



NARODOWY
BANK POLSKI

Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2024 r.

Aneks statystyczny



Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2024 r.

Aneks statystyczny

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.

Spis treści

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

1. Białystok

1.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

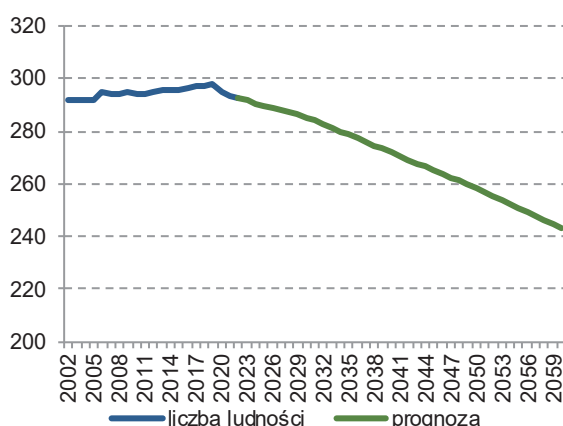
1.1.1 Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 1.1. Czynniki demograficzne w Białymstoku

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne					na 1000 ludności		
2019	297 554	739	-432	307	1 308	2,5	-1,5	4,4
2020	294 675	91	-556	-465	1 075	0,3	-1,9	3,6
2021	293 413	-565	-578	-1 143	1 264	-1,9	-2,0	4,3
2022	292 600	-255	-518	-773	1 185	-0,9	-1,8	4,0
2023	291 688	-188	-746	-934	1 020	-0,6	-2,6	3,5
2024	290 386	-448	-712	-1 160	988	-1,5	-2,4	3,4

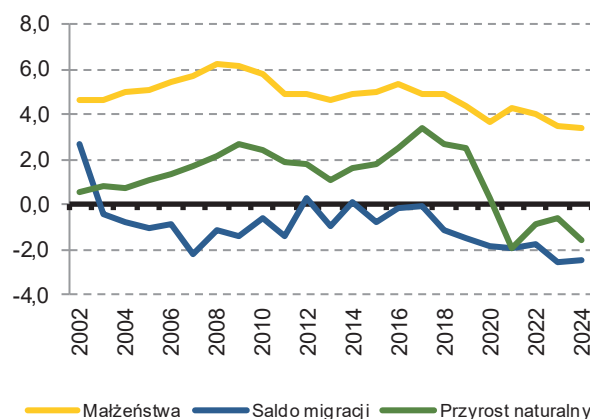
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 1.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Białegostoku (w tys. osób)



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

Wykres 1.2. Relacje demograficzne w Białymstoku (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Tabela 1.2. Gospodarstwa domowe w Białymstoku

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

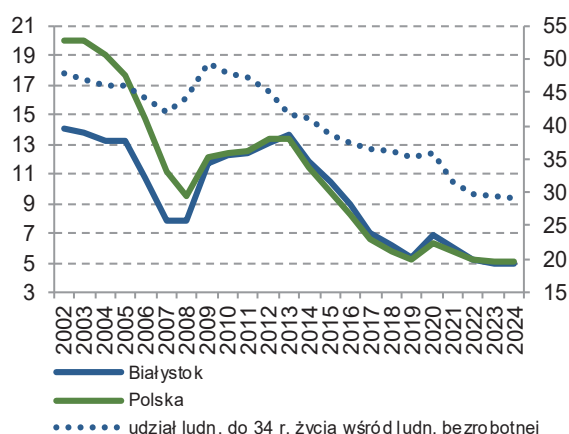
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Tabela 1.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Białymstoku

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2019	60,3	17,9	21,8
2020	60,5	17,4	22,1
2021	59,8	17,7	22,4
2022	59,2	18,0	22,8
2023	58,6	18,0	23,4
2024	58,3	17,8	23,9

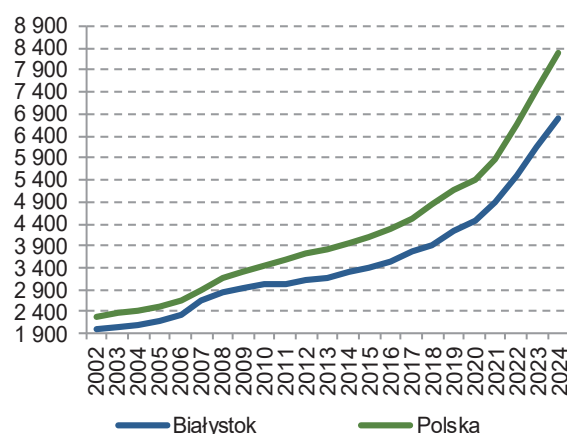
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 1.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Białymstoku (%; P. oś)



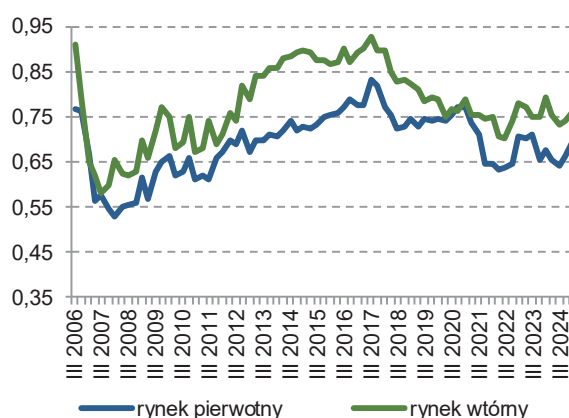
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 1.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Białymstoku (zł/miesiąc)



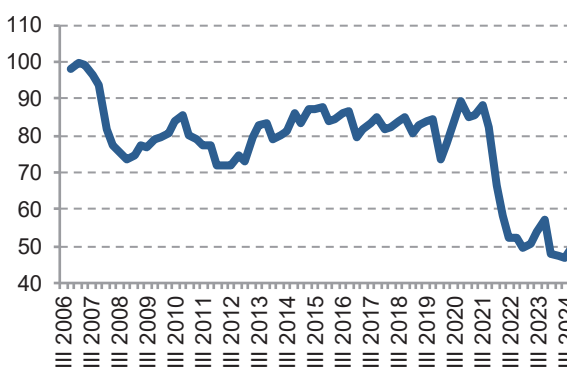
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 1.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Białymstoku (mkw.)



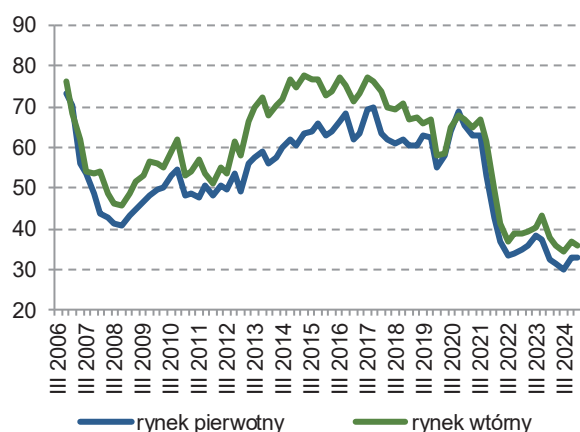
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 1.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Białymstoku (krotność przec. mies. wynagr.)



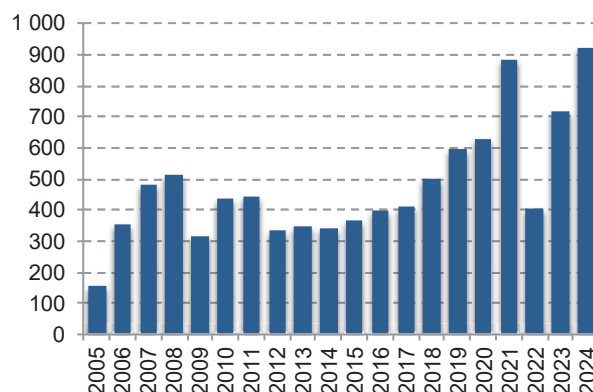
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 1.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Białymstoku (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 1.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Białymstoku (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

1.1.2 Zasób mieszkaniowy

Tabela 1.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Białymstoku

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	134 359	137 074	138 627	140 549	143 281	145 759
- mieszkania na 1000 ludności	452	465	473	480	491	502
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	8 253	8 442	8 549	8 675	8 827	8 973
- przeciętna (m kw.)	61,4	61,6	61,7	61,7	61,6	61,6
- na osobę (m kw.)	27,7	28,6	29,1	29,6	30,3	30,9
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,6	3,6	3,6	3,5	3,5	3,5
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,2	2,2	2,1	2,1	2,0	2,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

1.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 1.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Białymstoku

L.p.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Deweloperzy	17	20	20	20	20	22
2	Biura pośredników	95	95	100	95	100	100
3	Kancelarie notarialne	30	30	30	30	30	30
4	Rzecznicy majątkowi	55	55	55	55	60	65
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	10	10	10	10	10	10
6	Wspólnoty mieszkaniowe	570	600	630	650	670	700

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

Tabela 1.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Białymstoku

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba umów	4 811	4 795	5 295	3 230	4 620	4 025
Wartość w mln zł	1 286	1 397	1 749	1 214	1 593	1 859

Źródło: szacunek NBP O/O w Białymstoku

Tabela 1.7. Budownictwo mieszkaniowe w Białymstoku

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	2 799	3 653	3 423	1 239	2 348	2 858
- indywidualne	318	237	275	223	102	110
- na sprzedaż lub wynajem	2 144	3 416	2 536	1 016	2 246	2 748
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	2 903	3 258	3 082	1 366	826	2 855
- indywidualne	309	175	204	130	141	190
- na sprzedaż lub wynajem	2 433	3 083	2 878	1 236	685	2 053
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	2 450	2 832	3 234	1 979	2 786	2 503
- indywidualne	219	201	161	145	128	201
- spółdzielcze	0	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	2 231	2 518	3 073	1 830	2 658	2 116
- społeczne czynszowe	0	113	0	0	0	0
- komunalne	0	0	0	4	0	186

Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Tabela 1.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Białymstoku

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	2 450	2 832	3 234	1 979	2 786	2 503
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	165	177	201	131	156	147
- na 1000 ludności	8,2	9,6	11,0	6,8	9,5	8,6
- na 1000 zaw. małżeństw	1 873	2 634	2 559	1 670	2 731	2 533
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-1 142	-1 757	-1 970	-794	-1 766	-1 515
- na 1000 ludności	-3,8	-6,0	-6,7	-2,7	-6,1	-5,2
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	67,5	62,4	62,0	66,3	56,0	58,8
Liczba izb oddanych	7 781	8 230	9 400	5 886	7 607	6 838
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,2	2,9	2,9	3,0	2,7	2,7
Przec. pow. izby (m kw.)	21,3	21,5	21,3	22,3	20,5	21,5

Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Tabela 1.9. 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 2019	5 640	5 422	5 718	4 896	4 396	30,9	32,1
II 2019	5 753	5 620	5 743	5 069	4 372	32,2	32,2
III 2019	5 916	5 584	5 794	5 315	4 337	31,7	32,9
IV 2019	5 961	5 688	6 063	5 316	4 309	31,8	34,3
I 2020	6 220	5 839	6 245	5 518	4 250	34,7	32,0
II 2020	6 166	5 811	6 488	5 732	4 348	35,6	29,6
III 2020	6 229	5 827	6 312	5 716	4 282	34,3	33,8
IV 2020	6 238	5 816	6 398	5 866	4 381	32,6	35,5
I 2021	6 509	6 024	6 700	5 892	4 365	33,2	32,6
II 2021	6 815	6 370	6 892	6 216	4 393	33,4	36,6
III 2021	7 621	6 714	7 133	6 320	4 360	37,1	37,7
IV 2021	8 155	7 576	7 448	6 552	4 323	34,8	34,9
I 2022	8 318	8 036	8 160	6 916	4 338	36,5	32,7
II 2022	8 611	8 396	8 456	7 531	4 327	40,8	37,7
III 2022	8 723	8 449	8 324	7 686	4 324	42,1	41,1
IV 2022	8 714	8 474	8 377	7 407	4 376	36,2	44,8
I 2023	8 778	8 390	8 442	7 599	4 332	42,5	44,4
II 2023	8 893	8 528	8 576	7 749	4 317	41,0	43,3
III 2023	9 571	8 503	8 834	8 038	4 332	45,8	43,8
IV 2023	9 846	9 384	9 343	8 163	4 320	44,5	45,1
I 2024	9 941	9 775	10 184	8 364	4 313	46,3	46,4
II 2024	10 628	10 129	10 492	8 794	4 395	45,8	42,8
III 2024	10 787	10 444	10 277	9 093	4 417	46,9	42,0
IV 2024	11 021	10 236	10 374	9 162	4 319	45,7	45,8
I 2025	11 023	10 291	10 382	9 418	4 359	45,7	47,0

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 Białymstoku

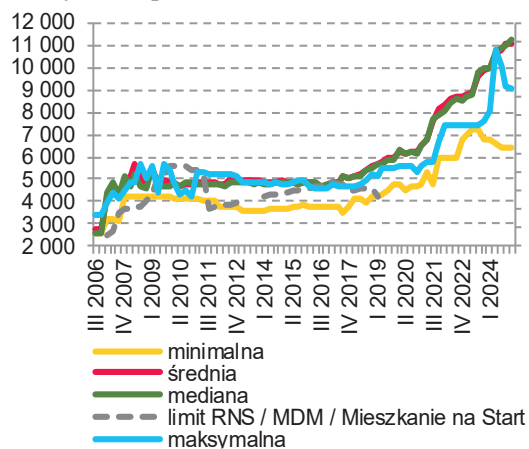
Tabela 1.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Białymstoku

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 2019	101,3	100,7	107,2	103,9	100,2	110,7	109,7	116,2	115,1	100,3
II 2019	102,0	103,7	100,4	103,5	99,5	109,9	111,2	113,5	112,8	101,1
III 2019	102,8	99,4	100,9	104,9	99,2	109,5	104,4	112,9	113,5	98,4
IV 2019	100,8	101,9	104,6	100,0	99,4	107,0	105,6	113,7	112,8	98,2
I 2020	104,3	102,7	103,0	103,8	98,6	110,3	107,7	109,2	112,7	96,7
II 2020	99,1	99,5	103,9	103,9	102,3	107,2	103,4	113,0	113,1	99,4
III 2020	101,0	100,3	97,3	99,7	98,5	105,3	104,4	108,9	107,5	98,7
IV 2020	100,1	99,8	101,4	102,6	102,3	104,7	102,3	105,5	110,4	101,7
I 2021	104,3	103,6	104,7	100,4	99,6	104,7	103,2	107,3	106,8	102,7
II 2021	104,7	105,7	102,9	105,5	100,7	110,5	109,6	106,2	108,4	101,0
III 2021	111,8	105,4	103,5	101,7	99,3	122,4	115,2	113,0	110,6	101,8
IV 2021	107,0	112,8	104,4	103,7	99,2	130,7	130,3	116,4	111,7	98,7
I 2022	102,0	106,1	109,6	105,5	100,3	127,8	133,4	121,8	117,4	99,4
II 2022	103,5	104,5	103,6	108,9	99,7	126,4	131,8	122,7	121,2	98,5
III 2022	101,3	100,6	98,4	102,1	99,9	114,4	125,8	116,7	121,6	99,2
IV 2022	99,9	100,3	100,6	96,4	101,2	106,9	111,9	112,5	113,0	101,2
I 2023	100,7	99,0	100,8	102,6	99,0	105,5	104,4	103,5	109,9	99,9
II 2023	101,3	101,6	101,6	102,0	99,7	103,3	101,6	101,4	102,9	99,8
III 2023	107,6	99,7	103,0	103,7	100,3	109,7	100,6	106,1	104,6	100,2
IV 2023	102,9	110,4	105,8	101,5	99,7	113,0	110,7	111,5	110,2	98,7
I 2024	101,0	104,2	109,0	102,5	99,8	113,3	116,5	120,6	110,1	99,6
II 2024	106,9	103,6	103,0	105,1	101,9	119,5	118,8	122,3	113,5	101,8
III 2024	101,5	103,1	97,9	103,4	100,5	112,7	122,8	116,3	113,1	102,0
IV 2024	102,2	98,0	100,9	100,8	97,8	111,9	109,1	111,0	112,2	100,0
I 2025	100,0	100,5	100,1	102,8	100,9	110,9	105,3	101,9	112,6	101,1

Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

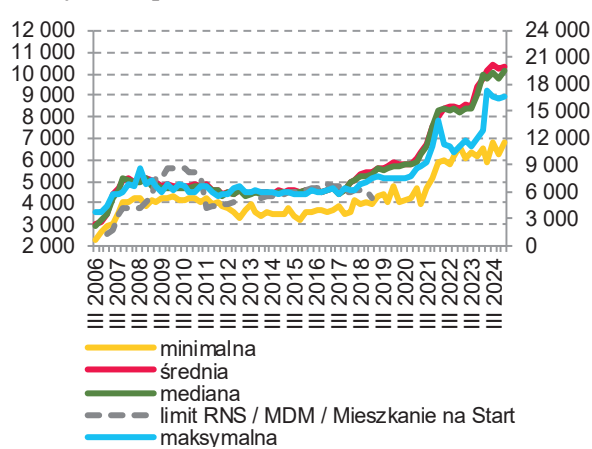
1.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

Wykres 1.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



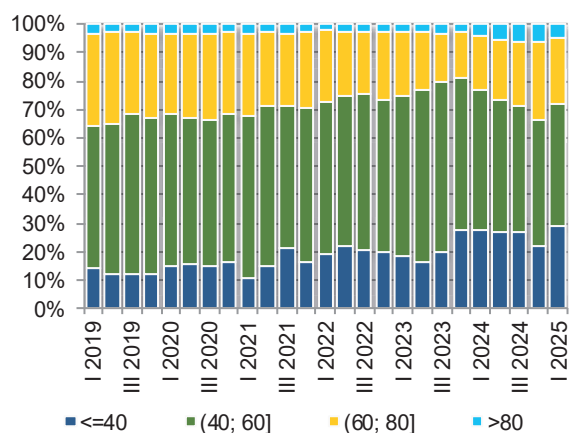
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 1.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



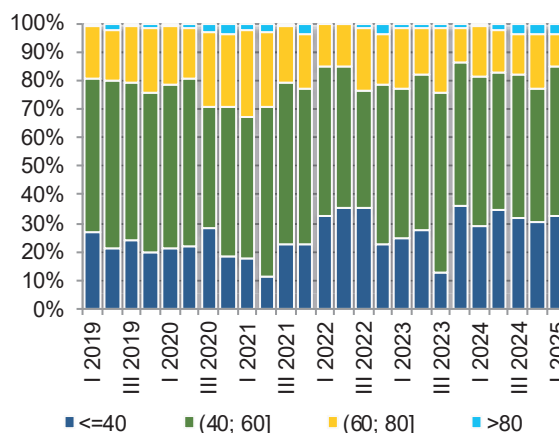
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 1.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



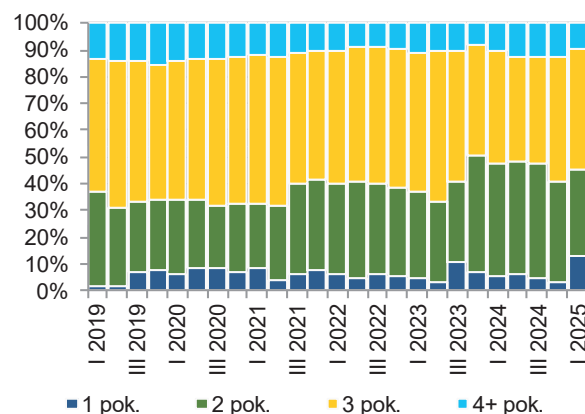
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 1.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



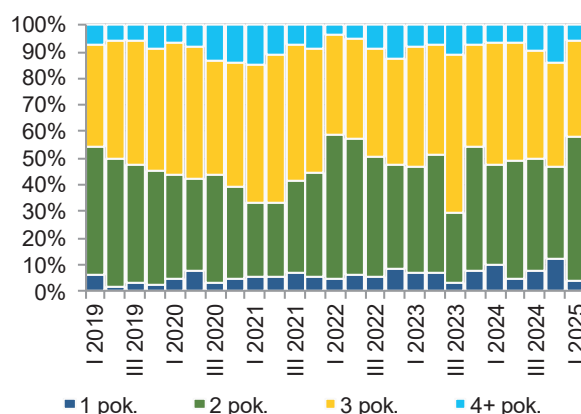
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 1.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



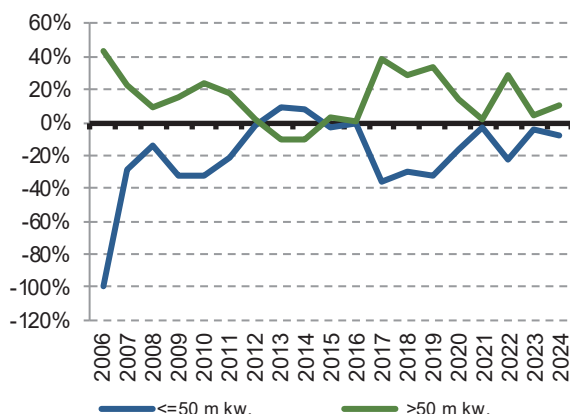
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 1.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



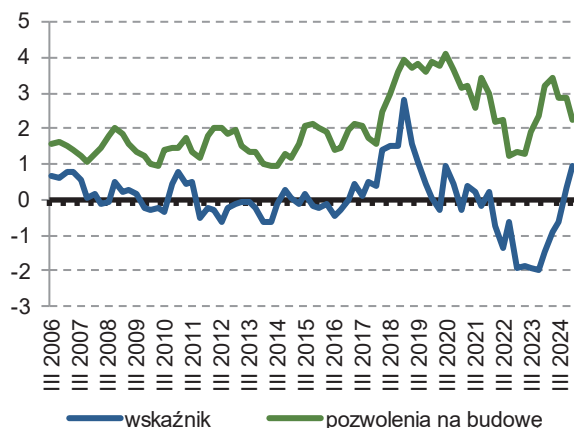
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 1.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



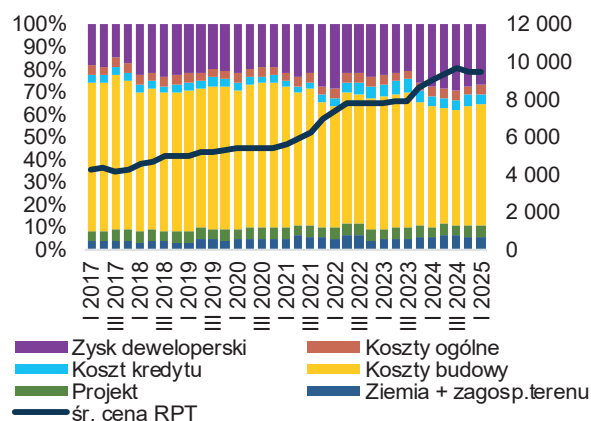
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 1.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

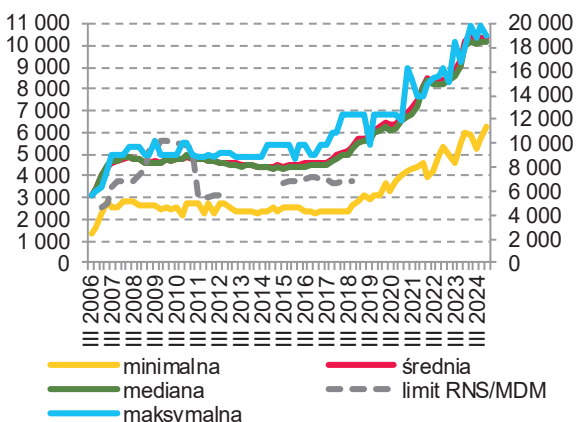
Wykres 1.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw.)



Źródło: NBP, Sekocenbud

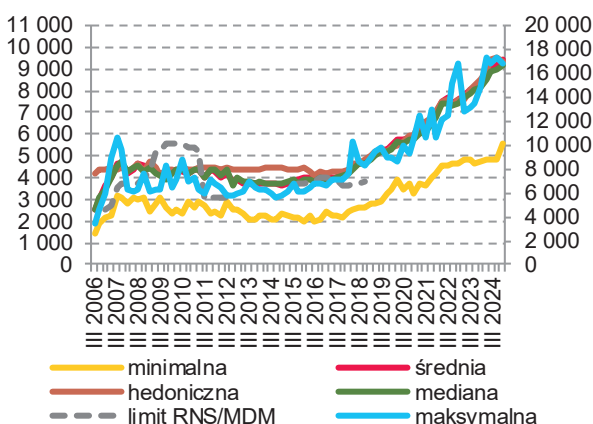
1.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

Wykres 1.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw.)



