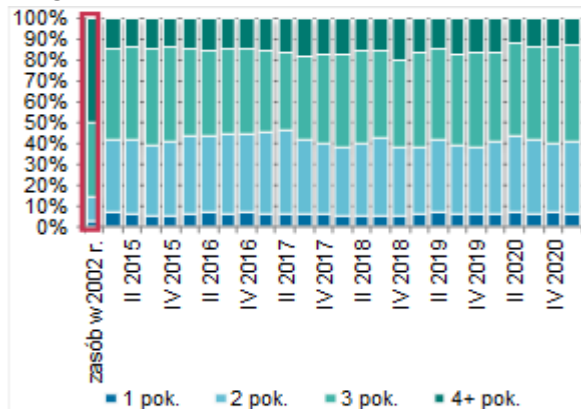
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 6.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



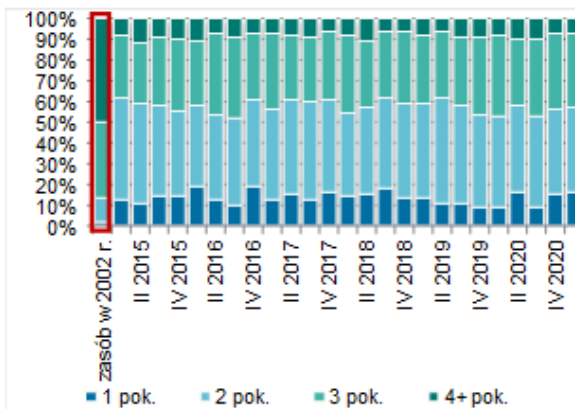
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 6.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



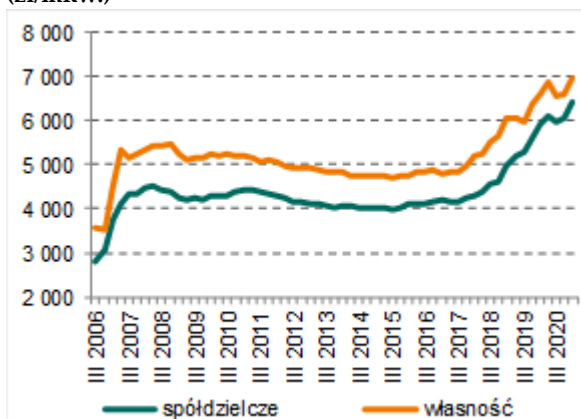
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 6.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



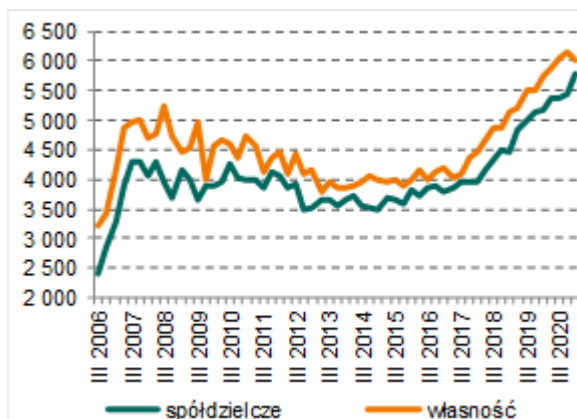
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

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



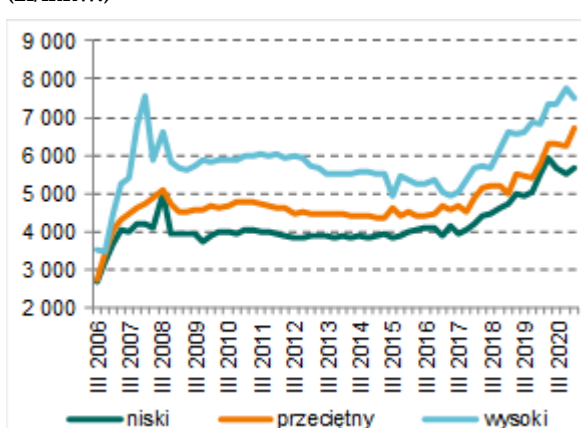
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

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



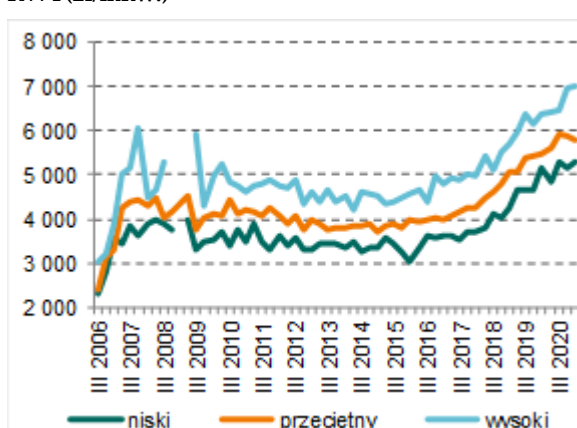
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

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



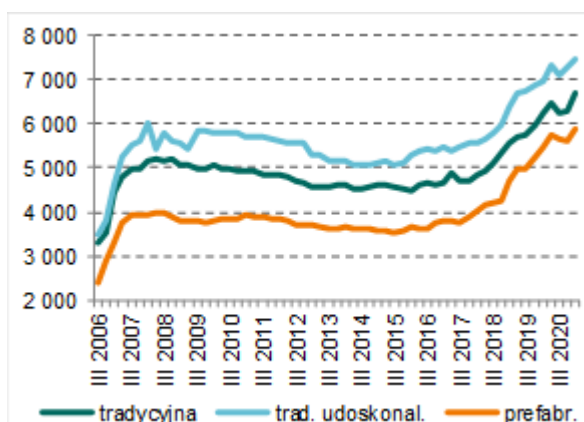
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

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



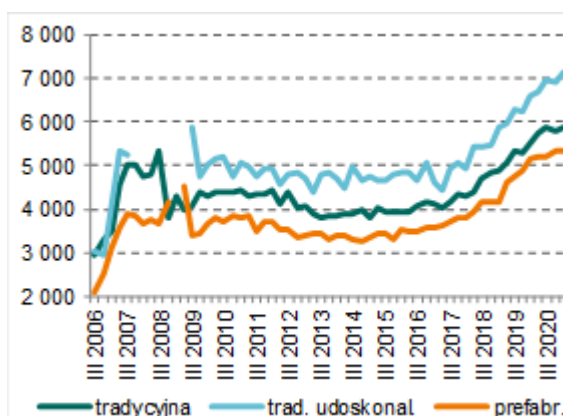
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

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



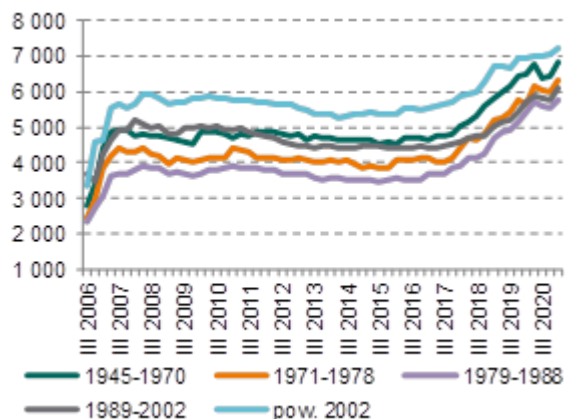
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

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



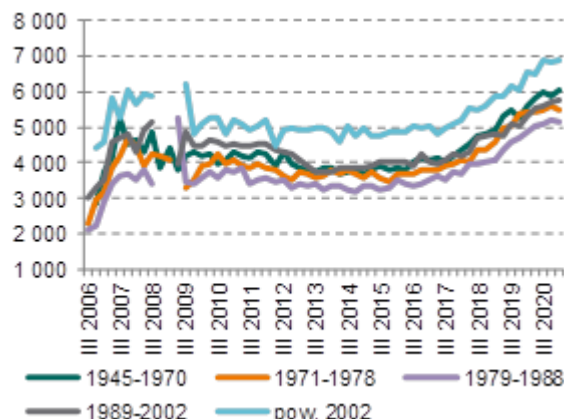
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

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



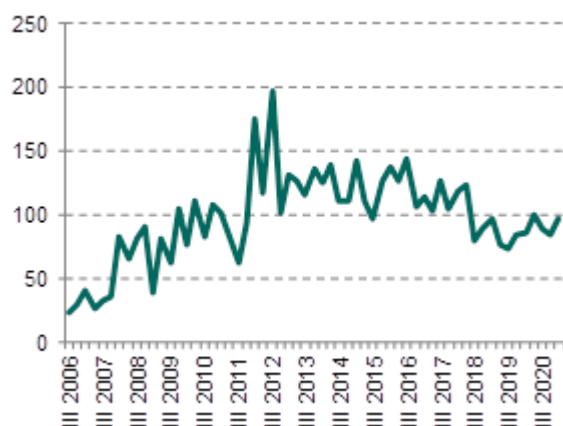
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

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



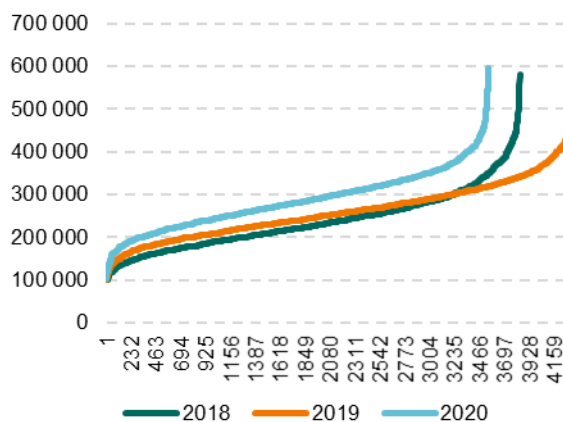
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 6.32. Szacowany średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Białymstoku (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 6.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Białymstoku w latach 2018-2020



Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

7. Bydgoszcz

7.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

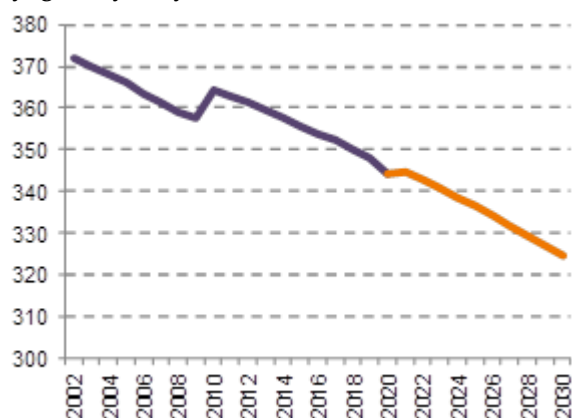
7.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 7.1. Czynniki demograficzne w Bydgoszczy

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2015	355645	-619	-1108	-1727	1760	-1,7	-3,1	4,9
2016	353938	-461	-811	-1272	1737	-1,3	-2,3	4,9
2017	352313	-446	-889	-1335	1848	-1,3	-2,5	5,2
2018	350178	-879	-1056	-1935	1855	-2,5	-3,0	5,3
2019	348190	-965	-986	-1951	1706	-2,8	-2,8	4,9
2020	344091	-1855	-1701	-3556	1368	-5,4	-4,9	3,9

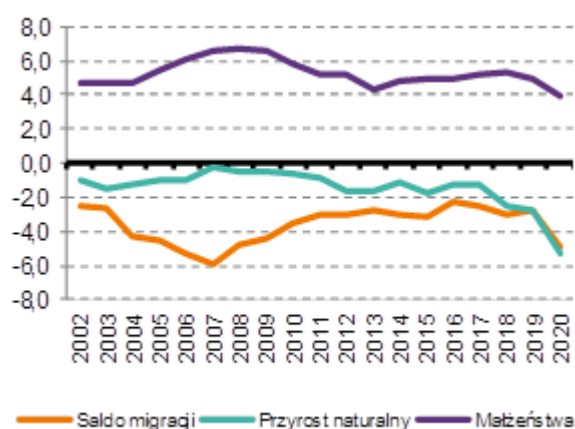
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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



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

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Tabela 7.2. Gospodarstwa domowe w Bydgoszczy

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

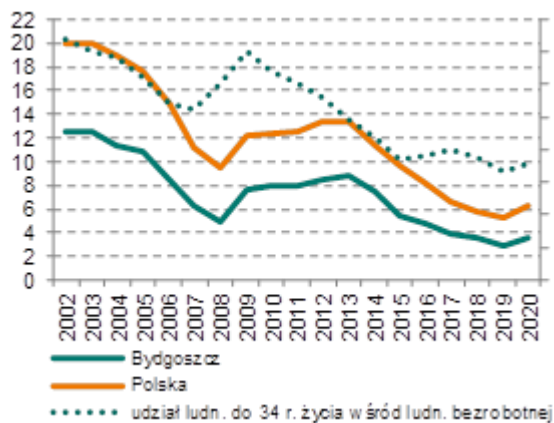
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2015	61,2	15,7	23,2
2016	60,4	15,7	24,0
2017	59,5	15,8	24,7
2018	58,7	16,0	25,3
2019	58,1	16,0	25,9
2020	57,5	16,0	26,5

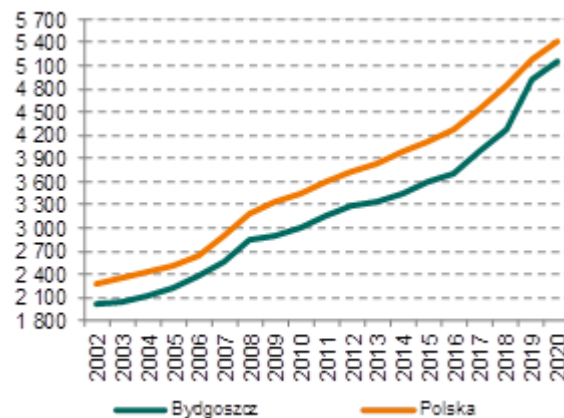
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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



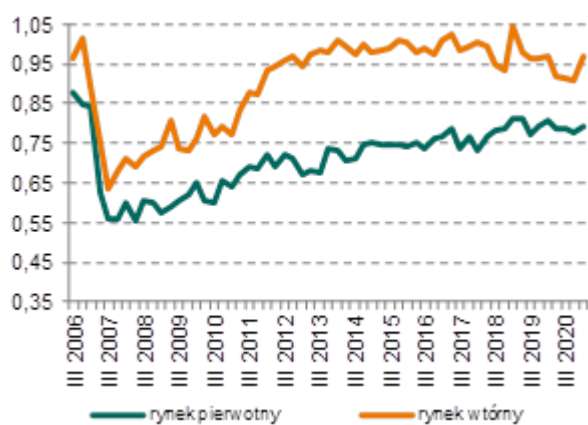
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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



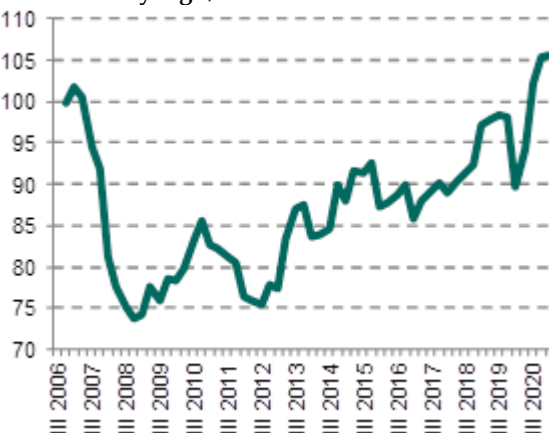
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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



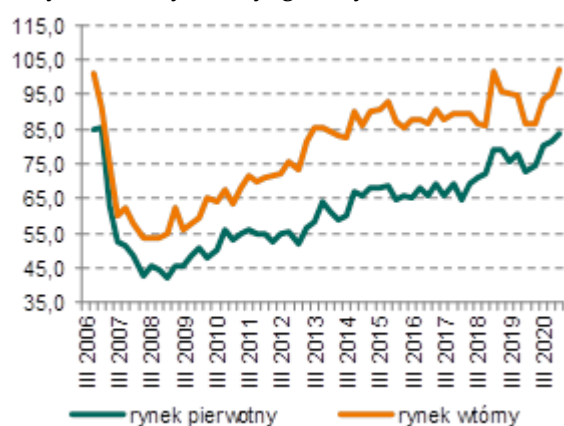
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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



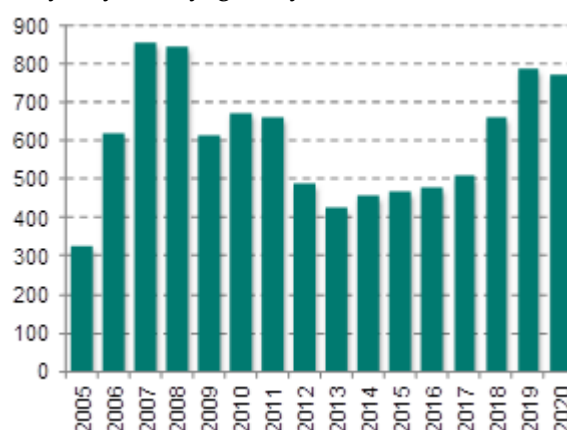
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	148055	148901	150309	151316	152586	154251
- mieszkania na 1000 ludności	416	421	427	432	438	448
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	8572	8622	8710	8770	8848	8942
- przeciętna (mkw.)	57,9	57,9	57,9	58,0	58,0	58,0
- na osobę (mkw.)	24,1	24,4	24,7	25,0	25,4	26,0
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,4	2,4	2,3	2,3	2,3	2,2

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy, 2020 r. – szacunek NBP O/O w Bydgoszczy

7.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 7.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Bydgoszczy

L.p.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Deweloperzy	29	30	30	30	33	36
2	Pośrednicy/agencje nieruchomości	301	301	301	301	283	308
3	Kancelarie notarialne	31	31	42	33	34	34
4	Rzecznicy majątkowi	96	96	96	98	98	105
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	18	18	18	18	19	19
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1629	1668	1705	1745	1795	1840

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

Tabela 7.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Bydgoszczy

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba umów	3214	3820	3957	4185	4612	3577
Wartość w mln zł	628,72	833,58	868,92	944,38	1167,16	947,01

Źródło: szacunki NBP O/O w Bydgoszczy

Tabela 7.7. Budownictwo mieszkaniowe w Bydgoszczy

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	1750	1497	3106	2076	2988	3634
- indywidualne	127	135	130	161	130	100
- na sprzedaż lub wynajem	1623	1362	2930	1824	2858	3444
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	1129	1261	2087	1929	2089	2622
- indywidualne	94	107	139	129	141	99
- na sprzedaż lub wynajem	988	1132	1 867	1 715	1 612	2 097
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	940	864	1 432	1 139	1 340	1 665
- indywidualne	71	48	89	69	93	86
- spółdzielcze	0	0	170	116	268	19
- na sprzedaż lub wynajem	766	816	1 104	910	957	1 532
- społeczne czynszowe	103	0	22	44	22	28
- komunalne	0	0	47	0	0	0

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

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Tabela 7.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Bydgoszczy

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	940	864	1432	1139	1340	1665
- ogółem pow. użyt. (tys. mkw.)	59,8	51,4	90,6	67,3	82,9	93,8
- na 1000 ludności	2,6	2,4	4,1	3,2	3,8	4,8
- na 1000 zaw. małżeństw	534	497	775	614	785	1217
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	820	873	416	716	366	-297
- na 1000 ludności	2,31	2,47	1,18	2,04	1,05	-0,86
Przec. pow. użyt. mieszkania oddanego (mkw.)						
	63,6	59,4	63,3	59,1	61,9	56,4
Liczba izb oddanych	2808	2493	4186	3304	3911	4950
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
	3,0	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0
Przec. pow. izby (mkw.)						
	21,3	20,6	21,7	20,4	21,2	19,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Tabela 7.9. 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 2015	5200	4619	3685	3531	3757		32,3
II 2015	5092	4720	3765	3567	3756	20,1	26,8
III 2015	5121	4745	3949	3573	3723	31,4	25,5
IV 2015	5088	4819	3774	3562	3737	24,4	22,0
I 2016	5148	4831	3875	3574	3730	25,6	27,2
II 2016	5153	4834	3834	3715	3765	26,4	24,6
III 2016	5246	4954	3909	3692	3693	27,6	23,8
IV 2016	5250	4852	4048	3782	3797	27,5	27,6
I 2017	5289	4971	4123	3779	3751	29,6	23,9
II 2017	5397	4945	4195	3792	3691	30,9	24,8
III 2017	6028	5330	4285	3967	3826	31,2	29,8
IV 2017	6041	5177	4328	4004	3803	31,4	26,7
I 2018	6196	5635	4460	4102	3866	32,2	23,6
II 2018	6123	5403	4488	4181	3930	31,2	25,0
III 2018	6227	5393	4526	4430	3965	31,8	26,9
IV 2018	6427	5429	4664	4560	3966	32,8	30,5
I 2019	6309	5911	4789	4601	3852	33,5	28,5
II 2019	6340	5930	4970	4914	4088	34,0	34,8
III 2019	6415	6337	5252	5050	3959	34,6	30,4
IV 2019	6512	6190	5430	5095	3818	34,8	32,7
I 2020	6592	6331	5553	5297	3844	34,2	30,6
II 2020	7093	6354	5851	5456	4057	32,2	30,6
III 2020	7125	6535	6013	5611	4196	33,0	28,9
IV 2020	7227	6665	6107	5698	4146	34,0	30,2
I 2021	7272	6962	6201	5669	4090	33,7	27,0

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 Bydgoszczy

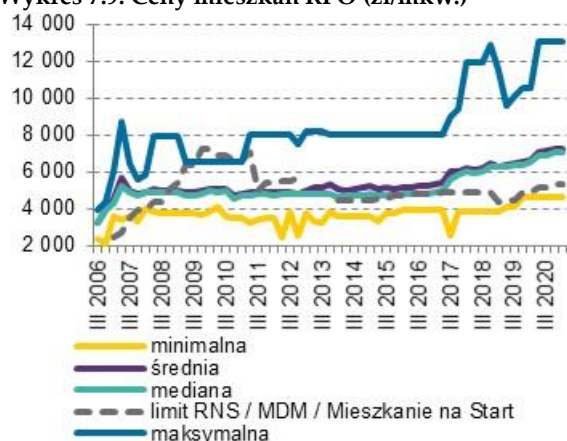
Tabela 7.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Bydgoszczy

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 2015	101,0	100,0	96,2	102,3	101,4	103,2	100,4	91,7	105,7	101,4
II 2015	97,9	102,2	102,2	101,0	100,0	102,8	98,2	106,5	104,4	101,3
III 2015	100,6	100,5	104,9	100,2	99,1	100,4	98,9	105,1	101,7	101,0
IV 2015	99,4	101,6	95,6	99,7	100,4	98,8	104,4	98,5	103,2	100,9
I 2016	101,2	100,2	102,7	100,3	99,8	99,0	104,6	105,2	101,2	99,3
II 2016	100,1	100,1	98,9	103,9	100,9	101,2	102,4	101,8	104,1	100,2
III 2016	101,8	102,5	102,0	99,4	98,1	102,4	104,4	99,0	103,3	99,2
IV 2016	100,1	97,9	103,6	102,4	102,8	103,2	100,7	107,3	106,2	101,6
I 2017	100,7	102,5	101,9	99,9	98,8	102,7	102,9	106,4	105,7	100,6
II 2017	102,0	99,5	101,7	100,3	98,4	104,7	102,3	109,4	102,1	98,0
III 2017	111,7	107,8	102,1	105,1	103,7	114,9	107,6	109,6	108,0	103,6
IV 2017	100,2	97,1	101,0	100,4	99,4	115,1	106,7	106,9	105,9	100,2
I 2018	102,6	108,8	103,0	102,4	101,7	117,1	113,4	108,2	108,5	103,1
II 2018	98,8	95,9	100,6	101,9	101,7	113,5	109,3	107,0	110,3	106,5
III 2018	101,7	99,8	100,8	106,0	101,4	103,3	101,2	105,6	111,1	104,2
IV 2018	103,2	100,7	103,5	102,9	100,0	106,4	104,9	108,2	113,9	104,8
I 2019	98,2	108,9	102,2	100,9	96,6	101,8	104,9	107,4	112,2	99,6
II 2019	100,5	100,3	103,8	106,8	106,1	103,5	109,8	110,7	117,5	104,0
III 2019	101,2	106,9	105,7	102,8	96,8	103,0	117,5	116,0	114,0	99,3
IV 2019	101,5	97,7	103,4	100,9	96,4	101,3	114,0	115,9	111,7	95,8
I 2020	101,2	102,3	102,3	104,0	100,7	104,5	107,1	116,0	115,1	99,8
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

Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

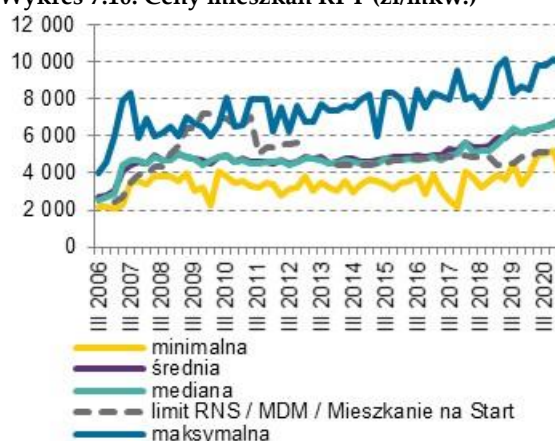
7.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 7.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw.)



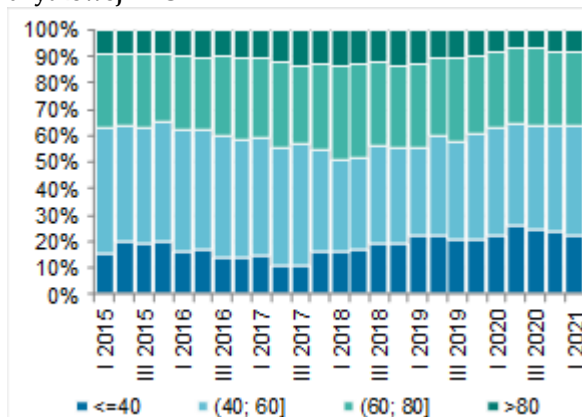
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 7.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw.)



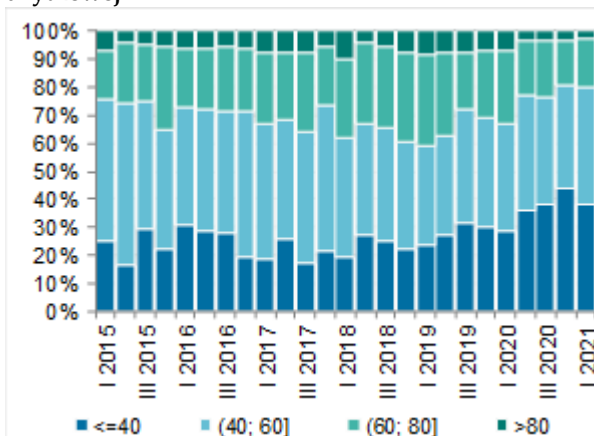
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 7.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



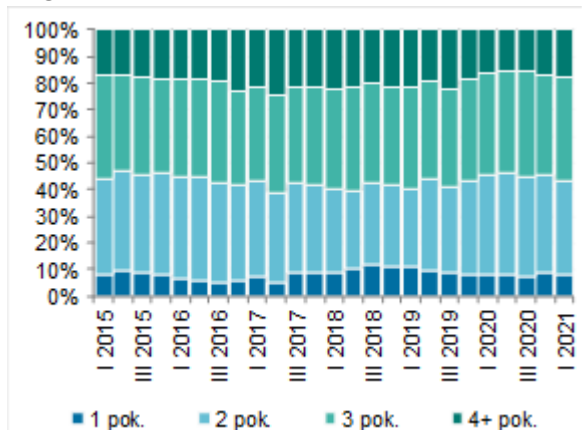
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 7.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



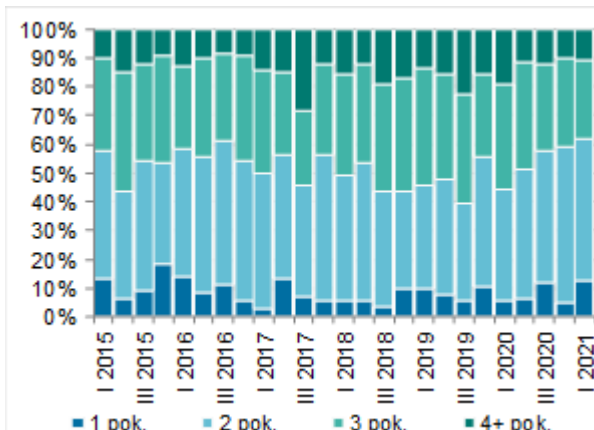
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 7.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



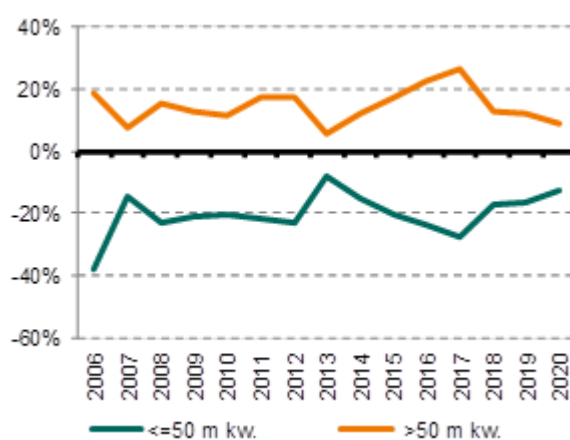
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 7.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



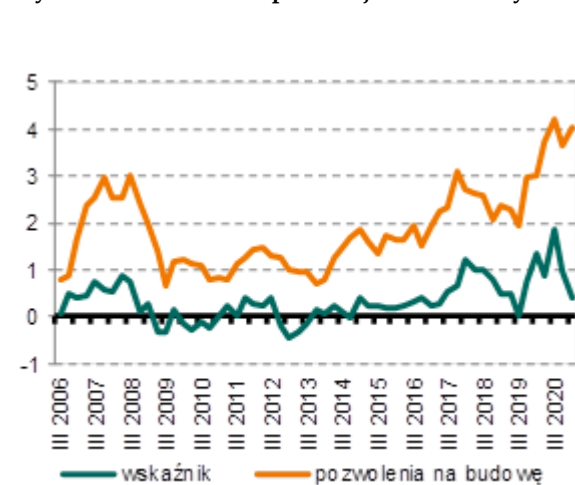
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



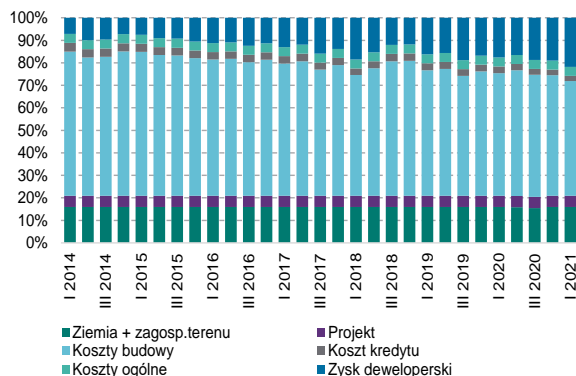
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 7.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

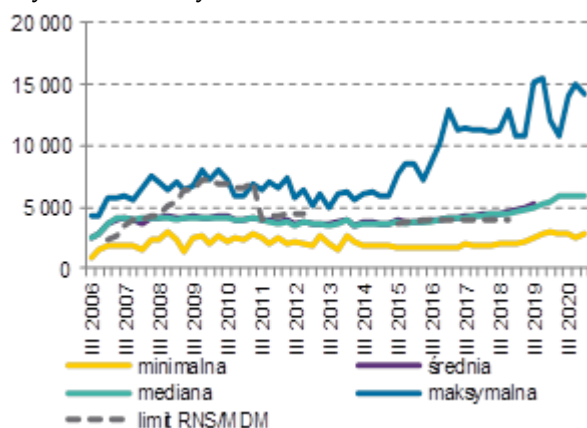
Wykres 7.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

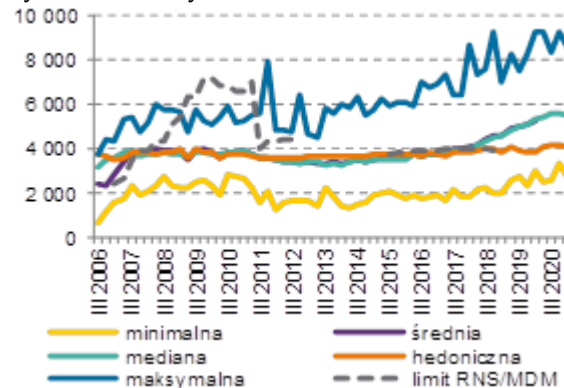
7.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 7.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw.)



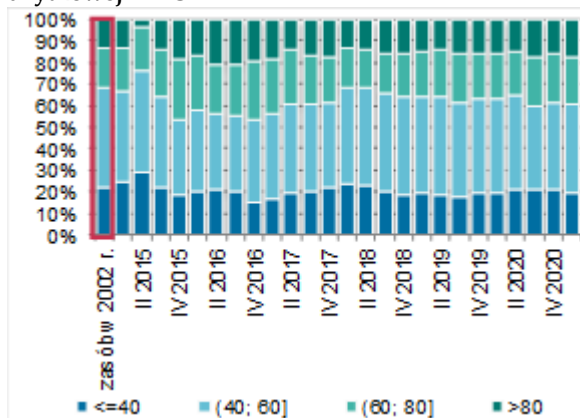
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 7.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw.)



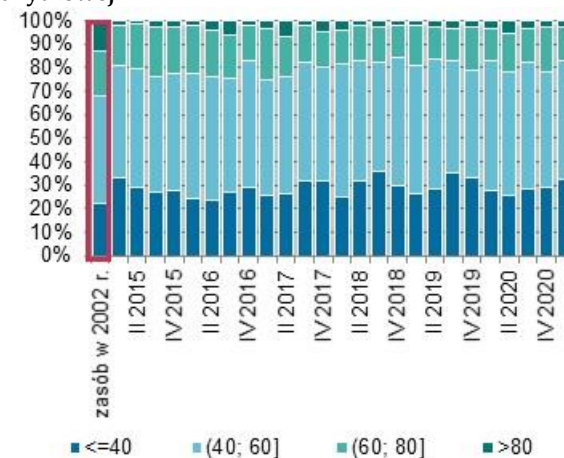
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 7.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



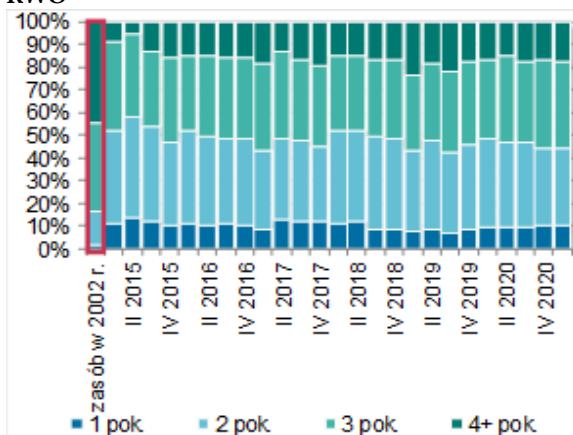
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 7.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



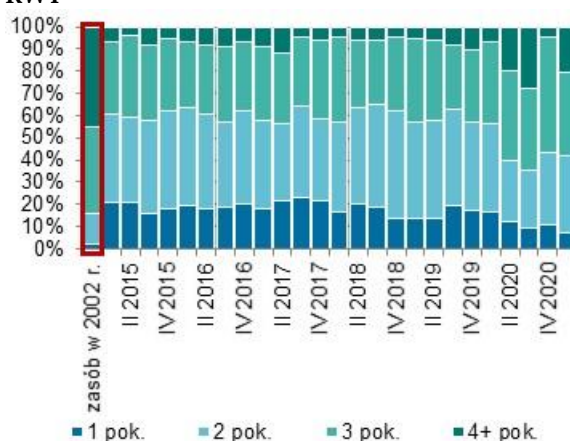
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 7.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



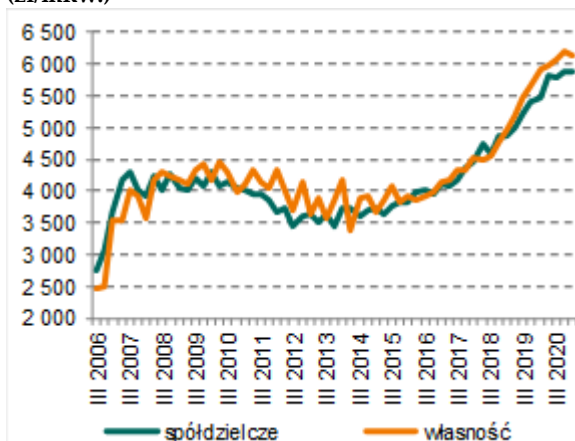
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 7.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



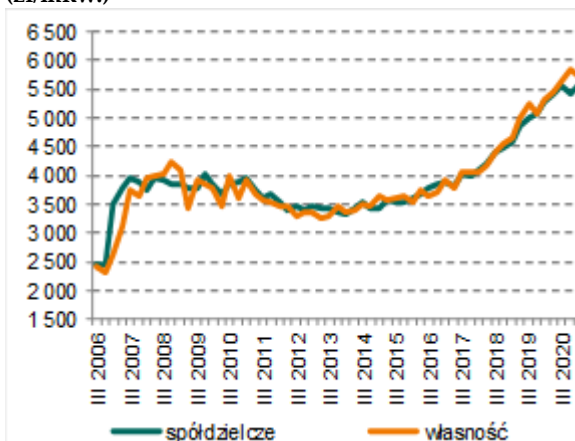
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



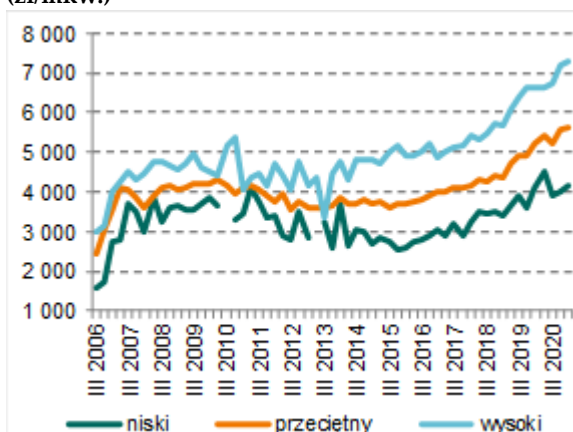
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



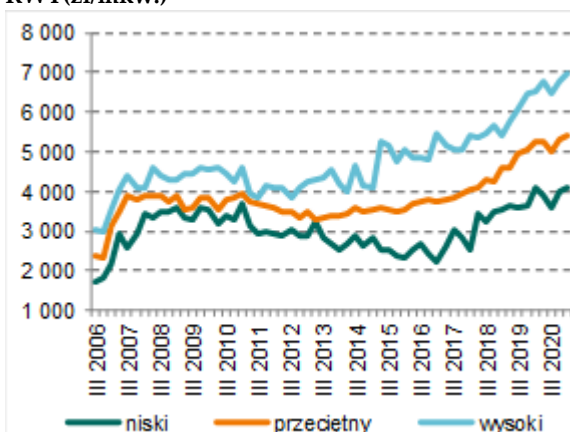
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



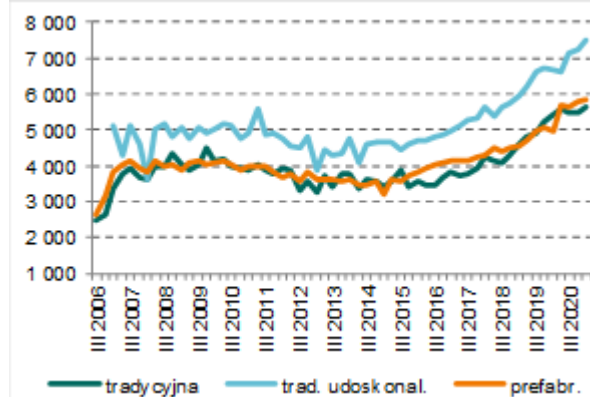
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



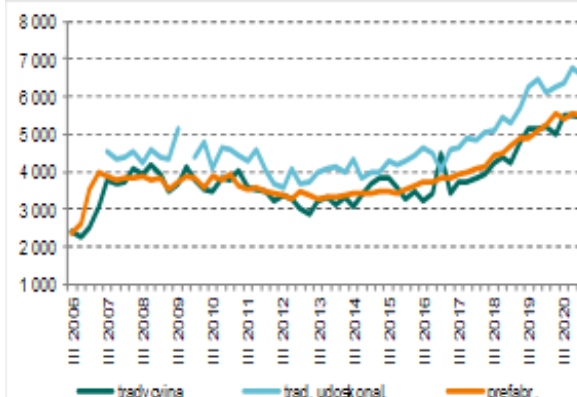
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



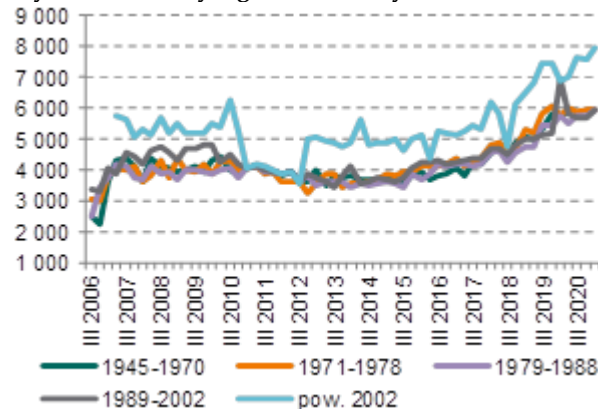
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



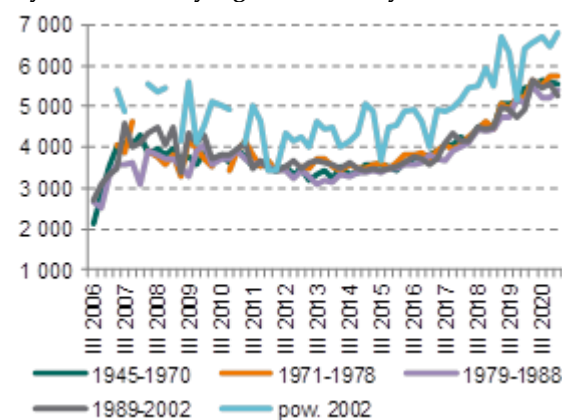
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



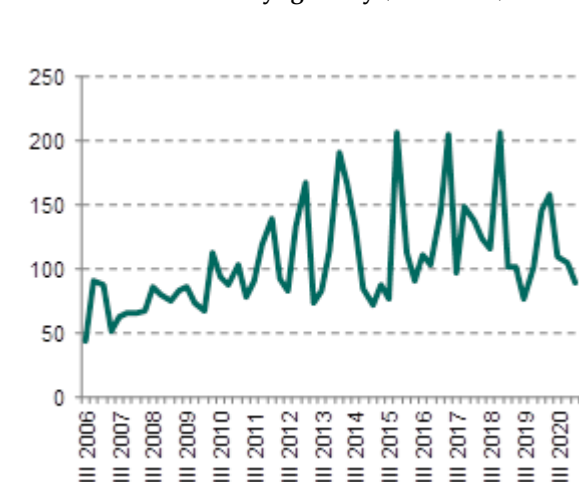
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



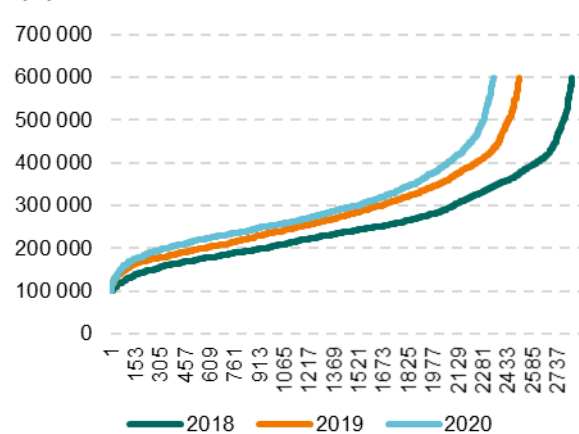
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 7.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Bydgoszczy w latach 2018-2020



Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

8. Katowice

8.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

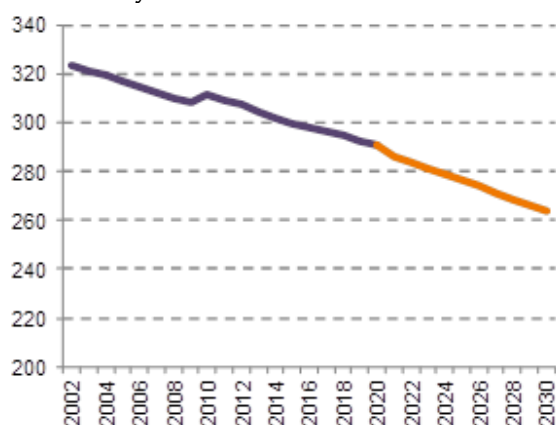
8.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 8.1. Czynniki demograficzne w Katowicach

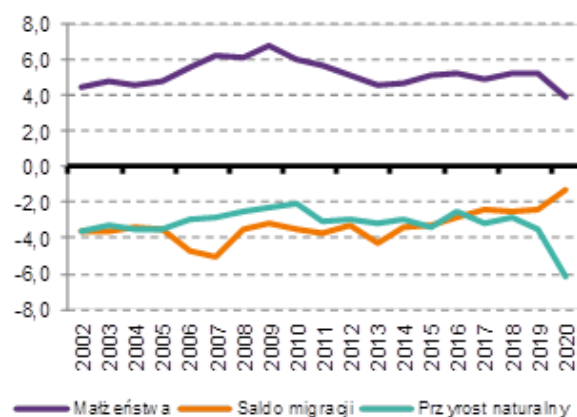
Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne					na 1000 ludności		
2015	299910	-1029	-989	-2018	1525	-3,4	-3,3	5,1
2016	298111	-750	-837	-1587	1559	-2,5	-2,8	5,2
2017	296262	-941	-720	-1661	1463	-3,2	-2,4	4,9
2018	294510	-841	-752	-1593	1552	-2,9	-2,5	5,3
2019	292774	-1016	-694	-1710	1548	-3,5	-2,4	5,3
2020	290553	-1793	-365	-2158	1150	-6,1	-1,3	3,9

Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

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



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



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

Tabela 8.2. Gospodarstwa domowe w Katowicach

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

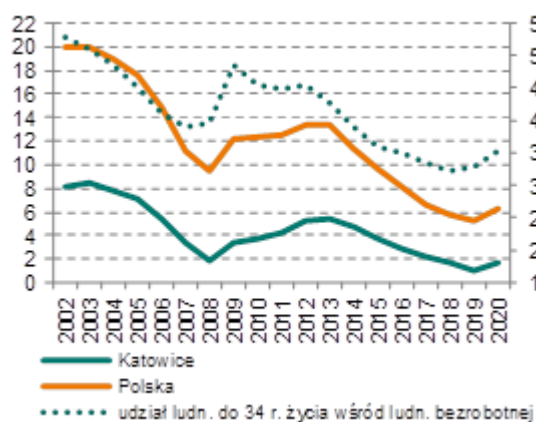
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2015	61,7	14,4	23,9
2016	60,9	14,5	24,6
2017	60,1	14,7	25,2
2018	59,3	14,9	25,8
2019	58,6	15,1	26,4
2020	57,9	15,3	26,8

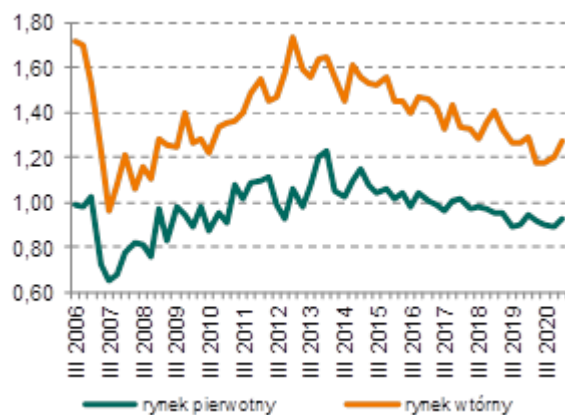
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

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



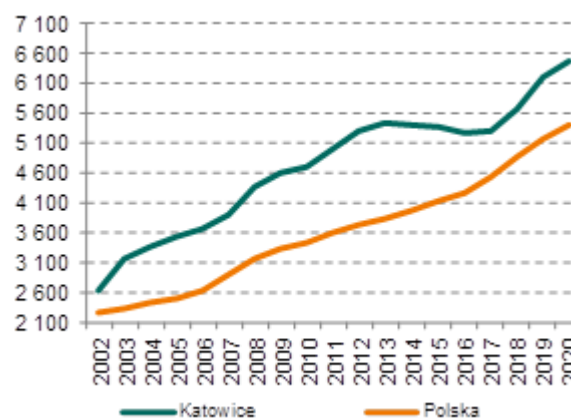
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

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



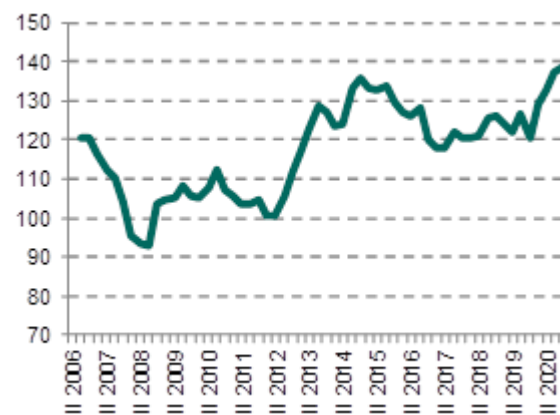
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach

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



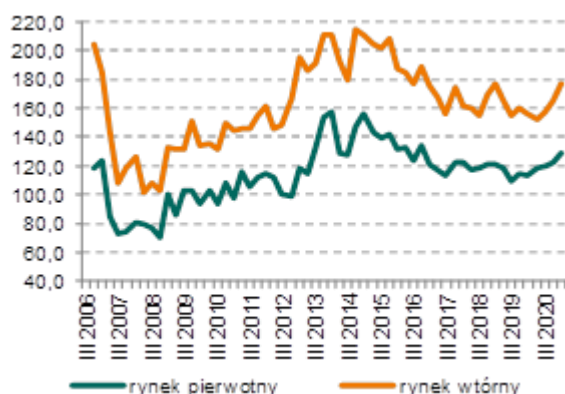
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

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



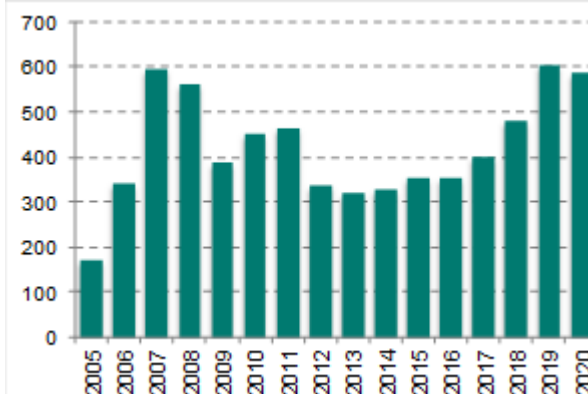
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach

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

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	141045	142681	144204	145064	146387	149838
- mieszkania na 1000 ludności	470	479	487	493	500	516
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	8461	8568	8667	8728	8814	9006
- przeciętna (m kw.)	60,0	60,1	60,1	60,2	60,2	60,1
-na osobę (m kw.)	28,2	28,7	29,3	29,6	30,1	31,0
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,1	2,1	2,1	2,0	2,0	1,9

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

8.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 8.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Katowicach

L.p.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Deweloperzy	40	40	40	45	51	60
2	Biura pośredników	85	85	70	80	79	75
3	Kancelarie notarialne	33	39	39	39	40	32
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	26	27	35	34	33	38
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	22	23	23	24	23	23

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

Tabela 8.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Katowicach

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba umów	3136	2949	2754	3159	4910	4861
Wartość w mln zł	578,14	570,03	479,52	707,09	930,38	1673,57

Źródło: na podstawie danych otrzymanych z Izby Skarbowej w Katowicach

Tabela 8.7. Budownictwo mieszkaniowe w Katowicach

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	1880	1617	3289	3681	2446	3116
- indywidualne	233	220	185	121	113	89
- na sprzedaż lub wynajem	1462	1395	3028	3517	2293	3027
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	1365	1795	1427	3106	2783	1616
- indywidualne	175	231	222	87	99	75
- na sprzedaż lub wynajem	1190	1444	1071	3019	2684	1541
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	1159	1675	1642	894	1344	3451
- indywidualne	82	108	83	80	82	66
- spółdzielcze	0	0	20	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	1007	1567	1420	704	1238	3251
- społeczne czynszowe	55	0	52	110	24	134
- komunalne	15	0	67	0	0	0

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

Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

Tabela 8.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Katowicach

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	1159	1675	1642	894	1344	3451
- ogółem pow. użyt. (tys. m kw.)	73,2	110,5	106,3	65,6	88,9	192,6
- na 1000 ludności	3,9	5,6	5,5	3,0	4,6	11,8
- na 1000 zaw. małżeństw	760	1074	1122	576	868	3001
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	366	-116	-179	658	204	-2301
- na 1000 ludności	1,2	-0,4	-0,6	2,2	0,7	-7,9
Przec. pow. użyt. mieszkania oddanego (m kw.)						
	63,2	66,0	64,7	73,4	66,1	55,8
Liczba izb oddanych						
	3425	4807	4754	2771	4014	9525
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
	3,0	2,9	2,9	3,1	3,0	2,8
Przec. pow. izby (m kw.)						
	21,4	23,0	22,4	23,7	22,1	20,2

Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

Tabela 8.9. 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 2015	5630	4795	3928	3542	3284	27,9	24,8
II 2015	5632	4898	3978	3444	3199	31,4	28,2
III 2015	5509	5003	3936	3434	3353	30,3	25,8
IV 2015	5511	5049	3909	3442	3300	26,8	28,6
I 2016	5424	5030	3920	3531	3387	31,1	26,5
II 2016	5372	4868	3971	3500	3337	28,4	28,6
III 2016	5365	5173	3988	3636	3386	32,0	27,1
IV 2016	5293	5038	3957	3577	3395	28,5	30,7
I 2017	5362	5114	3929	3528	3330	31,4	33,8
II 2017	5383	5095	3945	3551	3480	33,1	31,9
III 2017	5439	5226	3899	3805	3279	32,2	31,6
IV 2017	5479	5266	4013	3698	3344	32,8	30,1
I 2018	5377	5217	4315	3981	3344	31,9	31,4
II 2018	5780	5464	4146	4018	3366	33,6	33,1
III 2018	5845	5487	4173	4204	3419	34,2	32,0
IV 2018	6274	5846	4734	4200	3474	35,2	33,9
I 2019	6418	6539	4953	4438	3330	34,2	34,3
II 2019	6548	6275	4914	4521	3373	33,3	36,8
III 2019	6717	6746	5618	4749	3343	34,8	38,9
IV 2019	7002	6880	5431	4895	3426	36,2	38,0
I 2020	7313	6996	5781	5106	3415	35,9	34,5
II 2020	7341	6829	5821	5327	3438	38,3	34,4
III 2020	7662	6885	6084	5278	3334	35,8	35,0
IV 2020	7954	7246	5949	5376	3409	36,4	37,5
I 2021	8051	7371	6487	5370	3305	36,2	36,5

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 Katowicach

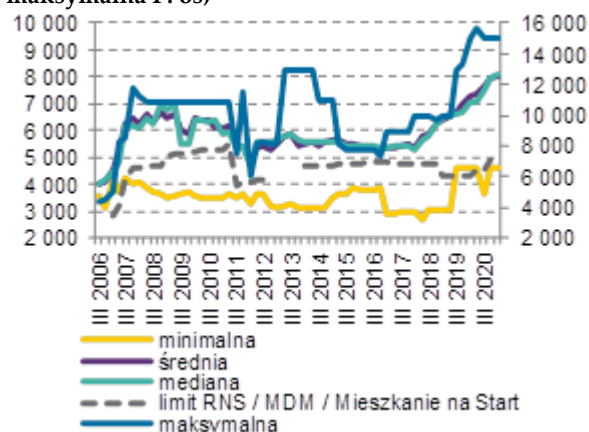
Tabela 8.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Katowicach

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 2015	101,5	97,7	100,3	105,8	98,1	101,8	105,8	100,3	104,9	98,0
II 2015	100,0	102,2	101,3	97,2	97,4	100,5	98,5	98,3	103,1	96,5
III 2015	97,8	102,2	98,9	99,7	104,8	102,1	99,8	97,7	96,4	104,1
IV 2015	100,0	100,9	99,3	100,2	98,4	99,4	102,9	99,8	102,8	98,6
I 2016	98,4	99,6	100,3	102,6	102,6	96,3	104,9	99,8	99,7	103,1
II 2016	99,0	96,8	101,3	99,1	98,5	95,4	99,4	99,8	101,6	104,3
III 2016	99,9	106,3	100,4	103,9	101,5	97,4	103,4	101,3	105,9	101,0
IV 2016	98,7	97,4	99,2	98,4	100,3	96,0	99,8	101,2	103,9	102,9
I 2017	101,3	101,5	99,3	98,6	98,1	98,9	101,7	100,2	99,9	98,3
/I 2017	100,4	99,6	100,4	100,7	104,5	100,2	104,7	99,3	101,5	104,3
/II 2017	101,0	102,6	98,8	107,2	94,2	101,4	101,0	97,8	104,6	96,8
IV 2017	100,8	100,8	102,9	97,2	102,0	103,5	104,5	101,4	103,4	98,5
I 2018	98,1	99,1	107,5	107,6	100,0	100,3	102,0	109,8	112,9	100,4
II 2018	107,5	104,7	96,1	100,9	100,7	107,4	107,2	105,1	113,1	96,7
III 2018	101,1	100,4	100,6	104,6	101,6	107,5	105,0	107,0	110,5	104,3
IV 2018	107,3	106,5	113,4	99,9	101,6	114,5	111,0	118,0	113,6	103,9
I 2019	102,3	111,9	104,6	105,7	95,8	119,4	125,3	114,8	111,5	99,6
II 2019	102,0	96,0	99,2	101,9	101,3	113,3	114,8	118,5	112,5	100,2
III 2019	102,6	107,5	114,3	105,0	99,1	114,9	122,9	134,6	112,9	97,8
IV 2019	104,2	102,0	96,7	103,1	102,5	111,6	117,7	114,7	116,5	98,6
I 2020	104,4	101,7	106,4	104,3	99,7	114,0	107,0	116,7	115,0	102,6
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

Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

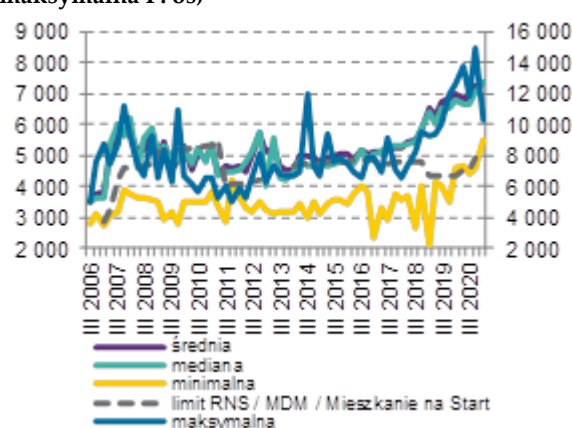
8.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 8.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna P. ós)



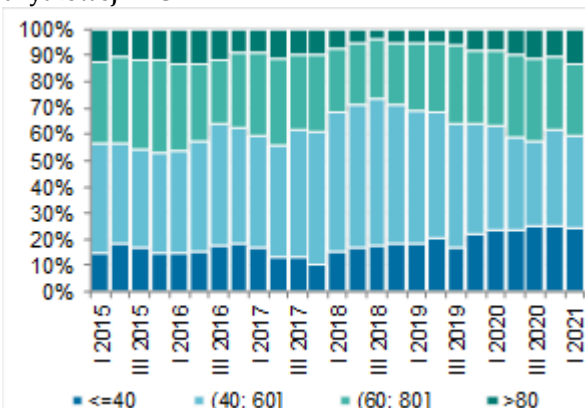
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 8.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna P. ós)



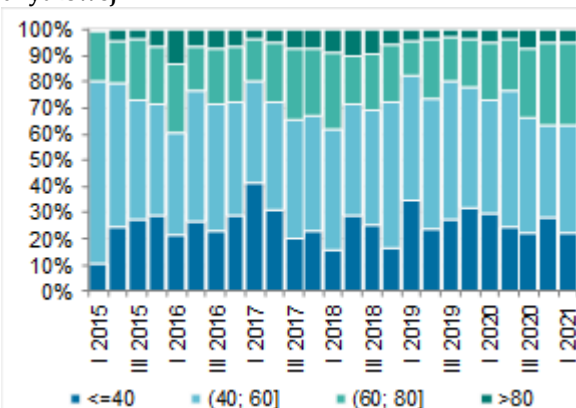
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 8.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



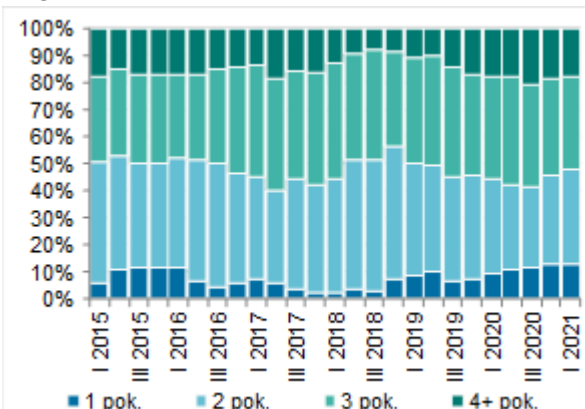
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 8.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



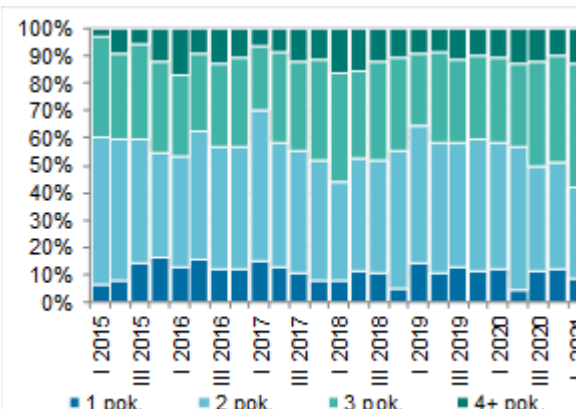
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 8.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



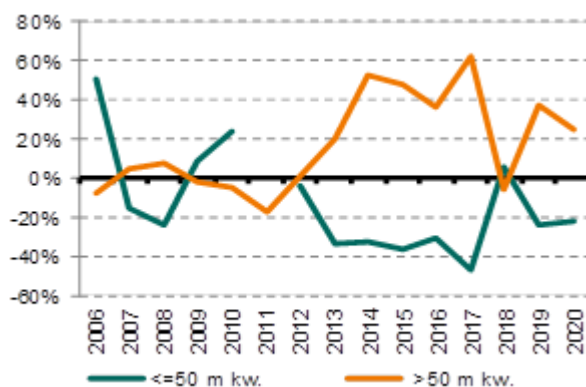
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 8.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



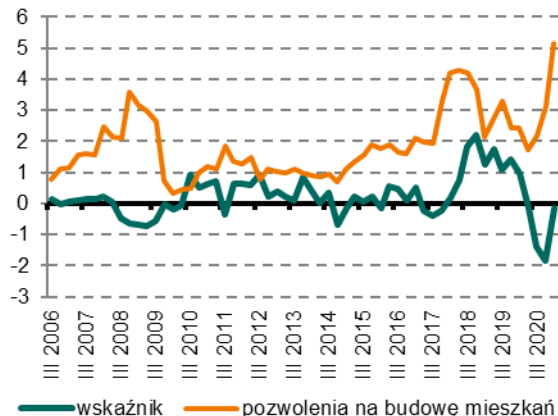
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



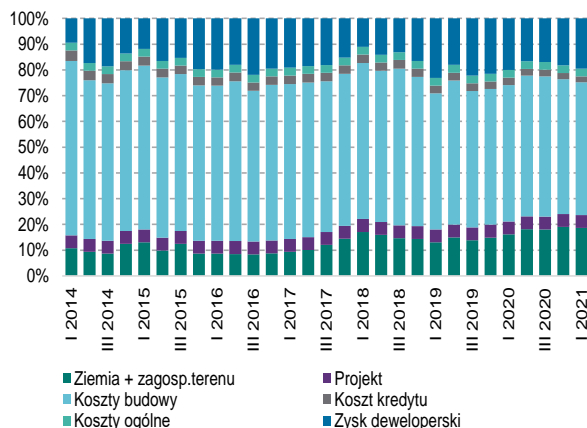
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 8.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach

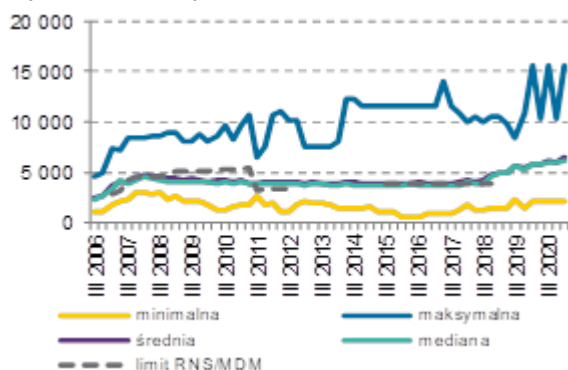
Wykres 8.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

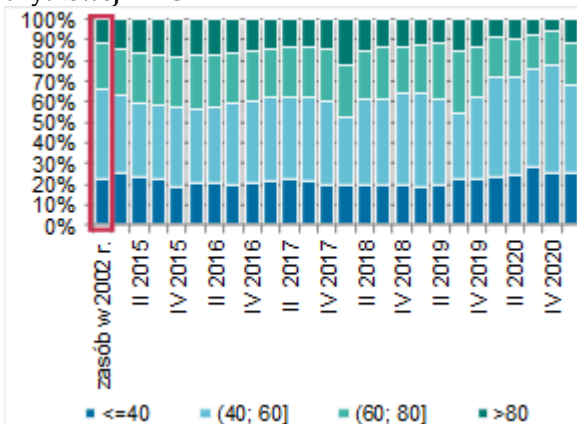
8.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

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



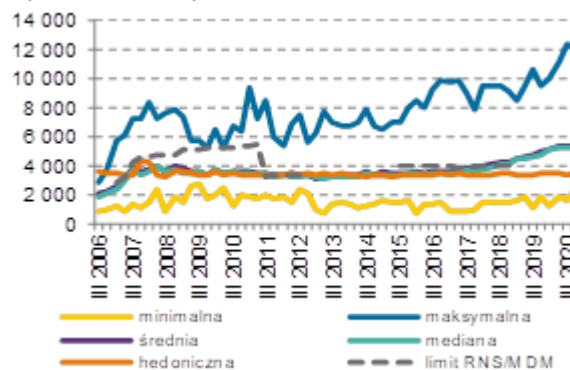
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 8.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



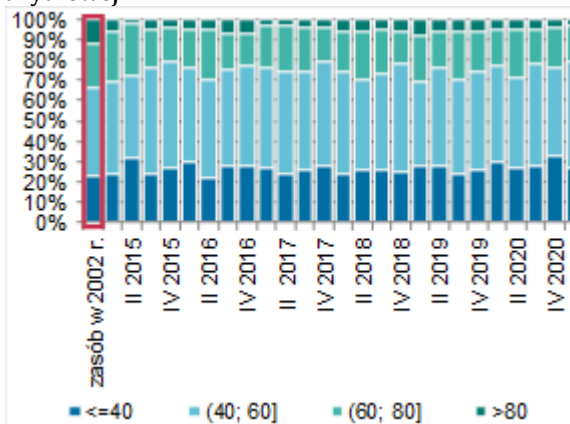
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



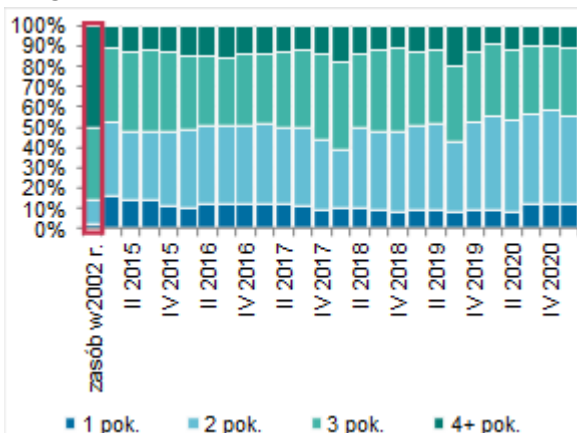
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 8.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



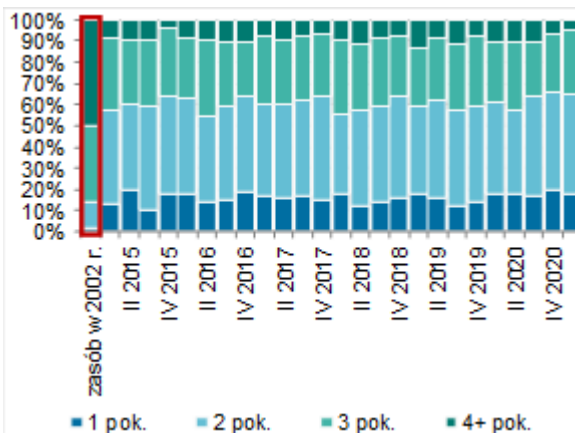
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 8.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



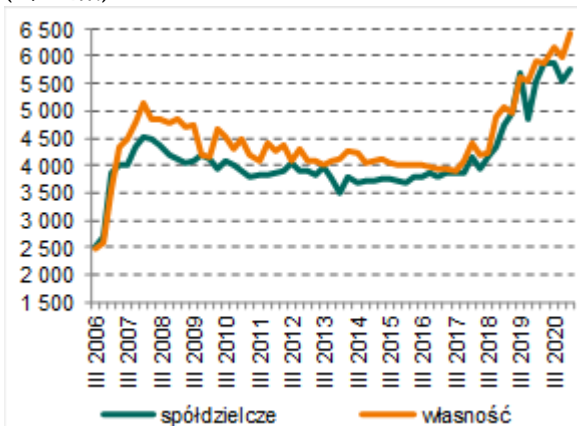
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 8.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



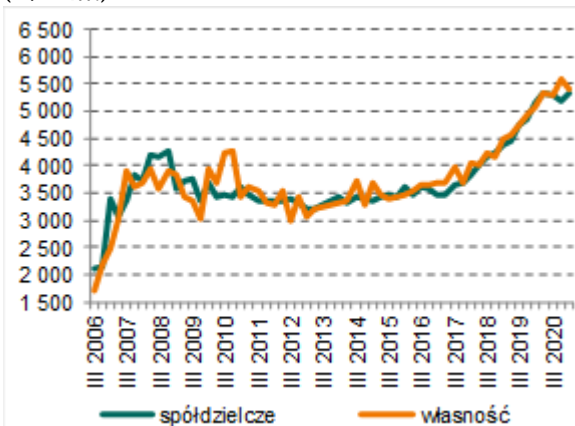
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



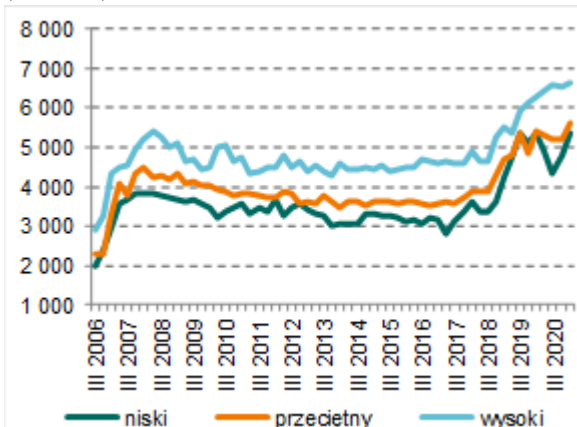
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



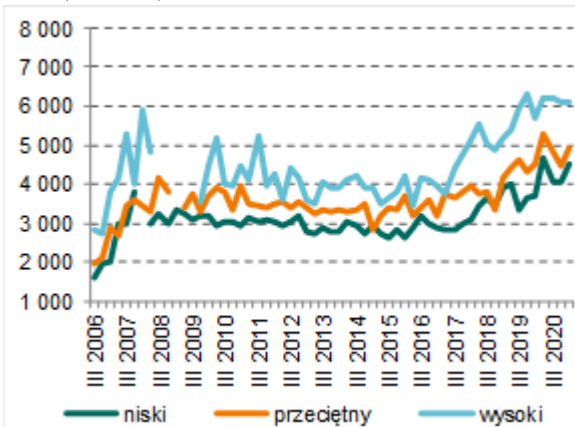
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



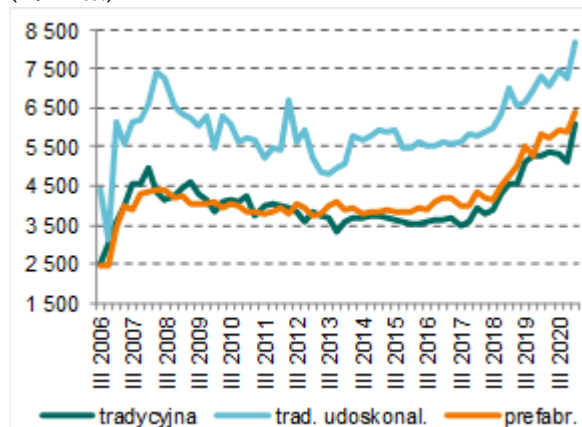
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



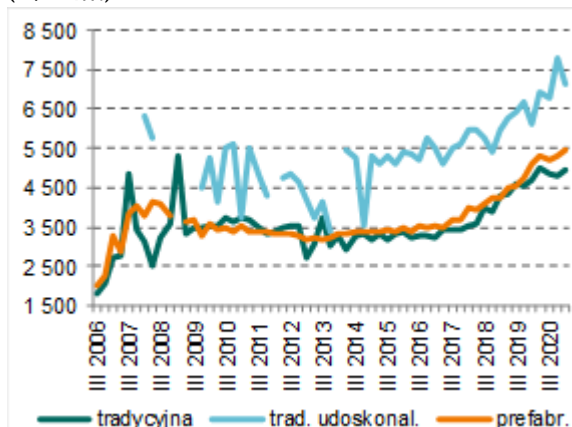
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



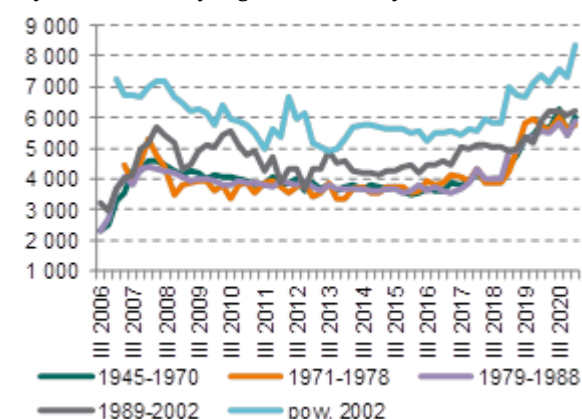
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



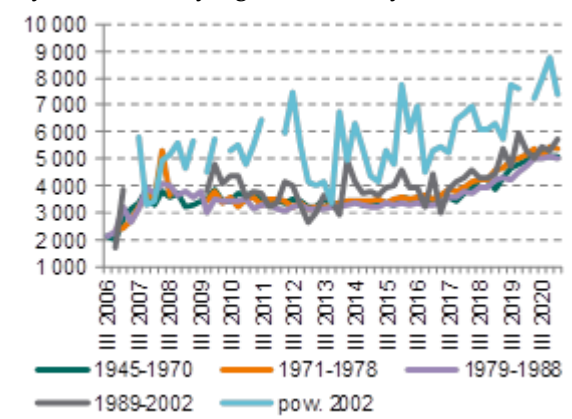
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



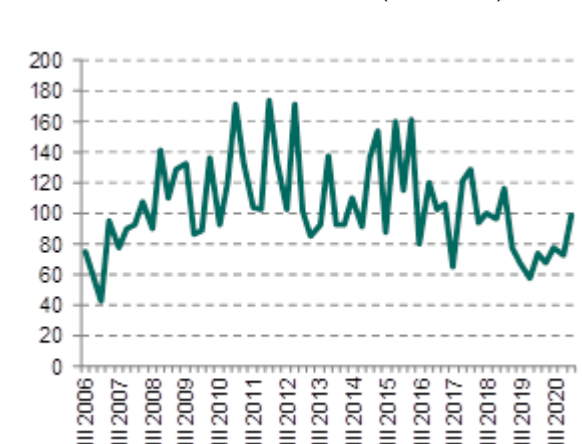
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



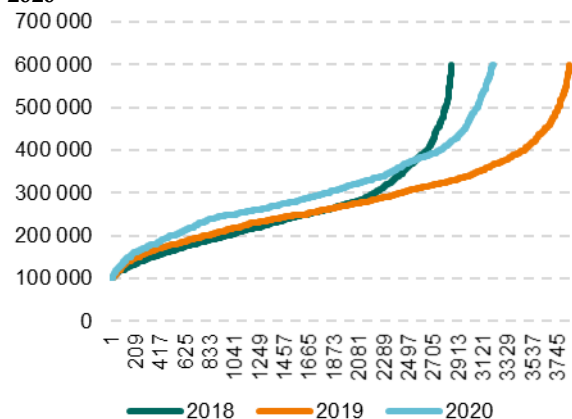
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 8.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Katowicach w latach 2018-2020



Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

9. Kielce

9.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

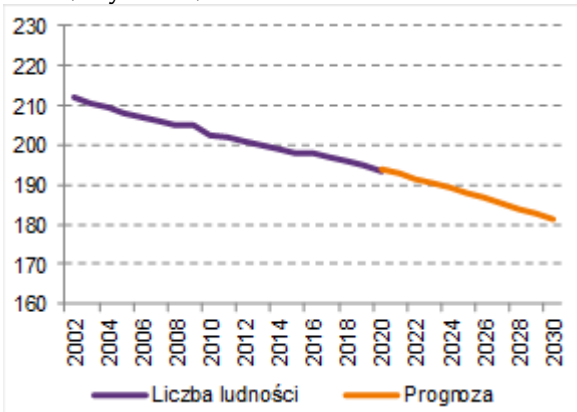
9.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 9.1. Czynniki demograficzne w 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			
2015	198046	-336	-652	-988	859	-1,7	-3,3	4,3
2016	197704	-278	-222	-500	907	-1,4	-1,1	4,6
2017	198804	-166	-570	-736	880	-0,8	-2,9	4,5
2018	195774	-326	-582	-908	903	-1,7	-3,0	4,6
2019	194852	-497	-474	-971	839	-2,5	-2,4	4,3
2020	193415	-1104	-351	-1455	599	-5,7	-1,8	3,1

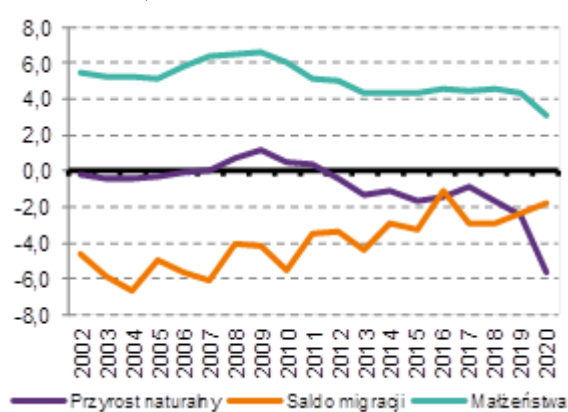
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

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



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

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

Tabela 9.2. Gospodarstwa domowe w Kielcach

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

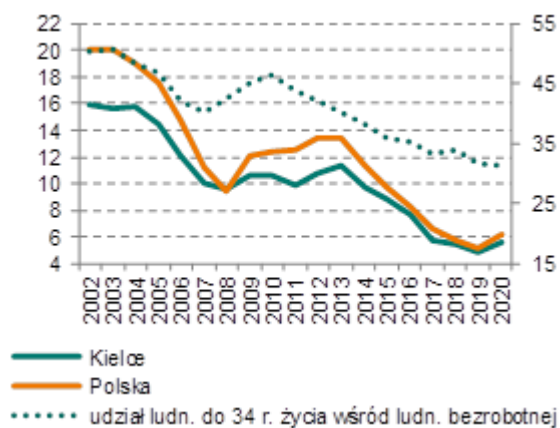
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2015	61,1	15,5	23,4
2016	60,2	15,7	24,1
2017	59,3	15,8	24,9
2018	58,4	15,9	25,7
2019	57,7	15,9	26,4
2020	57,2	16,0	26,8

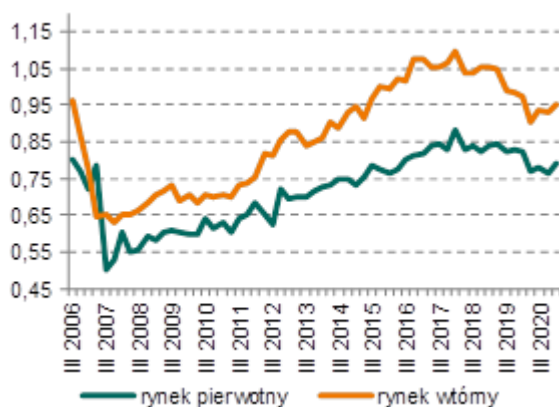
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