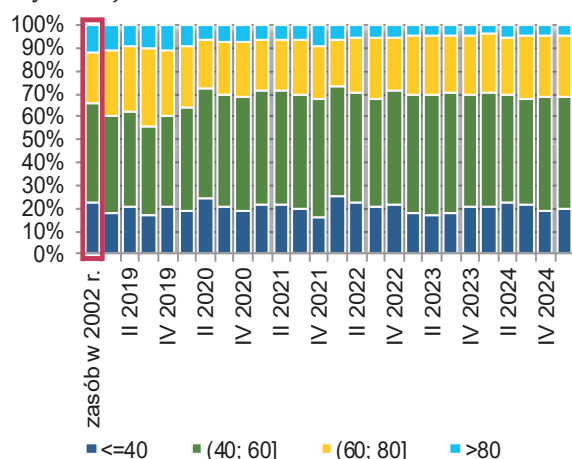
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 1.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw.)



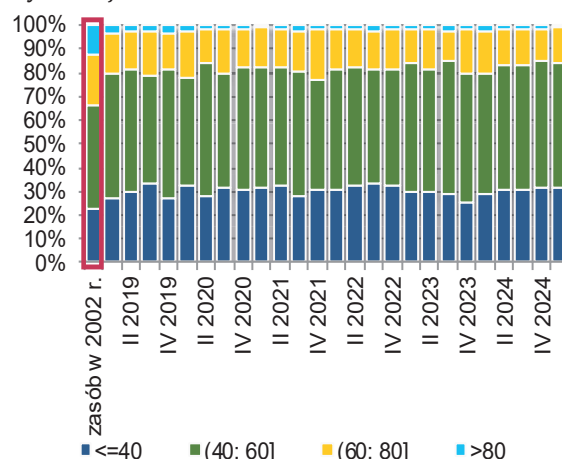
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 1.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



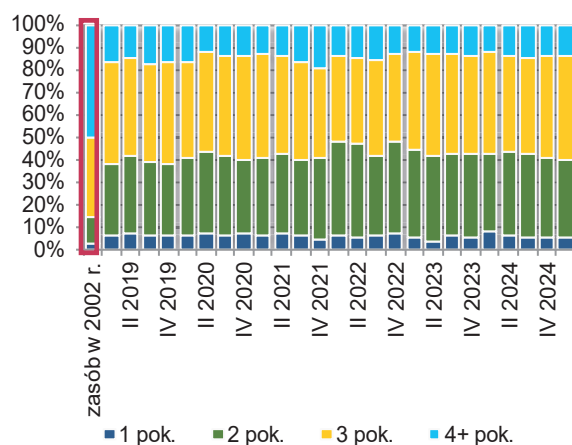
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 1.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



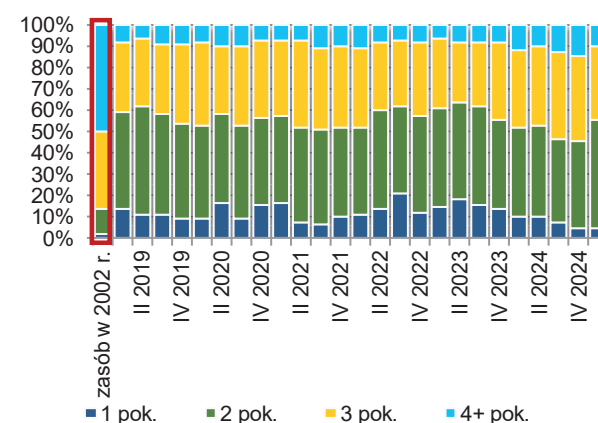
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 1.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



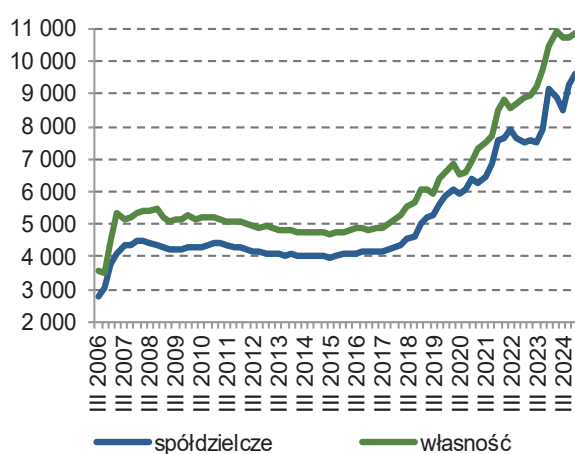
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 1.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



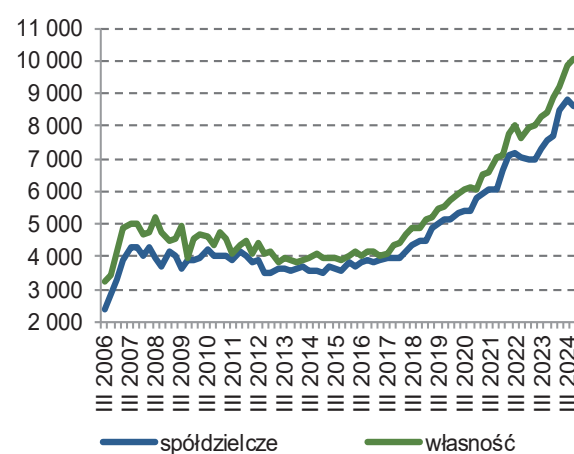
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 1.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



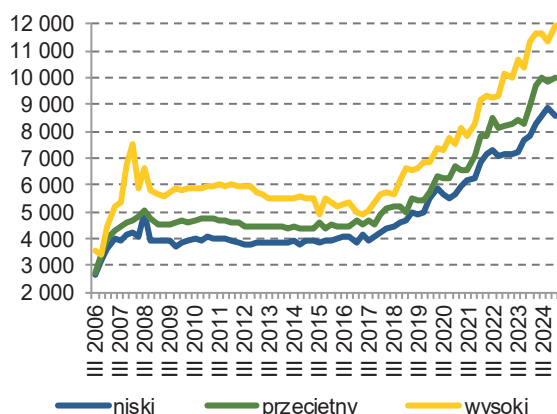
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 1.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



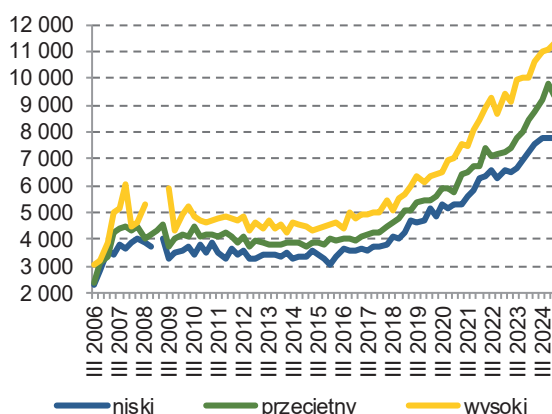
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 1.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



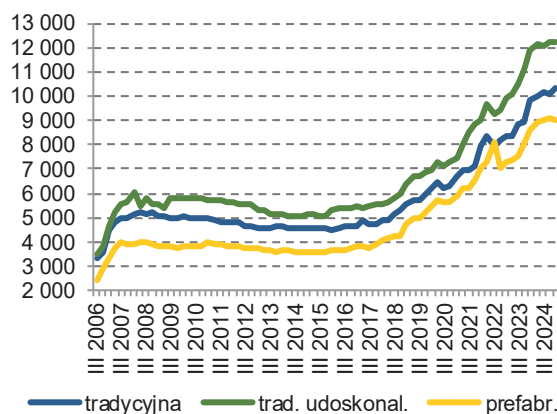
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 1.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT(zł/mkw.)



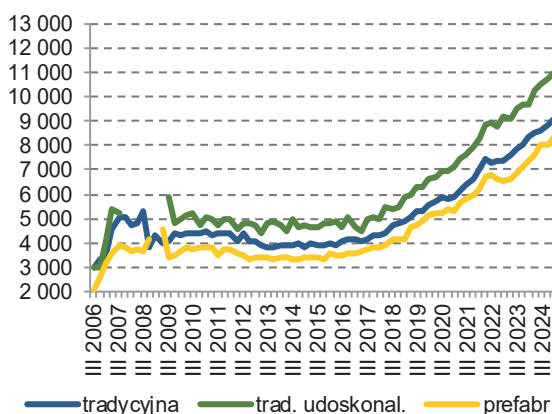
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 1.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



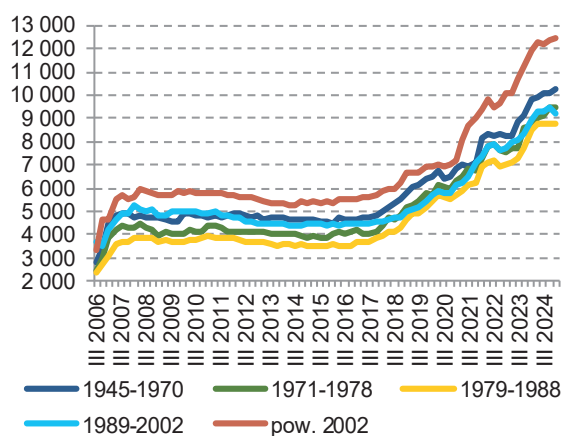
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 1.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



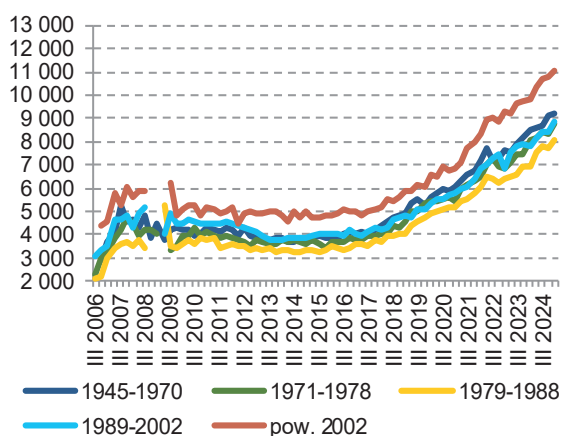
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 1.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



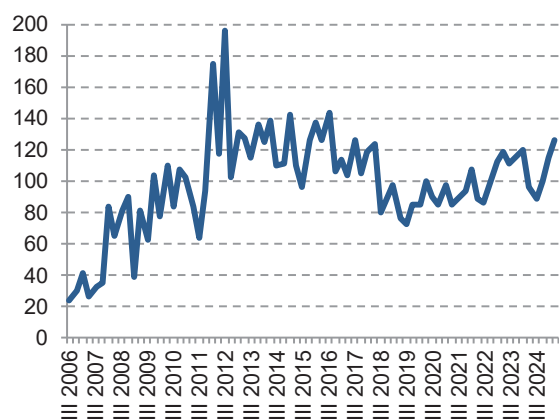
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 1.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



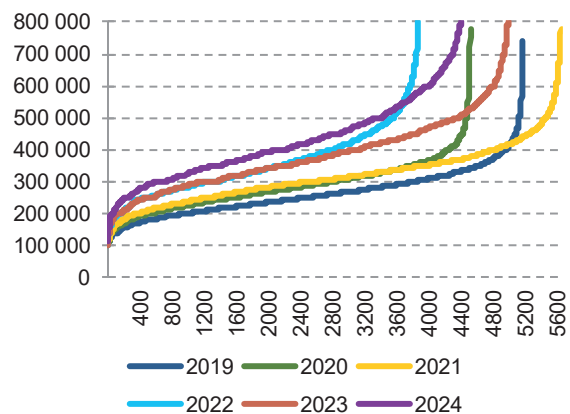
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 1.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Białymstoku (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 1.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Białymstoku



Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

2. Bydgoszcz

2.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

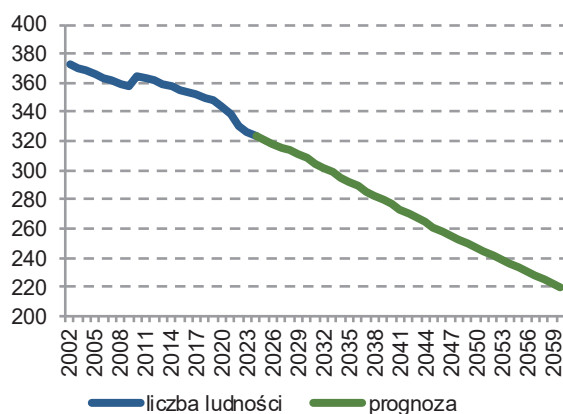
2.1.1 Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 2.1. Czynniki demograficzne w 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			
2019	348 190	-965	-986	-1 951	1 706	-2,8	-2,8	4,9
2020	339 068	-1 855	-1 701	-3 556	1 368	-5,3	-4,9	3,9
2021	334 026	-2 322	-1 982	-4 304	1 475	-6,9	-5,9	4,4
2022	330 038	-1 939	-1 816	-3 755	1 533	-5,8	-5,5	4,6
2023	326 434	-1 949	-1 579	-3 528	1 403	-5,9	-4,8	4,3
2024	324 043	-1 843	-1 091	-2 934	1 302	-5,7	-3,4	4,0

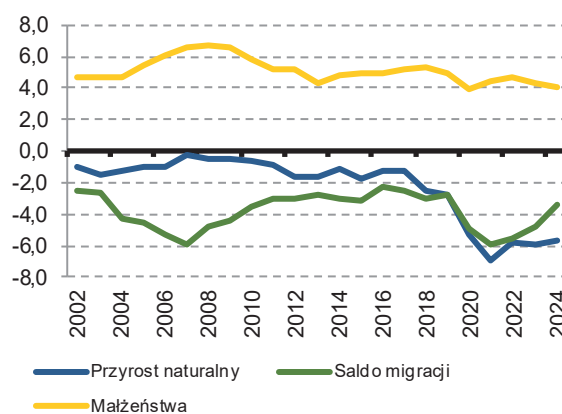
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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



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

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Tabela 2.2. Gospodarstwa domowe w Bydgoszczy

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

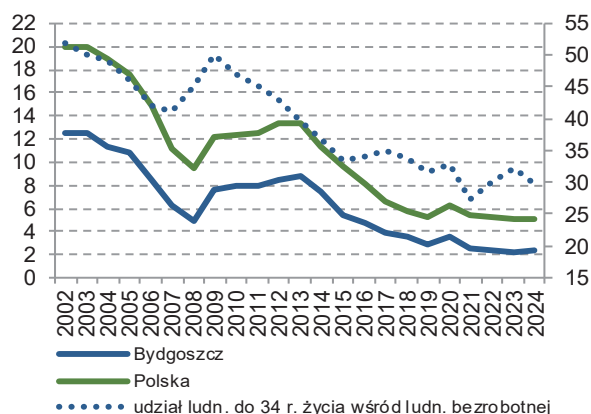
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2019	58,1	16,0	25,9
2020	58,1	15,8	26,1
2021	57,8	15,7	26,5
2022	57,4	15,7	26,9
2023	57,1	15,6	27,3
2024	56,8	15,5	27,7

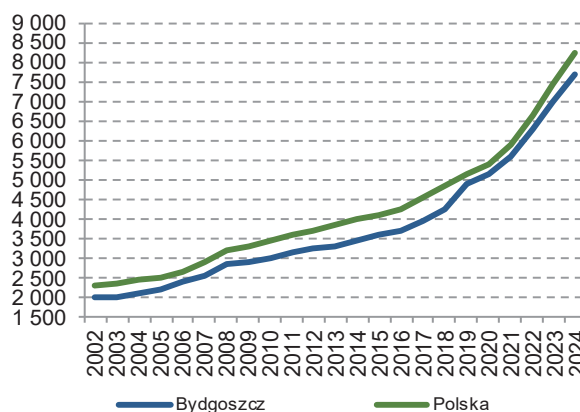
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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



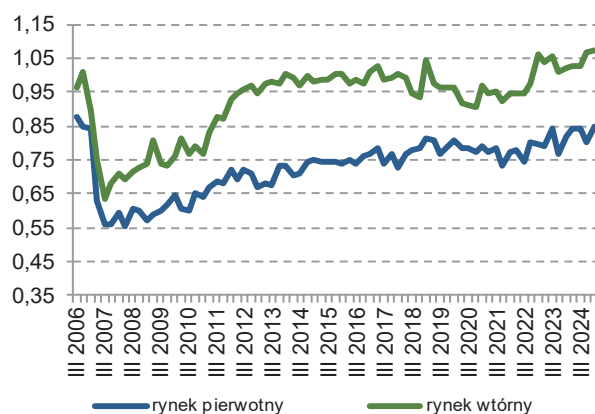
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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



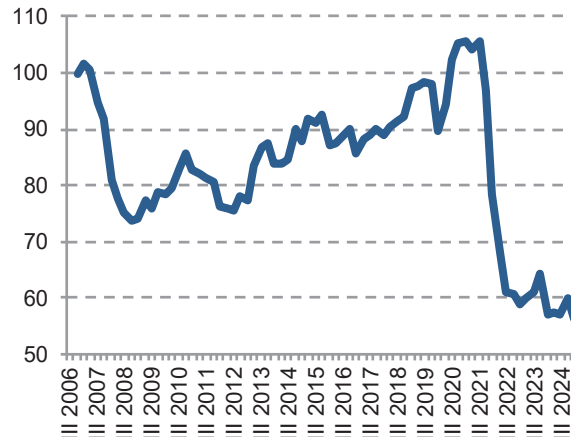
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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



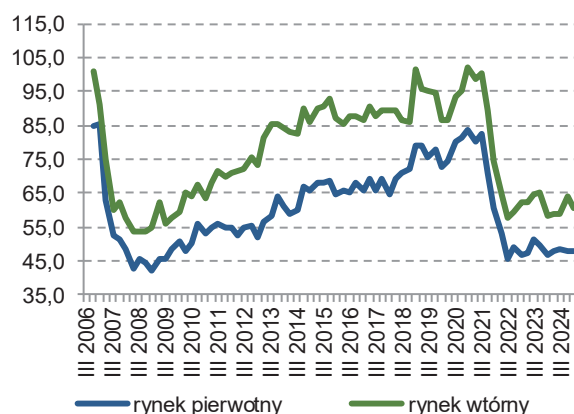
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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



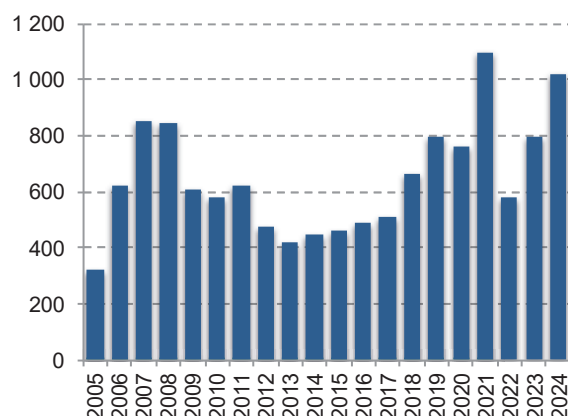
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

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



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

2.1.2 Zasób mieszkaniowy

Tabela 2.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Bydgoszczy

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	152 586	155 633	156 157	157 710	159 974	161 487
- mieszkania na 1000 ludności	438	459	468	478	490	498
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	8 848	9 056	9 087	9 172	9 299	9 382
- przeciętna (mkw.)	58,0	58,2	58,2	58,2	58,1	58,1
- na osobę (mkw.)	25,4	26,7	27,2	27,8	28,5	29,0
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,3	2,2	2,1	2,1	2,0	2,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

2.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 2.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Bydgoszczy

L.p.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Deweloperzy	33	36	37	36	32	32
2	Pośrednicy/agencje nieruchomości	283	308	343	331	352	0
3	Kancelarie notarialne	34	34	39	41	41	42
4	Rzecznicy majątkowi	98	105	108	110	109	107
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	19	19	19	19	19	19
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1 795	1 840	1 895	1 951	1 993	2 033

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

Tabela 2.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Bydgoszczy

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba umów	4 612	3 577	4 413	2 337	3 230	2 657
Wartość w mln zł	1 167	947	1 457	807	1 258	1 068

Źródło: szacunek NBP O/O w Bydgoszczy

Tabela 2.7. Budownictwo mieszkaniowe w Bydgoszczy

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	2 988	3 634	2 471	3 177	1 498	3 351
- indywidualne	130	100	111	102	72	62
- na sprzedaż lub wynajem	2 858	3 444	2 360	3 075	1 426	3 289
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	2 089	2 622	2 263	1 522	1 327	1 828
- indywidualne	141	99	157	107	96	85
- na sprzedaż lub wynajem	1 612	2 097	2 106	1 415	1 026	1 743
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	1 340	1 665	1 438	1 642	2 375	1 513
- indywidualne	93	86	83	91	96	60
- spółdzielcze	268	19	0	62	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	957	1 532	1 355	1 399	2 279	1 453
- społeczne czynszowe	22	28	0	90	0	0
- komunalne	0	0	0	0	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Tabela 2.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Bydgoszczy

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	1 340	1 665	1 438	1 642	2 375	1 513
- ogółem pow. użytk. (tys. mkw.)	82,9	93,8	82,1	91,8	134,7	83,0
- na 1000 ludności	3,8	4,9	4,3	4,9	7,2	4,7
- na 1000 zaw. małżeństw	785	1 217	975	1 071	1 693	1 162
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	366	-297	37	-109	-972	-211
- na 1000 ludności	1,1	-0,9	0,1	-0,3	-3,0	-0,7
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (mkw.)						
	61,9	56,4	57,1	55,9	56,7	54,9
Liczba izb oddanych	3 911	4 950	4 182	4 592	6 685	3 924
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
	2,9	3,0	2,9	2,8	2,8	2,6
Przec. pow. izby (mkw.)						
	21,2	19,0	19,6	20,0	20,1	21,2

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Tabela 2.9. 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 2019	6 309	5 911	4 789	4 601	3 852	33,5	28,5
II 2019	6 340	5 930	4 970	4 914	4 088	34,0	34,8
III 2019	6 415	6 337	5 252	5 050	3 959	34,6	30,4
IV 2019	6 512	6 190	5 430	5 095	3 818	34,8	32,7
I 2020	6 592	6 331	5 553	5 297	3 844	34,2	30,6
II 2020	7 093	6 354	5 851	5 456	4 057	32,2	30,6
III 2020	7 125	6 535	6 013	5 611	4 196	33,0	28,9
IV 2020	7 227	6 665	6 107	5 698	4 146	34,0	30,2
I 2021	7 272	6 962	6 201	5 689	4 090	33,7	27,0
II 2021	7 405	7 107	6 252	5 792	4 164	34,2	28,8
III 2021	7 564	7 092	6 282	5 861	4 093	32,8	34,9
IV 2021	8 103	7 671	6 477	6 102	4 000	36,0	33,9
I 2022	8 309	7 738	6 753	6 297	4 143	36,0	35,7
II 2022	8 875	7 862	6 921	6 440	4 054	40,5	39,6
III 2022	8 857	8 330	7 058	6 565	4 094	41,7	39,3
IV 2022	9 010	7 853	7 052	6 445	4 121	45,1	42,7
I 2023	9 125	8 522	7 252	6 389	4 081	45,3	43,3
II 2023	9 405	8 639	7 263	6 575	4 074	46,9	45,8
III 2023	9 634	8 205	7 461	6 532	3 940	46,0	44,5
IV 2023	9 701	9 122	7 819	6 895	3 856	45,3	44,0
I 2024	9 941	9 009	8 047	7 182	3 896	45,9	41,3
II 2024	10 016	8 940	8 254	7 295	3 921	47,9	43,1
III 2024	10 286	9 011	8 264	7 360	4 036	48,3	46,1
IV 2024	10 609	9 590	8 186	7 158	3 909	49,6	43,4
I 2025	10 587	9 389	8 453	7 425	3 812	49,7	42,9

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 Bydgoszczy

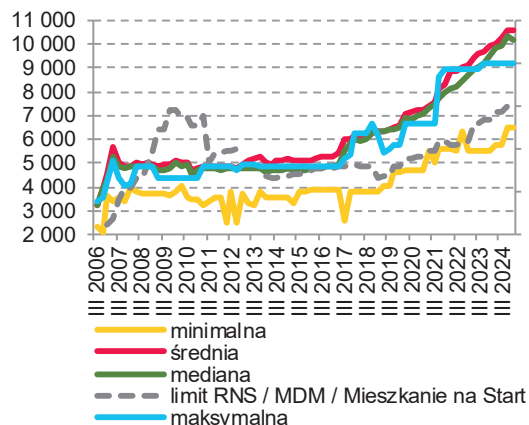
Tabela 2.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Bydgoszczy

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 2019	98,2	108,9	102,2	100,9	96,6	101,8	104,9	107,4	112,2	99,6
II 2019	100,5	100,3	103,8	106,8	106,1	103,5	109,8	110,7	117,5	104,0
III 2019	101,2	106,9	105,7	102,8	96,8	103,0	117,5	116,0	114,0	99,3
IV 2019	101,5	97,7	103,4	100,9	96,4	101,3	114,0	115,9	111,7	95,8
I 2020	101,2	102,3	102,3	104,0	100,7	104,5	107,1	116,0	115,1	99,8
II 2020	107,6	100,4	105,4	103,0	105,5	111,9	107,2	117,7	111,0	99,2
III 2020	100,5	102,8	102,8	102,8	103,4	111,1	103,1	114,5	111,1	106,0
IV 2020	101,4	102,0	101,6	101,5	98,8	111,0	107,7	112,5	111,8	108,6
I 2021	100,6	104,5	101,5	99,9	98,6	110,3	110,0	111,7	107,4	106,4
II 2021	101,8	102,1	100,8	101,8	101,8	104,4	111,9	106,9	106,2	102,6
III 2021	102,2	100,2	100,5	101,2	98,3	106,2	108,9	104,5	104,5	97,5
IV 2021	107,1	107,8	103,1	104,1	97,7	112,1	115,1	106,1	107,1	96,5
I 2022	102,5	100,9	104,3	103,2	103,6	114,3	111,1	108,9	110,7	101,3
II 2022	106,8	101,6	102,5	102,3	97,9	119,8	110,6	110,7	111,2	97,4
III 2022	99,8	106,0	102,0	101,9	101,0	117,0	117,0	112,4	112,0	100,0
IV 2022	101,7	94,3	99,9	98,2	100,7	111,2	102,4	108,9	105,6	103,0
I 2023	101,3	108,5	102,8	99,1	99,0	109,8	110,1	107,4	101,5	98,5
II 2023	103,1	101,4	100,2	102,9	99,8	106,0	109,9	104,9	102,1	100,5
III 2023	102,4	95,0	102,7	99,3	96,7	108,8	98,5	105,7	99,5	96,2
IV 2023	100,7	111,2	104,8	105,6	97,9	107,7	116,2	110,9	107,0	93,6
I 2024	102,5	98,8	102,9	104,2	101,0	108,9	105,7	111,0	112,4	95,5
II 2024	100,8	99,2	102,6	101,6	100,7	106,5	103,5	113,7	110,9	96,3
III 2024	102,7	100,8	100,1	100,9	102,9	106,8	109,8	110,8	112,7	102,4
IV 2024	103,1	106,4	99,1	97,3	96,9	109,4	105,1	104,7	103,8	101,4
I 2025	99,8	97,9	103,3	103,7	97,5	106,5	104,2	105,1	103,4	97,9

Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

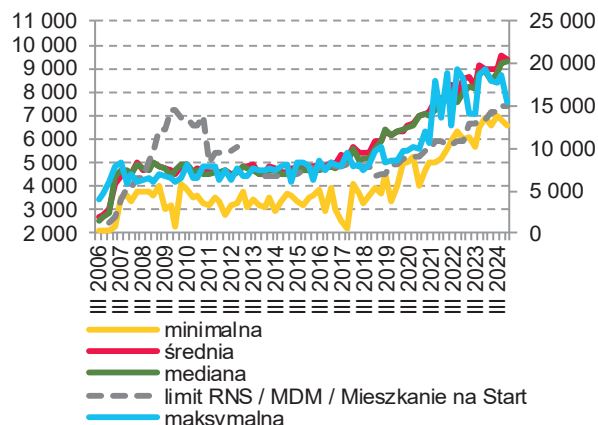
2.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

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



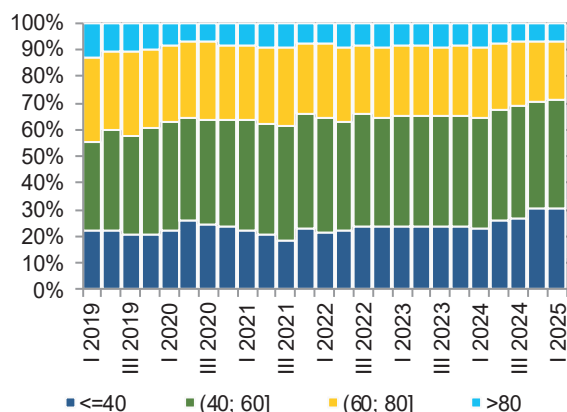
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



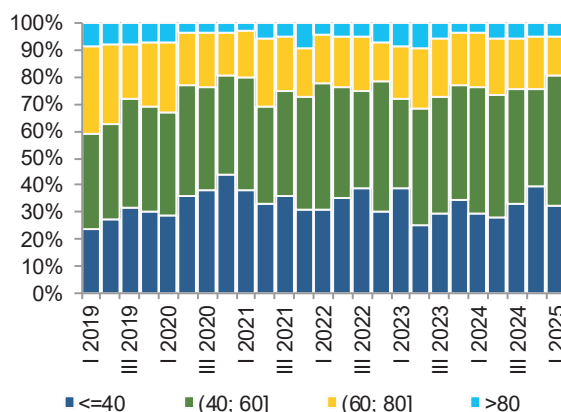
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 2.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



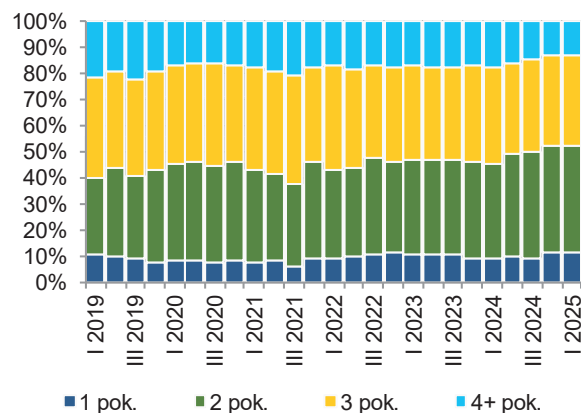
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 2.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



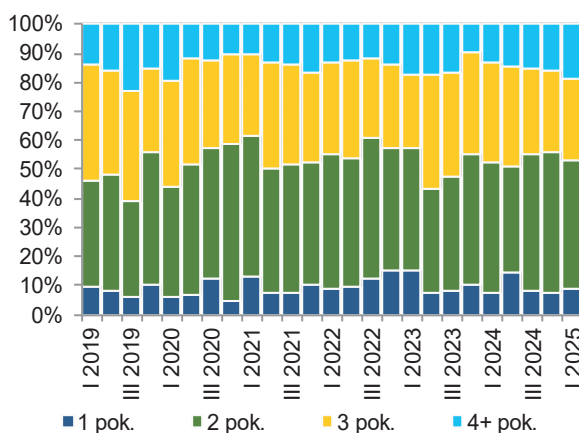
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 2.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



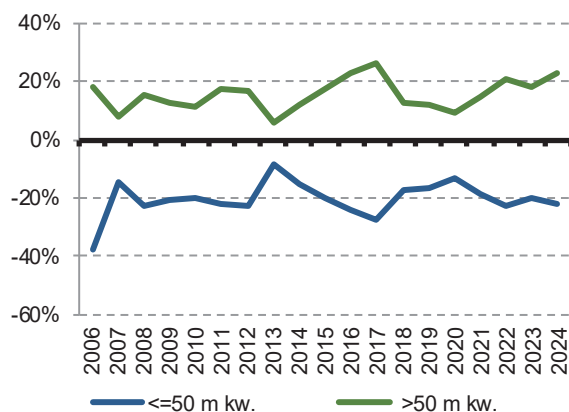
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 2.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



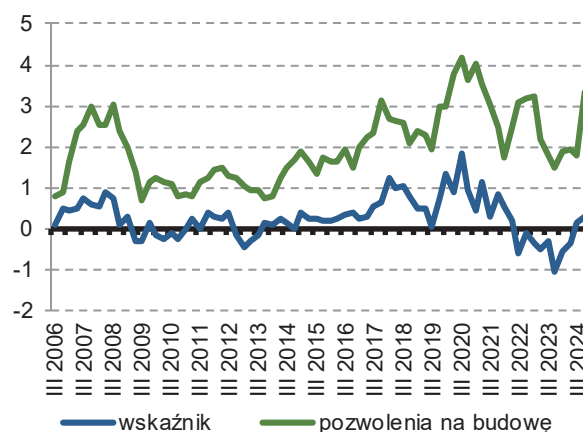
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



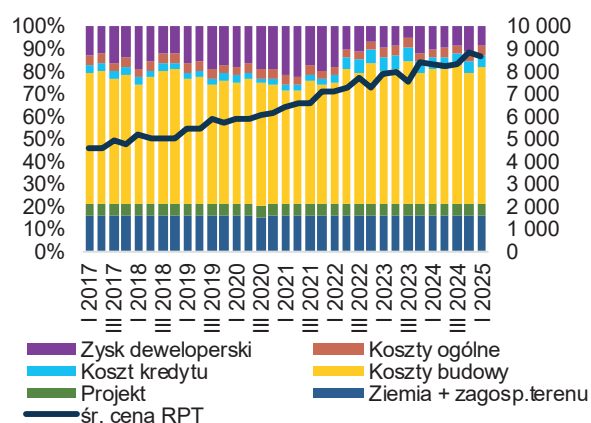
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 2.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

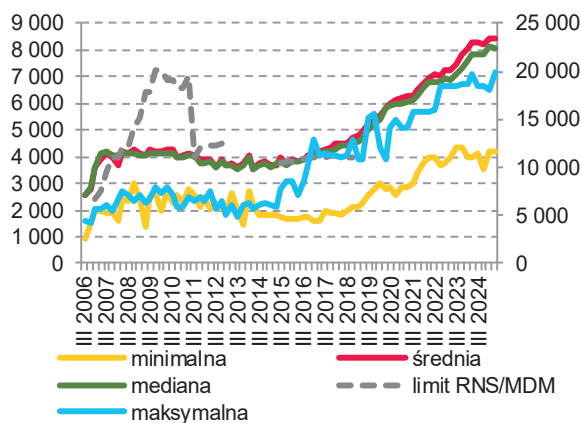
Wykres 2.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw.)



Źródło: NBP, Sekocenbud

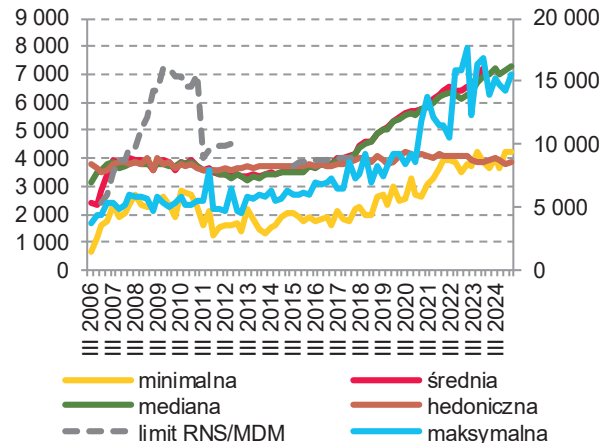
2.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

Wykres 2.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



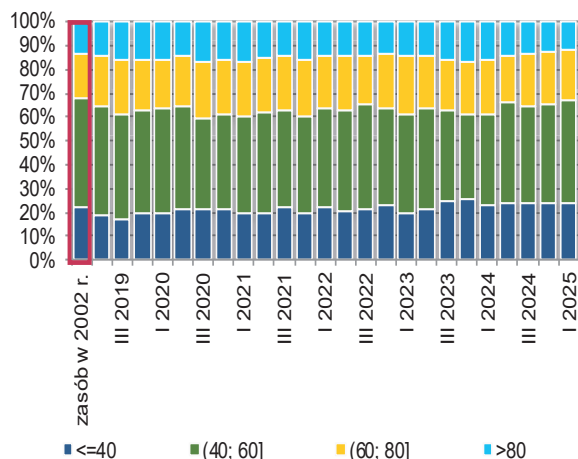
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 2.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



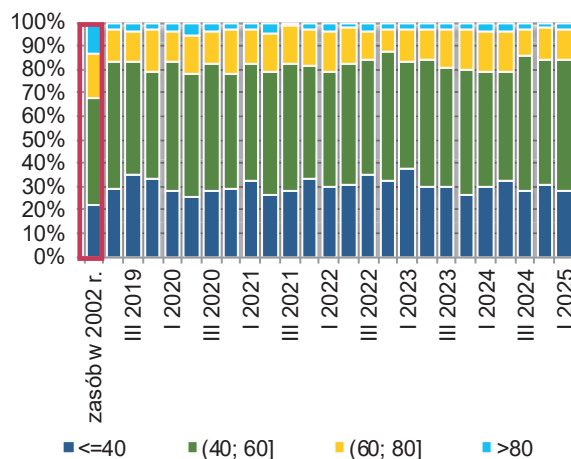
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 2.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



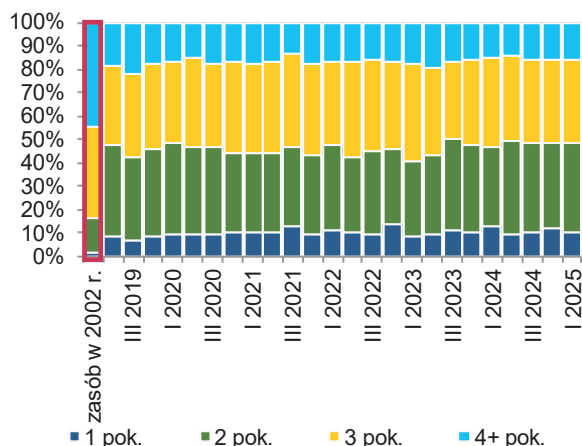
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 2.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



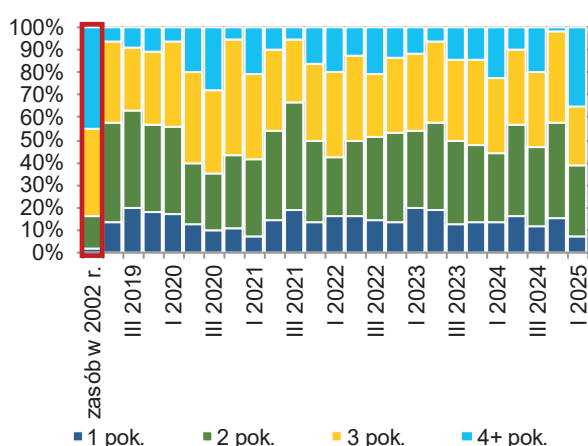
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 2.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



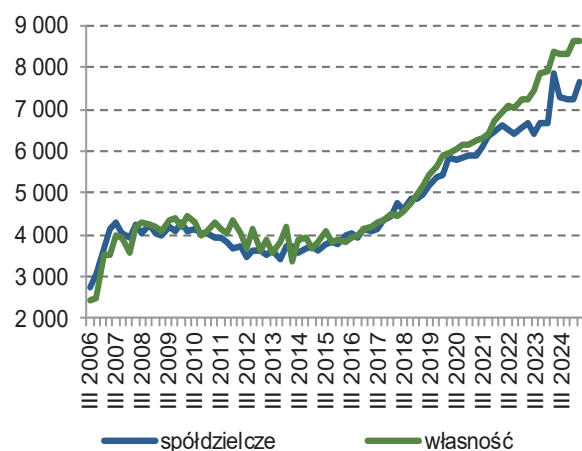
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 2.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



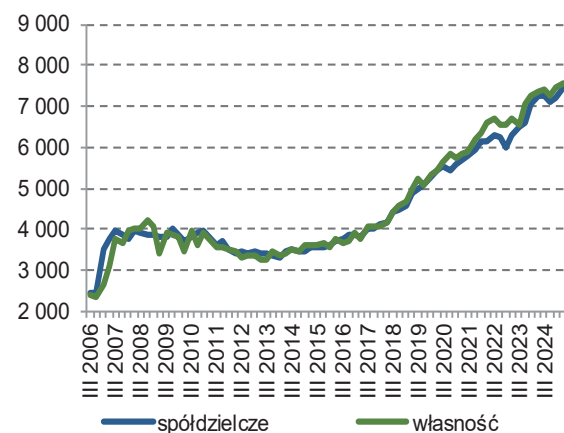
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



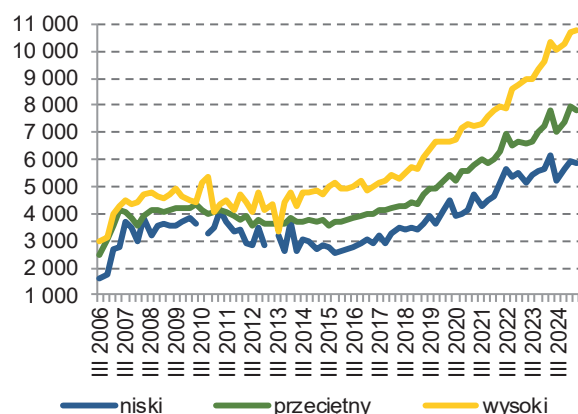
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



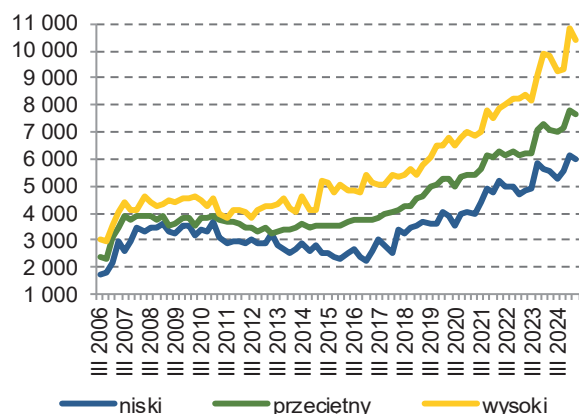
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



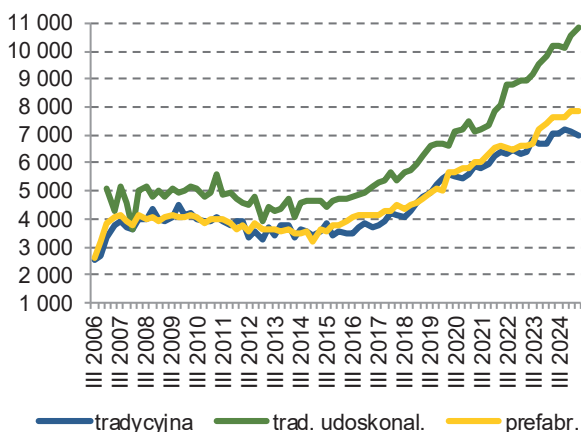
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



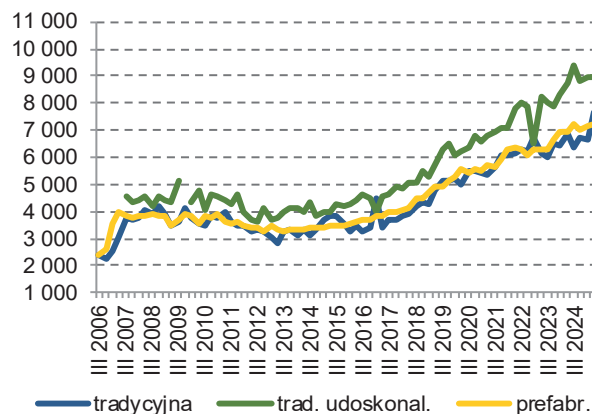
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



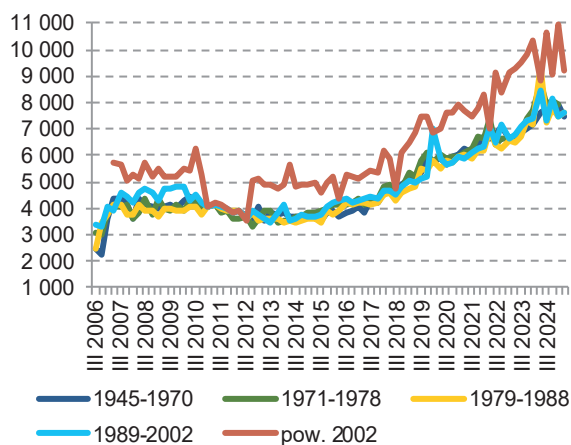
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



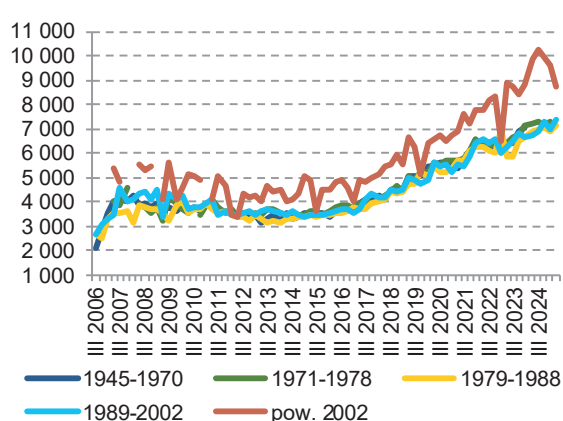
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



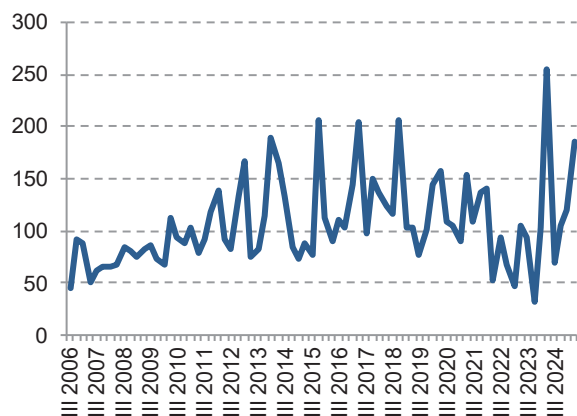
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



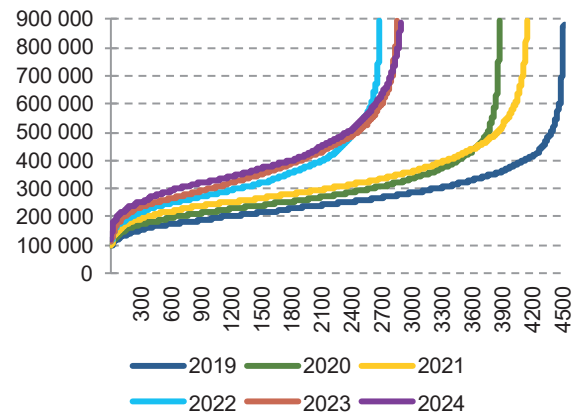
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

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



Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 2.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Bydgoszczy



Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

3. Katowice

3.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

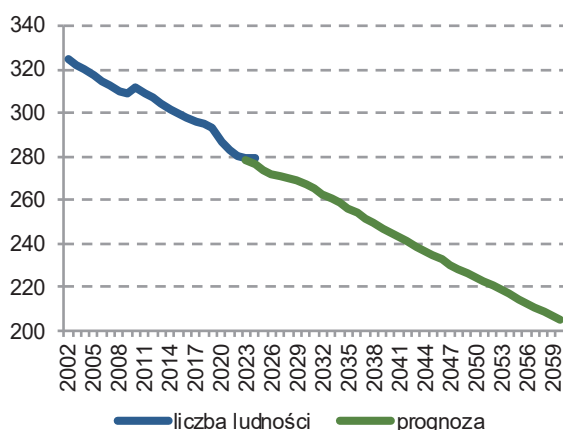
3.1.1 Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 3.1. Czynniki demograficzne w 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		
2019	292 774	-1 016	-694	-1 710	1 548	-3,5	-2,4	5,3
2020	286 369	-1 793	-365	-2 158	1 150	-6,2	-1,3	4,0
2021	282 755	-2 356	-83	-2 439	1 352	-8,3	-0,3	4,7
2022	280 190	-1 879	-488	-2 367	1 300	-6,7	-1,7	4,6
2023	279 190	-1 668	263	-1 405	1 268	-6,0	0,9	4,5
2024	278 885	-1 944	33	-1 911	1 173	-7,0	0,1	4,2

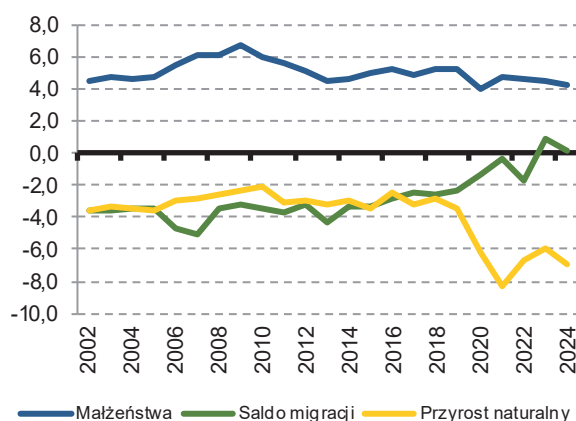
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

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



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

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

Tabela 3.2. Gospodarstwa domowe w Katowicach

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

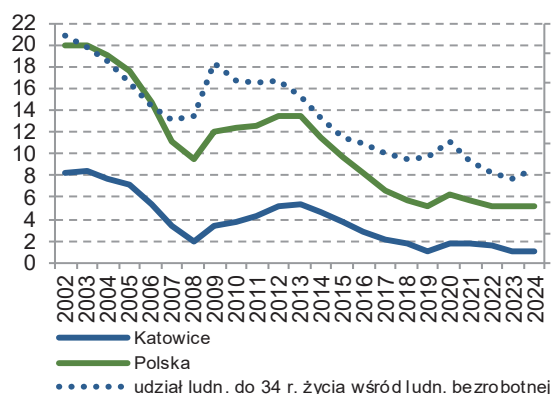
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2019	58,6	15,1	26,4
2020	59,3	14,7	26,0
2021	59,1	14,5	26,3
2022	58,8	14,5	26,7
2023	58,6	14,5	26,9
2024	58,2	14,8	27,1