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



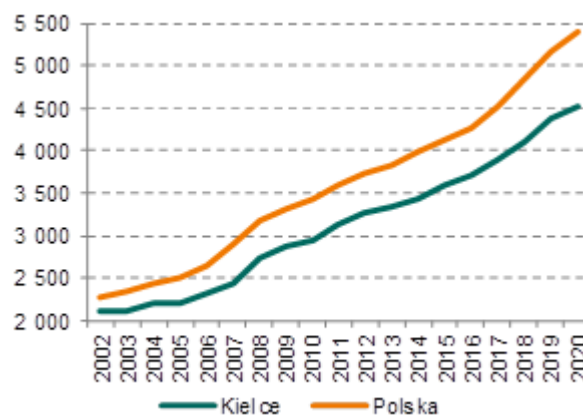
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

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



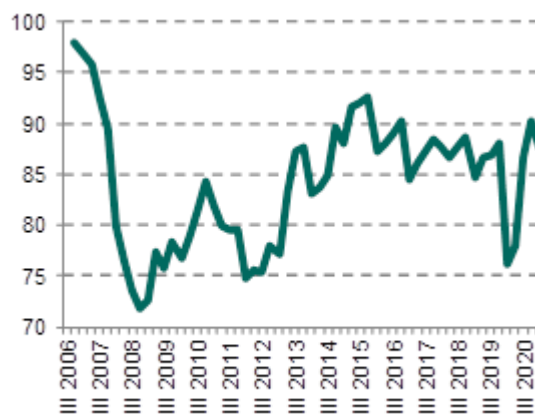
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach

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



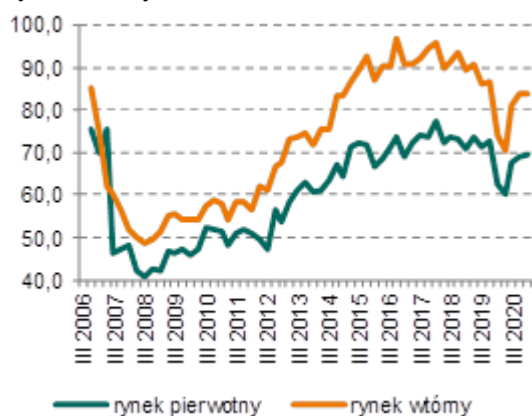
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

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



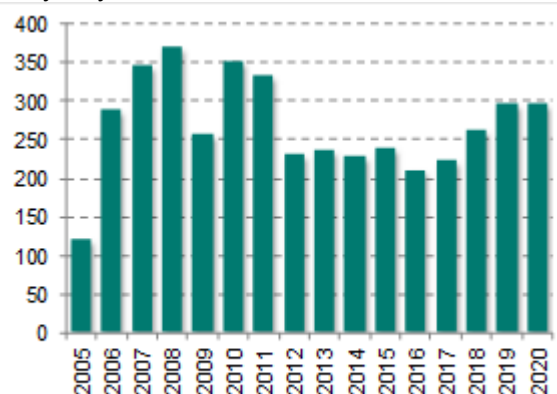
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach

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

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	82929	83646	84233	85085	86491	88036
- mieszkania na 1000 ludności	419	423	428	435	444	455
- łączna (tys. m kw.)	4853	4902	4941	4997	5090	5188
- przeciętna (m kw.)	58,5	58,6	58,7	58,7	58,9	58,9
-na osobę (m kw.)	24,5	24,8	25,1	25,5	26,1	26,8
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,4	2,4	2,3	2,3	2,3	2,2

Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach, 2020 r. - szacunek NBP O/O w Kielcach

9.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 9.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Kielcach

L.p.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Developerzy	43	44	46	43	43	44
2	Biura pośredników	46	46	43	49	48	46
3	Kancelarie notarialne	27	31	32	33	32	36
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	68	72	74	75	74	73
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	15	15	15	15	15	15
6	Wsółnoty mieszkaniowe	754	774	796	828	851	883

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

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

Tabela 9.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Kielcach

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba umów	1282	1332	1600	1617	2089	2322
Wartość w mln zł	247,50	253,00	288,18	321,65	439,28	546,17

Źródło: Izba Administracji Skarbowej w Kielcach

Tabela 9.7. Budownictwo mieszkaniowe w Kielcach

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	711	1617	1160	2129	808	1160
- indywidualne	146	360	464	153	103	80
- na sprzedaż lub wynajem	423	964	696	1661	705	1080
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	766	892	894	1868	1102	833
- indywidualne	99	343	272	96	106	104
- na sprzedaż lub wynajem	609	532	598	1444	996	729
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	943	755	609	895	1424	1545
- indywidualne	93	123	101	73	112	127
- spółdzielcze	102	98	36	119	42	0
- na sprzedaż lub wynajem	717	528	465	691	1216	1404
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	46	0
- komunalne	28	6	7	12	8	14

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

Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

Tabela 9.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Kielcach

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	943	755	609	895	1424	1545
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	58,5	53,8	42,5	60,2	96,1	97,0
- na 1000 ludności	4,8	3,8	3,1	4,6	7,3	8,0
- na 1000 zaw. małżeństw	1098	832	692	991	1697	2579
Małżeństwa minus mieszkania						
- różnica ogółem	-84	152	271	8	-585	-946
- na 1000 ludności	-0,4	0,8	1,4	0,0	-3,0	-4,9
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)						
	62,0	71,2	69,8	67,3	67,5	62,8
Liczba izb oddanych						
	2803	2500	2069	2936	4421	4789
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
	3,0	3,3	3,4	3,3	3,1	3,1
Przec. pow. izby (m kw.)						
	20,9	21,5	20,5	20,5	21,7	20,3

Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

Tabela 9.9. 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 2015	4856	4736	4053	3663	3961	20,4
II 2015	4844	4507	4029	3717	3955	22,7
III 2015	4783	4549	4067	3684	3924	22,3
IV 2015	4878	4620	4035	3589	3888	21,2
I 2016	4838	4710	4026	3607	4048	22,3
II 2016	4833	4685	4004	3558	4018	23,1
III 2016	4686	4581	4058	3620	4081	22,9
IV 2016	4679	4559	4008	3456	3994	25,1
I 2017	4677	4614	4091	3502	4005	23,5
II 2017	4757	4545	4065	3612	4064	24,8
III 2017	4780	4547	4117	3653	4069	25,1
IV 2017	4762	4689	4189	3655	4071	28,2
I 2018	4869	4591	4309	3705	4103	25,8
II 2018	4869	4798	4364	3854	4147	25,5
III 2018	4852	4805	4365	3883	4173	23,8
IV 2018	5112	4967	4541	3882	4176	25,1
I 2019	5101	4999	4750	3968	4146	28,3
II 2019	5132	5020	4759	4067	4145	28,0
III 2019	5284	5220	4797	4345	4248	27,4
IV 2019	5476	5295	5079	4453	4214	27,8
I 2020	5494	5425	5447	4578	4233	27,0
II 2020	6156	5573	5451	4774	4279	28,1
III 2020	6145	5725	5439	4770	4276	27,5
IV 2020	6235	5920	5531	4867	4307	28,6
I 2021	6232	5982	5671	4973	4293	28,8

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

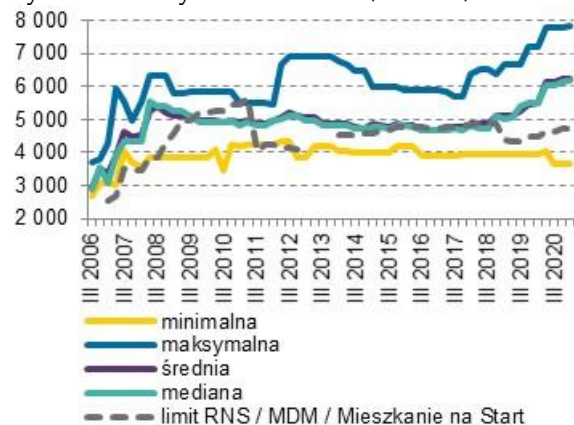
Tabela 9.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Kielcach

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 2015	102,2	102,9	97,7	98,9	100,9	100,1	103,2	96,2	94,7	97,5
II 2015	99,8	95,2	99,4	101,5	99,8	99,3	97,5	96,2	99,4	101,3
III 2015	98,7	100,9	100,9	99,1	99,2	100,3	99,4	97,4	95,3	96,2
IV 2015	102,0	101,6	99,2	97,4	99,1	102,7	100,4	97,3	96,9	99,0
I 2016	99,2	102,0	99,8	100,5	104,1	99,6	99,5	99,3	98,5	102,2
II 2016	99,9	99,5	99,5	98,7	99,3	99,8	104,0	99,4	95,7	101,6
III 2016	97,0	97,8	101,4	101,7	101,6	98,0	100,7	99,8	98,3	104,0
IV 2016	99,9	99,5	98,8	95,5	97,9	95,9	98,7	99,3	96,3	102,7
I 2017	99,9	101,2	102,1	101,3	100,3	96,7	98,0	101,6	97,1	99,0
II 2017	101,7	98,5	99,4	103,2	101,5	98,4	97,0	101,5	101,5	101,1
III 2017	100,5	100,0	101,3	101,1	100,1	102,0	99,3	101,4	100,9	99,7
IV 2017	99,6	103,1	101,8	100,1	100,0	101,8	102,9	104,5	105,8	101,9
I 2018	102,3	97,9	102,9	101,4	100,8	104,1	99,5	105,3	105,8	102,4
II 2018	100,0	104,5	101,3	104,0	101,1	102,3	105,6	107,4	106,7	102,0
III 2018	99,6	100,1	100,0	100,7	100,6	101,5	105,7	106,0	106,3	102,5
IV 2018	105,4	103,4	104,0	100,0	100,1	107,4	105,9	108,4	106,2	102,6
I 2019	99,8	100,6	104,6	102,2	99,3	104,8	108,9	110,2	107,1	101,1
II 2019	100,6	100,4	100,2	102,5	100,0	105,4	104,6	109,1	105,5	100,0
III 2019	102,9	104,0	100,8	106,8	102,5	108,9	108,6	109,9	111,9	101,8
IV 2019	103,6	101,4	105,9	102,5	99,2	107,1	106,6	111,9	114,7	100,9
I 2020	100,3	102,4	107,2	102,8	100,4	107,7	108,5	114,7	115,4	102,1
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

Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

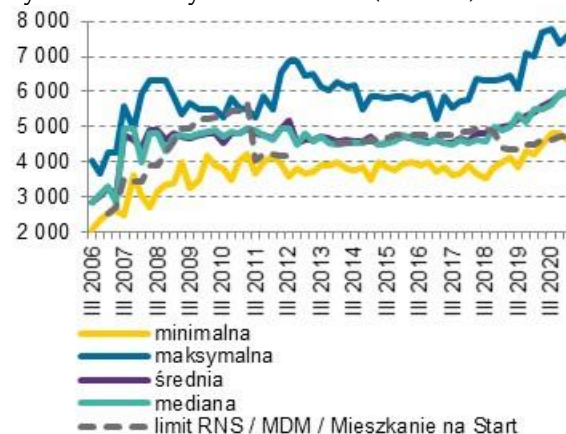
9.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

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



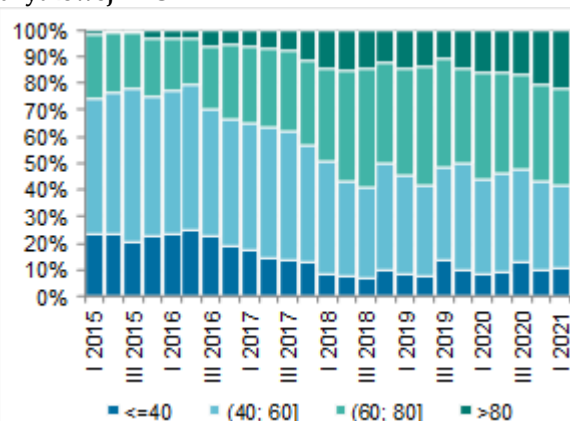
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



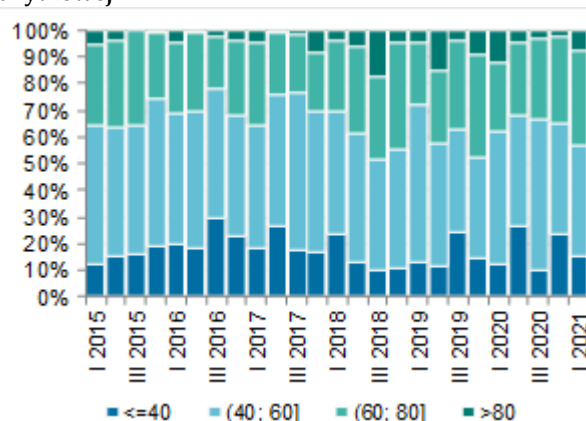
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 9.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



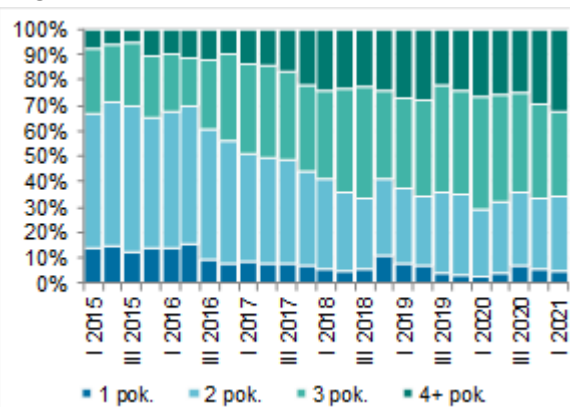
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 9.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



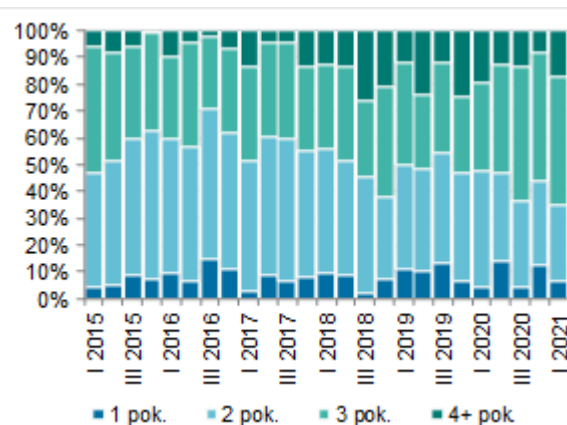
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 9.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



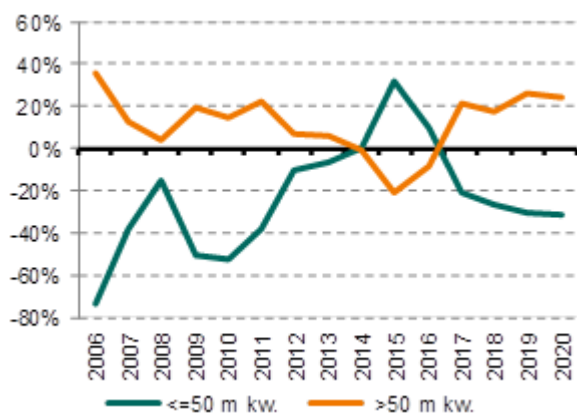
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 9.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



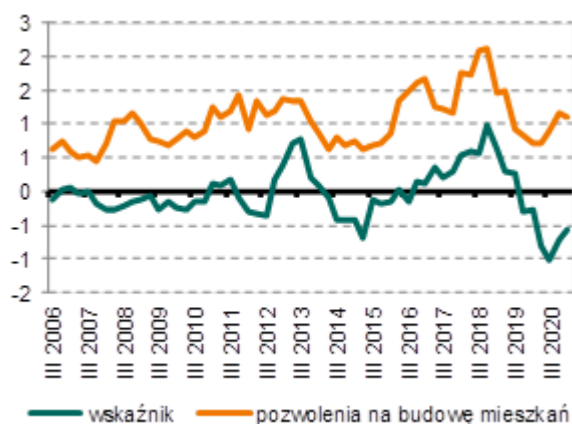
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



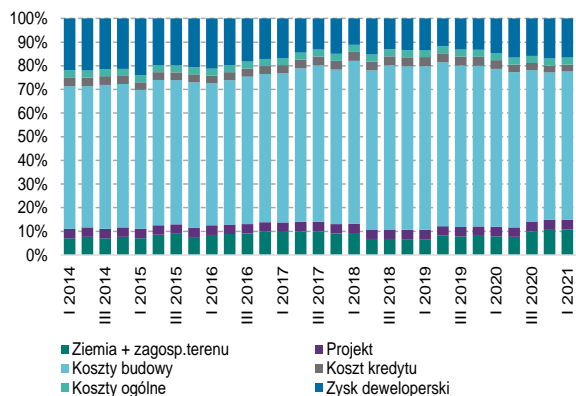
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 9.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach

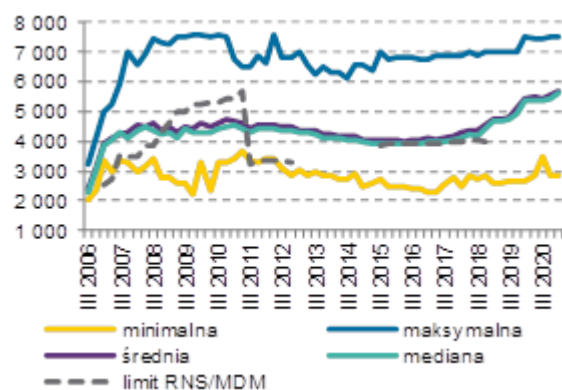
Wykres 9.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

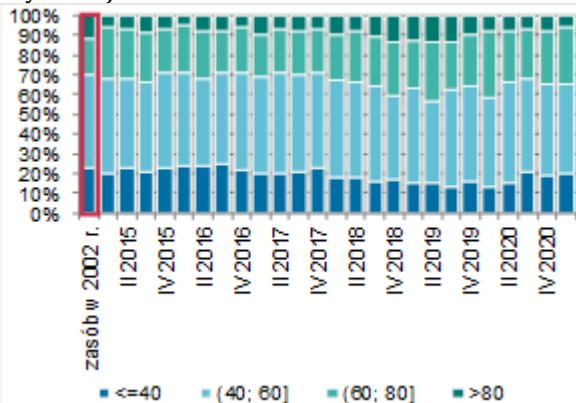
9.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

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



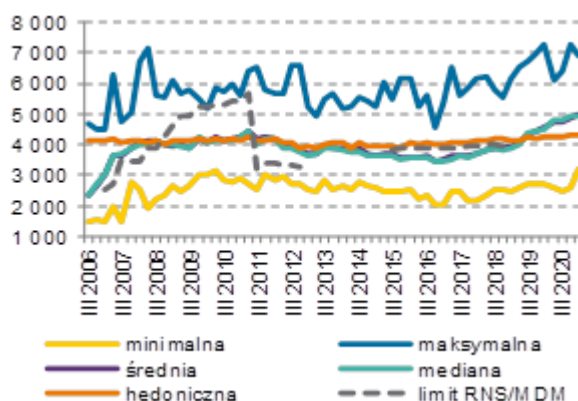
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 9.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



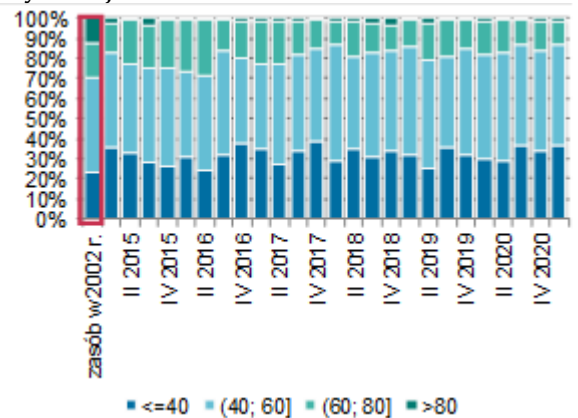
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



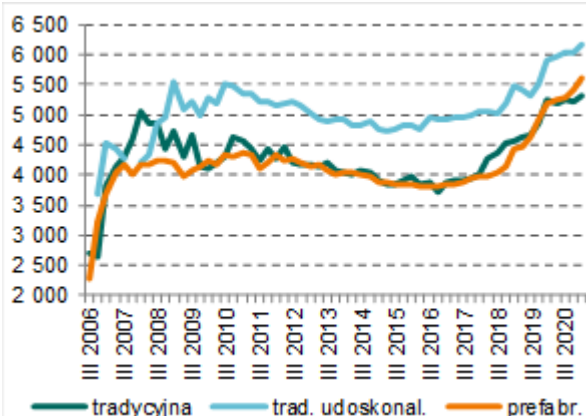
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 9.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



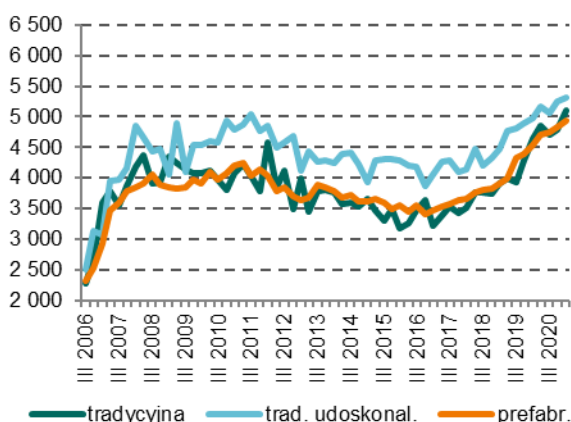
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



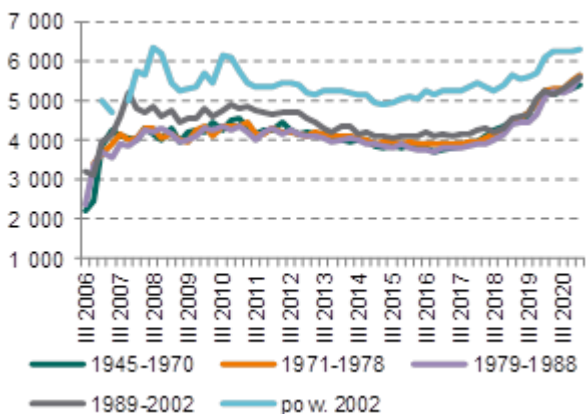
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



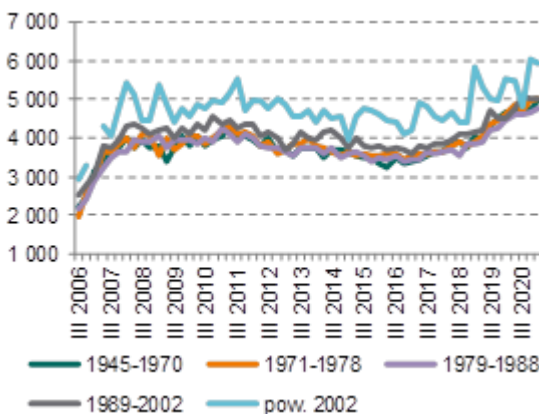
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



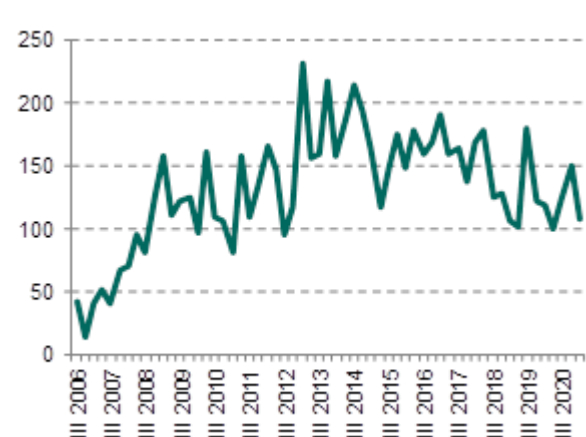
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



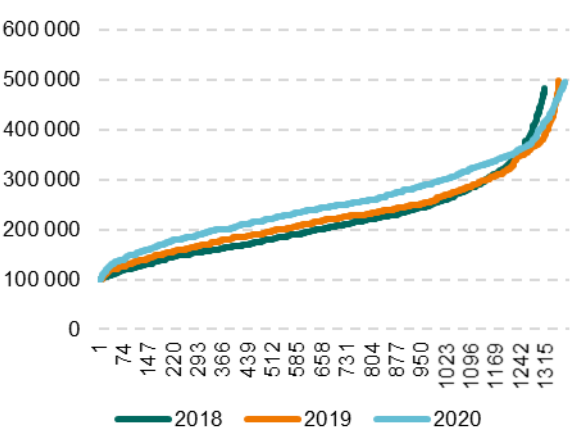
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 9.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Kielcach w latach 2018-2020



Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

10. Kraków

10.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

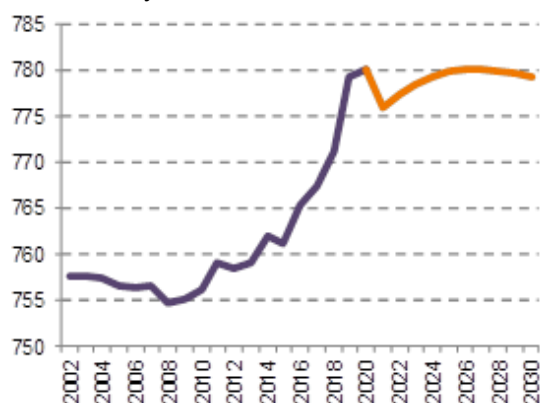
10.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 10.1. Czynniki demograficzne w 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			
2015	761069	415	1840	2255	3765	0,5	2,4	4,9
2016	765320	1665	1807	3472	4062	2,2	2,4	5,3
2017	767348	1507	2002	3509	4424	2,0	2,6	5,8
2018	771069	1575	4714	6289	4498	2,1	6,1	5,8
2019	779115	1525	6972	8497	4805	2,0	9,0	6,2
2020	779966	-65	2503	2438	4021	-0,1	3,2	5,1

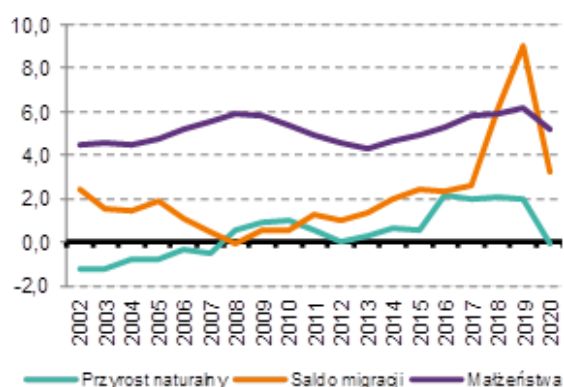
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

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



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

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Tabela 10.2. Gospodarstwa domowe w Krakowie

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

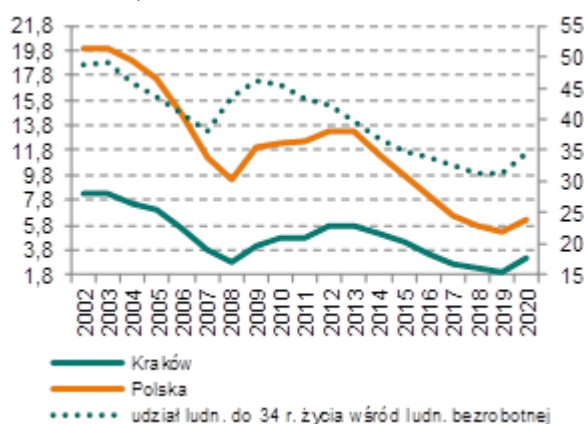
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2015	62,0	15,9	22,1
2016	61,2	16,2	22,7
2017	60,3	16,6	23,1
2018	59,6	16,9	23,5
2019	59,1	17,2	23,6
2020	58,6	17,6	23,8

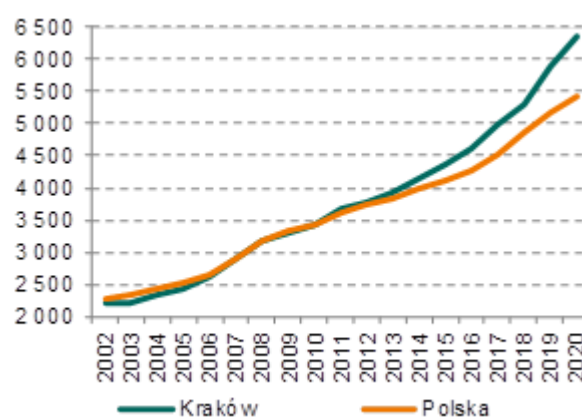
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

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



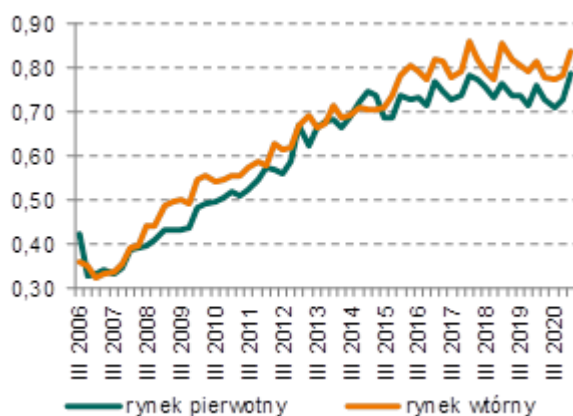
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

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



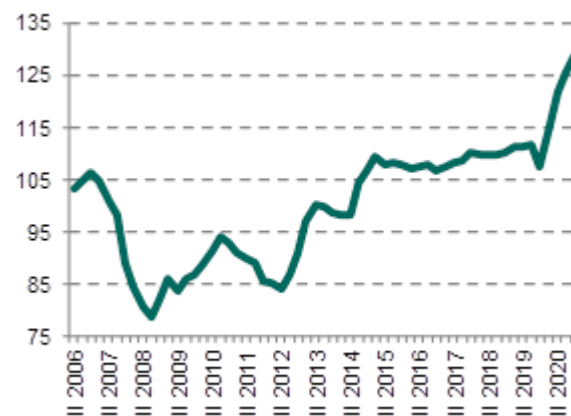
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

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



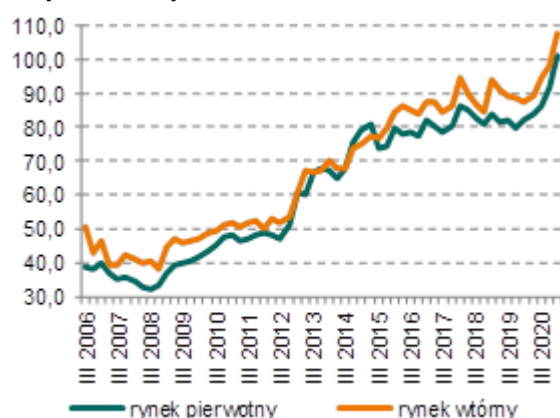
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie

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



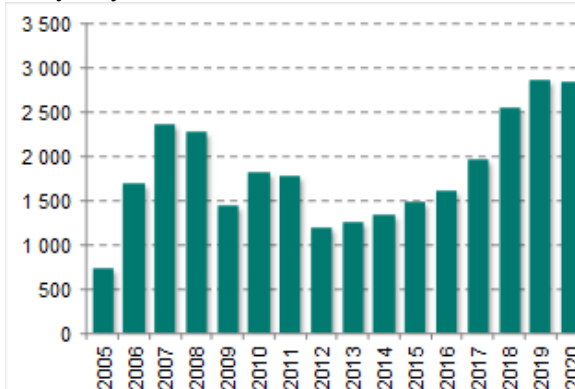
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie

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

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	359944	369203	380088	389606	402538	412696
- mieszkania na 1000 ludności	473	482	495	505	517	529
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	20783	21313	21921	22461	23180	23773
- przeciętna (m kw.)	57,7	57,7	57,7	57,6	57,6	57,6
-na osobę (m kw.)	27,3	27,8	28,6	29,1	29,8	30,5
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,2	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,1	2,1	2,0	2,0	1,9	1,9

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

10.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 10.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Krakowie

Lp.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Deweloperzy	162	150	147	154	176	168
2	Pośrednicy	1007	1151	1209	1230	1319	1388
3	Kancelarie notarialne	101	103	106	111	112	117
4	Rzeczoznawcy majątkowi	252	262	270	286	307	330
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	176	174	174	112	112	110
6	Wspólnoty mieszkaniowe	4669	4869	5089	5283	5481	5767

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

Tabela 10.6. Transakcje na wtórnym rynku mieszkaniowym w Krakowie

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba umów	9196	11507	13543	14898	14845	12015
Wartość w mln zł	2 962	3 796	4 430	5 242	5 541	4 970

Źródło: szacunki własne NBP O/O w Krakowie

Tabela 10.7. Budownictwo mieszkaniowe w Krakowie

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	8259	9646	12889	10473	9058	9232
- indywidualne	624	615	766	633	573	464
- na sprzedaż lub wynajem	7635	9031	12123	9840	8357	8768
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	10942	8054	10582	10070	10240	9010
- indywidualne	1233	820	1164	713	746	745
- na sprzedaż lub wynajem	9709	7152	8397	9107	9494	8265
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	6455	9363	11044	9606	13039	10158
- indywidualne	440	604	458	475	474	473
- spółdzielcze	0	112	133	0	78	298
- na sprzedaż lub wynajem	6011	8597	10453	9131	12308	9222
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0	0
- komunalne	4	48	0	0	179	165

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

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Tabela 10.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Krakowie

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	6455	9363	11044	9606	13039	10158
- ogółem pow. użyt. (tys. m kw.)	384,1	538,0	619,7	549,7	730,5	593,1
- na 1000 ludności	8,5	12,3	14,4	12,5	16,8	13,0
- na 1000 zaw. małżeństw	1714	2305	2496	2136	2714	2526
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-2689	-5301	-6620	-5108	-8234	-6137
- na 1000 ludności	-3,5	-6,9	-8,6	-6,6	-10,6	-7,9
Przec. pow. użyt. mieszkania oddanego (m kw.)						
Przec. pow. użyt. mieszkania oddanego (m kw.)	59,5	57,5	56,1	57,2	56,0	58,4
Liczba izb oddanych	17270	24372	29164	25802	33170	27528
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
Przec. pow. izby (m kw.)	2,7	2,6	2,6	2,7	2,5	2,7
Przec. pow. izby (m kw.)	22,2	22,1	21,2	21,3	22,0	21,5

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Tabela 10.9. Średnia cena mkw. mieszkania w Krakowie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofertowa
I 2015	6565	5861	7030	6197	5699	38,7
II 2015	6720	5896	6978	6157	6353	36,4
III 2015	6658	6312	6948	6095	5649	37,6
IV 2015	6525	6357	6795	5939	5799	40,3
I 2016	6524	6239	6827	5884	5636	40,7
II 2016	6670	6343	6756	5740	5593	40,8
III 2016	6526	6298	6837	5820	5641	39,9
IV 2016	6711	6451	6910	5951	5558	40,4
I 2017	6619	6373	6859	5979	5365	42,6
II 2017	6746	6583	6992	6038	5405	41,1
III 2017	6931	6810	7205	6347	5580	38,4
IV 2017	6924	6755	7593	6276	5800	41,5
I 2018	6918	6796	7767	6215	5633	43,4
II 2018	6902	6778	8006	6400	5395	39,8
III 2018	7040	6945	8059	6621	5529	41,4
IV 2018	7356	7199	8466	6849	5578	42,9
I 2019	7623	7426	8697	6626	5507	42,8
II 2019	7957	7739	8899	6956	5564	43,3
III 2019	8017	7786	8913	7135	5614	46,2
IV 2019	8532	8237	9109	7414	5458	46,0
I 2020	9212	8306	9518	7766	5402	44,1
II 2020	9758	8598	9672	8061	5463	45,0
III 2020	9466	8866	9542	8100	5439	43,3
IV 2020	9615	8704	9820	8118	5723	39,0
I 2021	9756	8878	9899	8366	5961	40,2

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

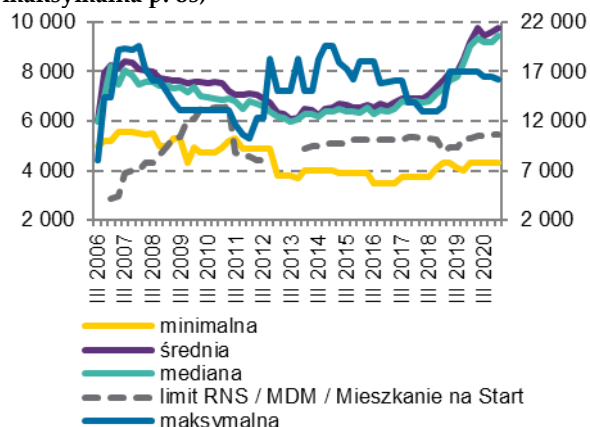
Tabela 10.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Krakowie

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 2015	101,1	102,4	102,5	106,2	98,8	101,4	97,7	104,1	108,1	94,2
II 2015	102,4	100,6	99,3	99,4	111,5	104,5	95,5	104,4	103,7	112,5
III 2015	99,1	107,0	99,6	99,0	88,9	107,1	105,7	104,6	102,8	98,1
IV 2015	98,0	100,7	97,8	97,4	102,7	100,5	111,1	99,0	101,8	100,6
I 2016	100,0	98,1	100,5	99,1	97,2	99,4	106,5	97,1	95,0	98,9
II 2016	102,2	101,7	99,0	97,6	99,2	99,3	107,6	96,8	93,2	88,0
III 2016	97,8	99,3	101,2	101,4	100,9	98,0	99,8	98,4	95,5	99,8
IV 2016	102,8	102,4	101,1	102,3	98,5	102,9	101,5	101,7	100,2	95,9
I 2017	98,6	98,8	99,3	100,5	96,5	101,5	102,1	100,5	101,6	95,2
II 2017	101,9	103,3	101,9	101,0	100,7	101,1	103,8	103,5	105,2	96,6
III 2017	102,7	103,4	103,0	105,1	103,2	106,2	108,1	105,4	109,1	98,9
IV 2017	99,9	99,2	105,4	98,9	103,9	103,2	104,7	109,9	105,5	104,3
I 2018	99,9	100,6	102,3	99,0	97,1	104,5	106,6	113,2	103,9	105,0
II 2018	99,8	99,7	103,1	103,0	95,8	102,3	103,0	114,5	106,0	99,8
III 2018	102,0	102,5	100,7	103,5	102,5	101,6	102,0	111,9	104,3	99,1
IV 2018	104,5	103,7	105,0	103,4	100,9	106,2	106,6	111,5	109,1	96,2
I 2019	103,6	103,2	102,7	96,8	98,7	110,2	109,3	112,0	106,6	97,8
II 2019	104,4	104,2	102,3	105,0	101,0	115,3	114,2	111,2	108,7	103,1
III 2019	100,8	100,6	100,2	102,6	100,9	113,9	112,1	110,6	107,8	101,5
IV 2019	106,4	105,8	102,2	103,9	97,2	116,0	114,4	107,6	108,3	97,9
I 2020	108,0	100,8	104,5	104,8	99,0	120,9	111,9	109,4	117,2	98,1
II 2020	105,9	103,5	101,6	103,8	101,1	122,6	111,1	108,7	115,9	98,2
III 2020	97,0	103,1	98,7	100,5	99,6	118,1	113,9	107,1	113,5	96,9
IV 2020	101,6	98,2	102,9	100,2	105,2	112,7	105,7	107,8	109,5	104,9
I 2021	101,5	102,0	100,8	103,1	104,1	105,9	106,9	104,0	107,7	110,3

Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

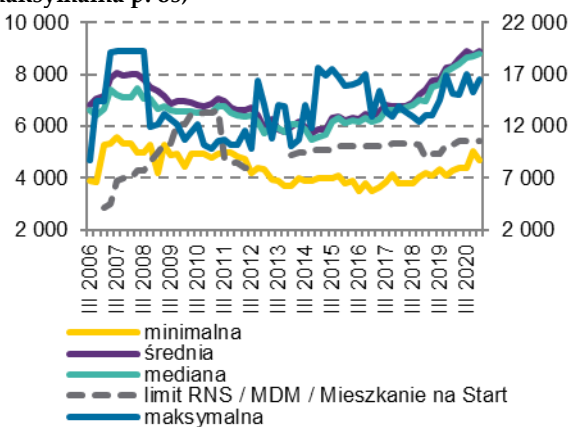
10.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 10.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



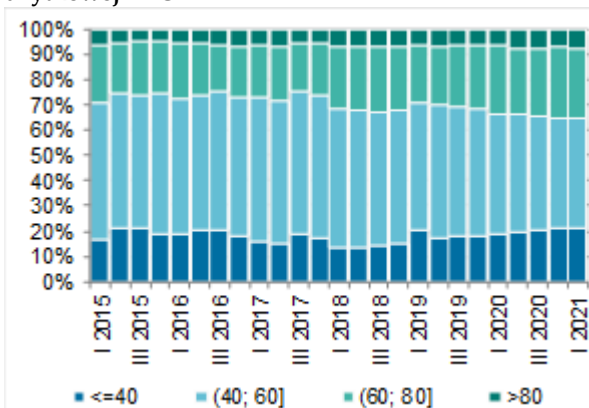
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 10.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



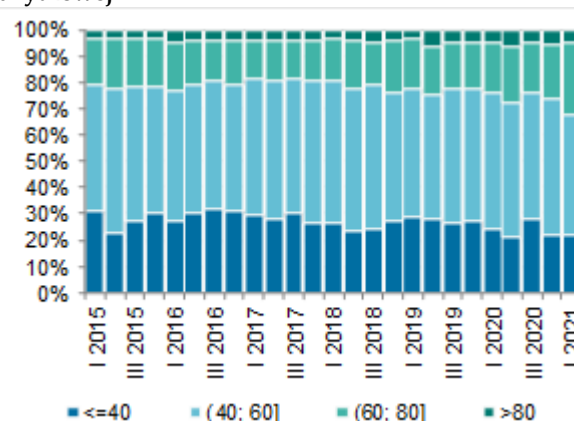
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 10.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



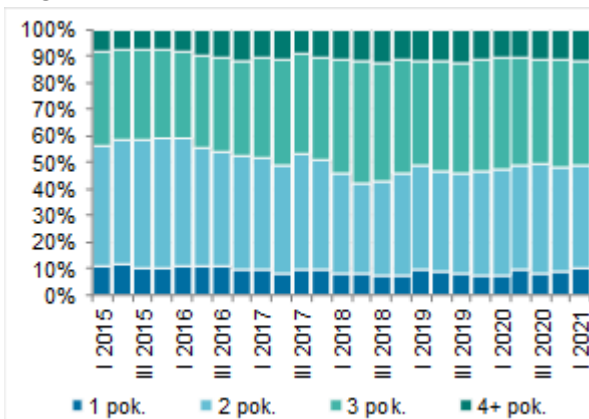
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 10.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



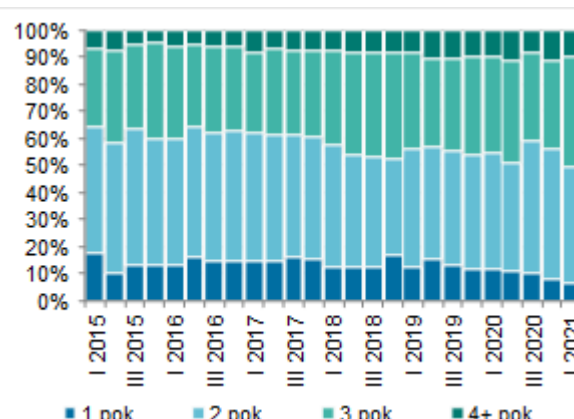
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 10.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



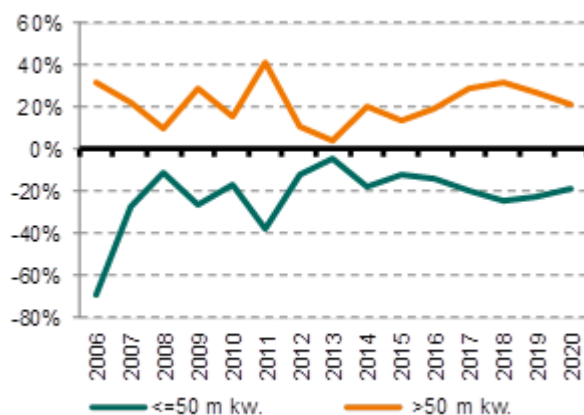
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 10.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



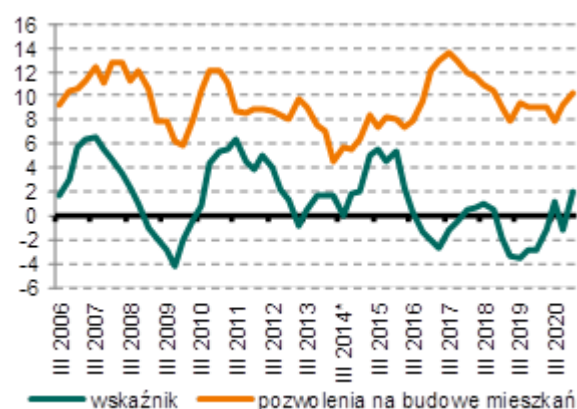
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



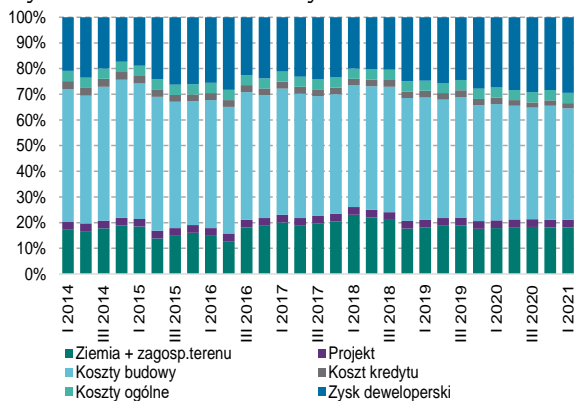
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 10.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie

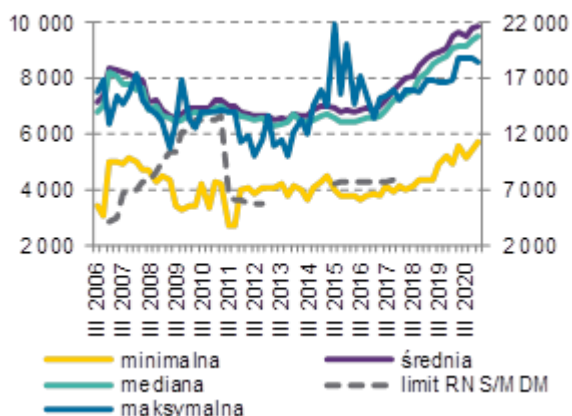
Wykres 10.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

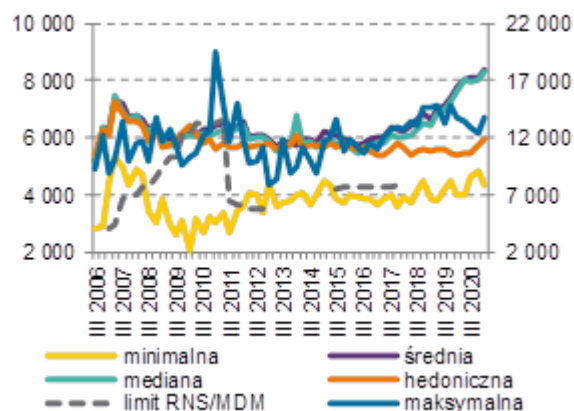
10.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 10.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna P. oś)



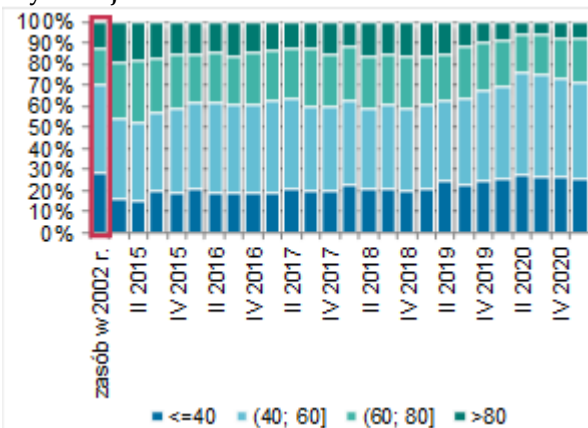
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 10.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna P. oś)



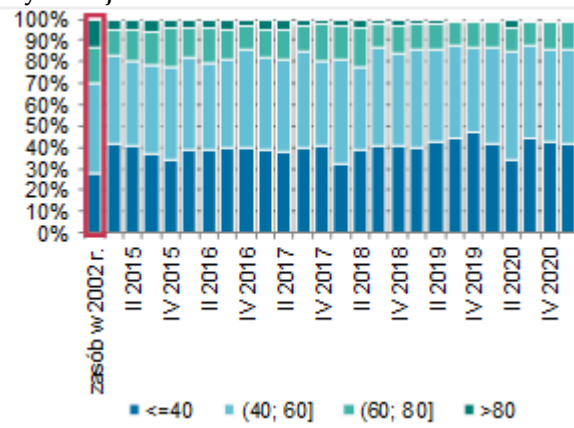
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 10.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



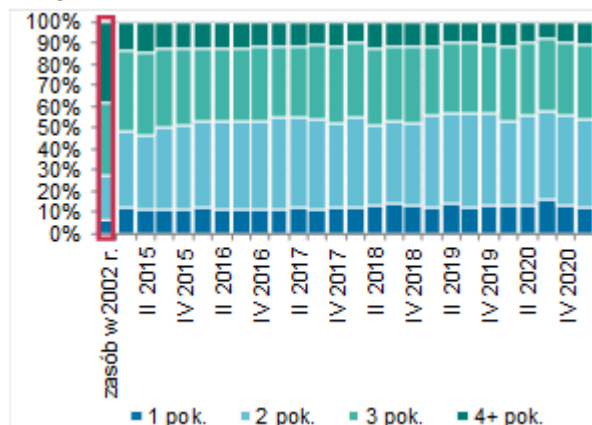
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 10.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



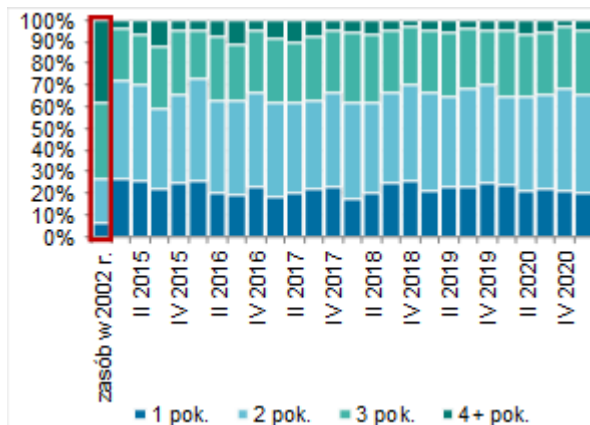
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 10.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



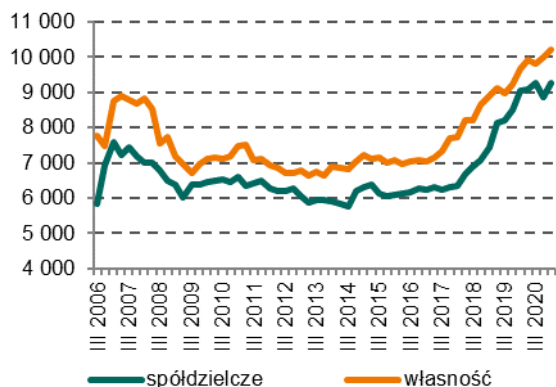
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 10.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



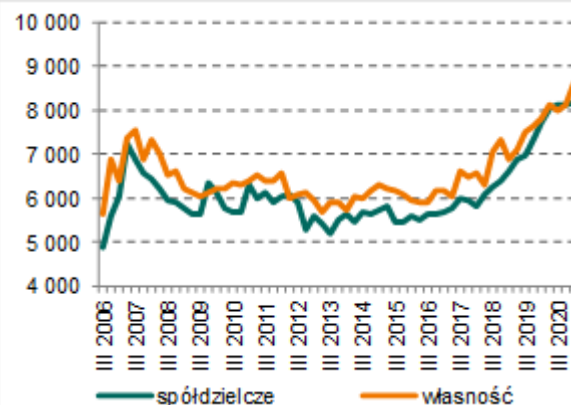
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



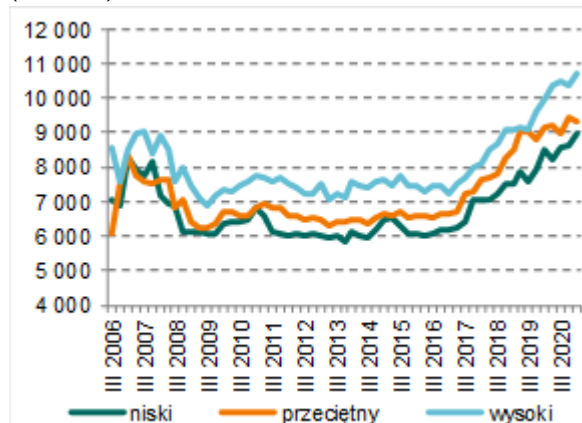
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



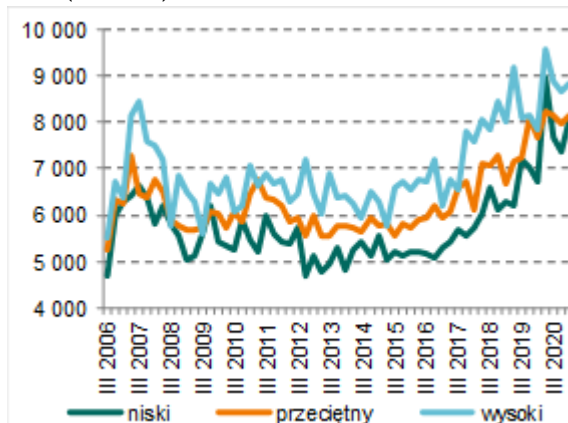
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



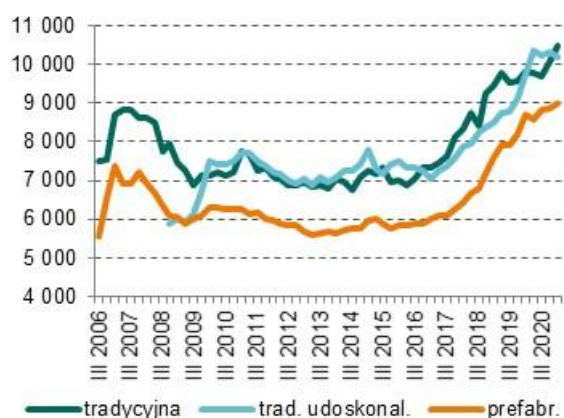
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



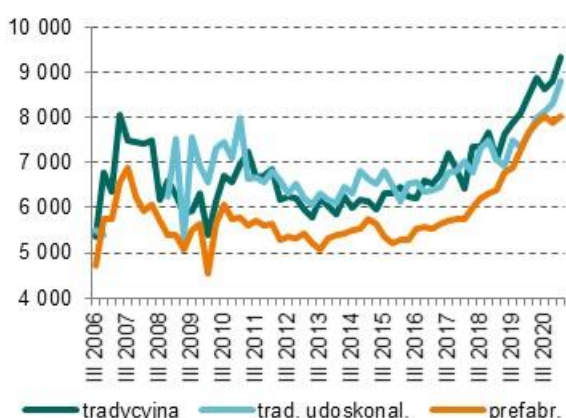
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



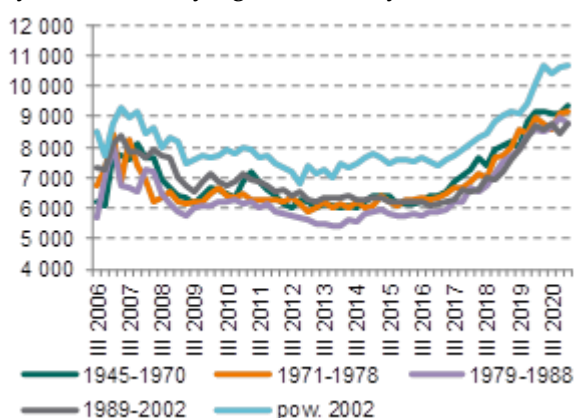
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



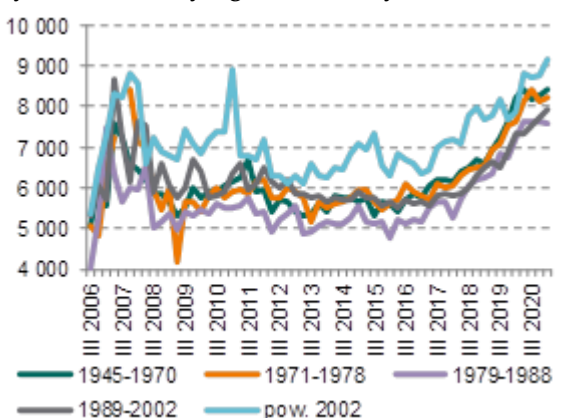
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



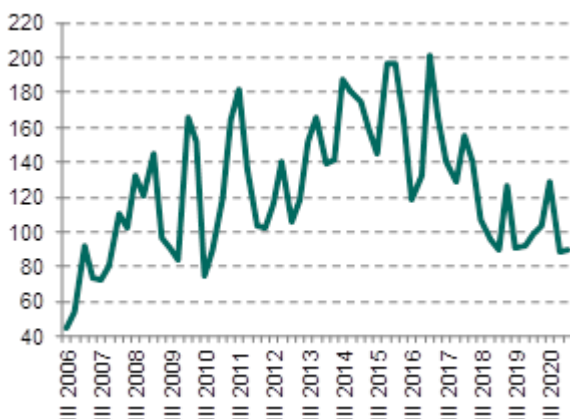
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



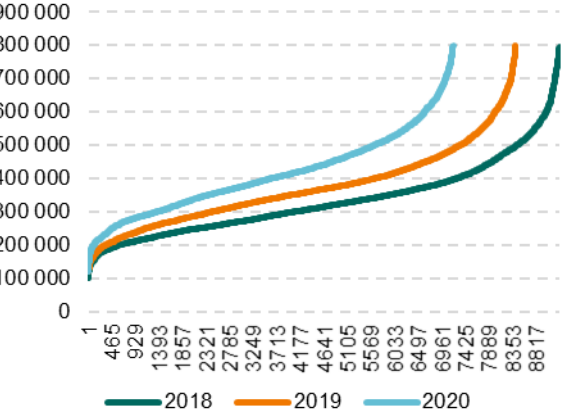
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 10.32. Szacowany średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Krakowie (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 10.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Krakowie w latach 2018-2020



Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

11. Lublin

11.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

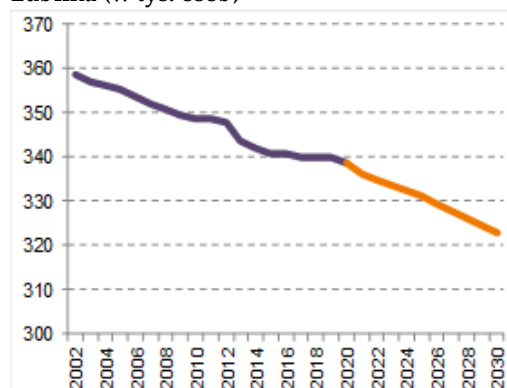
11.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 11.1. Czynniki demograficzne w Lublinie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2015	340727	201	-817	-616	1616	0,6	-2,4	4,7
2016	340466	145	-223	-78	1651	0,4	-0,7	4,8
2017	339850	44	-279	-235	1762	0,1	-0,8	5,2
2018	339682	58	-155	-97	1709	0,2	-0,5	5,0
2019	339784	36	193	229	1672	0,1	0,6	4,9
2020	338586	-839	-182	-1021	1402	-2,5	-0,5	4,1

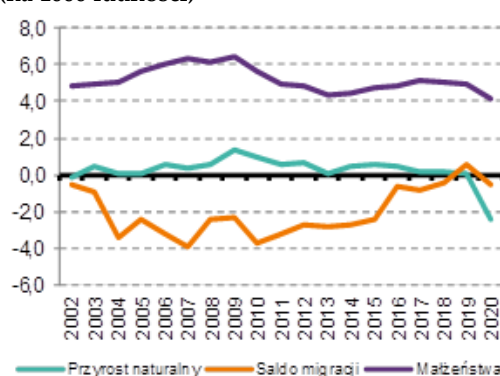
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

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



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

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

Tabela 11.2. Gospodarstwa domowe w Lublinie

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

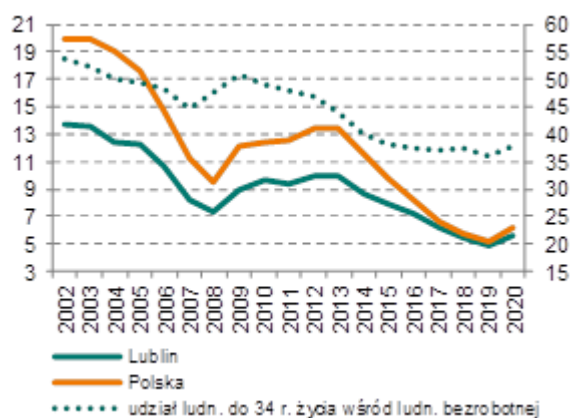
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2015	61,6	16,5	22,0
2016	60,8	16,6	22,6
2017	60,0	16,7	23,3
2018	59,2	17,0	23,8
2019	58,6	17,2	24,2
2020	58,0	17,4	24,6

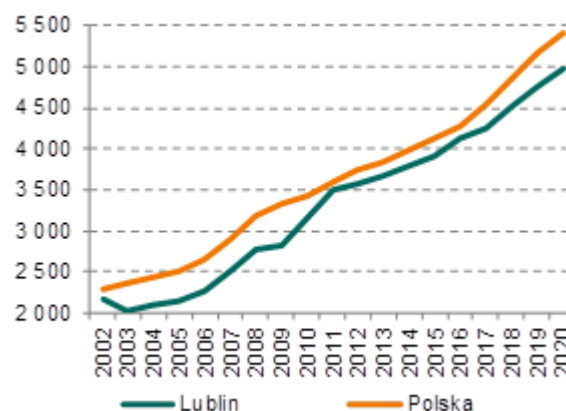
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

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



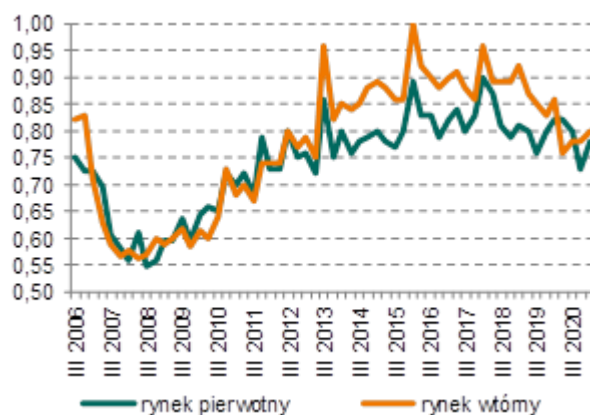
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

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



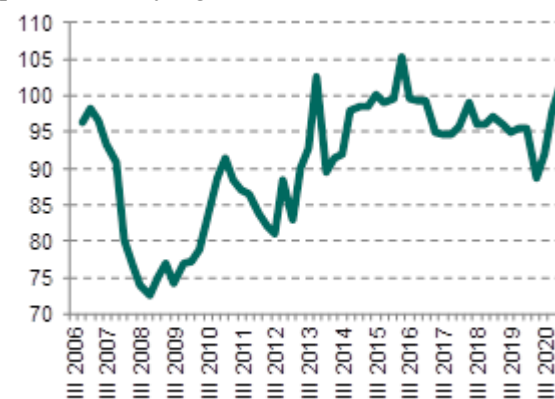
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

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



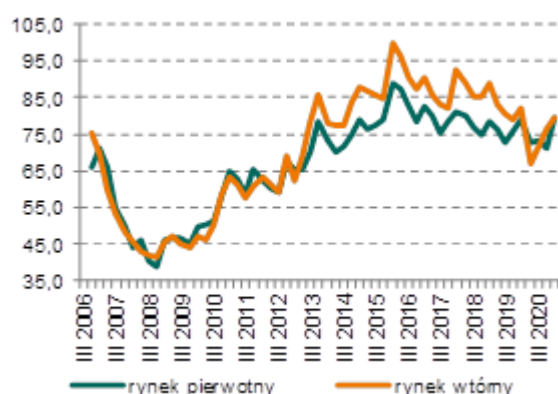
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie

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



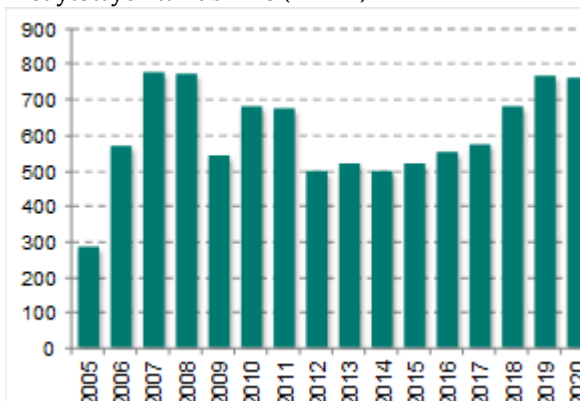
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie

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

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
- mieszkania ogółem	147 314	149 506	152 118	154 926	157 147	160 059
- mieszkania na 1000 ludności	432	439	448	456	463	473
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	8 843	8 982	9 141	9 312	9 456	9 635
- przeciętna (m kw.)	60,0	60,1	60,1	60,1	60,2	60,2
- na osobę (m kw.)	26,0	26,4	26,9	27,4	27,8	28,5
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,6	3,6	3,6	3,6	3,5	3,5
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,3	2,3	2,2	2,2	2,2	2,1

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

11.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 11.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Lublinie

L.p.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Deweloperzy	40	42	41	47	50	60
2	Biura pośredników	70	86	61	88	62	46
3	Kancelarie notarialne	54	63	70	70	62	58
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	112	118	125	125	134	134
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	67	67	67	67	67	67
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1043	1088	1140	1209	1238	1287

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

Tabela 11.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Lublinie

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba umów	3366	3907	3876	4559	2968	3585
Wartość w mln zł	838,66	981,54	1002,36	1235,64	879,07	1172

Źródło: szacunki NBP O/O w Lublinie

Tabela 11.7. Budownictwo mieszkaniowe w Lublinie

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	3187	2758	2308	3447	3229	2766
- indywidualne	851	669	674	192	194	195
- na sprzedaż lub wynajem	2125	1798	1511	3060	3035	2330
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	3339	2267	2329	2837	2750	3462
- indywidualne	701	538	556	184	258	210
- na sprzedaż lub wynajem	2259	1533	1650	2542	2300	2923
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	1836	2298	2716	2889	2328	2912
- indywidualne	151	131	137	121	140	157
- spółdzielcze	0	328	73	347	36	111
- na sprzedaż lub wynajem	1572	1839	2386	2421	2152	2644
- społeczne czynszowe	113	0	0	0	0	0

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

Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

Tabela 11.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Lublinie

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	1836	2298	2716	2889	2328	2912
- ogółem pow. użyt. (tys. m kw.)	121,6	145,3	165,8	176,3	151,5	179,3
- na 1000 ludności	5,4	6,7	8,0	8,5	6,9	8,6
- na 1000 zaw. małżeństw	1136	1392	1541	1690	1392	2077
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-220	-647	-954	-1180	-656	-1 510
- na 1000 ludności	-0,6	-1,9	-2,8	-3,5	-1,9	-4,5
Przec. pow. użyt. mieszkania oddanego (m kw.)						
	66,3	63,2	61,1	61,0	65,1	61,6
Liczba izb oddanych						
	5902	7031	8410	8994	7177	8963
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
	3,2	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1
Przec. pow. izby (m kw.)						
	20,6	20,7	19,7	19,6	21,1	20,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

Tabela 11.9. 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 2015	5008	4920	4844	4424	4630	31,0	23,0
II 2015	4966	4980	4953	4388	4591	31,0	24,0
III 2015	5108	5017	4884	4534	4551	31,0	26,0
IV 2015	5172	4913	4893	4561	4493	32,0	29,0
I 2016	5050	4995	4940	4456	4598	33,0	35,0
II 2016	5095	5035	4979	4549	4544	32,0	35,0
III 2016	5244	4976	4982	4571	4572	33,0	32,0
IV 2016	5202	5212	4983	4698	4692	33,0	34,0
I 2017	5123	5095	5047	4651	4718	32,0	36,0
II 2017	5210	4953	5073	4630	4617	33,0	34,0
III 2017	5134	5243	5102	4765	4710	33,0	33,0
IV 2017	5209	5093	5142	4879	4724	34,0	34,0
I 2018	5284	5473	5139	4782	4641	35,0	35,0
II 2018	5364	5479	5339	4939	4797	36,0	35,0
III 2018	5676	5545	5295	5001	4708	37,0	36,0
IV 2018	5860	5785	5507	5095	4598	32,0	31,0
I 2019	5866	5874	5841	5176	4676	34,0	32,0
II 2019	5844	5852	5733	5371	4672	36,0	33,0
III 2019	5933	6158	5965	5565	4707	31,0	33,0
IV 2019	5911	5977	6171	5747	4721	34,0	34,0
I 2020	5965	6151	6666	5884	4731	37,0	36,0
II 2020	6224	5978	6835	6465	4952	37,0	37,0
III 2020	6651	6188	6808	6331	4788	35,0	34,0
IV 2020	6898	6849	6970	6359	4740	35,0	34,0
I 2021	7082	6790	7285	6767	4986	35,0	34,0

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

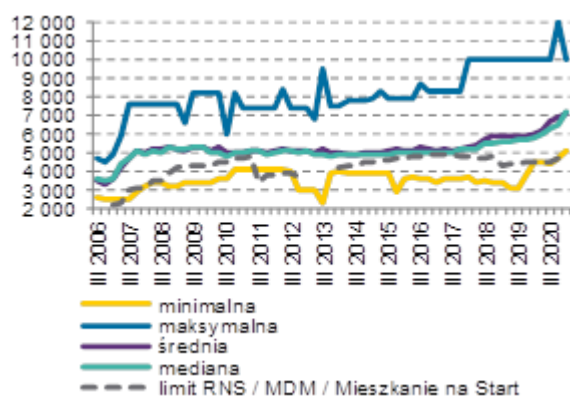
Tabela 11.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Lublinie

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 2015	100,1	99,1	99,8	99,5	102,4	100,0	106,0	99,1	101,0	102,0
II 2015	99,2	101,2	102,3	99,1	99,2	100,9	101,3	101,4	98,8	100,8
III 2015	102,9	100,7	98,8	103,4	99,1	103,8	103,8	101,1	101,0	99,8
IV 2015	101,3	97,9	100,2	100,8	98,7	103,3	98,9	100,8	102,6	99,3
I 2016	97,8	101,7	101,1	97,5	102,3	100,8	101,5	102,1	100,8	99,3
II 2016	100,9	100,8	100,9	102,7	98,8	102,8	101,1	100,7	104,1	99,0
III 2016	102,9	98,8	100,0	99,8	100,8	102,7	99,2	102,2	100,8	100,5
IV 2016	99,2	104,7	99,8	102,7	102,8	100,8	106,1	101,8	102,6	104,4
I 2017	98,5	97,8	101,3	99,4	100,8	101,4	102,0	102,0	104,5	102,8
II 2017	101,7	97,2	100,5	99,5	97,9	102,3	98,4	101,7	101,4	101,8
III 2017	98,5	105,9	100,8	102,9	102,0	97,9	105,4	102,2	104,5	103,0
IV 2017	101,5	97,1	100,8	102,4	100,3	100,1	97,7	103,3	104,3	100,7
I 2018	101,4	107,5	99,9	98,0	98,2	103,1	107,4	101,8	102,8	98,4
II 2018	101,5	100,1	103,9	103,3	103,4	103,0	110,8	105,2	106,7	103,9
III 2018	105,8	101,2	99,2	101,3	98,1	110,8	105,8	103,8	105,0	100,0
IV 2018	103,2	104,3	104,0	101,9	97,7	112,5	113,8	107,1	104,4	97,3
I 2019	100,1	101,5	102,4	101,8	101,7	111,0	107,3	109,8	108,2	100,7
II 2019	99,8	99,8	101,8	103,8	99,9	108,9	106,8	107,4	108,7	97,4
III 2019	101,5	105,2	104,0	103,8	100,8	104,5	111,1	112,7	111,3	100,0
IV 2019	99,8	97,1	103,4	103,3	100,3	100,9	103,3	112,1	112,8	102,7
I 2020	100,9	102,9	108,0	102,4	100,2	101,7	104,7	118,2	113,7	101,2
II 2020	104,3	97,2	102,5	109,9	104,7	108,5	102,1	119,2	120,4	106,0
III 2020	108,9	103,5	99,8	97,9	96,7	112,1	100,5	114,1	113,8	101,7
IV 2020	103,7	110,7	102,4	100,5	99,0	118,7	114,8	113,0	110,8	100,4
I 2021	102,7	99,1	104,5	108,4	105,2	118,7	110,4	109,3	115,0	105,4

Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

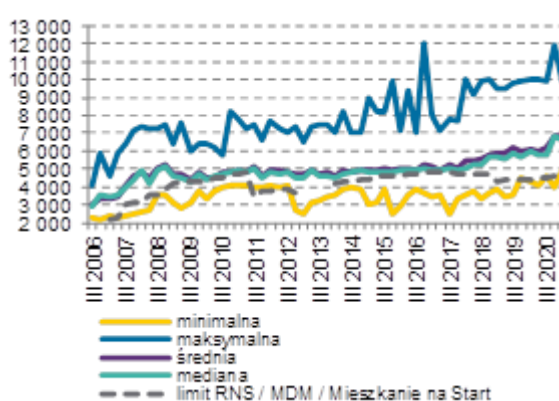
11.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

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



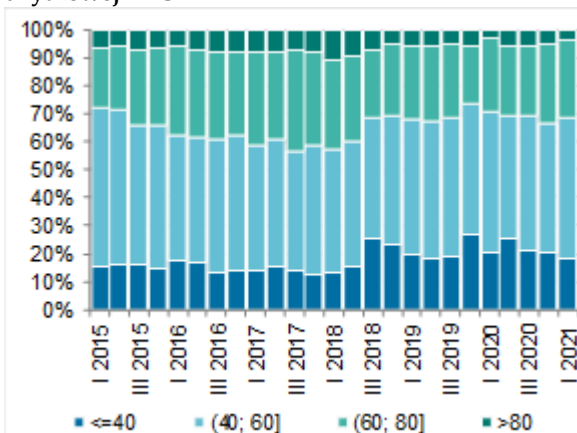
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



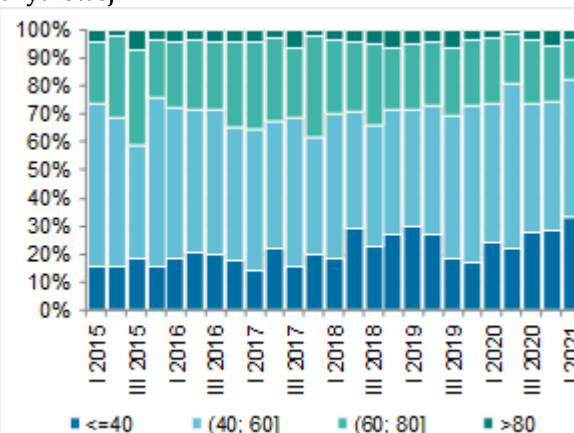
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 11.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



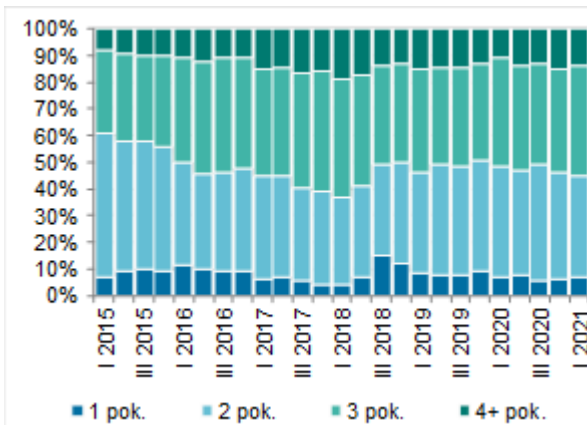
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 11.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



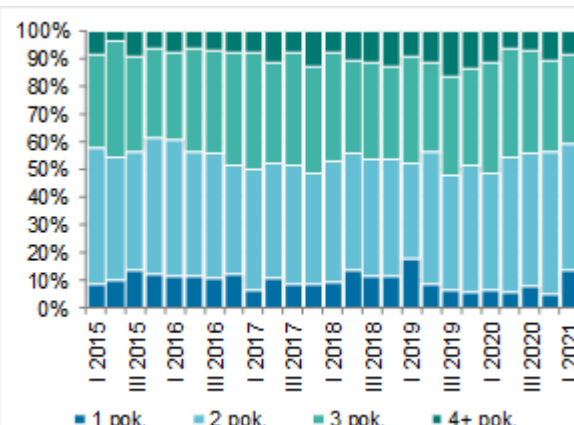
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 11.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



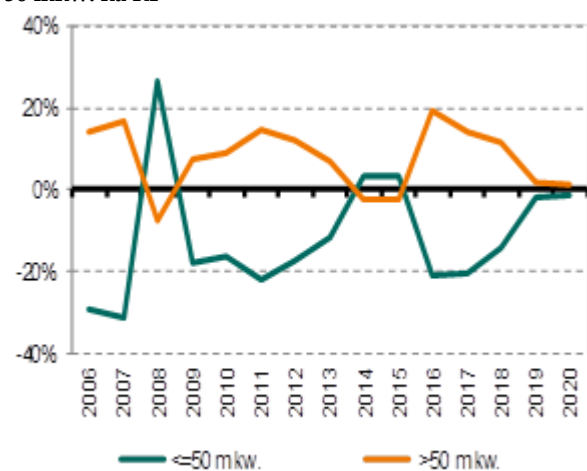
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 11.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



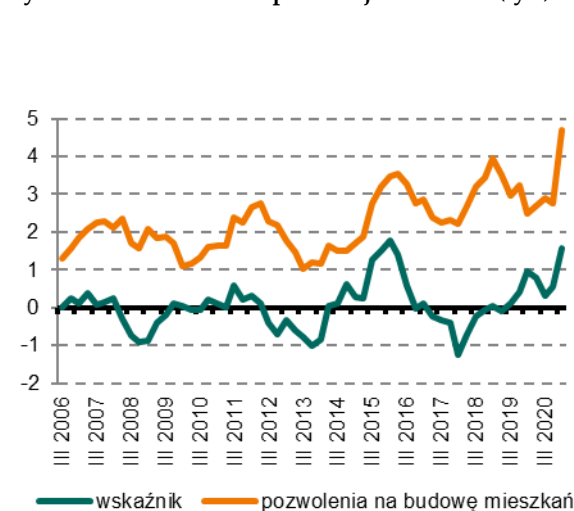
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



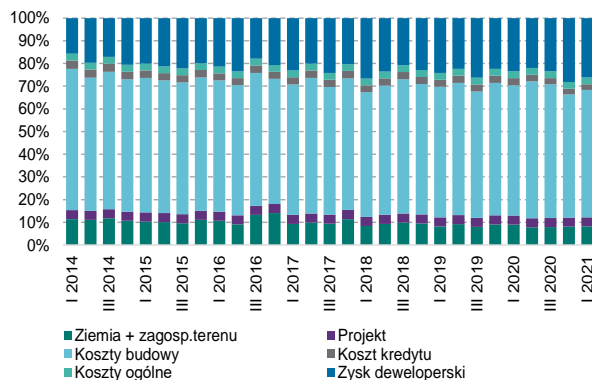
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 11.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie

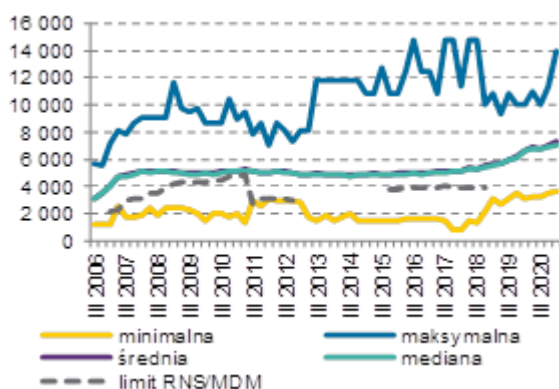
Wykres 11.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

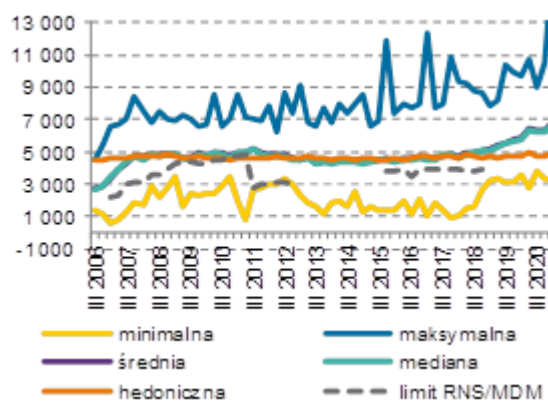
11.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

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



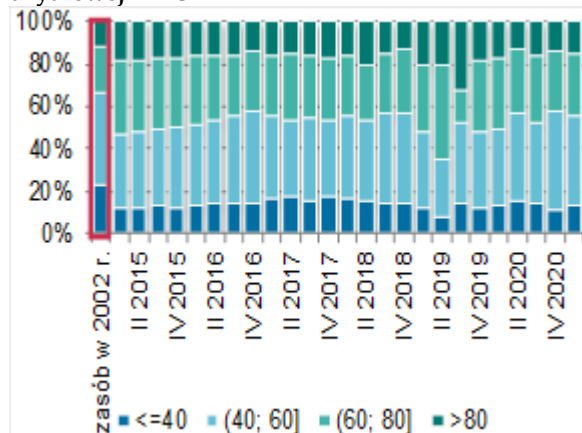
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



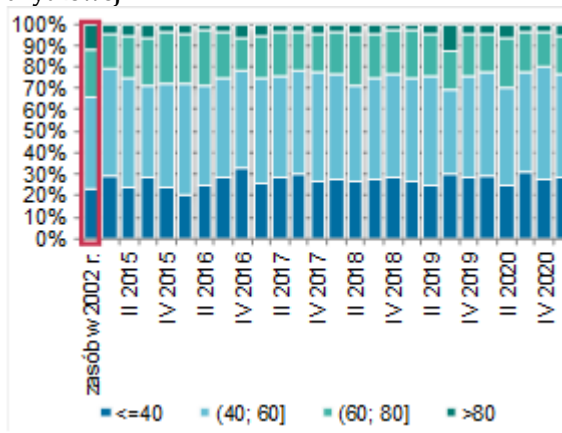
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 11.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



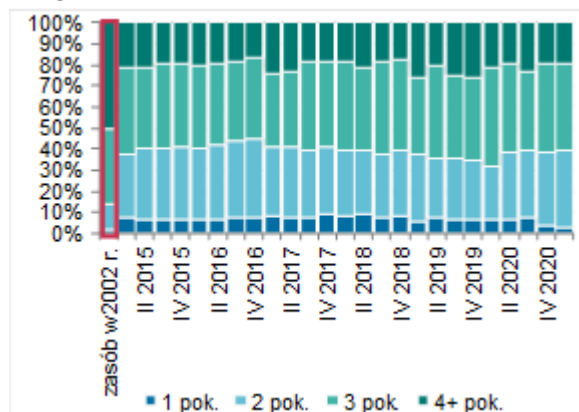
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 11.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



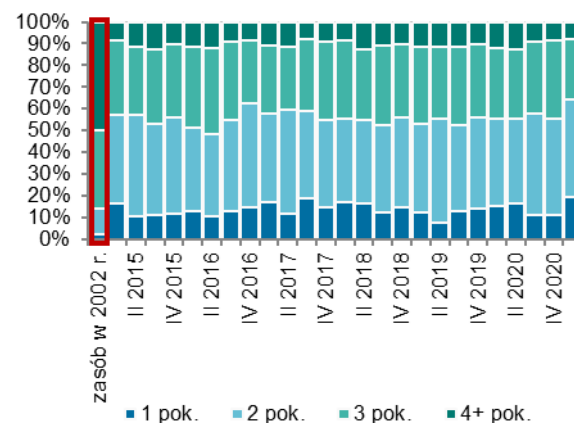
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 11.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



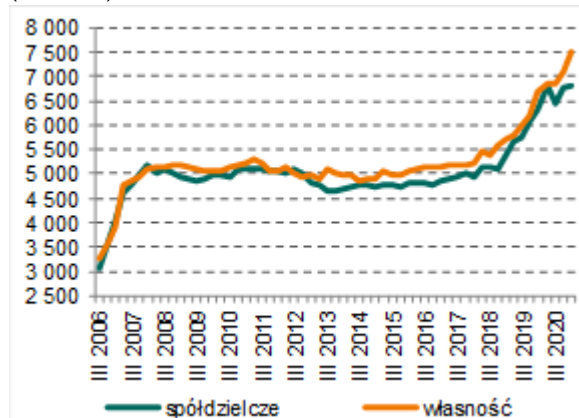
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 11.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



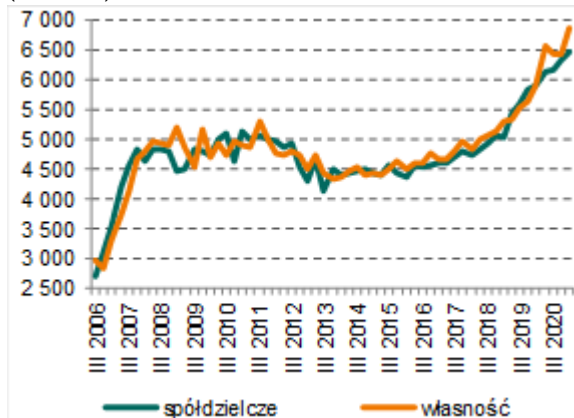
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



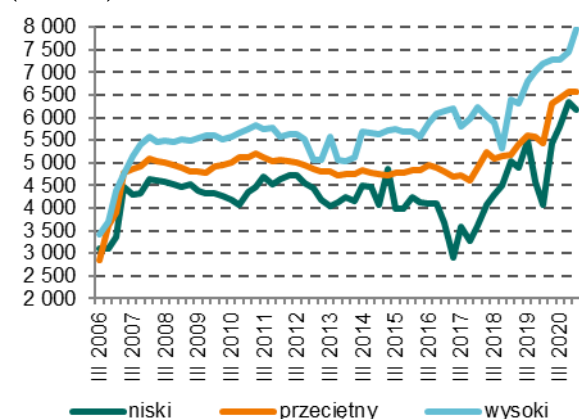
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



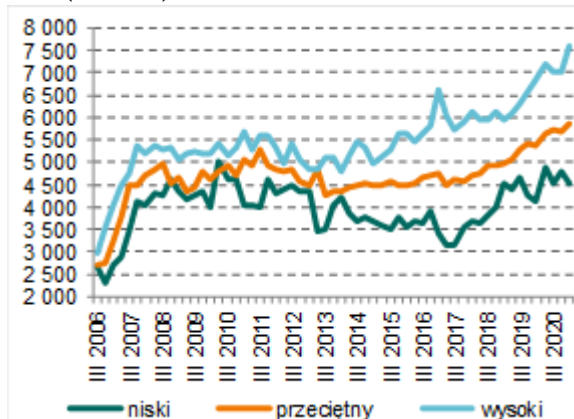
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



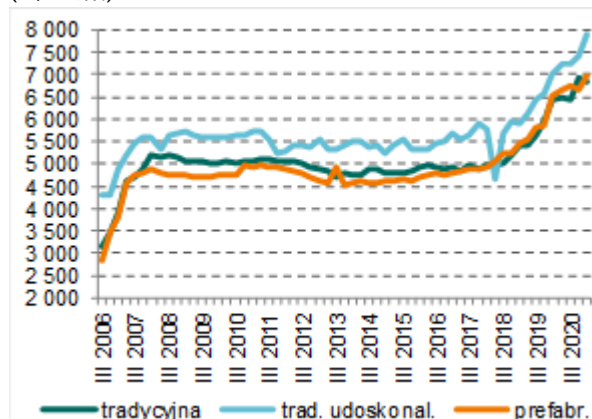
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



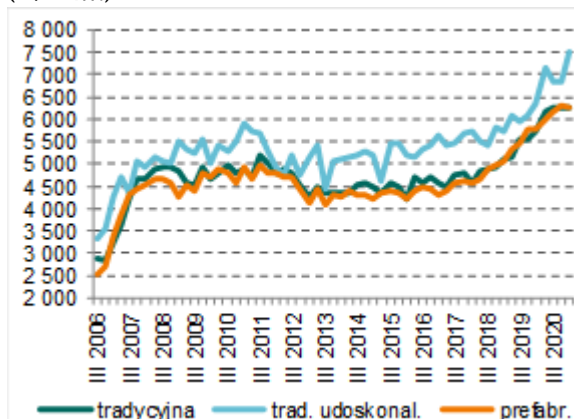
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



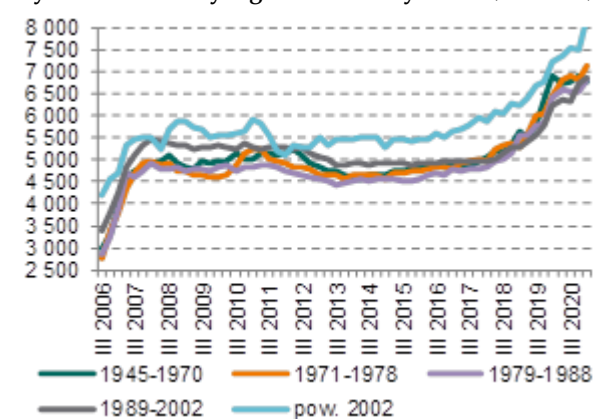
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



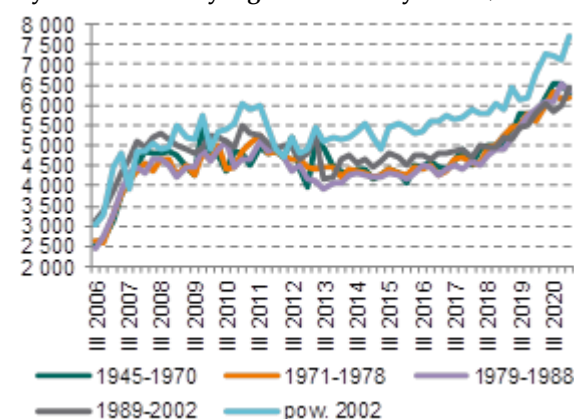
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



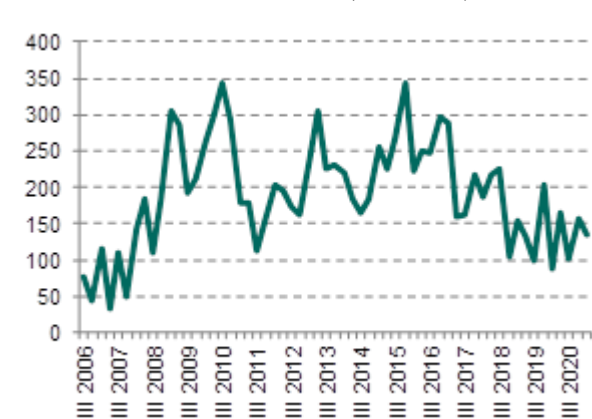
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



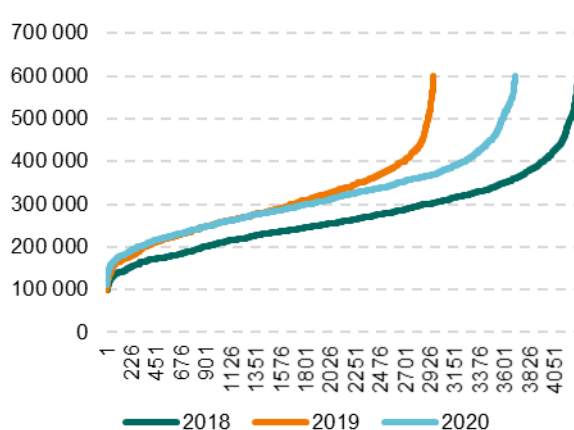
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 11.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Lublinie w latach 2018-2020



Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

12. Łódź

12.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

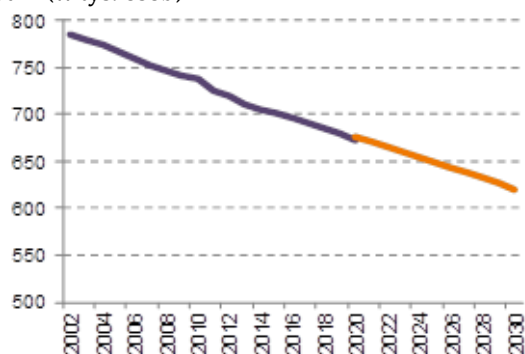
12.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 12.1. Czynniki demograficzne w 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			
2015	700982	-4415	-967	-5382	2981	-6,3	-1,4	4,3
2016	696503	-3520	-832	-4352	3149	-5,0	-1,2	4,5
2017	690422	-3782	-1237	-5019	3185	-5,5	-1,8	4,6
2018	685285	-3822	-1198	-5020	3209	-5,6	-1,7	4,7
2019	679941	-3828	-1086	-4914	3182	-5,6	-1,6	4,7
2020	672185	-5247	-1338	-6585	2498	-7,7	-2,0	3,7

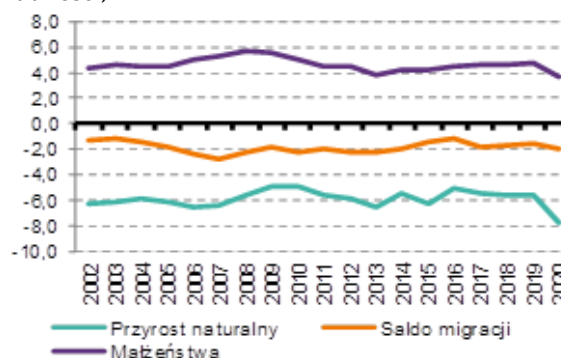
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

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



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

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

Tabela 12.2. Gospodarstwa domowe w Łodzi

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

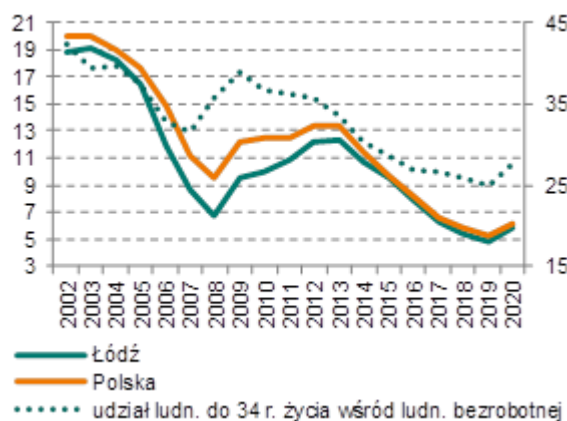
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2015	59,9	14,3	25,8
2016	58,9	14,5	26,6
2017	57,9	14,7	27,4
2018	57,1	14,9	28,0
2019	56,4	15,1	28,6
2020	55,7	15,3	29,0

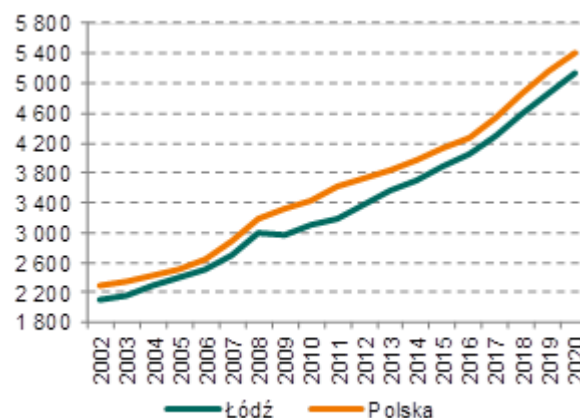
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

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



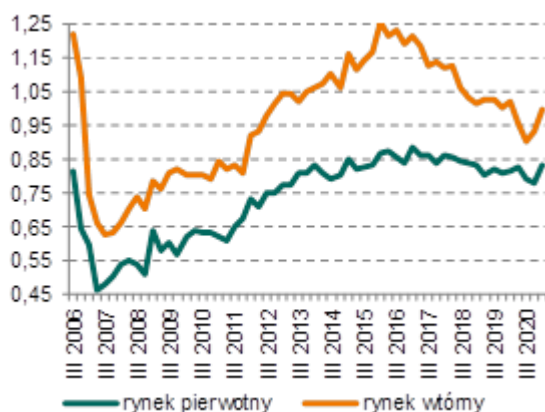
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

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



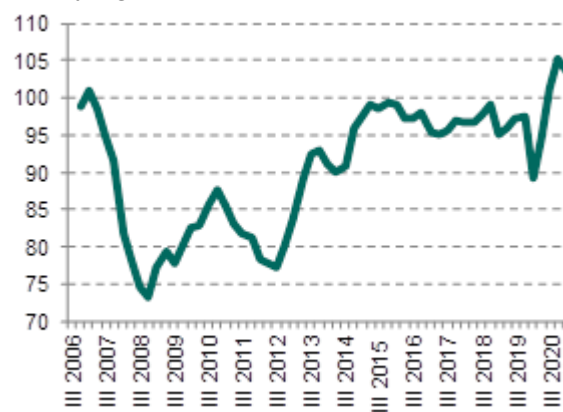
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

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



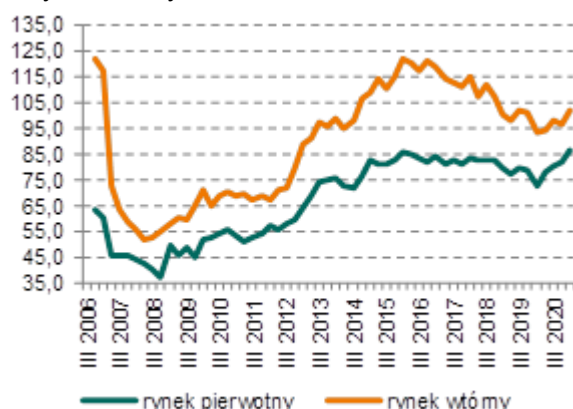
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi

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



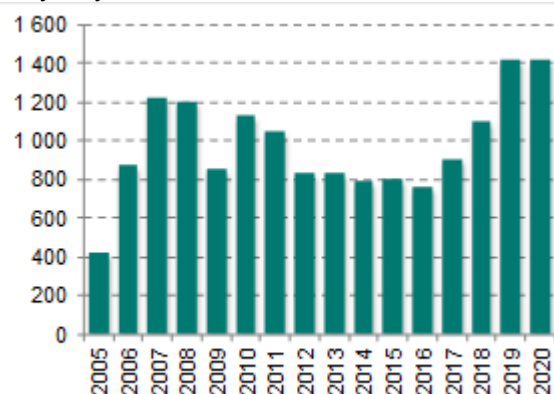
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi

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

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	352040	353968	356350	358991	363171	368939
- mieszkania na 1000 ludności	502	508	516	524	534	549
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	18990	19137	19318	19506	19782	20138
- przeciętna (m kw.)	53,9	54,1	54,2	54,3	54,5	54,6
- na osobę (m kw.)	27,1	27,5	28,0	28,5	29,1	30,0
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,0	2,0	1,9	1,9	1,9	1,8

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

12.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 12.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Łodzi

L.p.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Deweloperzy	58	63	76	95	110	98
2	Biura pośredników	185	175	165	165	185	217
3	Kancelarie notarialne	73	75	78	81	85	89
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	153	151	146	151	195	190
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	56	56	62	62	58	48
6	Wspólnoty mieszkaniowe	3050	3130	3172	3195	3635	3730

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

Tabela 12.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Łodzi

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba umów	8000	6000	5300	5600	6400	6193
Wartość w mln zł	1430,00	1071,00	1069,00	1230,00	1825,00	1488,34

Źródło: szacunki NBP O/O w Łodzi

Tabela 12.7. Budownictwo mieszkaniowe w Łodzi

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	2491	4382	4628	6135	6615	5257
- indywidualne	984	1475	1087	484	402	464
- na sprzedaż lub wynajem	1507	2907	3541	5573	6213	4793
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	2717	2340	3552	3842	6708	4037
- indywidualne	755	704	936	450	440	438
- na sprzedaż lub wynajem	1962	1636	2588	3334	6208	3599
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	2252	2066	2520	2800	4202	5768
- indywidualne	352	394	343	305	364	407
- spółdzielcze	0	0	28	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	1818	1672	2094	2495	3822	5315
- społeczne czynszowe	82	0	51	0	0	0
- komunalne	0	0	4	0	16	46

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

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

Tabela 12.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	2252	2066	2520	2800	4202	5768
- ogółem pow. użyt. (tys. m)	168,2	160,9	191,3	198,6	280,4	355,5
- na 1000 ludności	3,2	3,0	3,6	4,1	6,2	8,5
- na 1000 zaw. małżeństw	755	656	791	873	1321	2309
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	729	1083	665	409	-1020	-3270
- na 1000 ludności	1,0	1,6	1,0	0,6	-1,5	-4,9
Przec. pow. użyt. mieszkania oddanego (m kw.)						
	74,7	77,9	75,9	70,9	66,7	61,6
Liczba izb oddanych						
	7538	6647	8335	8602	12924	16353
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
	3,3	3,2	3,3	3,1	3,1	2,8
Przec. pow. izby (m kw.)						
	22,3	24,2	23,0	23,1	21,7	21,7

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

Tabela 12.9. Średnia cena 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 2015	4863	4578	3923	3342	3867	30,1
II 2015	4906	4687	3865	3442	4073	29,9
III 2015	4881	4676	3872	3376	3835	29,7
IV 2015	4831	4697	3850	3341	3851	29,1
I 2016	4773	4738	3939	3277	3755	29,3
II 2016	4894	4646	4009	3347	3836	29,2
III 2016	4900	4727	4036	3284	3916	26,3
IV 2016	5110	4850	4096	3417	3895	27,0
I 2017	4943	4792	4149	3509	3903	27,5
II 2017	5180	4940	4203	3588	4004	29,4
III 2017	5147	4911	4241	3762	3995	30,3
IV 2017	5332	5148	4314	3784	3990	30,3
I 2018	5524	5211	4432	4022	4120	29,7
II 2018	5475	5206	4642	3959	4013	28,3
III 2018	5529	5356	4711	4256	3976	29,5
IV 2018	5663	5507	4811	4465	4084	34,8
I 2019	5796	5631	5053	4616	4090	35,2
II 2019	6010	5853	5116	4596	3909	33,6
III 2019	6027	5881	5203	4708	3916	36,5
IV 2019	6274	6026	5392	4870	3973	36,5
I 2020	6608	6249	5465	5011	3942	34,7
II 2020	6510	6080	5432	5245	3952	31,9
III 2020	6734	6406	5464	5613	4130	29,8
IV 2020	6761	6624	5721	5522	4173	32,4
I 2021	6854	6500	5905	5433	3960	39,4

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 Łodzi

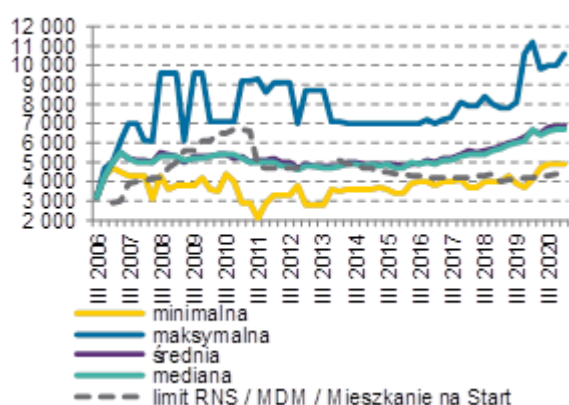
Tabela 12.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Łodzi

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 2015	100,0	98,3	100,8	95,8	94,6	101,1	103,3	98,5	96,5	100,5
II 2015	100,9	102,4	98,5	103,0	105,3	99,4	103,4	98,7	100,6	102,9
III 2015	99,5	99,8	100,2	98,1	94,2	99,0	100,3	99,1	100,4	97,5
IV 2015	99,0	100,4	99,4	99,0	100,4	99,4	100,9	98,9	95,7	94,2
I 2016	98,8	100,9	102,3	98,1	97,5	98,1	103,5	100,4	98,1	97,1
II 2016	102,5	98,1	101,8	102,1	102,2	99,8	99,1	103,7	97,2	94,2
III 2016	100,1	101,7	100,7	98,1	102,1	100,4	101,1	104,2	97,3	102,1
IV 2016	104,3	102,6	101,5	104,0	99,5	105,8	103,3	106,4	102,3	101,1
I 2017	96,7	98,8	101,3	102,7	100,2	103,6	101,1	105,3	107,1	103,9
II 2017	104,8	103,1	101,3	102,3	102,6	105,8	106,3	104,8	107,2	104,4
III 2017	99,4	99,4	100,9	104,8	99,8	105,0	103,9	105,1	114,6	102,0
IV 2017	103,6	104,8	101,7	100,6	99,9	104,3	106,1	105,3	110,7	102,4
I 2018	103,6	101,2	102,7	106,3	103,3	111,8	108,7	106,8	114,6	105,6
II 2018	99,1	99,9	104,7	98,4	97,4	105,7	105,4	110,4	110,3	100,2
III 2018	101,0	102,9	101,5	107,5	99,1	107,4	109,1	111,1	113,1	99,5
IV 2018	102,4	102,8	102,1	104,9	102,7	106,2	107,0	111,5	118,0	102,4
I 2019	102,3	102,3	105,0	103,4	100,1	104,9	108,1	114,0	114,8	99,3
II 2019	103,7	103,9	101,2	99,6	95,6	109,8	112,4	110,2	116,1	97,4
III 2019	100,3	100,5	101,7	102,4	100,2	109,0	109,8	110,4	110,6	98,5
IV 2019	104,1	102,5	103,6	103,4	101,5	110,8	109,4	112,1	109,1	97,3
I 2020	105,3	103,7	101,4	102,9	99,2	114,0	111,0	108,2	108,6	96,4
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

Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

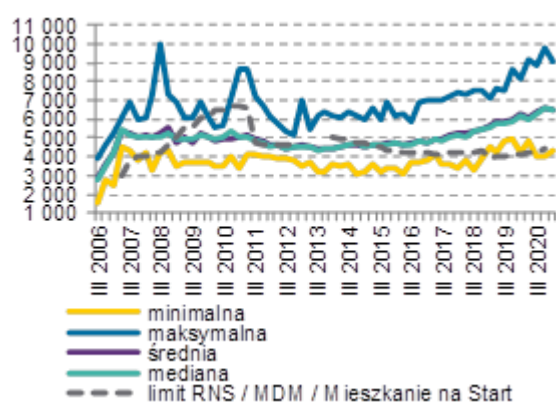
12.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

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



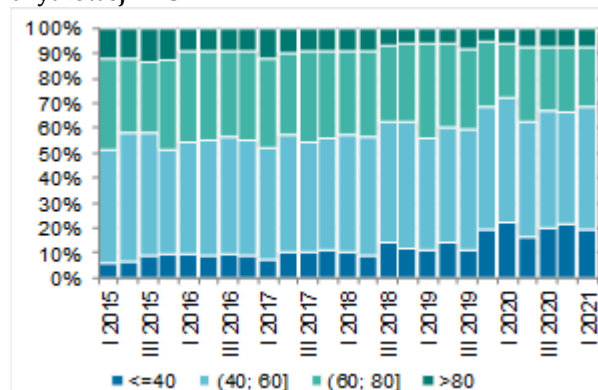
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

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



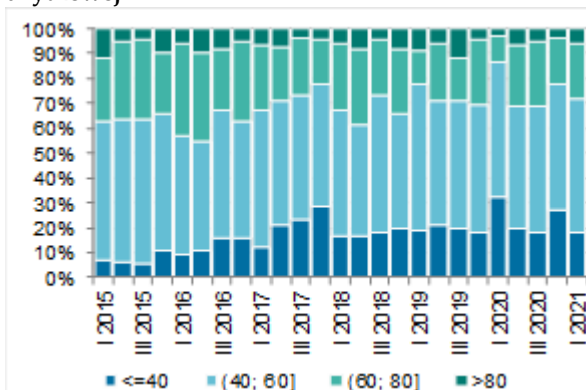
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 12.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



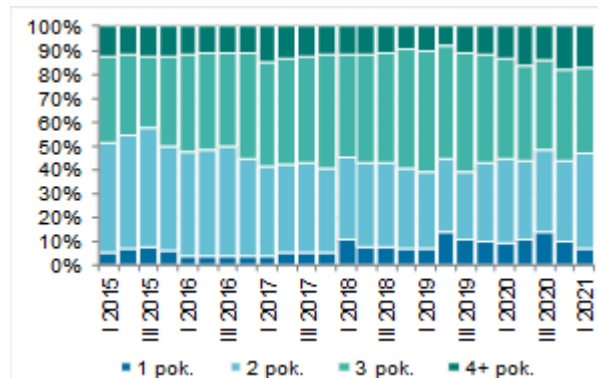
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 12.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



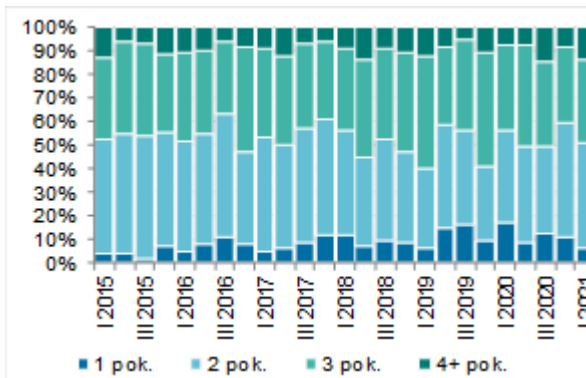
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 12.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



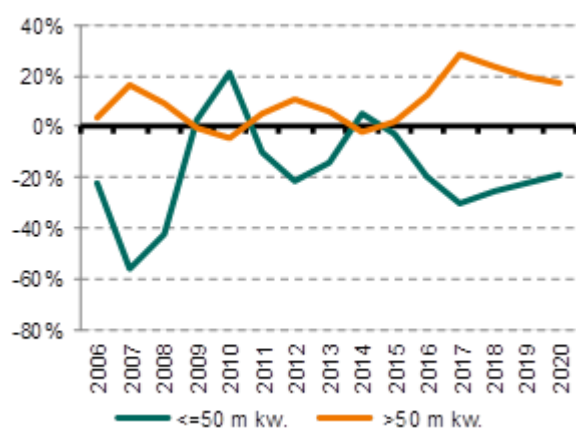
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 12.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



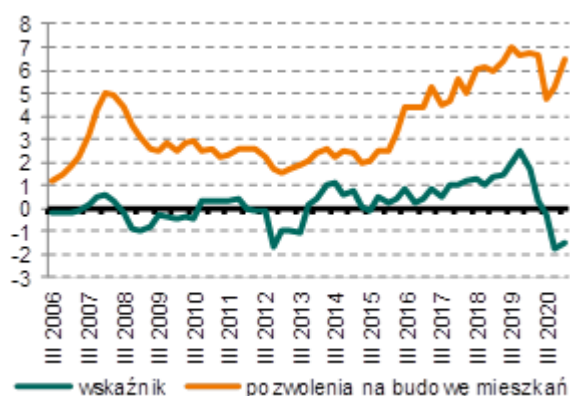
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



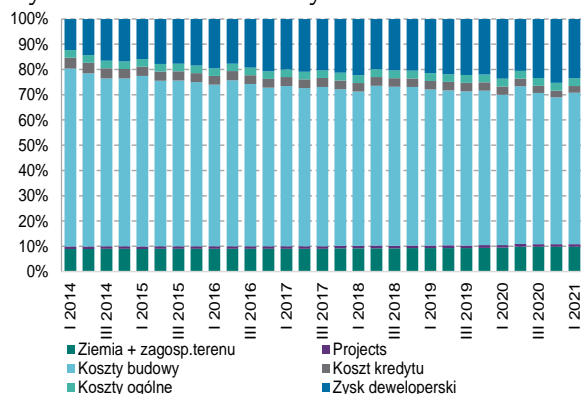
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 12.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi

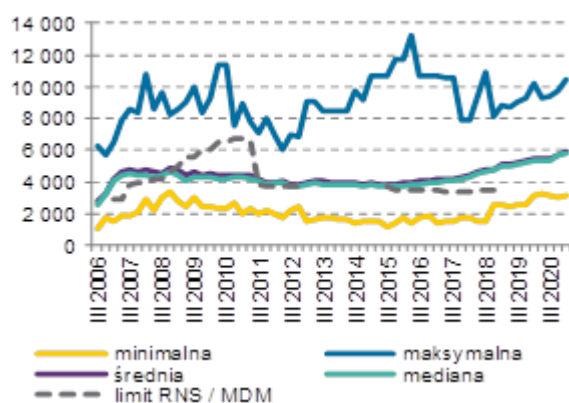
Wykres 12.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

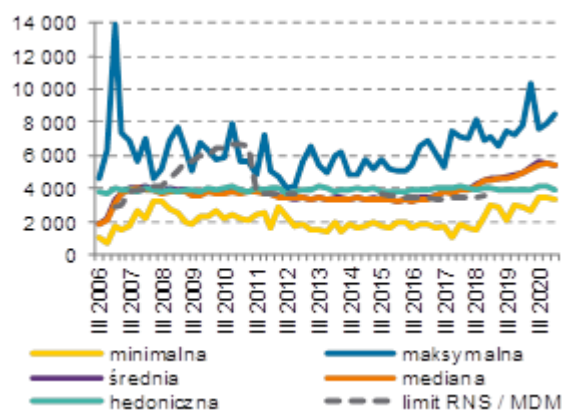
12.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

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



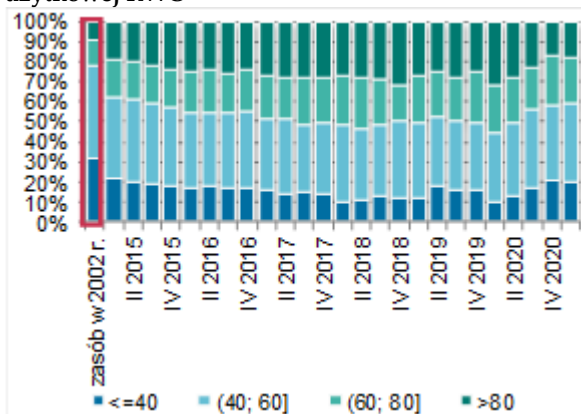
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



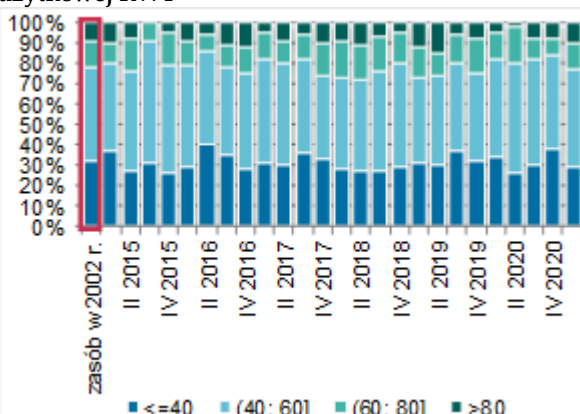
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 12.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



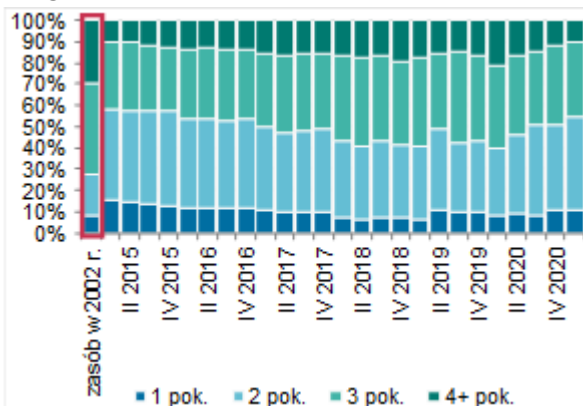
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 12.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



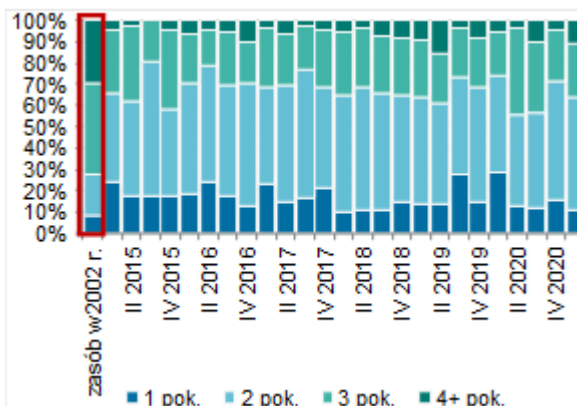
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 12.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



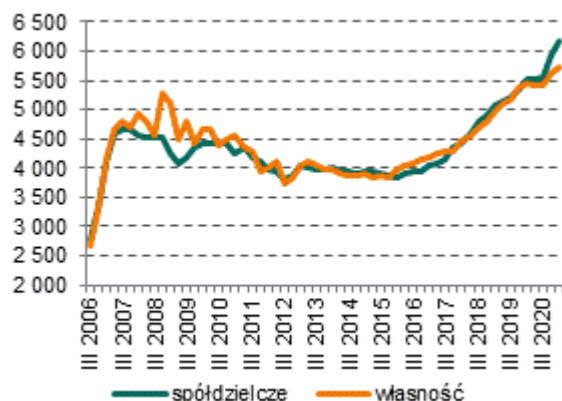
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 12.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



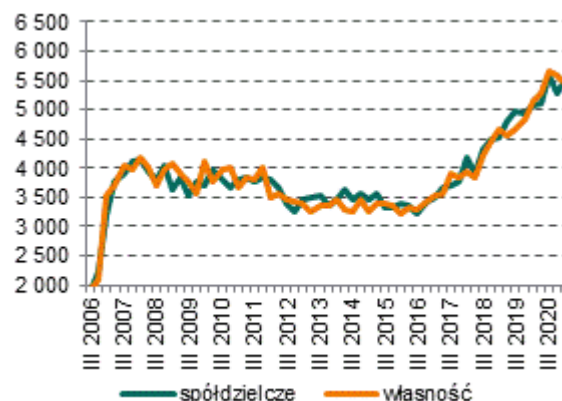
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



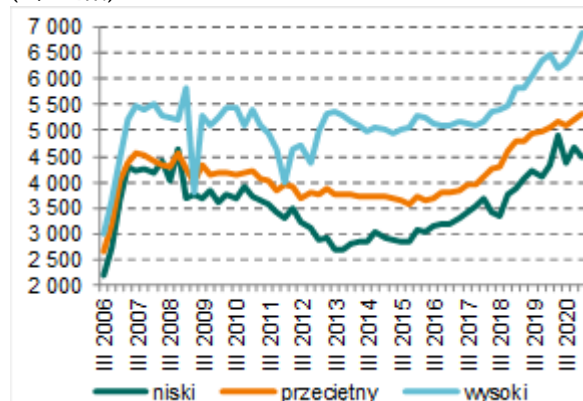
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



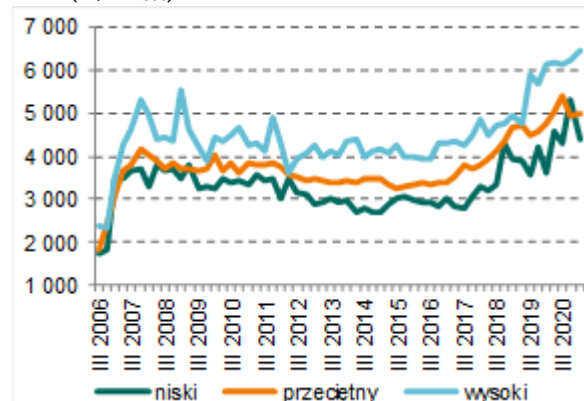
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



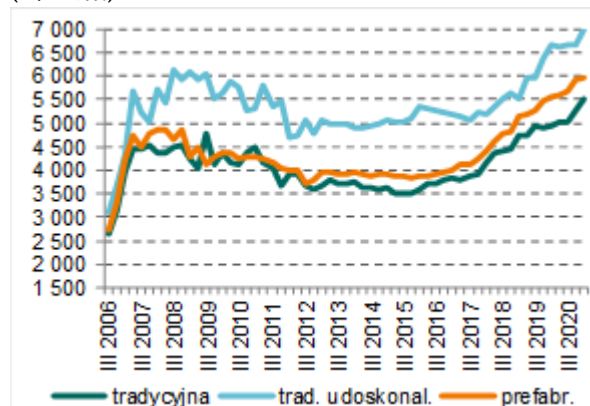
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



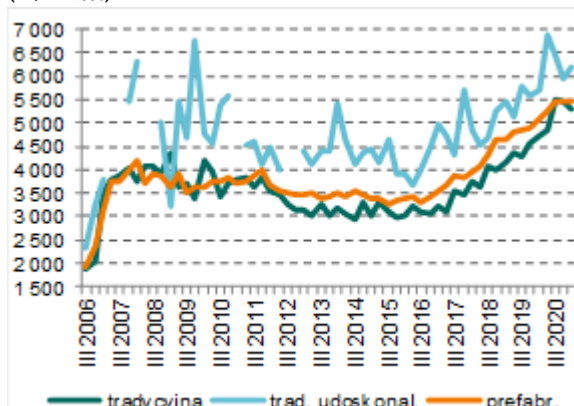
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



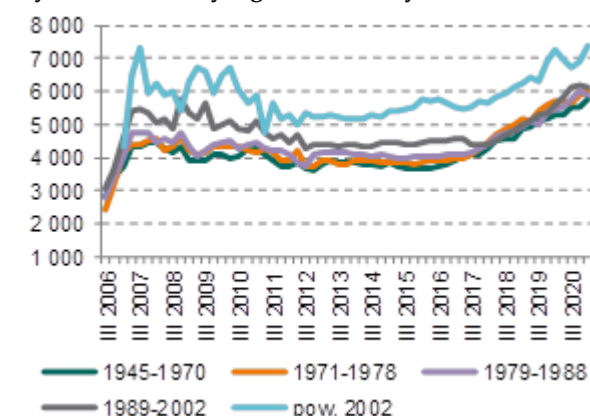
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



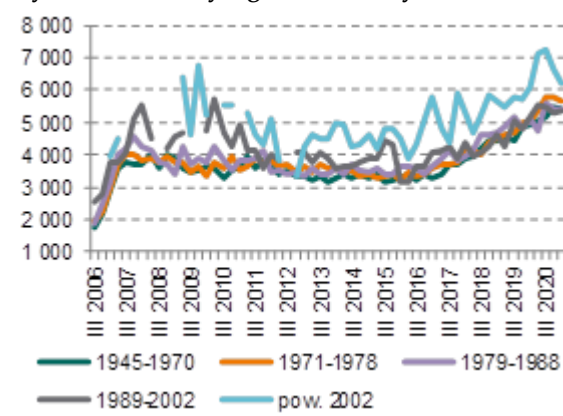
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



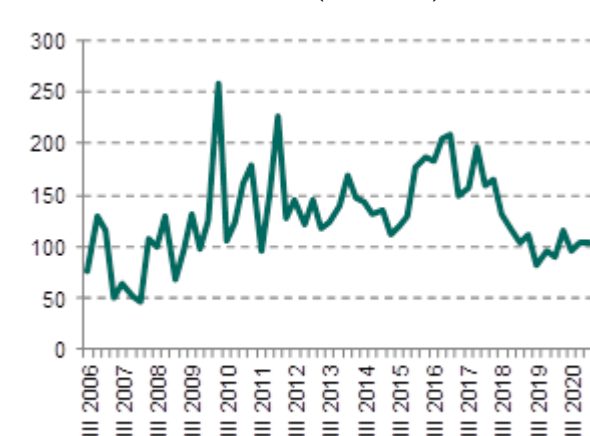
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



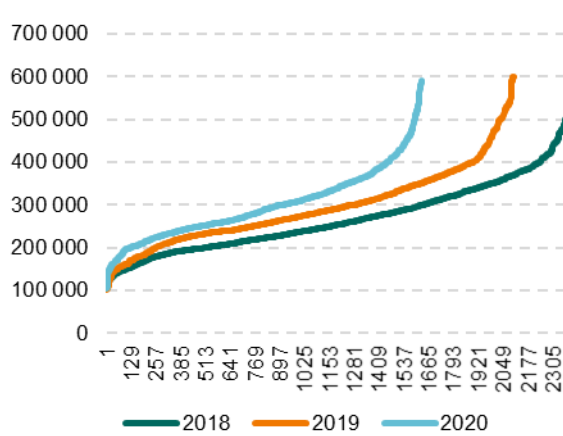
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 12.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Łodzi w latach 2018-2020



Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

13. Olsztyn

13.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

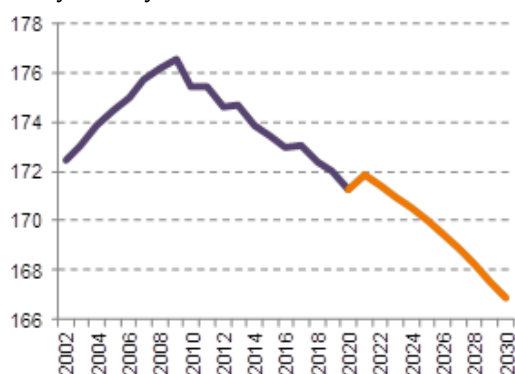
13.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 13.1. Czynniki demograficzne w Olsztynie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2015	173444	121	148	269	722	0,7	0,9	4,2
2016	172993	142	35	177	672	0,8	0,2	3,9
2017	173070	380	-135	245	757	2,2	-0,8	4,4
2018	172362	393	-415	-22	730	2,3	-2,4	4,2
2019	171979	48	-396	-348	797	0,3	-2,3	4,6
2020	171249	-230	-344	-574	658	-1,3	-2,0	3,8

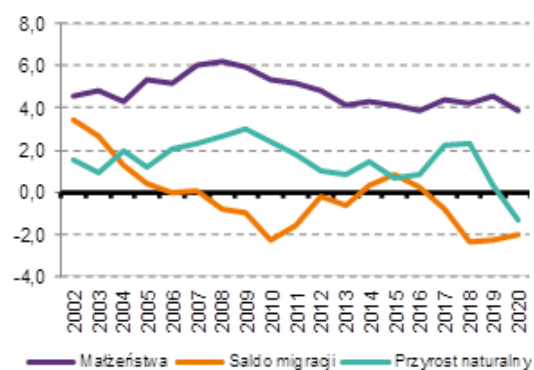
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

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



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

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

Tabela 13.2. Gospodarstwa domowe w Olsztynie

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

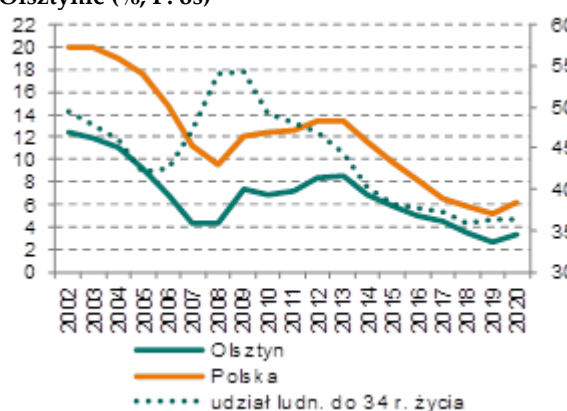
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2015	62,9	16,7	20,3
2016	61,9	17,0	21,2
2017	60,9	17,2	21,9
2018	59,8	17,5	22,7
2019	58,9	17,6	23,4
2020	58,4	17,6	24,0

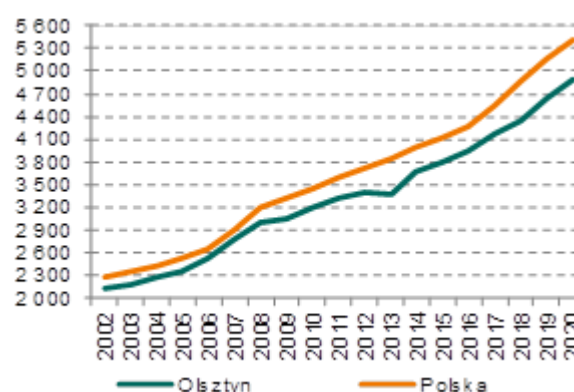
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

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



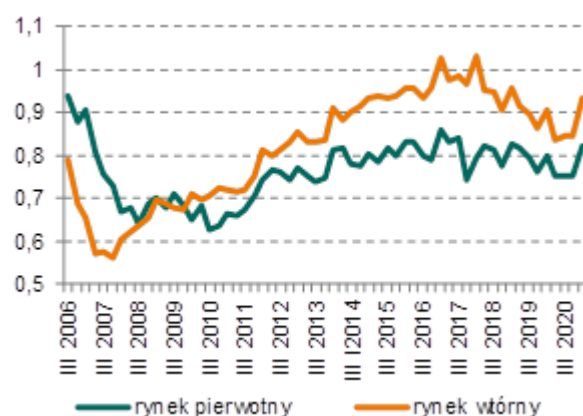
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

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



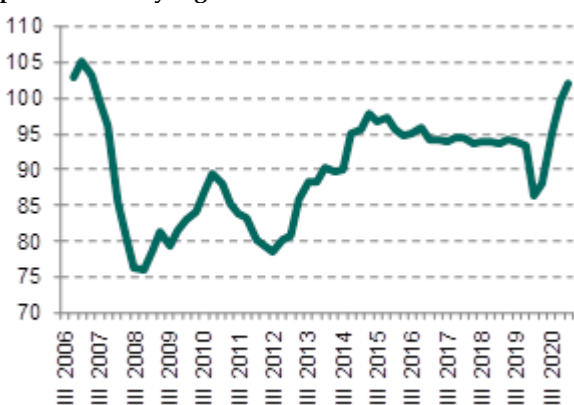
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

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



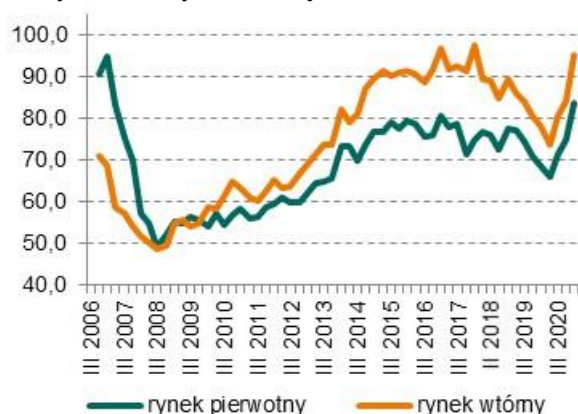
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie

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



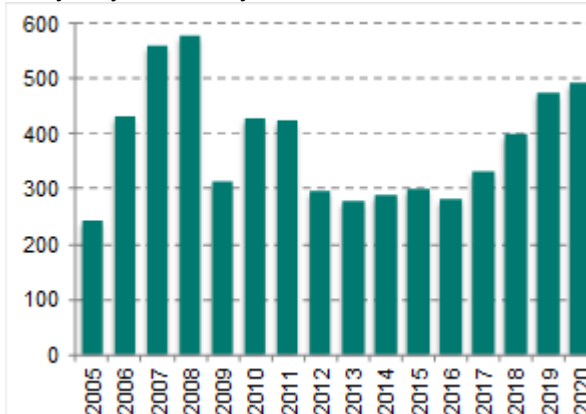
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie

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

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	76138	76680	77525	78184	79461	80970
- mieszkania na 1000 ludności	439	443	448	454	462	473
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	4423	4462	4517	4560	4636	4723
- przeciętna (m kw.)	58,1	58,2	58,3	58,3	58,3	58,3
-na osobę (m kw.)	25,5	25,8	26,1	26,5	27,0	27,6
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,3	2,3	2,2	2,2	2,2	2,1

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

13.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 13.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Olsztynie

L. p.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Deweloperzy	18	17	20	22	22	
2	Biura pośredników	92	81	95	94	95	99
3	Kancelarie notarialne	30	30	30	28	28	27
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	98	101	108	108	115	114
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	14	13	12	10	10	10
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1389	1407	1443	1467	1468	1491

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

Tabela 13.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Olsztynie

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba umów	2534	2487	2787	3126	3037	3179
Wartość w mln zł	536	525	614	684	821	981

Źródło: szacunki NBP O/O w Olsztynie

Tabela 13.7. Budownictwo mieszkaniowe w Olsztynie

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	885	568	974	1651	1492	637
- indywidualne	60	74	104	43	43	34
- na sprzedaż lub wynajem	825	466	870	1608	1449	535
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	564	357	794	1297	837	666
- indywidualne	137	53	88	24	30	34
- na sprzedaż lub wynajem	427	239	706	1273	747	632
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	700	548	847	663	1279	1509
- indywidualne	62	51	39	38	28	34
- spółdzielcze	120	0	0	65	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	518	497	808	560	1251	1475
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0	0
- komunalne	0	0	0	0	0	0

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

Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

Tabela 13.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Olsztynie

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	700	548	847	663	1279	1509
- ogółem pow. użyt. (tys. m kw.)	46,0	39,6	55,7	43,0	76,2	87,5
- na 1000 ludności	4,0	3,2	4,9	3,8	7,4	8,8
- na 1000 zaw. małżeństw	970	815	1119	908	1605	2293
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	22	124	-90	67	-482	-851
- na 1000 ludności	0,1	0,7	-0,5	0,4	-2,8	-5,0
Przec. pow. użyt. mieszkania oddanego (m kw.)	65,7	72,3	65,7	64,9	59,6	58,0
Liczba izb oddanych	2126	1835	2523	2124	3849	4657
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,0	3,3	3,0	3,2	3,0	3,1
Przec. pow. izby (m kw.)	21,6	21,6	22,1	20,3	19,8	18,8

Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

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

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2015	4971	4724	4348	4055	4407	24,6	24,1
II 2015	4799	4807	4301	4025	4364	24,8	24,6
III 2015	4747	4617	4340	4047	4355	26,3	24,7
IV 2015	4848	4764	4310	4060	4392	24,2	23,3
I 2016	4806	4737	4374	4126	4372	24,8	23,2
II 2016	4788	4729	4380	4122	4368	25,1	22,5
III 2016	5174	4935	4353	4216	4367	26,8	24,0
IV 2016	5559	4991	4384	4127	4376	26,6	22,0
I 2017	5566	4899	4437	4091	4349	26,6	22,9
II 2017	5481	4997	4471	4260	4377	26,6	23,0
III 2017	5450	4929	4449	4199	4342	27,4	24,4
IV 2017	5600	5593	4516	4312	4347	27,0	24,1
I 2018	5709	5518	4654	4243	4321	28,0	24,4
II 2018	5811	5248	4728	4510	4371	28,4	24,1
III 2018	5794	5326	4867	4554	4277	27,8	25,3
IV 2018	5946	5612	5025	4804	4414	29,4	26,0
I 2019	6083	5561	5254	4823	4424	29,4	25,2
II 2019	6081	5638	5401	5049	4298	30,7	28,5
III 2019	6185	5836	5536	5171	4317	30,4	27,0
IV 2019	6345	6096	5674	5381	4286	31,6	25,9
I 2020	6379	6208	5813	5449	4282	32,1	28,5
II 2020	6411	6273	6016	5637	4327	30,1	28,1
III 2020	6435	6388	5958	5672	4343	31,4	27,8
IV 2020	6416	6497	6031	5781	4327	30,1	27,4
I 2021	6590	6508	6130	5690	4217	30,5	26,9

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

Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

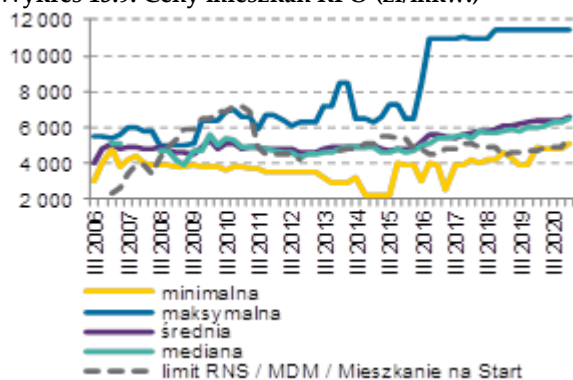
Tabela 13.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Olsztynie

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 2015	100,6	99,7	100,7	101,2	100,2	102,2	105,1	97,9	101,2	100,4
II 2015	96,5	101,8	98,9	99,3	99,0	97,2	107,8	97,3	97,3	99,9
III 2015	98,9	96,0	100,9	100,5	99,8	96,3	98,4	98,5	100,1	100,5
IV 2015	102,1	103,2	99,3	100,3	100,8	98,1	100,6	99,9	101,3	99,8
I 2016	99,1	99,4	101,5	101,6	99,5	96,7	100,3	100,6	101,8	99,2
II 2016	99,6	99,8	100,1	99,9	99,9	99,8	98,4	101,8	102,4	100,1
III 2016	108,1	104,4	99,4	102,3	100,0	109,0	106,9	100,3	104,2	100,3
IV 2016	107,5	101,1	100,7	97,9	100,2	114,7	104,8	101,7	101,7	99,6
I 2017	100,1	98,2	101,2	99,1	99,4	115,8	103,4	101,4	99,2	99,5
II 2017	98,5	102,0	100,8	104,1	100,6	114,5	105,7	102,1	103,4	100,2
III 2017	99,4	98,6	99,5	98,6	99,2	105,3	99,9	102,2	99,6	99,4
IV 2017	102,8	113,5	101,5	102,7	100,1	100,7	112,1	103,0	104,5	99,3
I 2018	101,9	98,7	103,1	98,4	99,4	102,6	112,6	104,9	103,7	99,3
II 2018	101,8	95,1	101,6	106,3	101,2	106,0	105,0	105,8	105,9	99,9
III 2018	99,7	101,5	102,9	101,0	97,9	106,3	108,0	109,4	108,5	98,5
IV 2018	102,6	105,4	103,2	105,5	103,2	106,2	100,3	111,3	111,4	101,5
I 2019	102,3	99,1	104,6	100,4	100,2	106,6	100,8	112,9	113,7	102,4
II 2019	100,0	101,4	102,8	104,7	97,1	104,6	107,4	114,2	111,9	98,3
III 2019	101,7	103,5	102,5	102,4	100,4	106,7	109,6	113,7	113,6	100,9
IV 2019	102,6	104,5	102,5	104,0	99,3	106,7	108,6	112,9	112,0	97,1
I 2020	100,5	101,8	102,4	101,3	99,9	104,9	111,6	110,6	113,0	96,8
II 2020	100,5	101,0	103,5	103,5	101,1	105,4	111,3	111,4	111,7	100,7
III 2020	100,4	101,8	99,0	101,0	100,4	104,0	109,5	107,6	110,1	100,6
IV 2020	99,7	101,7	101,2	100,5	99,6	101,1	106,6	106,3	106,4	101,0
I 2021	102,7	100,2	101,6	99,4	97,5	103,3	104,8	105,5	104,4	98,5

Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

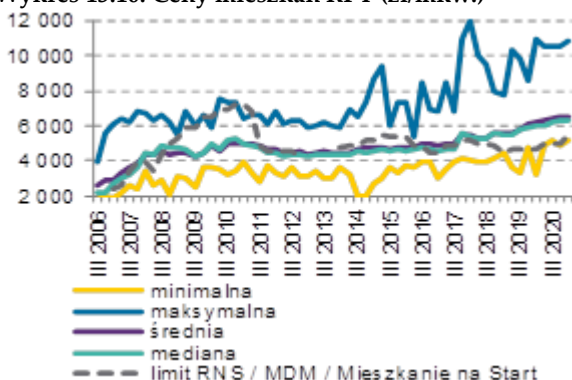
13.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

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



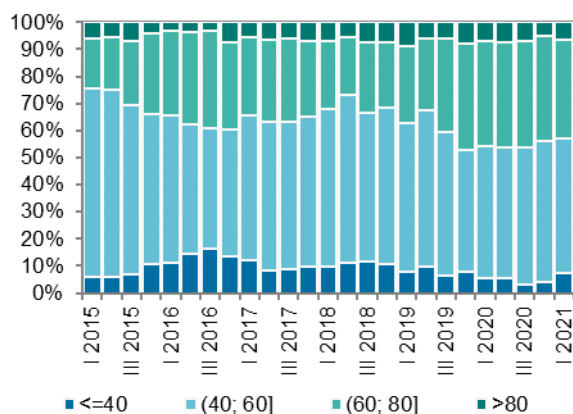
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



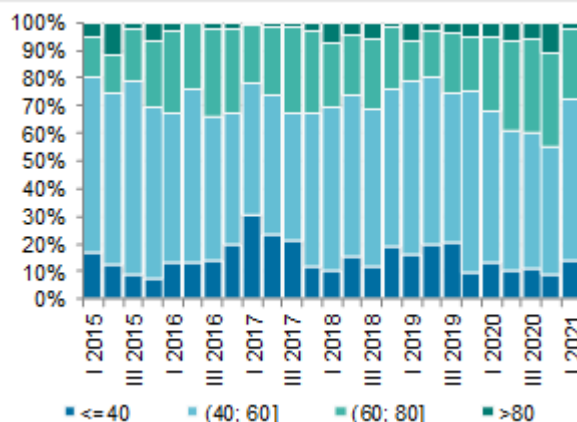
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 13.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



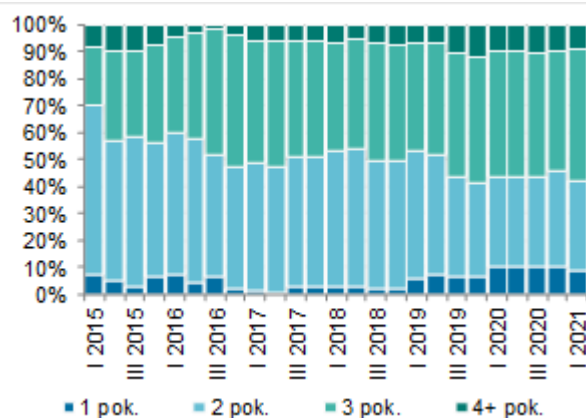
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 13.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



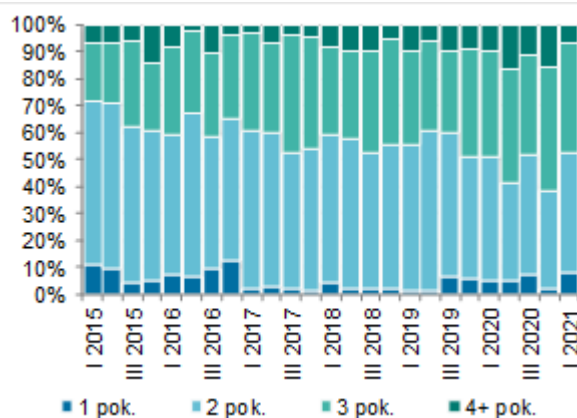
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 13.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



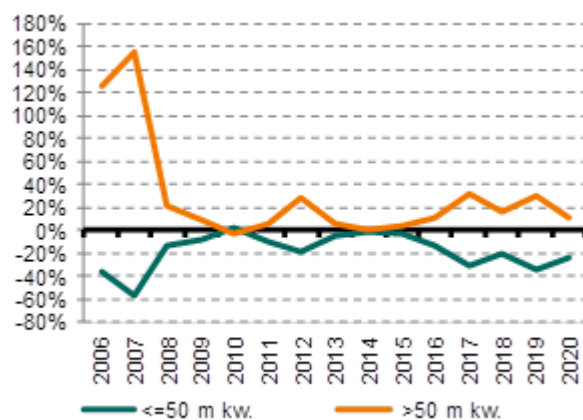
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 13.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



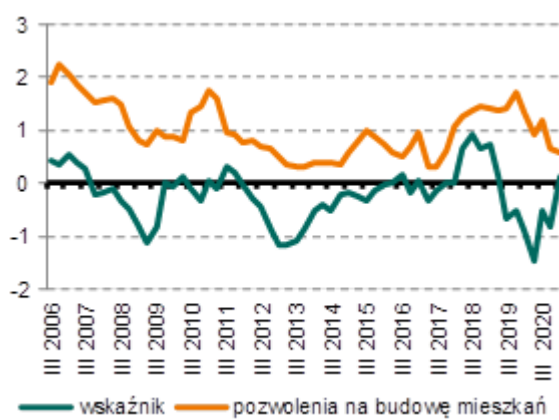
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



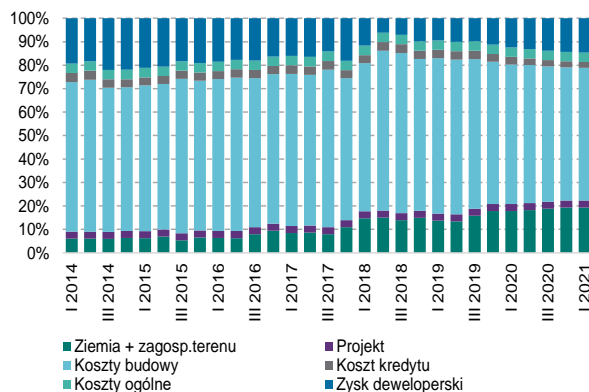
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 13.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie

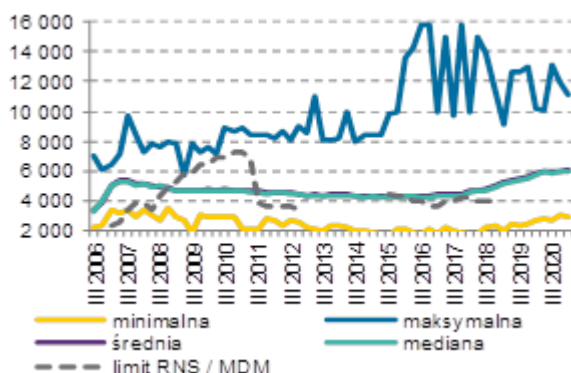
Wykres 13.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

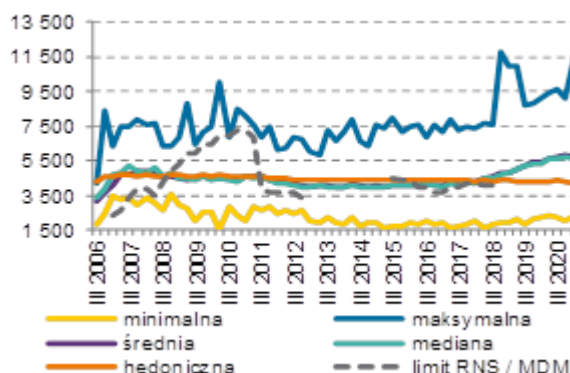
13.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

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



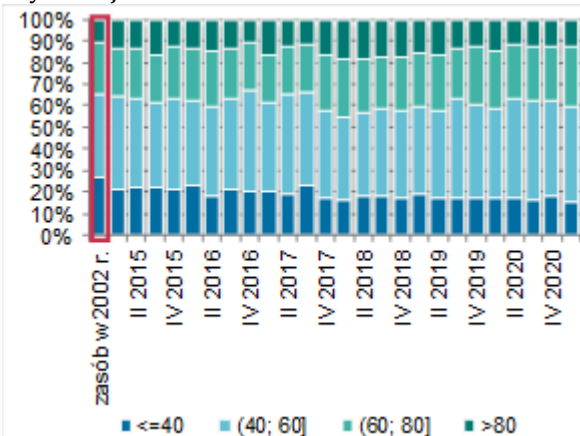
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



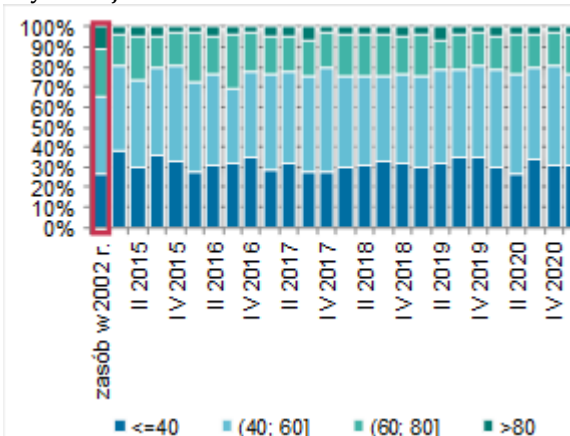
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 13.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



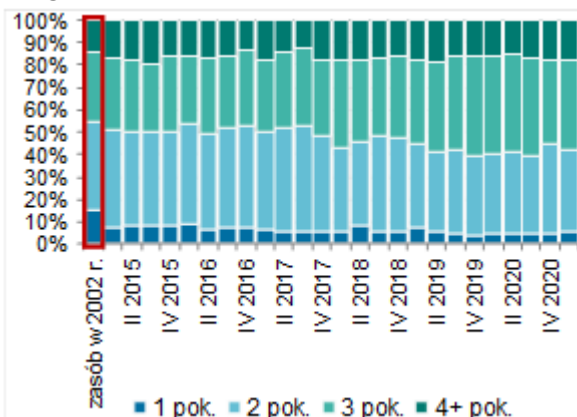
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 13.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



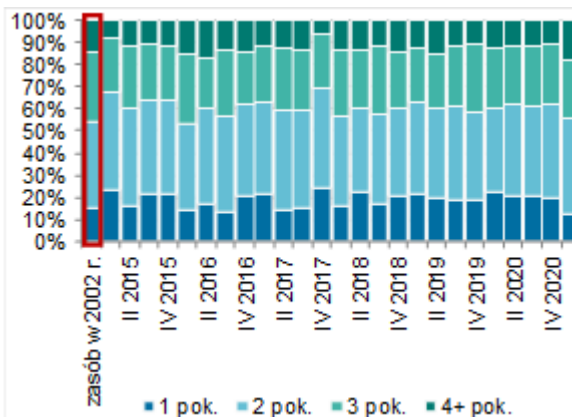
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 13.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



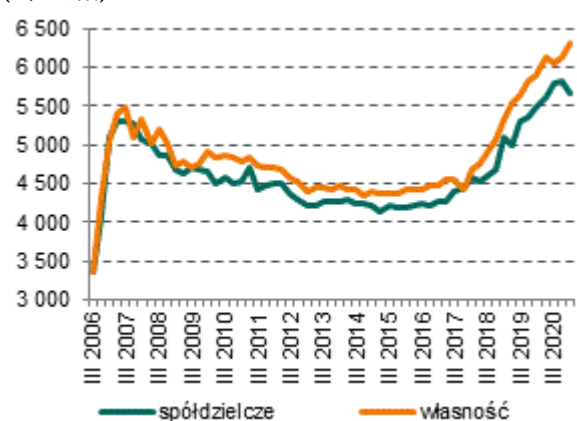
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 13.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



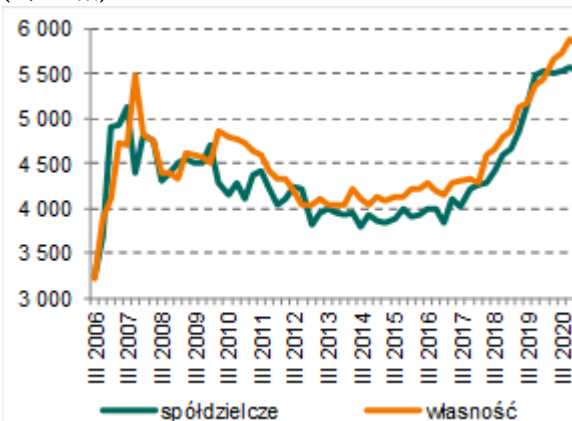
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



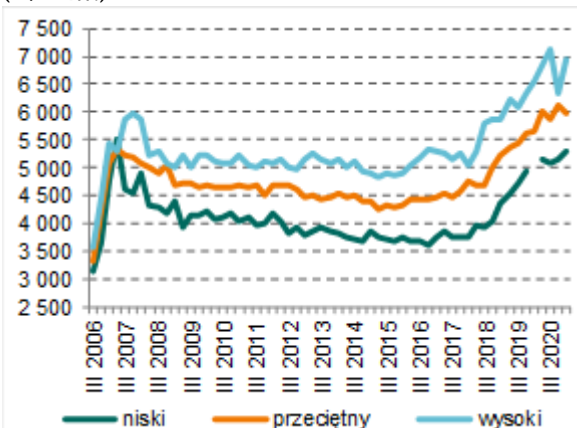
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



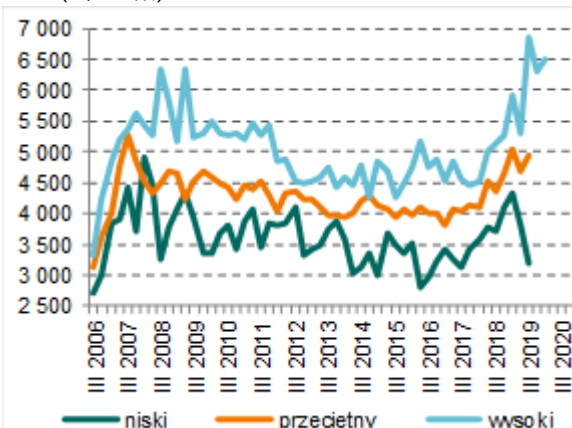
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



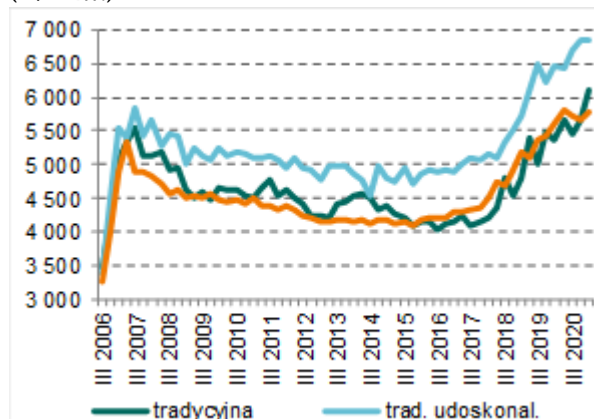
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



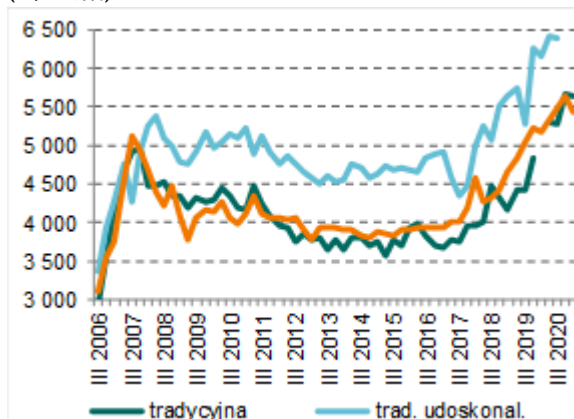
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



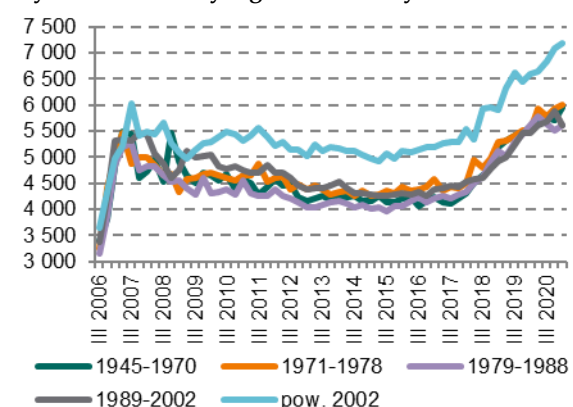
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



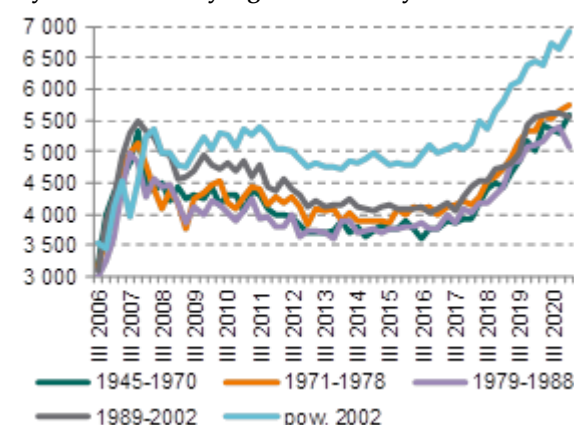
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



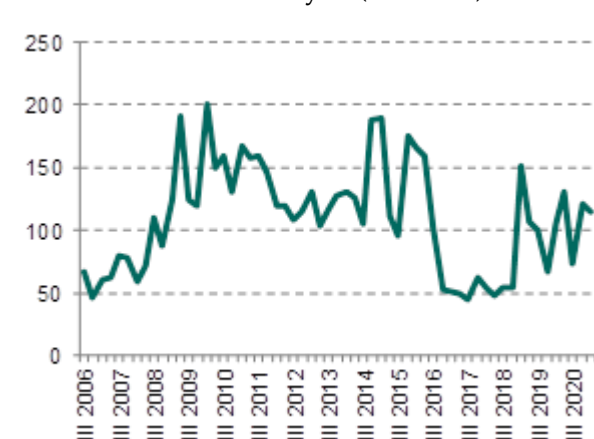
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



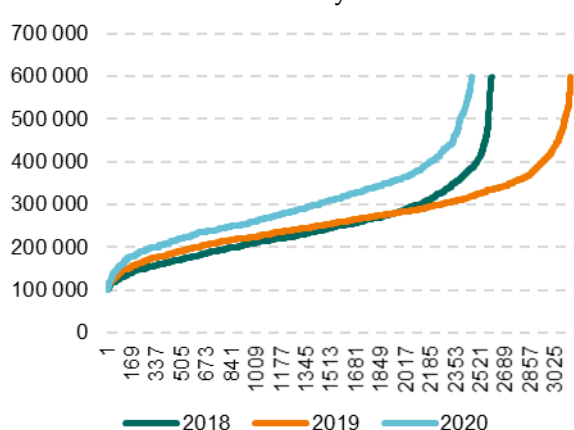
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 13.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Olsztynie w latach 2018-2020



Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

14. Opole

14.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

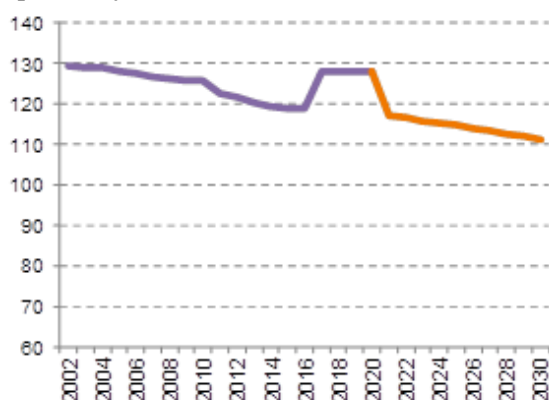
14.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 14.1. Czynniki demograficzne w Opolu

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2015	118931	-73	-93	-166	561	-0,6	-0,8	4,7
2016	118722	71	84	155	561	0,6	0,7	4,7
2017	128140	110	75	185	590	0,9	0,6	4,6
2018	128137	15	268	283	621	0,1	2,1	4,8
2019	128035	1	190	191	528	0,0	1,5	4,1
2020	127839	-180	76	-104	432	-1,4	0,6	3,4

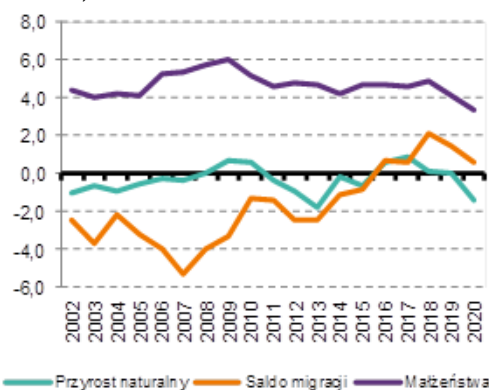
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

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



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

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

Tabela 14.2. Gospodarstwa domowe w Opolu

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

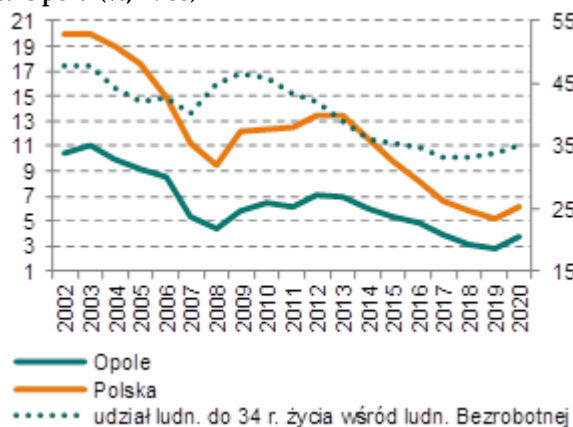
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2015	62,0	15,0	23,0
2016	60,9	15,3	23,8
2017	60,2	15,7	24,1
2018	59,4	15,9	24,8
2019	58,5	16,2	25,4
2020	57,7	16,4	25,9

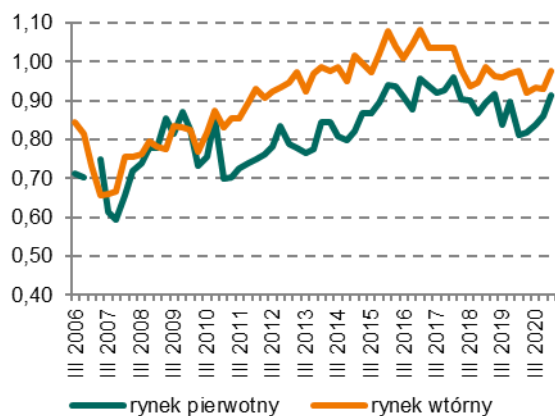
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

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



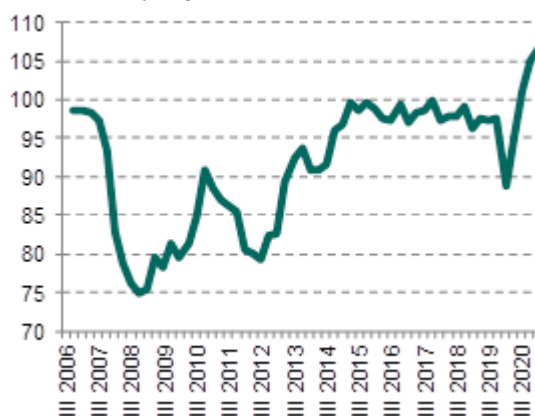
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu

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



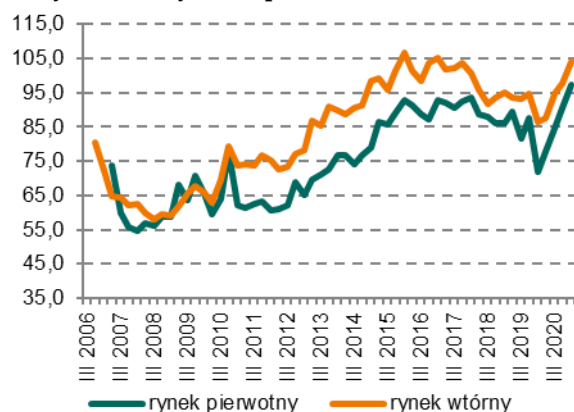
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

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



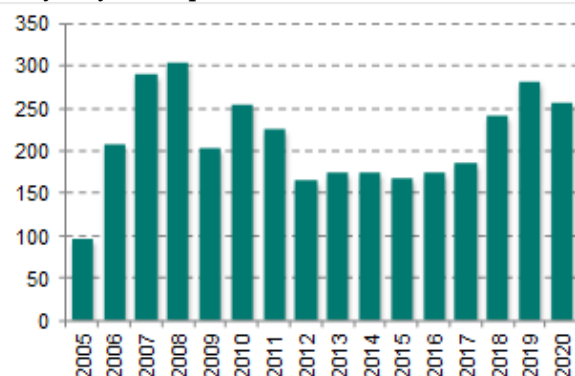
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu

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



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

14.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 14.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Opolu

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	51651	52093	55949	56735	57864	58793
- mieszkania na 1000 ludności	434	439	437	443	452	460
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	3396	3428	3835	3893	3978	4055
- przeciętna (m kw.)	65,7	65,8	68,5	68,6	68,7	69,0
- na osobę (m kw.)	28,6	28,9	29,9	30,4	31,1	31,7
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,3	2,3	2,3	2,3	2,2	2,2

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

14.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 14.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Opolu

L.p.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Deweloperzy	15	16	20	22	20	20
2	Biura pośredników	58	55	54	53	48	49
3	Kancelarie notarialne	15	15	15	14	14	16
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	73	75	75	80	81	81
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	6	6	6	5	2	2
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1526	1497	1530	1552	1625	1658

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

Tabela 14.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Opolu

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba umów	679	963	902	884	1263	1108
Wartość w mln zł	145,28	243,80	230,70	254,30	332,91	314,91

Źródło: szacunki NBP O/O w Opolu

Tabela 14.7. Budownictwo mieszkaniowe w Opolu

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	457	813	764	946	1514	823
- indywidualne	126	285	332	105	99	90
- na sprzedaż lub wynajem	204	458	330	827	1415	733
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	414	600	1025	939	1105	939
- indywidualne	160	142	391	142	114	106
- na sprzedaż lub wynajem	254	458	362	797	938	833
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	328	453	616	795	1179	929
- indywidualne	92	50	153	111	128	106
- spółdzielcze	0	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	236	383	451	569	1051	823
- społeczne czynszowe	0	20	12	115	0	0
- komunalne	0	0	0	0	0	0

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

Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

Tabela 14.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Opolu

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	328	453	616	795	1179	929
- ogółem pow. użyt. (tys. m	29,2	33,3	50,5	59,2	88,0	76,8
- na 1000 ludności	2,7	3,8	4,8	6,2	9,2	7,3
- na 1000 zaw. małżeństw	585	807	1044	1280	2233	2150
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	233	108	-26	-174	-651	-497
- na 1000 ludności	2,0	0,9	-0,2	-1,4	-5,1	-3,9
Przec. pow. użyt. mieszkania oddanego (m kw.)	89,0	73,4	82,0	74,5	74,6	82,7
Liczba izb oddanych	1258,0	1372,0	2242,0	2566,0	3748,0	3415,0
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,8	3,0	3,6	3,2	3,2	3,7
Przec. pow. izby (m kw.)	23,2	24,3	22,5	23,1	23,5	22,5

Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

Tabela 14.9. Średnia cena mkw. mieszkania w Opolu

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2015	4802	4727	.	3785	3761
II 2015	4801	4427	4157	3861	3836
III 2015	4781	4429	4200	3949	3926
IV 2015	4599	4366	4232	3838	3628
I 2016	4577	4369	4187	3805	3705
II 2016	4641	4350	4221	3920	3798
III 2016	4488	4432	4366	4002	3814
IV 2016	4501	4686	4254	3935	3689
I 2017	4691	4529	4395	4006	3709
II 2017	4741	4657	4522	4212	3909
III 2017	4761	4759	4581	4221	3668
IV 2017	4758	4794	4586	4285	3818
I 2018	5021	4704	4787	4371	3994
II 2018	5070	4994	4972	4609	3952
III 2018	5199	5013	5006	4818	3956
IV 2018	5264	5312	5192	4875	3877
I 2019	5322	5303	5236	4808	3889
II 2019	5646	5222	5313	4978	3916
III 2019	5698	5726	5325	5004	3812
IV 2019	6086	5449	5540	5043	3912
I 2020	6098	6251	5849	5189	4014
II 2020	6076	6166	5934	5474	3841
III 2020	5908	6063	5817	5429	3801
IV 2020	5817	5970	5799	5520	3758
I 2021	5851	5944	5900	5567	3764

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

Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

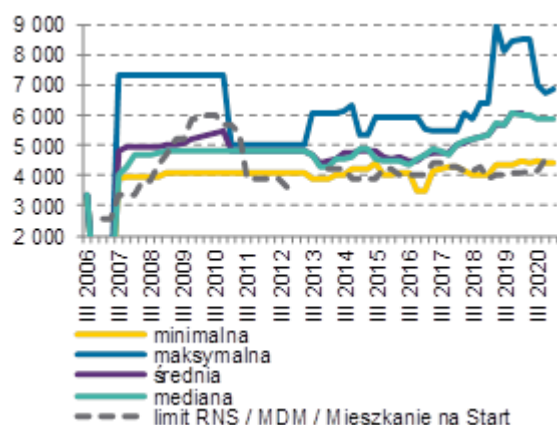
Tabela 14.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Opolu

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 2015	100,6	101,6	100,8	97,0	100,5	107,7	108,2	104,2	101,4	102,5
II 2015	100,0	93,7	100,4	102,0	102,0	105,2	100,8	98,2	101,8	103,7
III 2015	99,6	100,0	101,0	102,3	102,3	101,1	96,1	102,5	104,4	104,7
IV 2015	96,2	98,6	100,8	97,2	92,4	96,4	93,9	103,0	98,4	96,9
I 2016	99,5	100,1	98,9	99,2	102,1	95,3	92,4	101,1	100,5	98,5
II 2016	101,4	99,6	100,8	103,0	102,5	96,7	98,3	101,5	101,5	99,0
III 2016	96,7	101,9	103,4	102,1	100,4	93,9	100,1	103,9	101,3	97,1
IV 2016	100,3	105,7	97,4	98,3	96,7	97,9	107,3	100,5	102,5	101,7
I 2017	104,2	96,6	103,3	101,8	100,5	102,5	103,7	105,0	105,3	100,1
II 2017	101,1	102,8	102,9	105,1	105,4	102,2	107,1	107,1	107,4	102,9
III 2017	100,4	102,2	101,3	100,2	93,9	106,1	107,4	104,9	105,5	96,2
IV 2017	99,9	100,7	100,1	101,5	104,1	105,7	102,3	107,8	108,9	103,5
I 2018	105,5	98,1	104,4	102,0	104,6	107,0	103,9	108,9	109,1	107,7
II 2018	101,0	106,2	103,9	105,4	98,9	106,9	107,2	110,0	109,4	101,1
III 2018	102,5	100,4	100,7	104,5	100,1	109,2	105,3	109,3	114,1	107,8
IV 2018	101,2	106,0	103,7	101,2	98,0	110,6	110,8	113,2	113,8	101,6
I 2019	101,1	99,8	100,9	98,6	100,3	106,0	112,7	109,4	110,0	97,4
II 2019	106,1	98,5	101,5	103,5	100,7	111,3	104,6	106,9	108,0	99,1
III 2019	100,9	109,6	100,2	100,5	97,3	109,6	114,2	106,4	103,9	96,4
IV 2019	106,8	95,2	104,0	100,8	102,6	115,6	102,6	106,7	103,4	100,9
I 2020	100,2	114,7	105,6	102,9	102,6	114,6	117,9	111,7	107,9	103,2
II 2020	99,6	98,6	101,5	105,5	95,7	107,6	118,1	111,7	110,0	98,1
III 2020	97,2	98,3	98,0	99,2	99,0	103,7	105,9	109,2	108,5	99,7
IV 2020	98,5	98,5	99,7	101,7	98,8	95,6	109,6	104,7	109,5	96,1
I 2021	100,6	99,6	101,7	100,9	100,2	95,9	95,1	100,9	107,3	93,8

Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

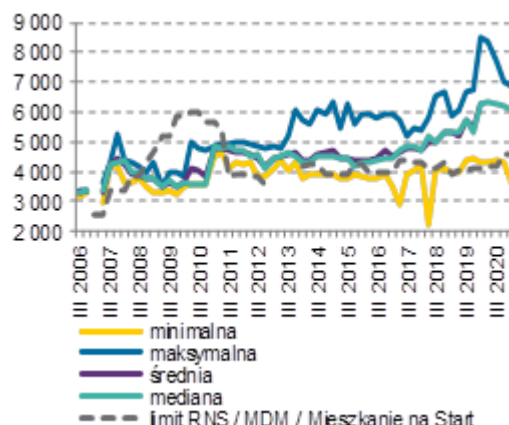
14.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 14.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw.)