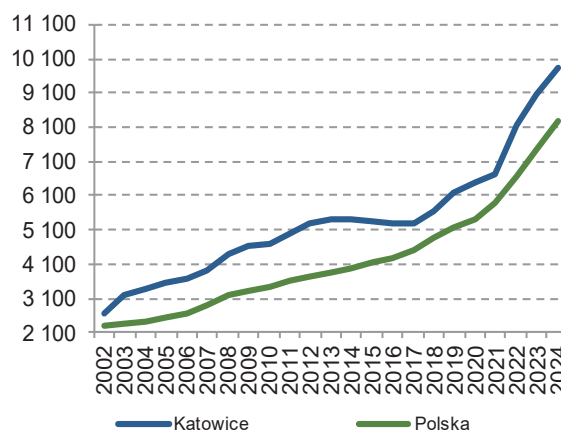
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

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



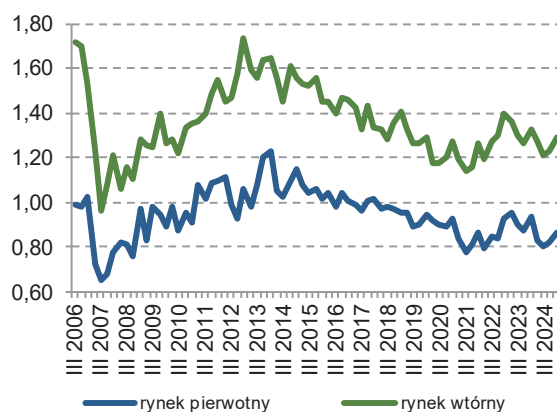
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

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



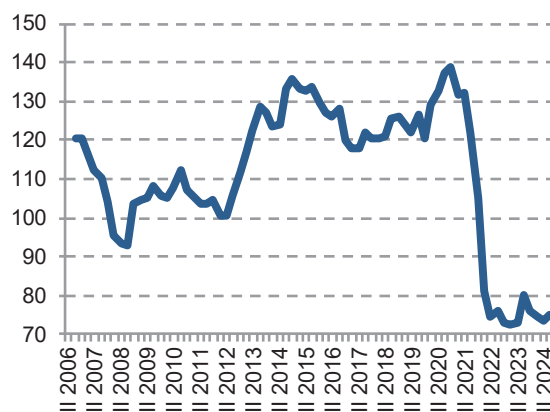
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

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



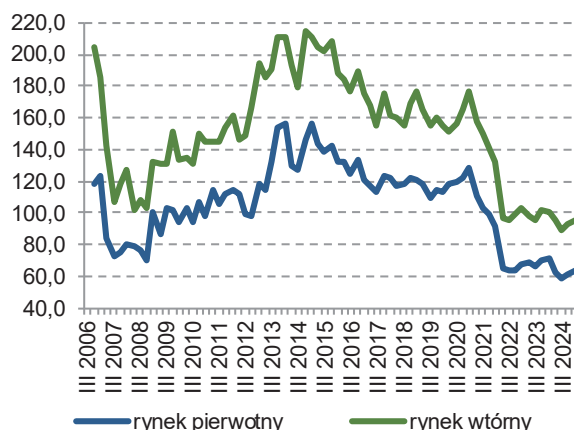
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach

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



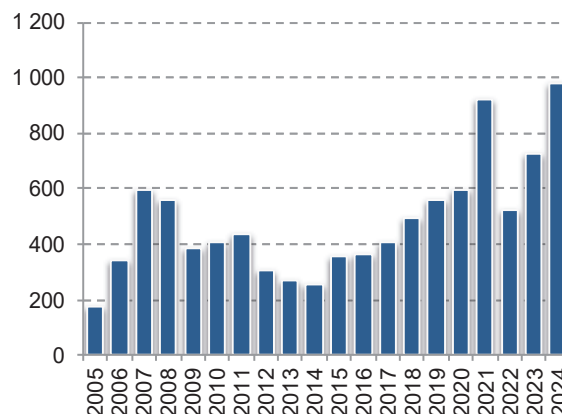
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach

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



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

3.1.2 Zasób mieszkaniowy

Tabela 3.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Katowicach

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	146 387	152 260	154 471	156 321	159 264	161 843
- mieszkania na 1000 ludności	500	532	546	558	571	580
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	8 814	9 064	9 206	9 326	9 493	9 653
- przeciętna (m kw.)	60,2	59,5	59,6	59,7	59,6	59,6
- na osobę (m kw.)	30,1	31,7	32,6	33,3	34,0	34,6
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,0	1,9	1,8	1,8	1,8	1,7

Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

3.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 3.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Katowicach

L.p.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Deweloperzy	51	60	60	60	65	75
2	Biura pośredników	79	75	85	75	75	75
3	Kancelarie notarialne	40	32	43	44	45	47
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	33	38	32	35	36	35
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	23	23	22	22	22	22

Źródło: szacunki NBP O/O w Katowicach

Tabela 3.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Katowicach

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba umów	4 910	4 861	4 500	4 200	4 400	5 400
Wartość w mln zł	930	1 674	1 500	1 700	2 200	3 200

Źródło: szacunki NBP O/O w Katowicach

Tabela 3.7. Budownictwo mieszkaniowe w Katowicach

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	2 446	3 116	4 653	4 182	3 924	5 173
- indywidualne	113	89	95	78	94	92
- na sprzedaż lub wynajem	2 293	3 027	4 558	3 993	3 540	5 081
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	2 783	1 616	4 847	1 264	2 513	3 818
- indywidualne	99	75	83	75	74	83
- na sprzedaż lub wynajem	2 684	1 541	4 764	1 189	2 045	3 735
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	1 344	3 451	2 325	1 870	2 968	2 664
- indywidualne	82	66	104	119	89	93
- spółdzielcze	0	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	1 238	3 251	2 221	1 751	2 879	2 496
- społeczne czynszowe	24	134	0	0	0	75
- komunalne	0	0	0	0	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

Tabela 3.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Katowicach

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	1 344	3 451	2 325	1 870	2 968	2 664
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	88,9	192,6	152,1	122,5	169,1	165,2
- na 1000 ludności	4,6	12,0	8,2	6,6	10,6	9,6
- na 1000 zaw. małżeństw	868	3 001	1 720	1 438	2 341	2 271
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	204	-2 301	-973	-570	-1 700	-1 491
- na 1000 ludności	0,7	-8,0	-3,4	-2,0	-6,1	-5,3
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)						
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	66,1	55,8	65,4	65,5	57,0	62,0
Liczba izb oddanych	4 014	9 525	6 866	5 324	7 297	7 487
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,0	2,8	3,0	2,8	2,5	2,8
Przec. pow. izby (m kw.)	22,1	20,2	22,1	23,0	23,2	22,1

Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

Tabela 3.9. 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 2019	6 418	6 539	4 953	4 438	3 330	34,2	34,3
II 2019	6 548	6 275	4 914	4 521	3 373	33,3	36,8
III 2019	6 717	6 746	5 618	4 749	3 343	34,8	38,9
IV 2019	7 002	6 880	5 431	4 895	3 426	36,2	38,0
I 2020	7 313	6 996	5 781	5 106	3 415	35,9	34,5
II 2020	7 341	6 829	5 821	5 327	3 438	38,3	34,4
III 2020	7 662	6 885	6 084	5 278	3 334	35,8	35,0
IV 2020	7 954	7 246	5 949	5 376	3 409	36,4	37,5
I 2021	8 051	7 371	6 487	5 370	3 305	36,2	36,5
II 2021	8 249	7 839	6 527	5 481	3 311	34,8	34,3
III 2021	8 387	8 340	6 609	5 728	3 362	37,4	35,7
IV 2021	8 384	8 290	6 962	5 842	3 441	37,9	33,3
I 2022	8 850	8 928	7 251	6 145	3 442	39,3	36,2
II 2022	9 295	9 449	7 212	6 288	3 406	40,1	36,3
III 2022	10 107	9 229	7 305	6 174	3 376	41,8	40,2
IV 2022	10 320	9 663	7 400	6 232	3 371	41,8	39,6
I 2023	10 460	9 594	7 267	6 319	3 334	42,4	42,8
II 2023	10 634	9 226	7 353	6 482	3 340	42,8	42,8
III 2023	10 907	9 703	7 699	6 726	3 346	43,9	42,8
IV 2023	11 267	10 348	7 835	7 144	3 381	44,5	42,4
I 2024	11 342	10 675	8 037	7 539	3 384	47,7	43,3
II 2024	11 922	11 508	8 547	7 507	3 391	50,9	44,4
III 2024	12 144	11 844	8 912	7 808	3 395	53,1	45,9
IV 2024	12 326	11 931	8 858	7 989	3 397	53,5	48,3
I 2025	12 479	12 000	8 901	8 019	3 396	52,5	49,8

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

Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

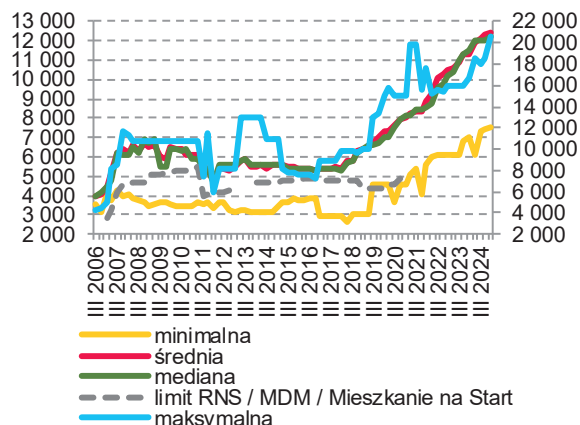
Tabela 3.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Katowicach

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 2019	102,3	111,9	104,6	105,7	95,8	119,4	125,3	114,8	111,5	99,6
II 2019	102,0	96,0	99,2	101,9	101,3	113,3	114,8	118,5	112,5	100,2
III 2019	102,6	107,5	114,3	105,0	99,1	114,9	122,9	134,6	112,9	97,8
IV 2019	104,2	102,0	96,7	103,1	102,5	111,6	117,7	114,7	116,5	98,6
I 2020	104,4	101,7	106,4	104,3	99,7	114,0	107,0	116,7	115,0	102,6
II 2020	100,4	97,6	100,7	104,3	100,7	112,1	108,8	118,5	117,8	101,9
III 2020	104,4	100,8	104,5	99,1	97,0	114,1	102,1	108,3	111,2	99,7
IV 2020	103,8	105,2	97,8	101,8	102,2	113,6	105,3	109,5	109,8	99,5
I 2021	101,2	101,7	109,0	99,9	97,0	110,1	105,4	112,2	105,2	96,8
II 2021	102,5	106,3	100,6	102,1	100,2	112,4	114,8	112,1	102,9	96,3
III 2021	101,7	106,4	101,2	104,5	101,5	109,5	121,1	108,6	108,5	100,8
IV 2021	100,0	99,4	105,4	102,0	102,4	105,4	114,4	117,0	108,7	101,0
I 2022	105,6	107,7	104,1	105,2	100,0	109,9	121,1	111,8	114,4	104,1
II 2022	105,0	105,8	99,5	102,3	98,9	112,7	120,5	110,5	114,7	102,9
III 2022	108,7	97,7	101,3	98,2	99,1	120,5	110,7	110,5	107,8	100,4
IV 2022	102,1	104,7	101,3	100,9	99,8	123,1	116,6	106,3	106,7	98,0
I 2023	101,3	99,3	98,2	101,4	98,9	118,2	107,5	100,2	102,8	96,8
II 2023	101,7	96,2	101,2	102,6	100,2	114,4	97,6	102,0	103,1	98,1
III 2023	102,6	105,2	104,7	103,8	100,2	107,9	105,1	105,4	108,9	99,1
IV 2023	103,3	106,7	101,8	106,2	101,0	109,2	107,1	105,9	114,6	100,3
I 2024	100,7	103,2	102,6	105,5	100,1	108,4	111,3	110,6	119,3	101,5
II 2024	105,1	107,8	106,3	99,6	100,2	112,1	124,7	116,2	115,8	101,5
III 2024	101,9	102,9	104,3	104,0	100,1	111,3	122,1	115,7	116,1	101,5
IV 2024	101,5	100,7	99,4	102,3	100,1	109,4	115,3	113,1	111,8	100,5
I 2025	101,2	100,6	100,5	100,4	100,0	110,0	112,4	110,8	106,4	100,3

Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

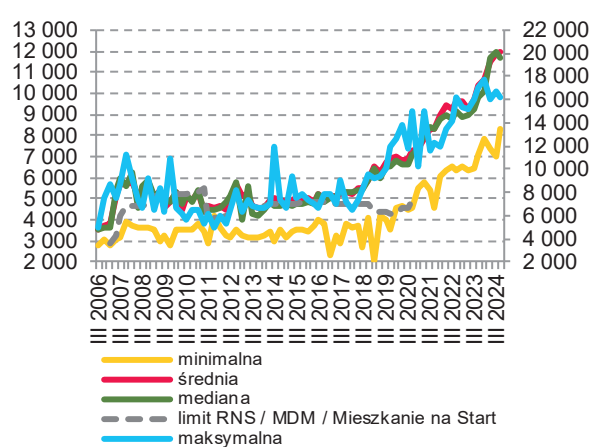
3.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

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



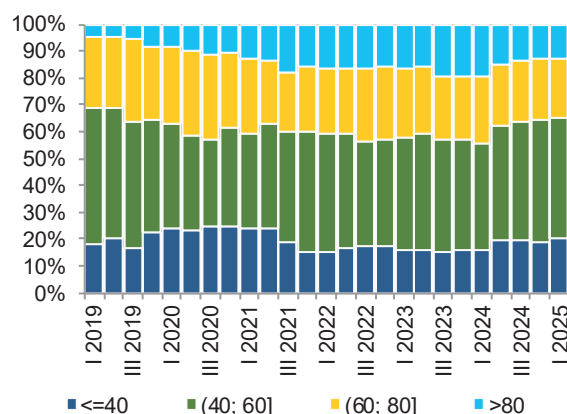
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



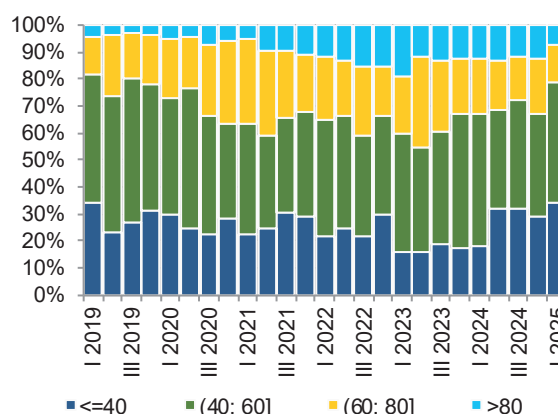
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 3.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



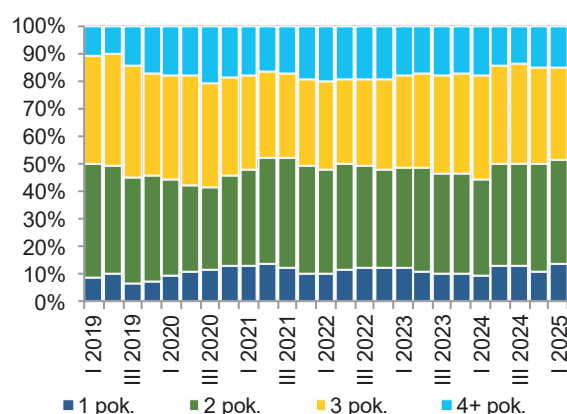
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 3.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



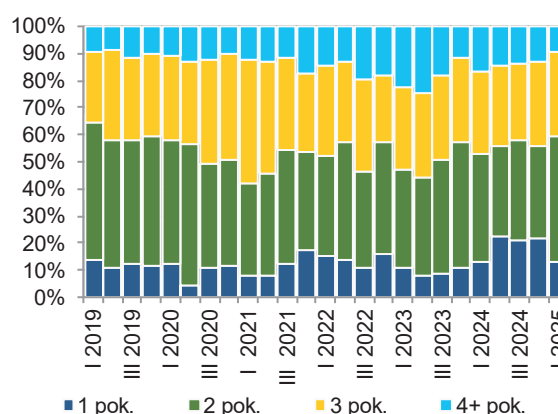
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 3.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



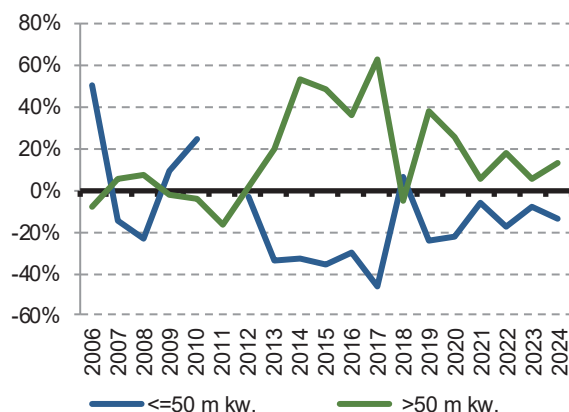
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 3.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



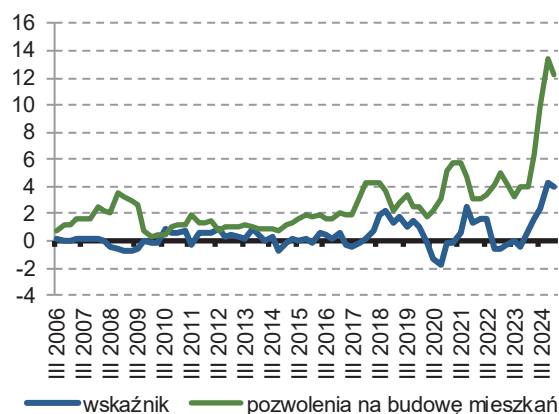
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



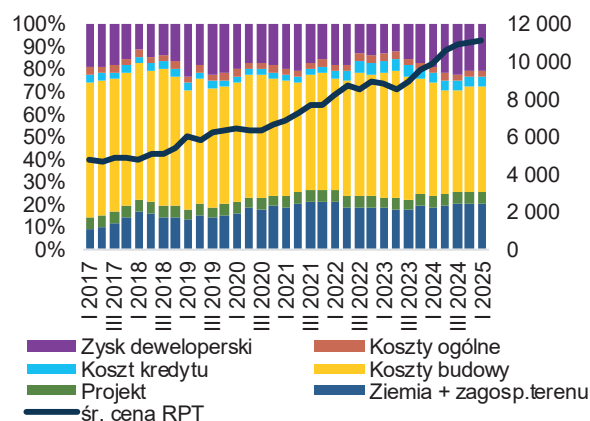
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 3.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

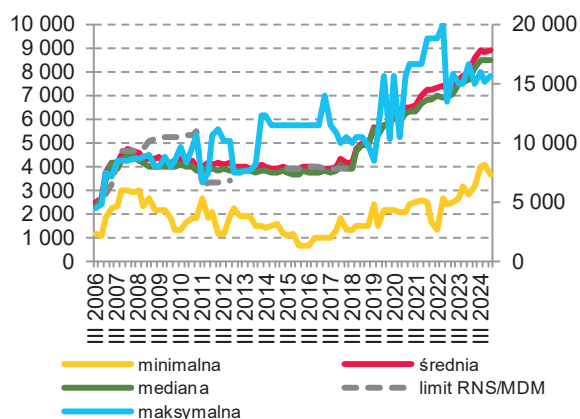
Wykres 3.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw.)



Źródło: NBP, Sekocenbud

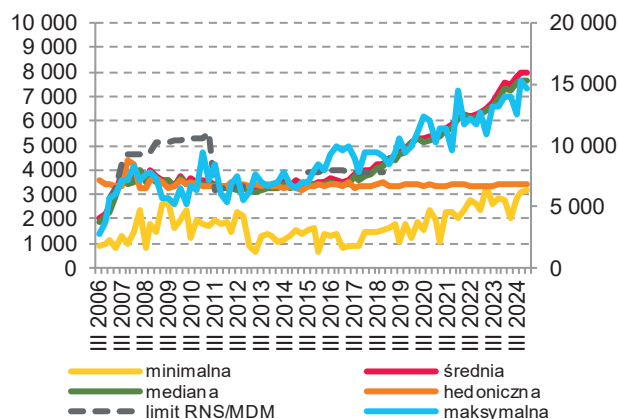
3.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

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



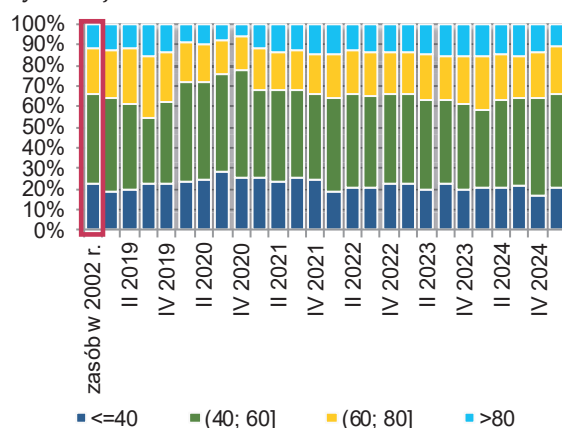
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



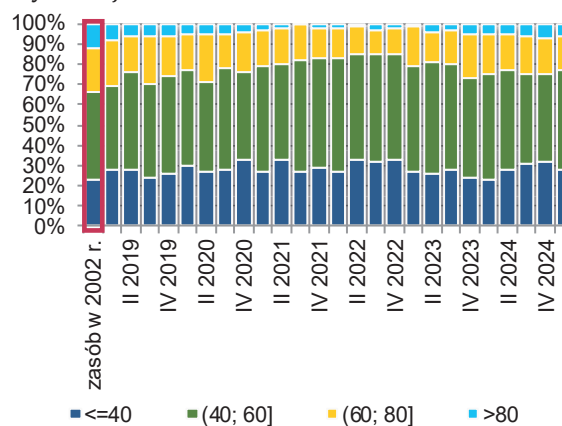
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 3.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



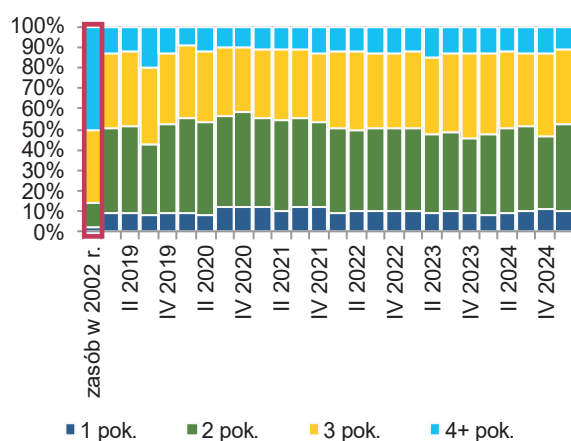
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 3.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



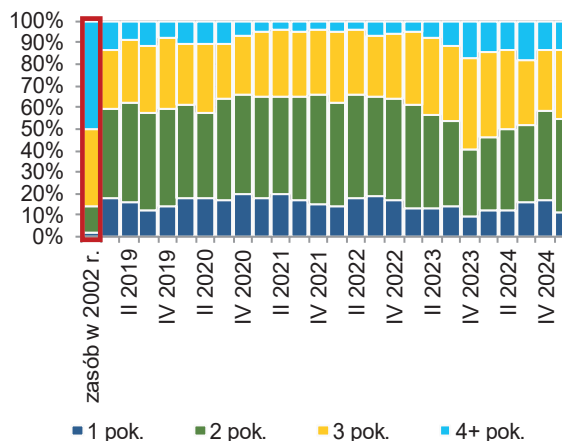
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 3.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



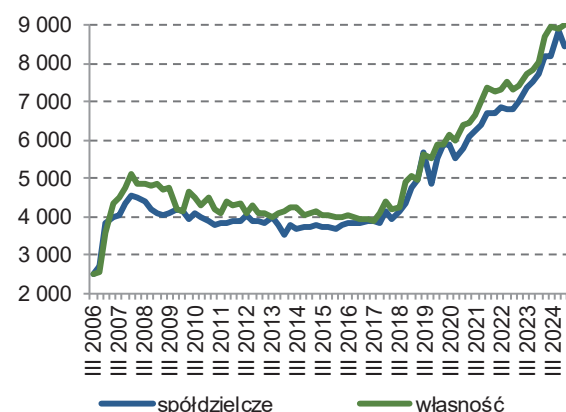
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 3.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