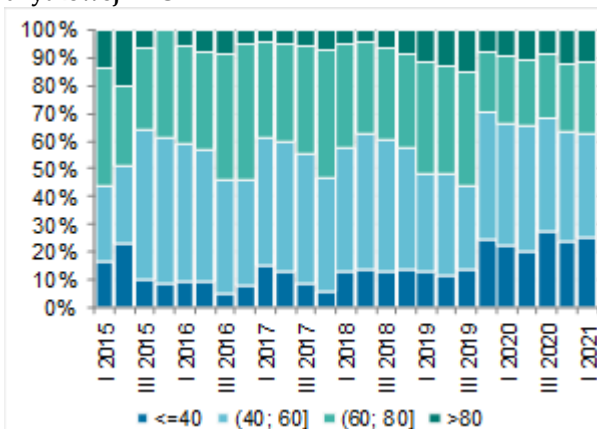
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 14.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw.)



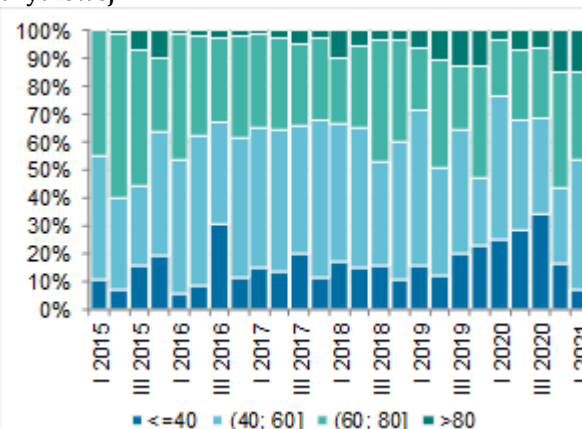
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 14.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



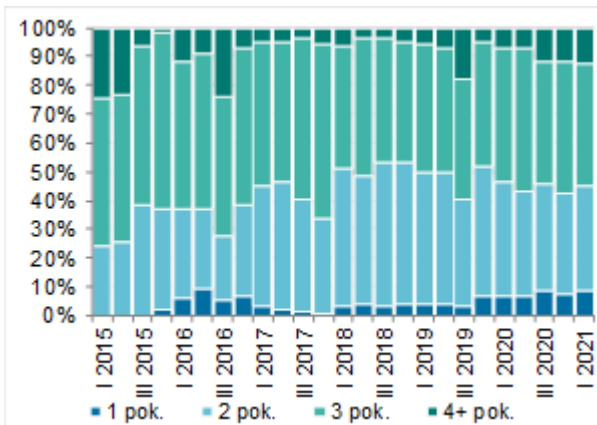
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 14.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



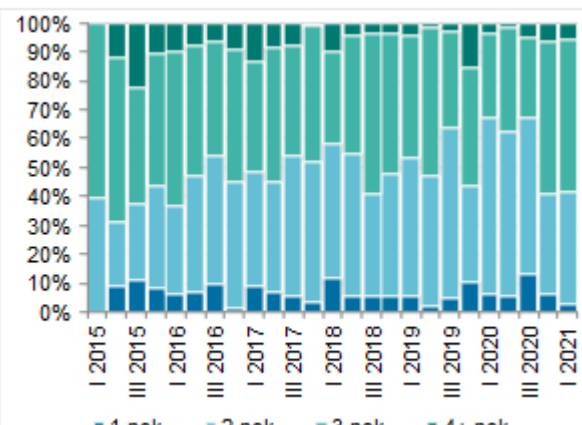
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 14.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



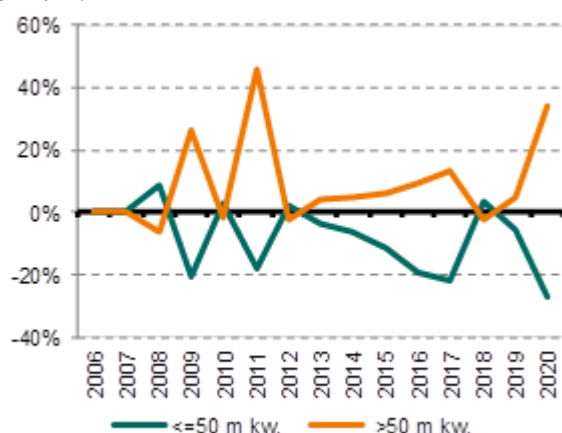
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 14.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



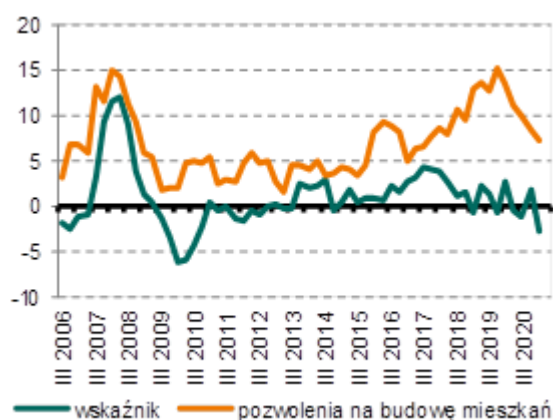
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



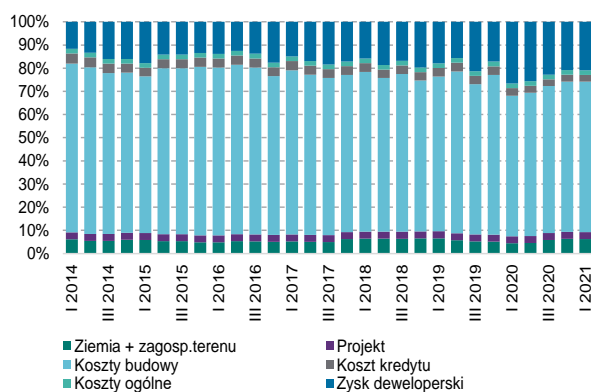
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 14.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu

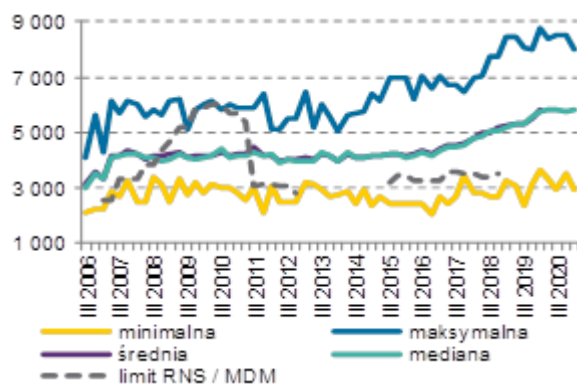
Wykres 14.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

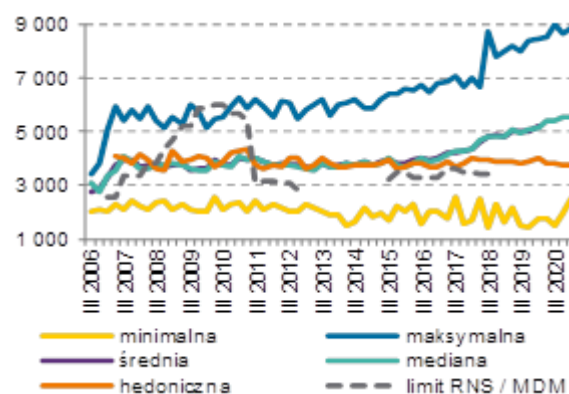
14.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 14.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw.)



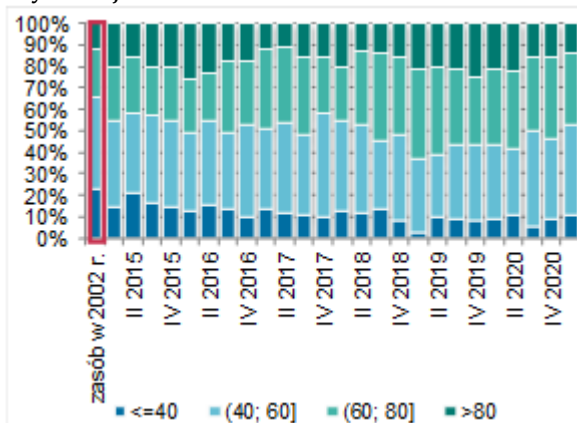
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 14.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw.)



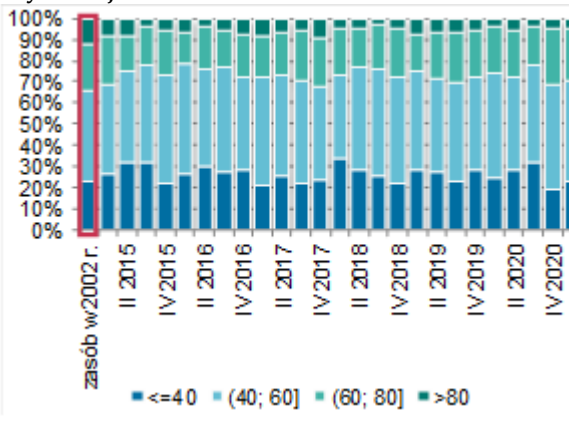
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 14.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



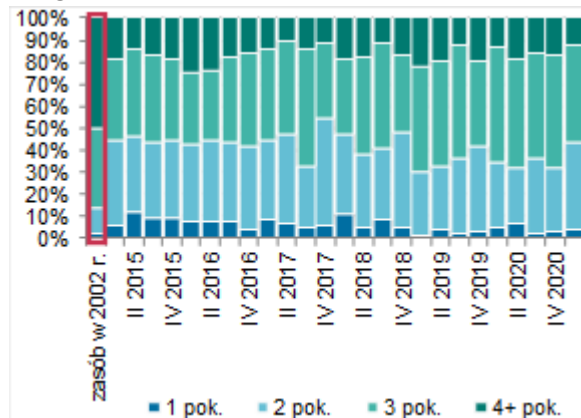
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 14.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



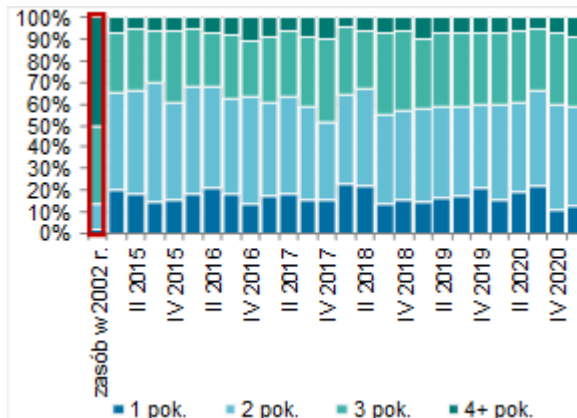
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 14.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



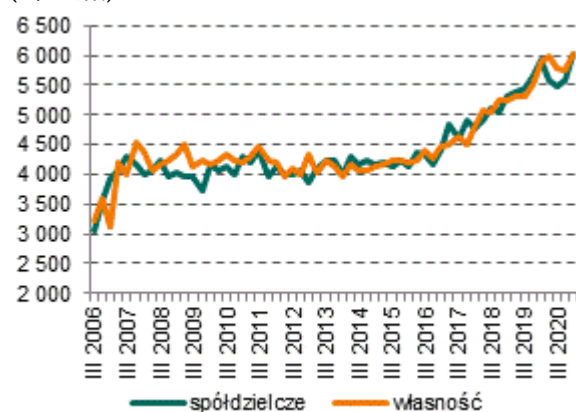
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 14.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



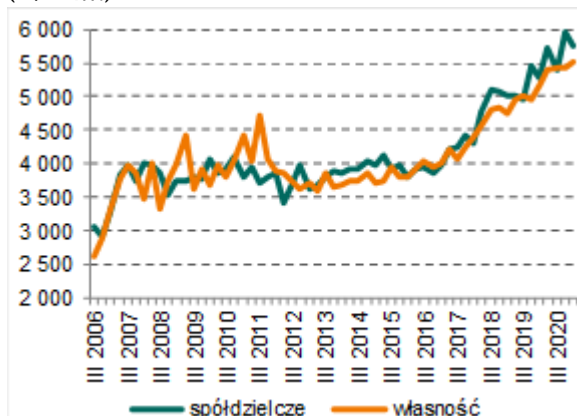
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



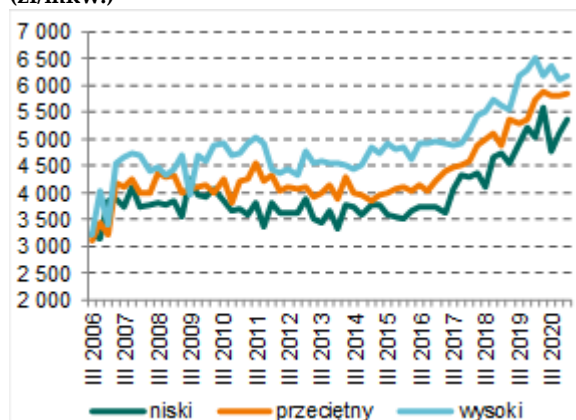
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



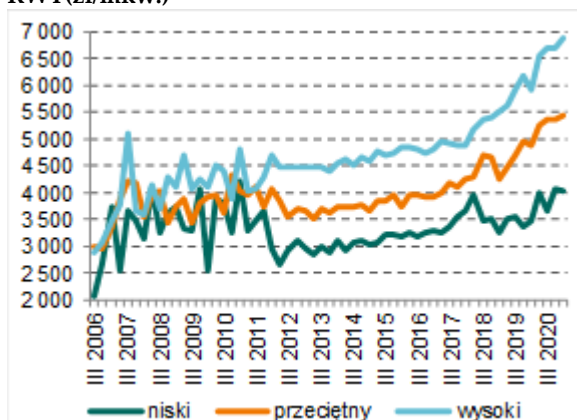
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



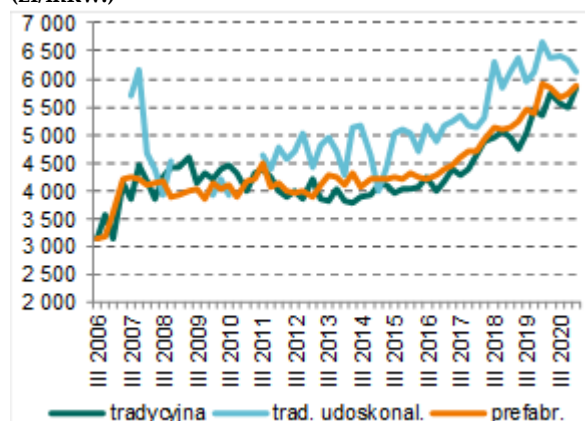
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



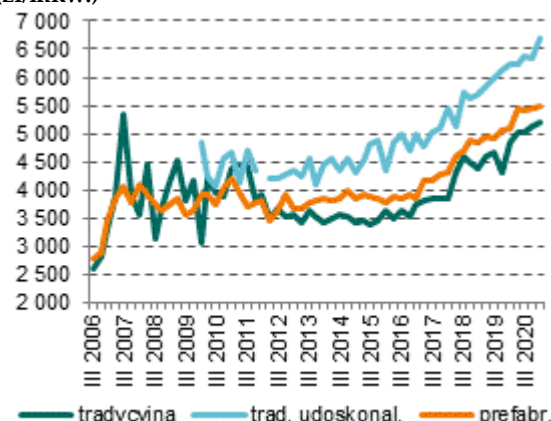
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



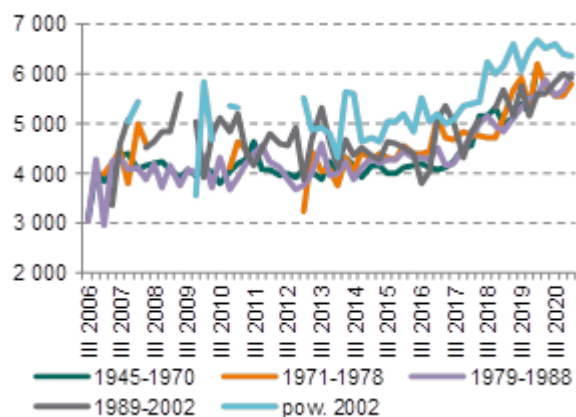
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



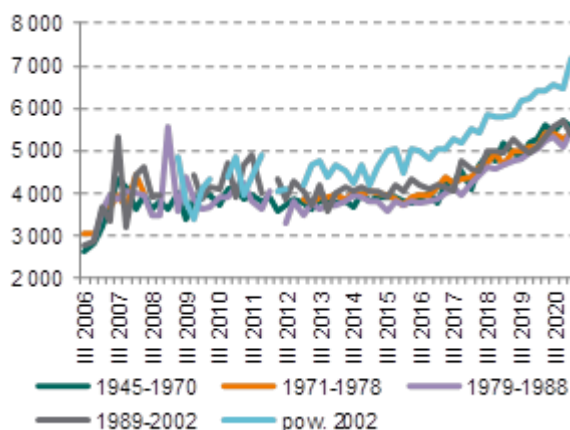
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



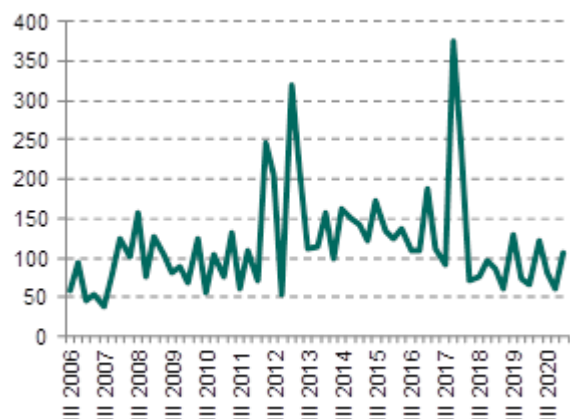
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



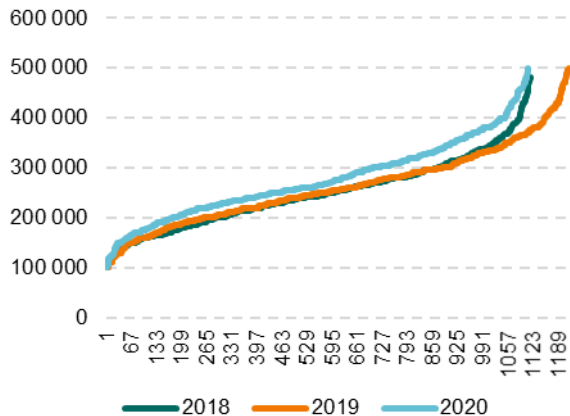
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 14.32. Szacowany średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Opolu (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 14.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Opolu w latach 2018-2020



Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

15. Poznań

15.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

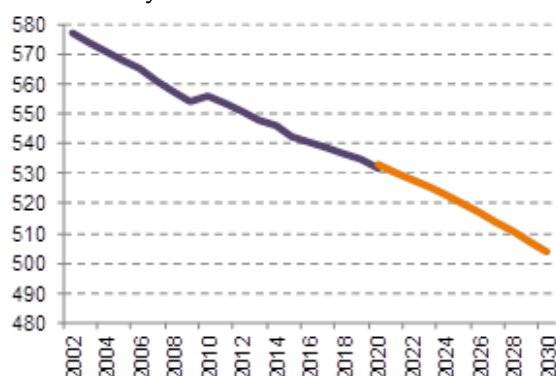
15.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 15.1. Czynniki demograficzne w 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			
2015	542348	-148	-1522	-1670	2608	-0,3	-2,8	4,8
2016	540372	543	-1808	-1265	3147	1,0	-3,3	5,8
2017	538633	788	-1869	-1081	3205	1,5	-3,5	5,9
2018	536438	376	-1887	-1511	3152	0,7	-3,5	5,9
2019	534813	296	-1693	-1397	3087	0,6	-3,2	5,8
2020	532048	-793	-1723	-2516	2426	-1,5	-3,2	4,5

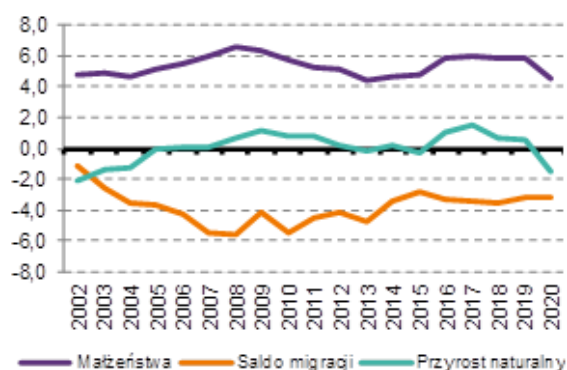
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

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



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

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

Tabela 15.2. Gospodarstwa domowe w Poznaniu

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

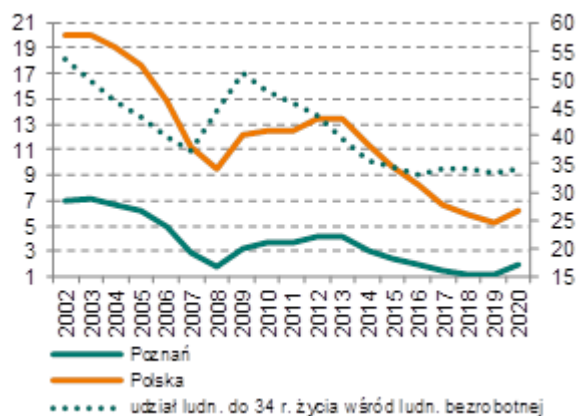
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2015	61,3	15,9	22,8
2016	60,4	16,2	23,4
2017	59,5	16,5	24,0
2018	58,7	16,8	24,5
2019	58,1	17,0	24,9
2020	57,5	17,3	25,2

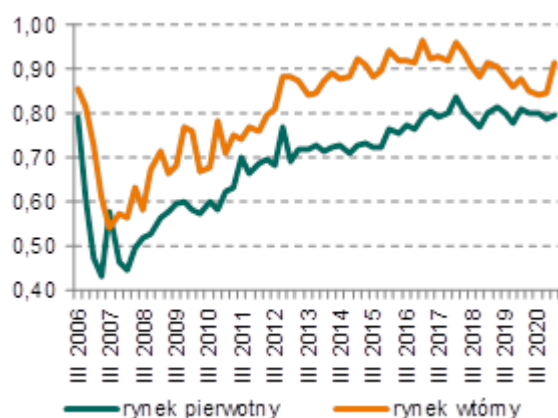
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

Wykres 15.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Poznaniu (%; P. óś)



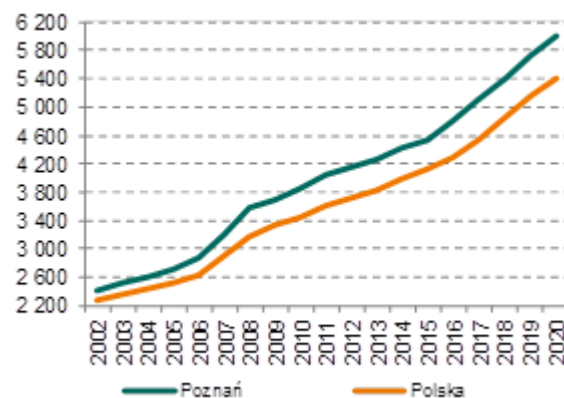
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

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



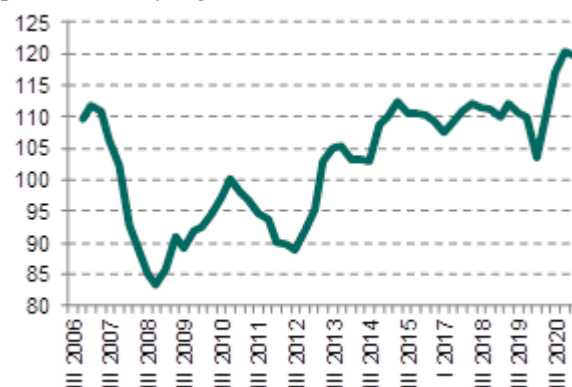
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu

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



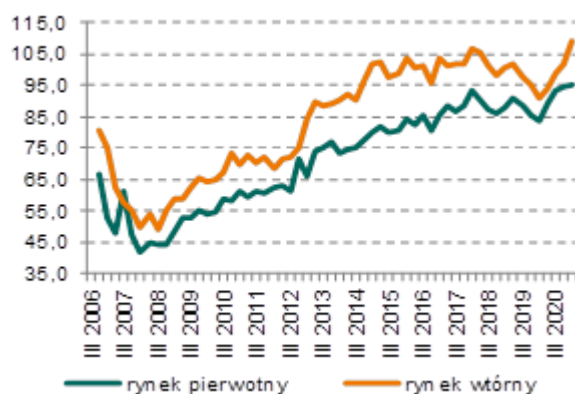
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

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



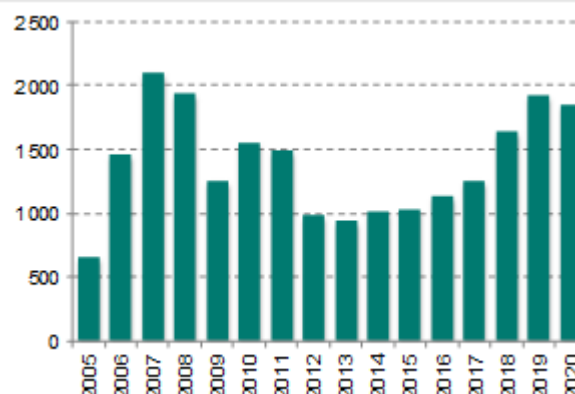
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu

Wykres 15.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Poznaniu (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 Poznaniu

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	251312	254074	258015	261846	266688	271613
- mieszkania na 1000 ludności	463	470	479	488	499	511
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	16236	16412	16650	16886	17181	17491
- przeciętna (m kw.)	64,6	64,6	64,5	64,5	64,4	64,4
- na osobę (m kw.)	29,9	30,4	30,9	31,5	32,1	32,9
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,4
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,2	2,1	2,1	2,1	2,0	2,0

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

15.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 15.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Poznaniu

Lp.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Deweloperzy	70	77	95	82	91	100
2	Pośrednicy	901	891	910	913	943	397
3	Kancelarie notarialne	112	116	123	128	124	129
4	Rzeczoznawcy majątkowi	206	213	222	231	235	221
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	28	29	27	31	31	31
6	Wspólnoty mieszkaniowe	2622	2772	2878	2978	3082	3183

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

Tabela 15.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Poznaniu

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba umów	6530	7710	8317	8952	10571	8376
Wartość w mln zł	1806,84	2243,99	2497,56	2904,17	3657,05	3141,21

Źródło: Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ

Tabela 15.7. Budownictwo mieszkaniowe w Poznaniu

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	4057	4467	6909	10086	6815	6880
- indywidualne	874	539	559	470	462	501
- na sprzedaż lub wynajem	3119	3627	5821	8655	6009	6379
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	4570	3553	7432	5610	4273	4199
- indywidualne	411	338	367	332	410	436
- na sprzedaż lub wynajem	4159	3215	6610	5228	3766	3583
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	3629	2915	4069	4006	5043	4927
- indywidualne	300	317	294	321	379	400
- spółdzielcze	2	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	3184	2536	3685	3545	4182	4476
- społeczne czynszowe	143	0	0	0	362	0
- komunalne	0	62	90	140	120	50

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

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

Tabela 15.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Poznaniu

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	3629	2915	4069	4006	5043	4927
- ogółem pow. użyt. (tys. m kw.)	229,7	191,3	252,0	253,0	315,7	309,3
- na 1000 ludności	6,7	5,4	7,5	7,5	9,4	9,2
- na 1000 zaw. małżeństw	1391	926	1270	1271	1634	2031
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-1021	232	-864	-854	-1956	-2501
- na 1000 ludności	-1,9	0,4	-1,6	-1,6	-3,7	-4,7
Przec. pow. użyt. mieszkania oddanego (m kw.)						
	63,3	65,6	61,9	63,1	62,6	62,8
Liczba izb oddanych						
	9970	8828	11493	11928	14924	13312
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
	2,7	3,0	2,8	3,0	3,0	2,7
Przec. pow. izby (m kw.)						
	23,0	21,7	21,9	21,2	21,2	23,2

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

Tabela 15.9. 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 2015	6600	6307	5848	4970	6055	32,3	29,1
II 2015	6527	6209	5831	4985	6148	29,2	32,7
III 2015	6482	6228	5409	5099	6035	32,6	29,5
IV 2015	6512	6234	5730	5060	6056	34,6	30,3
I 2016	6425	6246	5941	5065	6063	35,0	30,5
II 2016	6458	6298	6040	5177	6135	35,5	32,4
III 2016	6453	6195	6093	5236	6138	35,7	28,8
IV 2016	6403	6304	6123	5282	6094	34,6	30,8
I 2017	6429	6263	5955	5154	6054	35,1	32,4
II 2017	6435	6260	6080	5465	6350	34,4	32,7
III 2017	6479	6379	6053	5433	6302	36,7	31,6
IV 2017	6551	6382	6349	5550	6354	38,7	29,9
I 2018	6676	6430	6525	5620	6379	38,8	33,3
II 2018	6866	6735	6652	5777	6319	37,1	32,0
III 2018	6931	6849	6763	5932	6401	39,3	34,4
IV 2018	7033	7017	6939	6114	6473	37,9	36,1
I 2019	7351	7056	6959	6151	6444	38,7	40,8
II 2019	7233	7087	7073	6343	6490	39,8	42,0
III 2019	7391	7102	7188	6443	6469	40,0	42,6
IV 2019	7394	7396	7639	6663	6501	40,4	45,3
I 2020	7541	7423	7809	6836	6585	41,4	44,7
II 2020	7764	7431	7823	7022	6560	39,6	41,0
III 2020	7922	7459	7851	7069	6456	40,4	41,8
IV 2020	7980	7633	7808	7095	6400	39,2	45,6
I 2021	7989	7968	7943	6960	6077	38,7	37,6

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

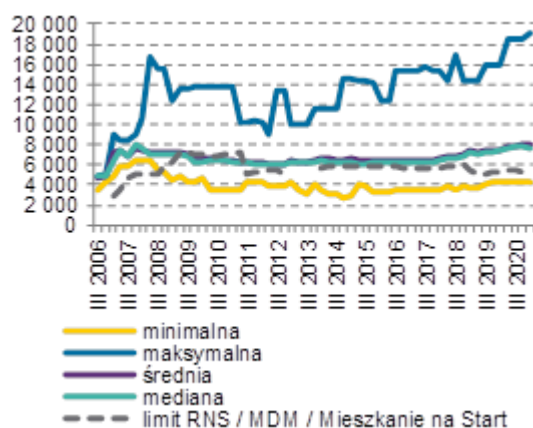
Tabela 15.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Poznaniu

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 2015	100,8	101,3	102,7	99,2	100,4	98,9	102,6	100,3	99,2	96,1
II 2015	98,9	98,5	99,7	100,3	101,5	99,5	101,5	101,5	100,3	120,0
III 2015	99,3	100,3	92,8	102,3	98,2	98,9	103,4	93,2	102,1	100,4
IV 2015	100,5	100,1	105,9	99,2	100,3	99,5	100,1	100,6	101,0	100,4
I 2016	98,7	100,2	103,7	100,1	100,1	97,3	99,0	101,6	101,9	100,1
II 2016	100,5	100,8	101,7	102,2	101,2	98,9	101,4	103,6	103,8	99,8
III 2016	99,9	98,4	100,9	101,2	100,0	99,5	99,5	112,6	102,7	101,7
IV 2016	99,2	101,8	100,5	100,9	99,3	98,3	101,1	106,9	104,4	100,6
I 2017	100,4	99,4	97,3	97,6	99,3	100,1	100,3	100,2	101,8	99,9
II 2017	100,1	100,0	102,1	106,0	104,9	99,6	99,4	100,6	105,6	103,5
III 2017	100,7	101,9	99,6	99,4	99,2	100,4	103,0	99,3	103,8	102,7
IV 2017	101,1	100,1	104,9	102,1	100,8	102,3	101,2	103,7	105,1	104,3
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	109,8	102,7
III 2019	102,2	100,2	101,6	101,6	99,7	106,6	103,7	106,3	108,6	101,1
IV 2019	100,0	104,1	106,3	103,4	100,5	105,1	105,4	110,1	109,0	100,4
I 2020	102,0	100,4	102,2	102,6	101,3	102,6	105,2	112,2	111,1	102,2
II 2020	102,9	100,1	100,2	102,7	99,6	107,3	104,9	110,6	110,7	101,1
III 2020	102,0	100,4	100,4	100,7	98,4	107,2	105,0	109,2	109,7	99,8
IV 2020	100,7	102,3	99,5	100,4	99,1	107,9	103,2	102,2	106,5	98,4
I 2021	100,1	104,4	101,7	98,1	94,9	105,9	107,3	101,7	101,8	92,3

Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

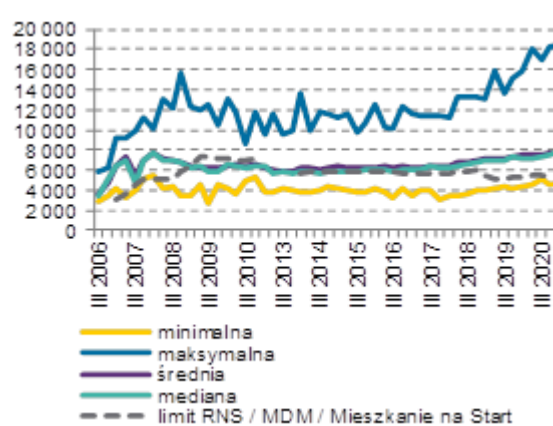
15.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 15.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw.)



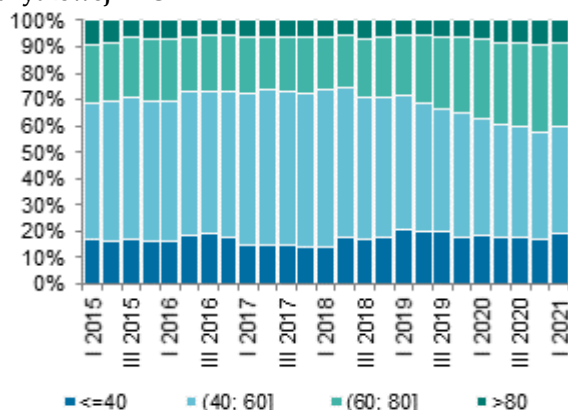
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 15.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw.)



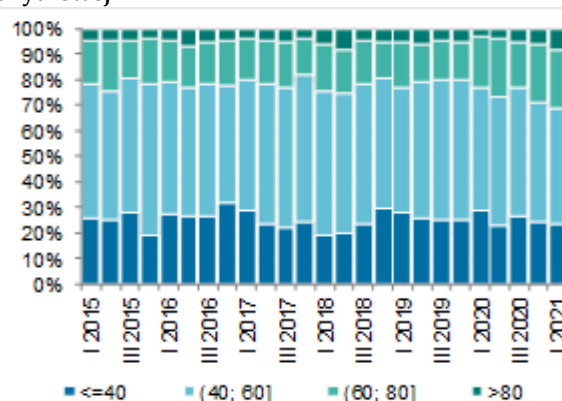
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 15.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



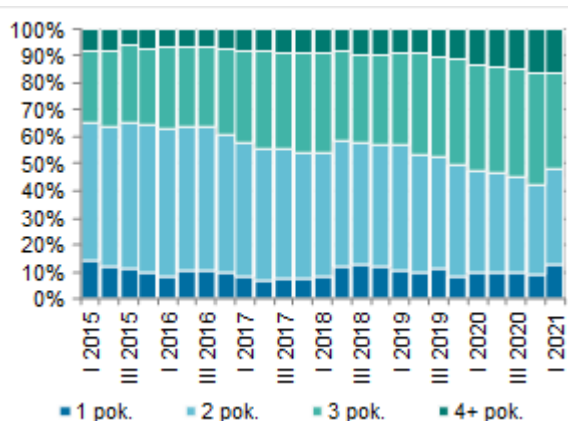
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 15.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



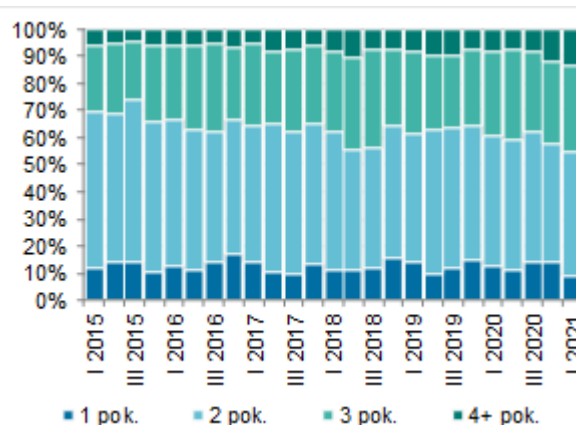
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 15.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



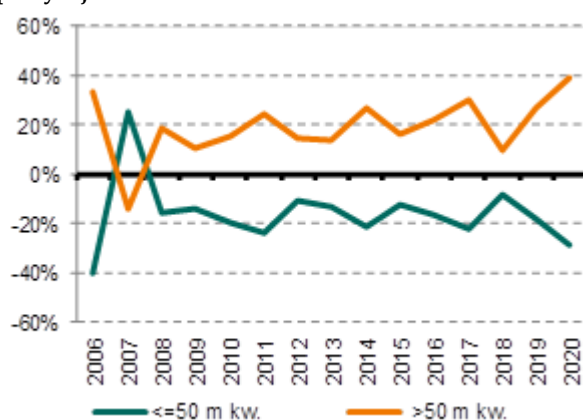
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 15.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



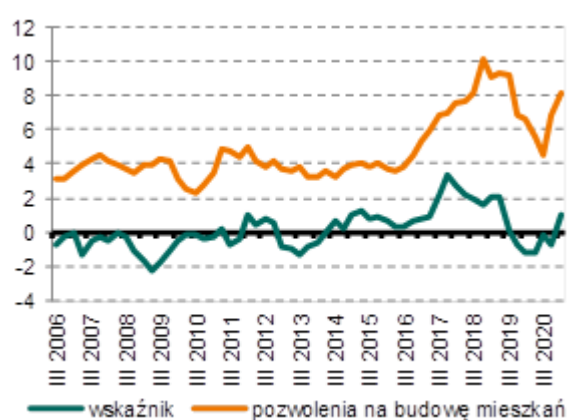
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



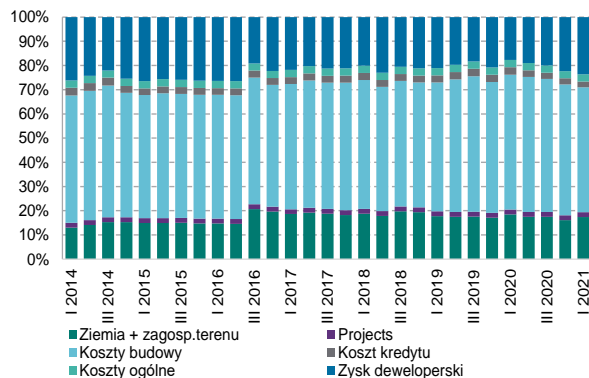
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 15.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu

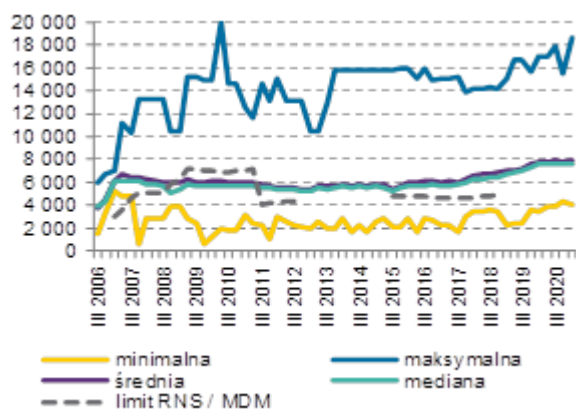
Wykres 15.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

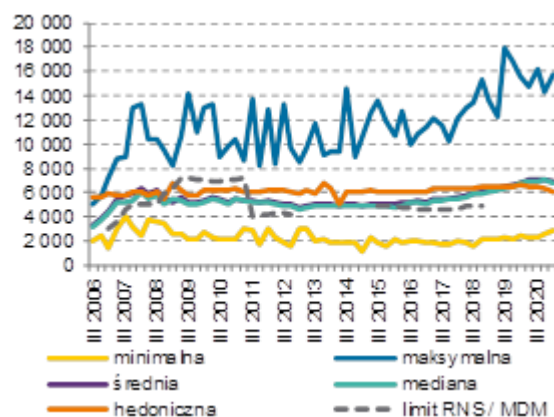
15.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 15.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw.)



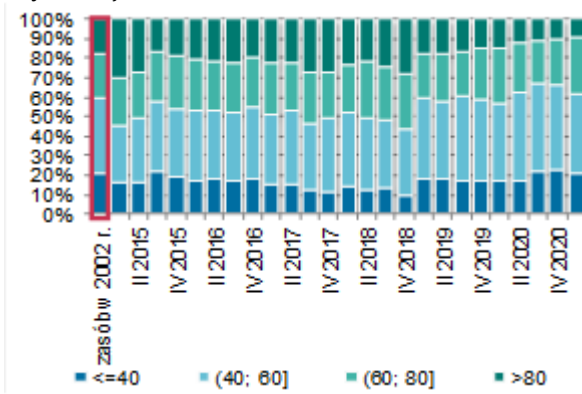
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 15.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw.)



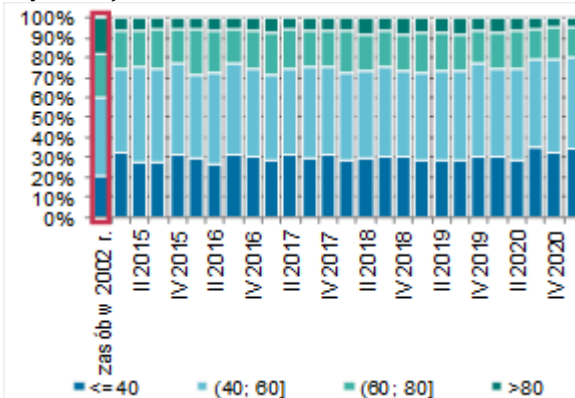
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 15.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



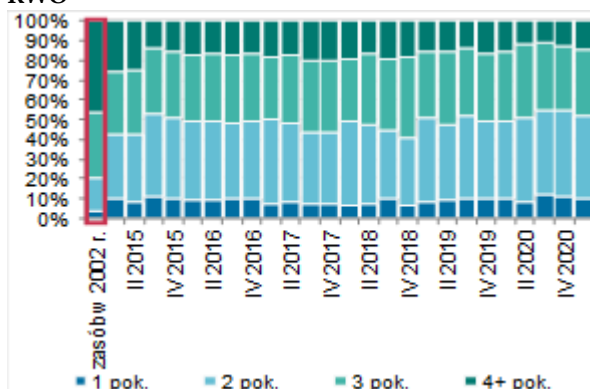
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 15.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



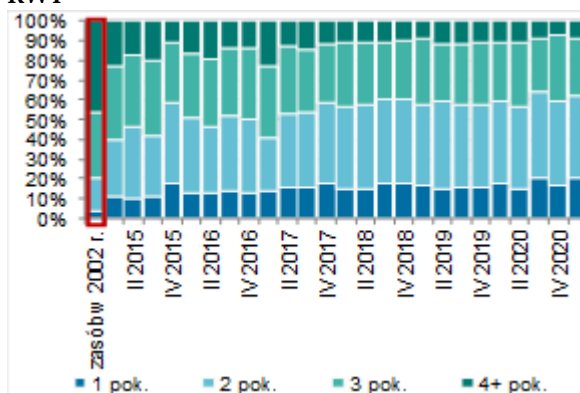
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 15.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



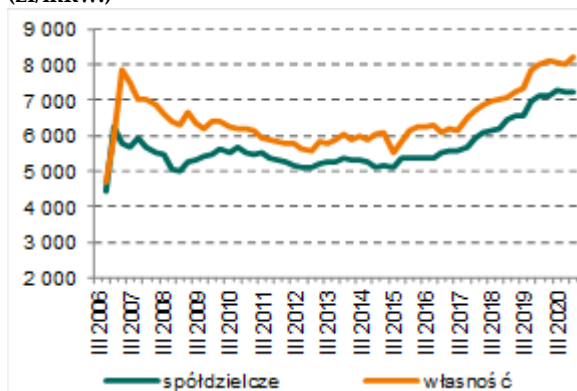
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 15.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



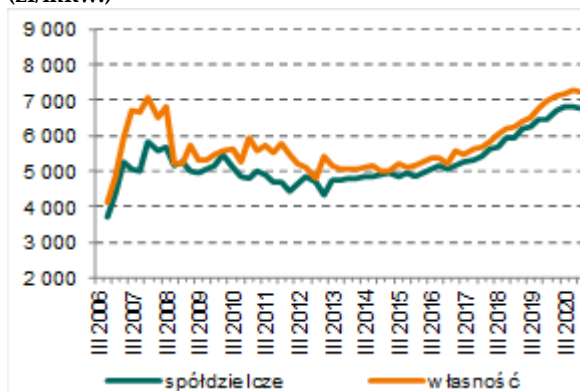
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



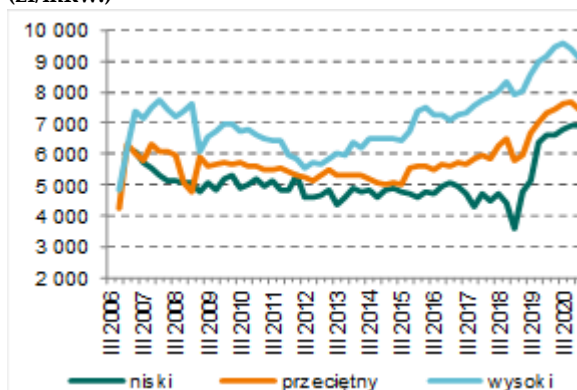
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



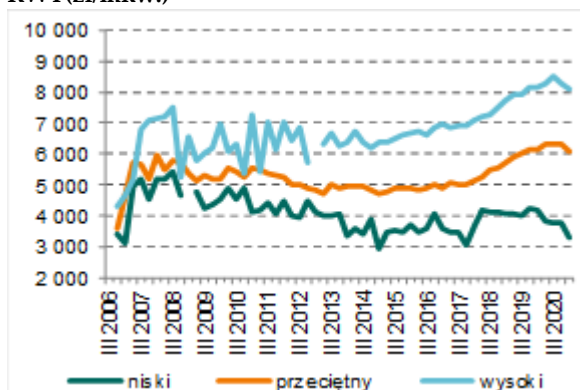
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



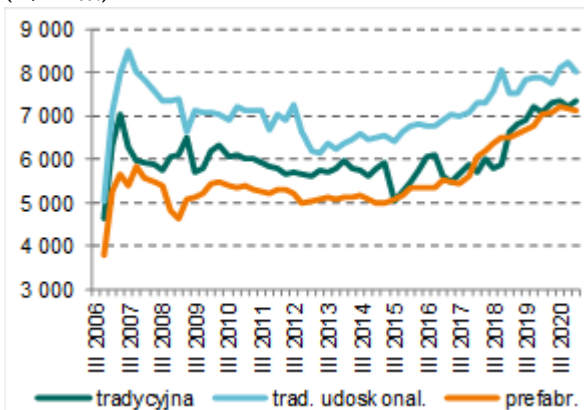
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



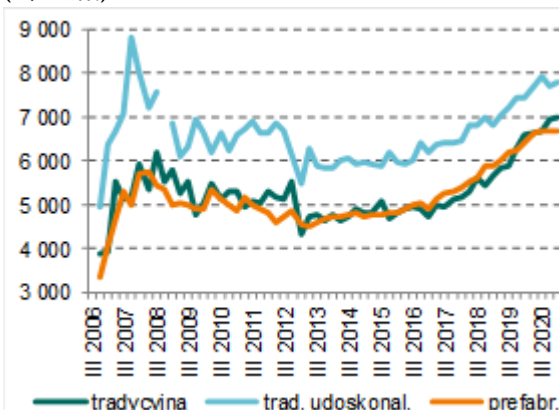
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



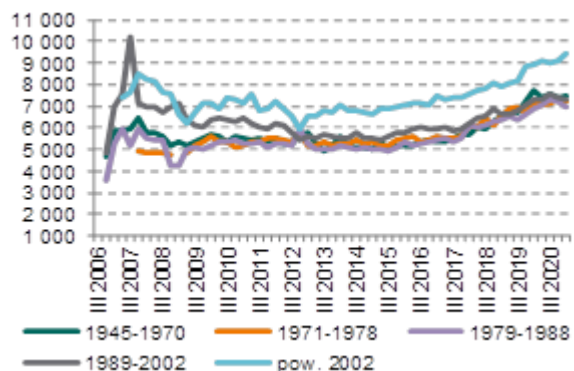
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



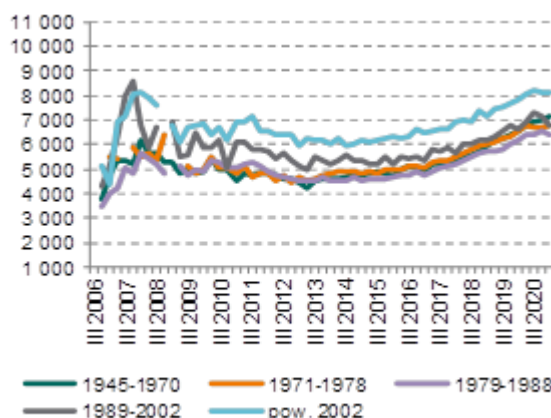
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



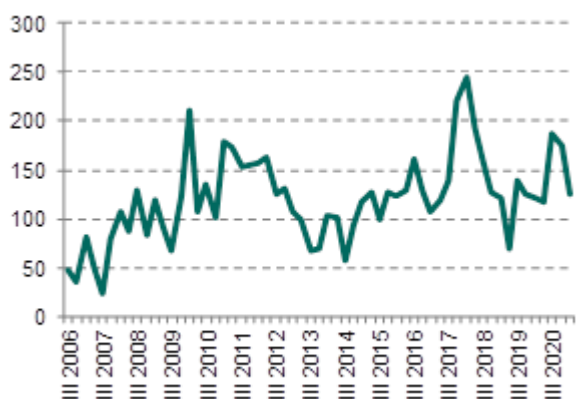
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



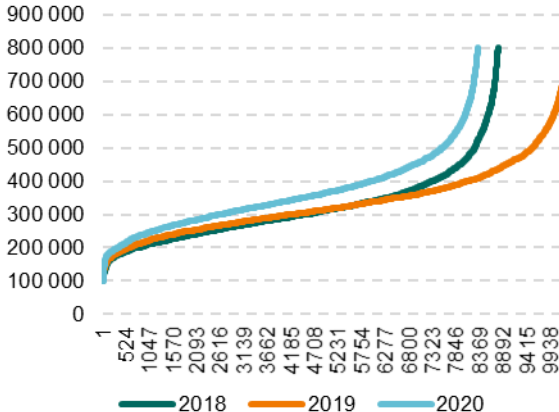
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 15.32. Szacowany średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Poznaniu (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 15.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Poznaniu w latach 2018-2020



Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

16. Rzeszów

16.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

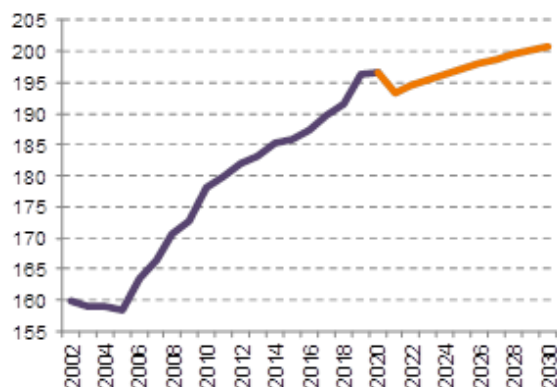
16.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 16.1. Czynniki demograficzne w Rzeszowie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	liczby bezwzględne		na 1000 ludności	
2015	185896	405	666	1071	948	2,2	3,6	5,1	
2016	187422	697	1203	1900	941	3,7	6,4	5,0	
2017	189662	796	1029	1825	897	4,2	5,4	4,7	
2018	191564	793	1282	2075	928	4,2	6,7	4,9	
2019	196208	638	1463	2101	931	3,3	7,5	4,8	
2020	196638	247	857	1104	769	1,3	4,4	3,9	

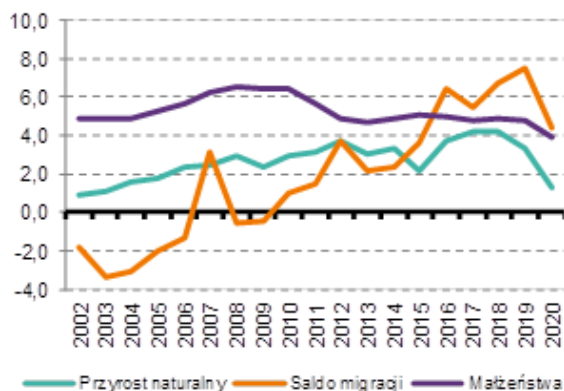
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

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



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

Wykres 16.2. Relacje demograficzne w Rzeszowie (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Tabela 16.2. Gospodarstwa domowe w Rzeszowie

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

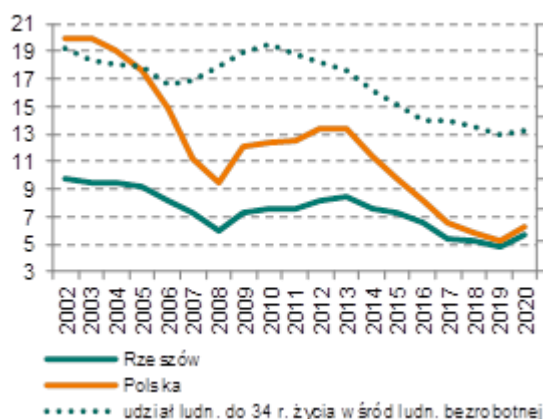
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2015	63,3	17,7	19,0
2016	62,5	18,0	19,5
2017	61,7	18,3	20,1
2018	60,8	18,6	20,6
2019	60,1	18,9	21,0
2020	59,5	19,1	21,4

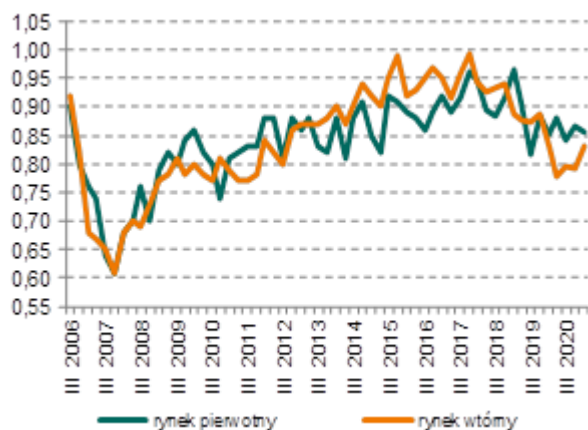
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

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



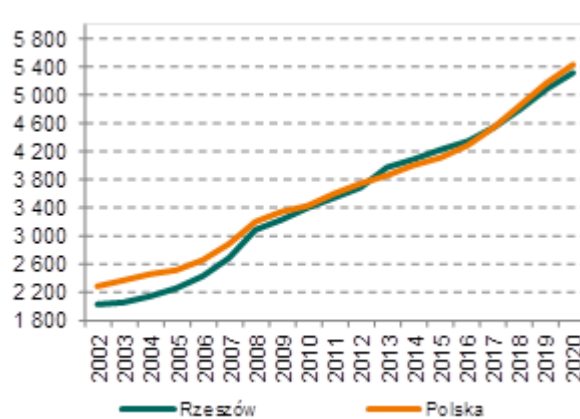
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

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



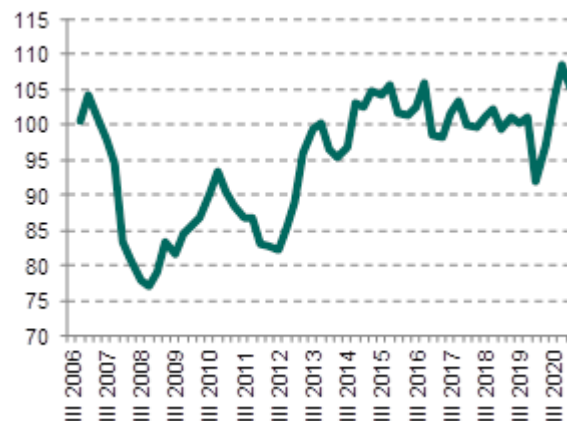
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie

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



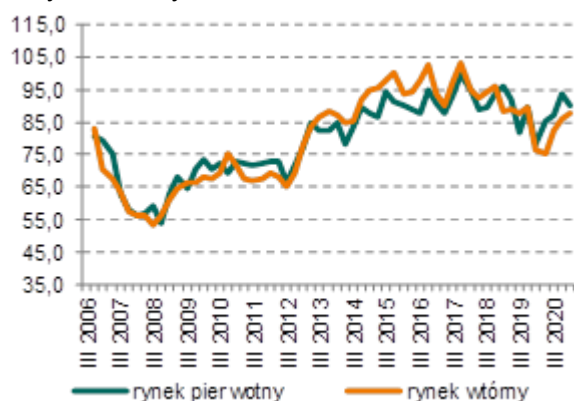
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

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



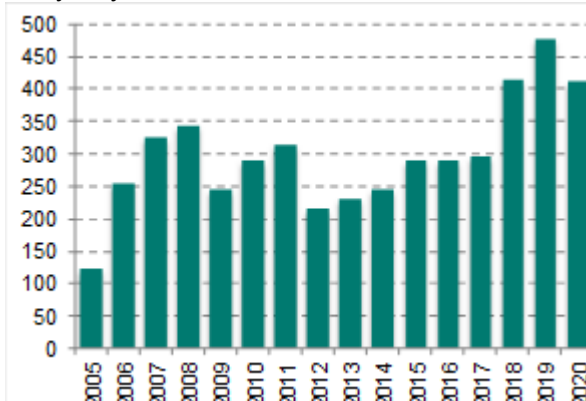
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Wykres 16.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Rzeszowie (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Wykres 16.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Rzeszowie (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

16.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 16.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Rzeszowie

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	73740	76621	79329	81596	85592	89429
- mieszkania na 1000 ludności	397	409	418	426	436	455
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	4932	5117	5291	5444	5719	5965
- przeciętna (m kw.)	66,9	66,8	66,7	66,7	66,8	66,7
- na osobę (m kw.)	26,5	27,3	27,9	28,4	29,1	30,3
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,7	3,7	3,7	3,7	3,6	3,6
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,5	2,4	2,4	2,4	2,3	2,2

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

16.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 16.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Rzeszowie

L.p.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Deweloperzy	178	220	261	284	113*	113
2	Biura pośredników	88	82	85	86	101	96
3	Kancelarie notarialne	36	33	34	38	40	44
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	63	61	65	70	73	50
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	24	21	20	12	12	12
6	Wspólnoty mieszkaniowe	583	635	676	710	758	807

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

Tabela 16.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Rzeszowie

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba umów	1128	793	578	2006	3112	2537
Wartość w mln zł	253,59	165,22	141,44	478,70	839,49	819,88

Źródło: szacunki NBP O/O w Rzeszowie

Tabela 16.7. Budownictwo mieszkaniowe w Rzeszowie

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	2398	3433	3777	3048	3918	4388
- indywidualne	1250	1050	2259	289	285	185
- na sprzedaż lub wynajem	1148	2383	1479	2438	3633	4181
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	2435	3167	3576	3139	3656	3728
- indywidualne	649	1047	1228	263	273	220
- na sprzedaż lub wynajem	1543	1587	2016	2419	3382	3228
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	2392	2958	2599	2307	3291	3837
- indywidualne	357	348	314	311	328	297
- spółdzielcze	351	489	328	275	0	391
- na sprzedaż lub wynajem	1658	2123	1957	1721	2963	3149
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0	0
- komunalne	26	0	0	0	0	0

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

Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Tabela 16.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Rzeszowie

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	2392	2958	2599	2307	3291	3837
- ogółem pow. użytł. (tys. m kw.)	155,8	192,0	189,6	157,5	207,9	245,7
- na 1000 ludności	12,9	15,8	13,7	12,1	18,9	19,5
- na 1000 zaw. małżeństw	2523	3143	2897	2488	3535	4990
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-1444	-2017	-1702	-1379	-2360	-3068
- na 1000 ludności	-7,8	-10,8	-9,0	-7,2	-12,0	-15,6
Przec. pow. użytł. mieszkania oddanego (m kw.)						
	65,1	64,9	65,3	68,3	63,2	64,0
Liczba izb oddanych						
	7325	9689	8245	7878	9933	12075
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
	3,1	3,3	3,2	3,4	3,0	3,1
Przec. pow. izby (m kw.)						
	21,3	19,8	20,6	20,0	20,9	20,4

Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Tabela 16.9. 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 2015	5245	4857	4959	4485	3859	26,8
II 2015	5082	4990	5010	4533	3957	26,7
III 2015	5038	4598	4973	4435	3838	26,4
IV 2015	5128	4868	4954	4463	3824	26,4
I 2016	4988	4808	4918	4623	3891	27,5
II 2016	5013	4852	4914	4591	3884	28,6
III 2016	4952	5019	4954	4514	3869	27,8
IV 2016	4842	5038	4953	4642	3859	28,8
I 2017	4811	4801	4995	4651	3875	29,5
II 2017	5054	4894	5023	4763	3938	28,8
III 2017	4990	4982	5121	4744	3959	30,3
IV 2017	4982	4842	5225	4677	3894	31,6
I 2018	4952	4929	5394	4945	3852	31,9
II 2018	5257	5170	5414	4989	3885	31,5
III 2018	5233	5318	5476	5044	3858	30,3
IV 2018	5210	5227	5659	5108	3824	31,2
I 2019	5549	5117	5851	5548	3787	32,8
II 2019	5782	5523	6132	5697	3937	31,5
III 2019	5799	6105	6243	5708	3892	32,2
IV 2019	5880	5761	6552	5731	3752	33,6
I 2020	5909	6157	6904	6313	3780	33,4
II 2020	5987	5845	7006	6611	3715	32,6
III 2020	6048	6173	7087	6516	3664	32,0
IV 2020	6274	6146	7133	6713	3772	31,0
I 2021	6362	6438	7246	6627	3645	31,6

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

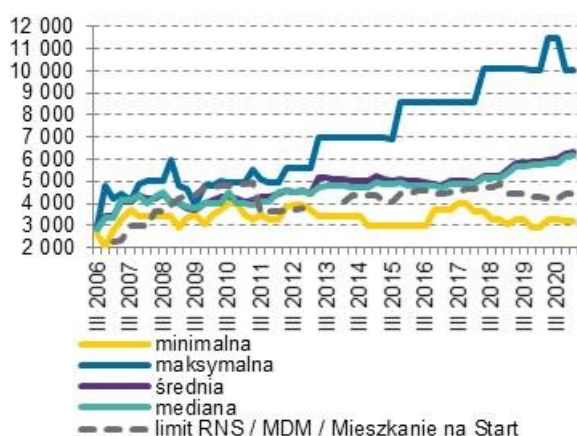
Tabela 16.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Rzeszowie

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 2015	104,2	103,1	100,1	97,9	97,2	102,4	107,6	100,3	102,3	98,9
II 2015	96,9	102,7	101,0	101,1	102,5	101,1	103,4	102,1	101,8	102,5
III 2015	99,1	92,1	99,3	97,8	96,9	100,0	98,9	100,8	97,5	96,9
IV 2015	101,7	105,9	99,6	100,6	99,7	101,8	103,4	100,0	97,4	96,3
I 2016	97,3	98,7	99,2	103,6	101,8	96,1	98,9	99,1	103,1	100,8
II 2016	100,5	101,0	100,0	99,3	99,8	98,6	97,2	98,1	101,3	98,2
III 2016	98,8	103,4	100,8	98,3	99,6	98,3	109,2	99,6	101,8	100,9
IV 2016	97,8	100,3	100,0	102,8	99,7	94,5	103,5	100,0	104,0	100,9
I 2017	99,4	95,3	100,8	100,2	100,4	96,5	99,9	101,6	100,6	99,6
II 2017	105,1	101,9	100,6	102,4	101,6	100,8	100,9	102,2	103,7	101,3
III 2017	98,7	101,4	102,0	99,6	100,6	100,8	98,9	103,4	105,1	102,3
IV 2017	100,0	97,6	102,0	98,6	98,4	103,1	96,1	105,5	100,8	100,9
I 2018	99,2	101,8	103,2	105,7	98,9	102,9	102,7	108,0	106,3	99,4
II 2018	106,2	104,9	100,4	100,9	100,3	104,0	105,6	107,8	104,7	98,2
III 2018	99,5	102,9	101,1	101,1	99,8	104,9	107,2	106,9	106,3	97,5
IV 2018	99,6	98,3	103,3	101,2	99,1	104,4	108,0	108,3	109,2	98,2
I 2019	106,5	97,9	103,4	108,6	99,0	112,1	103,8	108,5	112,2	98,3
II 2019	104,4	107,9	104,8	102,7	104,0	110,2	106,8	113,3	114,2	101,9
III 2019	100,1	110,5	101,8	100,2	98,9	110,8	114,8	114,0	113,2	100,9
IV 2019	101,4	94,4	104,9	100,4	96,4	112,9	110,2	115,8	112,2	98,1
I 2020	100,5	106,9	105,4	110,2	100,7	106,5	120,3	118,0	113,8	99,8
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

Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

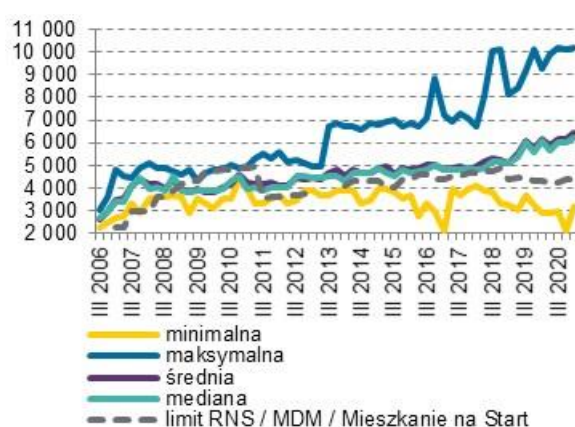
16.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 16.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw.)



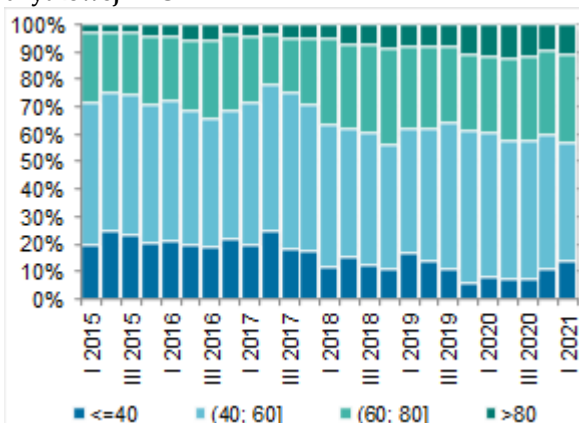
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 16.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw.)



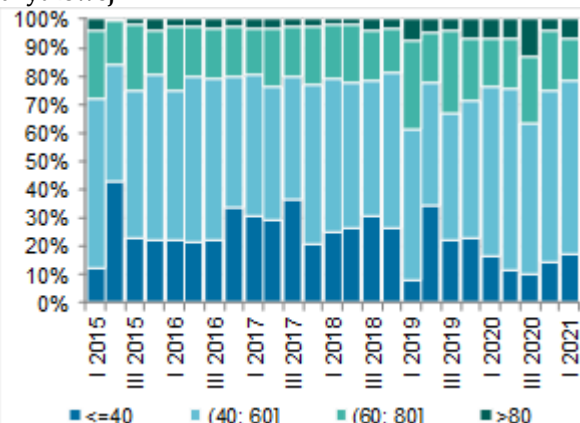
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 16.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



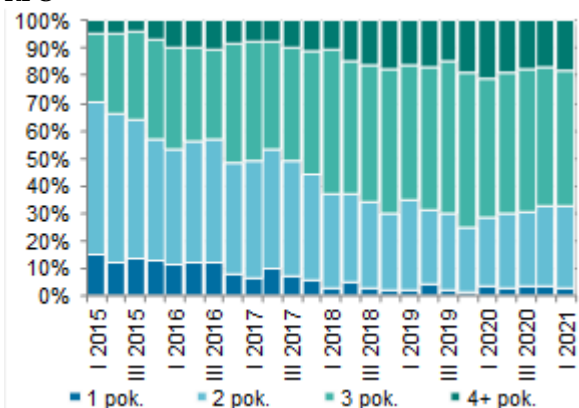
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 16.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



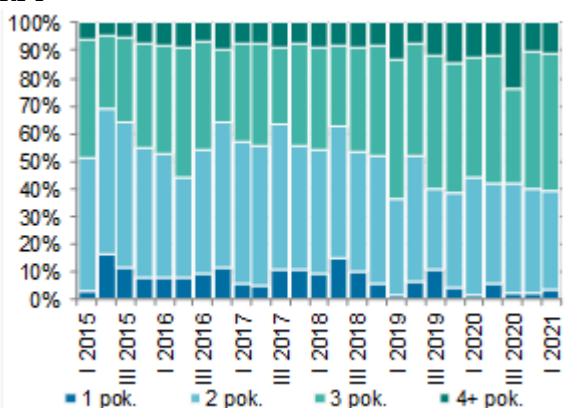
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 16.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



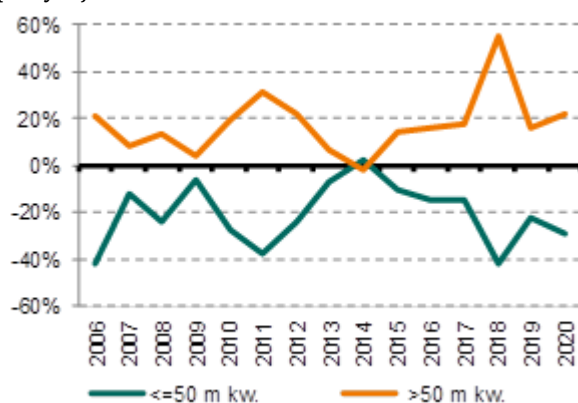
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 16.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



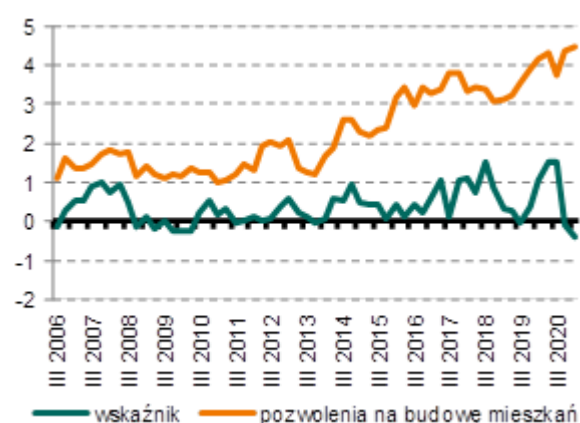
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



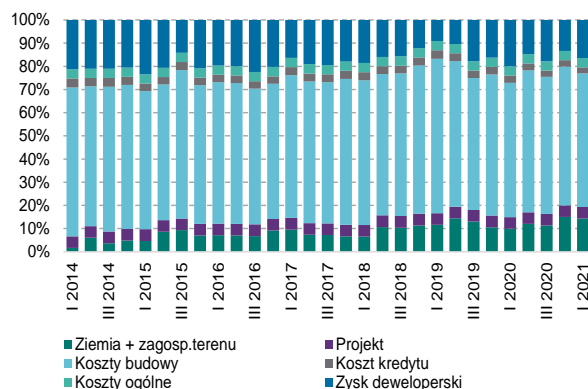
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 16.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie

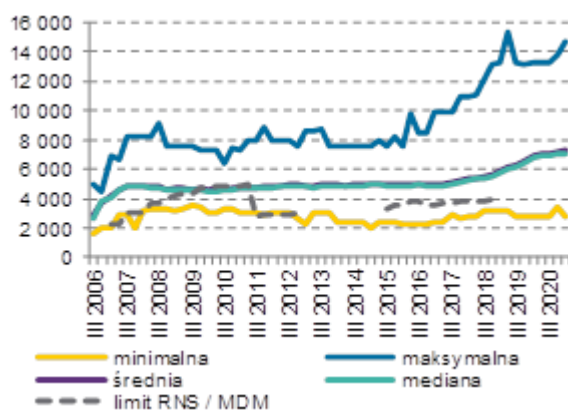
Wykres 16.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

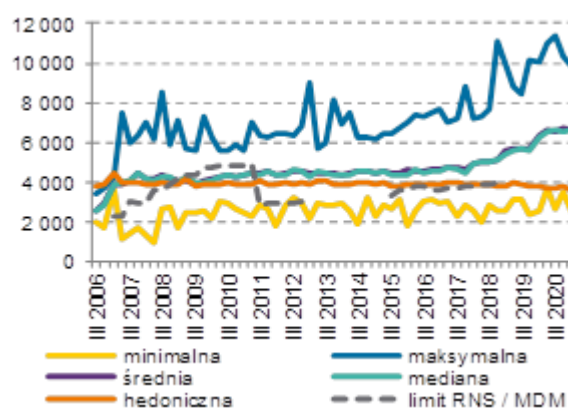
16.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 16.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw.)



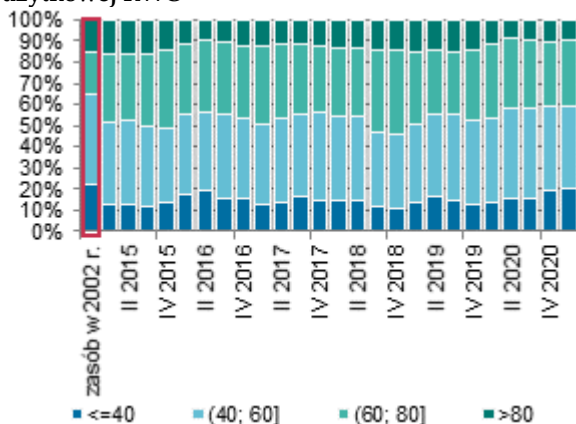
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 16.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw.)



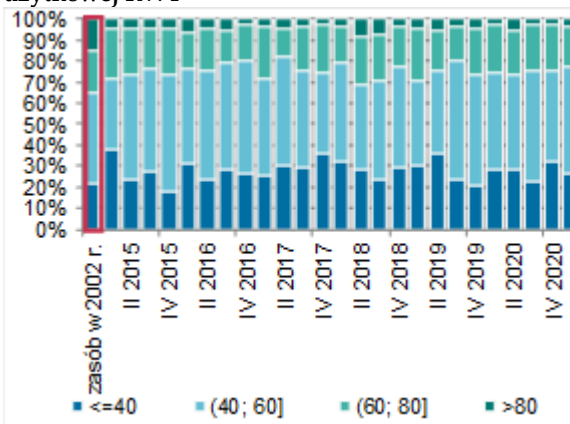
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 16.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



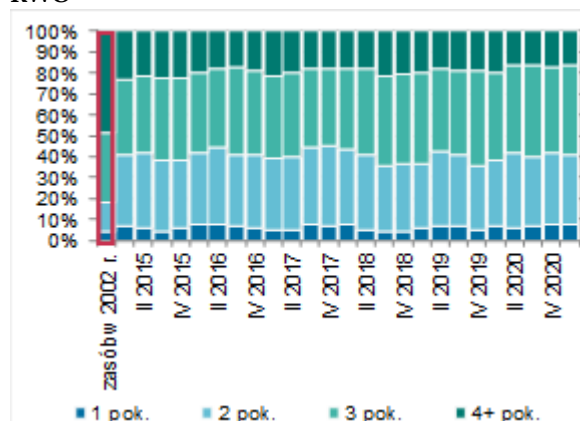
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 16.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



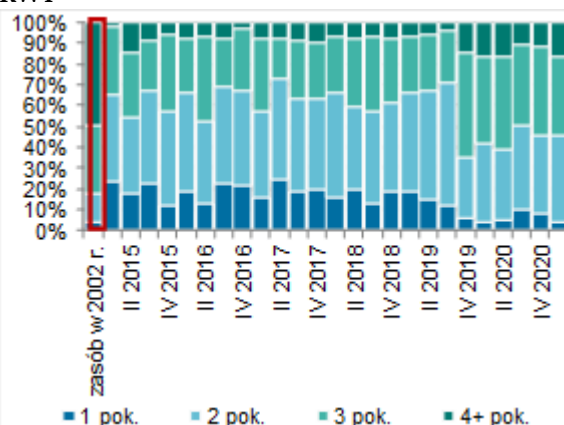
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 16.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



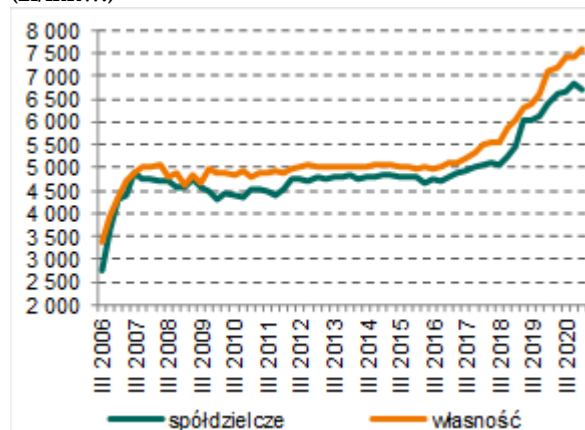
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 16.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



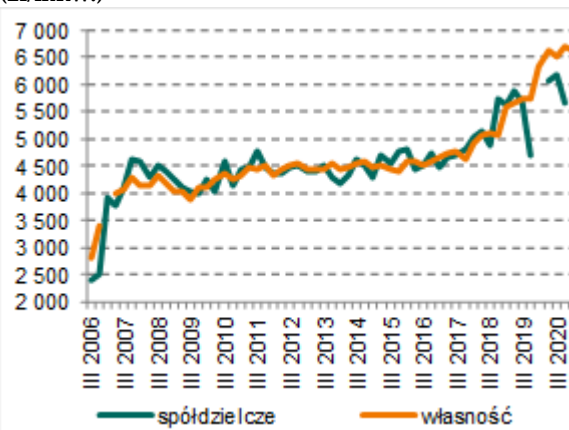
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



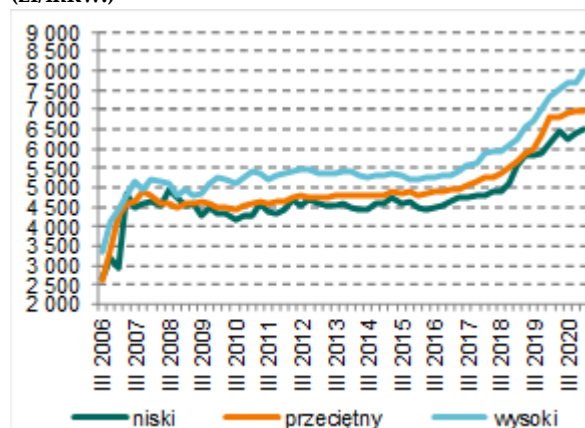
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



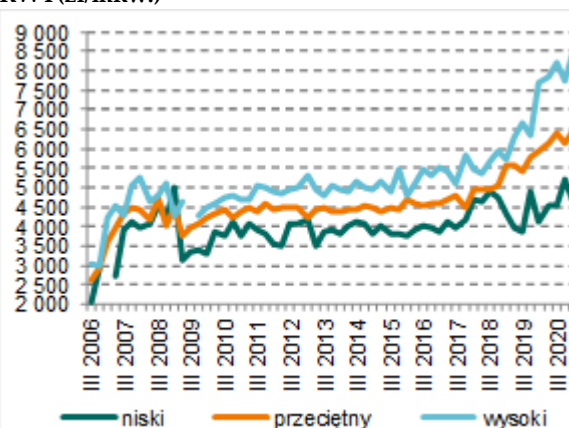
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



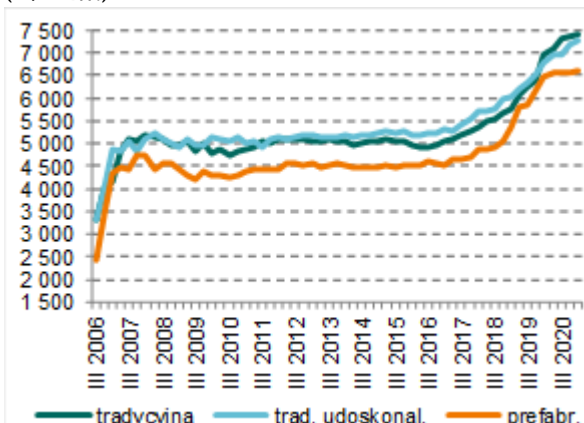
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



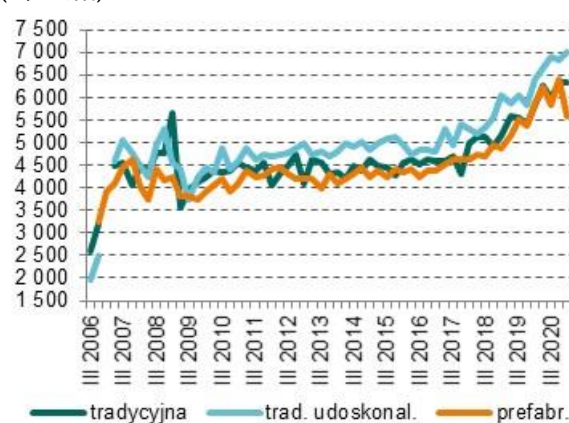
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



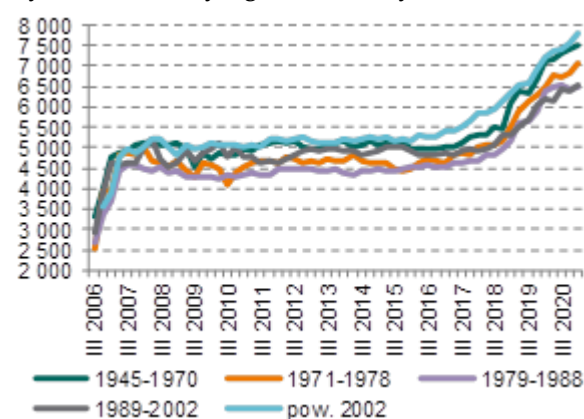
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



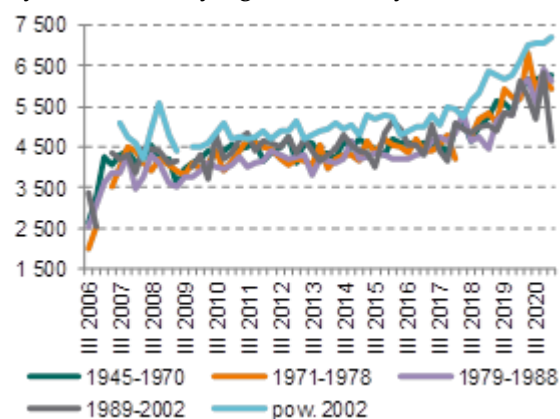
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



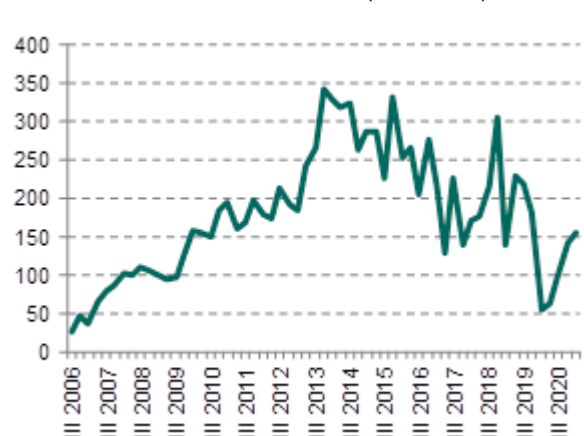
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



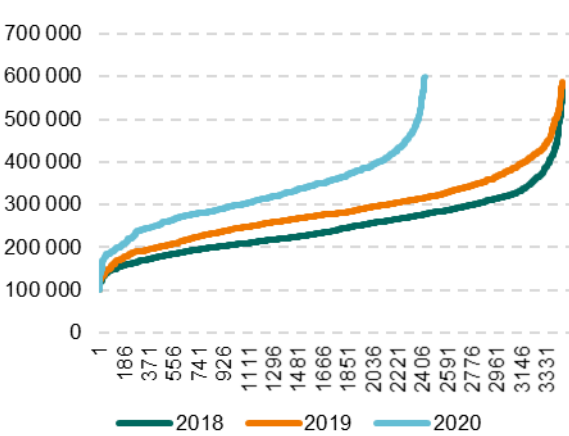
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 16.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Rzeszowie (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 16.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Rzeszowie w latach 2018-2020



Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

17. Szczecin

17.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

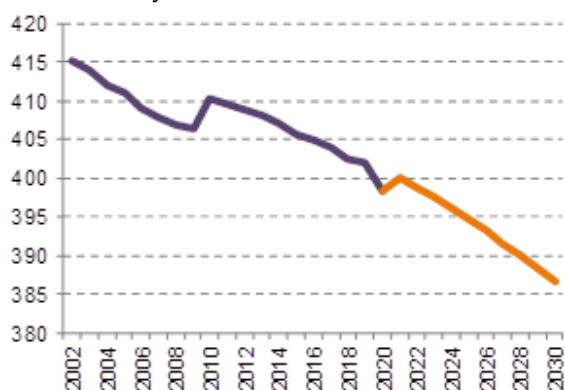
17.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 17.1. Czynniki demograficzne w 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			
2015	405657	-879	121	-758	1945	-2,2	0,3	4,8
2016	404878	-558	103	-455	1995	-1,4	0,3	4,9
2017	403883	-666	112	-554	1978	-1,7	0,3	4,9
2018	402465	-1095	237	-858	2210	-2,7	0,6	5,5
2019	401907	-1080	640	-440	2183	-2,7	1,6	5,4
2020	398255	-1847	-328	-2175	1735	-4,6	-0,8	4,3

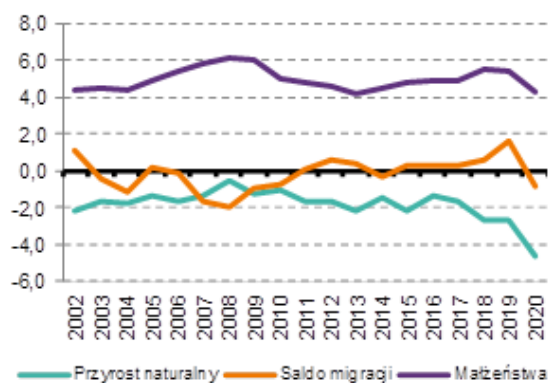
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

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



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

Wykres 17.2. Relacje demograficzne w Szczecinie (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

Tabela 17.2. Gospodarstwa domowe w Szczecinie

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

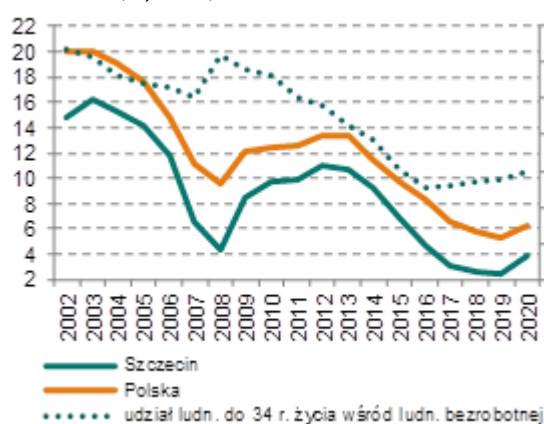
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2015	61,7	15,6	22,8
2016	60,7	15,7	23,5
2017	59,8	16,0	24,2
2018	59,1	16,1	24,8
2019	58,3	16,3	25,4
2020	57,7	16,4	25,9

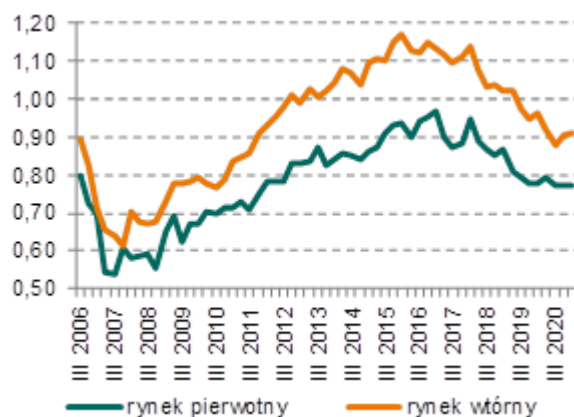
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

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



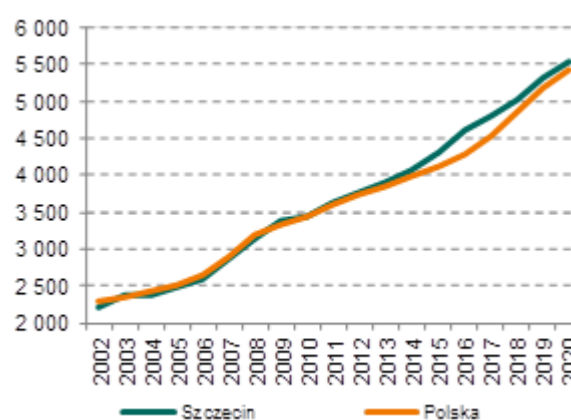
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

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



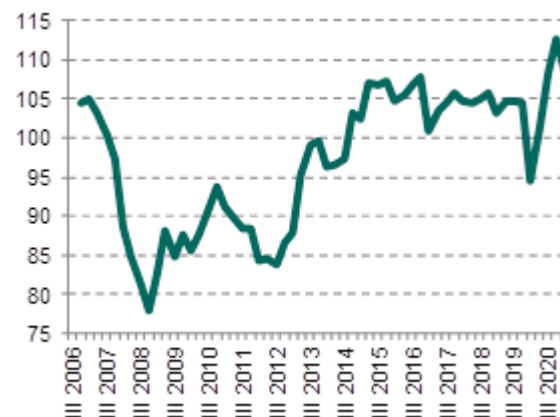
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie

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



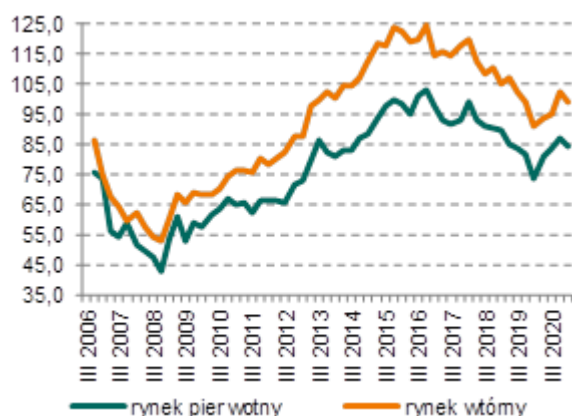
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

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



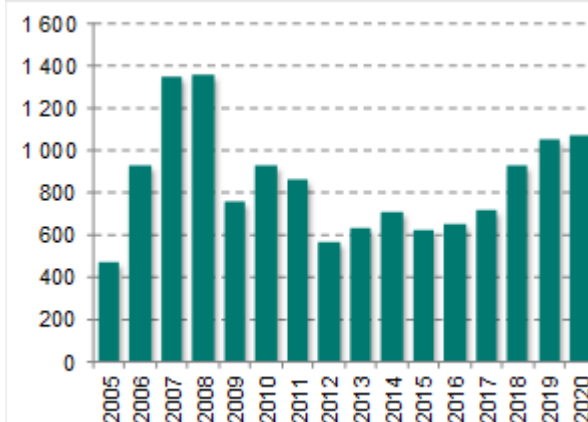
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie

Wykres 17.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Szczecinie (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 Szczecinie

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	172310	175163	177766	180049	183237	185896
- mieszkania na 1000 ludności	425	433	440	447	456	467
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	11018	11193	11351	11495	11690	11870
- przeciętna (mkw.)	63,9	63,9	63,9	63,8	63,8	63,9
- na osobę (mkw.)	27,2	27,6	28,1	28,6	29,1	29,8
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6
Przeciętna liczba osób w mieszkaniu	2,4	2,3	2,3	2,2	2,2	2,1

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

17.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 17.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Szczecinie

L.p.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Deweloperzy	68	72	73	90	85	76
2	Pośrednicy/agencje nieruchomości	220	235	242	246	254	206
3	Kancelarie notarialne	73	80	80	79	82	78
4	Rzeczoznawcy majątkowi	55	54	59	59	58	56
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	105	103	103	131	128	60
6	Wspólnoty mieszkaniowe	3540	3582	3554	3597	3375	3736

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

Tabela 17.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Szczecinie

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba umów	3344	3713	4381	4563	3035	3122
Wartość w mln zł	801	899	1094	1258	933	1058

Źródło: Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Szczecinie

Tabela 17.7. Budownictwo mieszkaniowe w Szczecinie

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	3212	2346	4120	3465	3852	3648
- indywidualne	421	171	989	320	249	212
- na sprzedaż lub wynajem	2791	2175	3035	2887	3541	3331
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	2648	2205	2582	3071	2351	2898
- indywidualne	640	276	730	160	157	148
- na sprzedaż lub wynajem	2007	1742	1719	2865	2161	2487
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	1132	2955	2661	2299	3215	2659
- indywidualne	161	156	173	132	152	128
- spółdzielcze	34	48	47	164	57	33
- na sprzedaż lub wynajem	843	2396	2405	1964	2637	2278
- społeczne czynszowe	24	325	36	39	369	220
- komunalne	0	0	0	0	0	0

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

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

Tabela 17.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Szczecinie

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	1132	2955	2661	2299	3215	2659
- ogółem pow. użyt. (tys. mkw.)	87,5	184,1	165,8	147,3	199,4	179,7
- na 1000 ludności	2,8	7,3	6,6	5,7	8,0	6,6
- na 1000 zawartych małżeństw	582	1481	1345	1040	1473	1533
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	813	-960	-683	-89	-1032	-924
- na 1000 ludności	2,0	-2,4	-1,7	-0,2	-2,6	-2,3
Przec. pow. użyt. mieszkania oddanego (mkw.)						
	77,3	62,3	62,3	64,1	62,0	67,6
Liczba izb oddanych						
	3761	8625	7561	6533	8773	8147
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
	3,3	2,9	2,8	2,8	2,7	3,1
Przec. pow. izby (mkw.)						
	23,3	21,3	21,9	22,5	22,7	22,1

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

Tabela 17.9. 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 20 15	4956	4780	4353	3776	4404	26,1	24,6
II 20 15	4824	4831	4414	3825	4641	28,8	26,7
III 20 15	4880	4700	4214	3892	4558	30,0	26,7
IV 20 15	4829	4644	4235	3753	4584	29,9	25,2
I 20 16	4898	4710	4432	3789	4537	27,9	24,5
II 20 16	4890	5016	4356	4002	4582	31,5	25,7
III 20 16	4876	4829	4396	4062	4508	30,4	27,2
IV 20 16	4881	4830	4358	4000	4672	32,1	29,5
I 20 17	5031	4691	4461	4024	4542	32,4	26,7
II 20 17	5694	5198	4469	4173	4574	32,7	28,5
III 20 17	5750	5397	4672	4318	4579	34,5	32,6
IV 20 17	5573	5436	4654	4319	4471	34,8	31,8
I 20 18	5659	5256	4752	4355	4605	35,9	30,4
II 20 18	5756	5508	4933	4566	4628	36,0	29,5
III 20 18	5934	5673	4974	4785	4629	34,4	32,9
IV 20 18	6054	5874	5177	4824	4584	36,7	34,5
I 20 19	6243	5952	5458	5077	4670	39,0	33,1
II 20 19	6304	6470	5657	5123	4497	38,8	35,7
III 20 19	6605	6636	5786	5409	4589	40,6	36,6
IV 20 19	6574	6843	5857	5634	4600	40,7	37,6
I 20 20	6642	6950	6159	5619	4566	40,4	35,8
II 20 20	7069	6781	6218	5841	4526	40,5	40,7
III 20 20	7769	7023	6302	6185	4645	41,9	35,3
IV 20 20	8079	7199	6459	6126	4649	39,5	38,8
I 20 21	8282	7354	6609	6260	4672	41,4	36,9

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 Szczecinie

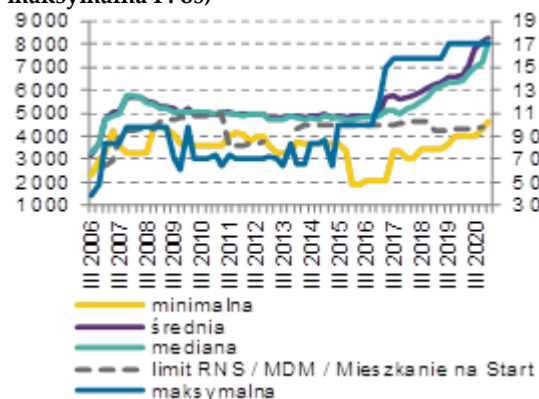
Tabela 17.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Szczecinie

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 2015	101,7	98,8	100,2	95,9	94,2	101,6	101,6	98,9	99,4	97,5
II 2015	97,3	101,1	101,4	101,3	105,4	99,8	103,0	102,3	103,0	100,4
III 2015	100,7	97,3	95,5	101,8	98,2	99,8	99,1	98,2	102,8	101,1
IV 2015	99,4	98,8	100,5	96,4	100,6	99,1	96,0	97,5	95,3	98,1
I 2016	101,4	101,4	104,6	101,0	99,0	98,8	98,5	101,8	100,4	103,0
II 2016	99,9	106,5	98,3	105,6	101,0	101,4	103,8	98,7	104,6	98,7
III 2016	99,7	96,3	100,9	101,5	98,4	100,3	102,7	104,3	104,4	98,9
IV 2016	100,1	100,0	99,1	98,5	103,7	101,1	104,0	102,9	106,6	101,9
I 2017	103,1	97,1	102,4	100,6	97,2	102,7	99,6	100,7	106,2	100,1
II 2017	113,2	110,8	100,2	103,7	100,7	116,4	103,6	102,6	104,3	99,8
III 2017	101,0	103,8	104,6	103,5	100,1	117,9	111,8	106,3	106,3	101,6
IV 2017	98,9	100,7	99,6	100,0	97,6	114,2	112,6	106,8	108,0	95,7
I 2018	101,6	96,7	102,1	100,8	103,0	112,5	112,0	106,5	108,2	101,4
II 2018	101,7	104,8	103,8	104,8	100,5	101,1	106,0	110,4	109,4	101,2
III 2018	103,1	103,0	100,8	104,8	100,0	103,2	105,1	106,4	110,8	101,1
IV 2018	102,0	103,6	104,1	100,8	99,0	108,6	108,1	111,2	111,7	102,5
I 2019	103,1	101,3	105,4	105,2	101,9	110,3	113,2	114,8	116,6	101,4
II 2019	101,0	108,7	103,7	100,9	96,3	109,5	117,5	114,7	112,2	97,2
III 2019	104,8	102,6	102,3	105,6	102,1	111,3	117,0	116,3	113,0	99,1
IV 2019	99,5	103,1	101,2	104,2	100,2	108,6	116,5	113,1	116,8	100,4
I 2020	101,0	101,6	105,2	99,7	99,3	106,4	116,8	112,8	110,7	97,8
II 2020	106,4	97,6	101,0	103,9	99,1	112,1	104,8	109,9	114,0	100,6
III 2020	109,9	103,6	101,3	105,9	102,6	117,6	105,8	108,9	114,3	101,2
IV 2020	104,0	102,5	102,5	99,0	100,1	122,9	105,2	110,3	108,7	101,1
I 2021	102,5	102,1	102,3	102,2	100,5	124,7	105,8	107,3	111,4	102,3

Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

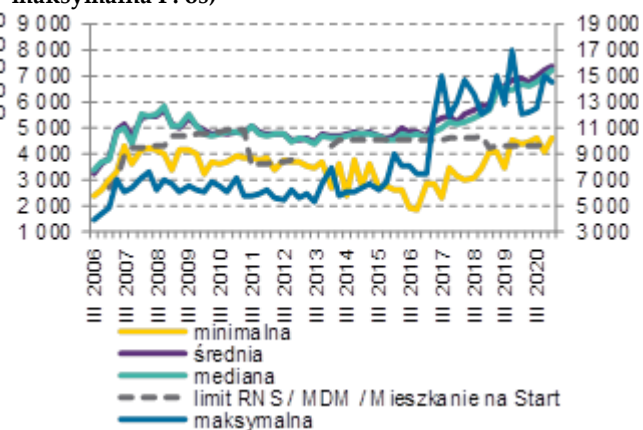
17.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 17.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna P. ós)



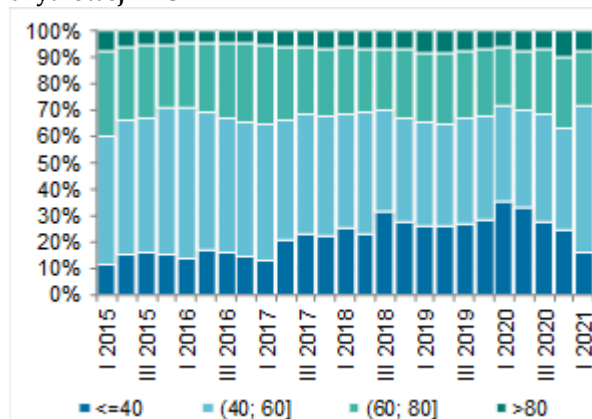
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 17.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna P. ós)



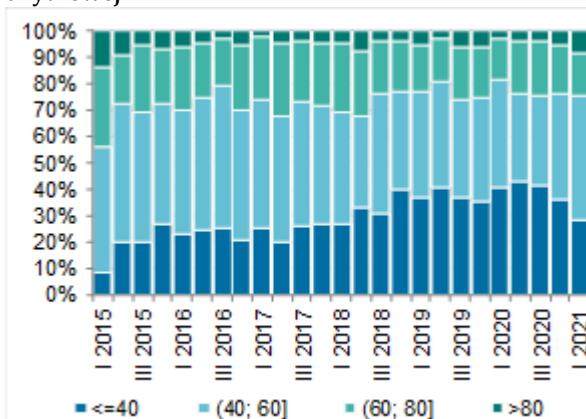
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 17.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



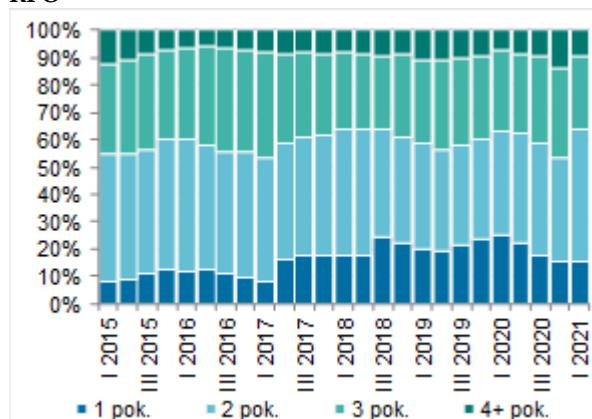
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 17.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



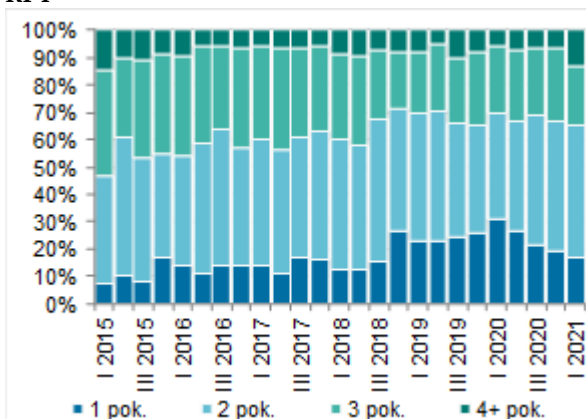
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 17.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



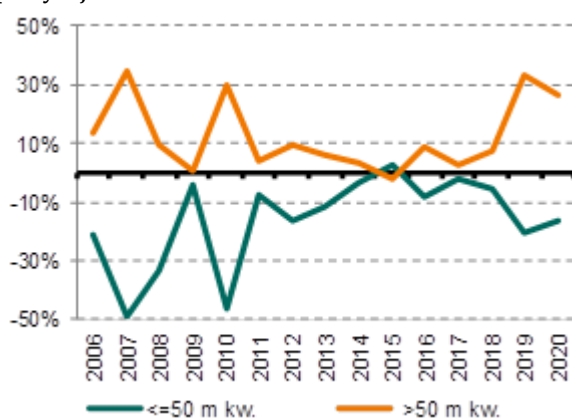
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 17.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



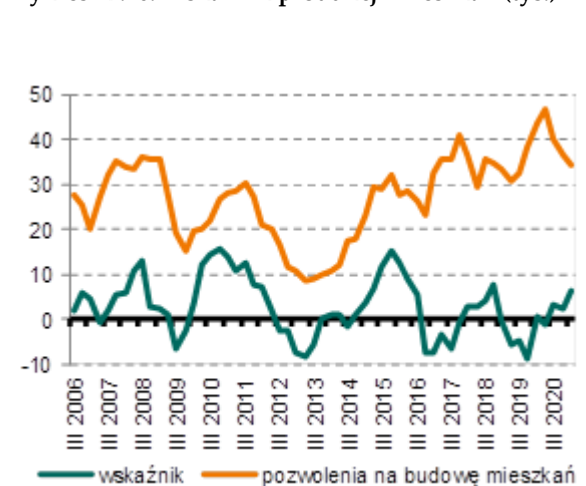
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



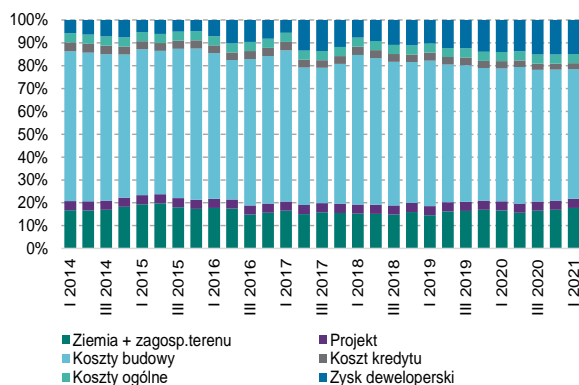
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 17.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie

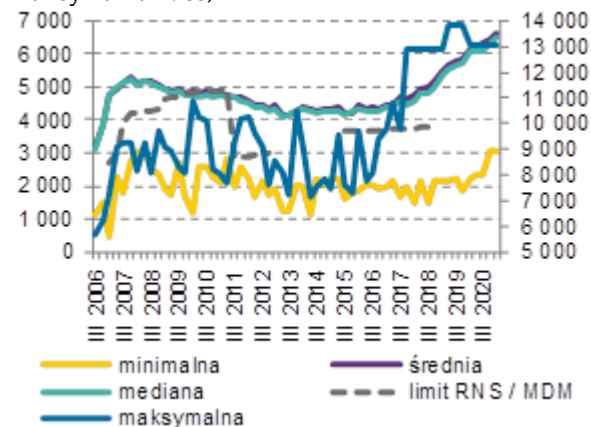
Wykres 17.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

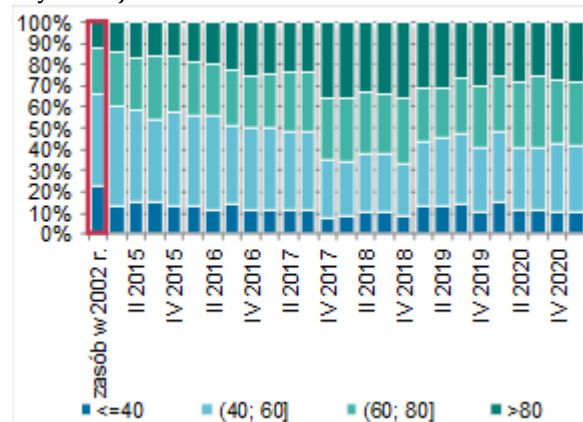
17.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 17.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna P. ós)



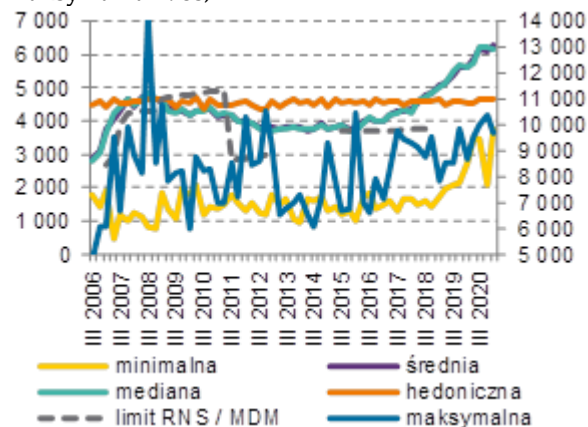
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 17.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



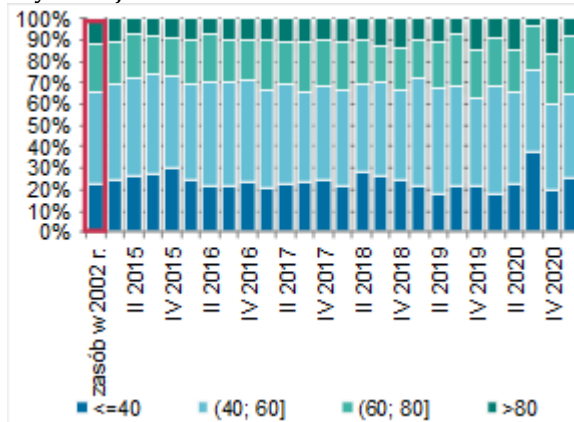
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 17.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna P. ós)



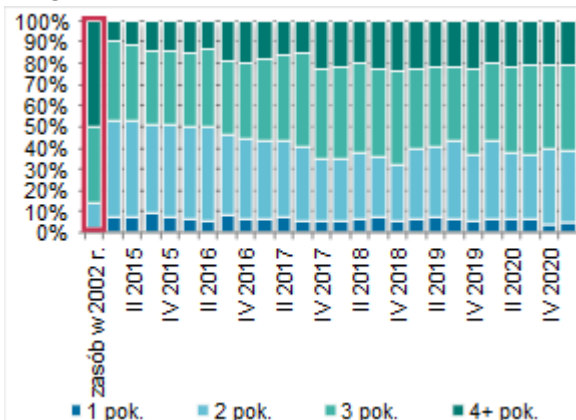
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 17.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



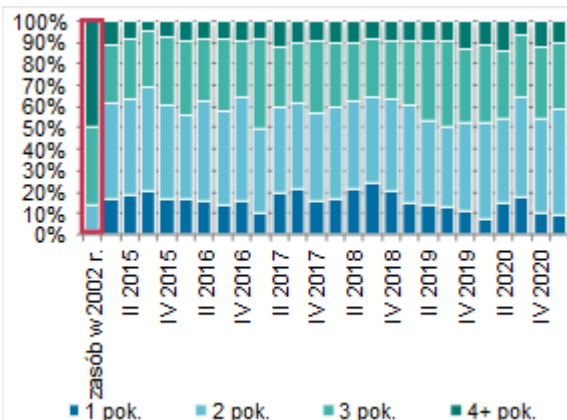
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 17.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



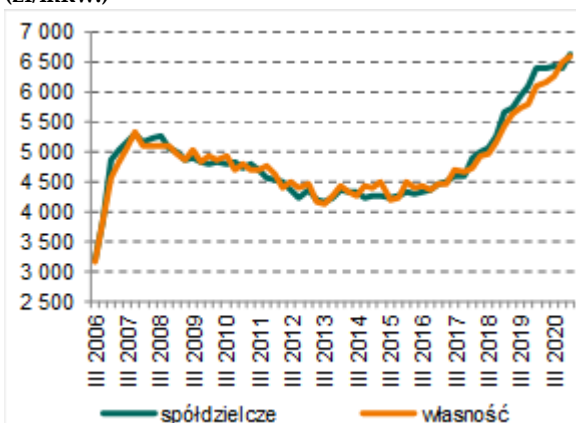
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 17.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



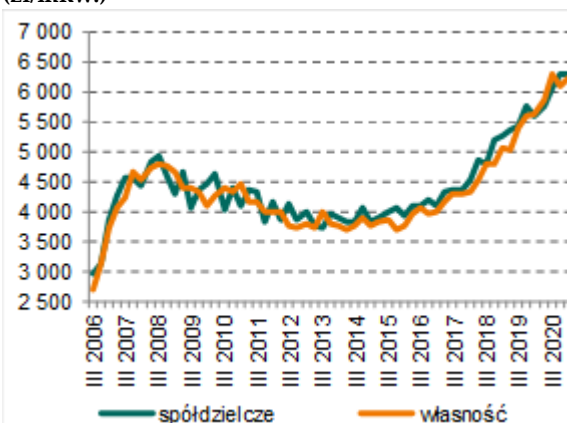
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



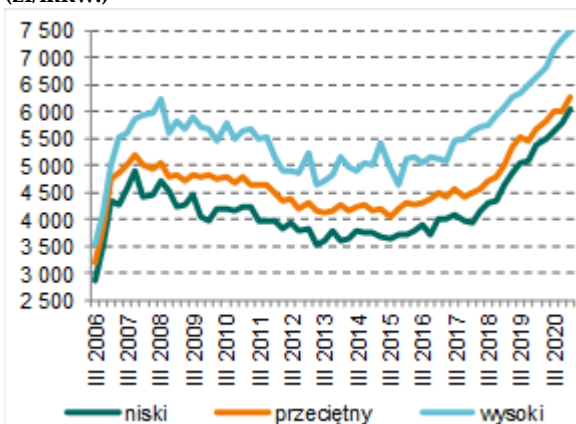
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



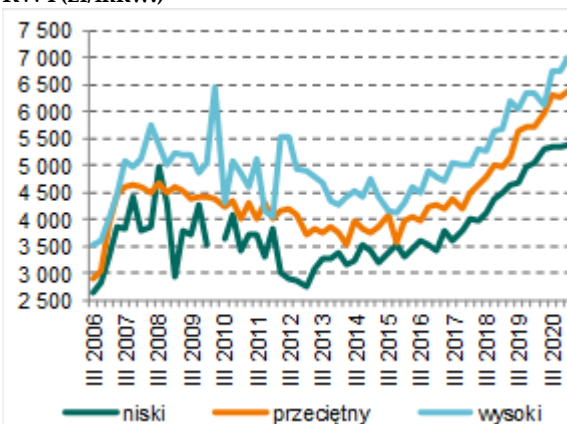
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



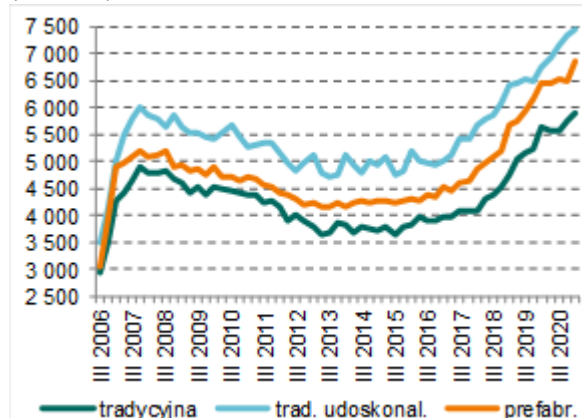
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



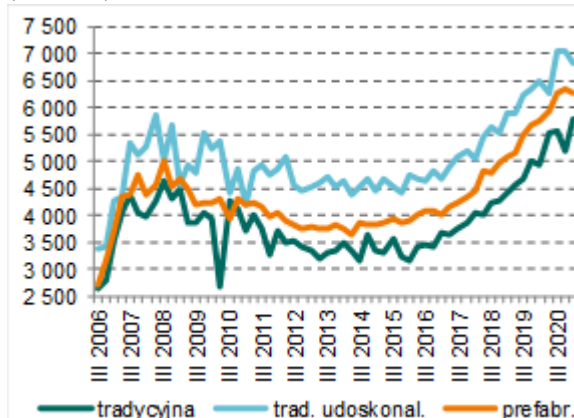
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



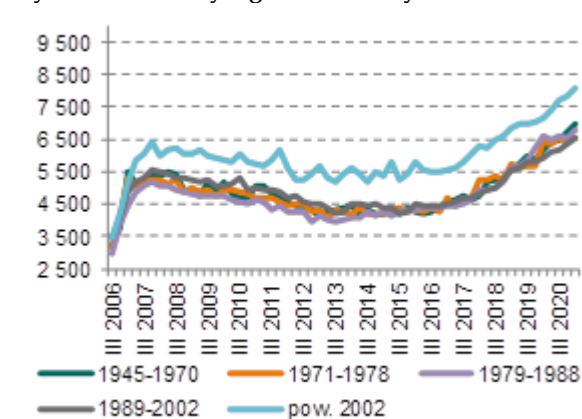
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



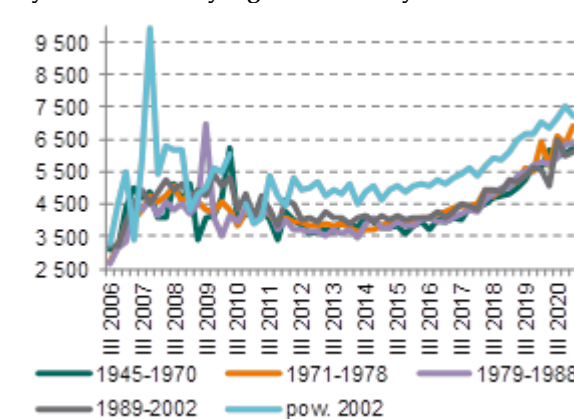
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



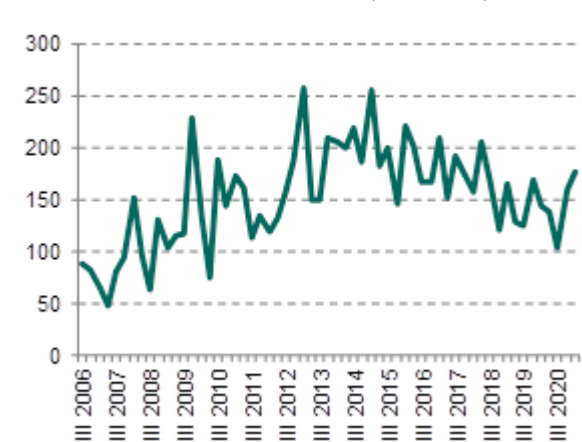
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



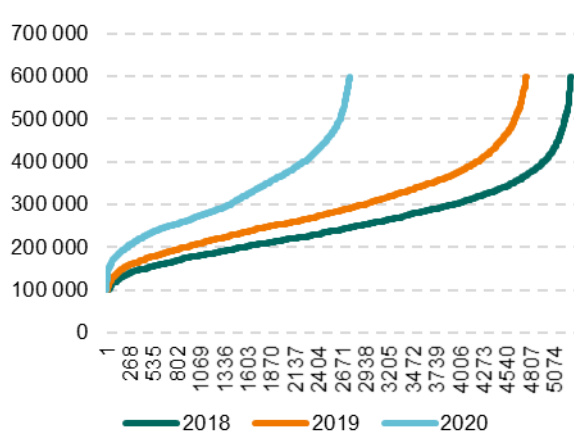
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 17.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Szczecinie (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 17.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Szczecinie w latach 2018-2020



Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

18. Trójmiasto

18.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

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

Tabela 18.1.1. Czynniki demograficzne w Gdańsku

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	liczby bezwzględne		na 1000 ludności	
						Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa	Małżeństwa
2015	462249	49	1167	1216	2251	0,1	2,5	4,9	
2016	463754	667	1242	1909	2461	1,4	2,7	5,3	
2017	464254	655	804	1459	2581	1,4	1,7	5,6	
2018	466631	232	1968	2200	2669	0,5	4,2	5,7	
2019	470907	463	3121	3584	2744	1,0	6,7	5,9	
2020	470805	-363	1079	716	2105	-0,8	2,3	4,5	

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 18.1.2. Czynniki demograficzne w Gdyni

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	liczby bezwzględne		na 1000 ludności	
						Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa	Małżeństwa
2015	247478	-219	-23	-242	1294	-0,9	-0,1	5,2	
2016	246991	-265	-40	-305	1344	-1,1	-0,2	5,4	
2017	246306	-461	-90	-551	1302	-1,9	-0,4	5,3	
2018	246309	-328	156	-172	1326	-1,3	0,6	5,4	
2019	246348	-347	206	-141	1231	-1,4	0,8	5,0	
2020	244969	-893	-332	-1225	953	-3,6	-1,4	3,9	

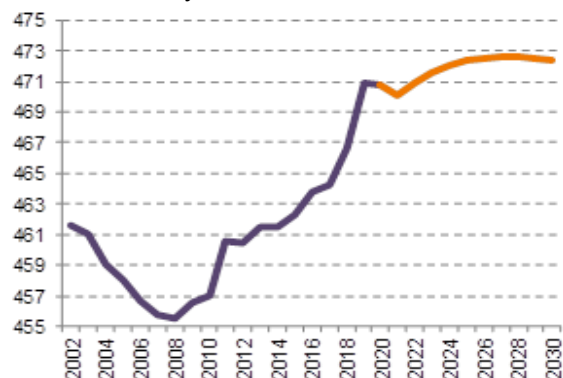
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 18.1.3. Czynniki demograficzne w Sopocie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	liczby bezwzględne		na 1000 ludności	
						Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa	Małżeństwa
2015	37231	-258	-202	-460	171	-6,9	-5,4	4,6	
2016	36849	-179	-139	-318	168	-4,8	-3,8	4,6	
2017	36533	-156	-157	-313	189	-4,3	-4,3	5,1	
2018	36046	-211	-111	-322	168	-5,8	-3,1	4,6	
2019	35719	-214	-152	-366	160	-6,0	-4,2	4,5	
2020	35286	-283	-102	-385	102	-8,0	-2,9	2,9	

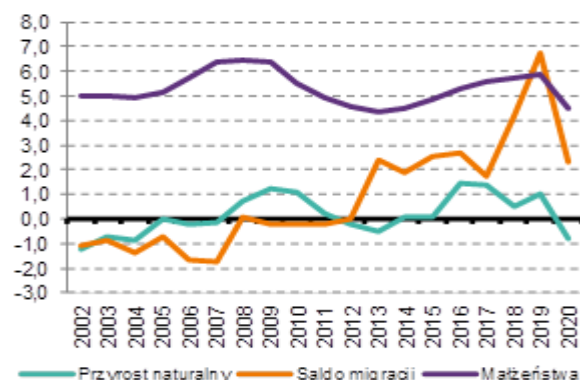
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 18.1.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Gdańska (w tys. osób)*



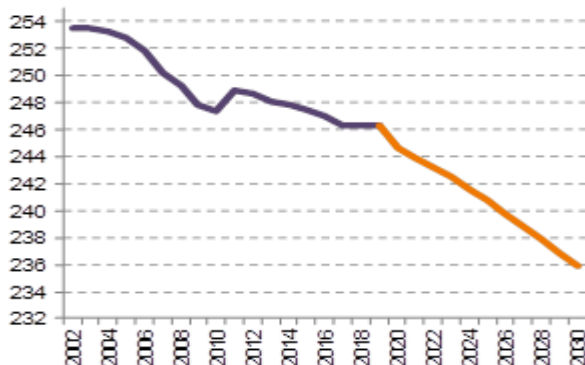
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

Wykres 18.2.1. Relacje demograficzne w Gdańsku (na 1000 ludności)



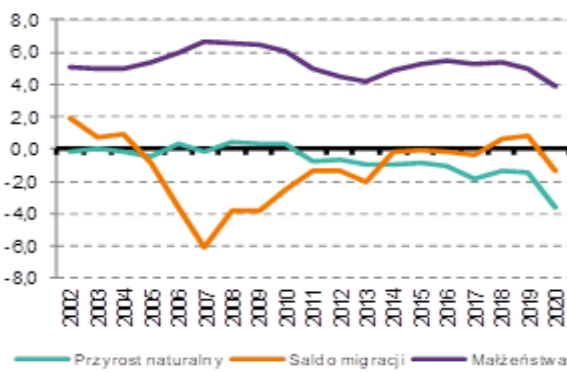
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 18.1.2. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Gdyni (w tys. osób)*



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

Wykres 18.2.2. Relacje demograficzne w Gdyni (na 1000 ludności)



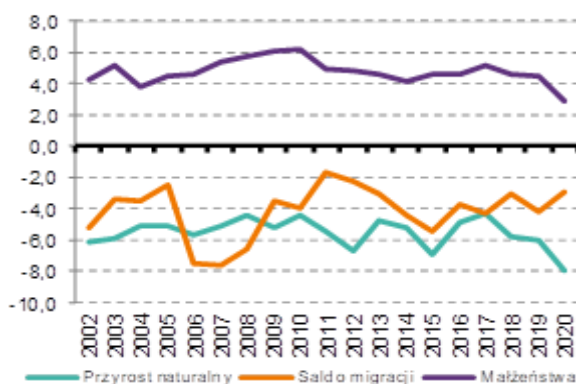
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 18.1.3. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Sopotu (w tys. osób)*



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

Wykres 18.2.3. Relacje demograficzne w Sopocie (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 18.2.1. Gospodarstwa domowe w Gdańsku

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

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 18.2.2. Gospodarstwa domowe w Gdyni

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

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 18.2.3. Gospodarstwa domowe w Sopocie

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

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 18.3.1. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Gdańsku

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2015	61,0	16,4	22,7
2016	60,1	16,7	23,2
2017	59,2	17,1	23,8
2018	58,5	17,5	24,0
2019	58,0	17,8	24,2
2020	57,4	18,1	24,4

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 18.3.2. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Gdyni

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2015	60,3	16,0	23,7
2016	59,5	16,1	24,4
2017	58,7	16,2	25,1
2018	58,1	16,3	25,6
2019	57,6	16,4	26,0
2020	57,1	16,4	26,5

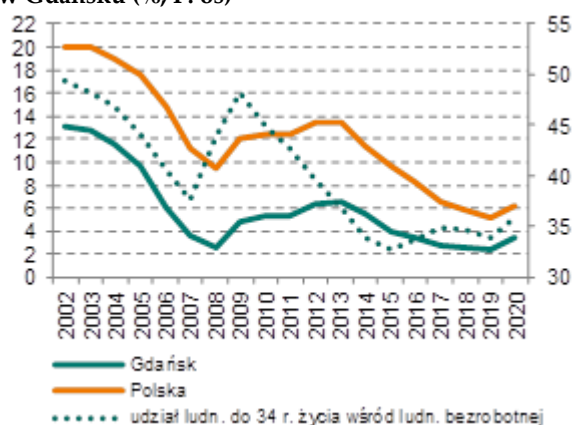
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 18.3.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Sopocie

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2015	58,8	12,1	29,1
2016	57,8	12,3	29,9
2017	56,9	12,5	30,6
2018	55,8	12,7	31,5
2019	55,1	12,7	32,1
2020	54,6	12,9	32,6

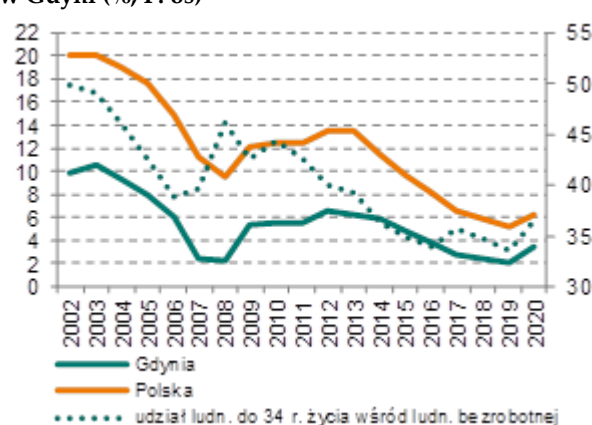
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 18.3.1. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Gdańsku (%; P. oś)



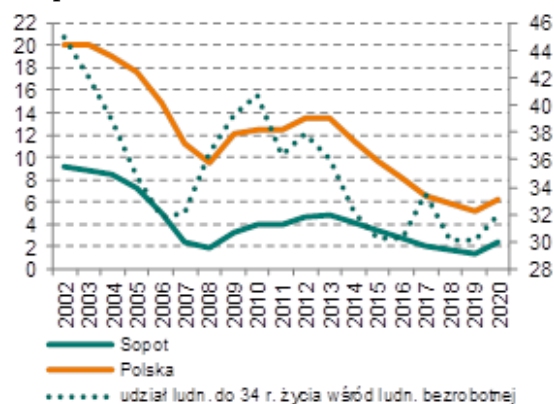
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 18.3.2. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Gdyni (%; P. oś)



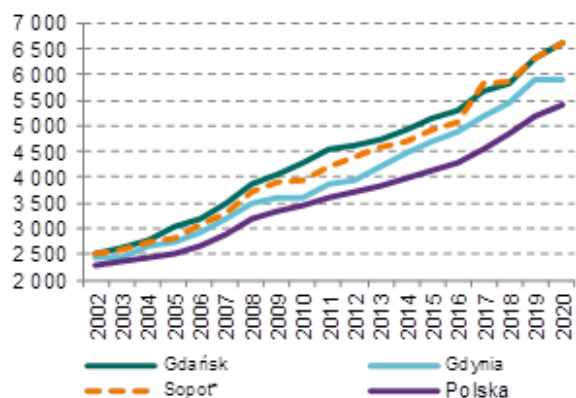
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 18.3.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Sopocie (%; P. oś)



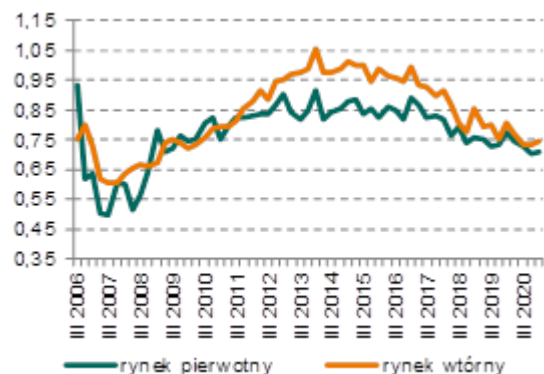
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

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



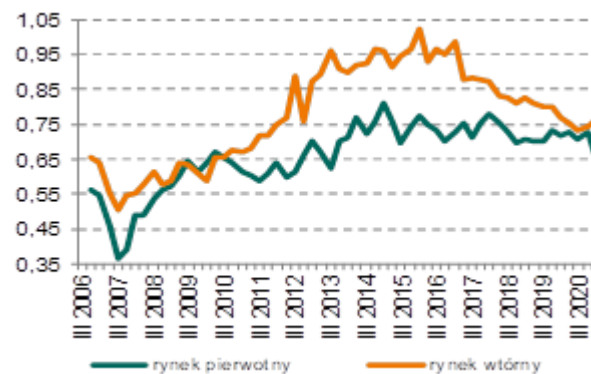
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdyni (Sopot szacunki O/O w Gdańsku)

Wykres 18.5.1. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Gdańsku (mkw.)



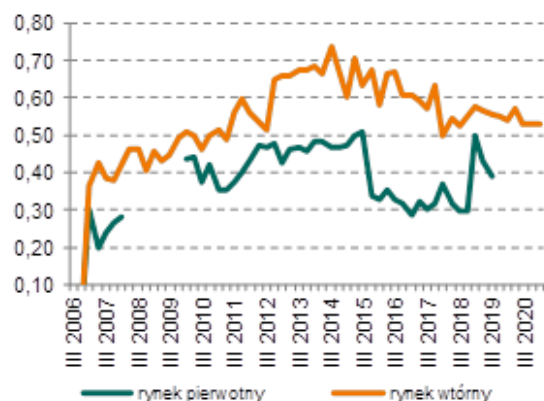
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 18.5.2. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Gdyni (mkw.)



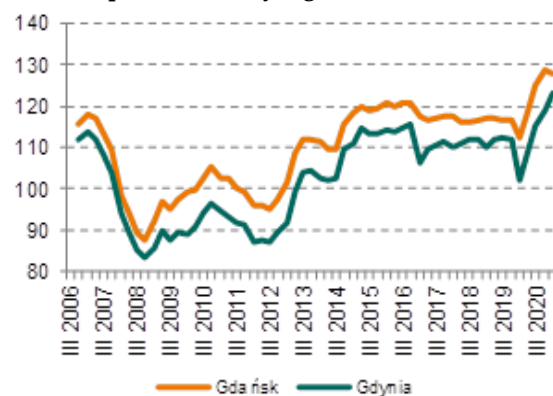
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 18.5.3. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Sopocie (mkw.)



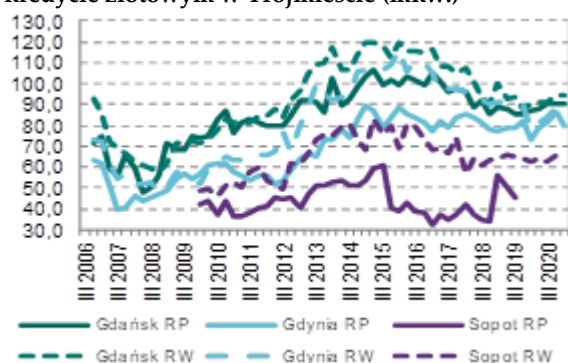
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 18.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Gdańsku i Gdyni (krotność przec. mies. wynagr.)



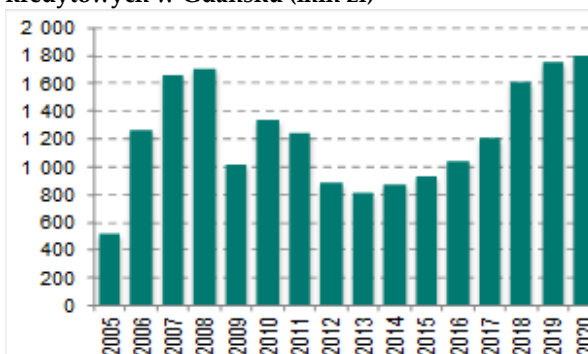
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 18.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Trójmieście (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

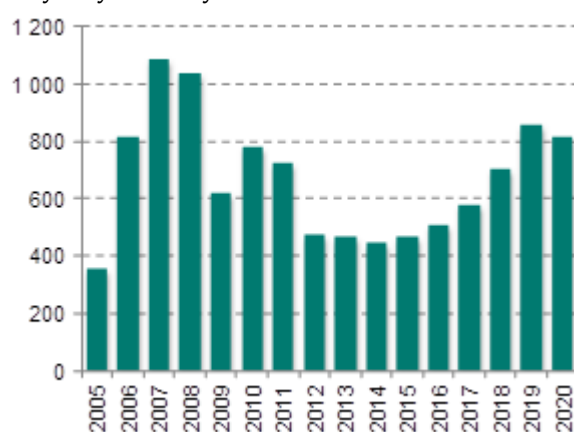
Wykres 18.8.1. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Gdańsku (mln zł)*



*Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania.

Źródło: NBP na podst. BIK

Wykres 18.8.2. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Gdyni (mln zł)*



*Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania.

Źródło: NBP na podst. BIK

18.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 18.4.1. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Gdańsku

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	211200	216092	222310	228966	236119	242677
- mieszkania na 1000 ludności	457	466	479	491	501	515
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	12545	12832	13186	13555	13964	14341
- przeciętna (m kw.)	59,4	59,4	59,3	59,2	59,1	59,1
- na osobę (m kw.)	27,1	27,7	28,4	29,0	29,7	30,5
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,2
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,2	2,1	2,1	2,0	2,0	1,9

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

Tabela 18.4.2. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Gdyni

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	110916	112077	113129	114611	116037	118022
- mieszkania na 1000 ludności	448	454	459	465	471	482
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	6825	6906	6984	7084	7184	7313
- przeciętna (mkw.)	61,5	61,6	61,7	61,8	61,9	62,0
- na osobę (mkw.)	27,6	28,0	28,4	28,8	29,2	29,9
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,2	2,2	2,2	2,2	2,1	2,1

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

Tabela 18.4.3. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Sopocie

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	19104	19136	19264	19333	19460	19501
- mieszkania na 1000 ludności	513	519	527	536	545	553
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	1211	1213	1221	1226	1234	1238
- przeciętna (mkw.)	63,4	63,4	63,4	63,4	63,4	63,5
- na osobę (mkw.)	32,5	32,9	33,4	34,0	34,5	35,1
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,5	3,4	3,4	3,5	3,4	3,4
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,0	1,9	1,9	1,9	1,8	1,8

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

18.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 18.5.1. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Gdańsku

L.p.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Deweloperzy	77	71	70	65	42	73
2	Biura pośredników	180	195	201	250	321	359
3	Kancelarie notarialne	43	48	64	64	65	66
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	56	68	72	72	70	168
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	108	112	108	51	51	51
6	Wspólnoty mieszkaniowe	5396	5484	5571	5675	5778	5808

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

Tabela 18.5.2. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Gdyni

L.p.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Deweloperzy	38	32	31	24	27	40
2	Biura pośredników	180	170	175	210	239	245
3	Kancelarie notarialne	31	26	36	37	37	39
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	30	34	35	38	43	36
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	41	43	43	33	33	33
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1550	1587	1605	1614	1652	1732

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

Tabela 18.5.3. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Sopocie

L.p.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Deweloperzy	20	18	20	15	15	6
2	Biura pośredników	40	50	50	54	57	67
3	Kancelarie notarialne	4	4	8	9	9	8
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	12	12	12	9	9	20
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	8	11	11	9	9	9
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1043	1050	1059	1064	1060	1060

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

Tabela 18.6.1. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Gdańsku

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba umów	7597	9109	10434	10856	11911	11271
Wartość w mln zł	2382	2941	3477	4197	5679	6532

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

Tabela 18.6.2. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Gdyni

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba umów	2425	3216	3469	3308	3741	3620
Wartość w mln zł	739	1284	1530	1353	1737	1915

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

Tabela 18.6.3. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Sopocie

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba umów	616	792	899	255	238	477
Wartość w mln zł	332	487	567	188	191	393

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

Tabela 18.7.1. Budownictwo mieszkaniowe w Gdańsku

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	4567	6924	7265	6351	8690	9992
- indywidualne	273	439	275	240	171	244
- na sprzedaż lub wynajem	4294	6405	6741	6071	8349	9622
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	6007	6461	8002	5904	7256	7143
- indywidualne	338	382	351	306	268	423
- na sprzedaż lub wynajem	5610	6035	7624	5285	6944	6692
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	4506	5080	6442	6851	7265	6558
- indywidualne	199	183	146	176	243	192
- spółdzielcze	147	62	74	30	192	0
- na sprzedaż lub wynajem	4004	4648	6042	6556	6671	6216
- społeczne czynszowe	108	162	0	77	90	149
- komunalne	48	24	180	12	69	0

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

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 18.7.2. Budownictwo mieszkaniowe w Gdyni

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	1583	2500	1639	1876	1647	1424
- indywidualne	222	787	199	154	119	117
- na sprzedaż lub wynajem	1343	1604	1440	1722	1498	1307
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	1346	1549	2479	1827	1525	1533
- indywidualne	156	217	177	117	144	112
- na sprzedaż lub wynajem	1172	1332	2213	1710	1351	1421
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	1109	1216	1111	1521	1479	1985
- indywidualne	99	78	107	81	103	82
- spółdzielcze	0	0	22	0	21	0
- na sprzedaż lub wynajem	1010	1138	982	1422	1266	1903
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0	0
- komunalne	0	0	0	0	0	0

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

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 18.7.3. Budownictwo mieszkaniowe w Sopocie

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	101	85	165	130	112	168
- indywidualne	16	18	13	7	6	12
- na sprzedaż lub wynajem	85	18	149	122	105	156
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	132	146	85	197	159	31
- indywidualne	16	19	38	12	4	3
- na sprzedaż lub wynajem	65	51	47	181	106	28
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	55	45	136	95	135	41
- indywidualne	9	6	10	9	11	6
- spółdzielcze	0	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	30	39	110	26	124	35
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0	0
- komunalne	16	0	16	60	0	0

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

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 18.8.1. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Gdańsku

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	4506	5080	6442	6851	7265	6558
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	255,2	303,3	371,8	383,2	421,4	376,6
- na 1000 ludności	9,8	11,0	13,9	14,7	15,5	13,9
- na 1000 zaw. małżeństw	2002	2064	2496	2567	2648	3115
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-2255	-2619	-3861	-4182	-4521	-4453
- na 1000 ludności	-4,9	-5,6	-8,3	-9,0	-9,6	-9,5
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	56,6	59,7	57,7	55,9	58,0	57,4
Liczba izb oddanych	12084	13731	16933	17766	19087	16966
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6	2,6
Przec. pow. izby (m kw.)	21,1	22,1	22,0	21,6	22,1	22,2

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 18.8.2. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Gdyni

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	1109	1216	1111	1521	1479	1985
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	79,9	87,0	84,5	103,9	106,9	129,0
- na 1000 ludności	4,5	4,9	4,5	6,2	6,0	8,1
- na 1000 zaw. małżeństw	857	905	853	1147	1201	2083
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	185	128	191	-195	-248	-1032
- na 1000 ludności	0,7	0,5	0,8	-0,8	-1,0	-4,2
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	72,1	71,6	76,0	68,3	72,3	65,0
Liczba izb oddanych	3315	3588	3586	4423	4923	5636
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,0	3,0	3,2	2,9	3,3	2,8
Przec. pow. izby (m kw.)	24,1	24,3	23,6	23,5	21,7	22,9

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 18.8.3. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Sopocie

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	55	45	136	95	135	41
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	5,6	3,0	9,2	7,0	8,7	4,7
- na 1000 ludności	1,5	1,2	3,7	2,6	3,8	1,2
- na 1000 zaw. małżeństw	322	268	720	565	844	402
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	116	123	53	73	25	61
- na 1000 ludności	3,1	3,3	1,5	2,0	0,7	1,7
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	102,1	66,6	67,5	74,0	64,5	115,6
Liczba izb oddanych	193	136	462	296	383	124
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,5	3,0	3,4	3,1	2,8	3,0
Przec. pow. izby (m kw.)	29,1	22,0	19,9	23,7	22,7	38,2

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 18.9.1. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Gdańsku

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. dla Trójmiasta (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2015	6492	5951	5982	5166	5843	37,4	30,5
II 2015	6671	5749	5949	5113	5558	36,2	31,0
III 2015	6416	6089	5993	5114	5510	37,6	28,9
IV 2015	6488	6031	6133	5441	5714	38,8	32,1
I 2016	6636	6452	6193	5364	6052	37,6	34,0
II 2016	6581	6185	6319	5521	5685	38,2	33,2
III 2016	6536	6283	6226	5555	5669	38,7	34,2
IV 2016	6550	6481	6455	5610	5745	40,7	34,5
I 2017	6462	6430	6566	5778	5661	44,4	38,8
II 2017	6775	6501	6970	6030	5719	41,8	37,2
III 2017	7329	6816	7035	6065	5817	48,8	37,4
IV 2017	7371	6829	7345	6337	5767	48,0	40,7
I 2018	8054	7255	7727	6485	5853	45,4	40,4
II 2018	8422	7543	8567	6625	5753	46,3	40,8
III 2018	8293	7257	8740	7149	5845	51,3	41,8
IV 2018	8603	7915	8856	7508	5982	51,4	41,1
I 2019	8267	8262	9415	7351	5841	49,0	41,9
II 2019	9033	8288	9345	7823	5689	50,3	43,9
III 2019	9474	8534	9956	7767	5776	52,2	46,3
IV 2019	9806	8585	9893	8364	5821	51,2	46,4
I 2020	9904	8741	10573	8391	5874	52,1	44,6
II 2020	9781	8806	10332	8509	5964	50,4	42,8
III 2020	9621	9024	10264	8960	5833	49,2	44,3
IV 2020	9691	9400	10523	9042	6330	46,1	43,1
I 2021	10068	9795	10529	9341	6089	46,3	41,0

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 Gdańsku

Tabela 18.9.2. 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 2015	6201	5778	6324	4874	31,6
II 2015	6357	6162	6187	5126	32,5
III 2015	6584	6710	6312	4962	33,0
IV 2015	6265	6334	6402	4879	34,9
I 2016	6506	6209	6407	4699	31,2
II 2016	6964	6391	6795	5155	32,0
III 2016	6949	6631	6730	5030	34,9
IV 2016	6842	6975	6654	5141	36,6
I 2017	6870	6710	6822	4971	42,8
II 2017	6785	6732	7186	5754	36,6
III 2017	7259	7175	7204	5799	44,1
IV 2017	7955	6902	7383	5920	41,8
I 2018	7855	6851	7301	6098	38,9
II 2018	7912	7080	8006	6428	46,9
III 2018	7641	7418	8560	6562	46,7
IV 2018	9342	7803	8490	6743	43,9
I 2019	9206	7990	8668	6810	48,6
II 2019	9071	8181	9440	7081	48,5
III 2019	9186	8321	9139	7297	51,8
IV 2019	9175	8027	9078	7384	48,8
I 2020	9243	8251	8583	7671	54,9
II 2020	9438	7974	8563	7727	56,0
III 2020	9571	8240	8685	7993	45,7
IV 2020	9759	8133	9563	7942	41,6
I 2021	10327	9440	9029	8025	39,9

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Tabela 18.9.3. Średnia cena mkw. mieszkania w Sopocie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.
I 2015	11113	10386	8709	8203
II 2015	10946	10441	8502	7430
III 2015	10987	9974	8568	8061
IV 2015	16258	15000	8744	7560
I 2016	16670	15821	9456	8852
II 2016	17094	14970	9656	7982
III 2016	17381	16334	9009	7969
IV 2016	17947	16865	10069	8778
I 2017	17563	18424	10370	8766
II 2017	17625	17887	11423	9744
III 2017	18647	18763	11143	9798
IV 2017	18292	17719	11768	8897
I 2018	19191	15308	11333	11355
II 2018	15530	18702	12760	10872
III 2018	18151	19274	12525	10938
IV 2018	17649	19516	12584	10509
I 2019	13534	11685	13114	10124
II 2019	13310	14587	13184	11120
III 2019	17396	16002	13115	11185
IV 2019	15996	x	13199	11284
I 2020	14382	x	12727	11689
II 2020	14626	x	12608	11835
III 2020	13666	x	12766	12287
IV 2020	12704	x	13291	12414
I 2021	13580	x	12996	12514

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Tabela 18.10.1. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Gdańsku

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. dla Trójmiasta (trans.)
I 2015	103,2	102,9	101,9	103,2	102,3	106,6	108,2	98,0	107,8	103,0
II 2015	102,8	96,6	99,5	99,0	95,1	107,0	96,2	98,0	101,8	96,7
III 2015	96,2	105,9	100,7	100,0	99,1	105,6	104,9	102,3	101,8	96,0
IV 2015	101,1	99,0	102,3	106,4	103,7	103,2	104,2	104,4	108,7	100,0
I 2016	102,3	107,0	101,0	98,6	105,9	102,2	108,4	103,5	103,8	103,6
II 2016	99,2	95,9	102,0	102,9	93,9	98,7	107,6	106,2	108,0	102,3
III 2016	99,3	101,6	98,5	100,6	99,7	101,9	103,2	103,9	108,6	102,9
IV 2016	100,2	103,1	103,7	101,0	101,3	100,9	107,5	105,3	103,1	100,5
I 2017	98,7	99,2	101,7	103,0	98,5	97,4	99,7	106,0	107,7	93,5
II 2017	104,9	101,1	106,2	104,4	101,0	102,9	105,1	110,3	109,2	100,6
III 2017	108,2	104,9	100,9	100,6	101,7	112,1	108,5	113,0	109,2	102,6
IV 2017	100,6	100,2	104,4	104,5	99,2	112,5	105,4	113,8	113,0	100,4
I 2018	109,3	106,2	105,2	102,3	101,5	124,6	112,8	117,7	112,2	103,4
II 2018	104,6	104,0	110,9	102,2	98,3	124,3	116,0	122,9	109,9	100,6
III 2018	98,5	96,2	102,0	107,9	101,6	113,2	106,5	124,2	117,9	100,5
IV 2018	103,7	109,1	101,3	105,0	102,3	116,7	115,9	120,6	118,5	103,7
I 2019	96,1	104,4	106,3	97,9	97,7	102,7	113,9	121,8	113,4	99,8
II 2019	109,3	100,3	99,3	106,4	97,4	107,3	109,9	109,1	118,1	98,9
III 2019	104,9	103,0	106,5	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	114,2	100,6
II 2020	98,8	100,7	97,7	101,4	101,5	108,3	106,2	110,6	108,8	104,8
III 2020	98,4	102,5	99,3	105,3	97,8	101,6	105,7	103,1	115,4	101,0
IV 2020	100,7	104,2	102,5	100,9	108,5	98,8	109,5	106,4	108,1	108,7
I 2021	103,9	104,2	100,1	103,3	96,2	101,7	112,1	99,6	111,3	103,6

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Tabela 18.10.2. 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 2015	103,3	98,3	97,8	105,6	89,3	95,2	98,7	101,2
II 2015	102,5	106,7	97,8	105,2	100,2	109,1	95,3	108,7
III 2015	103,6	108,9	102,0	96,8	104,0	111,2	94,8	104,8
IV 2015	95,1	94,4	101,4	98,3	104,3	107,8	99,0	105,7
I 2016	103,9	98,0	100,1	96,3	104,9	107,5	101,3	96,4
II 2016	107,0	102,9	106,1	109,7	109,5	103,7	109,8	100,6
III 2016	99,8	103,7	99,0	97,6	105,5	98,8	106,6	101,4
IV 2016	98,5	105,2	98,9	102,2	109,2	110,1	103,9	105,4
I 2017	100,4	96,2	102,5	96,7	105,6	108,1	106,5	105,8
II 2017	98,8	100,3	105,3	115,7	97,4	105,3	105,8	111,6
III 2017	107,0	106,6	100,3	100,8	104,5	108,2	107,1	115,3
IV 2017	109,6	96,2	102,5	102,1	116,3	98,9	111,0	115,1
I 2018	98,8	99,3	98,9	103,0	114,3	102,1	107,0	122,7
II 2018	100,7	103,3	109,6	105,4	116,6	105,2	111,4	111,7
III 2018	96,6	104,8	106,9	102,1	105,3	103,4	118,8	113,2
IV 2018	122,3	105,2	99,2	102,8	117,4	113,1	115,0	113,9
I 2019	98,5	102,4	102,1	101,0	117,2	116,6	118,7	111,7
II 2019	98,5	102,4	108,9	104,0	114,7	115,5	117,9	110,2
III 2019	101,3	101,7	96,8	103,0	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	105,8	116,1	94,4	101,0	111,7	114,4	105,2	104,6

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

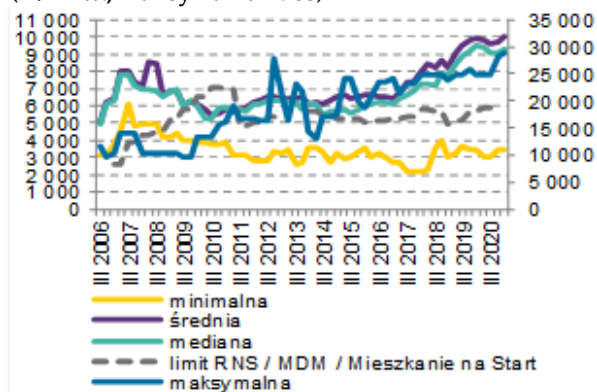
Tabela 18.10.3. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Sopocie

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 2015	103,8	99,0	97,5	111,9	102,7	105,9	101,7	118,6
II 2015	98,5	100,5	97,6	90,6	102,5	99,5	99,6	97,6
III 2015	100,4	95,5	100,8	108,5	101,5	95,0	97,4	121,1
IV 2015	148,0	150,4	102,1	93,8	151,9	142,9	97,9	103,1
I 2016	102,5	105,5	108,1	117,1	150,0	152,3	108,6	107,9
II 2016	102,5	94,6	102,1	90,2	156,2	143,4	113,6	107,4
III 2016	101,7	109,1	93,3	99,8	158,2	163,8	105,2	98,9
IV 2016	103,3	103,2	111,8	110,2	110,4	112,4	115,2	116,1
I 2017	97,9	109,2	103,0	99,9	105,4	116,5	109,7	99,0
II 2017	100,4	97,1	110,1	111,2	103,1	119,5	118,3	122,1
III 2017	105,8	104,9	97,6	100,6	107,3	114,9	123,7	123,0
IV 2017	98,1	94,4	105,6	90,8	101,9	105,1	116,9	101,4
I 2018	104,9	86,4	96,3	127,6	109,3	83,1	109,3	129,5
II 2018	80,9	122,2	112,6	95,7	88,1	104,6	111,7	111,6
III 2018	116,9	103,1	98,2	100,6	97,3	102,7	112,4	111,6
IV 2018	97,2	101,3	100,5	96,1	96,5	110,1	106,9	118,1
I 2019	76,7	59,9	104,2	96,3	70,5	76,3	115,7	89,2
II 2019	98,3	124,8	100,5	109,8	85,7	78,0	103,3	102,3
III 2019	130,7	109,7	99,5	100,6	95,8	83,0	104,7	102,3
IV 2019	92,0	x	100,6	100,9	90,6	x	104,9	107,4
I 2020	89,9	x	96,4	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

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

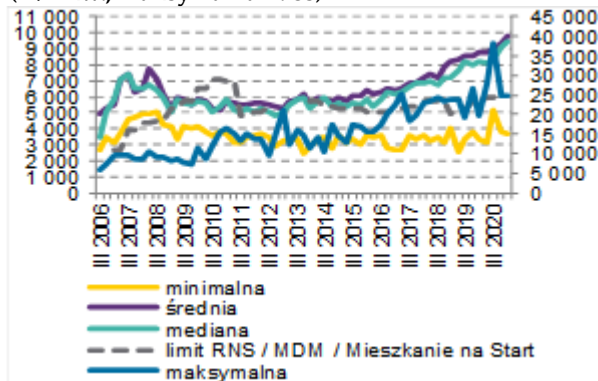
18.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 18.9.1. Ceny mieszkań RPO w Gdańsku (zł/mkw.; maksymalna P. os)



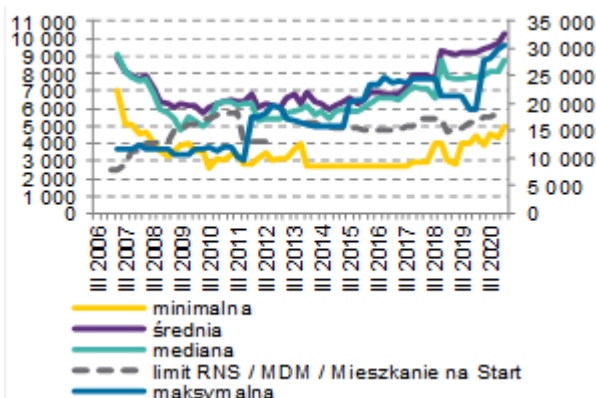
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.10.1. Ceny mieszkań RPT w Gdańsku (zł/mkw.; maksymalna P. os)



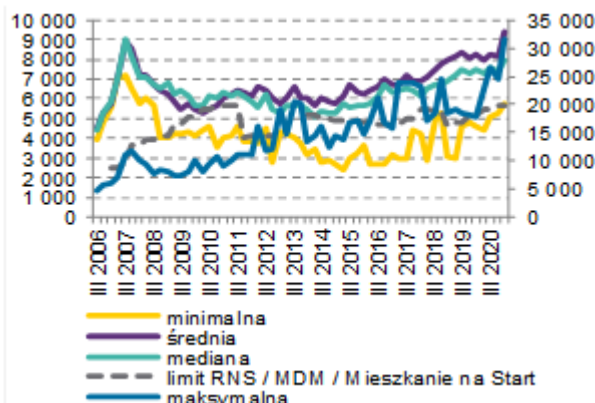
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.9.2. Ceny mieszkań RPO w Gdyni (zł/mkw.)