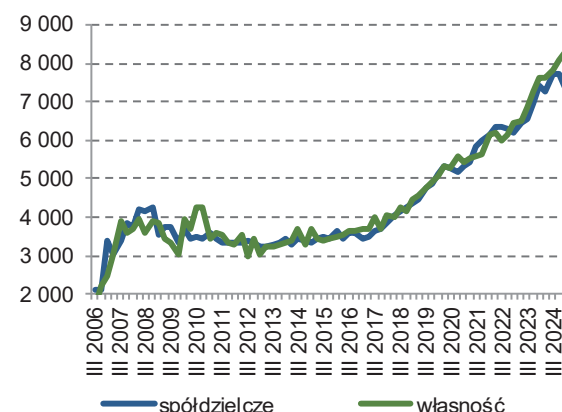
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



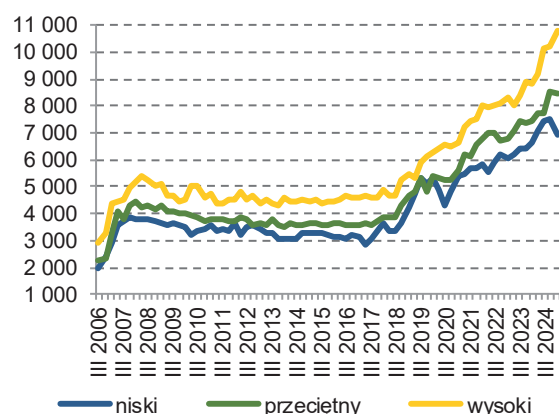
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



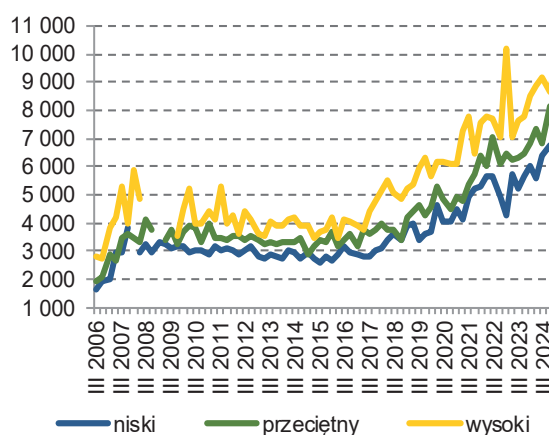
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



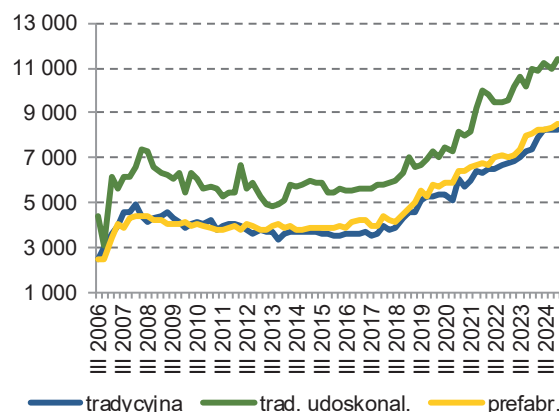
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



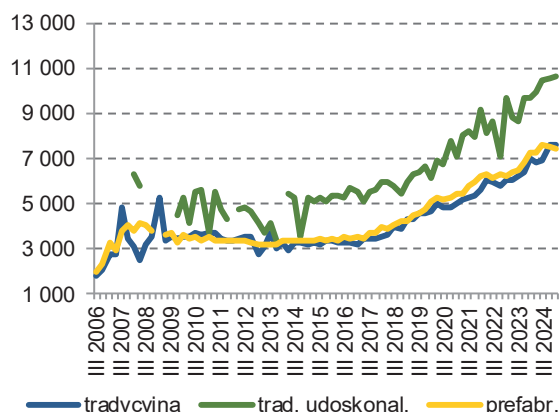
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



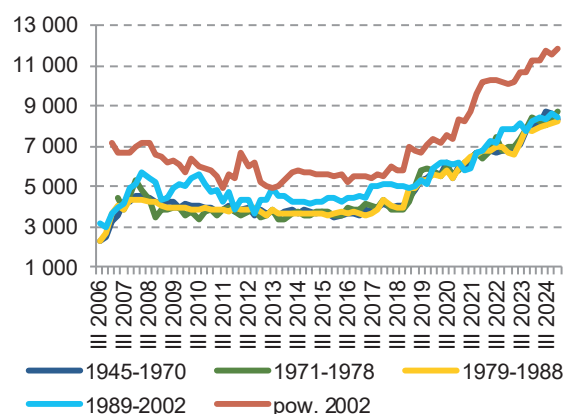
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



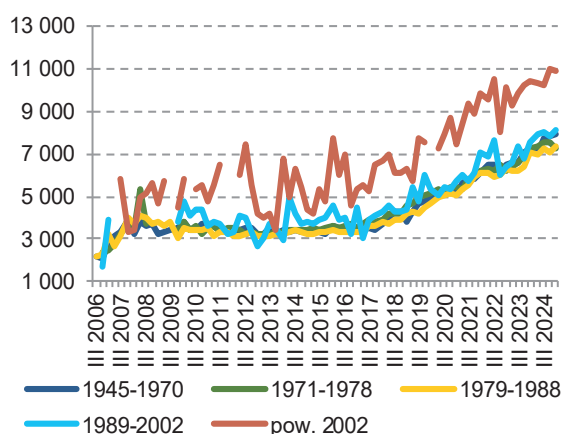
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



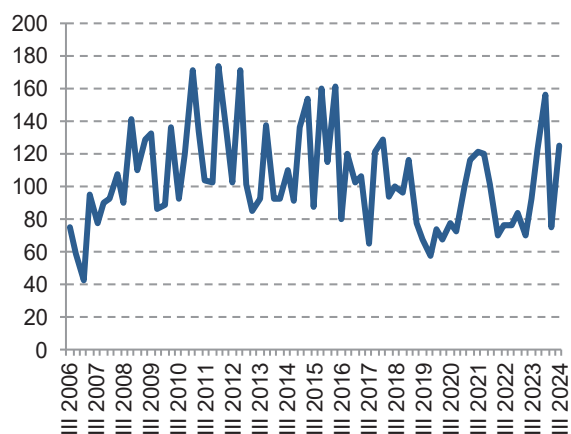
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



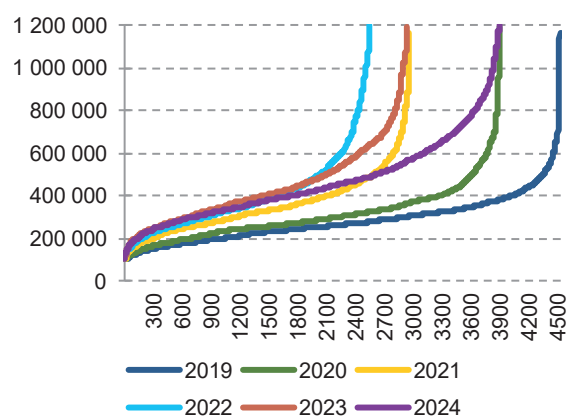
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

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



Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 3.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Katowicach



Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

4. Kielce

4.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

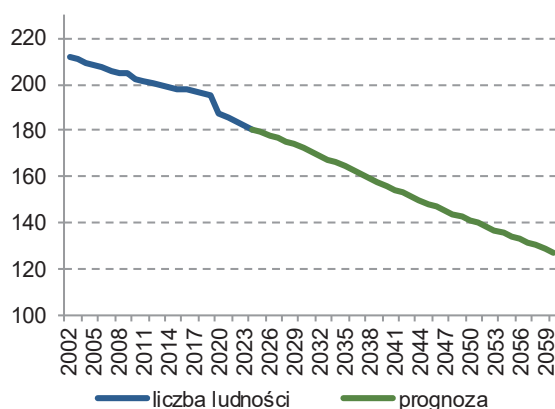
4.1.1 Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 4.1. Czynniki demograficzne w 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		
2019	194 852	-497	-474	-971	839	-2,6	-2,4	4,3
2020	187 427	-1 104	-351	-1 455	599	-5,9	-1,9	3,2
2021	185 478	-1 278	-474	-1 752	692	-6,9	-2,5	3,7
2022	183 885	-926	-687	-1 613	645	-5,0	-3,7	3,5
2023	182 295	-855	-684	-1 539	639	-4,7	-3,7	3,5
2024	180 537	-1 127	-739	-1 866	622	-6,2	-4,1	3,4

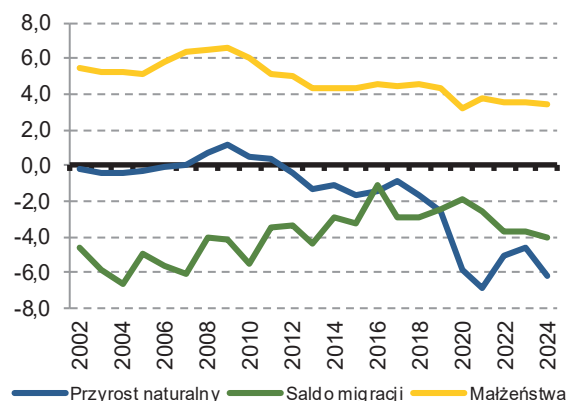
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

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



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

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

Tabela 4.2. Gospodarstwa domowe w Kielcach

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

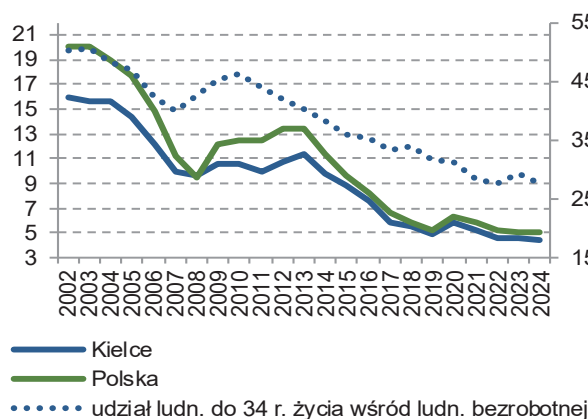
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2019	57,7	15,9	26,4
2020	57,1	16,0	26,9
2021	56,7	16,0	27,2
2022	56,4	16,0	27,6
2023	56,0	15,9	28,1
2024	55,7	15,8	28,6

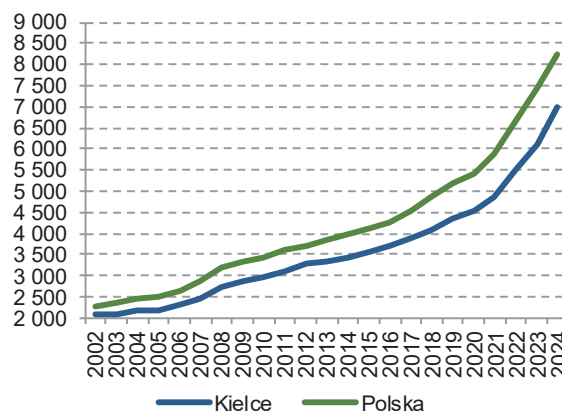
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

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



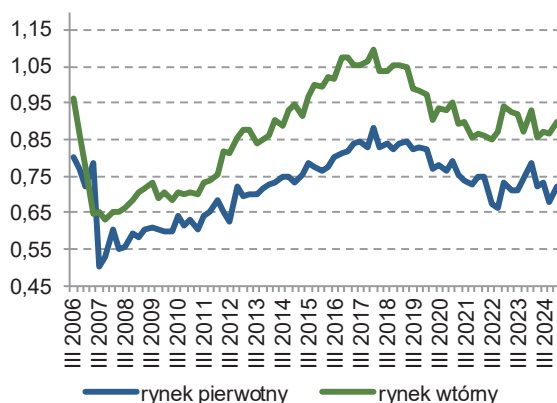
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

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



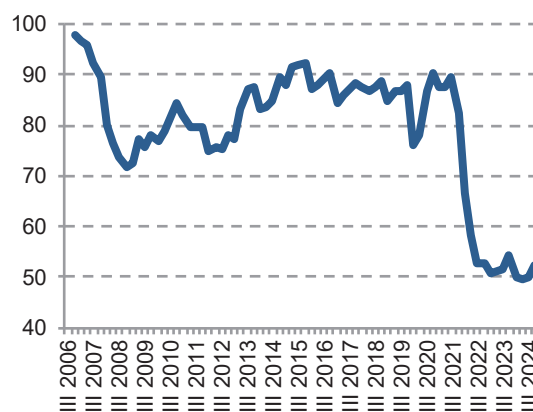
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

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



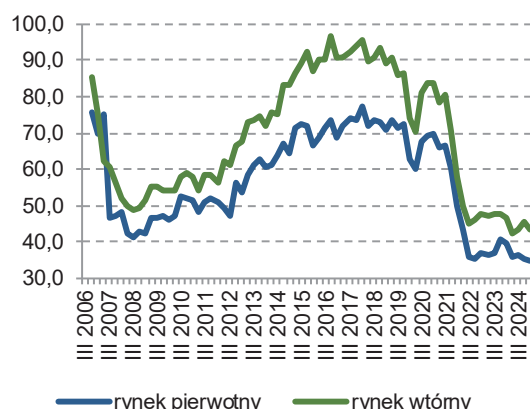
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach

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



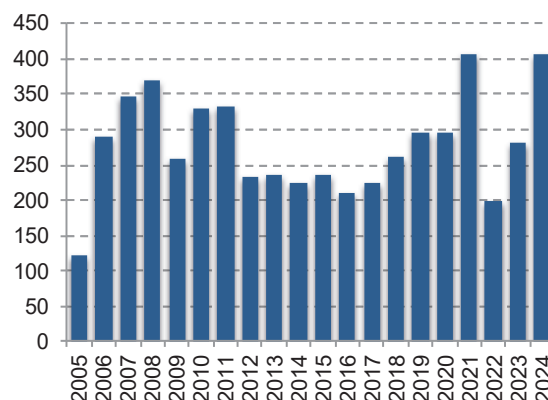
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach

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



*Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

4.1.2 Zasób mieszkaniowy

Tabela 4.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Kielcach

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	86 491	89 159	90 006	91 079	92 232	93 518
- mieszkania na 1000 ludności	444	476	485	495	506	518
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	5 090	5 310	5 365	5 430	5 501	5 572
- przeciętna (m kw.)	58,9	59,6	59,6	59,6	59,6	59,6
- na osobę (m kw.)	26,1	28,3	28,9	29,5	30,2	30,9
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,3	2,1	2,1	2,0	2,0	1,9

Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

4.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 4.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Kielcach

L.p.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Deweloperzy	43	44	44	40	37	39
2	Biura pośredników	48	46	45	42	38	45
3	Kancelarie notarialne	32	35	36	35	40	37
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	74	73	73	73	74	73
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	15	15	15	15	15	15
6	Wspólnoty mieszkaniowe	851	883	914	944	976	1000

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

Tabela 4.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Kielcach

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba umów	2 089	2 322	2 693	2 198	2 128	2 594
Wartość w mln zł	439,28	546,17	677,71	693,58	733,35	1 080,26

Źródło: Izba Administracji Skarbowej w Kielcach za lata 2019-2020. Dane za lata 2021-2024 szacunek NBP O/O w Kielcach.

Tabela 4.7. Budownictwo mieszkaniowe w Kielcach

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pozwolenia na budowę						
Ogółem, w tym:	808	1 160	1 686	1 729	1 265	2 265
- indywidualne	103	80	109	74	77	62
- na sprzedaż lub wynajem	705	1 080	1 577	1 450	1 188	2 203
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	1 102	833	1 909	1 288	879	1 432
- indywidualne	106	104	100	65	89	76
- na sprzedaż lub wynajem	996	729	1 809	1 223	790	1 356
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	1 424	1 545	1 173	1 093	1 177	1 303
- indywidualne	112	127	124	103	93	83
- spółdzielcze	42	0	0	42	69	0
- na sprzedaż lub wynajem	1 216	1 404	1 034	933	1 015	1 194
- społeczne czynszowe	46	0	0	0	0	0
- komunalne	8	14	15	15	0	26

Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

Tabela 4.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Kielcach

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	1 424	1 545	1 173	1 093	1 177	1 303
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	96,1	97,0	79,0	67,7	73,1	73,8
- na 1000 ludności	7,3	8,2	6,3	5,9	6,4	7,2
- na 1000 zaw. małżeństw	1 697	2 579	1 695	1 695	1 842	2 095
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-585	-946	-481	-448	-538	-681
- na 1000 ludności	-3,0	-5,0	-2,6	-2,4	-3,0	-3,8
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)						
	67,5	62,8	67,4	62,0	62,1	56,7
Liczba izb oddanych						
	4 421	4 789	3 555	3 274	3 435	3 659
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
	3,1	3,1	3,0	3,0	2,9	2,8
Przec. pow. izby (m kw.)						
	21,7	20,3	22,2	20,7	21,3	20,2

Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

Tabela 4.9. 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 2019	5 101	4 999	4 750	3 968	4 146	28,3
II 2019	5 132	5 020	4 759	4 067	4 145	28,0
III 2019	5 284	5 220	4 797	4 345	4 248	27,4
IV 2019	5 476	5 295	5 079	4 453	4 214	27,8
I 2020	5 494	5 425	5 447	4 578	4 233	27,0
II 2020	6 156	5 573	5 451	4 774	4 279	28,1
III 2020	6 145	5 725	5 439	4 770	4 276	27,5
IV 2020	6 235	5 920	5 531	4 867	4 307	28,6
I 2021	6 232	5 982	5 671	4 973	4 293	28,8
II 2021	6 345	6 297	5 739	5 301	4 320	29,1
III 2021	6 633	6 530	6 100	5 377	4 265	29,3
IV 2021	6 769	6 718	6 263	5 716	4 329	29,0
I 2022	7 124	6 929	6 651	5 992	4 311	31,7
II 2022	7 704	7 108	6 844	6 188	4 147	31,1
III 2022	8 068	8 043	6 922	6 391	4 217	34,5
IV 2022	8 347	8 282	6 883	6 324	4 229	38,5
I 2023	8 386	8 201	6 916	6 384	4 237	39,0
II 2023	8 447	8 432	6 990	6 475	4 226	39,4
III 2023	8 551	8 492	7 372	6 562	4 269	38,6
IV 2023	8 719	8 208	7 566	6 992	4 288	40,5
I 2024	9 034	8 578	8 213	7 287	4 285	39,0
II 2024	9 722	9 446	8 294	7 979	4 331	41,4
III 2024	10 060	9 476	8 485	7 932	4 193	40,6
IV 2024	10 725	10 288	8 529	8 045	4 234	41,2
I 2025	10 649	10 074	8 842	8 100	4 247	43,6

*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 Kielcach

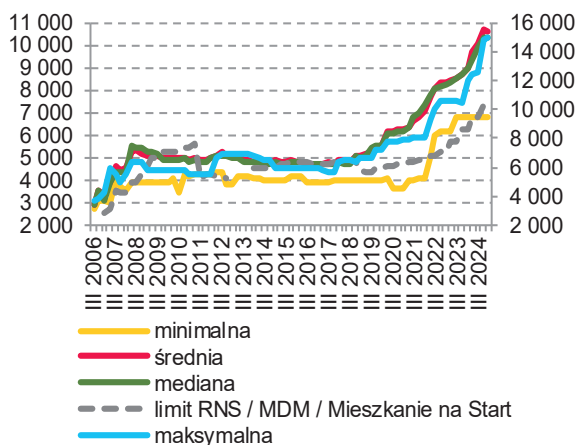
Tabela 4.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Kielcach

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 2019	99,8	100,6	104,6	102,2	99,3	104,8	108,9	110,2	107,1	101,1
II 2019	100,6	100,4	100,2	102,5	100,0	105,4	104,6	109,1	105,5	100,0
III 2019	102,9	104,0	100,8	106,8	102,5	108,9	108,6	109,9	111,9	101,8
IV 2019	103,6	101,4	105,9	102,5	99,2	107,1	106,6	111,9	114,7	100,9
I 2020	100,3	102,4	107,2	102,8	100,4	107,7	108,5	114,7	115,4	102,1
II 2020	112,0	102,7	100,1	104,3	101,1	119,9	111,0	114,5	117,4	103,2
III 2020	99,8	102,7	99,8	99,9	99,9	116,3	109,7	113,4	109,8	100,7
IV 2020	101,5	103,4	101,7	102,0	100,7	113,9	111,8	108,9	109,3	102,2
I 2021	100,0	101,0	102,5	102,2	99,7	113,4	110,3	104,1	108,6	101,4
II 2021	101,8	105,3	101,2	106,6	100,6	103,1	113,0	105,3	111,0	101,0
III 2021	104,5	103,7	106,3	101,4	98,7	107,9	114,1	112,2	112,7	99,7
IV 2021	102,0	102,9	102,7	106,3	101,5	108,6	113,5	113,2	117,4	100,5
I 2022	105,2	103,1	106,2	104,8	99,6	114,3	115,8	117,3	120,5	100,4
II 2022	108,1	102,6	102,9	103,3	96,2	121,4	112,9	119,3	116,7	96,0
III 2022	104,7	113,2	101,1	103,3	101,7	121,6	123,2	113,5	118,9	98,9
IV 2022	103,5	103,0	99,4	98,9	100,3	123,3	123,3	109,9	110,6	97,7
I 2023	100,5	99,0	100,5	100,9	100,2	117,7	118,4	104,0	106,5	98,3
II 2023	100,7	102,8	101,1	101,4	99,7	109,7	118,6	102,1	104,6	101,9
III 2023	101,2	100,7	105,5	101,3	101,0	106,0	105,6	106,5	102,7	101,2
IV 2023	102,0	96,7	102,6	106,6	100,4	104,5	99,1	109,9	110,6	101,4
I 2024	103,6	104,5	108,5	104,2	99,9	107,7	104,6	118,7	114,1	101,1
II 2024	107,6	110,1	101,0	109,5	101,1	115,1	112,0	118,7	123,2	102,5
III 2024	103,5	100,3	102,3	99,4	96,8	117,6	111,6	115,1	120,9	98,2
IV 2024	106,6	108,6	100,5	101,4	101,0	123,0	125,3	112,7	115,1	98,8
I 2025	99,3	97,9	103,7	100,7	100,3	117,9	117,4	107,7	111,2	99,1

Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

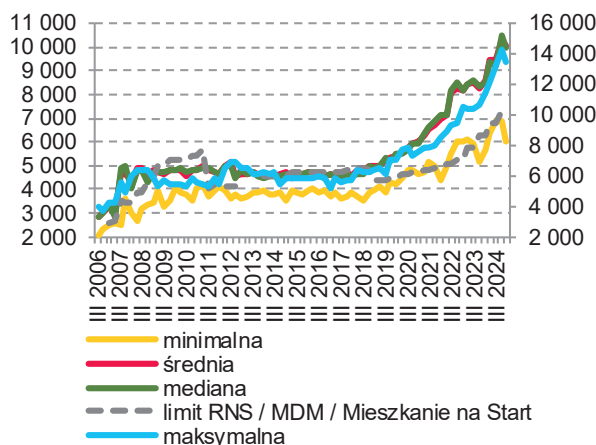
4.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

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



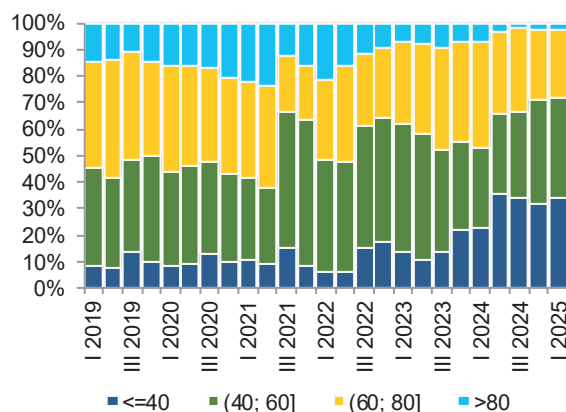
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



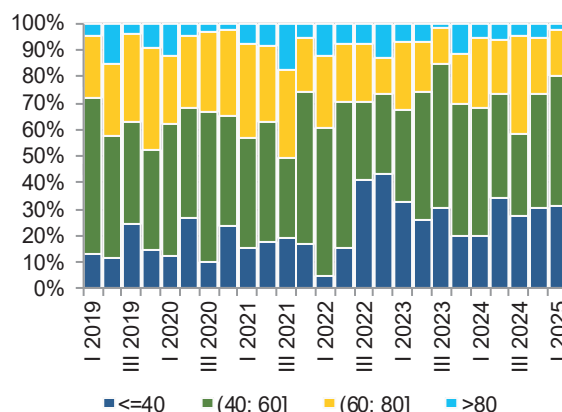
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 4.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



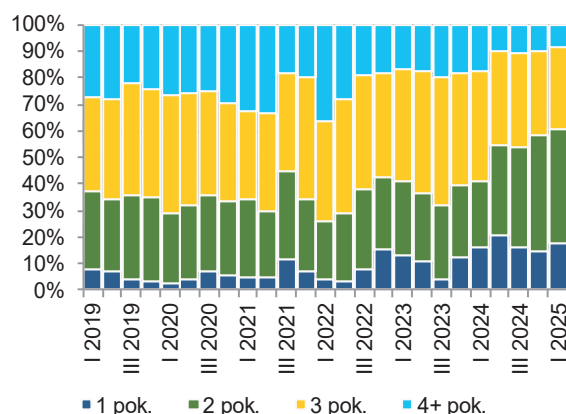
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 4.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