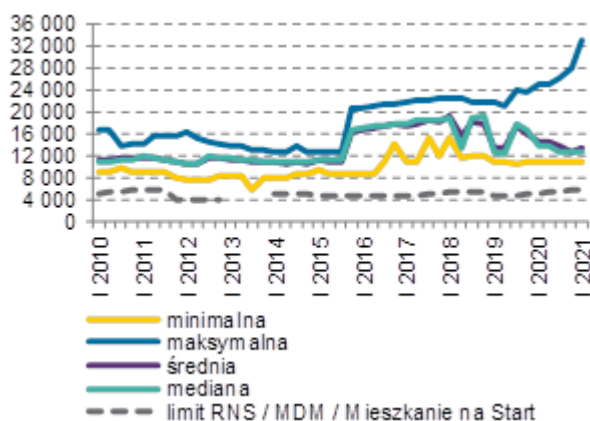
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.10.2. Ceny mieszkań RPT w Gdyni (zł/mkw.)



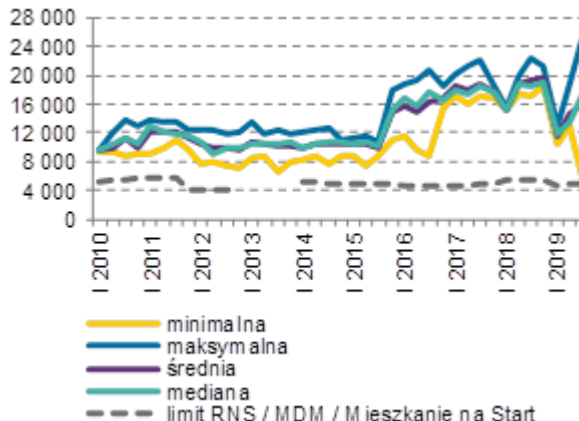
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.9.3. Ceny mieszkań RPO w Sopocie (zł/mkw.)



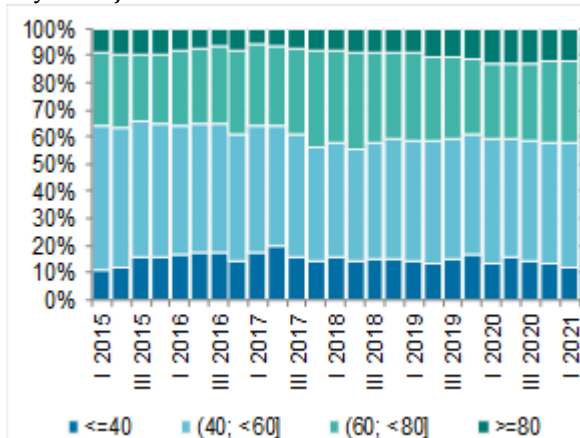
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.10.3. Ceny mieszkań RPT w Sopocie (zł/mkw.)



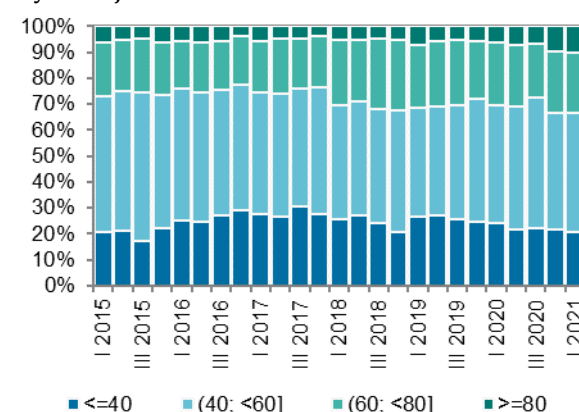
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.11.1 Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO w Gdańsku



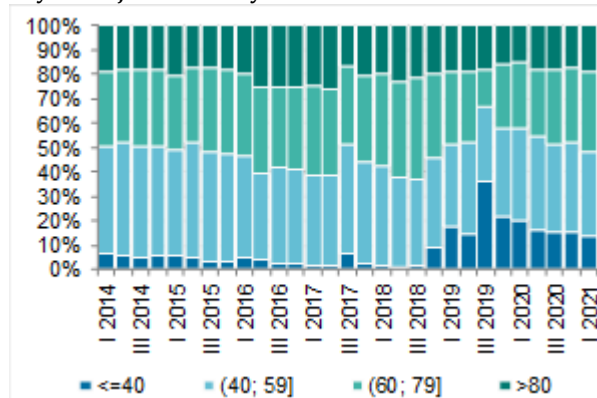
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.12.1 Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT w Gdańsku



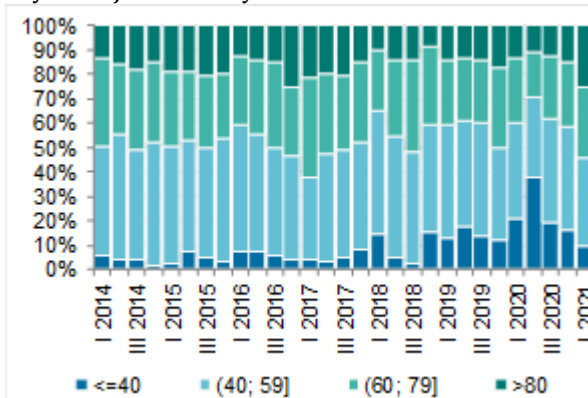
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.11.2. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO w Gdyni



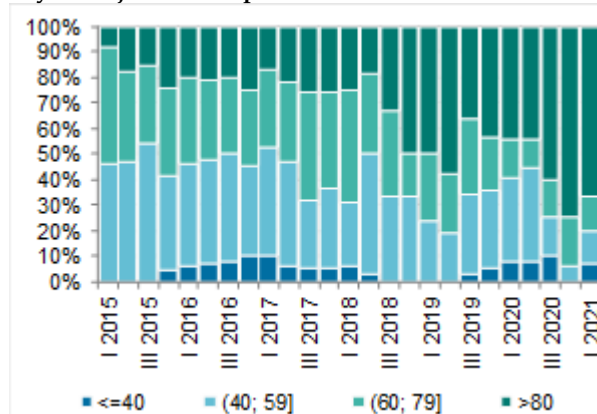
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.12.2. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT w Gdyni



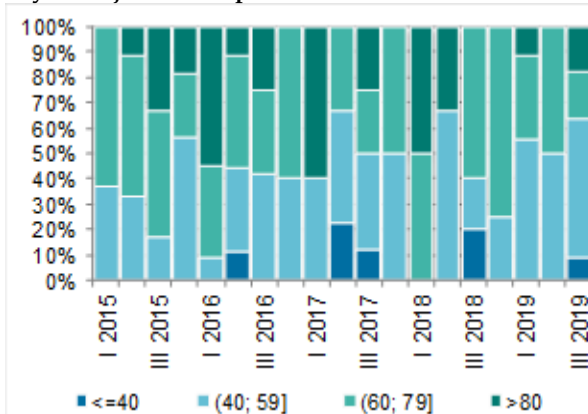
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.11.3. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO w Sopocie



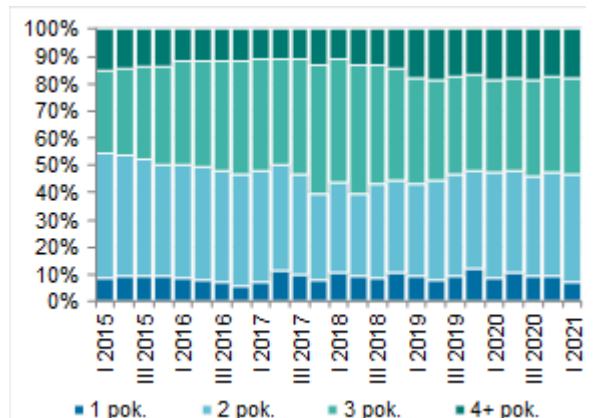
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.12.3. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT w Sopocie



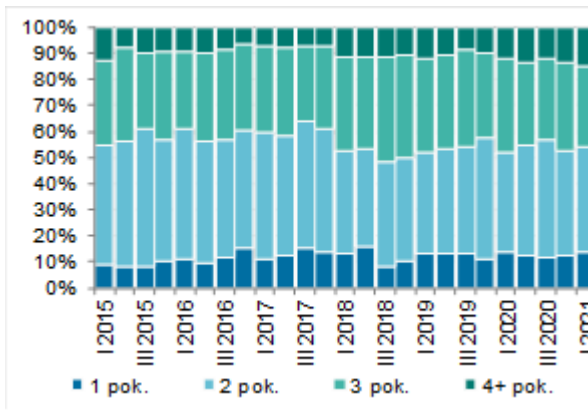
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.13.1. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO w Gdańsku



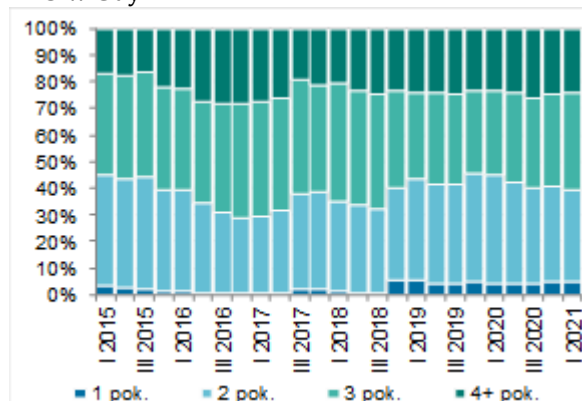
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.14.1. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT w Gdańsku



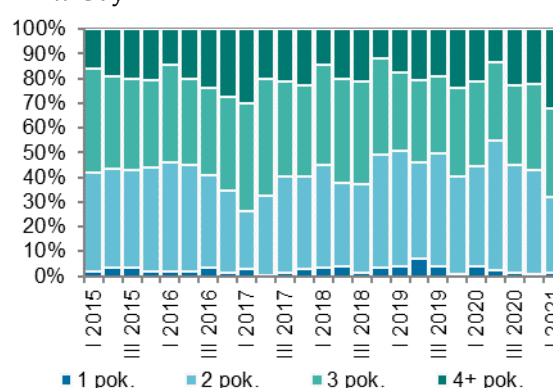
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.13.2. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO w Gdyni



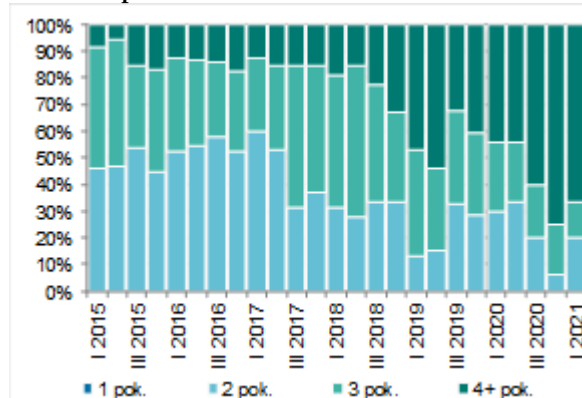
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.14.2. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT w Gdyni



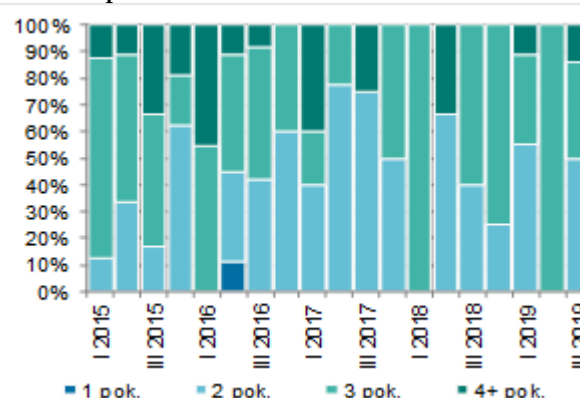
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.13.3. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO w Sopocie



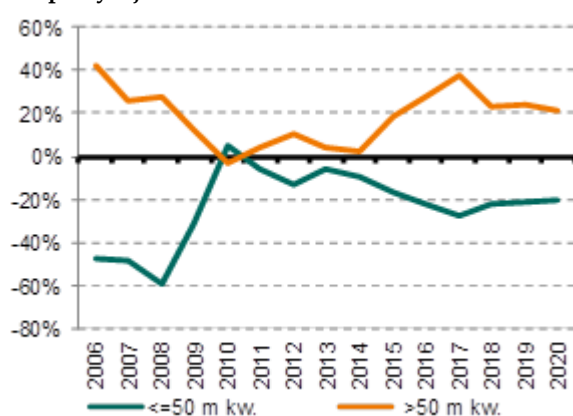
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.14.3. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT w Sopocie



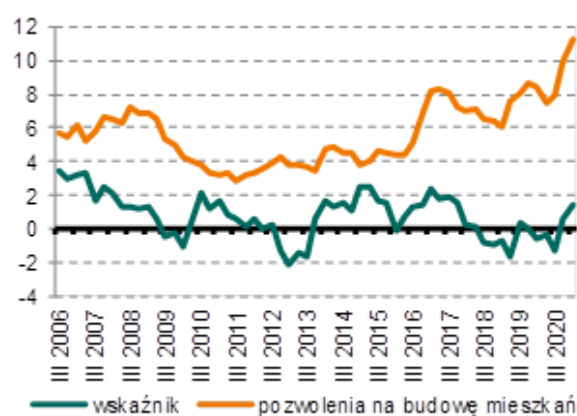
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.15.1. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP w Gdańsku



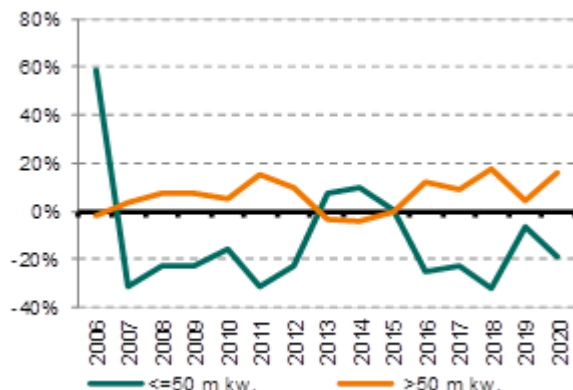
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.16.1. Wskaźnik produkcji mieszkań w Gdańsku (tys.)#



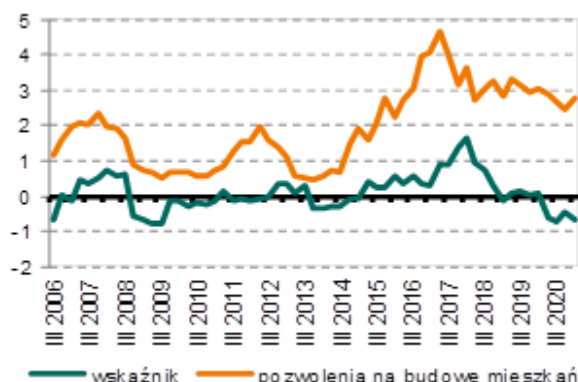
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.15.2. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP w Gdyni



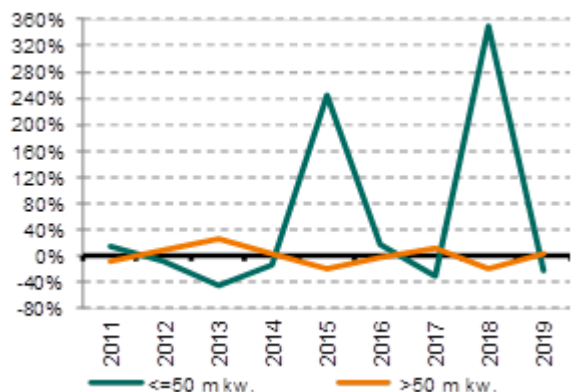
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.16.2. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.) w Gdyni#



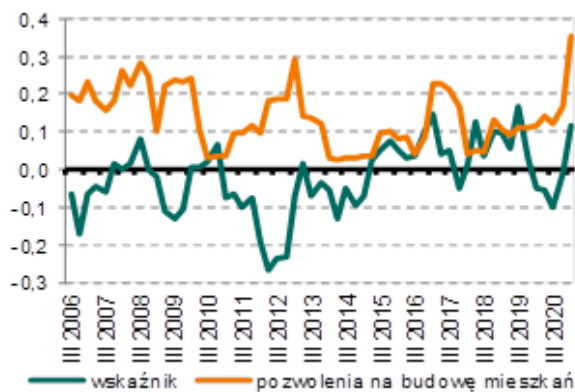
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.15.3. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP w Sopocie



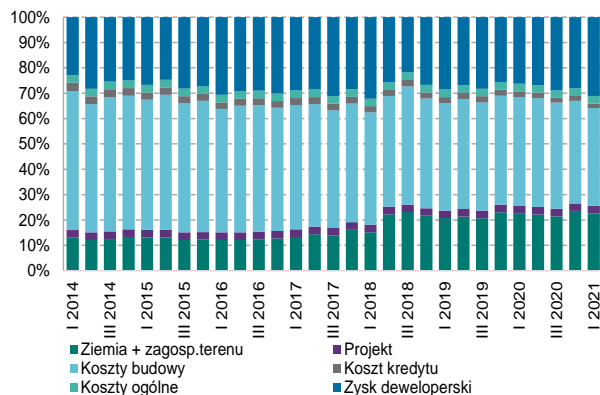
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.16.3. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.) w Sopocie#



Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

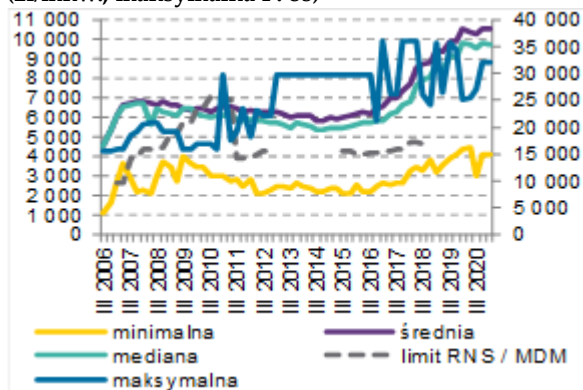
Wykres 18.1. Struktura ceny mkw. mieszkania w Gdańsku



Źródło: NBP, Sekocenbud

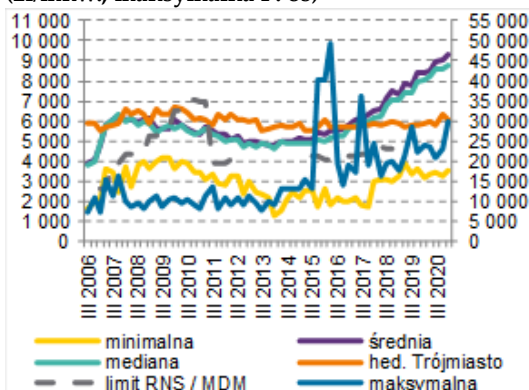
18.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 18.18.1. Ceny mieszkań RWO w Gdańsku (zł/mkw.; maksymalna P. ós)



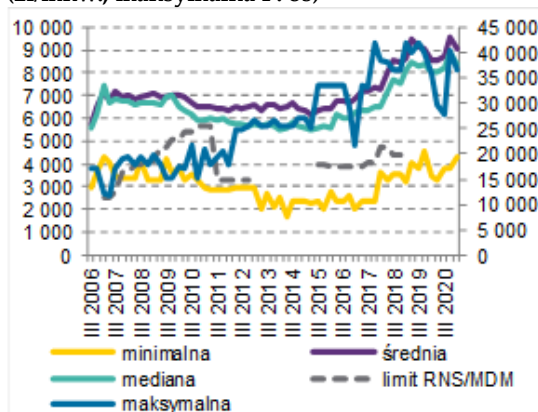
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.19.1. Ceny mieszkań RWT w Gdańsku (zł/mkw.; maksymalna P. ós)



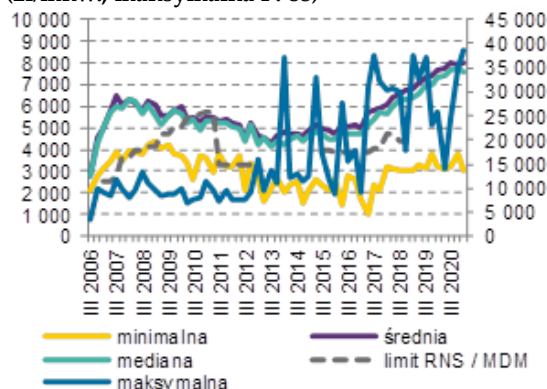
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.18.2. Ceny mieszkań RWO w Gdyni (zł/mkw.; maksymalna P. ós)



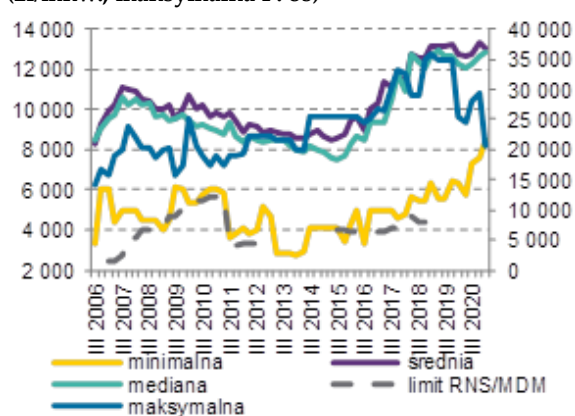
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.19.2. Ceny mieszkań RWT w Gdyni (zł/mkw.; maksymalna P. ós)



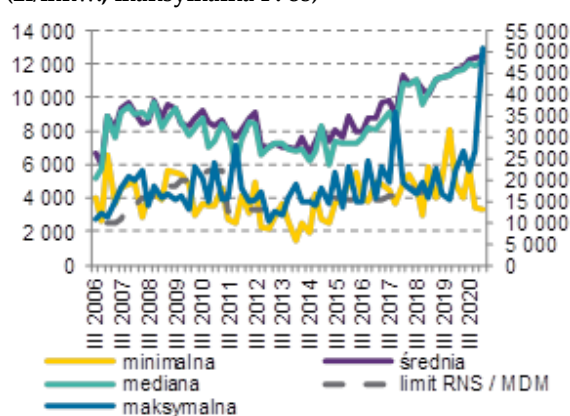
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.18.3. Ceny mieszkań RWO w Sopocie (zł/mkw.; maksymalna P. ós)



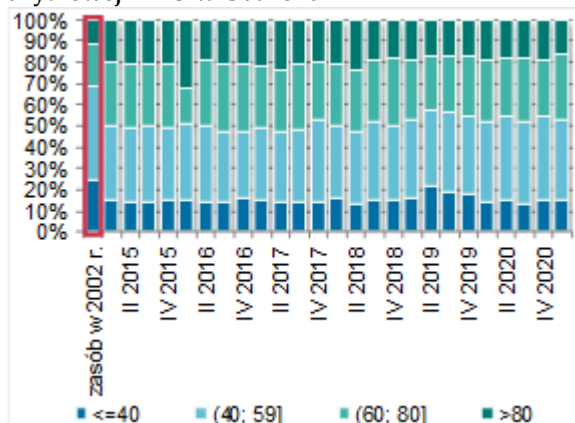
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.19.3. Ceny mieszkań RWT w Sopocie (zł/mkw.; maksymalna P. ós)



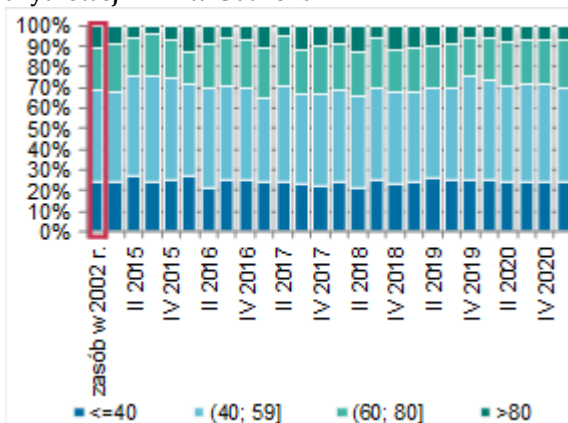
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.20.1. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO w Gdańsku



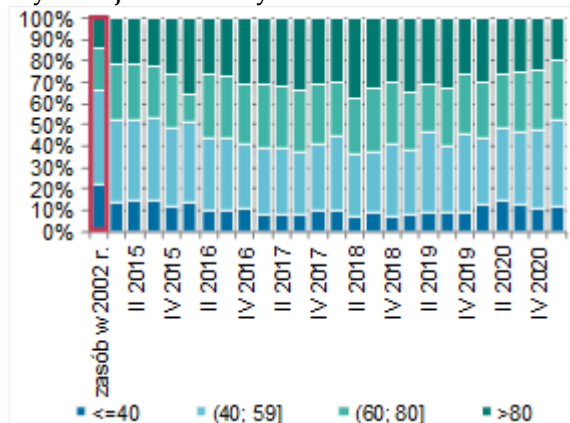
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.21.1. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT w Gdańsku



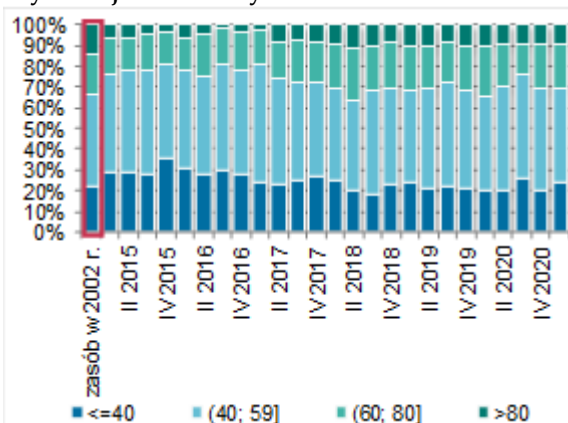
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.20.2. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO w Gdyni



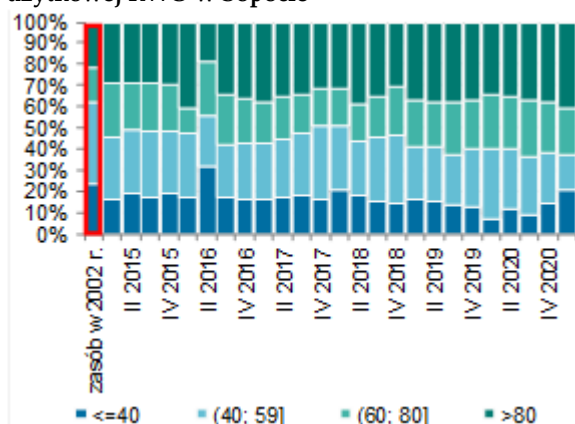
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.21.2. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT w Gdyni



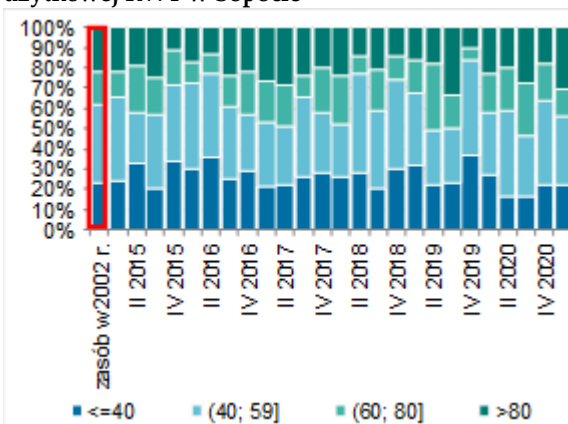
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.20.3. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO w Sopocie



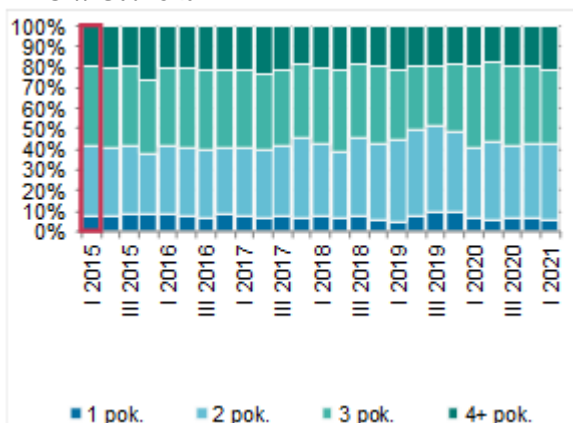
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.21.3. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT w Sopocie



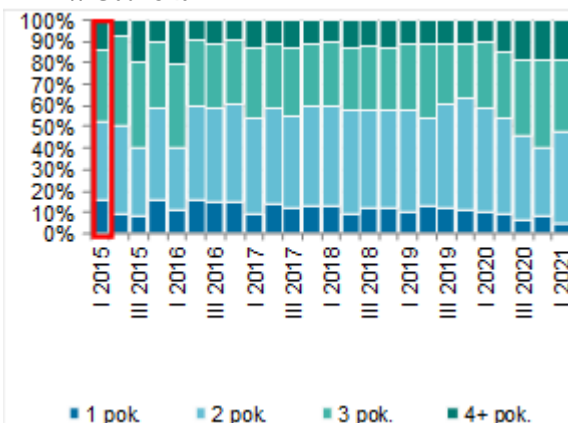
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.22.1. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO w Gdańsku



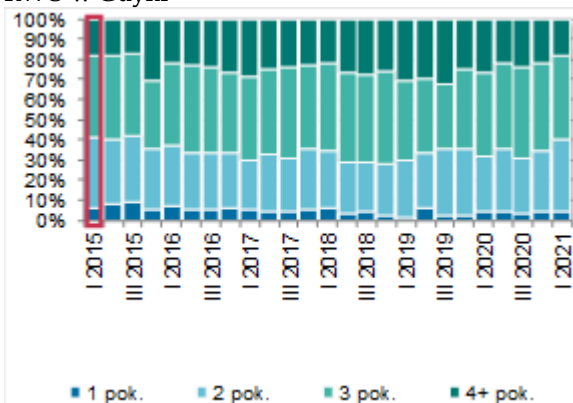
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.23.1. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT w Gdańsku



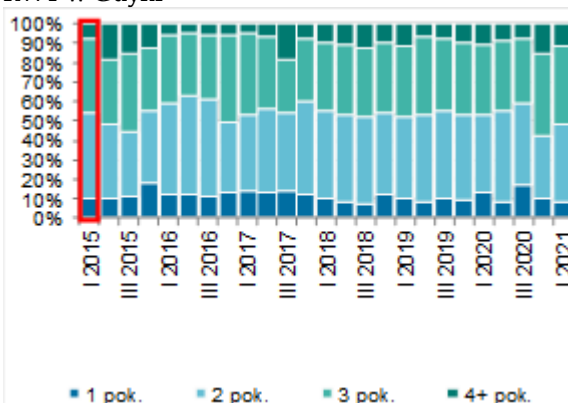
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.22.2. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO w Gdyni



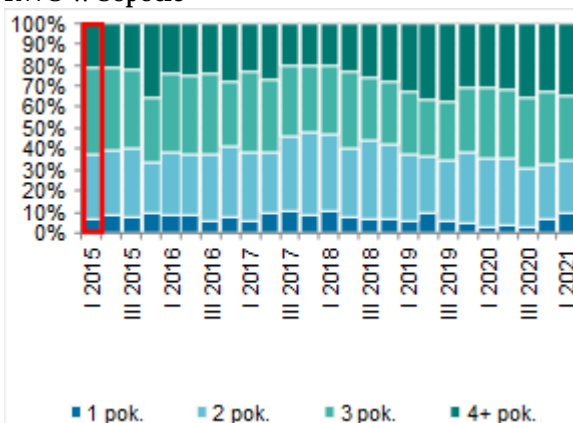
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.23.2. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT w Gdyni



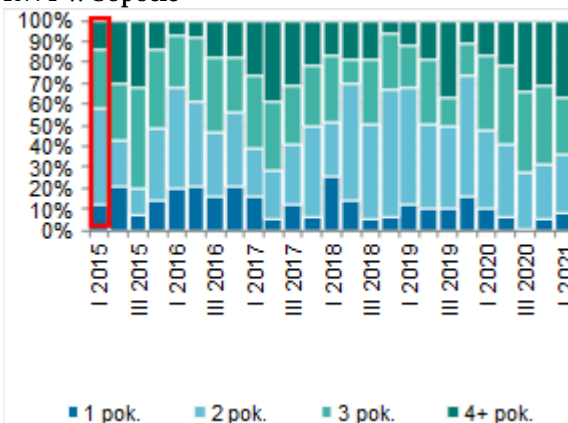
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.22.3. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO w Sopocie



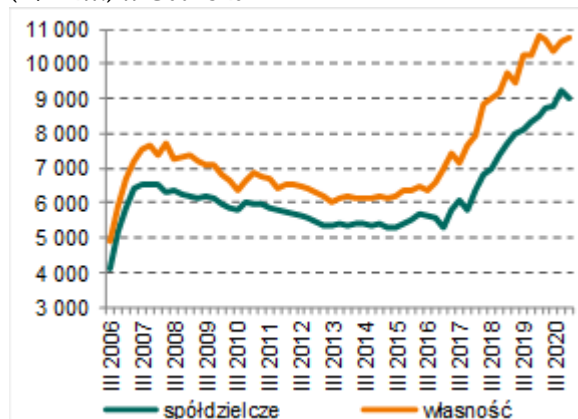
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.23.3. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT w Sopocie



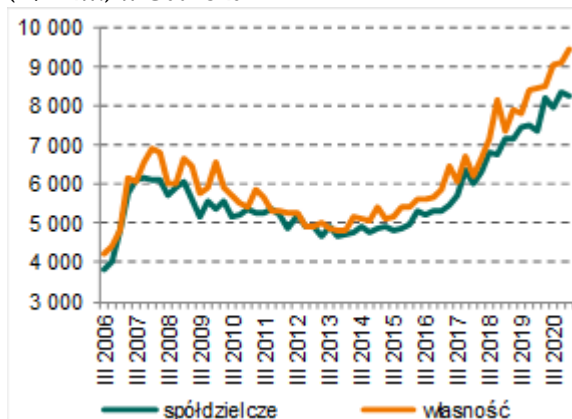
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.24.1. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.) w Gdańsku



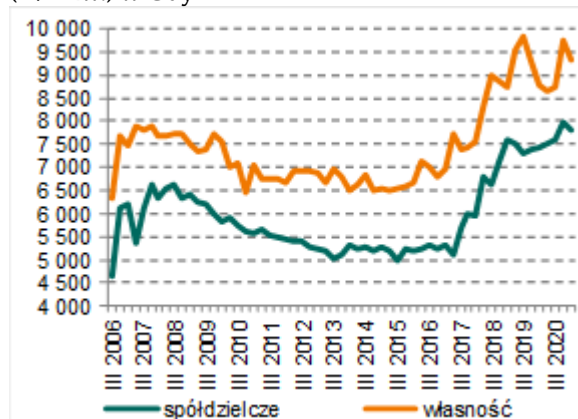
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.25.1. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.) w Gdańsku



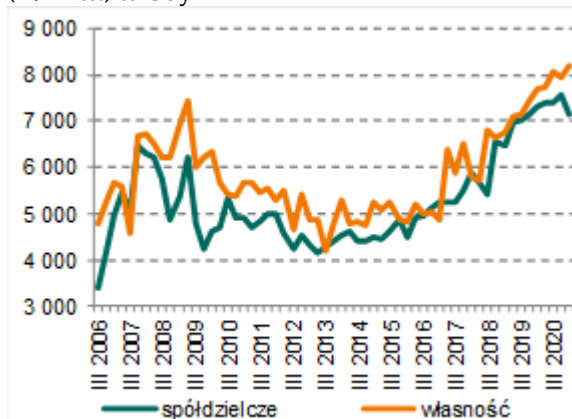
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.24.2. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.) w Gdyni



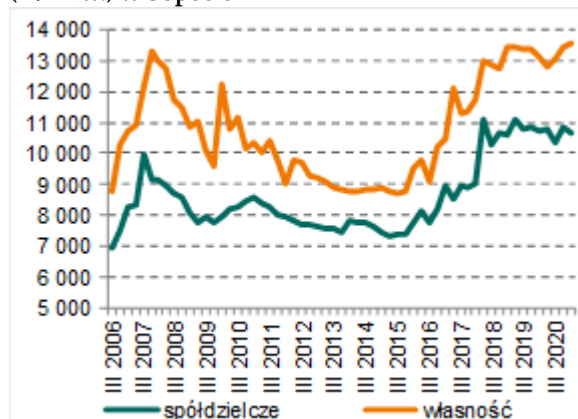
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.25.2. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.) w Gdyni



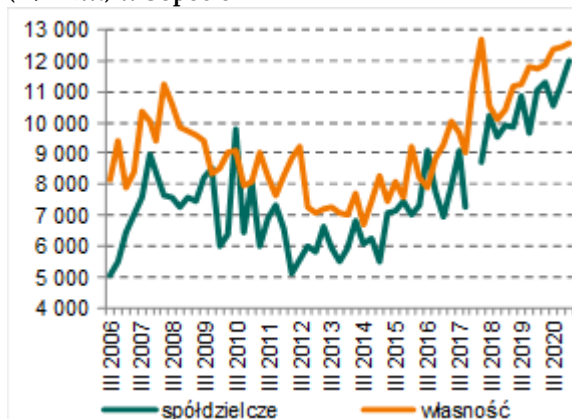
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.24.3. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.) w Sopocie



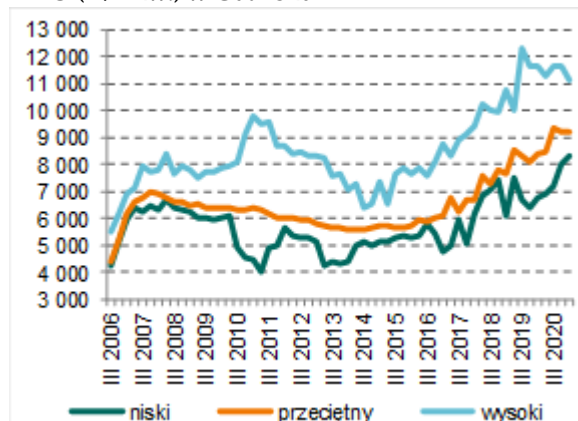
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.25.3. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.) w Sopocie



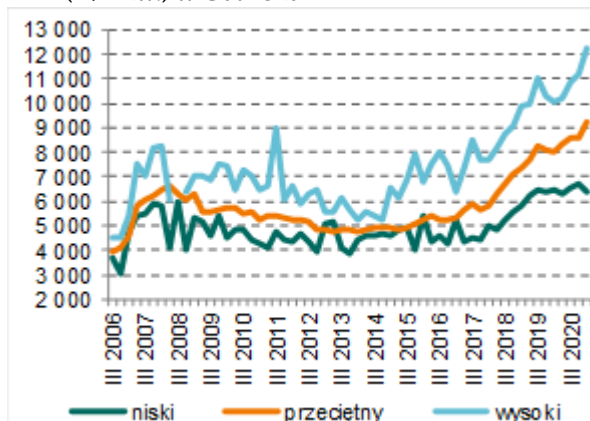
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.26.1. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.) w Gdańsku



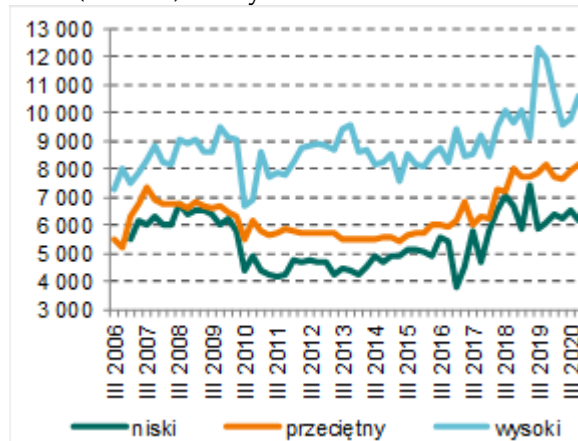
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.27.1. Ceny wg standardu wykończenia RWT(zł/mkw.) w Gdańsku



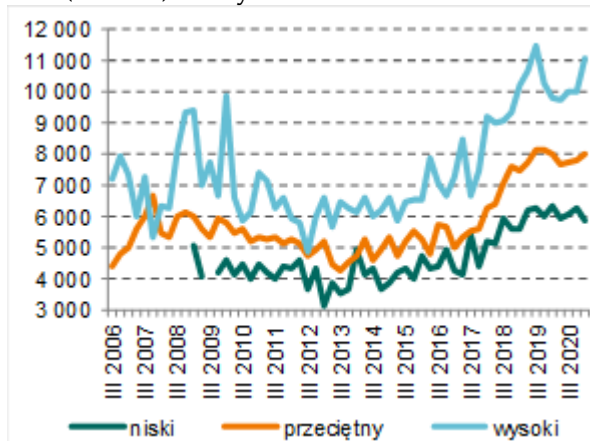
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.26.2. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.) w Gdyni



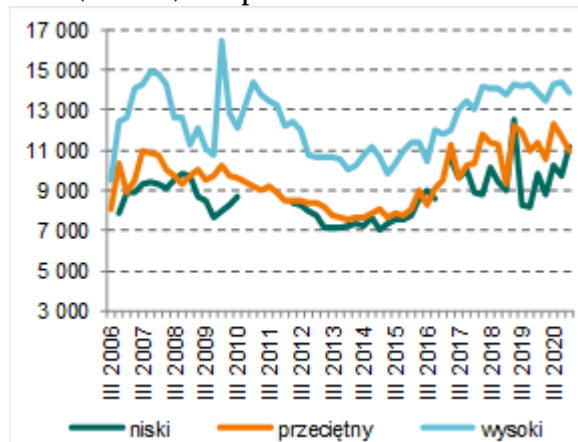
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.27.2. Ceny wg standardu wykończenia RWT(zł/mkw.) w Gdyni



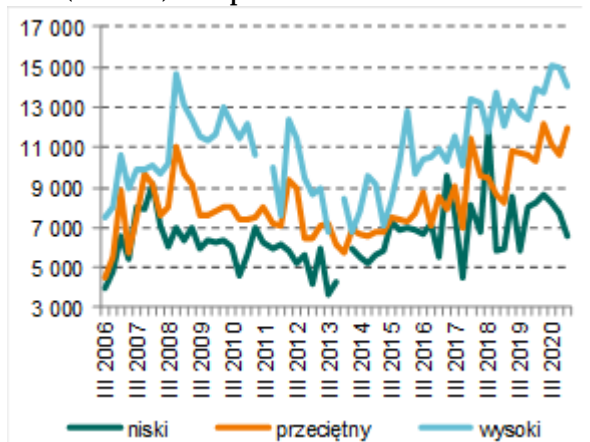
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.26.3. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.) w Sopocie



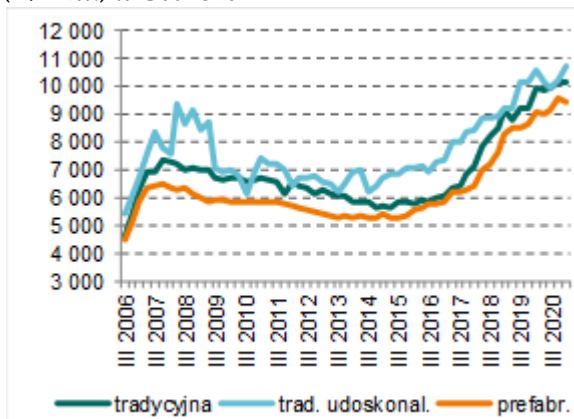
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.27.3. Ceny wg standardu wykończenia RWT(zł/mkw.) w Sopocie



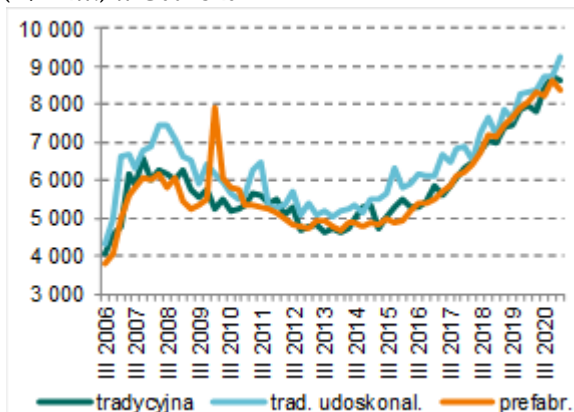
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.28.1. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.) w Gdańsku



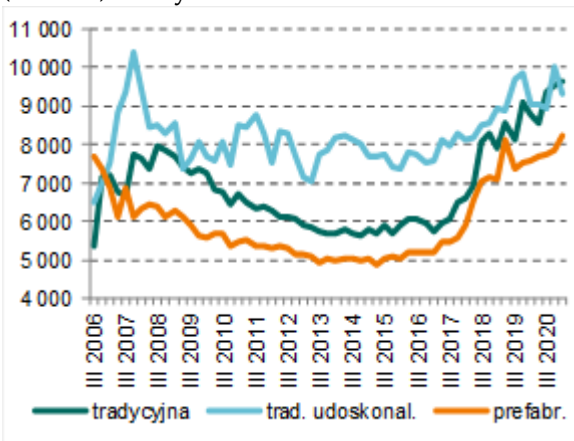
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.29.1. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.) w Gdańsku



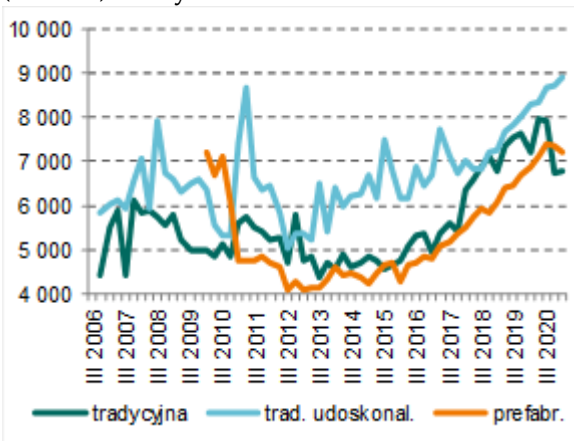
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.28.2. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.) w Gdyni



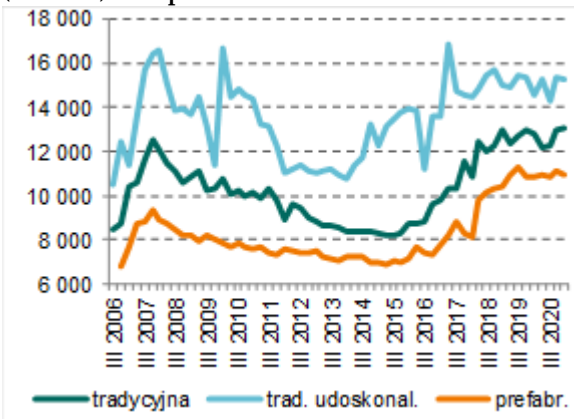
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.29.2. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.) w Gdyni



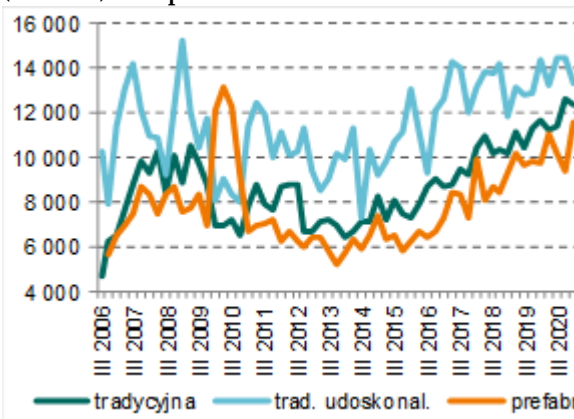
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.28.3. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.) w Sopocie



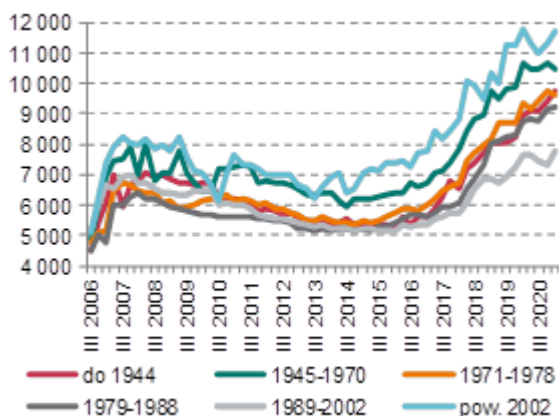
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.29.3. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.) w Sopocie



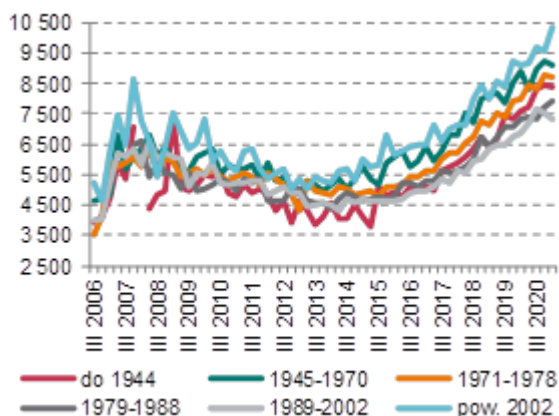
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.30.1. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.) w Gdańsku



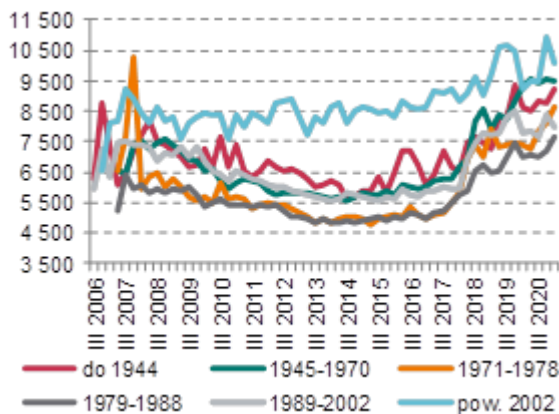
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.31.1. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.) w Gdańsku



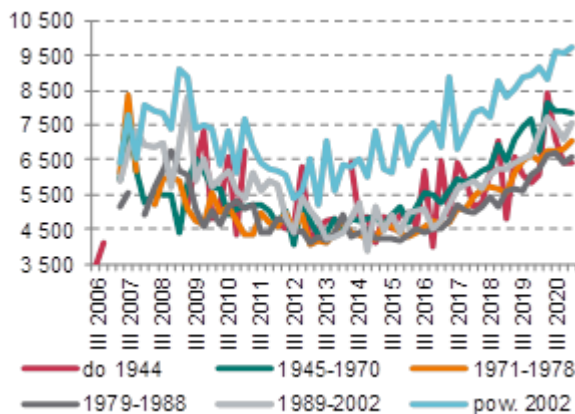
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.30.2. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.) w Gdyni



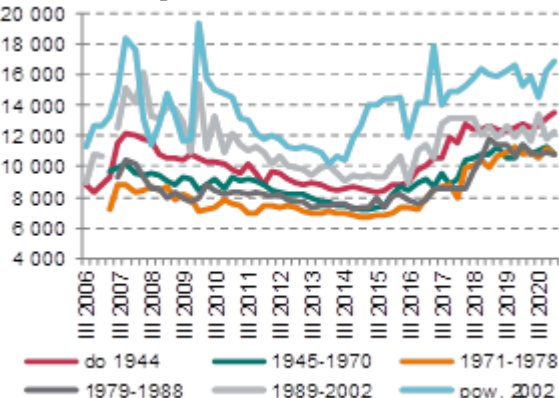
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.31.2. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.) w Gdyni



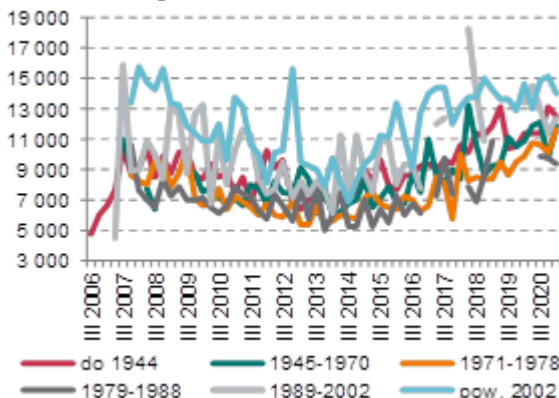
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.30.3. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.) w Sopocie



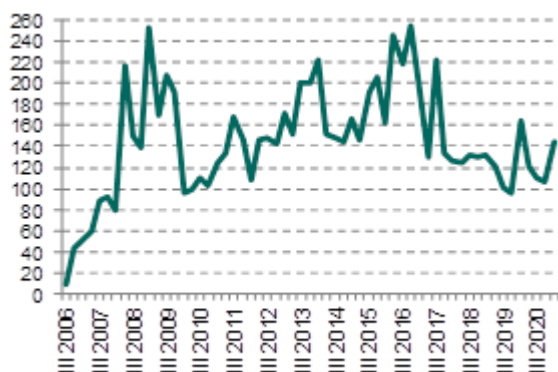
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.31.3. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.) w Sopocie



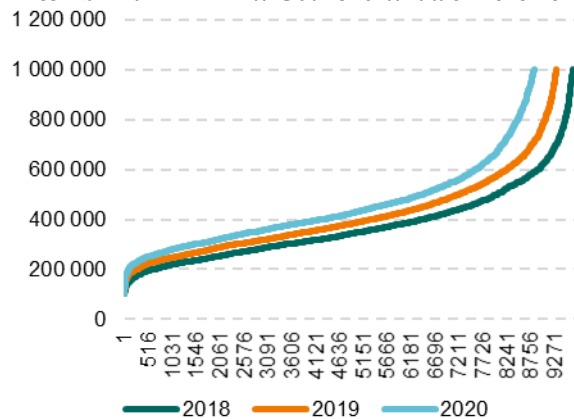
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Gdańsku (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 18.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Gdańsku w latach 2018-2020



Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

19. Warszawa

19.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

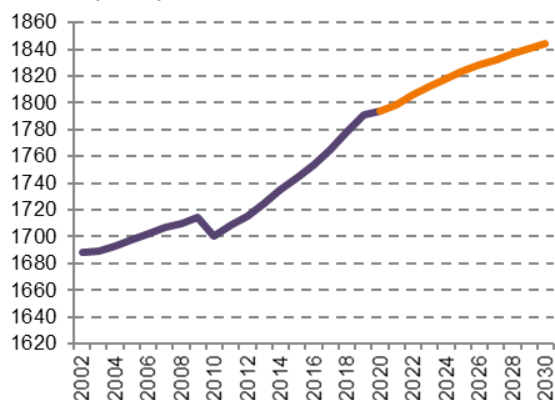
19.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 19.1. 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			
2015	1744351	1313	8161	9474	7829	0,8	4,7	4,5
2016	1753977	2468	7615	10083	8732	1,4	4,3	5,0
2017	1764615	2197	7847	10044	8977	1,3	4,5	5,1
2018	1777972	1603	10903	12506	9164	0,9	6,2	5,2
2019	1790658	2281	10235	12516	9202	1,3	5,7	5,2
2020	1794166	-1512	4466	2954	7251	-0,8	2,5	4,0

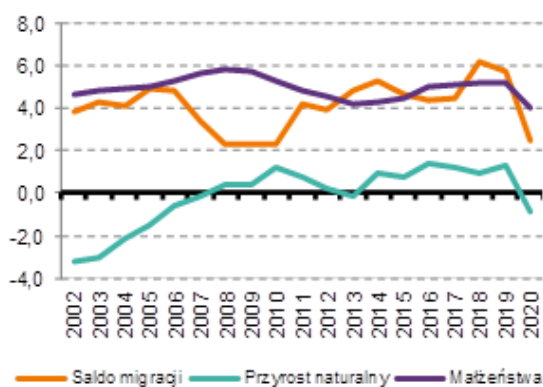
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 19.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Warszawy (w tys. osób)



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

Wykres 19.2. Relacje demograficzne w Warszawie (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Tabela 19.2. Gospodarstwa domowe w Warszawie

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓLEM	757578	774611	100%	100%
w tym z 1 osobą	289790	287219	38%	37%
w tym z 2 osobami	202904	228974	27%	30%
w tym z 3 osobami	140568	141314	19%	18%
w tym z 4 osobami	93890	84919	12%	11%
w tym z 5 i więcej osobami	30426	32186	4%	4%
Ludność w gospodarstwach	1656379	1685535		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,19	2,18		
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,1	0,9		

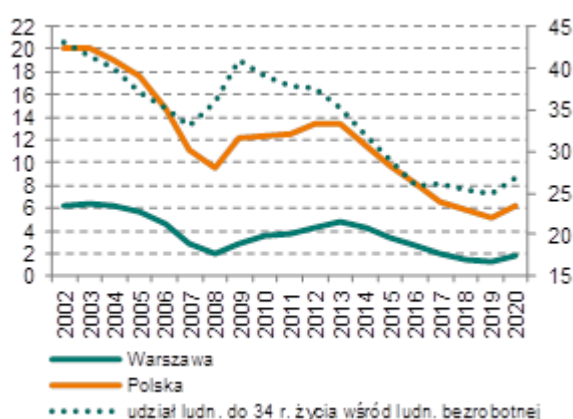
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Tabela 19.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Warszawie

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2015	60,0	16,7	23,3
2016	59,1	17,2	23,7
2017	58,4	17,6	24,0
2018	57,8	17,9	24,3
2019	57,3	18,3	24,4
2020	56,9	18,6	24,5

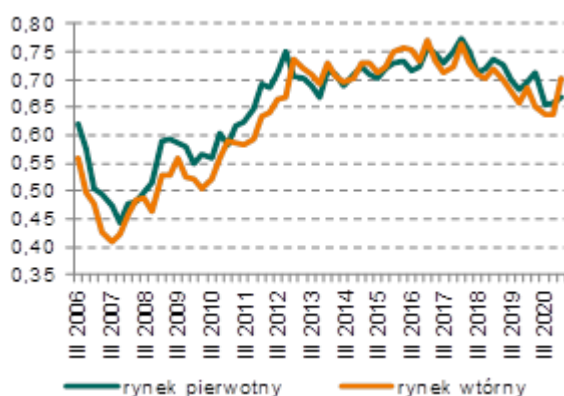
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 19.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Warszawie (%; P. oś)



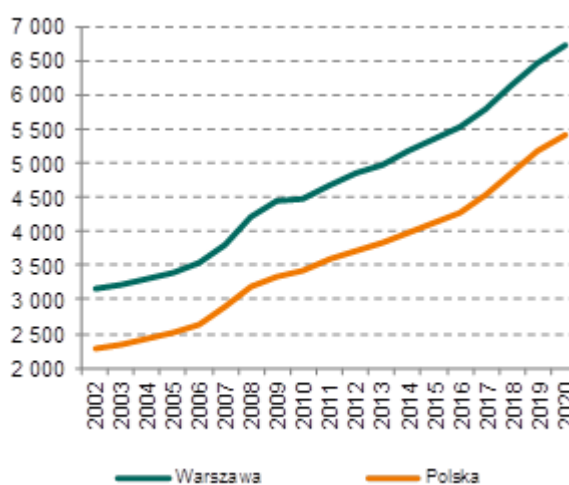
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 19.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Warszawie (mkw.)



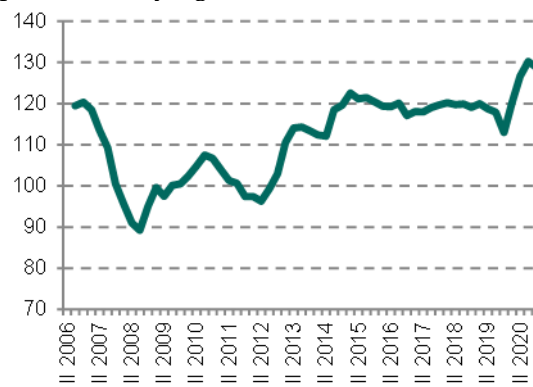
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 19.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Warszawie (zł/miesiąc)



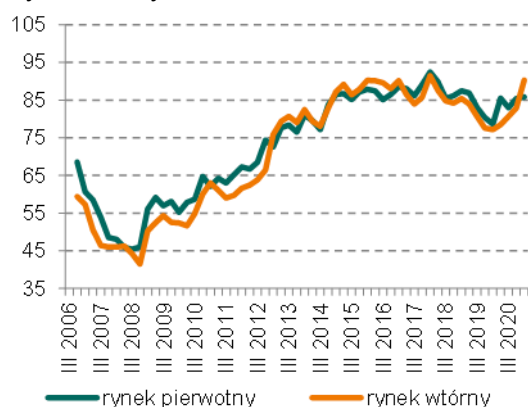
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 19.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Warszawie (krotność przec. mies. wynagr.)



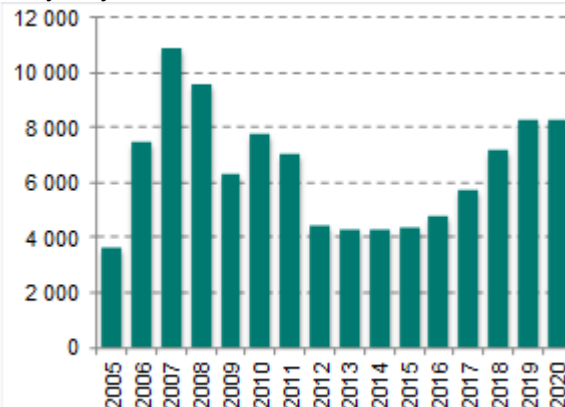
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 19.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Warszawie (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 19.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Warszawie (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

19.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 19.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Warszawie

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	912867	932574	952686	975731	997054	1020597
- mieszkania na 1000 ludności	523	532	540	549	557	569
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	53755	54916	56167	57532	58790	60186
- przeciętna (mkw.)	58,9	58,9	59,0	59,0	59,0	59,0
- na osobę (mkw.)	30,8	31,3	31,8	32,4	32,8	33,5
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,2	3,2	3,2	3,2	3,1	3,1
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	1,9	1,9	1,9	1,8	1,8	1,8

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

19.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 19.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Warszawie

L.p.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Deweloperzy	258	272	263	265	261	253
2	Pośrednicy/agencje nieruchomości	831	848	845	871	898	873
3	Kancelarie notarialne	325	332	334	342	336	354
4	Rzeczoznawcy majątkowi	745	795	824	850	872	934
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	935	937	930	576	571	570
6	Wspólnoty mieszkaniowe	8222	8415	8627	8870	9160	9378

Źródło: MRPiT, MS, Urząd Statystyczny w Warszawie, szacunek NBP O/O w Warszawie

Tabela 19.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Warszawie

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba umów	29196	33194	39718	38007	38141	34934
Wartość w mln zł	11 474	13 348	16 360	16 979	18 930	19 069

Źródło: szacunek NBP O/O w Warszawie

Tabela 19.7. Budownictwo mieszkaniowe w Warszawie

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	23518	21811	24069	25010	22285	14809
- indywidualne	978	1224	1573	753	602	632
- na sprzedaż lub wynajem	21972	20402	22351	24176	21466	14133
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	20156	21992	22770	24245	22259	15254
- indywidualne	554	714	678	585	872	559
- na sprzedaż lub wynajem	19602	21278	22092	23488	20919	14649
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	13306	20119	20331	23430	21599	23543
- indywidualne	589	644	754	615	534	552
- spółdzielcze	401	301	452	138	353	40
- na sprzedaż lub wynajem	12136	18889	19071	22552	20682	22636
- społeczne czynszowe	45	0	0	56	0	215
- komunalne	120	135	54	68	12	100

* 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 budownictwa przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Tabela 19.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Warszawie

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	13306	20119	20331	23430	21599	23543
- ogółem pow. użyt. (tys. mkw.)	852	1193	1282	1398	1290	1396
- na 1000 ludności	7,6	11,5	11,6	13,2	12,1	13,1
- na 1000 zaw. małżeństw	1700	2304	2265	2557	2347	3247
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-5477	-11387	-11354	-14266	-12397	-16292
- na 1000 ludności	-3,1	-6,5	-6,4	-8,0	-6,9	-9,1
Przec. pow. użyt. mieszkania oddanego (mkw.)						
	64,1	59,3	63,1	59,7	59,7	59,3
Liczba izb oddanych						
	37293	53663	55879	63980	59122	62283
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
	2,8	2,7	2,7	2,7	2,7	2,6
Przec. pow. izby (mkw.)						
	22,9	22,2	22,9	21,9	21,8	22,4

Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Tabela 19.9. 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 2015	7839	7396	8608	7335	8247	50,1	42,4
II 2015	7872	7510	8553	7308	8328	50,4	44,0
III 2015	7807	7557	8565	7447	8366	50,9	43,9
IV 2015	7789	7462	8655	7401	8300	52,4	45,0
I 2016	7878	7639	8658	7434	8198	53,2	47,4
II 2016	7649	7583	8721	7355	8265	53,9	46,4
III 2016	7772	7696	8778	7309	8295	54,6	45,8
IV 2016	7638	7686	8709	7556	8140	56,6	48,4
I 2017	7707	7562	8816	7429	8167	55,9	46,4
II 2017	7740	7683	8885	7821	8315	55,2	47,6
III 2017	7788	7820	9009	8020	8165	56,7	47,9
IV 2017	8020	7751	9235	8054	8177	56,8	50,0
I 2018	8201	7965	9346	8047	7961	56,1	48,6
II 2018	8611	8183	9347	8394	8305	56,0	49,8
III 2018	8888	8538	9612	8604	8392	56,7	50,7
IV 2018	9020	8565	10277	8762	8199	57,3	50,7
I 2019	9427	8771	10287	8985	8302	58,4	50,8
II 2019	9591	8932	10575	9243	8337	57,4	52,4
III 2019	9935	9188	10816	9457	8172	59,5	53,2
IV 2019	10280	9476	11192	9812	8345	60,4	54,9
I 2020	10610	9819	11656	10004	8186	60,0	50,7
II 2020	10717	9438	11521	10286	8325	58,7	49,2
III 2020	10735	10183	11713	10472	8498	57,5	48,1
IV 2020	10750	10240	11893	10661	8155	55,8	48,9
I 2021	10969	10666	12217	10392	8406	54,7	46,9

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 Warszawie

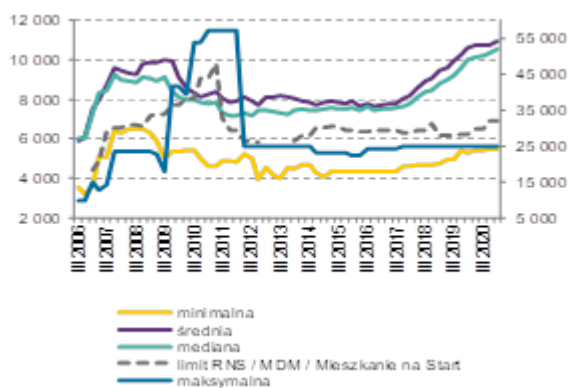
Tabela 19.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Warszawie

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 2015	101,9	101,1	99,7	99,3	98,7	97,9	101,3	99,8	102,3	99,6
II 2015	100,4	101,5	99,4	99,6	101,0	99,3	102,7	98,4	99,7	100,5
III 2015	99,2	100,6	100,1	101,9	100,5	99,8	101,5	99,3	101,1	100,1
IV 2015	99,8	98,7	101,1	99,4	99,2	101,3	102,0	100,2	100,2	99,4
I 2016	101,1	102,4	100,0	100,4	98,8	100,5	103,3	100,6	101,3	99,4
II 2016	97,1	99,3	100,7	98,9	100,8	97,2	101,0	102,0	100,6	99,2
III 2016	101,6	101,5	100,7	99,4	100,4	99,5	101,8	102,5	98,1	99,2
IV 2016	98,3	99,9	99,2	103,4	98,1	98,1	103,0	100,6	102,1	98,1
I 2017	100,9	98,4	101,2	98,3	100,3	97,8	99,0	101,8	99,9	99,6
II 2017	100,4	101,6	100,8	105,3	101,8	101,2	101,3	101,9	106,3	100,6
III 2017	100,6	101,8	101,4	102,5	98,2	100,2	101,6	102,6	109,7	98,4
IV 2017	103,0	99,1	102,5	100,4	100,1	105,0	100,8	106,0	106,6	100,4
I 2018	102,3	102,8	101,2	99,9	97,4	106,4	105,3	106,0	108,3	97,5
II 2018	105,0	102,7	100,0	104,3	104,3	111,3	106,5	105,2	107,3	99,9
III 2018	103,2	104,3	102,8	102,5	101,1	114,1	109,2	106,7	107,3	102,8
IV 2018	101,5	100,3	106,9	101,8	97,7	112,5	110,5	111,3	108,8	100,3
I 2019	104,5	102,4	100,1	102,5	101,3	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	101,7	111,8	105,7	108,9	111,3	99,9
III 2020	100,2	107,9	101,7	101,8	102,1	108,1	110,8	108,3	110,7	104,0
IV 2020	100,1	100,6	101,5	101,8	96,0	104,6	108,1	106,3	108,6	97,7
I 2021	102,0	104,2	102,7	97,5	103,1	103,4	108,6	104,8	103,9	102,7

Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

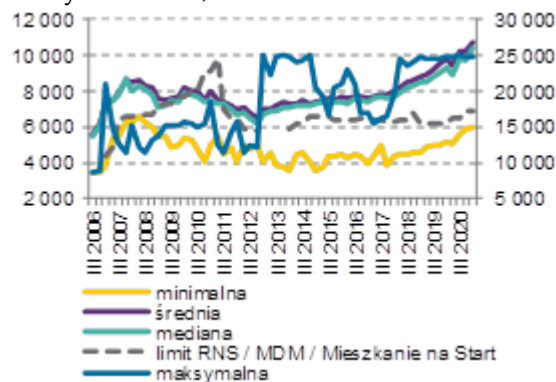
19.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 19.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna P. ós)



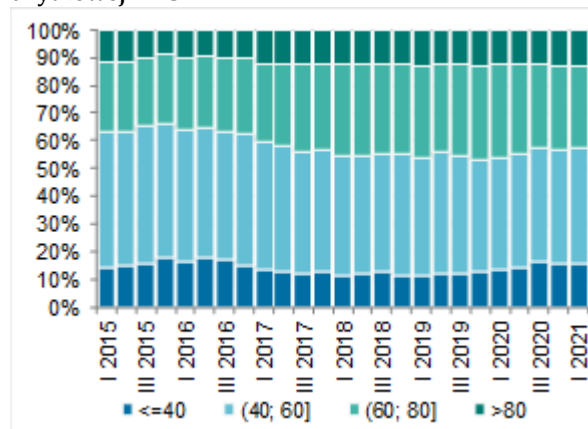
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 19.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna P. ós)



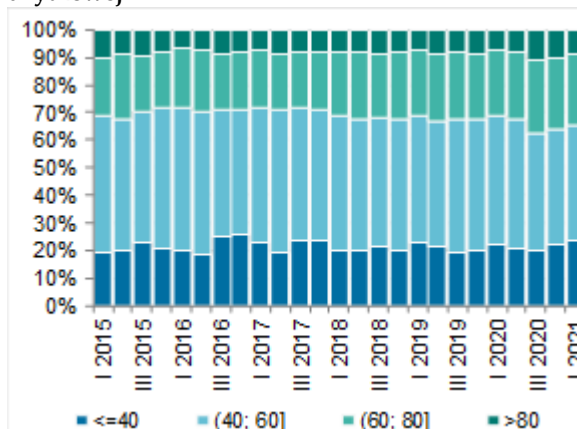
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 19.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



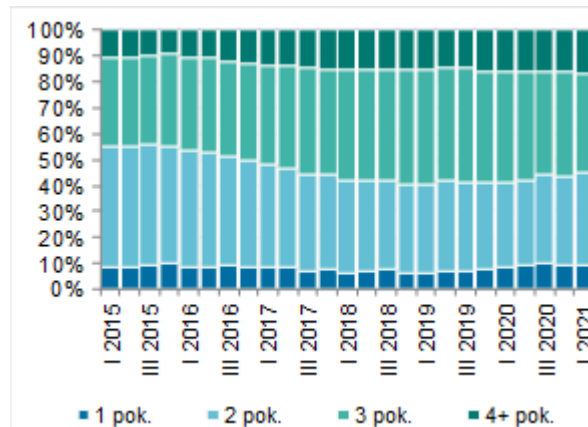
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 19.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



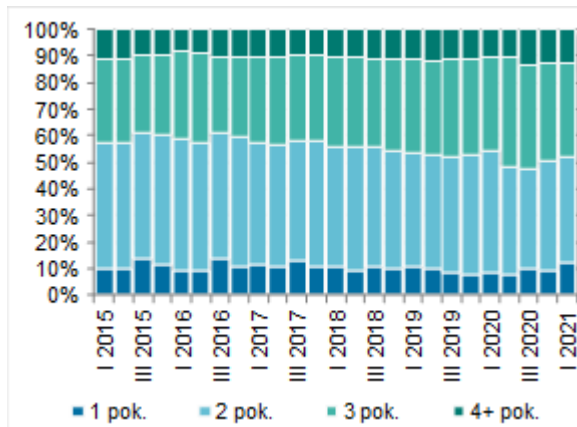
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 19.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



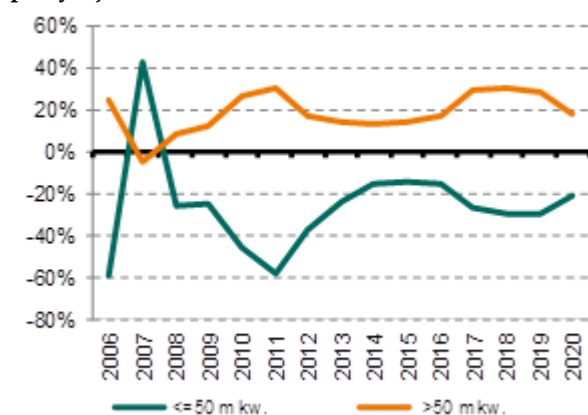
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 19.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



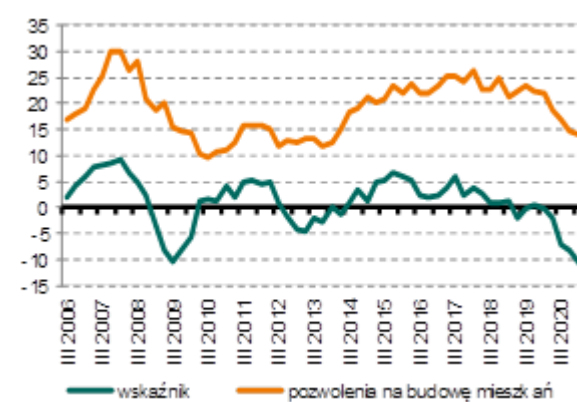
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 19.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



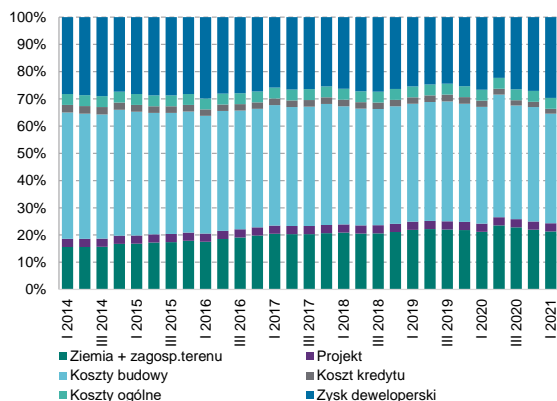
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 19.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie

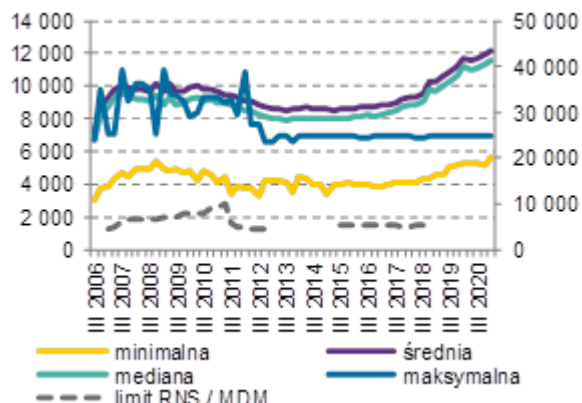
Wykres 19.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

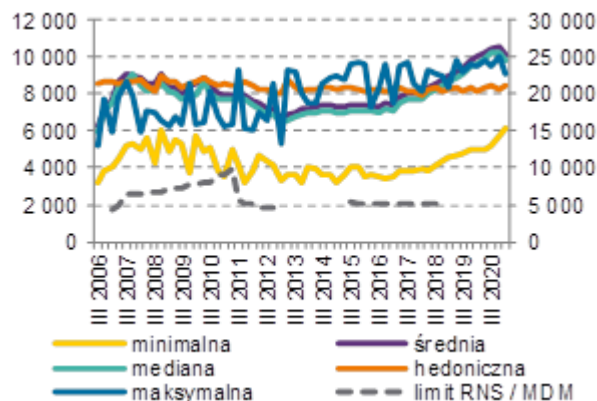
19.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 19.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna P. ós)



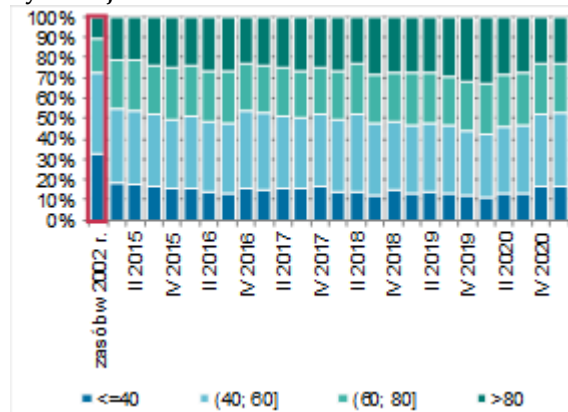
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 19.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna P. ós)



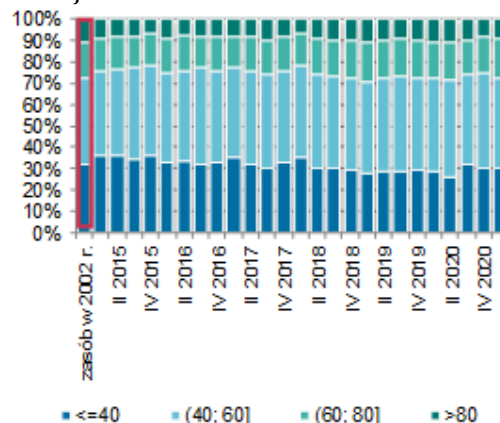
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 19.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



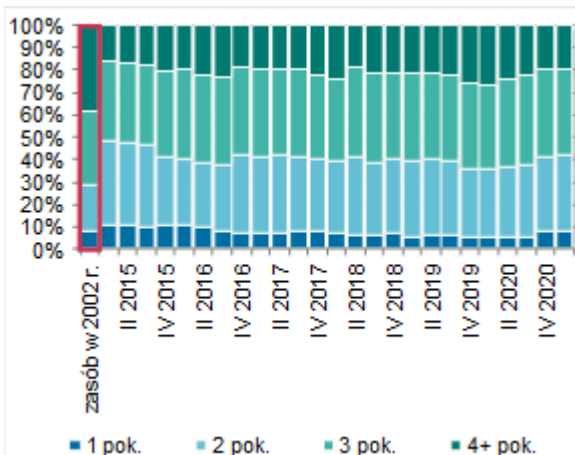
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 19.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



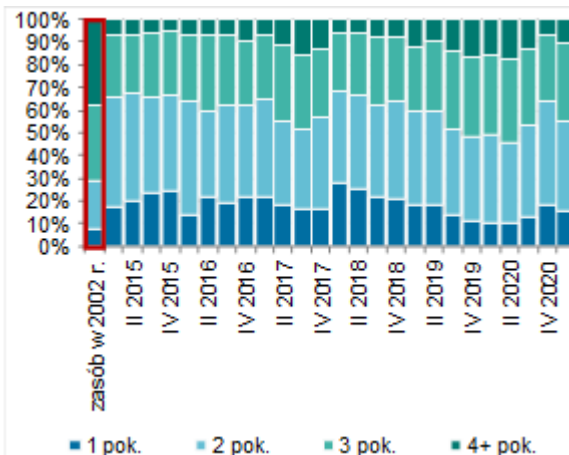
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 19.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



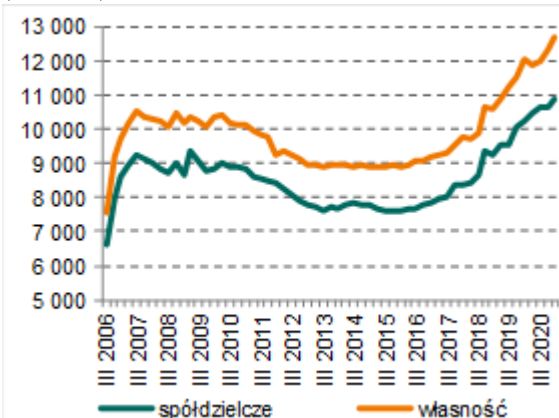
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 19.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



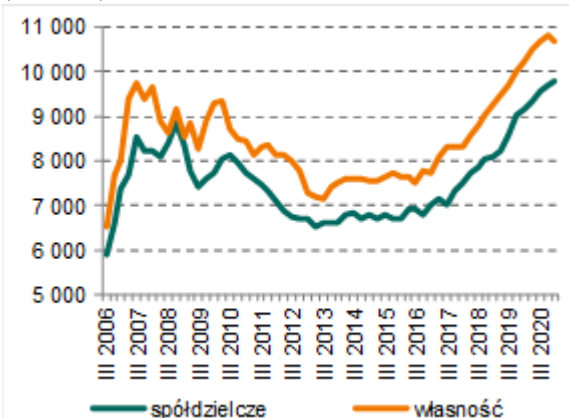
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 19.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



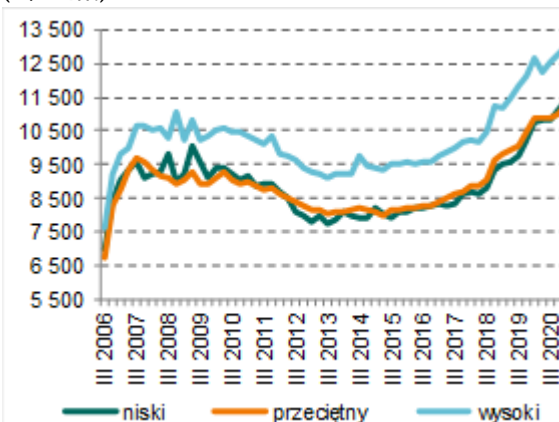
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 19.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



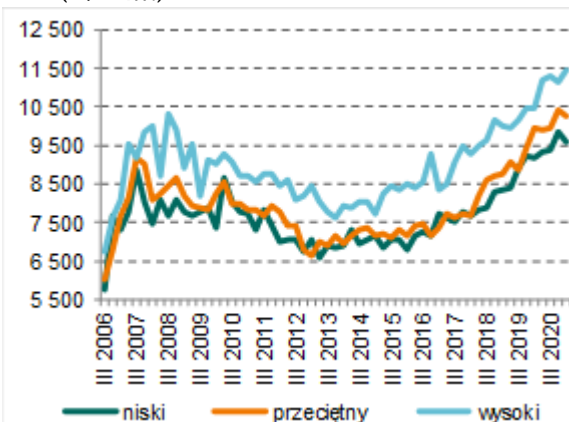
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 19.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



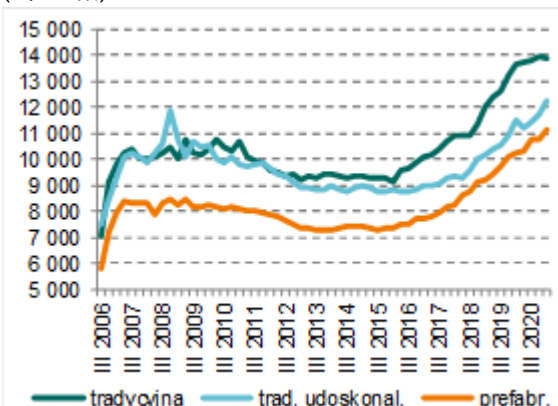
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 19.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT (zł/mkw.)