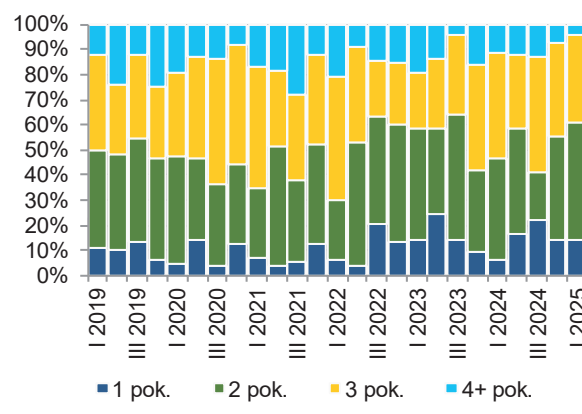
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 4.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



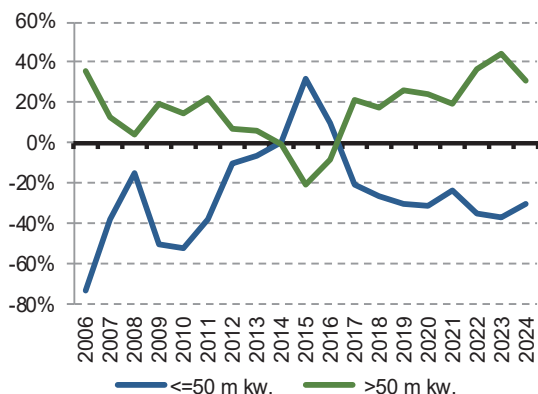
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 4.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



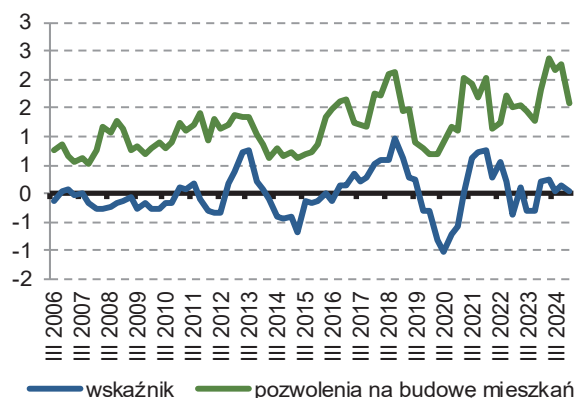
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



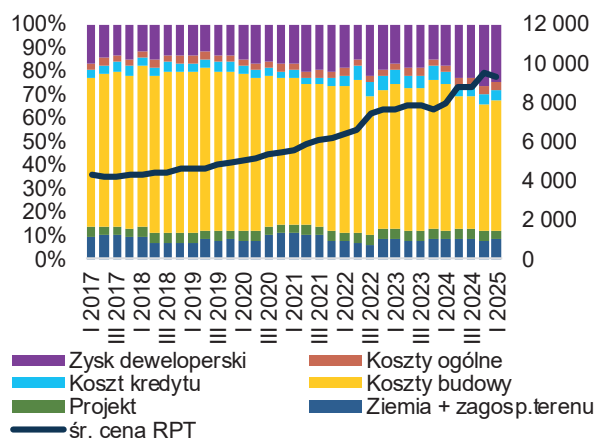
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 4.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach

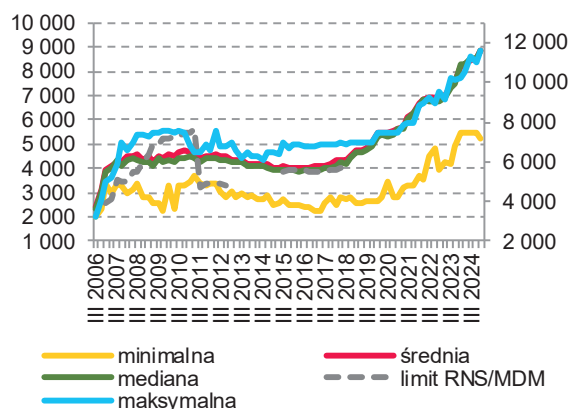
Wykres 4.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw.)



Źródło: NBP, Sekocenbud

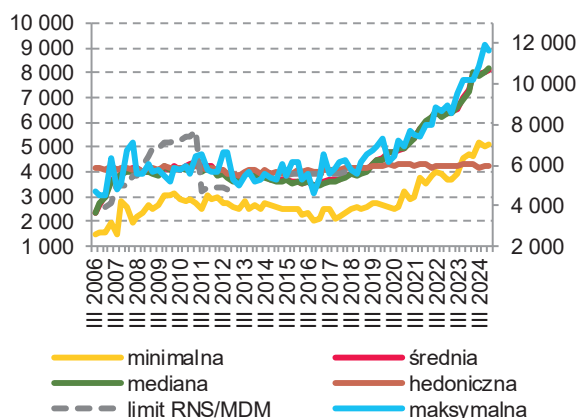
4.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

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



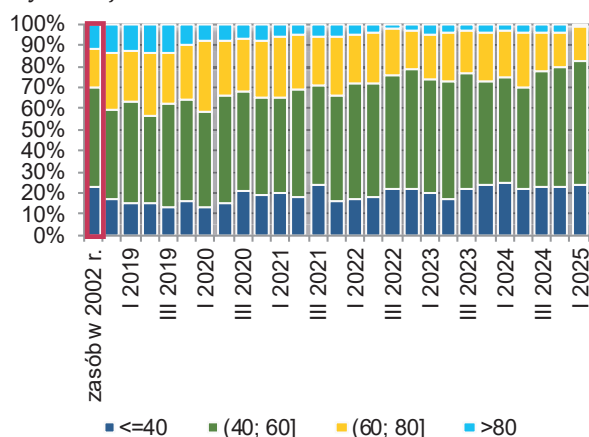
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



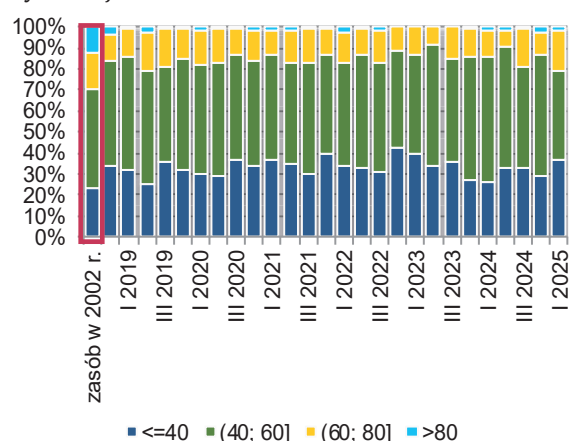
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 4.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



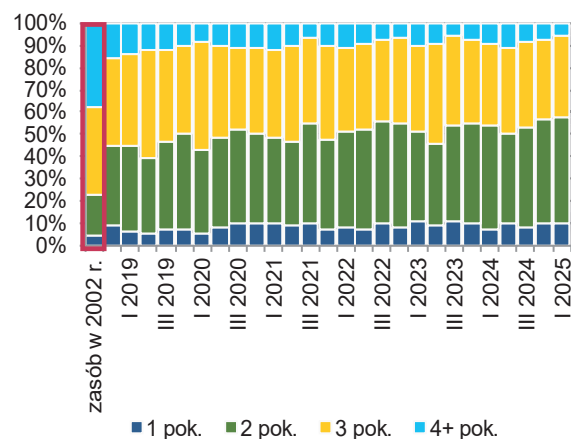
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 4.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



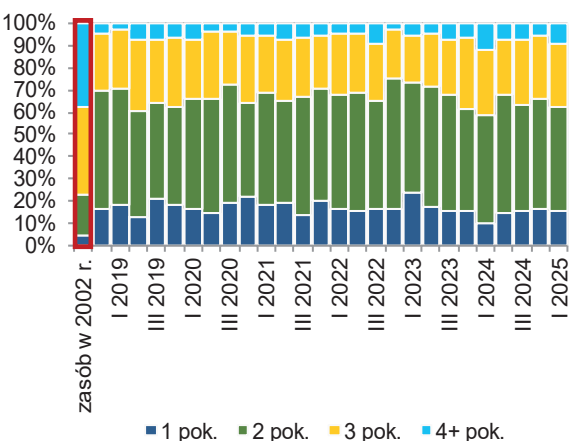
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 4.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



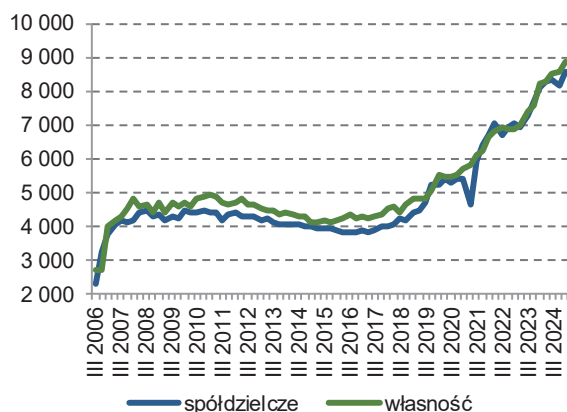
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 4.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



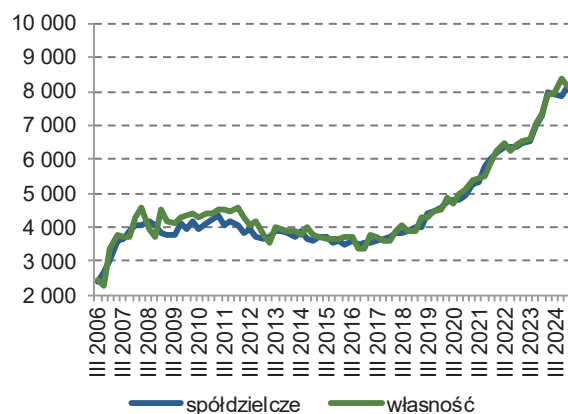
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



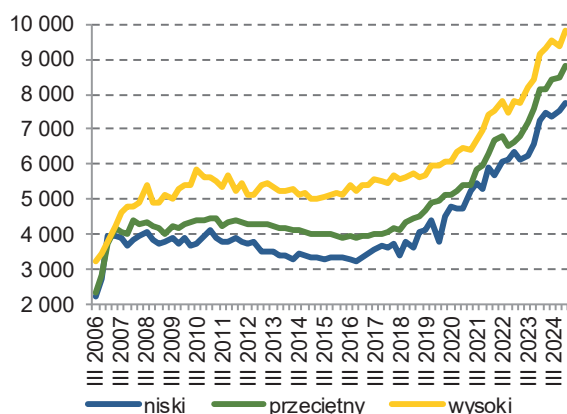
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



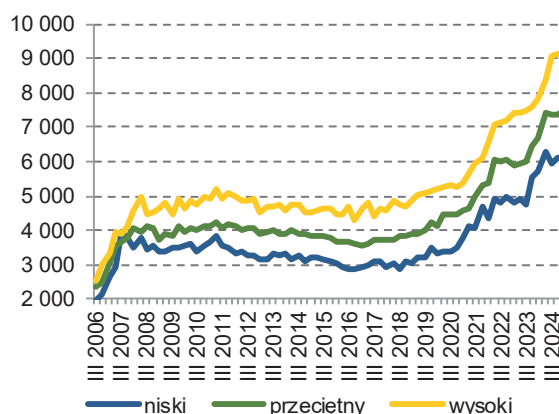
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



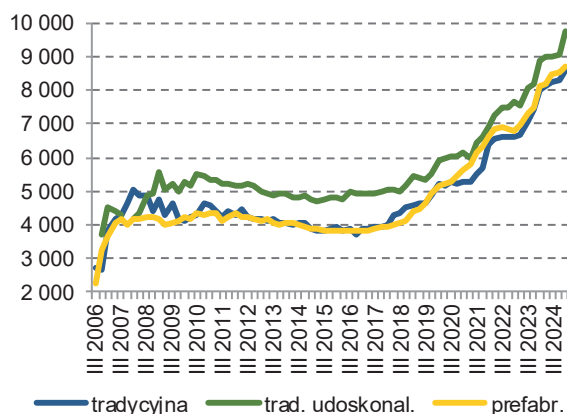
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



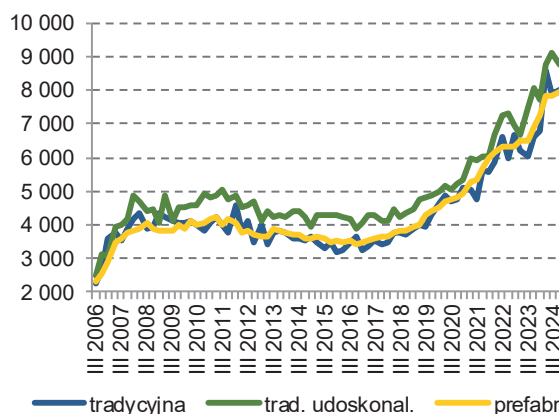
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



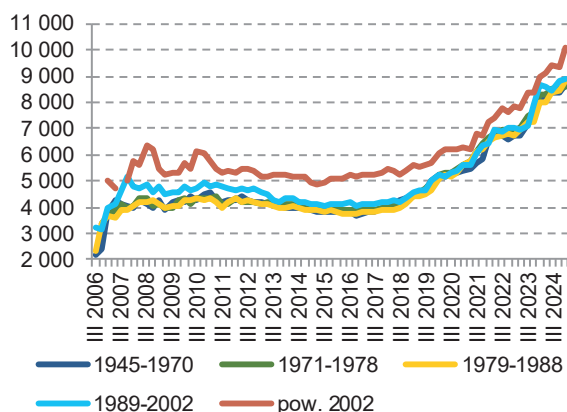
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



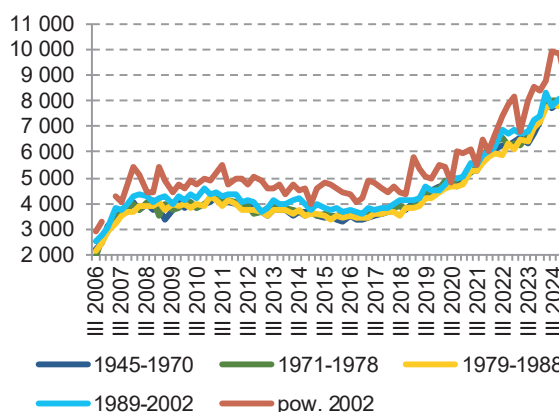
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



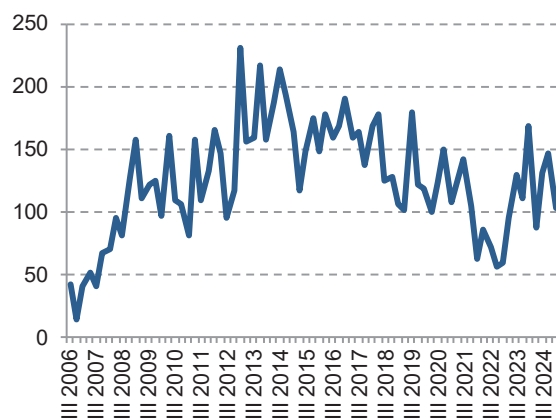
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



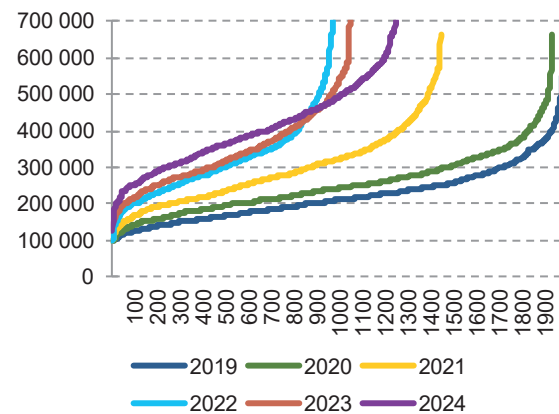
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

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



Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 4.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Kielcach



Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

5. Kraków

5.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

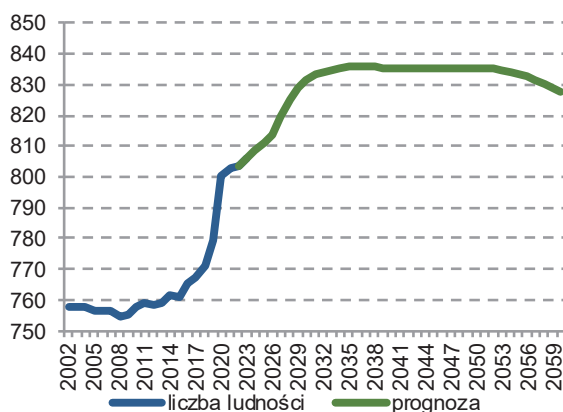
5.1.1 Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 5.1. Czynniki demograficzne w 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		
2019	779 115	1 525	6 972	8 497	4 805	2,0	9,0	6,2
2020	800 531	-65	2 503	2 438	4 021	-0,1	3,1	5,0
2021	802 583	-798	3 237	2 439	4 863	-1,0	4,0	6,1
2022	803 282	-367	1 886	1 519	4 686	-0,5	2,4	5,8
2023	806 201	-414	3 261	2 847	4 665	-0,5	4,1	5,8
2024	809 168	-502	3 271	2 769	4 260	-0,6	4,1	5,3

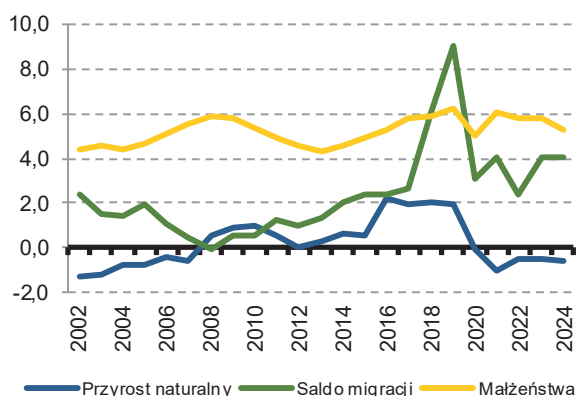
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

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



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

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Tabela 5.2. Gospodarstwa domowe w Krakowie

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

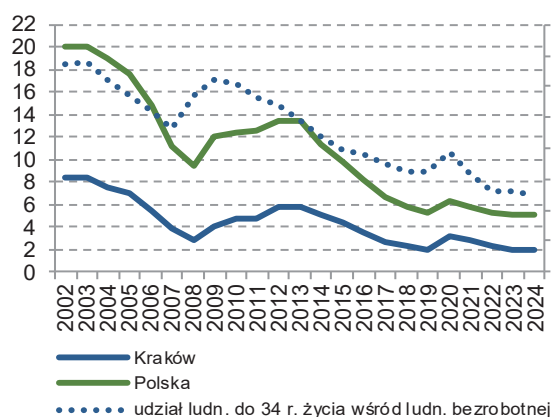
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2019	59,1	17,2	23,6
2020	61,9	15,8	22,3
2021	61,6	16,1	22,3
2022	61,3	16,4	22,4
2023	61,1	16,5	22,4
2024	61,0	16,5	22,5

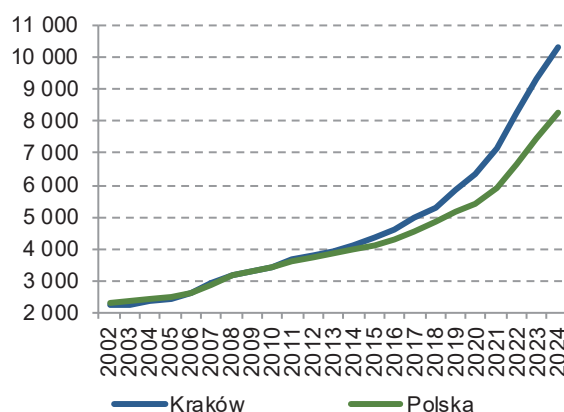
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

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



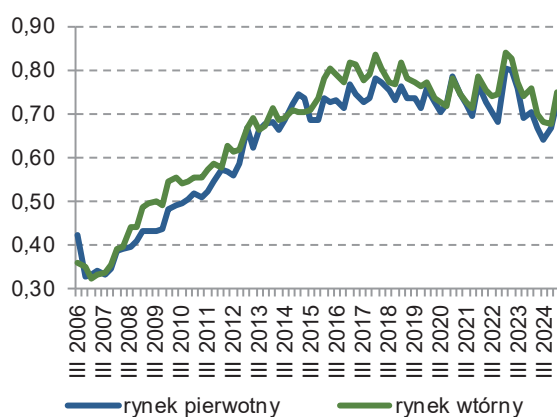
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

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



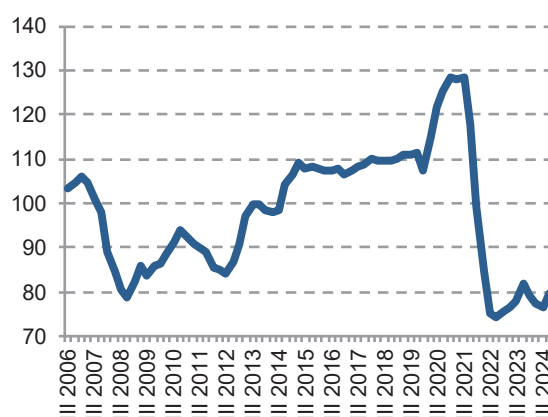
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

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



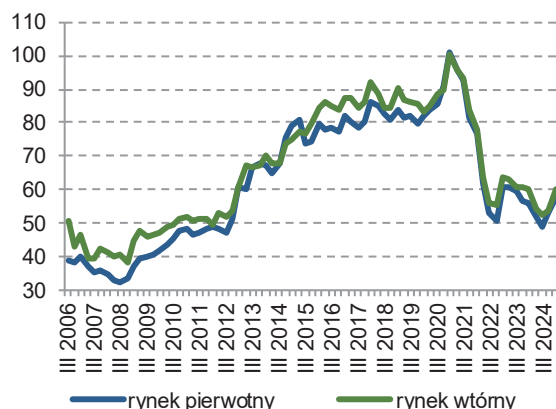
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie

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



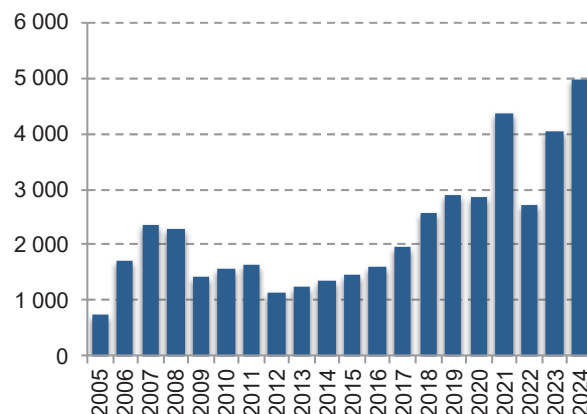
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie

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



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

5.1.2 Zasób mieszkaniowy

Tabela 5.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Krakowie

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	402 538	431 775	438 684	449 055	458 246	466 649
- mieszkania na 1000 ludności	517	539	547	559	568	577
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	23 180	24 899	25 310	25 937	26 477	26 992
- przeciętna (m kw.)	57,6	57,7	57,7	57,8	57,8	57,8
- na osobę (m kw.)	29,8	31,1	31,5	32,3	32,8	33,4
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	1,9	1,9	1,8	1,8	1,8	1,7

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

5.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 5.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Krakowie

L.p.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Deweloperzy	176	168	150	144	155	142
2	Pośrednicy	1 319	1 195	1 244	1 227	1 247	1 307
3	Kancelarie notarialne	112	117	120	125	130	131
4	Rzeczoznawcy majątkowi	307	330	340	346	354	364
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	112	98	96	97	88	96
6	Wspólnoty mieszkaniowe	5 481	5 979	6 178	6 379	6 536	6 699

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

Tabela 5.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Krakowie

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba umów	16 569	14 931	17 152	15 792	15 972	13 515
Wartość w mln zł	6 189	6 276	8 215	8 510	9 647	10 026

Źródło: Urząd Miasta w Krakowie oraz szacunki NBP O/O w Krakowie

Tabela 5.7. Budownictwo mieszkaniowe w Krakowie

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	9 058	9 232	9 763	8 774	7 555	11 744
- indywidualne	573	464	482	490	421	400
- na sprzedaż lub wynajem	8 357	8 768	9 281	8 284	7 134	11 344
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	10 240	9 010	10 805	5 326	5 708	6 716
- indywidualne	746	745	710	403	420	406
- na sprzedaż lub wynajem	9 494	8 265	9 803	4 923	5 288	6 310
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	13 039	10 158	10 101	10 766	9 635	8 653
- indywidualne	474	473	551	586	469	504
- spółdzielcze	78	298	90	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	12 308	9 222	9 460	10 130	9 166	8 149
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0	0
- komunalne	179	165	0	48	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Tabela 5.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Krakowie

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	13 039	10 158	10 101	10 766	9 635	8 653
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	730,5	593,1	598,0	663,9	579,1	540,8
- na 1000 ludności	16,8	12,7	12,6	13,4	12,0	10,7
- na 1000 zaw. małżeństw	2 714	2 526	2 077	2 297	2 065	2 031
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-8 234	-6 137	-5 238	-6 080	-4 970	-4 393
- na 1000 ludności	-10,6	-7,7	-6,5	-7,6	-6,2	-5,4
Przec. pow. użytk. mieszkania	56,0	58,4	59,2	61,7	60,1	62,5
Liczba izb oddanych	33 170	27 528	27 274	30 150	26 469	24 254
Przeciętna liczba izb w	2,5	2,7	2,7	2,8	2,7	2,8
Przec. pow. izby (m kw.)	22,0	21,5	21,9	22,0	21,9	22,3

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

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

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2019	7 623	7 426	8 697	6 912	5 612	42,8	42,6
II 2019	7 957	7 739	8 899	7 286	5 773	43,3	47,3
III 2019	8 017	7 788	8 913	7 404	5 688	46,2	47,6
IV 2019	8 532	8 238	9 109	7 657	5 510	46,0	48,4
I 2020	9 212	8 307	9 518	8 170	5 403	44,1	40,4
II 2020	9 757	8 613	9 672	8 476	5 538	45,0	41,6
III 2020	9 466	8 917	9 542	8 634	5 577	43,3	40,4
IV 2020	9 594	8 745	9 820	8 849	5 671	39,0	39,5
I 2021	9 739	8 866	9 899	8 945	5 585	40,2	36,1
II 2021	10 142	9 377	10 231	9 378	5 612	42,1	39,1
III 2021	10 618	9 727	10 614	9 696	5 660	45,6	43,0
IV 2021	11 009	10 308	11 416	9 999	5 600	47,3	43,9
I 2022	11 156	10 537	11 845	10 329	5 675	48,5	46,3
II 2022	11 391	11 142	12 106	10 746	5 571	54,9	50,8
III 2022	11 731	11 601	12 247	11 057	5 669	60,7	57,0
IV 2022	11 967	12 123	12 433	11 087	5 645	65,4	58,8
I 2023	12 146	11 492	12 649	11 016	5 588	66,9	57,4
II 2023	13 050	11 590	13 026	11 188	5 534	65,6	60,1
III 2023	14 174	12 227	14 186	11 988	5 536	68,8	62,9
IV 2023	14 555	13 466	15 147	12 560	5 575	67,0	65,9
I 2024	15 585	14 688	16 417	13 654	5 547	67,4	62,8
II 2024	16 752	15 450	16 816	14 699	5 639	69,1	62,7
III 2024	16 570	16 032	16 630	15 071	5 645	69,8	60,7
IV 2024	16 558	15 452	16 552	15 235	5 667	66,6	62,3
I 2025	16 912	15 657	16 428	15 126	5 653	68,5	61,0

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 Krakowie

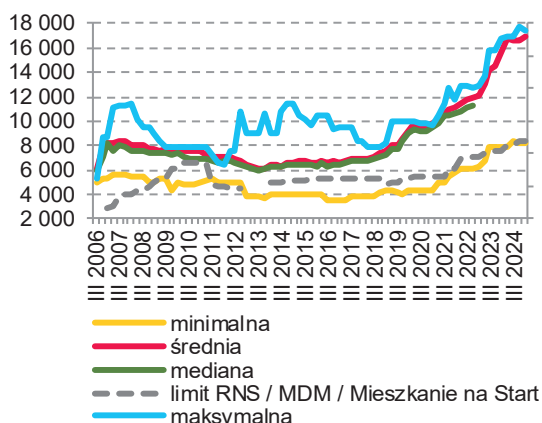
Tabela 5.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Krakowie

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 2019	103,6	103,2	102,7	100,3	98,3	110,2	109,3	112,0	108,7	98,9
II 2019	104,4	104,2	102,3	105,4	102,9	115,3	114,2	111,2	112,0	100,4
III 2019	100,8	100,6	100,2	101,6	98,5	113,9	112,1	110,6	109,1	99,2
IV 2019	106,4	105,8	102,2	103,4	96,9	116,0	114,4	107,6	111,1	96,5
I 2020	108,0	100,8	104,5	106,7	98,1	120,8	111,9	109,4	118,2	96,3
II 2020	105,9	103,7	101,6	103,7	102,5	122,6	111,3	108,7	116,3	95,9
III 2020	97,0	103,5	98,7	101,9	100,7	118,1	114,5	107,1	116,6	98,0
IV 2020	101,4	98,1	102,9	102,5	101,7	112,5	106,2	107,8	115,6	102,9
I 2021	101,5	101,4	100,8	101,1	98,5	105,7	106,7	104,0	109,5	103,4
II 2021	104,1	105,8	103,4	104,8	100,5	103,9	108,9	105,8	110,6	101,3
III 2021	104,7	103,7	103,7	103,4	100,9	112,2	109,1	111,2	112,3	101,5
IV 2021	103,7	106,0	107,5	103,1	98,9	114,7	117,9	116,3	113,0	98,7
I 2022	101,3	102,2	103,8	103,3	101,3	114,5	118,9	119,7	115,5	101,6
II 2022	102,1	105,7	102,2	104,0	98,2	112,3	118,8	118,3	114,6	99,3
III 2022	103,0	104,1	101,2	102,9	101,8	110,5	119,3	115,4	114,0	100,1
IV 2022	102,0	104,5	101,5	100,3	99,6	108,7	117,6	108,9	110,9	100,8
I 2023	101,5	94,8	101,7	99,4	99,0	108,9	109,1	106,8	106,7	98,5
II 2023	107,4	100,9	103,0	101,6	99,0	114,6	104,0	107,6	104,1	99,3
III 2023	108,6	105,5	108,9	107,2	100,0	120,8	105,4	115,8	108,4	97,7
IV 2023	102,7	110,1	106,8	104,8	100,7	121,6	111,1	121,8	113,3	98,8
I 2024	107,1	109,1	108,4	108,7	99,5	128,3	127,8	129,8	123,9	99,3
II 2024	107,5	105,2	102,4	107,7	101,7	128,4	133,3	129,1	131,4	101,9
III 2024	98,9	103,8	98,9	102,5	100,1	116,9	131,1	117,2	125,7	102,0
IV 2024	99,9	96,4	99,5	101,1	100,4	113,8	114,8	109,3	121,3	101,7
I 2025	102,1	101,3	99,2	99,3	99,8	108,5	106,6	100,1	110,8	101,9

Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

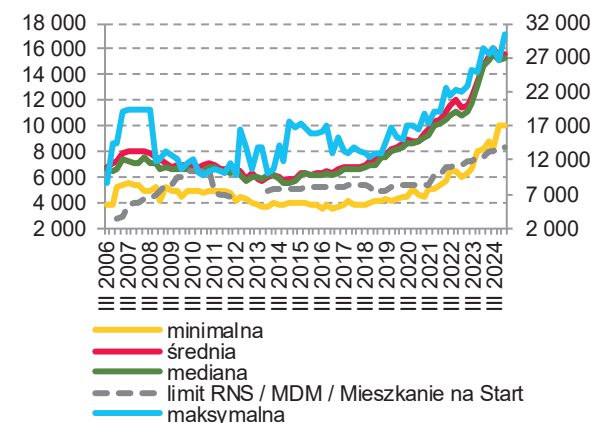
5.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

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



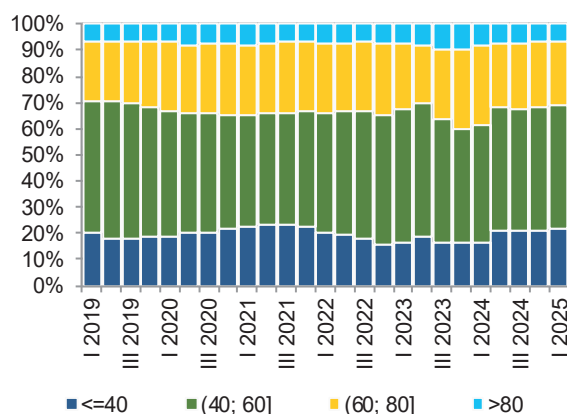
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



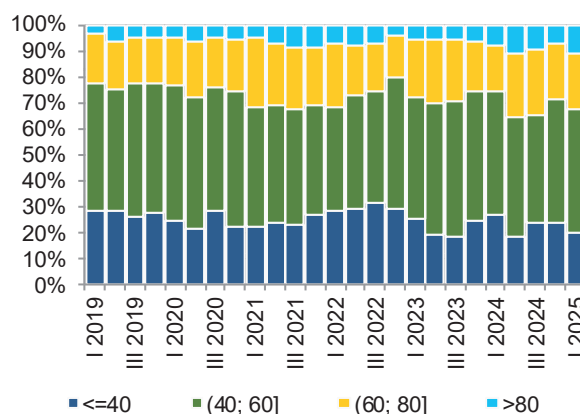
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 5.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



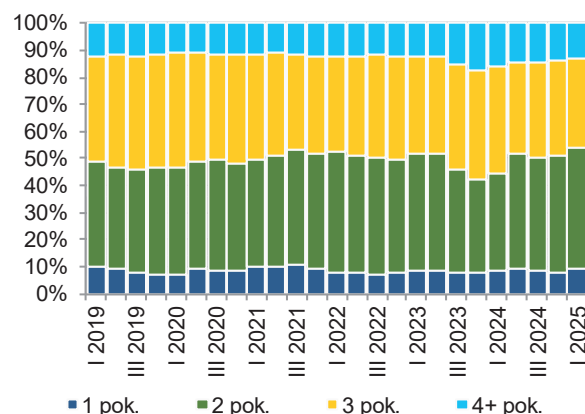
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 5.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



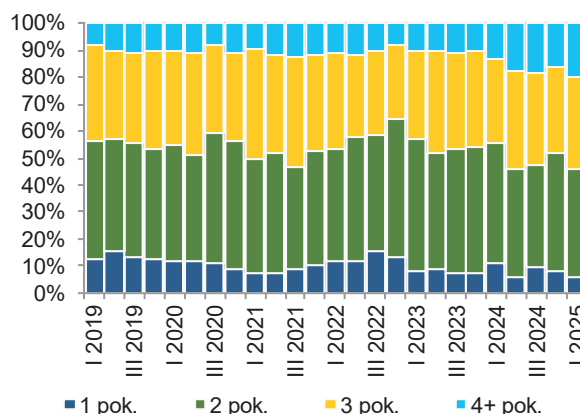
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 5.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



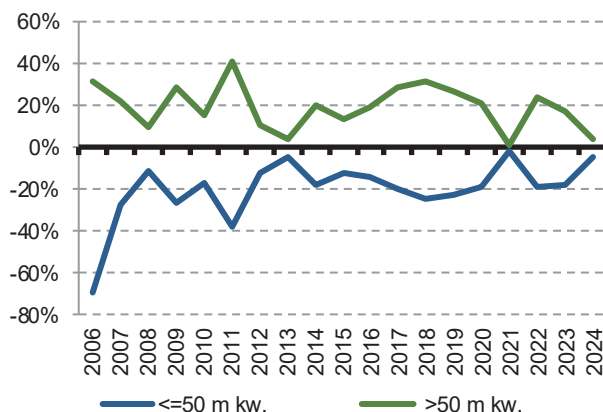
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 5.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



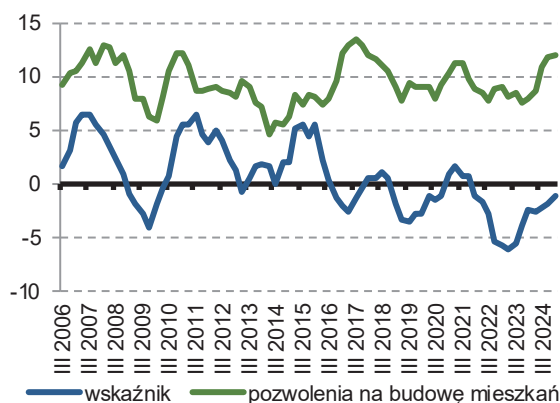
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



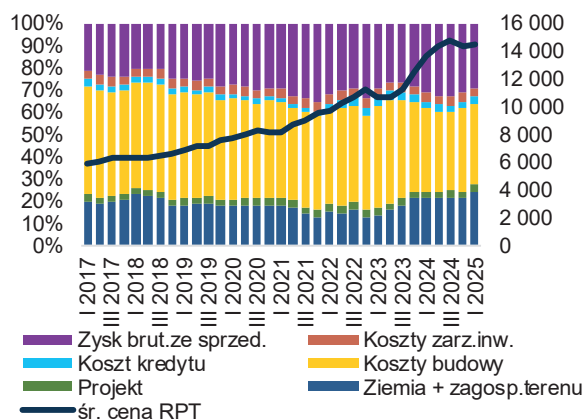
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 5.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie

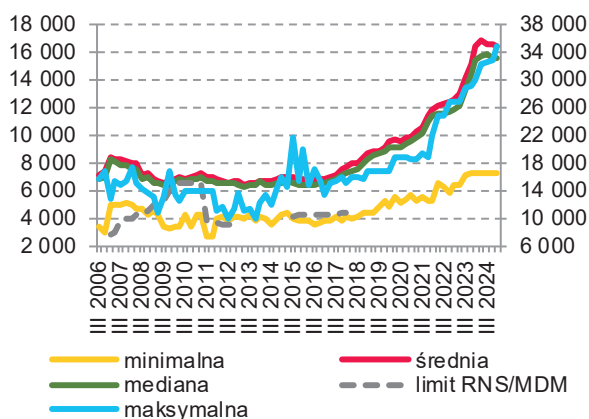
Wykres 5.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw.)



Źródło: NBP, Sekocenbud

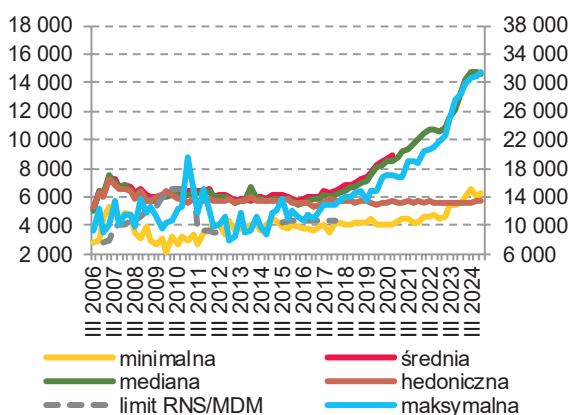
5.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

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



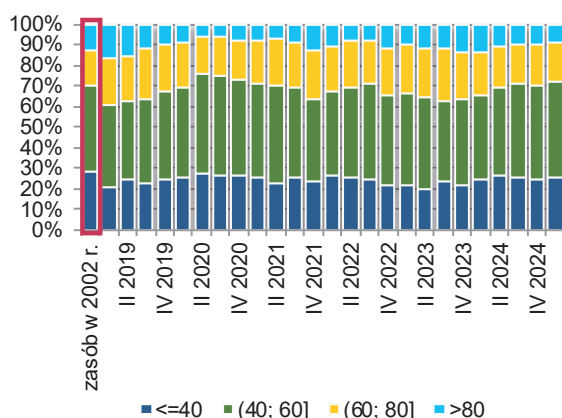
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



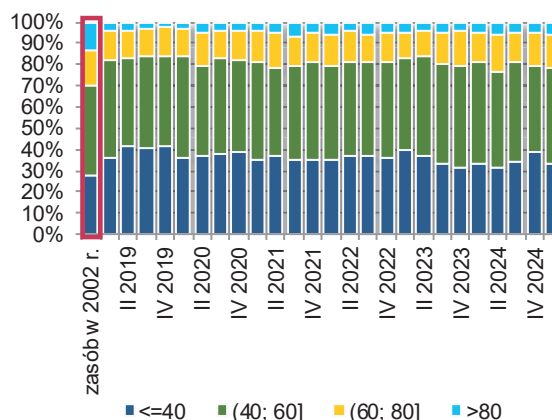
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 5.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



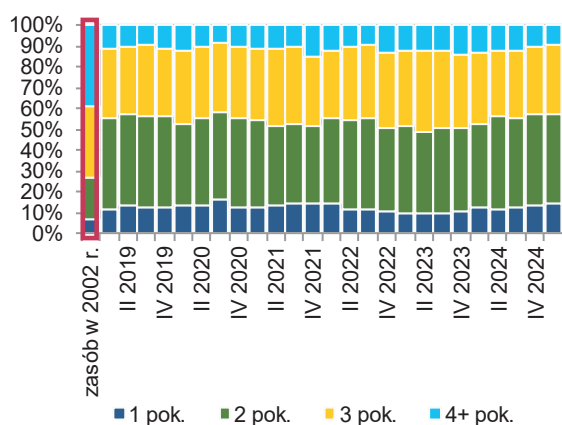
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 5.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



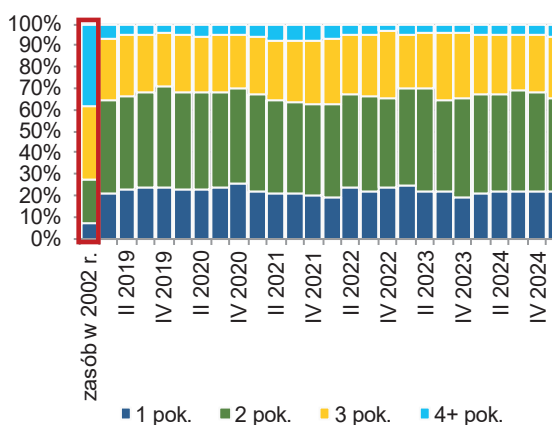
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 5.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



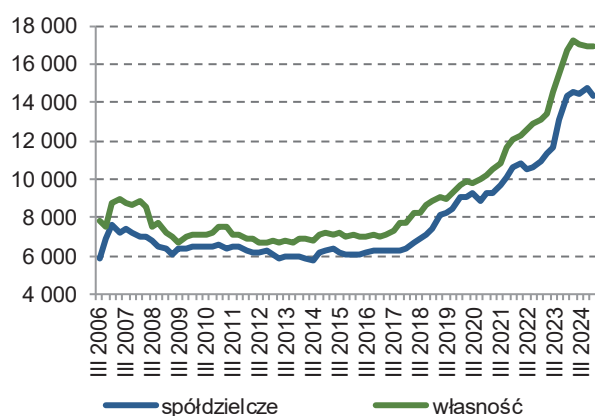
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 5.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



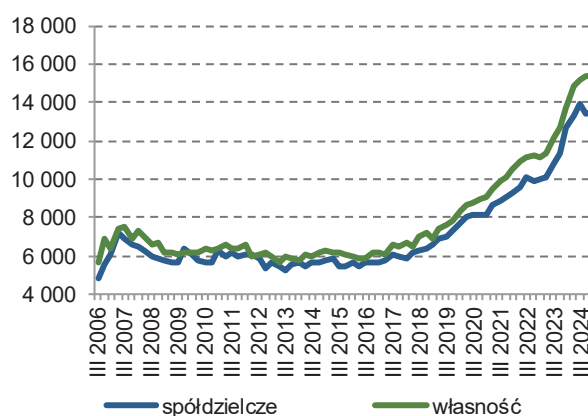
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



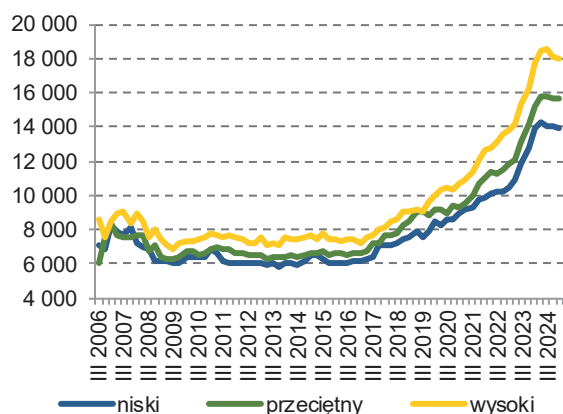
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



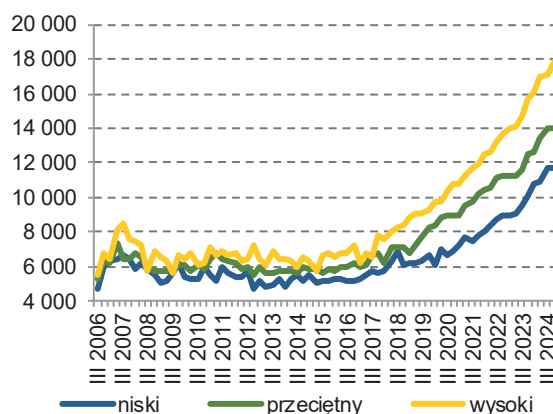
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



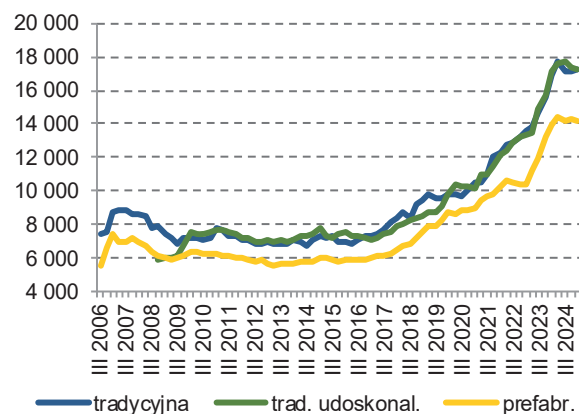
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



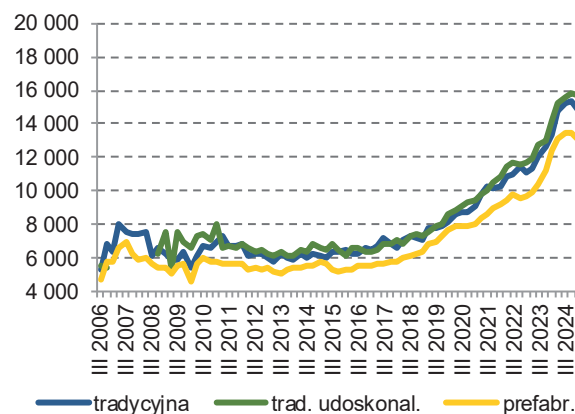
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



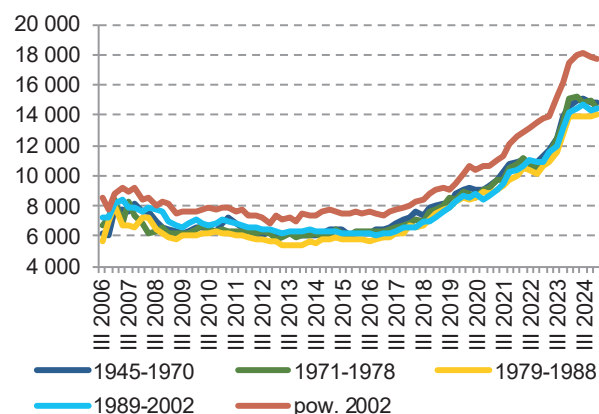
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



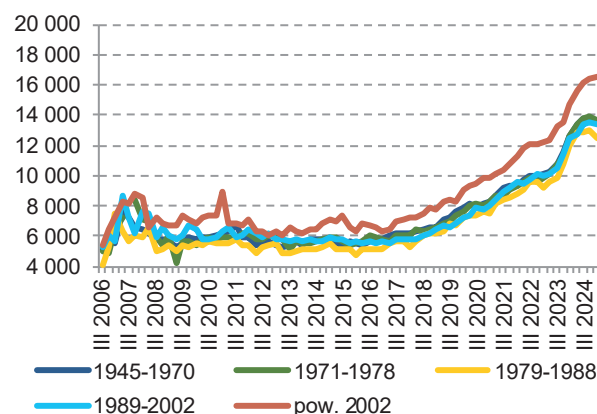
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



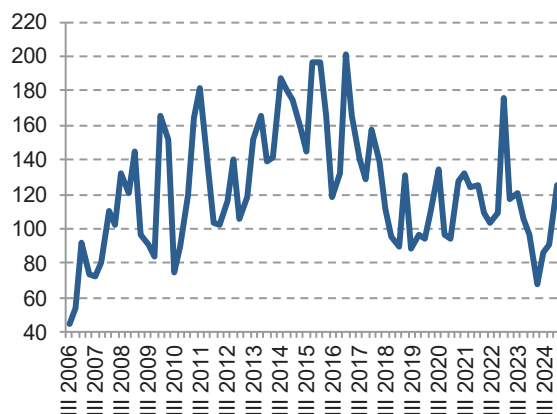
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