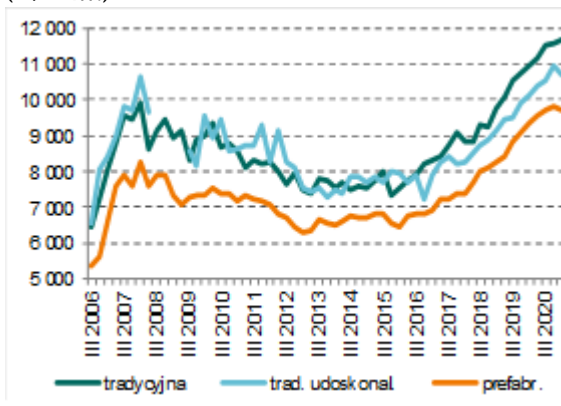
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 19.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



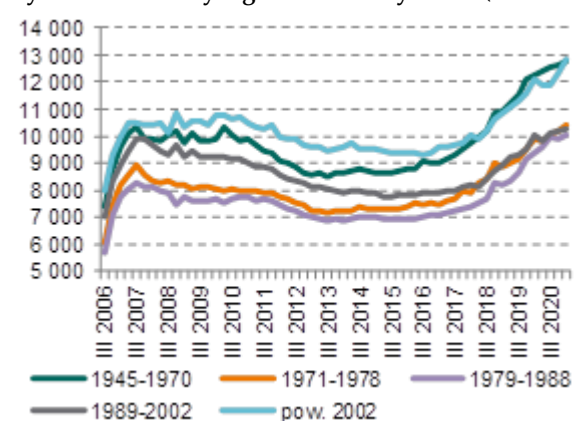
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 19.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



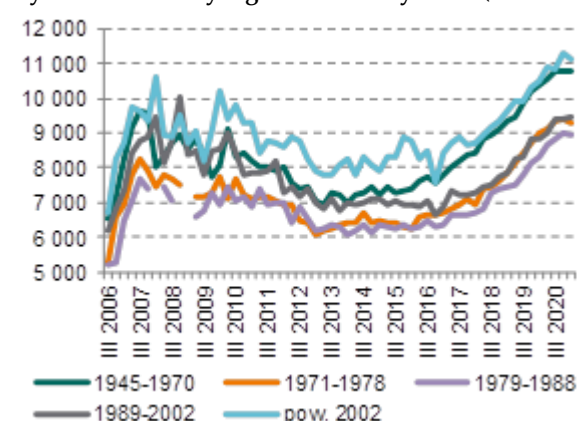
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 19.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



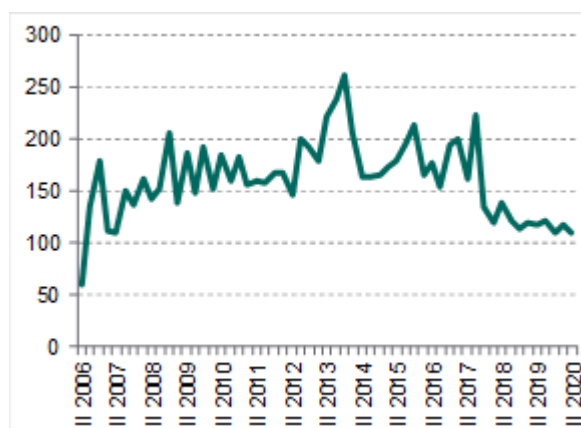
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 19.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



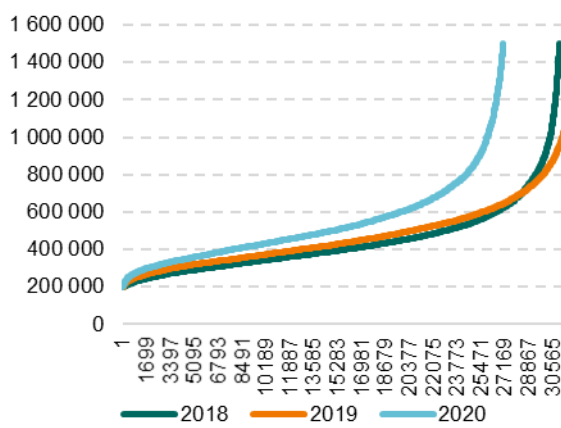
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 19.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Warszawie (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 19.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Warszawie w latach 2018-2020



Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

20. Wrocław

20.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

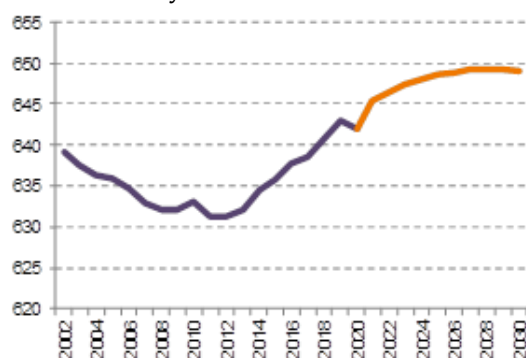
20.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 20.1. Czynniki demograficzne we Wrocławiu

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	w liczbach bezwzględnych					na 1000 ludności		
2015	635759	-439	1797	1358	2662	-0,7	2,8	4,2
2016	637683	646	2028	2674	3077	1,0	3,2	4,8
2017	638586	286	1386	1672	3331	0,5	2,2	5,2
2018	640648	482	1473	1955	3692	0,8	2,3	5,8
2019	642869	561	2076	2637	3898	0,9	3,2	6,1
2020	641928	-624	1287	663	3143	-1,0	2,0	4,9

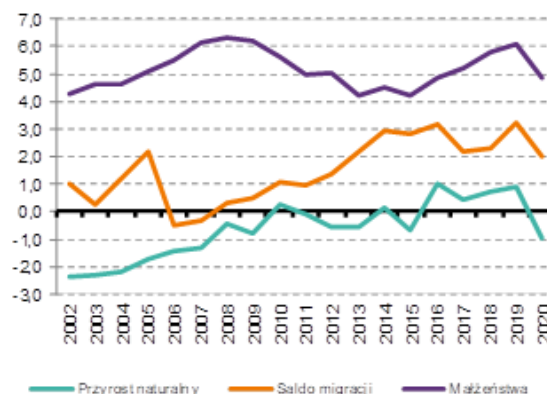
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 20.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Wrocławia (w tys. osób)



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

Wykres 20.2. Relacje demograficzne we Wrocławiu (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Tabela 20.2. Gospodarstwa domowe we Wrocławiu

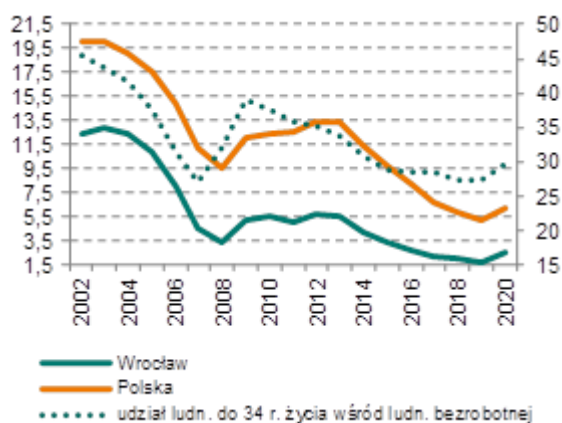
Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	268645	272981	100,00%	100,00%
w tym z 1 osobą	92281	92713	34,35%	33,96%
w tym z 2 osobami	70088	81495	26,09%	29,85%
w tym z 3 osobami	54062	51620	20,12%	18,91%
w tym z 4 osobami	37407	31719	13,92%	11,62%
w tym z 5 i więcej osobami	14807	15434	5,51%	5,65%
Ludność w gospodarstwach	624343	624165		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,3	2,3		
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,2	1,0		

Tabela 20.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym we Wrocławiu

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

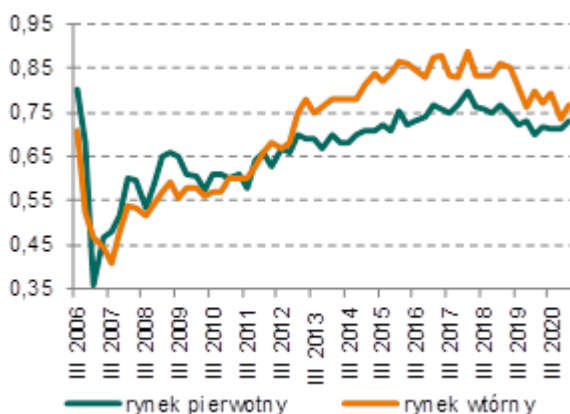
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 20.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej we Wrocławiu (%; P. oś)



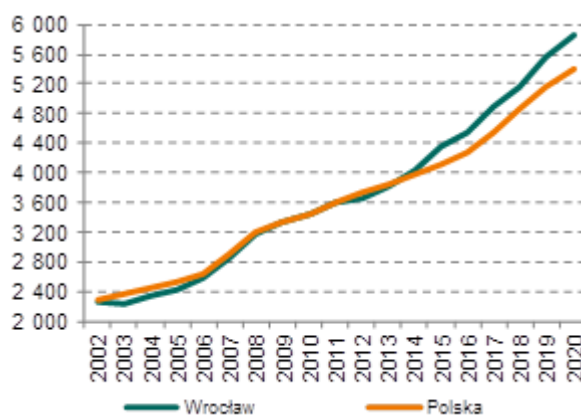
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 20.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie we Wrocławiu (mkw.)



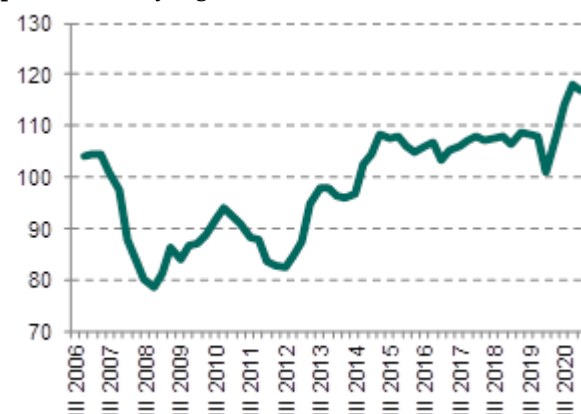
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 20.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw we Wrocławiu (zł/miesiąc)



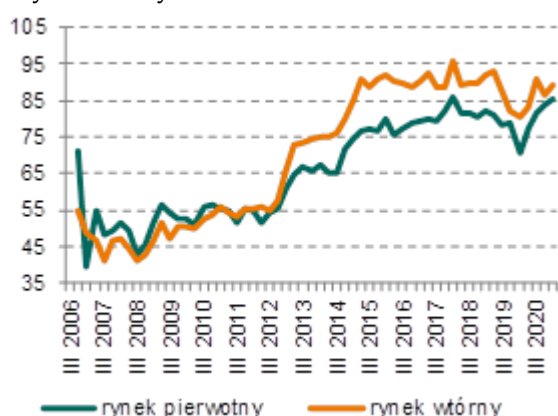
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 20.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu we Wrocławiu (krotność przec. mies. wynagr.)



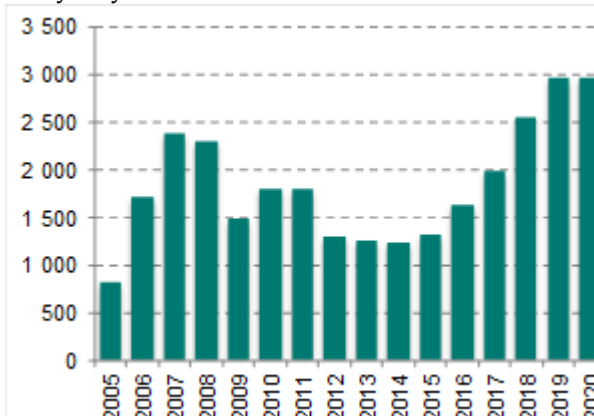
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 20.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym we Wrocławiu (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 20.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych we Wrocławiu (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania.

Źródło: NBP na podst. BIK

20.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 20.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej we Wrocławiu

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	302639	311010	319767	329064	340384	351394
- mieszkania na 1000 ludności	476	488	501	514	530	547
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	21269	21743	22266	22788	23415	24052
- przeciętna (mkw.)	70,2	69,9	69,6	69,3	68,8	68,4
- na osobę (mkw.)	33,4	34,1	34,9	35,6	36,4	37,5
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,9	3,8	3,8	3,8	3,7	3,7
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,1	2,1	2,0	2,0	1,9	1,8

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu; 2020 r. – szacunek NBP O/O we Wrocławiu

20.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 20.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości we Wrocławiu

L.p.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Deweloperzy	115	110	120	125	130	120
2	Biura pośredników	140	130	120	100	110	120
3	Kancelarie notarialne	135	135	135	135	135	126
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	170	170	170	180	200	278
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	130	140	145	150	150	148
6	Wspólnoty mieszkaniowe	7000	7500	8000	10000	12000	14000

Źródło: szacunki NBP O/O we Wrocławiu na podstawie danych z GUS i MTBiGM

Tabela 20.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym we Wrocławiu

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba umów	8600	11800	12000	12200	12200	11000
Wartość w mln zł	2600	3300	3500	3800	4100	4000

Źródło: szacunki NBP O/O we Wrocławiu

Tabela 20.7. Budownictwo mieszkaniowe we Wrocławiu

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	9768	9756	13828	8565	12389	10660
- indywidualne	856	518	941	381	358	292
- na sprzedaż lub wynajem	8912	9169	12818	8184	11976	10367
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	9422	9205	10276	10997	12107	7605
- indywidualne	285	381	362	320	298	278
- na sprzedaż lub wynajem	8747	8667	9740	10677	11773	7306
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	6671	8475	8844	9444	11400	11010
- indywidualne	222	230	186	184	214	195
- spółdzielcze	54	61	81	113	46	57
- na sprzedaż lub wynajem	6395	8136	8074	9147	11023	10758
- społeczne czynszowe	0	48	503	0	117	0
- komunalne	0	0	0	0		

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

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Tabela 20.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego we Wrocławiu

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	6671	8475	8844	9444	11400	11010
- ogółem pow. użyt. (tys. mkw.)	398,5	498,9	525,3	543,7	636,6	636,6
- na 1000 ludności	10,5	13,3	13,9	14,8	17,8	17,1
- na 1000 zaw. małżeństw	2506	2754	2655	2558	2925	3503
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-4009	-5398	-5513	-5752	-7502	-7867
- na 1000 ludności	-6,3	-8,5	-8,6	-9,0	-11,7	-12,3
Przec. pow. użyt. mieszkania oddanego (mkw.)						
Przec. pow. użyt. mieszkania oddanego (mkw.)	59,7	58,9	59,4	57,6	55,8	57,8
Liczba izb oddanych	18570	24276	24409	27100	30880	30023
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	2,8	2,9	2,8	2,9	2,7	2,7
Przec. pow. izby (mkw.)						
Przec. pow. izby (mkw.)	21,5	20,5	21,5	20,1	20,6	21,2

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Tabela 20.9. 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 2015	5964	5988	5901	5245	5790	36,3	32,2
II 2015	6077	6068	5812	5116	5702	35,5	34,7
III 2015	6135	6044	5930	5263	5727	39,5	32,2
IV 2015	6245	6109	5914	5177	5569	39,0	31,1
I 2016	6190	5993	5951	5216	5801	38,6	33,2
II 2016	6201	6218	5984	5201	5584	36,5	32,3
III 2016	6335	6162	6062	5332	5782	36,1	34,0
IV 2016	6443	6163	6165	5480	5619	38,8	33,2
I 2017	6460	6136	6253	5390	5586	41,9	39,0
II 2017	6461	6314	6267	5445	5655	41,5	37,1
III 2017	6390	6433	6293	5764	5729	41,0	37,2
IV 2017	6526	6389	6365	5906	5762	42,1	37,7
I 2018	6745	6508	6423	5841	5594	41,1	38,3
II 2018	7020	6651	6485	6077	5535	42,1	41,8
III 2018	7145	6750	6491	6159	5491	41,4	40,1
IV 2018	7230	6905	6571	6191	5693	42,7	42,2
I 2019	7457	7032	7339	6267	5744	45,8	45,1
II 2019	7636	7435	7441	6482	5691	46,6	47,6
III 2019	7909	7661	7572	6858	5808	48,0	49,3
IV 2019	7976	7634	7720	7316	5631	47,4	50,2
I 2020	8483	8354	8158	7315	5775	48,2	47,3
II 2020	8652	8041	8024	7496	5639	47,5	43,9
III 2020	8670	8109	8303	7301	5501	47,0	44,0
IV 2020	8630	8233	8597	7973	5814	46,0	43,9
I 2021	9062	8423	8715	8057	5766	45,8	44,8

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

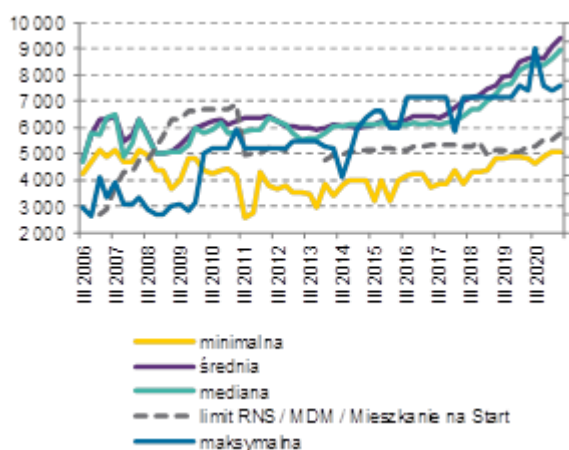
Tabela 20.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania we Wrocławiu

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 2015	98,2	103,4	98,1	101,0	97,6	99,1	105,6	96,8	102,8	100,5
II 2015	101,9	101,3	98,5	97,5	98,5	99,8	103,5	98,5	100,6	103,4
III 2015	101,0	99,6	102,0	102,9	100,4	101,4	102,1	99,2	103,2	100,3
IV 2015	101,8	101,1	99,7	98,4	97,2	102,8	105,5	98,3	99,7	93,9
I 2016	99,1	98,1	100,6	100,8	104,2	103,8	100,1	100,8	99,4	100,2
II 2016	100,2	103,8	100,6	99,7	96,3	102,0	102,5	103,0	101,7	97,9
III 2016	102,2	99,1	101,3	102,5	103,5	103,3	102,0	102,2	101,3	101,0
IV 2016	101,7	100,0	101,7	102,8	97,2	103,2	100,9	104,2	105,9	100,9
I 2017	100,3	99,6	101,4	98,4	99,4	104,4	102,4	105,1	103,3	96,3
II 2017	100,0	102,9	100,2	101,0	101,2	104,2	101,5	104,7	104,7	101,3
III 2017	98,9	101,9	100,4	105,9	101,3	100,9	104,4	103,8	108,1	99,1
IV 2017	102,1	99,3	101,2	102,5	100,6	101,3	103,7	103,3	107,8	102,5
I 2018	103,4	101,9	100,9	98,9	97,1	104,4	106,1	102,7	108,4	100,1
II 2018	104,1	102,2	101,0	104,0	98,9	108,7	105,3	103,5	111,6	97,9
III 2018	101,8	101,5	100,1	101,3	99,2	111,8	104,9	103,1	106,9	95,8
IV 2018	101,2	102,3	101,2	100,5	103,7	110,8	108,1	103,2	104,8	98,8
I 2019	103,1	101,8	111,7	101,2	100,9	110,6	108,1	114,3	107,3	102,7
II 2019	102,4	105,7	101,4	103,4	99,1	108,8	111,8	114,7	106,7	102,8
III 2019	103,6	103,0	101,8	105,8	102,1	110,7	113,5	116,7	111,3	105,8
IV 2019	100,8	99,6	102,0	106,7	97,0	110,3	110,6	117,5	118,2	98,9
I 2020	106,4	109,4	105,7	100,0	102,6	113,8	118,8	111,2	116,7	100,5
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

Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

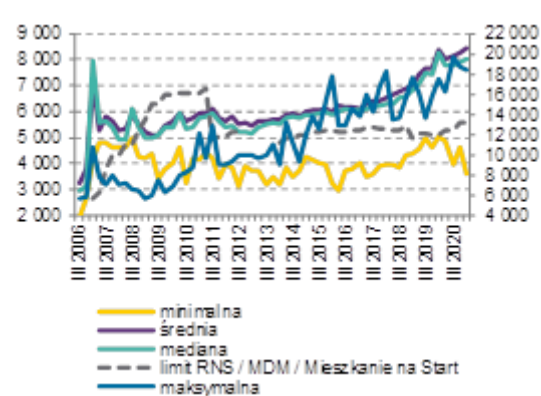
20.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 20.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw.)



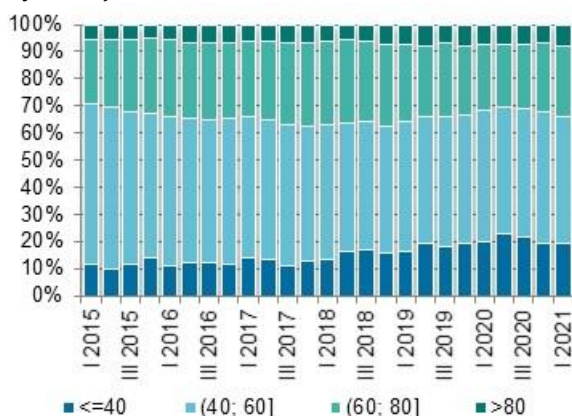
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 20.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna P. ós)



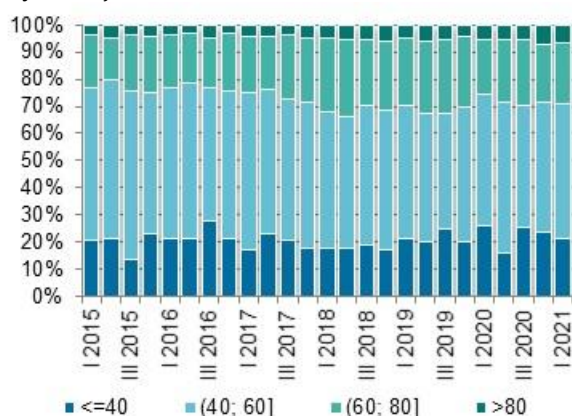
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 20.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



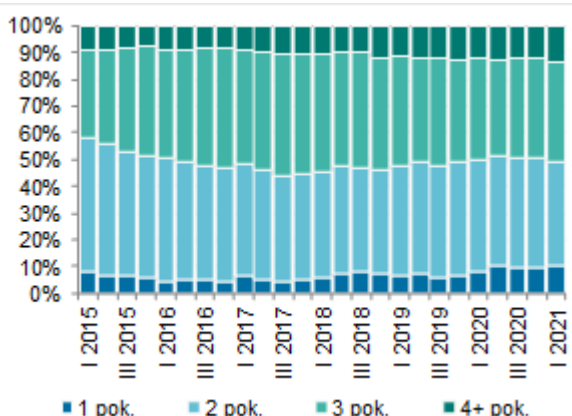
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 20.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



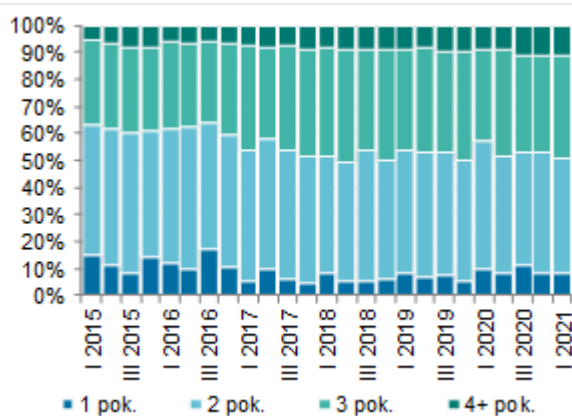
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 20.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



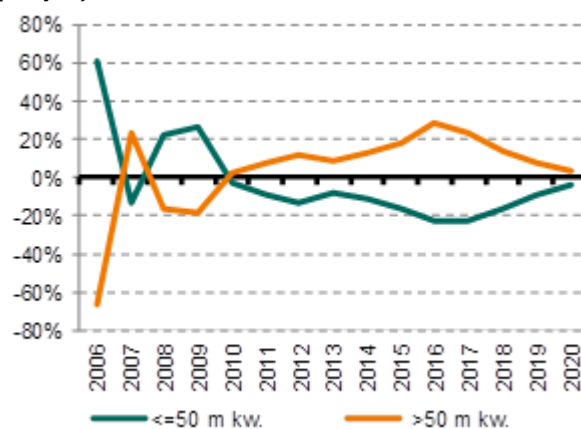
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 20.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



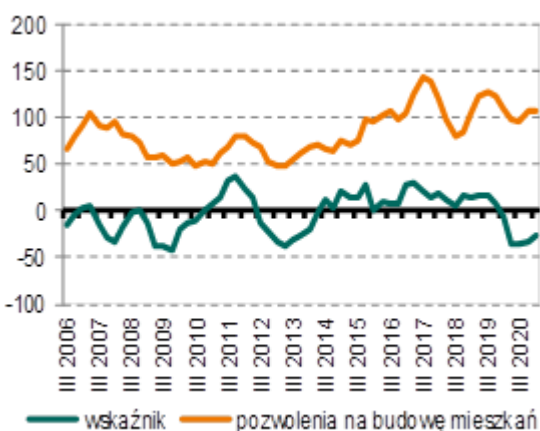
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 20.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



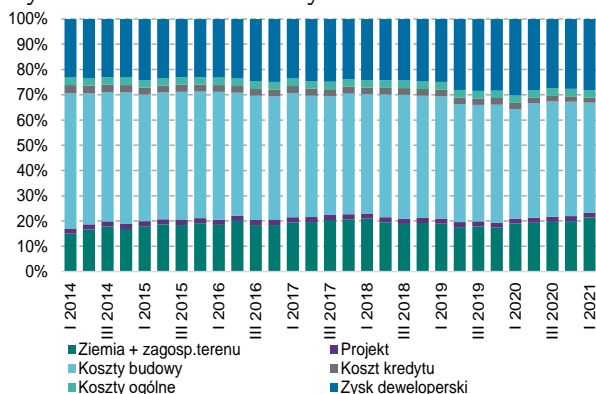
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 20.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu

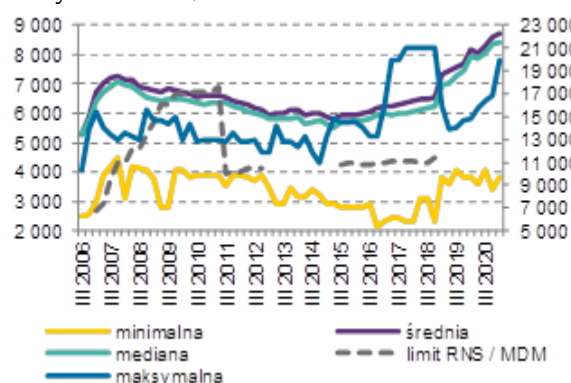
Wykres 20.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

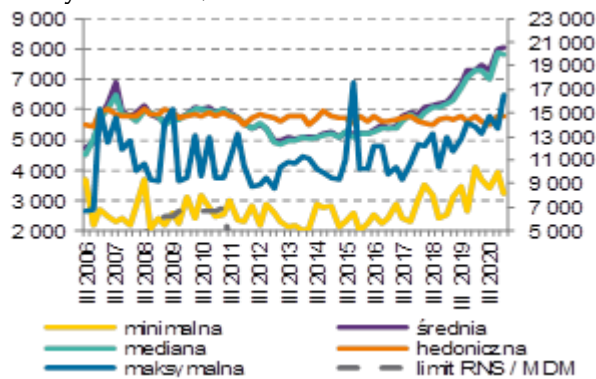
20.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 20.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna P. oś)



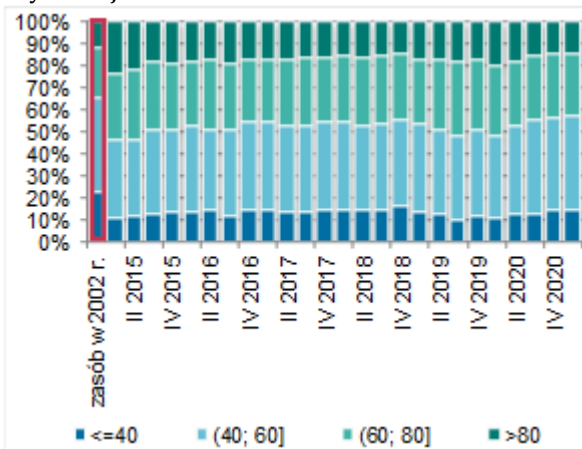
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 20.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna P. oś)



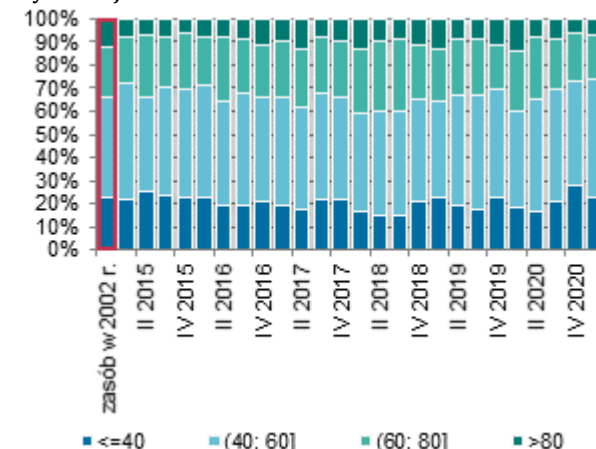
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 20.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



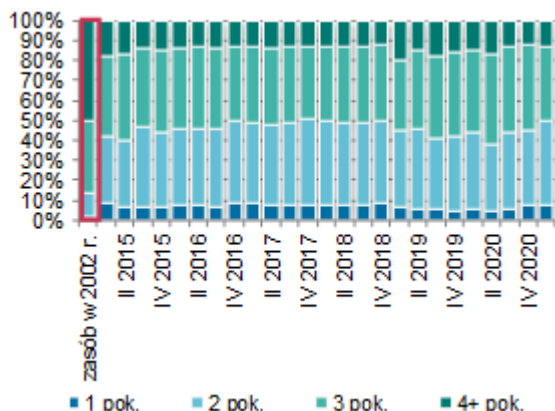
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 20.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



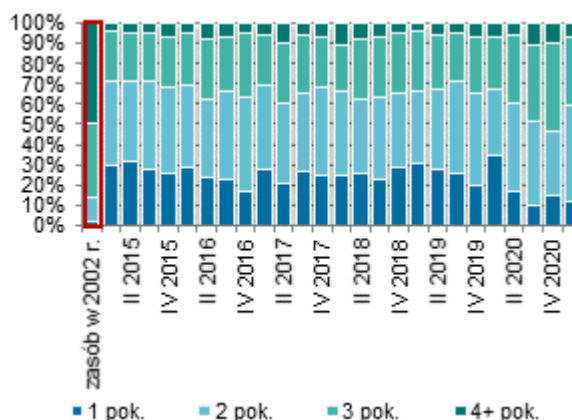
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 20.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



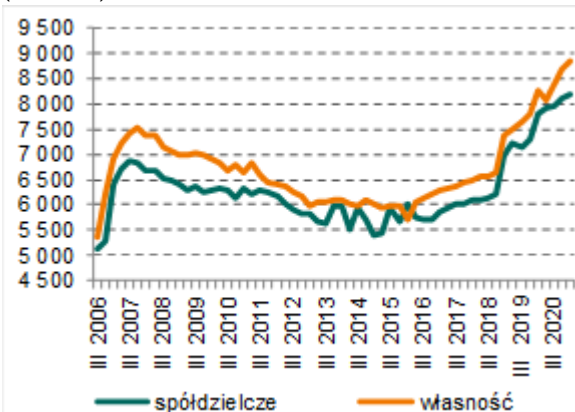
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 20.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



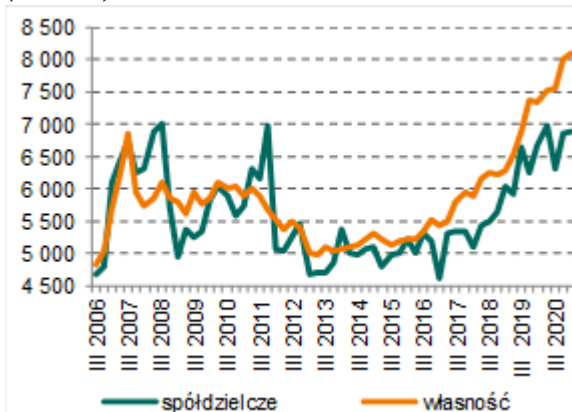
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 20.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



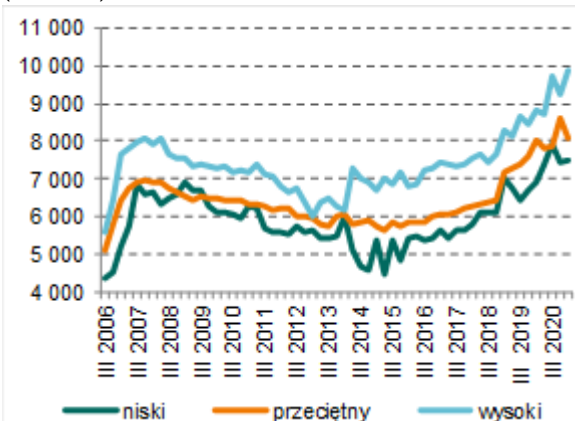
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 20.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



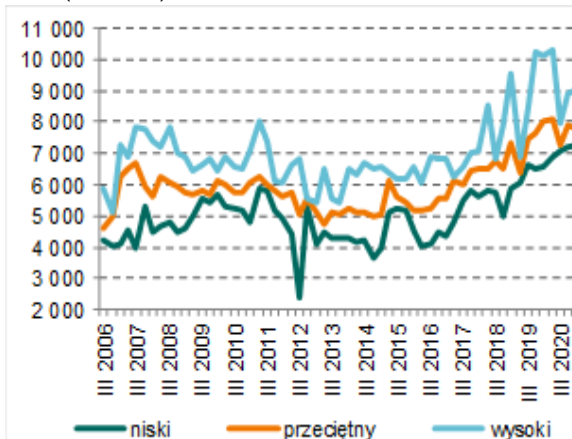
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 20.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



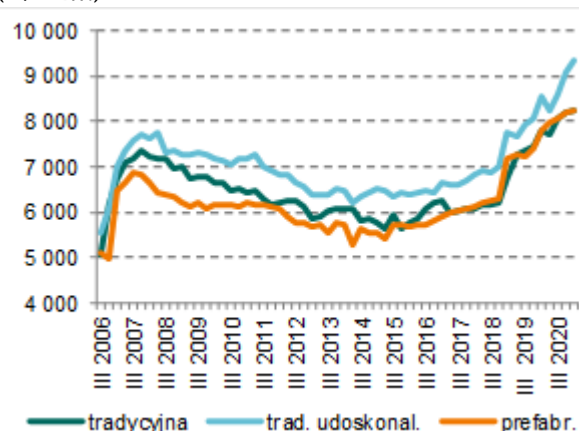
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 20.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT (zł/mkw.)



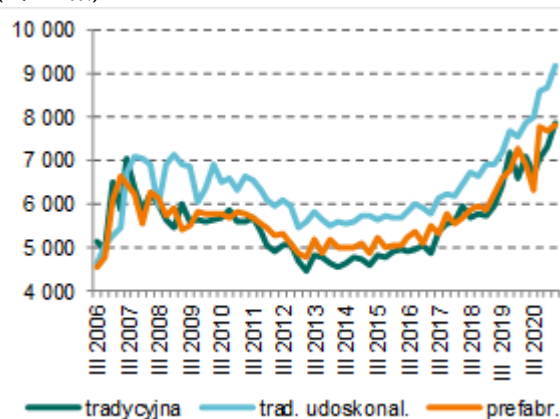
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 20.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



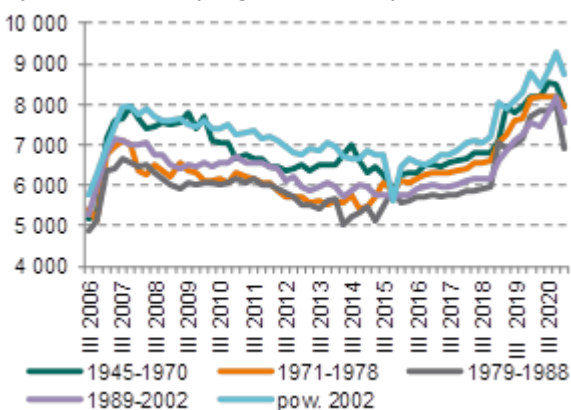
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 20.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



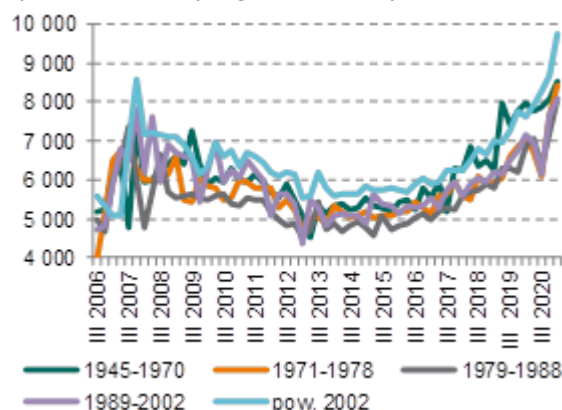
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 20.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



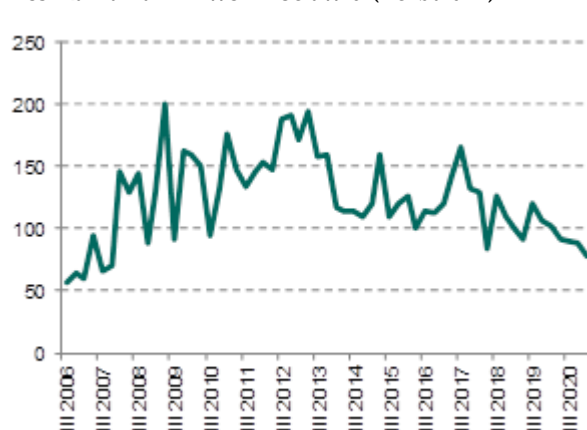
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 20.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



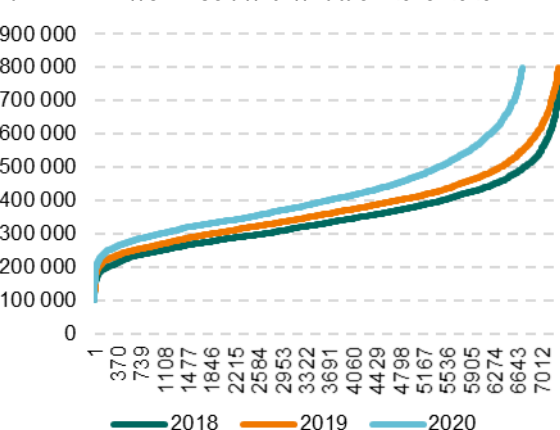
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 20.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW we Wrocławiu (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 20.33. Rozkład wartości transakcji mieszkań na RP i RW we Wrocławiu w latach 2018-2020



Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

21. Zielona Góra

21.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

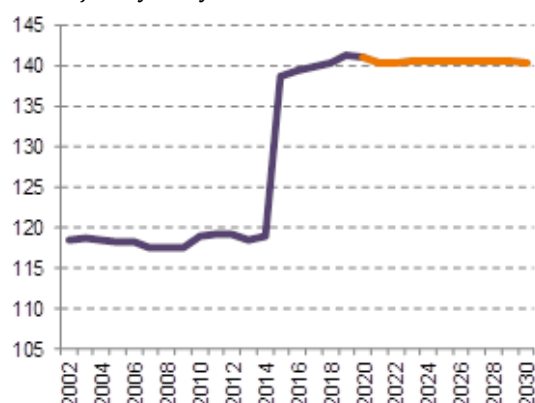
21.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 21.1. 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			
2015	138711	10	504	514	616	0,1	3,6	4,4
2016	139330	71	459	530	618	0,5	3,3	4,4
2017	139819	102	546	648	601	0,7	3,9	4,3
2018	140297	28	602	630	626	0,2	4,3	4,5
2019	141222	-90	867	777	598	-0,6	6,2	4,2
2020	140892	-470	352	-118	446	-3,3	2,5	3,2

Źródło: GUS

Wykres 21.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Zielonej Góry (w tys. osób)



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

Wykres 21.2. Relacje demograficzne w Zielonej Górze (na 1000 ludności)

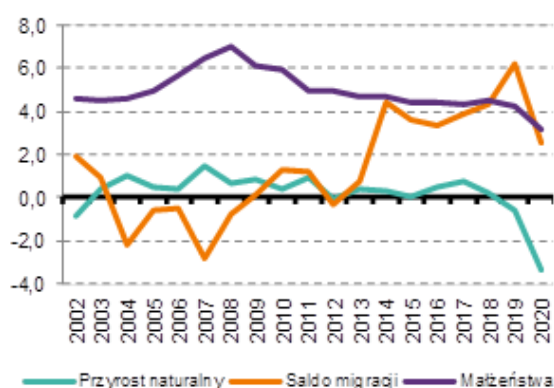


Tabela 21.2. Gospodarstwa domowe w Zielonej Górze

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	46456	49251	100%	100%
w tym z 1 osobą	13662	13986	29%	28%
w tym z 2 osobami	12100	15192	26%	31%
w tym z 3 osobami	9958	10782	21%	22%
w tym z 4 osobami	7597	6692	16%	14%
w tym z 5 i więcej osobami	3139	2600	7%	5%
Ludność w gospodarstwach	115114	117881		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,48	2,39		
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,08	1,02		

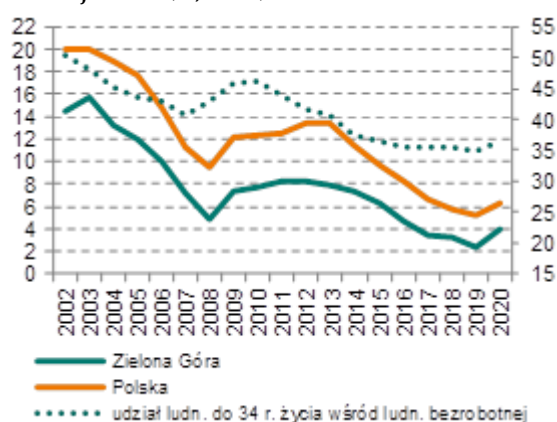
Źródło: GUS

Tabela 21.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Zielonej Górze

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2015	61,7	17,3	21,0
2016	60,8	17,4	21,8
2017	59,9	17,6	22,5
2018	59,1	17,8	23,1
2019	58,3	18,0	23,6
2020	57,8	18,1	24,1

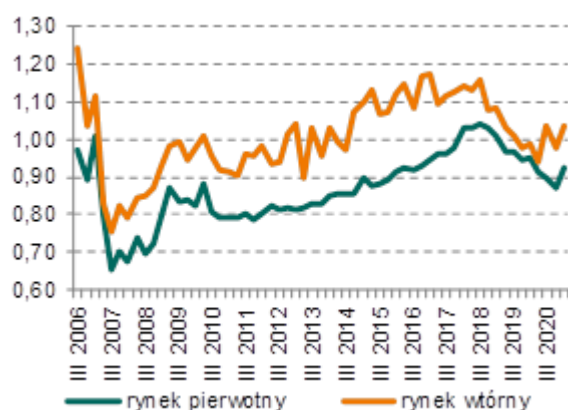
Źródło: GUS

Wykres 21.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludność do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Zielonej Górze (%; P. óś)



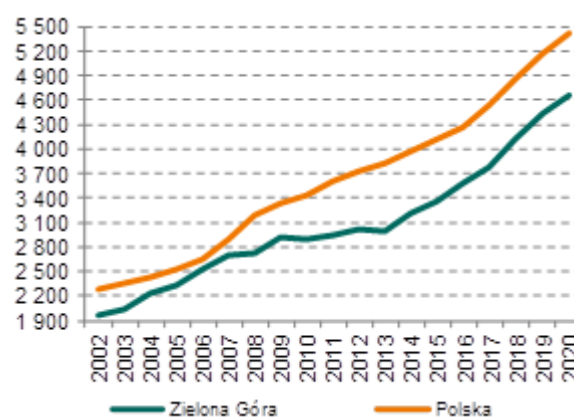
Źródło: GUS

Wykres 21.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Zielonej Górze (mkw.)



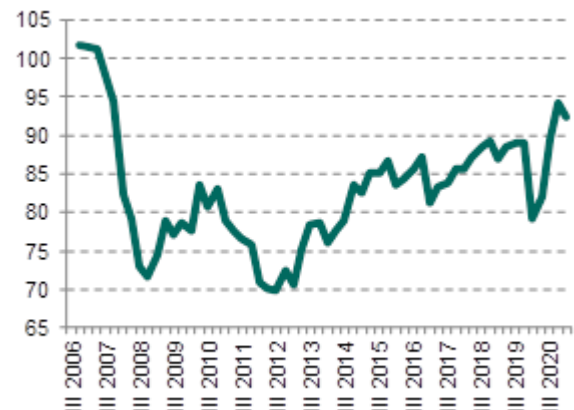
Źródło: NBP, GUS

Wykres 21.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Zielonej Górze (zł/miesiąc)



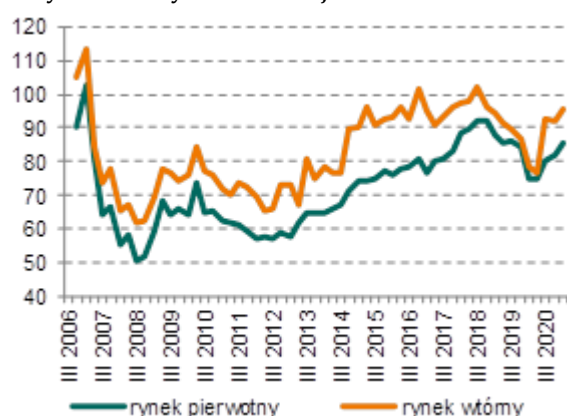
Źródło: GUS

Wykres 21.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Zielonej Górze (krotność przec. mies. wynagr.)



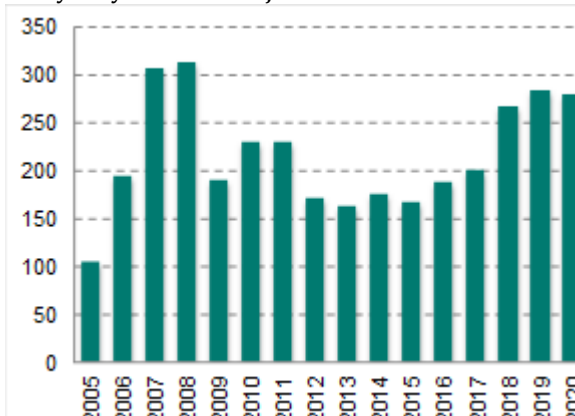
Źródło: NBP, GUS

Wykres 21.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Zielonej Górze (mkw.)



Źródło: NBP, GUS

Wykres 21.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Zielonej Górze (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

21.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 21.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Zielonej Górze

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	57575	58700	60163	61366	62422	63855
- mieszkania na 1000 ludności	415	421	430	437	442	453
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	4032	4113	4211	4298	4383	4485
- przeciętna (mkw.)	70,0	70,1	70,0	70,0	70,2	70,2
-na osobę (mkw.)	29,1	29,5	30,1	30,6	31,0	31,8
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,8	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,4	2,4	2,3	2,3	2,3	2,2

Źródło: GUS; 2020 r. - szacunek własny NBP O/O w Zielonej Górze

21.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 21.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Zielonej Górze

L.p.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Deweloperzy	13	15	13	13	14	15
2	Biura pośredników	65	58	57	55	56	62
3	Notariusze	14	13	14	14	15	14
4	Rzeczoznawcy majątkowi	68	65	68	70	67	70
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	11	11	11	11	11	11
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1098	1124	1117	1148	1177	1200

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

Tabela 21.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Zielonej Górze

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba umów	779	958	1167	1837	1703	.
Wartość w mln zł	128,76	167,65	213,15	387,20	387,63	.

Źródło: GUS

Tabela 21.7. Budownictwo mieszkaniowe w Zielonej Górze

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	1129	1395	1463	1579	1678	1601
- indywidualne	316	318	364	212	195	175
- na sprzedaż lub wynajem	813	1070	1099	1367	1483	1322
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	1164	1103	984	1492	1859	952
- indywidualne	194	236	248	154	159	145
- na sprzedaż lub wynajem	970	867	736	1338	1700	807
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	736	1145	1486	1219	1062	1433
- indywidualne	194	175	150	172	188	196
- spółdzielcze	0	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	522	900	1336	1047	874	1187
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0	50
- komunalne	0	70	0	0	0	0

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

Źródło: GUS

Tabela 21.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Zielonej Górze

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	736	1145	1486	1219	1062	1433
- ogółem pow. użyt. (tys. mkw.)	59,1	83,8	99,6	89,0	85,5	102,6
- na 1000 ludności	5,3	8,2	10,6	8,7	7,5	10,1
- na 1000 zaw. małżeństw	1195	1853	2473	1947	1776	3213
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-120	-527	-885	-593	-464	-987
- na 1000 ludności	-0,9	-3,8	-6,3	-4,2	-3,3	-7,0
Przec. pow. użyt. mieszkania oddanego (mkw.)						
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	80,3	73,2	67,0	73,0	80,5	71,6
Liczba izb oddanych	2649	3719	4736	4006	3748	4640
Przec. pow. izby (mkw.)	3,6	3,2	3,2	3,3	3,5	3,2
Przec. pow. izby (mkw.)	22,3	22,5	21,0	22,2	22,8	22,1

Źródło: GUS, szacunki NBP O/O w Zielonej Górze

Tabela 21.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Zielonej Górze

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny -
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.
I 2015	3808	3647	3480	2985	3178	19,3
II 2015	3813	3743	3443	2897	3128	20,3
III 2015	3835	3749	3421	3101	3194	20,5
IV 2015	3870	3785	3439	3146	3157	17,9
I 2016	3873	3777	3447	3086	3071	18,1
II 2016	3880	3781	3500	3060	3043	20,8
III 2016	3880	3836	3526	3267	3177	20,6
IV 2016	3891	3858	3599	3073	3244	21,3
I 2017	3890	3851	3596	3110	3114	23,3
II 2017	3912	3861	3599	3393	3145	25,4
III 2017	3922	3861	3617	3336	3154	24,8
IV 2017	3937	3873	3686	3358	3203	25,9
I 2018	3931	3863	3757	3495	3114	26,7
II 2018	3951	3899	3827	3554	3212	26,5
III 2018	4102	3909	3903	3515	3132	24,0
IV 2018	4306	3994	4311	3822	3262	30,4
I 2019	4512	4243	4285	3950	3113	30,1
II 2019	4670	4496	4486	4203	3260	31,2
III 2019	4727	4539	4721	4354	3128	31,5
IV 2019	4819	4688	4899	4547	3176	33,0
I 2020	5111	4851	5100	4650	3177	32,4
II 2020	5251	4886	5130	4758	3132	32,4
III 2020	5388	5113	5232	4430	3323	32,9
IV 2020	5481	5350	5295	4767	3256	33,0
I 2021	5635	5316	5558	4764	3325	33,6

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 Zielonej Górze

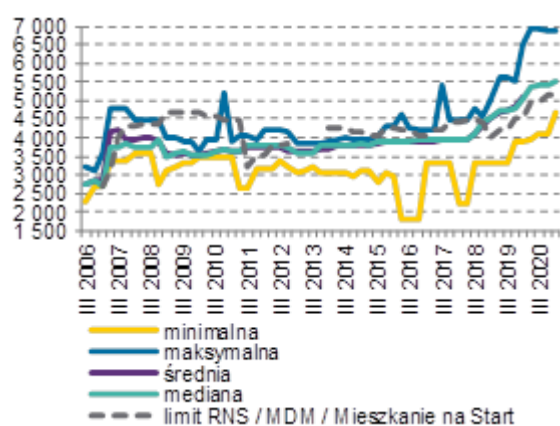
Tabela 21.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Zielonej Górze

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 2015	100,6	97,3	99,2	99,8	96,9	103,1	100,7	100,2	99,7	99,2
II 2015	100,1	102,6	98,9	97,1	98,4	100,8	101,5	99,5	91,1	96,7
III 2015	100,6	100,2	99,4	107,0	102,1	101,8	100,3	99,8	94,6	95,5
IV 2015	100,9	101,0	100,5	101,5	98,9	102,3	100,9	98,0	105,2	96,3
I 2016	100,1	99,8	100,2	98,1	97,3	101,7	103,6	99,1	103,4	96,6
II 2016	100,2	100,1	101,5	99,2	99,1	101,8	101,0	101,7	105,6	97,3
III 2016	100,0	101,5	100,7	106,8	104,4	101,2	102,3	103,1	105,4	99,5
IV 2016	100,3	100,6	102,1	94,1	102,1	100,5	101,9	104,7	97,7	102,7
I 2017	100,0	99,8	99,9	101,2	96,0	100,4	102,0	104,3	100,8	101,4
II 2017	100,6	100,3	100,1	109,1	101,0	100,8	102,1	102,8	110,9	103,4
III 2017	100,3	100,0	100,5	98,3	100,3	101,1	100,7	102,6	102,1	99,3
IV 2017	100,4	100,3	101,9	100,7	101,6	101,2	100,4	102,4	109,3	98,7
I 2018	99,8	99,7	101,9	104,1	97,2	101,1	100,3	104,5	112,4	100,0
II 2018	100,5	100,9	101,9	101,7	103,2	101,0	101,0	106,3	104,7	102,1
III 2018	103,8	100,3	102,0	98,9	97,5	104,6	101,2	107,9	105,4	99,3
IV 2018	105,0	102,2	110,5	108,7	104,2	109,4	103,1	117,0	113,8	101,8
I 2019	104,8	106,2	99,4	103,3	95,4	114,8	109,8	114,1	113,0	100,0
II 2019	103,5	106,0	104,7	106,4	104,7	118,2	115,3	117,2	118,3	101,5
III 2019	101,2	101,0	105,2	103,6	95,9	115,2	116,1	121,0	123,9	99,9
IV 2019	101,9	103,3	103,8	104,4	101,5	111,9	117,4	113,6	119,0	97,4
I 2020	106,1	103,5	104,1	102,3	100,0	113,3	114,3	119,0	117,7	102,1
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

Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

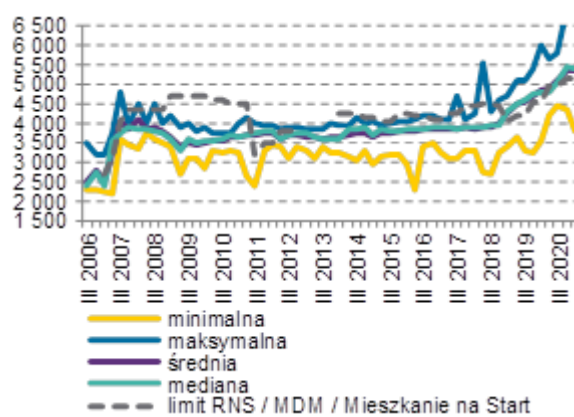
21.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 21.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw.)



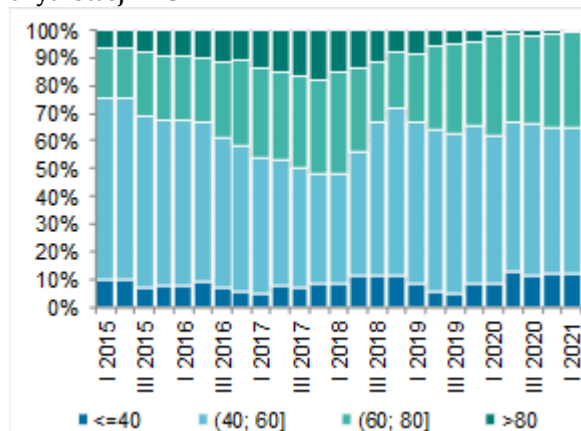
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 21.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw.)



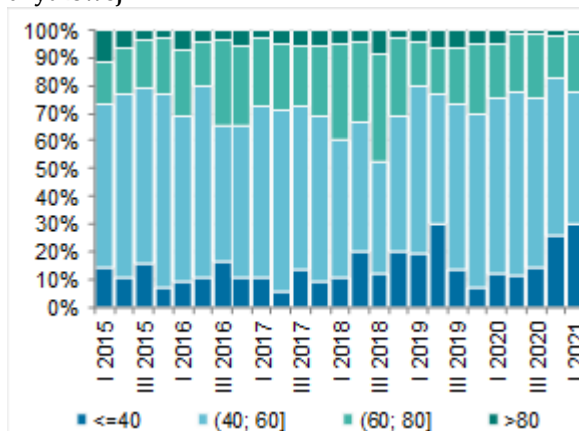
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 21.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



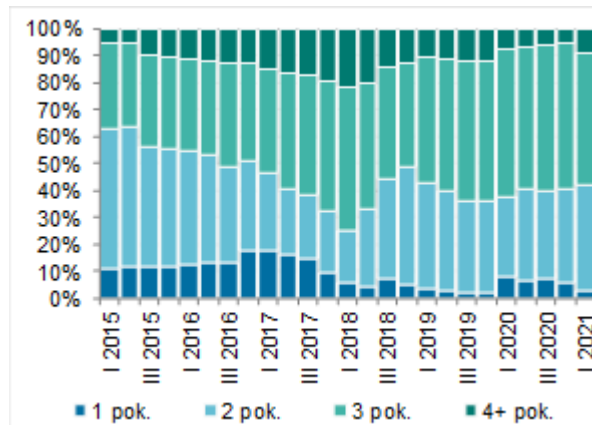
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 21.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



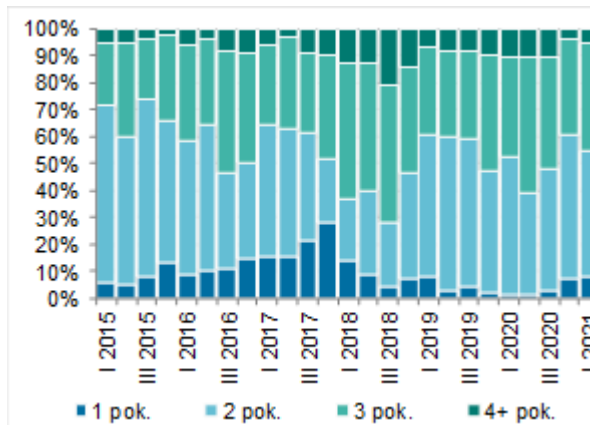
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 21.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



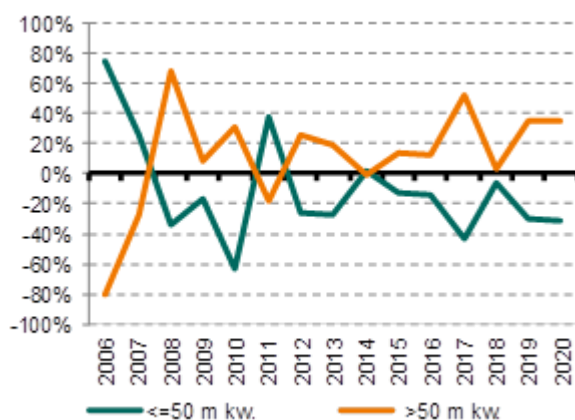
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 21.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



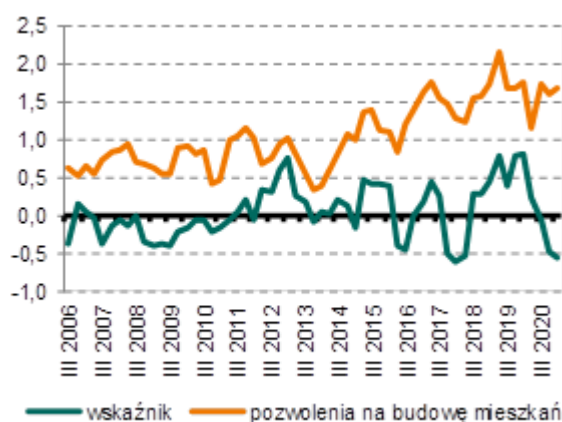
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 21.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



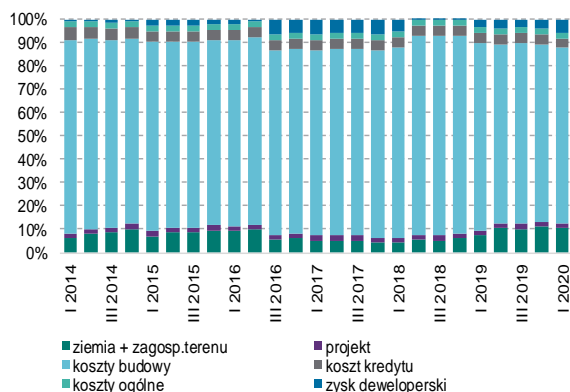
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 21.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, GUS

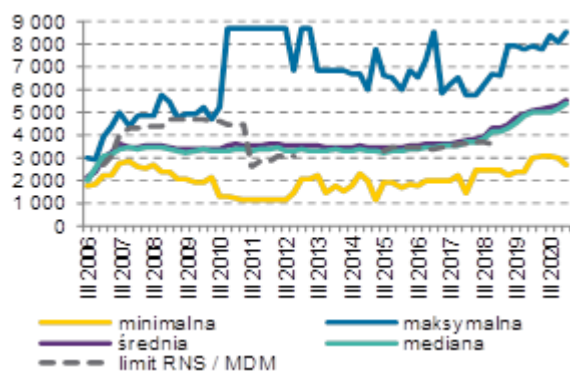
Wykres 21.17. Struktura ceny mkw. mieszkania



Źródło: NBP, Sekocenbud

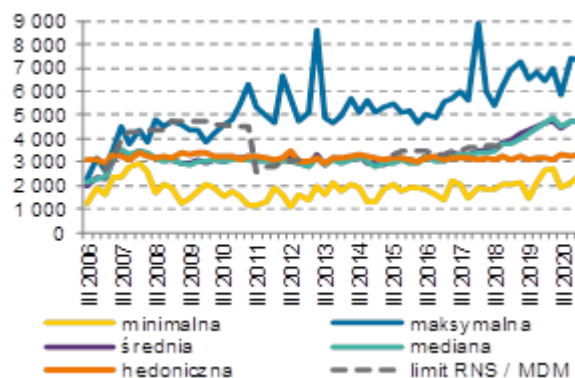
21.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 21.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw.)



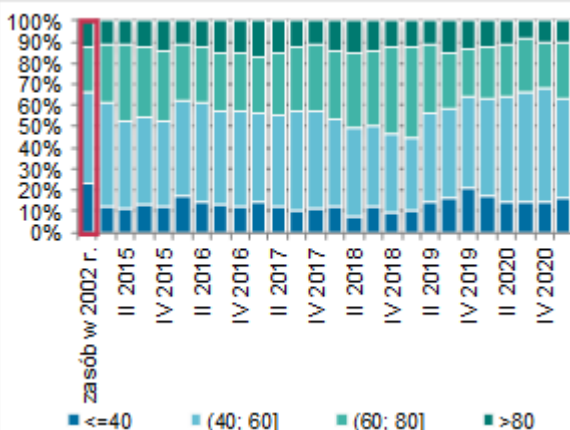
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 21.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw.)



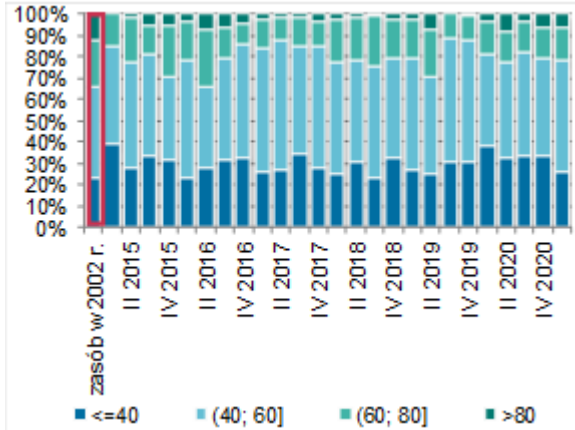
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 21.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



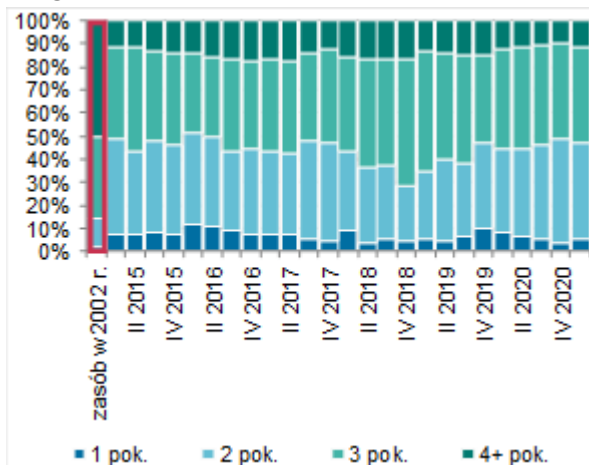
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 21.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



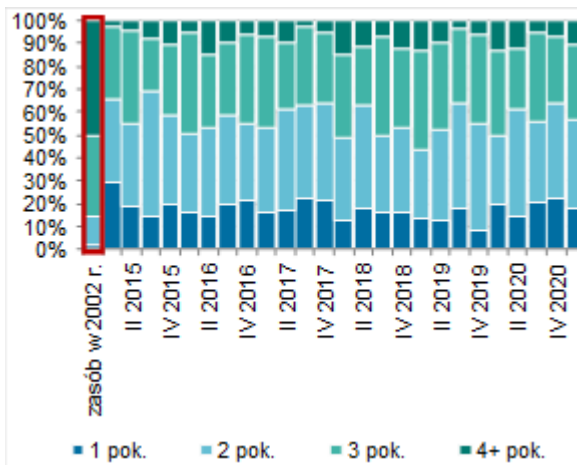
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 21.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



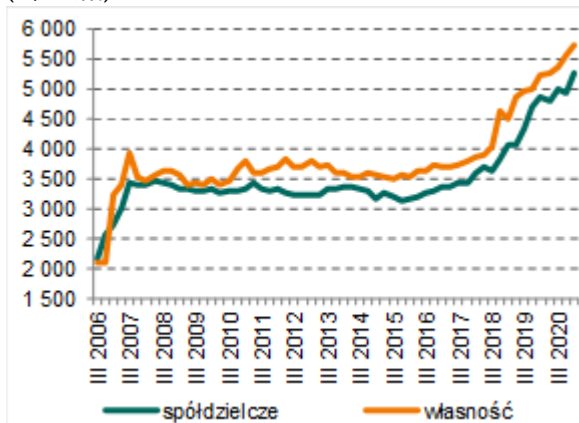
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 21.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



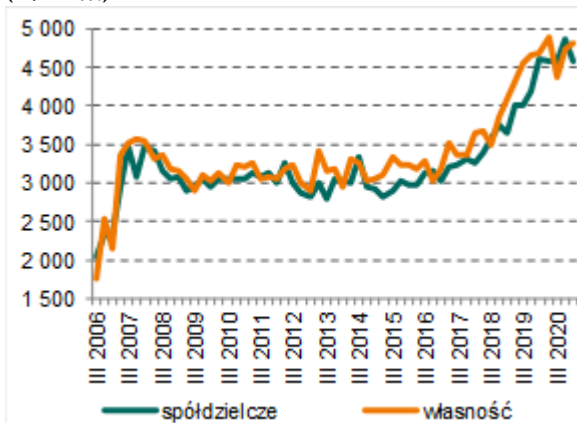
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 21.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



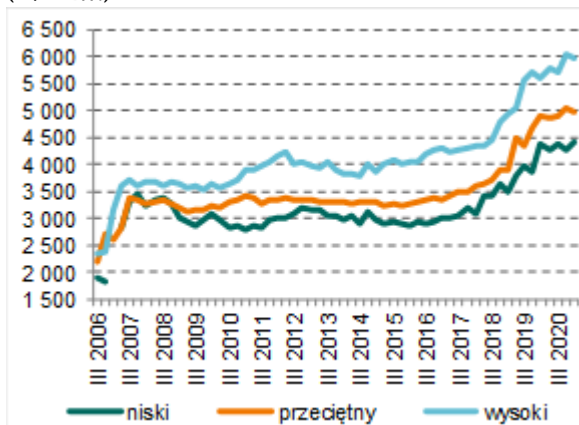
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 21.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



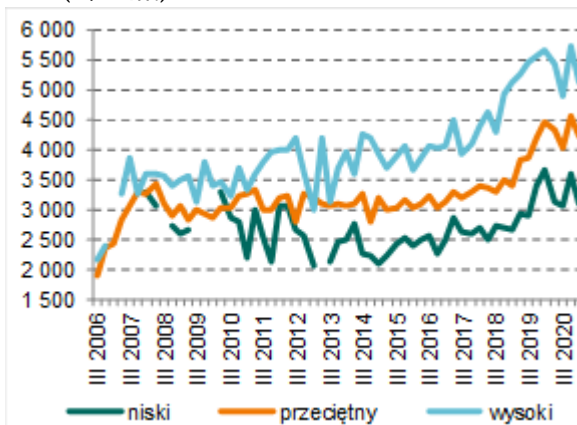
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 21.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



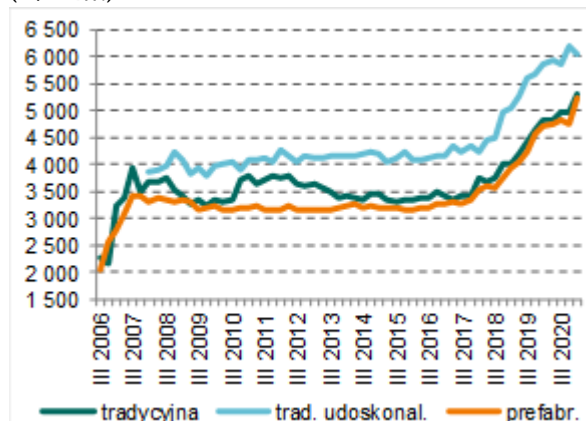
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 21.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT (zł/mkw.)



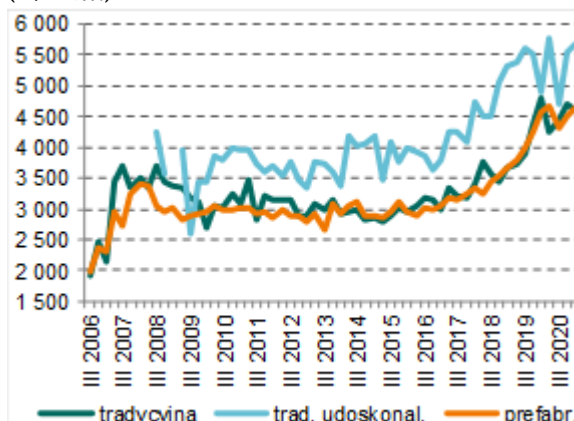
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 21.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



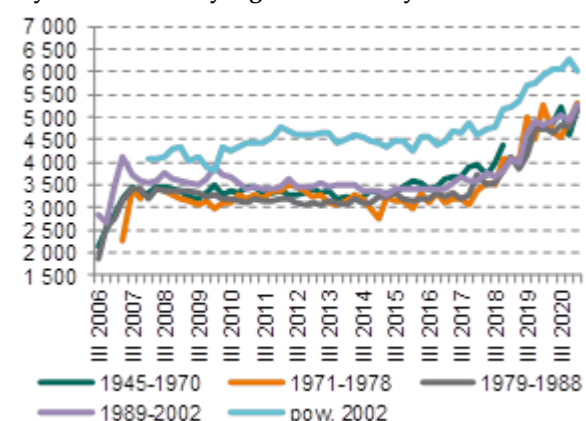
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 21.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



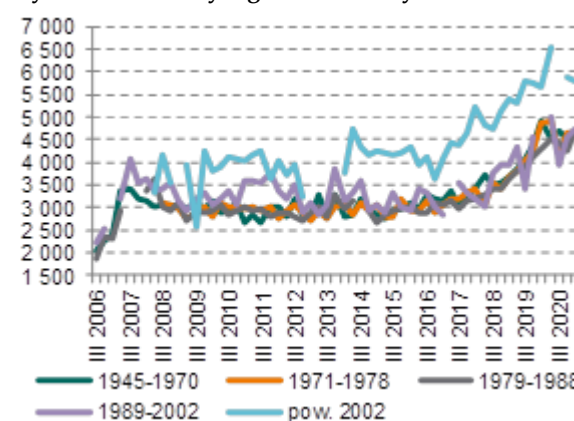
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 21.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



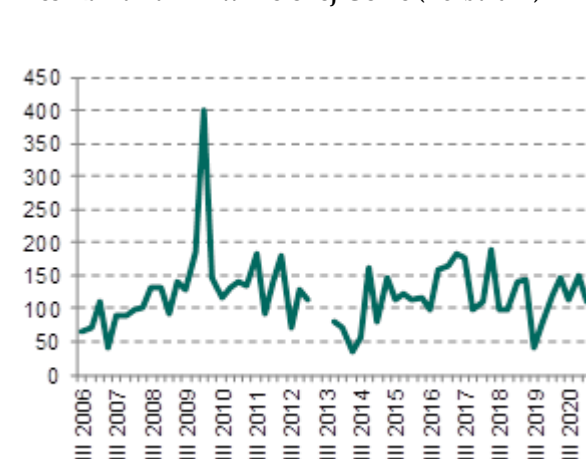
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 21.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



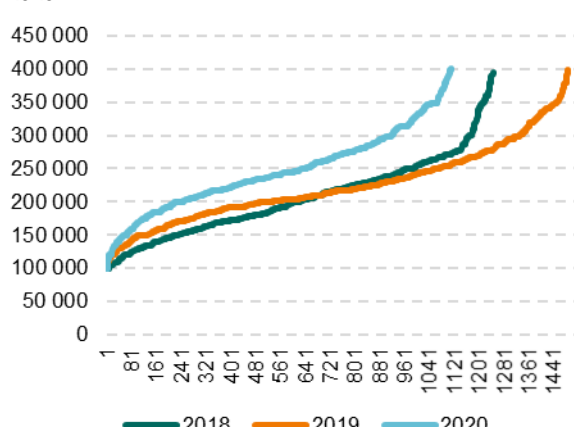
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 21.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Zielonej Górze (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 21.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Zielonej Górze w latach 2018-2020



Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Aneksy

Aneks 1. Analiza sytuacji finansowej firm zajmujących się sprzedażą materiałów budowlanych⁴⁴

W celu pogłębienia oceny strony podaźowej na rynku nieruchomości mieszkaniowych przeanalizowano kondycję ekonomiczno-finansową podmiotów zajmujących się handlem materiałami budowlanymi. Wzrost cen materiałów jest nadal jednym z głównych problemów branży budowlanej i w dużej mierze wynika ze wzrostu cen surowców do produkcji oraz wysokiego portfela zamówień na materiały budowlane. Według danych Grupy Polskie Składy Budowlane ceny materiałów w okresie od stycznia do grudnia 2020 r. w porównaniu z analogicznym okresem 2019 r. wzrosły średnio o 1,4% w szesnastu grupach towarowych. Największy wzrost cen dotyczył grup: cement, wapno (+7,0%), ogród, hobby (+3,3%), stolarka (+3,2%), instalacje, ogrzewanie (+3,1%), wyposażenie, AGD (+2,9%), narzędzia (+2,8%). Spadek cen odnotowano w czterech grupach: izolacje wodochronne (-0,9%), ściany, kominy (-1,2%), izolacje termiczne (-3,3%) oraz płyty OSB (-4,7%). Według danych za okres od stycznia do czerwca 2021 r. w porównaniu z analogicznym okresem 2020 r. przyspieszył wzrost cen materiałów budowlanych (wzrost średnio o 5,5%).

Sytuacja finansowa hurtowni materiałów budowlanych w 2020 r. utrzymała się na dobrym i podobnym poziomie do notowanego w poprzednich okresach, przy niewielkiej poprawie opłacalności handlu materiałami budowlanymi w grupie mniejszych podmiotów.

Według danych finansowych w grupie większych hurtowni (zatrudniających powyżej 49 osób) w IV kw. 2020 r. w odniesieniu do tego samego okresu 2019 r. odnotowano wzrost przychodów i kosztów ogółem (odpowiednio: 9,8% oraz 9,2%), natomiast średnia wartość wyniku finansowego netto była nieznacznie niższa (spadek o 1,4%). W I kw. 2021 r. odnotowano poprawę podstawowych wskaźników ekonomicznych podobnie jak wśród analizowanych firm deweloperskich i budowlanych. W okresie od stycznia do marca 2021 r. większe hurtownie materiałów budowlanych raportowały wzrost przychodów ogółem o 3,6% w odniesieniu do kwartału poprzedniego i o 2,3% wobec I kw. w roku poprzedzającym. Natomiast wzrost kosztów ogółem w pierwszych trzech miesiącach 2021 r. był niższy od wzrostu przychodów. Koszty

⁴⁴ Wyliczenia oraz wnioski oparto na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazywanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: małych - zatrudniających od 9 do 49 osób (dostępnych do II półrocza 2020 r. w odstępach półrocznych) i większych tj. średnich i dużych zatrudniających powyżej 49 osób (dostępnych do I kw. 2021 r. w odstępach kwartalnych), które realizują działalność agentów zajmujących się sprzedażą drewna i materiałów budowlanych (PKD 4613) oraz zajmujących się sprzedażą hurtową materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego (PKD 4673). Zapisy księgowe uzupełniono informacją o zmianie cen materiałów budowlanych: „Zmiany cen materiałów dla budownictwa oraz domu i ogrodu w grudniu 2020 r. – analiza PSB”, Grupa PSB Handel S.A., styczeń 2021 r. oraz „Zmiany cen materiałów dla budownictwa oraz domu i ogrodu w czerwcu oraz po 6 miesiącach 2021 r. – analiza Grupy PSB”, Grupa PSB Handel S.A., lipiec 2021 r.

ogółem wzrosły o 3,3% wobec IV kw. 2021 r. i o 0,4% wobec I kw. 2020 r., co pozwoliło na osiągnięcie znacznie wyższego wyniku finansowego netto (wzrost o 36,2% wobec IV kw. 2020 r. i o 66,2% wobec I kw. 2020 r.).

W grupie mniejszych hurtowni (zatrudniających od 9 do 49 osób), w drugim półroczu 2020 r. w relacji do analogicznego okresu przed rokiem zaobserwowano wzrost zarówno przychodów i kosztów ogółem (odpowiednio: 14,2% oraz 13,8%), jak i wyniku finansowego netto (o 21,4%). W II półroczu 2020 r. w porównaniu z I półroczem 2020 r. wzrost przychodów ogółem (o 7,1%) był nieznacznie niższy niż wzrost kosztów ogółem (o 7,5%), co skutkowało wygenerowaniem o 0,5% niższego wyniku finansowego netto.

Na koniec 2020 r. udział nierentownych podmiotów w grupie dużych hurtowni zmniejszył się i stanowił 4,4% (6,8% na koniec IV kw. 2019 r.). Wśród mniejszych firm udział podmiotów, które wygenerowały straty na koniec 2020 r. wyniósł 10,5% (11,1% na koniec II półrocza 2019 r.).

Wskaźniki rentowności sprzedaży na koniec 2020 r. w obu grupach przedsiębiorstw handlu materiałami budowlanymi ukształtowały się na zbliżonym poziomie (wśród dużych podmiotów 3,1%, a wśród małych 5,4%). W mniejszych przedsiębiorstwach handlu materiałami budowlanymi obserwowana była systematyczna poprawa wskaźników rentowności kapitału własnego, która w 2020 r. wyniosła 11,2%. Oznacza to poprawę, a w konsekwencji stabilizację efektywności przedsiębiorstw w korzystaniu z wewnętrznych źródeł finansowania. Wskaźniki rentowności kapitału własnego i aktywów wśród mniejszych hurtowni są na wyższym poziomie niż w grupie większych podmiotów. Kapitał własny jest podstawowym źródłem finansowania w przedsiębiorstwach handlu materiałami budowlanymi. Jego udział w strukturze pasywów jest wysoki i od ponad dwóch lat utrzymuje się na zbliżonym poziomie (na koniec 2020 r. około 54% w grupie większych podmiotów i 57% w grupie mniejszych jednostek).

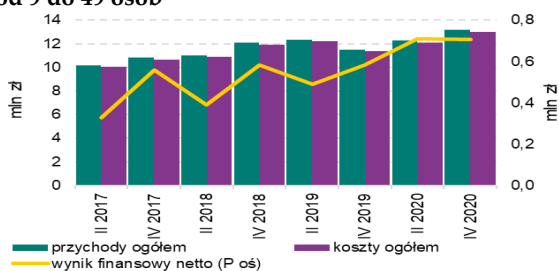
W zewnętrznych źródłach finansowania, w obu grupach, w dalszym ciągu dominują zobowiązania wobec producentów materiałów budowlanych (34% - 37% udziału w strukturze pasywów w 2020 r.). Wartość przeciętnych należności w 2020 r. kształtowała się średnio na poziomie około 33% w grupie dużych podmiotów i na poziomie około 32% w grupie podmiotów mniejszych. Zmniejszył się udział zobowiązań z tytułu kredytów bankowych w grupie większych podmiotów i na zbliżonym poziomie pozostał w grupie małych jednostek. Dłużne papiery wartościowe stanowią mało znaczące źródło finansowania w obu grupach podmiotów.

Płynność finansowa utrzymuje się na poziomie wskazującym na zdolność przedsiębiorstw do regulowania bieżących zobowiązań.

Wzrost zapotrzebowania na materiały budowlane w IV kw. 2020 r. w relacji do IV kw. 2019 r. potwierdza raportowany przez większe podmioty wzrost wartości sprzedanych towarów (o ponad 9%), usług świadczonych przez inne podmioty (o ponad 7%) oraz kosztów z tytułu

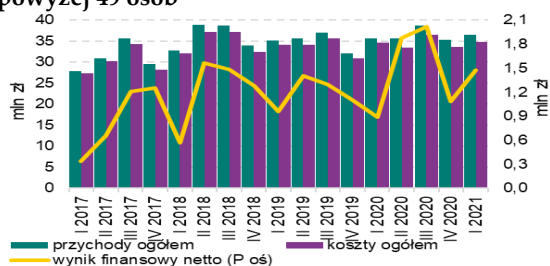
wynagrodzeń (o około 14%). Mniejsze hurtownie w II półroczu 2020 r. w porównaniu z tym samym okresem 2019 r. również raportowały wzrost kosztów działalności operacyjnej o około 14%, w tym o 17% wartości sprzedanych towarów, o około 7% wartości usług świadczonych przez inne podmioty i o 5% kosztów z tytułu wynagrodzeń. Relacja kosztów z działalności operacyjnej do przychodów netto ze sprzedaży w obu grupach utrzymuje się na mało satysfakcjonującym, ale stabilnym poziomie.

Wykres A1.1 Wskaźniki ekonomiczne firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



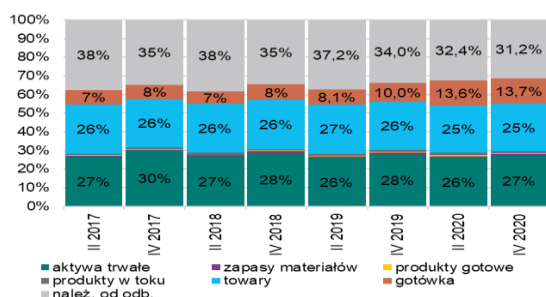
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A1.2 Wskaźniki ekonomiczne firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



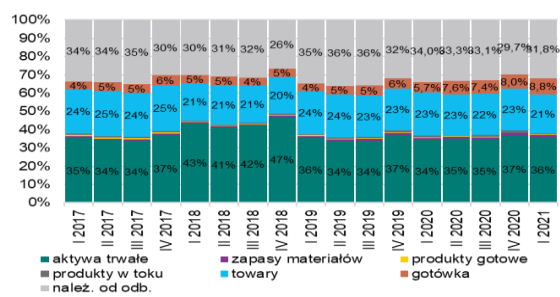
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A1.3 Struktura aktywów firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



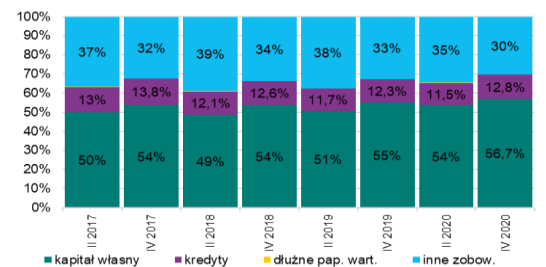
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A1.4 Struktura aktywów firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



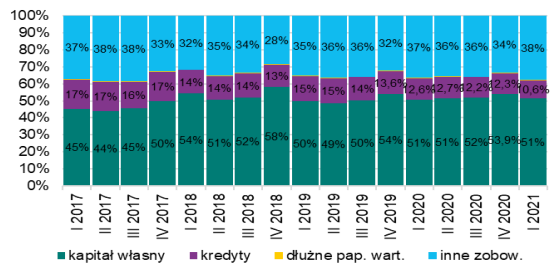
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A1.5 Struktura pasywów firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



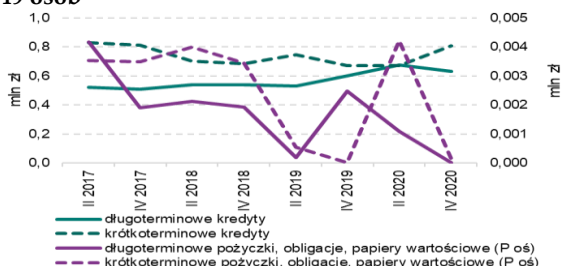
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A1.6 Struktura pasywów firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



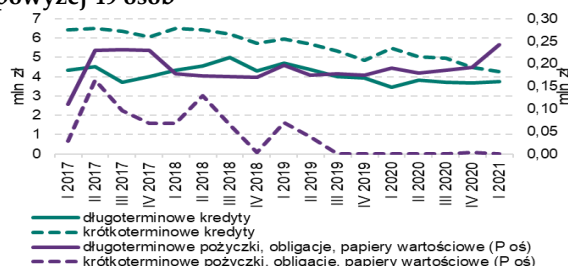
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A1.7 Źródła finansowania firm sprzedających materiały budowlane zatrud. od 9 do 49 osób



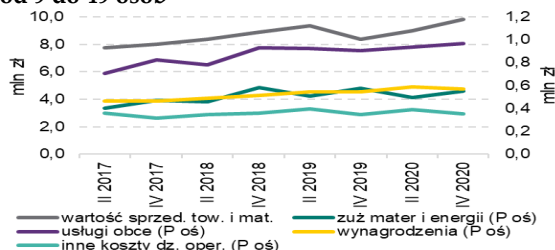
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A1.8 Źródła finansowania firm sprzedających materiały budowlane zatrud. powyżej 49 osób



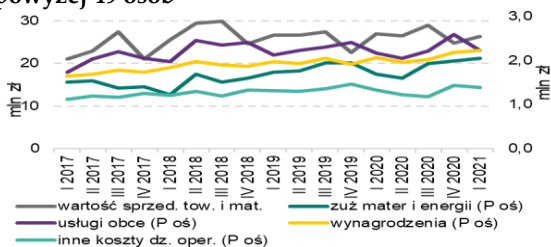
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A1.9 Koszty działalności operacyjnej firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



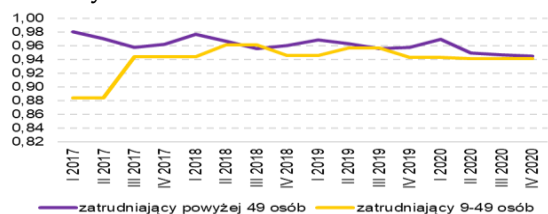
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A1.10 Koszty działalności operacyjnej firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



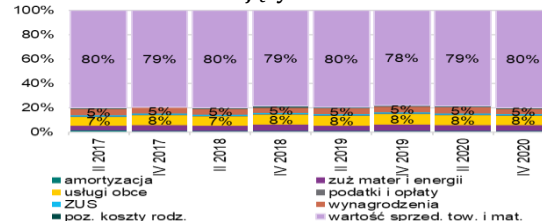
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A1.11 Wsk. poziomu kosztów działalności operacyjnej według grup firm sprzedających materiały budowlane



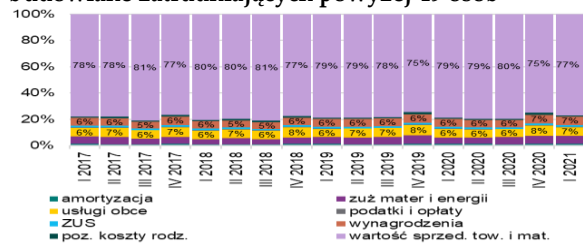
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A1.12 Struktura kosztów działalności operacyjnej firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



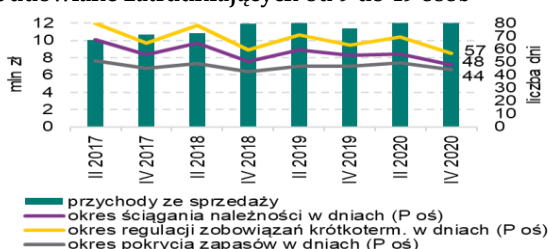
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A1.13 Struktura kosztów działalności operacyjnej firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



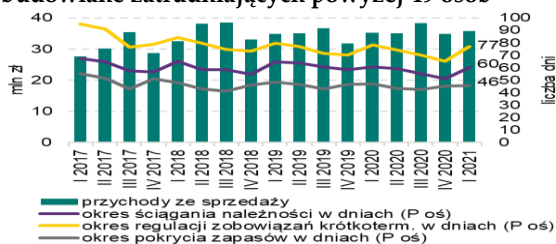
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A1.14 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



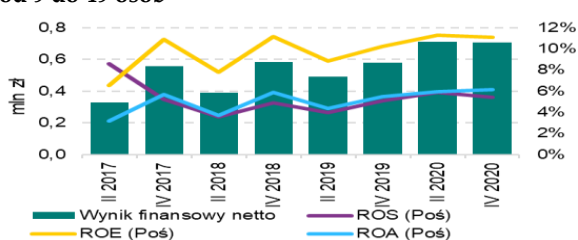
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A1.15 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



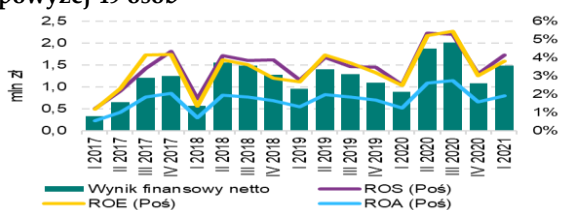
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A1.16 Rentowność działalności firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



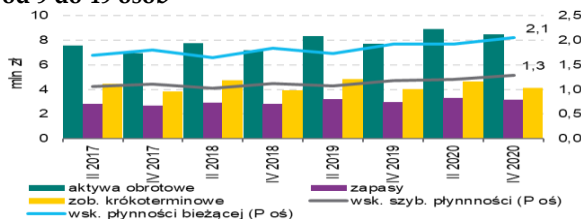
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A1.17 Rentowność działalności firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



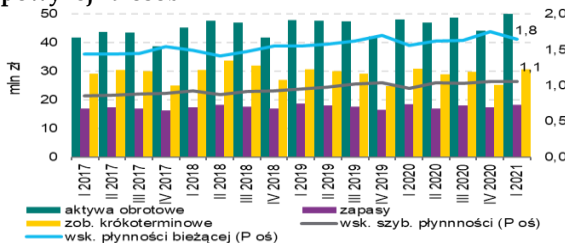
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A1.18 Wskaźniki płynności firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



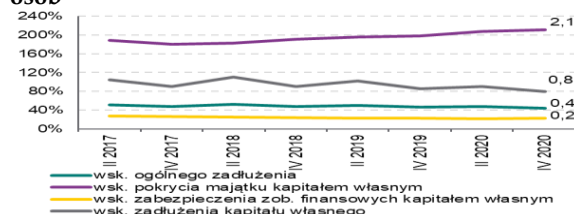
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A1.19 Wskaźniki płynności firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



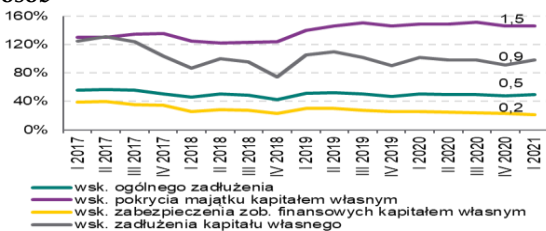
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A1.20 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A1.21 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Aneks 2. Analiza sytuacji finansowej firm produkujących materiały budowlane⁴⁵

Według danych finansowych raportowanych do GUS w sprawozdaniach F01 mimo turbulencji związanych z pandemią producenci materiałów budowlanych odnotowali dobrą kondycję ekonomiczną w 2020 r. i obroty zbliżone do notowanych w 2019 r.

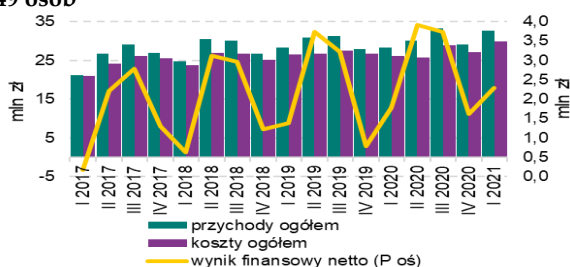
W grupie większych producentów materiałów budowlanych w 2020 r. przychody ogółem wzrosły o około 2%, a koszty ogółem utrzymały się na podobnym poziomie, co dało wzrost średniej wartości wyniku finansowego o 21%. W tej grupie jednostek odnotowano jednocześnie wyższą o 4% wartość przychodów ze sprzedaży i o połowę mniejszy wzrost kosztów z działalności operacyjnej (o 2%). Wśród kosztów operacyjnych o 1% zwiększyły się poniesione koszty zużycia materiałów i energii (koszty te stanowią 50% udziału w strukturze kosztów operacyjnych) i o 46% zwiększyła się wartość sprzedanych towarów i materiałów. Natomiast zmniejszyły się wydatki o 6% na usługi podwykonawców i o 6% na inne koszty działalności operacyjnej. Poprawiły się wskaźniki rentowności w 2020 r. oraz w I kw. 2021 r. wobec analogicznych okresów w roku poprzedzającym. W okresie od stycznia do marca 2021 r. rentowność sprzedaży wyniosła 7,2%, kapitału własnego 3,0% oraz aktywów 1,9%. Grupę większych producentów materiałów budowlanych charakteryzuje stabilna struktura pasywów, w tym zobowiązań wobec wykonawców usług (20% udziału), których przeciętny poziom jest niższy niż wśród innych grup analizowanych podmiotów oraz stosunkowo niski i stabilny udział należności od odbiorców w strukturze aktywów (14%). Skrócił się do 67 dni okres regulowania zobowiązań i do 45 dni ściągania należności. Płynność finansowa pozostała na stabilnym poziomie, zapewniającym regulowanie bieżących zobowiązań.

W przypadku mniejszych firm w 2020 r. w odniesieniu do 2019 r. jedynie nieznacznie zmniejszył się średni poziom przychodów ogółem (o ponad 1%) i kosztów ogółem (o ponad 3%) co pozwoliło wypracować o 3% wyższą wartość średniego wyniku finansowego netto. Wśród kosztów działalności operacyjnej w 2020 r. wzrosły o 3% jedynie wydatki z tytułu wynagrodzeń przy spadku pozostałych składników kosztów (o 2% zużycia materiałów i energii, które przeważają w strukturze kosztów operacyjnych (51% udziału) oraz o 4% kosztów z tytułu usług obcych, o 2% wartości sprzedanych towarów i materiałów oraz o 2% pozostałych kosztów operacyjnych. W drugim półroczu 2020 r. w grupie małych producentów nieco pogorszyły się wskaźniki rentowności (7,0% ROS, 8,9% ROE i 5,2% ROA) zarówno w odniesieniu do półrocza poprzedniego, jak i analogicznego w 2019 r. Od trzech lat w tej grupie producentów znacznie korzystniej kształtuje się rentowność kapitału własnego i majątku niż w grupie większych jednostek, co w większym stopniu zabezpiecza powierzone im środki finansowe. W grupie małych jednostek

⁴⁵ Wyliczenia oraz wnioski oparto na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazywanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: małych - zatrudniających od 9 do 49 osób (dane dostępne do II półrocza 2020 r. w okresach półrocznych) i większych tj. średnich i dużych zatrudniających powyżej 49 osób (dane dostępne do I kw. 2021 r. w odstępach kwartalnych), które zajmują się realizacją produkcji materiałów budowlanych (PKD 1623, 2223, 2320, 2332, 2351, 2352, 2361, 2362, 2363, 2364).

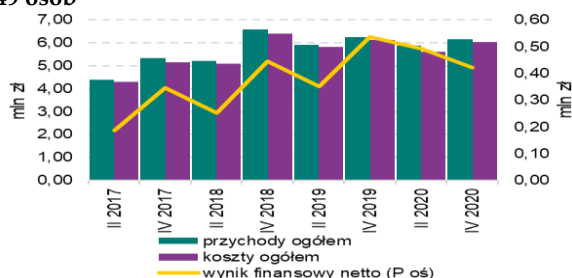
drugi rok z rzędu widoczna jest poprawa płynności finansowej. Jednakże wyższy udział zobowiązań wobec dostawców i wykonawców usług (24%) oraz stanu należności od odbiorców materiałów budowlanych (24%) niż w przypadku dużych producentów może wskazywać na większe problemy płatnicze w tej grupie podmiotów. Średni czas przeciętnego ściągania należności dla małych podmiotów wyniósł 55 dni a regulowania zobowiązań krótkoterminowych 67 dni. Zadłużenie z tytułu kredytów bankowych w 2020 r. utrzymało się na zbliżonym poziomie (około 14% w strukturze pasywów). Podstawowym źródłem finansowania działalności w obu grupach i o przeważającym udziale w strukturze pasywów są kapitały własne (ponad 60%).

Wykres A2.1 Wskaźniki ekonomiczne producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



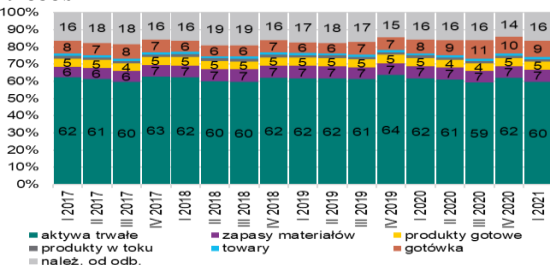
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A2.2 Wskaźniki ekonomiczne producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



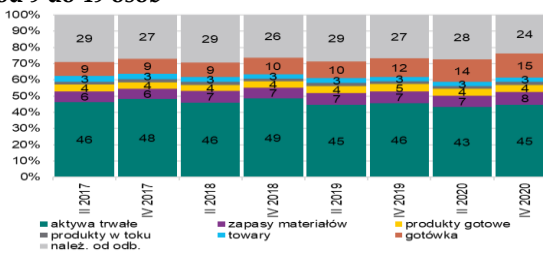
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A2.3 Struktura aktywów producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



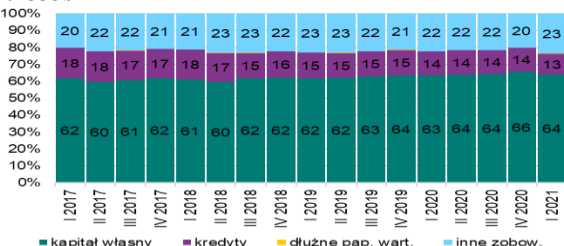
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A2.4 Struktura aktywów producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



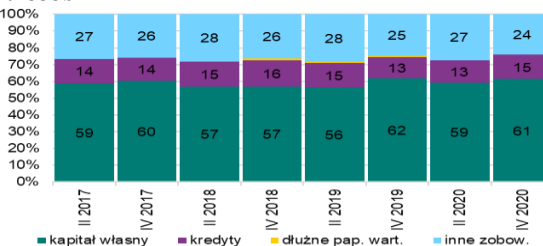
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A2.5 Struktura pasywów producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



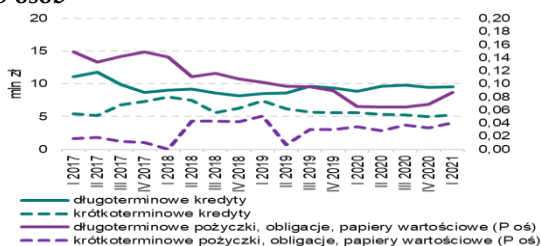
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A2.6 Struktura pasywów producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



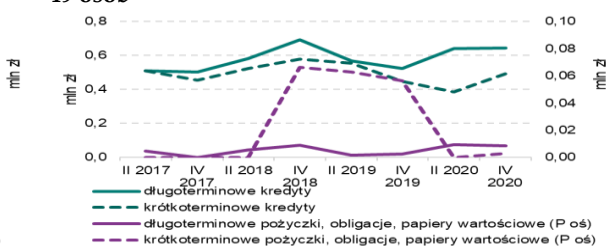
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A2.7 Źródła finansowania producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



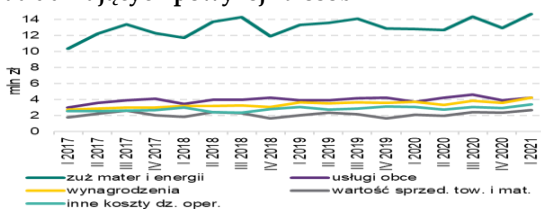
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A2.8 Źródła finansowania producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



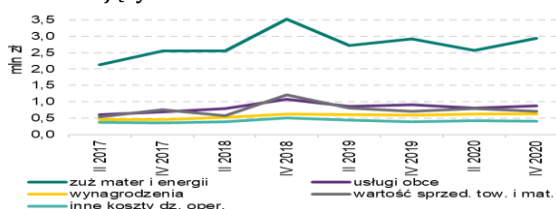
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A2.9 Koszty działalności operacyjnej producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



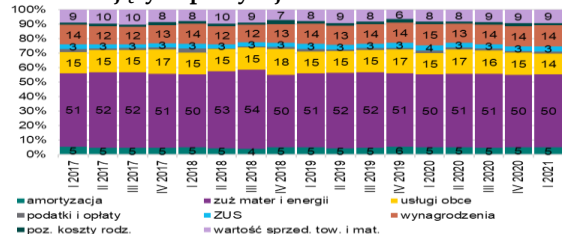
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A2.10 Koszty działalności operacyjnej producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



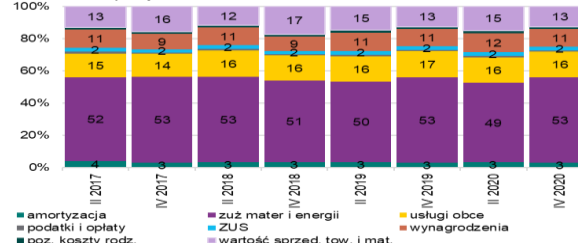
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A2.11 Struktura kosztów działalności operacyjnej producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



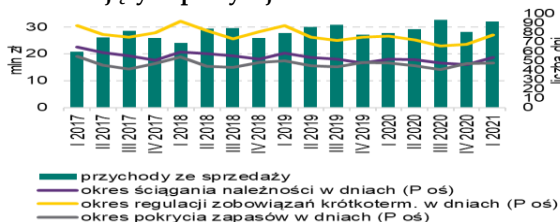
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A2.12 Struktura kosztów działalności operacyjnej producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



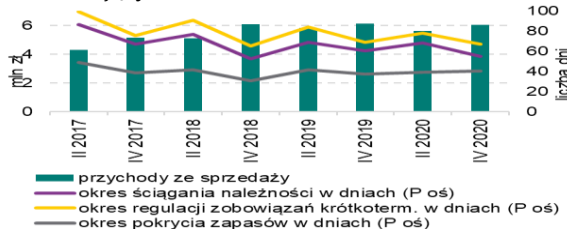
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A2.13 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



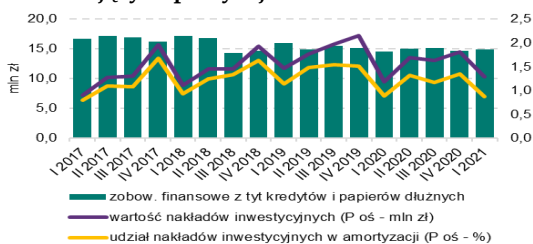
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A2.14 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



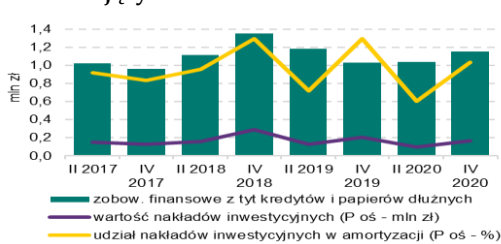
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A2.15 Rentowność działalności producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



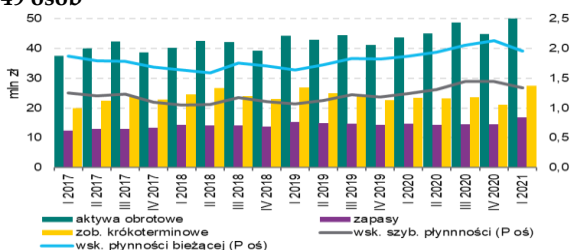
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A2.16 Rentowność działalności producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



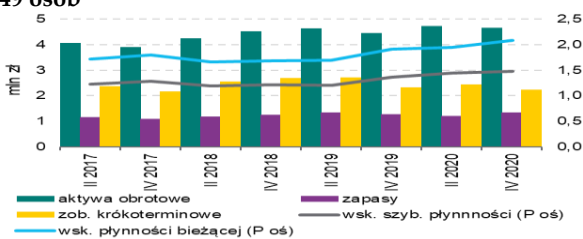
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A2.17 Wskaźniki płynności producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



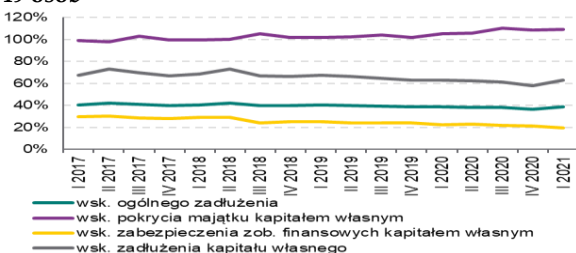
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A2.18 Wskaźniki płynności producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



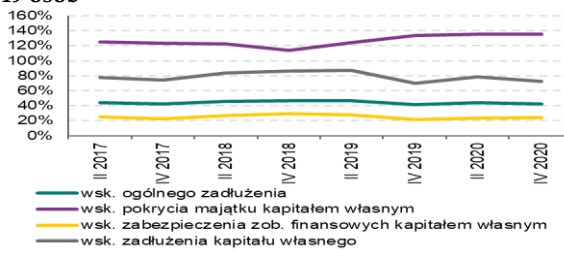
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A2.19 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres A2.20 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Aneks 3. Kondycja przedsiębiorstw zajmujących się budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD 42 – budownictwo infrastrukturalne)

Pod koniec 2019 r. sektor nieruchomości w Polsce znajdował się w stanie boomu budowlanego, który dotyczył również budownictwa infrastrukturalnego. W połowie I kw. 2020 r. sektor nieruchomości, w tym całe budownictwo wkroczył w nową sytuację, która mimo obaw nie miała silnego wpływu na nieruchomości infrastrukturalne w całym 2020 r. Według danych GUS w łącznej wartości sprzedaży produkcji budowlano-montażowej wypracowanej w 2020 r. blisko

60% przypadła na budownictwo infrastrukturalne (obiekty inżynierii lądowej i wodnej). Względem 2019 r. zwiększył się w 2020 r. o 0,5 p.p. udział produkcji podmiotów zajmujących się budownictwem infrastrukturalnym. Wśród popytu budownictwa infrastrukturalnego około 58% sprzedaży odnotowały podmioty realizujące infrastrukturę transportu, w tym głównie kołowego i szynowego. Ponad 79% produkcji budowlano-montażowej ogółem stanowiły roboty inwestycyjne, a około 21% remonty i pozostałe roboty.

Po gwałtownym pogorszeniu się nastrojów firm budowlanych spowodowanych pandemią, czego wyrazem był drastyczny spadek w marcu 2020 r. poziomu wskaźnika ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie, w kolejnych miesiącach jego wartość powoli odbijała się do góry, ale jego ujemna wartość w dalszym ciągu świadczyła, że wśród firm budowlanych przeważają oceny wskazujące na możliwość pogorszenia koniunktury.

Analiza danych finansowych za 2020 r. w sprawozdaniach F01 firm budownictwa infrastrukturalnego wskazała, że pomimo uzyskania przez zdecydowaną większość firm dobrych wyników, znaczna ich część mogła przyczynić się do niskich ocen koniunktury. Powodem była niepewność co do perspektyw prowadzenia działalności w kolejnym roku wywołana w znacznym stopniu wchodzeniem firm budownictwa infrastrukturalnego w końcowe etapy realizacji i rozliczeń kontraktów finansowanych z budżetu funduszy europejskich na lata 2014–2020 oraz spadkiem liczby ogłoszonych nowych przetargów i zawartych kontraktów⁴⁶. Największym wyzwaniem, z jakim cała branża budowlana będzie musiała się zmierzyć w 2021 r. i w 2022 r. może okazać się zapewnienie portfela zleceń oraz obserwowane osłabienie popytu na usługi budowlane. W zakresie budownictwa infrastrukturalnego w 2022 r. przypadnie szczyt robót finansowanych z budżetu unijnego, w tym głównie w zakresie dróg kolejowych. W dobie spadku inwestycji samorządowych budownictwo w zakresie kolei i dróg kołowych daje perspektywę generalnym wykonawcom na uzupełnienie swoich portfeli zamówień.

Skala ożywienia w budownictwie w dużej mierze może zależeć od sprawnego wdrożenia pakietu inwestycyjnego współfinansowanego z nowych środków unijnych (dotyczy to zarówno nowej perspektywy unijnej na lata 2021–2027 jak i notującego opóźnienie Funduszu Odbudowy). W przypadku efektywnego wykorzystania środków z obu mechanizmów, w latach 2022–2023 rynek budowlany w Polsce powinien powrócić do trendu wzrostowego. Oczekuje się, że w najbliższych dwóch, trzech latach inwestycje GDDKiA i PKP PLK będą istotnym elementem stabilizującym koniunkturę w branży inżynieryjnej. Natomiast w przypadku sektora samorządowego istnieje ryzyko spowolnienia inwestycyjnego. Według SPECTIS Construction Market Expert skumulowana wartość portfeli zamówień największych generalnych wykonawców w IV kw. 2020 r. wyniosła 60,4 mld zł, czwarty kwartał z rzędu utrzymując się na poziomie ponad 60 mld zł. W 2018 r. i 2019 r. wartość ta była niższa i sięgała ponad 50 mld zł⁴⁷. W okresie

⁴⁶ „Rynek budowlany w Polsce” SPECTIS Construction Market Expert miesięczne raporty wrzesień 2020 r.-kwiecień 2021 r.

⁴⁷ <https://spectis.pl/news>, SPECTIS Construction Market Expert, 25 kwietnia 2021.

oczekiwania za napływ środków unijnych w perspektywie lat 2021-2027 w finansowanie budownictwa infrastrukturalnego (25 mld EUR) alternatywą może stać się rynek budownictwa mieszkaniowego, głównie w przypadku największych podwykonawców, którzy często zajmują się jednocześnie budownictwem kubaturowym i infrastrukturalnym.

Według danych finansowych, po emocjonalnej reakcji na pandemię, w sferze realnej firmy prowadzące działalność głównie w zakresie budownictwa infrastrukturalnego (PKD 42) nie odczuły znacząco negatywnych skutków pandemii. Restrykcje, będące reakcją na COVID-19 miały jedynie krótkookresowy negatywny wpływ na aktywność i kondycję podmiotów w budownictwie. Według danych publikowanych przez GUS 2020 r. był pierwszym rokiem od czterech lat spadku przychodów w budownictwie infrastrukturalnym, ale jedynie o 3 p.p. wobec 2019 r.

Natomiast średnia wielkość przychodów ze sprzedaży według danych finansowych wykazanych przez duże podmioty budownictwa infrastrukturalnego w sprawozdaniach F01⁴⁸ była o 3,6% wyższa w odniesieniu do 2019 r., średnich jednostek spadła o 6,3% i małych firm wzrosła o 6,4%. Wielkości przychodów w poszczególnych latach w analizowanych sprawozdaniach F01 firm z sekcji PKD 42 świadczą, że w przychodach na rynku budownictwa infrastrukturalnego rośnie udział dużych firm. W 2017 r. udział dużych firm w przychodach sekcji PKD 42 wyniósł 45% i po systematycznych wzrostach w kolejnych latach w 2020 r. wzrósł do 53% udziału.

Rok 2020 okazał się znaczącym dla dużych firm budownictwa infrastrukturalnego pod względem uzyskanych wyników finansowych oraz rentowności sprzedaży. W 2020 r. wobec 2019 r. średnia wartość wypracowanego zysku netto wzrosła o 71%. Marża zysku operacyjnego wyniosła 4% wobec ponad 2% w 2019 r. Źródłem wyższego poziomu zysku na sprzedaży w 2020 r. był m.in. spadek o 9% kosztów materiałów i zużytej energii elektrycznej oraz wyhamowanie tempa wzrostu kosztów usług obcych (o 1,7%) i wynagrodzeń (o 4,5%). Zmiany poszczególnych grup kosztów przełożyły się na niewielką poprawę wskaźnika kosztów operacyjnych (0,96 w 2020 r. wobec 0,99 w 2019 r.). Efektem był wzrost udziału wartości dodanej w przychodach ze sprzedaży o 4 p.p. do 25%. Rentowność sprzedaży dużych firm budownictwa infrastrukturalnego poprawiła się w 2020 r. (3,1%) wobec słabszych wyników w latach 2018-2019 (1,9%). Do 87% wzrósł odsetek dużych firm, które uzyskały dodatni wynik finansowy (79% firm w 2019 r.).

Z kolei w grupie średnich firm budownictwa infrastrukturalnego przy istotnym spadku kosztów usług obcych w odniesieniu do 2019 r. (o 12%) zmiany pozostałych składników kosztów nie pozwoliły na poprawę marży operacyjnej oraz wyniku finansowego netto. W 2020 r. wypracowano o 12% niższą wartość średniego wyniku finansowego netto, przy jednoczesnym

⁴⁸ Wyliczenia oraz wnioski oparto na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazywanych do GUS w podziale na trzy grupy podmiotów: małe - zatrudniające od 9 do 49 osób (dane dostępne do II półrocza 2020 r. w okresach półrocznych) oraz średnie zatrudniające od 49 do 250 osób i duże zatrudniające powyżej 250 osób (dane dostępne do I kw. 2021 r. w okresach kwartalnych), które zajmują się realizacją budownictwa infrastrukturalnego (PKD dział 42).

spadku rentowności sprzedaży (4,8% w 2020 r. wobec 5,1% w 2019 r.). Zmniejszył się także odsetek średnich firm z dodatnim wynikiem finansowym (83% w 2020 r. wobec 87% w 2019 r.).

Małe firmy przy wzroście przychodów ze sprzedaży o 7% w 2020 r. nie poradziły sobie z utrzymaniem kosztów operacyjnych, głównie z tytułu usług obcych, co przy spadku marży operacyjnej nie pozwoliło na powtórzenie wyniku z 2019 r. Średnia wartość wyniku finansowego netto małych podmiotów w budownictwie infrastrukturalnym w 2020 r. była niższa o 43% w odniesieniu do 2019 r. Uzyskana rentowność sprzedaży na poziomie 5,3% wobec 9,8% w 2019 r., mimo spadku, była korzystniejsza niż w grupie dużych i średnich jednostek. Do 77% udziału zmniejszył się odsetek małych firm, które zamknęły rok dodatnim wynikiem finansowym (89% w 2019 r.).

Zmiany w aktywach i pasywach dużych firm budownictwa infrastrukturalnego w 2020 r. uzasadniają obawy i niepewność perspektyw na kolejny rok. Poziom produkcji w toku dużych firm na koniec 2020 r. zmniejszył się o ponad 50%, udział należności w strukturze aktywów zmniejszył się z 34% do 31%, a gotówka stanowiła aż 28% aktywów. Z kolei pasywa wskazują na znaczny udział finansowania kapitałem obcym, głównie zobowiązaniami wobec dostawców i zaliczkami (58% udziału w strukturze pasywów na koniec 2020 r.). Zmiany te pozwoliły na stworzenie znacznej rezerwy zabezpieczającej przyszły niepewny rok (przy dobrej kondycji finansowej kończącej 2020 r.), co może być istotne dla rynku, na którym duże firmy mają coraz większy udział. Poprawa rentowności kapitałów własnych dużych firm (7% w 2020 r. wobec 9% w 2019 r.) oraz rentowności aktywów (4% w 2020 r. wobec 2,4% w 2019 r.) potwierdziła poprawę ich kondycji w 2020 r.

Lepsze perspektywy kontynuacji działalności w 2021 r. mają średnie i małe firmy, których aktywa na koniec 2020 r. wskazują na wzrost o 23% średniej wartości produkcji w toku. Pozostałe zmiany uśrednionych składników danych finansowych średnich firm wskazują na spadek udziału w pasywach zobowiązań wobec dostawców (47% udziału na koniec 2020 r. wobec 51% na koniec 2019 r.) przy wzroście o 2 p.p. do 13% udziału kredytów bankowych, głównie długoterminowych (jedyna grupa firm w której znacząco zmieniła się struktura finansowania zewnętrznego). Zmiany te skutkowały nieznacznym spadkiem rentowności aktywów (5,1% w 2020 r. wobec 5,9% w 2019 r.) i spadkiem rentowności kapitału własnego (15% w 2020 r. wobec 17,4% w 2019 r.). W I kw. 2021 r. wzrost udziału produkcji w toku w strukturze aktywów wskazuje na podjęcie realizacji w tym okresie nowych zleceń.

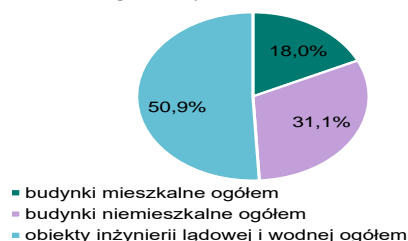
W 2020 r., w przypadku dużych i średnich firm płynność finansowa utrzymała się na niskich poziomach, ale zapewniających regulację zobowiązań. Okresowe problemy z płynnością były udziałem małych firm w pierwszej połowie 2021 r.

W latach 2017-2019 wysoka dynamika wzrostu produkcji budowlano-montażowej w sekcji PKD 42 po załamaniu zanotowanym w 2016 r. wygenerowała skokowy wzrost zapotrzebowania na kredyt, głównie w grupie średnich firm. Biorąc pod uwagę wysoką dynamikę wzrostu wartości

produkcji sprzedanej w budownictwie infrastrukturalnym w tych latach w stosunku do wartości środków bankowych zaangażowanych w budownictwie, widoczny był spadek udziału środków bankowych. W znacznym stopniu, głównie w tym sektorze gospodarki, finansowano działalność zobowiązaniami wobec podwykonawców opóźniając tym samym płatności wobec kontrahentów. W wyniku rosnących kosztów wykonawstwa kontrakty długoterminowe miały zbyt nisko skalkulowany budżet, co przekładało się na niskie marże, pogorszenie kondycji finansowej i słabe oceny zdolności kredytowej ze strony banków.

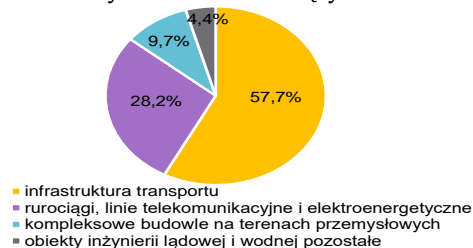
W 2020 r. zaangażowanie kredytowe banków w budownictwo infrastrukturalne wzrosło o 6% (ponad 20,3 mld zł) mimo spadku sprzedaży w budownictwie infrastrukturalnym o 3%, co potwierdza lepsze oceny banków w zakresie możliwości płatniczych. W 2020 r. wzrosła także wartość czynnych gwarancji bankowych udzielonych przez banki w budownictwie infrastrukturalnym (o 12% do blisko 11 mld zł na koniec 2020 r.) po okresie powolnego spadku ich poziomu w latach 2018-2019 r.⁴⁹

Wykres A3.1 Udział sprzedaży produkcji budowlano-montażowej ogółem w 2020 r. w cenach bieżących podmiotów budowlanych zatrudn. pow. 9 osób według rodzaju obiektów budowlanych (w %)



Źródło: NBP na podstawie GUS

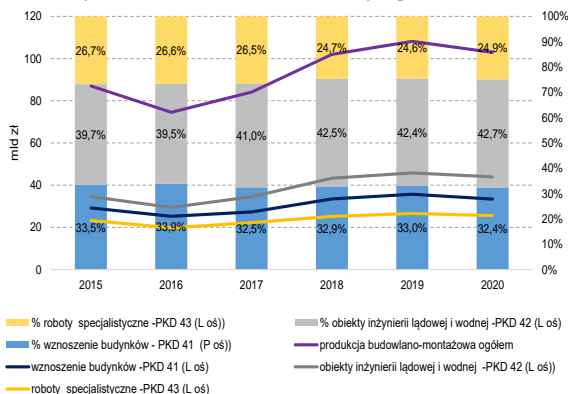
Wykres A3.2 Udział sprzedaży produkcji budowlano-montażowej wśród podmiotów realizujących obiekty inżynierii lądowej i wodnej zatrudn. pow. 9 osób według rodzaju obiektów budowlanych w cenach bieżących (w %)



Źródło: NBP na podstawie GUS

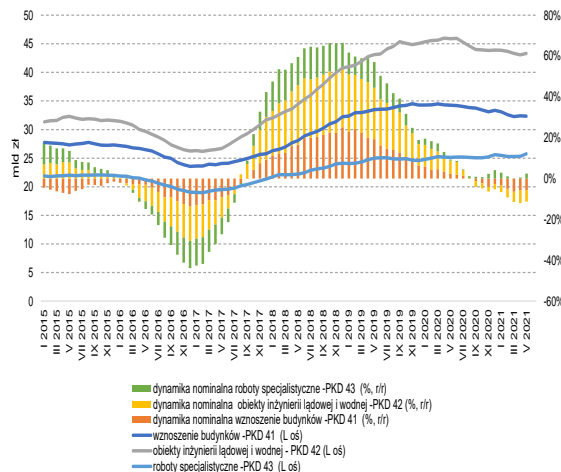
⁴⁹ Szacunki na podstawie danych raportowanych do NBP przez banki zgodnie z MSR/PSR na formularzach NB300 prezentujących informacje o znaczącym zaangażowaniu banków wobec klientów, w stosunku do których całkowite zaangażowanie banku osiąga wartość: większą/równą 500 tys. zł (dla banków w formie spółki akcyjnej, banków państwowych, oddziałów instytucji kredytowej, oddziałów banku zagranicznego oraz banków spółdzielczych niezrzeszonych, które uzyskały zgodę KNF na samodzielne działanie); większą/równą 100 tys. zł (dla pozostałych banków spółdzielczych).

Wykres A3.3 Sprzedaż produkcji budowlano-montażowej ogółem oraz w poszczególnych sekcjach (PKD 41, 42, 43) oraz udział sekcji w produkcji budowlano-montażowej ogółem



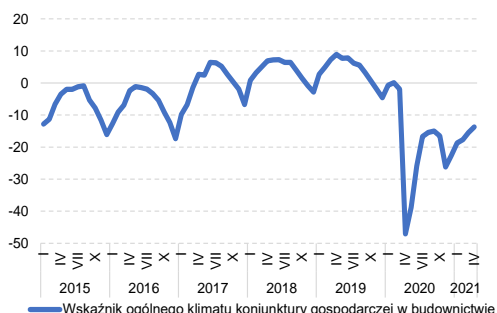
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.4 Sprzedaż poszczególnych sekcji produkcji budowlano-montażowa suma 12-miesięczna oraz dynamika r/r.



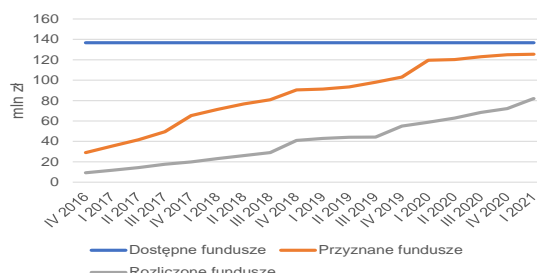
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.5 Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury gospodarczej w budownictwie



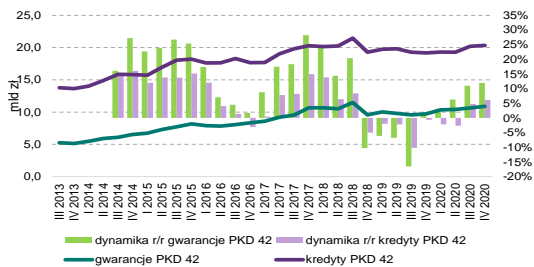
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.6 Wykorzystanie funduszy unijnych z budżetu na lata 2014-2020, dane narastające od początku realizacji budżetu Program Infrastruktura i Środowisko (mld zł)



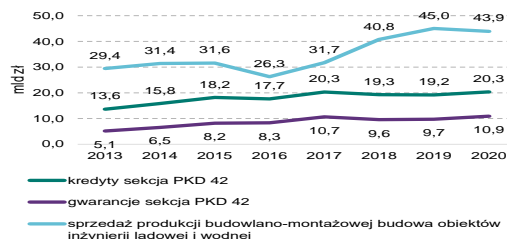
Źródło: NBP na podstawie SPECTIS Construction Market Expert

Wykres A3.7 Zaangażowanie środków bankowych i czynnych gwarancji bankowych sekcji PKD 42 - stan na koniec kwartału (mld zł)



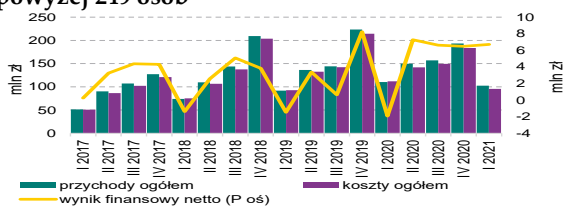
Źródło: NBP na podstawie SPECTIS Construction Market Expert

Wykres A3.8 Zaangażowane środków bankowych w budownictwie PKD 42 (stan na koniec roku); produkcja budowlano-montażowa PKD 42 (w latach)



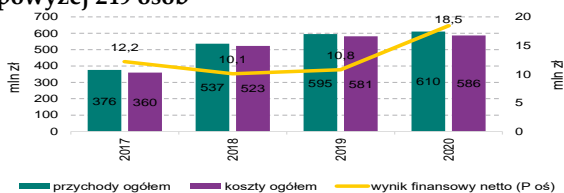
Źródło: NBP na podstawie NB300

Wykres A3.9 Wskaźniki ekonomiczne podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudniających powyżej 249 osób



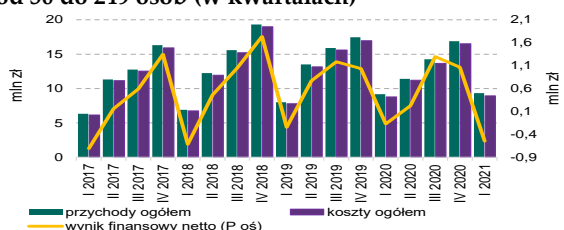
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.10 Wskaźniki ekonomiczne podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudniających powyżej 249 osób



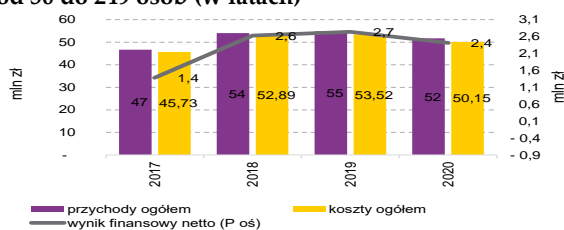
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.11 Wskaźniki ekonomiczne podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudniających od 50 do 249 osób (w kwartałach)



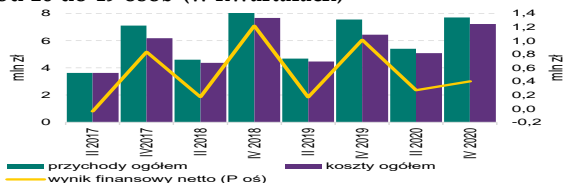
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.12 Wskaźniki ekonomiczne podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudniających od 50 do 249 osób (w latach)



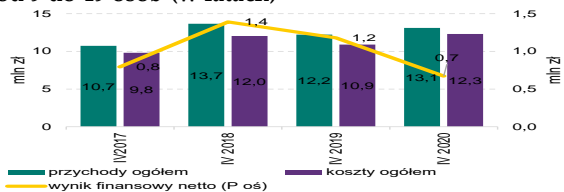
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.13 Wskaźniki ekonomiczne podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudniających od 10 do 49 osób (w kwartałach)



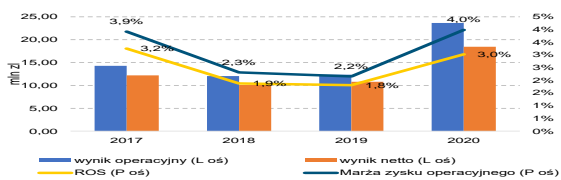
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.14 Wskaźniki ekonomiczne podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudniających od 9 do 49 osób (w latach)



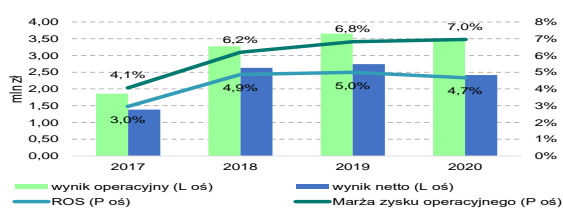
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.15 Marża zysku operacyjnego i rentowność sprzedaży podmiotów budownictwa infrastrukturalnego powyżej zatrudniających 249 osób w latach 2017-2020



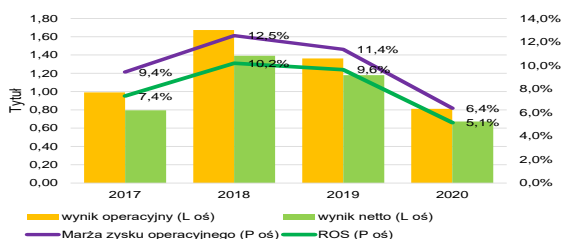
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.16 Marża zysku operacyjnego i rentowność sprzedaży podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudniających od 50 do 249 osób w latach 2017-2020



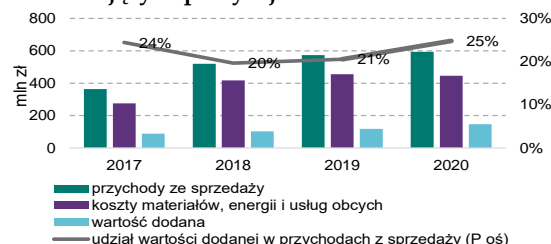
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.17 Marża zysku operacyjnego i rentowność sprzedaży podmiotów zatrudniających od 9 do 49 osób w latach 2017-2020



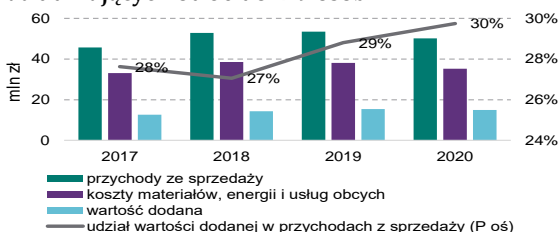
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.18 Sprzedaż i wartość dodana podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudniających powyżej 249 osób



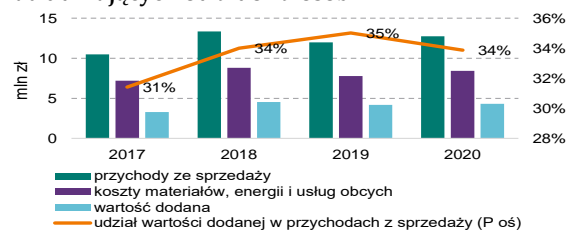
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.19 Sprzedaż i wartość dodana podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudniających od 50 do 249 osób



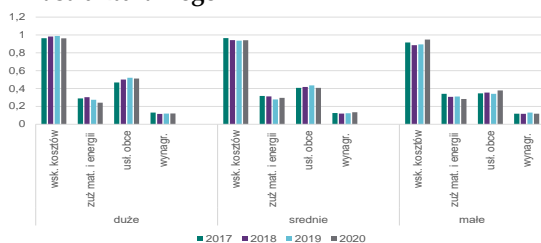
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.20 Sprzedaż i wartość dodana podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudniających od 9 do 49 osób



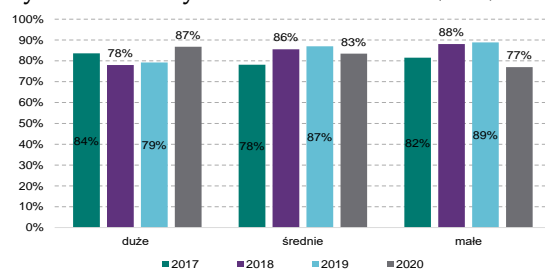
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.21 Wskaźnik kosztów operacyjnych i wybrane jego składniki podmiotów budownictwa infrastrukturalnego



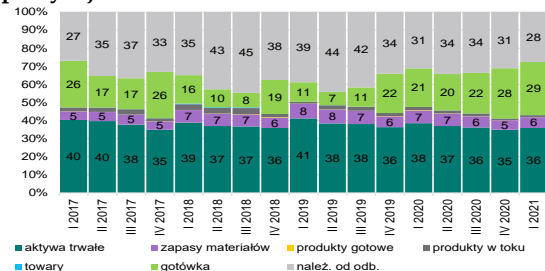
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.22 Udział firm, które uzyskały dodatni wynik finansowy netto na koniec roku (w %)



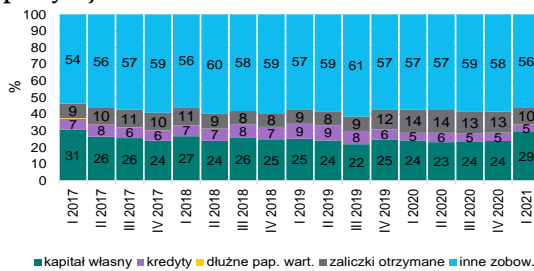
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.23 Struktura aktywów podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudniających powyżej 249 osób (w %)



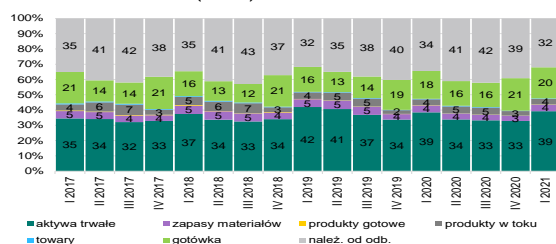
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.24 Struktura pasywów podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudniających powyżej 249 osób (w %)



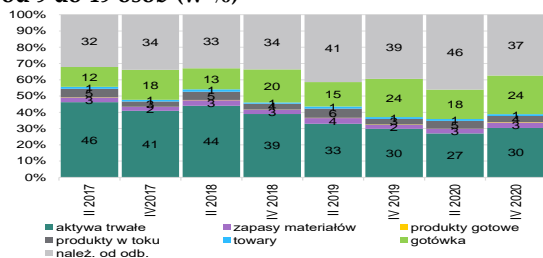
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.25 Struktura aktywów podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudniających od 50 do 249 osób (w %)



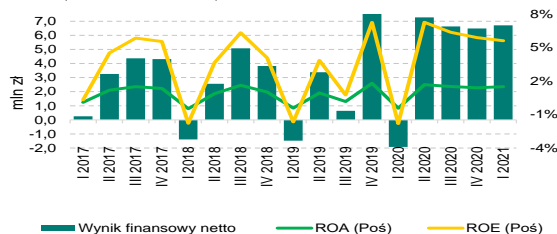
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.27 Struktura aktywów podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudniających od 9 do 49 osób (w %)



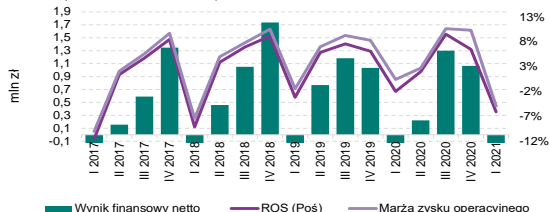
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.29 Rentowność aktywów i kapitału własnego podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudniających powyżej 249 osób (w kwartałach)



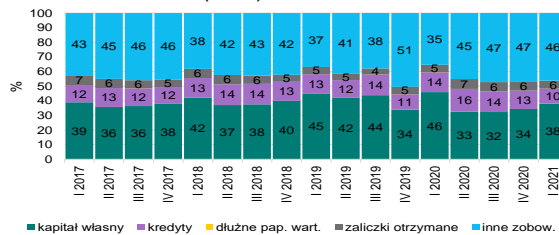
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.31 Rentowność aktywów i kapitału własnego podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudniających od 50 do 249 osób (w kwartałach)



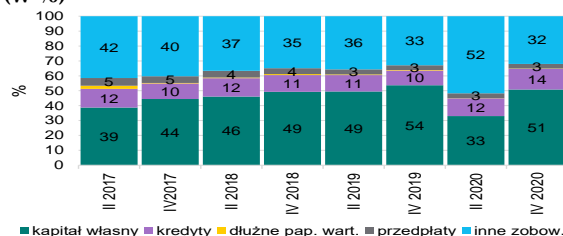
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.26 Struktura pasywów podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudniających od 50 do 249 osób (w %)



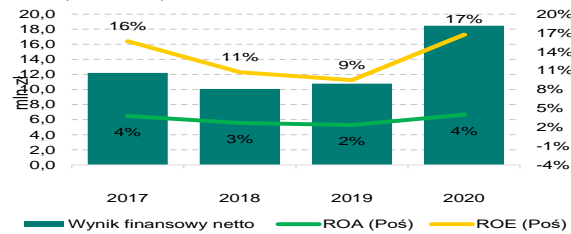
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.28 Pasywa podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudniających od 9 do 49 osób (w %)



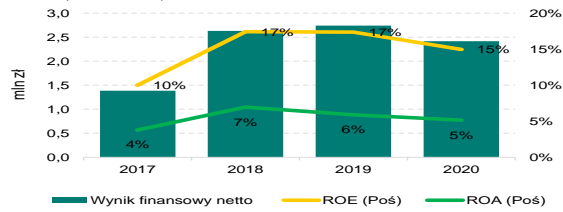
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.30 Rentowność aktywów i kapitału własnego podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudniających powyżej 249 osób (w latach)



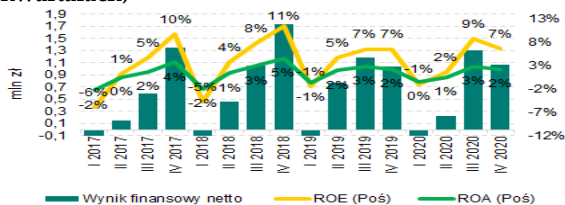
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.32 Rentowność aktywów i kapitału własnego podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudniających od 50 do 249 osób (w latach)



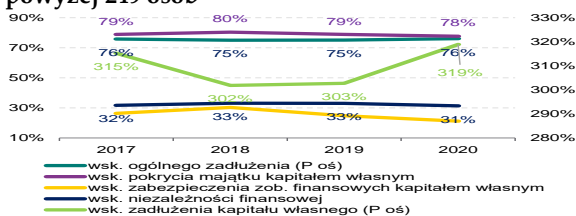
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.33 Rentowność aktywów i kapitału własnego podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudniających od 9 do 49 (w kwartałach)



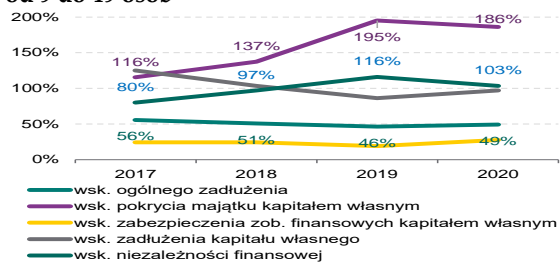
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.35 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudniających powyżej 249 osób



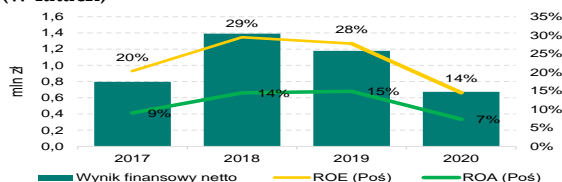
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.37 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudniających od 9 do 49 osób



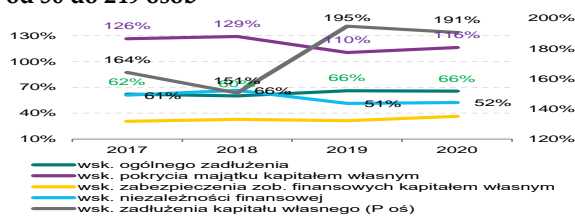
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.34 Rentowność aktywów i kapitału własnego podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudniających od 9 do 49 osób (w latach)



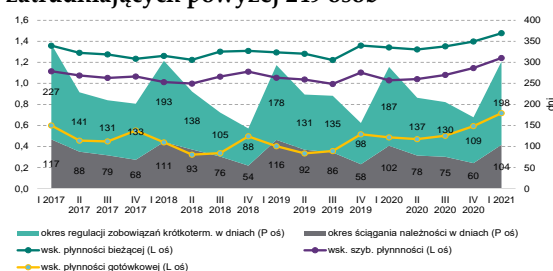
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.36 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudniających od 50 do 249 osób



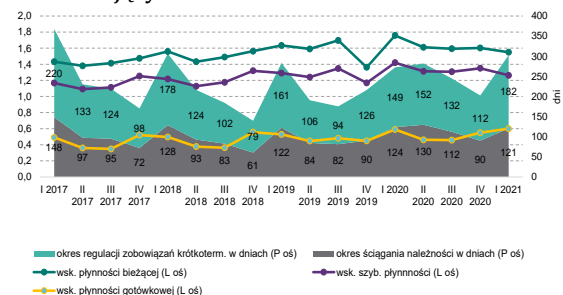
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.38 Wskaźniki płynności oraz okresy ściągania należności i regulacji zobowiązań podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudniających powyżej 249 osób



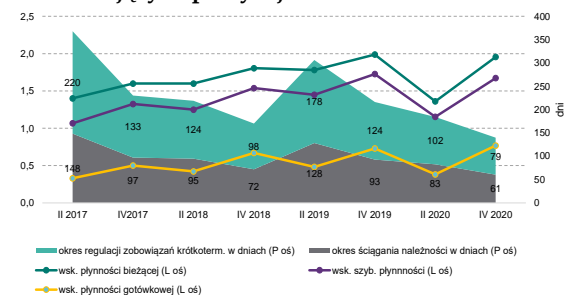
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.39 Wskaźniki płynności oraz okresy ściągania należności i regulacji zobowiązań podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudniających od 50 do 249 osób



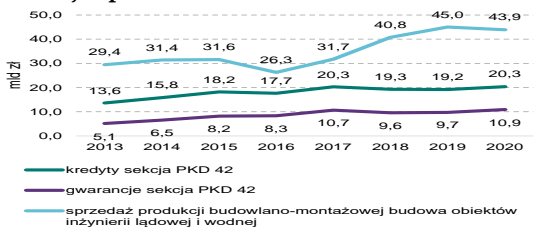
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.40 Wskaźniki płynności oraz okresy ściągania należności i regulacji zobowiązań podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudniających powyżej od 10 do 49 osób



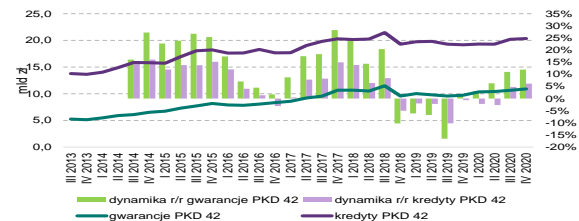
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.41 Zaangażowane środków bankowych w budownictwie PKD 42 (stan na koniec roku), produkcja sprzedana PKD 42 (w latach)



Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres A3.42 Wartość zaangażowanych środków bankowych i czynnych gwarancji bankowych sekcji PKD 42 - stan na koniec kwartału (mld zł)



Źródło: NBP na podstawie NB300

Słownik pojęć i skrótów

Bańka cen na rynku nieruchomości – brak jest ścisłej, powszechnie akceptowanej definicji. Przyjmuje się, że występuje wtedy, gdy ceny znacząco przekraczają długookresowe fundamenty ekonomiczne, tj. koszty odtworzeniowe. Przyjmuje się również, że wzrost cen powodowany jest oczekiwaniami spekulacyjnymi i zazwyczaj finansowany kredytem bankowym.

BaRN – Baza Rynku Nieruchomości. Baza danych zawierająca dane o cenach ofertowych i transakcyjnych mieszkań na rynkach pierwotnych i wtórnych oraz o rynkowych stawkach najmu w 16 miastach stolicach województw. Dane pochodzą od pośredników, spółdzielni mieszkaniowych oraz deweloperów dobrowolnie biorących udział w badaniu, a częściowo także powiatowych Rejestrów Cen i Wartości Nieruchomości. Dane są gromadzone i weryfikowane przez oddziały okręgowe NBP.

Budowa mieszkań w toku – wskaźnik elastyczność podaży nowych mieszkań względem szoków popytowych; są to mieszkania, których budowę rozpoczęto minus mieszkania oddane.

Budynek wielorodzinny typ 1122-302 – budynek przeciętny mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem; technologia budowy: ławy fundamentowe, ściany konstrukcyjne i stropy – żelbetowe monolityczne, ściany osłonowe murowane z pustaków MAX; połowa budynku monitorowana przez NBP od II połowy 2016 r. na podstawie danych Sekocenbud. Zmiana w 2016 r. typu analizowanego budynku wiąże się z zamknięciem kosztorysowania obiektu 1121. Przyjęto dla uproszczenia, że koszt budowy mkw. garażu oraz pomieszczeń usługowych jest zbliżony do kosztu budowy mieszkania w standardzie deweloperskim. Rzeczywista, oparta na kosztach budowy cena mkw. mieszkania zależy od udziału zewnętrznych powierzchni, odmiennych dla różnych budynków. Przy obliczaniu ceny mkw. pow. użytkowej mieszkania dla konsumenta przyjęto 20-procentowy udział powierzchni zewnętrznych w stosunku do powierzchni mieszkania i o tę wielkość skorygowano w górę cenę mkw. mieszkania. Model deweloperskiego procesu budowlanego, szerzej opisano w artykule 3 w *Raporcie o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2011 r.*, NBP 2012.

Centrum handlowe – nieruchomość handlowa, która została zaplanowana, zbudowana oraz jest zarządzana jako jeden podmiot handlowy. Składa się ona ze wspólnych części o minimalnej powierzchni najmu (GLA) 5000 mkw. oraz zawiera minimum 10 sklepów.

Dostępny kredyt mieszkaniowy – miara określająca potencjalny maksymalny kredyt mieszkaniowy; wyrażona w tys. zł na danym rynku z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (tj. stopa procentowa, okres amortyzacji, minimalne wynagrodzenie jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych). Znaczenie informacyjne ma tempo zmian i różnicowanie regionalne a nie wysokość wskaźnika.

Dostępność mieszkania – miara potencjalnej możliwości zakupu powierzchni mieszkania w cenie transakcyjnej za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w danym mieście. Wyraża liczbę metrów kwadratowych mieszkania możliwych do nabycia przy przeciętnym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw w danym mieście (GUS), oraz przeciętnej cenie transakcyjnej na danym rynku (40% z RP i 60% z RW według bazy NBP).

DSCR - (ang. *Debt Service Coverage Ratio*), wskaźnik pokrycia obsługi kredytu dochodem z najmu.

DTI – (ang. *Debt to Income*) – wskaźnik określający wysokość kosztów obsługi kredytu (spłaty) kredytu do przeciętnego dochodu do dyspozycji brutto gospodarstw domowych.

Indeks hedoniczny cen mieszkań – odzwierciedla czystą zmianę cen, tj. zmianę wynikającą z innych czynników niż różnice w jakości mieszkań. W opracowaniu cena hedoniczna to cena średnia z okresu bazowego mnożona przez indeks hedoniczny. Cena ta odzwierciedla zatem średni poziom cen ustalonej próby mieszkań z okresu bazowego (stały koszyk mieszkań), po uwzględnieniu „czystej” dynamiki cen mieszkań, które były sprzedawane w kolejnych okresach. Podawana w opracowaniu cena hedoniczna informuje więc o tym, ile w kolejnych okresach wynosiłaby średnia cena stałej próby mieszkań z ustalonego okresu referencyjnego, biorąc pod uwagę rzeczywistą, „czystą” zmianę cen transakcyjnych. Indeks hedoniczny wykorzystywany do wyznaczenia ceny hedonicznej odróżnia się tym od dynamiki średniej ceny czy mediany w próbie, że uwzględnia zmianę jakości sprzedawanych w danym okresie mieszkań, (np. indeks hedoniczny powinien słabiej zareagować na zwiększenie liczby mieszkań małych z wyższą ceną mkw. niż wskaźnik ceny średniej lub mediany). Więcej informacji w artykule M. Widłak (2010) „Metody wyznaczania hedonicznych indeksów cen jako sposób kontroli zmian jakości dóbr”, *Wiadomości Statystyczne* nr 9.

IRR – (ang. *Internal Rate of Return*), wewnętrzna stopa zwrotu - metoda ekonomicznej oceny efektywności projektów inwestycyjnych. Inwestycja jest opłacalna, gdy wewnętrzna stopa zwrotu jest wyższa od stopy granicznej, będącej najniższą stopą rentowności możliwą do zaakceptowania przez inwestora.

ISCR - (ang. *Interest Service Coverage Ratio*), wskaźnik pokrycia odsetek dochodem z najmu.

Kredytowa dostępność mieszkania – miara określająca liczbę metrów kwadratowych mieszkania w średniej cenie ofertowej i transakcyjnej na danym rynku (NBP), które można zakupić z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego uzyskanego w oparciu o przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku (GUS), z uwzględnieniem parametrów kredytu (stopa procentowa, okres amortyzacji, minimalne wynagrodzenie, jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych) i wymogów kredytowych banku. Znaczenie informacyjne ma tempo zmian indeksu i rozpiętości pomiędzy rynkami.

LTV – (ang. *Loan to Value*), wskaźnik określający wysokość udzielanego kredytu lub pożyczki do wartości zabezpieczeń spłaty tego kredytu.

DFD – przeciętna duża firma deweloperska podlegająca analizie, wyodrębniona na podstawie numeru PKD2007. Duża firma deweloperska zatrudnia więcej niż 50 pracowników.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) - zawiera ustalenia o przeznaczeniu terenów oraz sposobie ich zagospodarowania i zabudowy. MPZP jest aktem prawa miejscowego.

P/I – (ang. *Price to Income*), wskaźnik określający w latach relację wysokość ceny przeciętnego mieszkania na danym rynku do przeciętnego rocznego dochodu do dyspozycji.

PKD 41.10 - realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Wybierając kody PKD dla firmy powinno się zacząć od wyboru tzw. rodzaju działalności przeważającej. Kod określający tę działalność powinien być wpisany na pierwszym miejscu w wypełnianym formularzu. Podział według grup PKD jest umowny. Na potwierdzenie wiarygodności wyników analizy finansowej wykorzystano różne zbiory.

PONT – baza danych o cenach ofertowych nieruchomości mieszkaniowych, gromadzona przez firmę PONT Info Nieruchomości.

P/R – (ang. *Price to Rent*), wskaźnik określający relację wysokość ceny przeciętnego mieszkania na danym rynku do przeciętnego kosztu najmu podobnego mieszkania.

Projekty budowy mieszkań w toku - wskaźnik elastyczność podaży nowych mieszkań względem szoków popytowych; są to pozwolenia na budowę mieszkań minus mieszkania oddane.

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkalna. Miara, która pokazuje, ile metrów kwadratowych powierzchni użytkowej mieszkalnej można wybudować na jednym metrze kwadratowym gruntu, określona w planach zagospodarowania przestrzennego.

Rekomercjalizacja obiektów komercyjnych - ponowny wynajem obiektów, które były wcześniej wynajmowane.

Sekocenbud – wydawnictwo gromadzące dane o kosztach w budownictwie. Zespół korzysta z kwartalnych zeszytów Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych BCO, część I, obiekty kubaturowe.

Standard deweloperski nowego mieszkania - może to być mieszkanie z wylewką betonową na podłodze i tynkami na ścianach oraz drzwiami wejściowymi, do całkowicie samodzielnego wykończenia przez kupującego. Dokładna realizacja standardu może się różnić w zależności od dewelopera. Wskazane jest opisanie tego stanu w umowie kupna mieszkania.

Standard nieruchomości biurowych – powierzchnię biurową klasyfikuje się według standardu, który ona oferuje. Klasyfikacja zależy od wieku budynku, lokalizacji, możliwości przekształcania powierzchni według potrzeb najemcy, specyfikacji technicznej (np. podnoszonych podłóg oraz podwieszanych sufitów), parkingów podziemnych i naziemnych oraz innych czynników, które są ważne z punktu widzenia najemcy.

Stopa kapitalizacji - iloraz dochodu operacyjnego netto, możliwego do uzyskania na rynku, i ceny rynkowej nieruchomości (zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Studium nie jest aktem prawa miejscowego.

Sytuacja mieszkaniowa – rozumiana jako wskaźnik zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa. Opisują ją takie wskaźniki jak: liczba mieszkań na 1000 ludności, wielkość przeciętnego mieszkania, stan techniczny mieszkania, dostęp do komunikacji publicznej, mierzony np. średnim czasem dojazdu do centrum miasta.

Wskaźnik obciążenia demograficznego - relacja liczebności ludności w grupach wieku wynikających z ustawowej zdolności do pracy: ludność w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym. Wartości podawane w przeliczeniu na 100 osób.

Wskaźnik pustostanów (ang. *Vacancy Rate*) – relacja niewynajętej powierzchni do skumulowanej (całkowitej) podaży powierzchni nieruchomości komercyjnych w danej lokalizacji, np. mieście lub dzielnicy.

Wskaźniki rentowności – **ROA** (ang. *Return on Assets*) – relacja wyniku netto do aktywów na koniec okresu, **ROE** (ang. *Return on Equity*) – relacja wyniku netto do kapitału własnego na koniec okresu, rentowność sprzedaży netto – zysk netto w relacji do dochodów ze sprzedaży.

Wynajem profesjonalny – proces wynajmowania powierzchni mieszkalnej specjalnie w tym celu zbudowanej; właścicielem zasobu na wynajem może być zarówno podmiot prawny (gmina, samorząd, fundusz nieruchomościowy), jak i osoba fizyczna; w Polsce rynek ten jest niewielki i zdekapitalizowany.

Wykaz skrótów

500+	Rządowy program Rodzina 500+
+3M	3 miesięczne zmiany
5M	5 miast: Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
6M	6 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
7M	7 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław
10M	10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra
AMRON	System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami
BaNK	Baza Rynku Nieruchomości Komercyjnych
BaRN	Baza Rynku Nieruchomości
BGK	Bank Gospodarstwa Krajowego
BIK	Biuro Informacji Kredytowej
CPI	Consumer Price Index
DFD	Przeciętna Duża Firma Deweloperska (wg GUS zatrudnienie =>50 osób)
DI	Dochód do dyspozycji
DTI	Debt to Income
GD	Gospodarstwa domowe
GUS	Główny Urząd Statystyczny
IRR	Internal Rate of Return
EURIBOR	Euro Interbank Offer Rate
IKM	Indywidualne Konta Mieszkaniowe
jst	Jednostki samorządu terytorialnego
KNF	Komisji Nadzoru Finansowego
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
l. oś	Lewa oś
LIBOR	London Interbank Offered Rate
LTV	Loan-to-Value
MDM	Mieszkanie dla Młodych

MFD	Przeciętna Mała Firma Deweloperska, (wg GUS zatrudnienie .9-49 osób)
NBP	Narodowy Bank Polski
NFM	Narodowy Fundusz Mieszkaniowy
NPM	Narodowy Program Mieszkaniowy
NSP	Narodowy Spis Powszechny
O/O	Oddział Okręgowy
OOH	Owner Occupied Housing
P/I	Price to Income
p. oś	Prawa oś
PAB	Polska Agencja Badawcza Budownictwa
PP	Pozostała Polska
PUM	powierzchnia użytkowa mieszkalna
RNS	Rodzina na Swoim
RP	Rynek pierwotny mieszkań
RPO	Oferta na rynku pierwotnym
RPT	Transakcja na rynku pierwotnym
RW	Rynek wtórny mieszkań
RWO	Oferta na rynku wtórnym
RWT	Transakcja na rynku wtórnym
ROA	Return on Assets
ROE	Return on Equity
SARFIN	System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości.
TBS	Towarzystwo Budownictwa Społecznego
UE	Unia Europejska
WIBOR	Warsaw Interbank Offered Rate
WIG20	Indeks grupujący 20 spółek z GPW o najwyższej wartości akcji pozostających w wolnym obrocie
ZBP	Związek Banków Polskich
ZKPK	Zakumulowany indeks zmiany kryteriów polityki kredytowej banków

www.nbp.pl