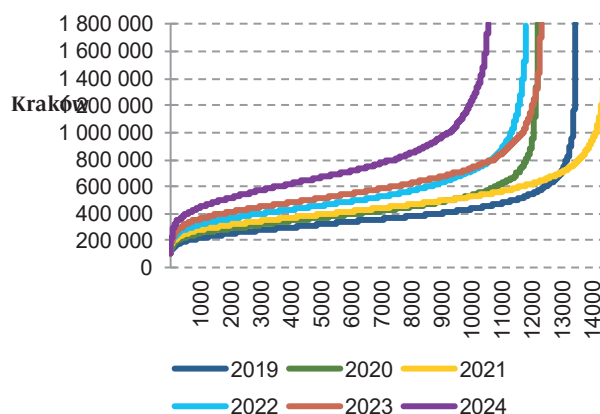
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

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



Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 5.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Krakowie



Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

6. Lublin

6.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

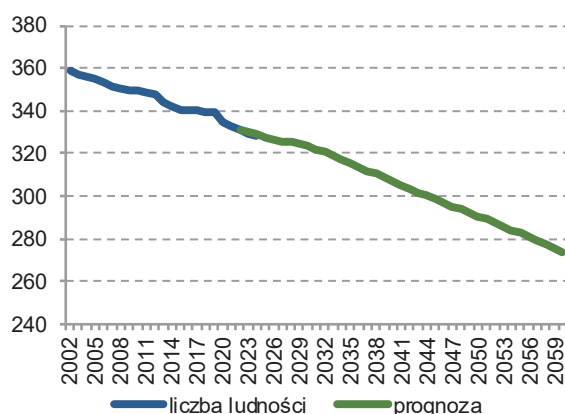
6.1.1 Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 6.1. Czynniki demograficzne w 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			
2019	339 784	36	193	229	1 672	0,1	0,6	4,9
2020	335 114	-839	-182	-1 021	1 402	-2,5	-0,5	4,2
2021	332 852	-1 469	-377	-1 846	1 567	-4,4	-1,1	4,7
2022	331 243	-1 008	-599	-1 607	1 515	-3,0	-1,8	4,6
2023	329 565	-1 098	-423	-1 521	1 461	-3,3	-1,3	4,4
2024	328 305	-935	-257	-1 192	1 417	-2,8	-0,8	4,3

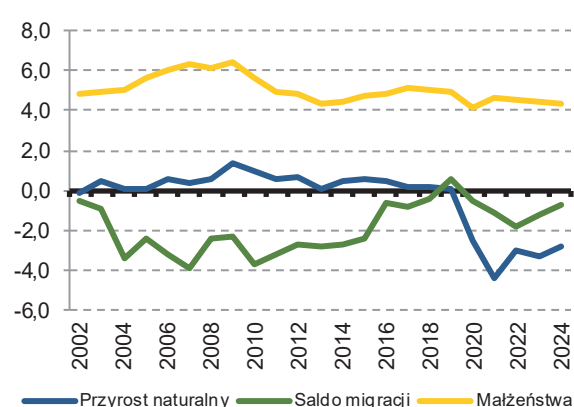
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

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



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

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

Tabela 6.2. Gospodarstwa domowe w Lublinie

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

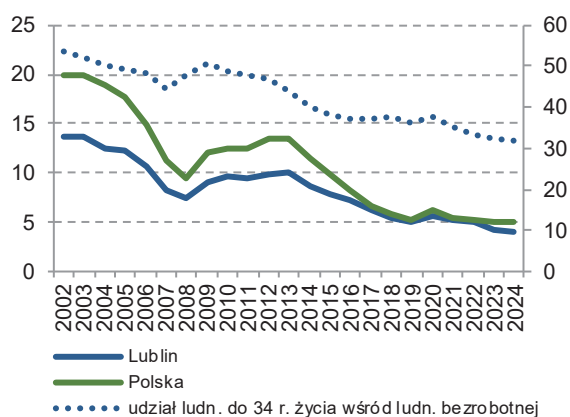
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2019	58,6	17,2	24,2
2020	58,8	16,8	24,3
2021	58,5	17,0	24,5
2022	58,2	17,1	24,8
2023	57,9	17,0	25,1
2024	57,7	16,9	25,4

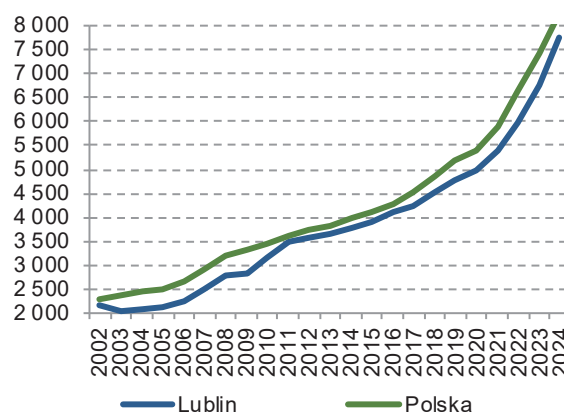
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

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



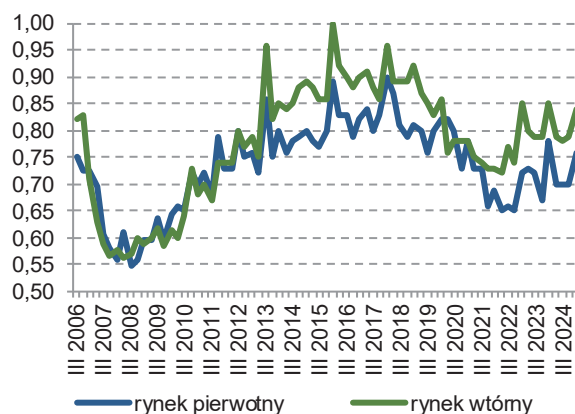
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

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



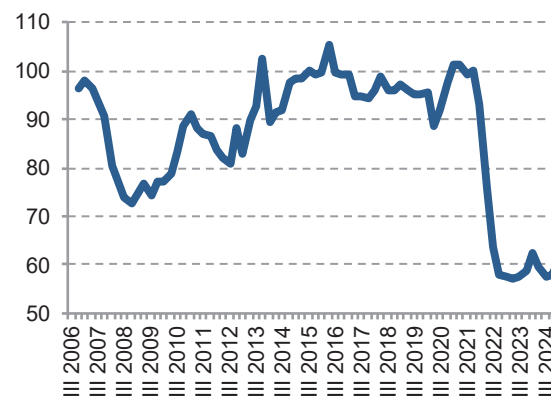
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

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



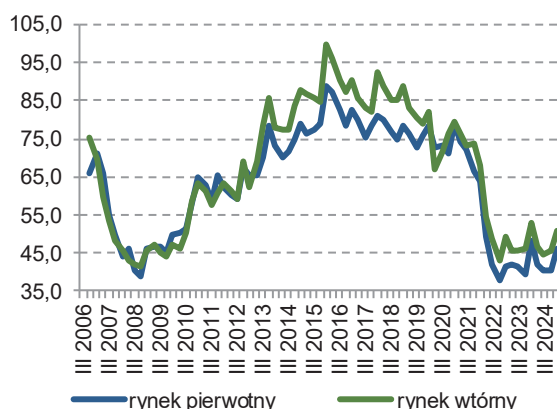
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie

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



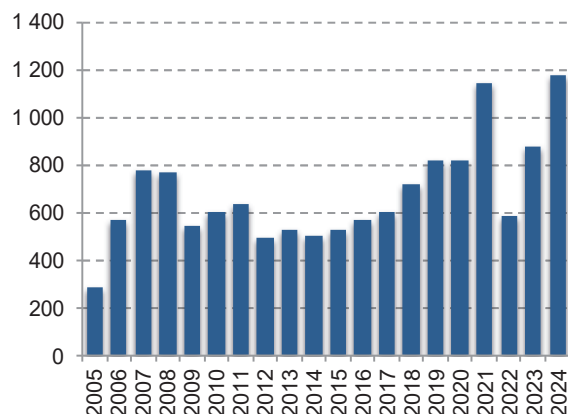
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie

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



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

6.1.2 Zasób mieszkaniowy

Tabela 6.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Lublinie

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	157 147	161 492	163 293	166 214	169 538	173 181
- mieszkania na 1000 ludności	463	482	491	502	514	528
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	9 456	9 730	9 843	10 017	10 210	10 418
- przeciętna (m kw.)	60,2	60,3	60,3	60,3	60,2	60,2
- na osobę (m kw.)	27,8	29,0	29,6	30,2	31,0	31,7
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,6	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,2	2,1	2,0	2,0	1,9	1,9

Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

6.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 6.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Lublinie

L.p.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	<i>Deweloperzy</i>	50	60	65	55	53	59
2	<i>Biura pośredników</i>	62	46	51	60	65	78
3	<i>Kancelarie notarialne</i>	62	58	65	54	59	58
4	<i>Biura rzeczoznawców majątkowych</i>	134	134	140	145	149	140
5	<i>Spółdzielnie mieszkaniowe</i>	67	67	67	67	67	71
6	<i>Wspólnoty mieszkaniowe</i>	1 238	1 287	1 348	1 402	1 442	1 474

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

Tabela 6.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Lublinie

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba umów	2 968	3 585	6 159	3 095	4 315	5 106
Wartość w mln zł	879	1 172	2 180	1 271	1 917	2 505

Źródło: szacunek NBP O/O w Lublinie

Tabela 6.7. Budownictwo mieszkaniowe w Lublinie

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	3 229	2 766	6 377	5 442	2 353	2 960
- indywidualne	194	195	202	186	115	140
- na sprzedaż lub wynajem	3 035	2 330	5 946	5 007	2 139	2 766
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	2 750	3 462	5 053	2 530	3 573	4 339
- indywidualne	258	210	224	155	129	152
- na sprzedaż lub wynajem	2 300	2 923	4 600	2 247	3 444	4 018
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	2 328	2 912	2 960	3 048	3 376	3 720
- indywidualne	140	157	209	154	182	185
- spółdzielcze	36	111	188	285	109	127
- na sprzedaż lub wynajem	2 152	2 644	2 479	2 609	3 085	3 408
- społeczne czynszowe	0	0	84	0	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

Tabela 6.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Lublinie

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	2 328	2 912	2 960	3 048	3 376	3 720
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	151	179	176	183	198	217
- na 1000 ludności	6,9	8,7	8,9	9,2	10,2	11,3
- na 1000 zaw. małżeństw	1 392	2 077	1 889	2 012	2 311	2 625
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-656	-1 510	-1 393	-1 533	-1 915	-2 303
- na 1000 ludności	-1,9	-4,5	-4,2	-4,6	-5,8	-7,0
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	65,1	61,6	59,5	60,2	58,7	58,3
Liczba izb oddanych	7 177	8 963	8 931	8 952	9 609	10 331
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,1	3,1	3,0	2,9	2,8	2,8
Przec. pow. izby (m kw.)	21,1	20,0	19,7	20,5	20,6	21,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

Tabela 6.9. 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 2019	5 866	5 874	5 641	5 176	4 676	34,0	32,0
II 2019	5 844	5 852	5 733	5 371	4 672	36,0	33,0
III 2019	5 933	6 158	5 965	5 565	4 707	31,0	33,0
IV 2019	5 911	5 977	6 171	5 747	4 721	34,0	34,0
I 2020	5 965	6 158	6 666	5 884	4 731	36,8	36,3
II 2020	6 225	5 976	6 835	6 465	4 952	37,3	36,8
III 2020	6 651	6 188	6 808	6 331	4 788	34,7	34,2
IV 2020	6 899	6 820	6 970	6 359	4 740	34,8	34,1
I 2021	7 083	6 830	7 285	6 767	4 986	35,2	34,2
II 2021	7 562	7 129	7 410	6 950	4 896	35,7	35,3
III 2021	7 965	7 278	7 694	7 176	4 820	38,4	37,0
IV 2021	7 897	8 177	8 284	7 362	4 872	37,6	39,4
I 2022	8 170	8 345	8 425	7 884	4 855	39,3	40,1
II 2022	8 501	8 771	8 566	7 887	4 812	44,1	41,4
III 2022	9 421	8 886	8 539	7 707	4 553	44,6	42,8
IV 2022	9 408	9 149	8 546	8 009	5 019	45,4	43,0
I 2023	9 735	9 158	8 618	7 765	4 701	46,1	43,3
II 2023	9 839	8 971	8 694	8 215	4 800	48,1	43,2
III 2023	10 055	9 247	9 018	8 461	4 910	52,9	46,2
IV 2023	10 703	10 085	9 433	8 607	4 887	50,5	47,2
I 2024	10 880	9 853	9 852	9 023	4 825	50,0	49,5
II 2024	11 260	10 722	10 268	9 621	4 889	50,3	45,9
III 2024	11 041	10 932	10 386	9 814	4 915	54,5	48,4
IV 2024	11 161	11 006	10 312	9 773	4 796	55,2	49,0
I 2025	11 276	10 960	10 532	9 960	4 854	56,9	50,5

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

Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

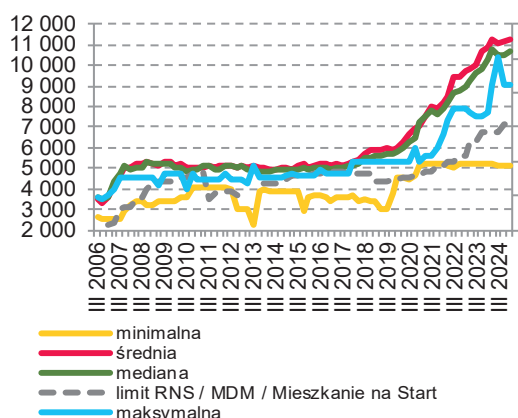
Tabela 6.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Lublinie

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 2019	100,1	101,5	102,4	101,6	101,7	111,0	107,3	109,8	108,2	100,7
II 2019	99,6	99,6	101,6	103,8	99,9	108,9	106,8	107,4	108,7	97,4
III 2019	101,5	105,2	104,0	103,6	100,8	104,5	111,1	112,7	111,3	100,0
IV 2019	99,6	97,1	103,4	103,3	100,3	100,9	103,3	112,1	112,8	102,7
I 2020	100,9	103,0	108,0	102,4	100,2	101,7	104,8	118,2	113,7	101,2
II 2020	104,4	97,0	102,5	109,9	104,7	106,5	102,1	119,2	120,4	106,0
III 2020	106,9	103,6	99,6	97,9	96,7	112,1	100,5	114,1	113,8	101,7
IV 2020	103,7	110,2	102,4	100,5	99,0	116,7	114,1	113,0	110,6	100,4
I 2021	102,7	100,1	104,5	106,4	105,2	118,7	110,9	109,3	115,0	105,4
II 2021	106,8	104,4	101,7	102,7	98,2	121,5	119,3	108,4	107,5	98,9
III 2021	105,3	102,1	103,8	103,3	98,5	119,8	117,6	113,0	113,4	100,7
IV 2021	99,2	112,3	107,7	102,6	101,1	114,5	119,9	118,9	115,8	102,8
I 2022	103,4	102,1	101,7	107,1	99,7	115,3	122,2	115,7	116,5	97,4
II 2022	104,1	105,1	101,7	100,0	99,1	112,4	123,0	115,6	113,5	98,3
III 2022	110,8	101,3	99,7	97,7	94,6	118,3	122,1	111,0	107,4	94,5
IV 2022	99,9	103,0	100,1	103,9	110,2	119,1	111,9	103,2	108,8	103,0
I 2023	103,5	100,1	100,8	96,9	93,7	119,2	109,7	102,3	98,5	96,8
II 2023	101,1	98,0	100,9	105,8	102,1	115,7	102,3	101,5	104,2	99,7
III 2023	102,2	103,1	103,7	103,0	102,3	106,7	104,1	105,6	109,8	107,8
IV 2023	106,4	109,1	104,6	101,7	99,5	113,8	110,2	110,4	107,5	97,4
I 2024	101,7	97,7	104,4	104,8	98,7	111,8	107,6	114,3	116,2	102,6
II 2024	103,5	108,8	104,2	106,6	101,3	114,4	119,5	118,1	117,1	101,9
III 2024	98,1	102,0	101,1	102,0	100,5	109,8	118,2	115,2	116,0	100,1
IV 2024	101,1	100,7	99,3	99,6	97,6	104,3	109,1	109,3	113,6	98,1
I 2025	101,0	99,6	102,1	101,9	101,2	103,6	111,2	106,9	110,4	100,6

Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

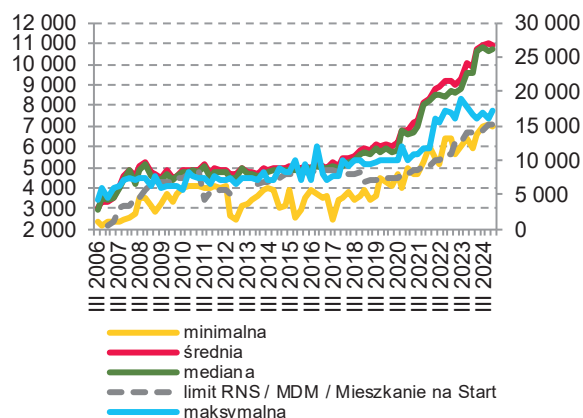
6.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

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



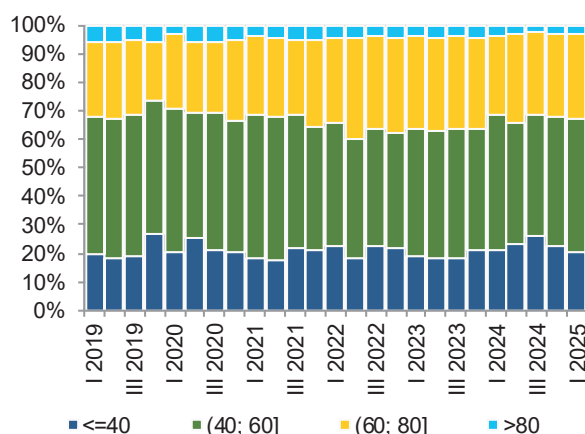
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



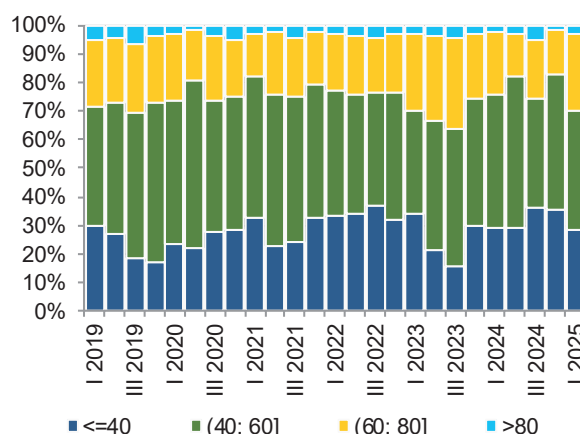
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 6.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



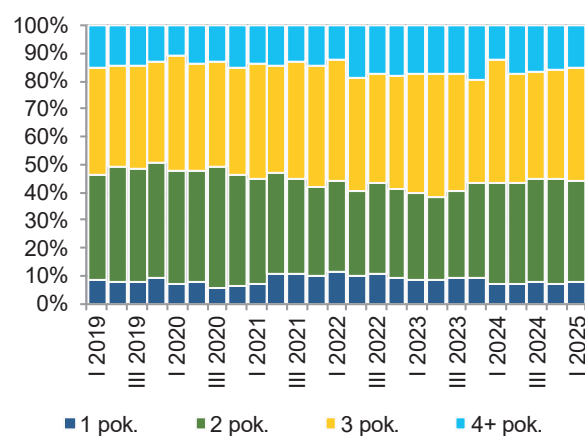
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 6.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



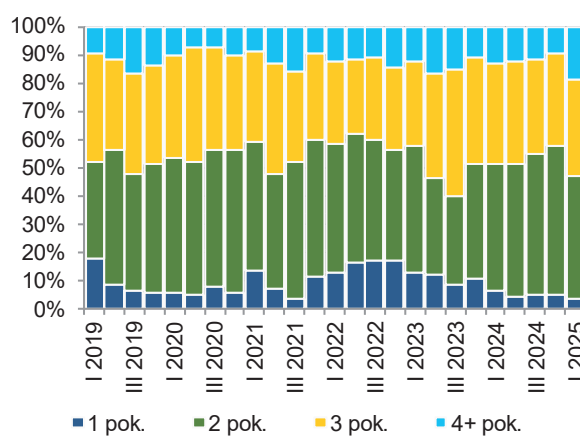
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 6.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



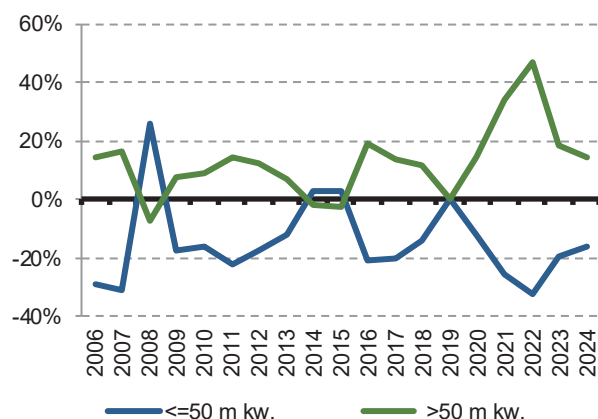
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 6.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



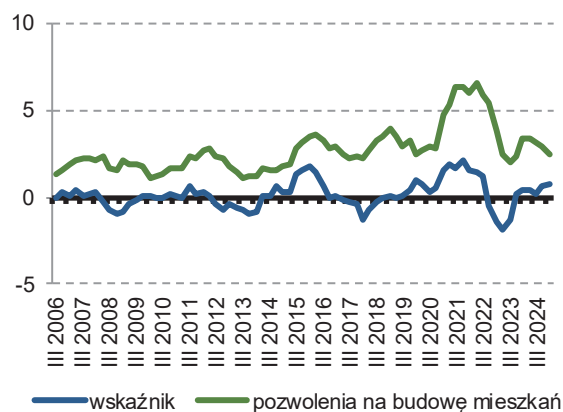
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



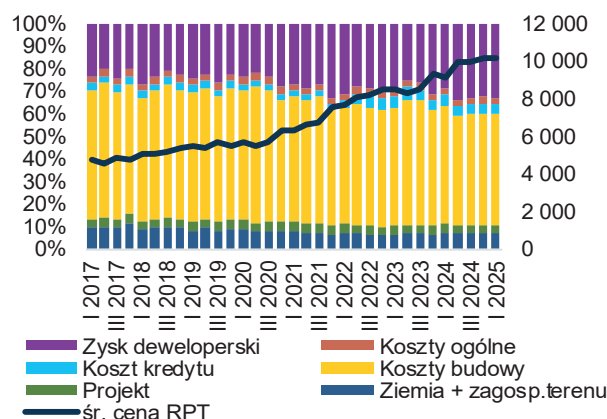
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 6.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie

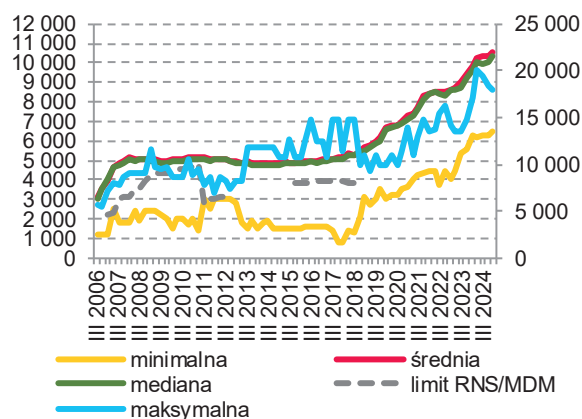
Wykres 6.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. oś)



Źródło: NBP, Sekocenbud

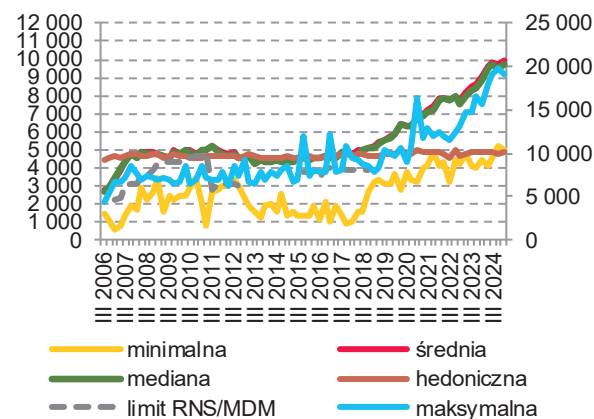
6.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

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



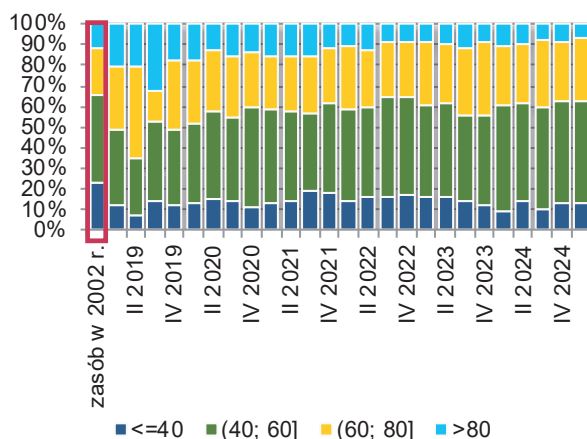
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



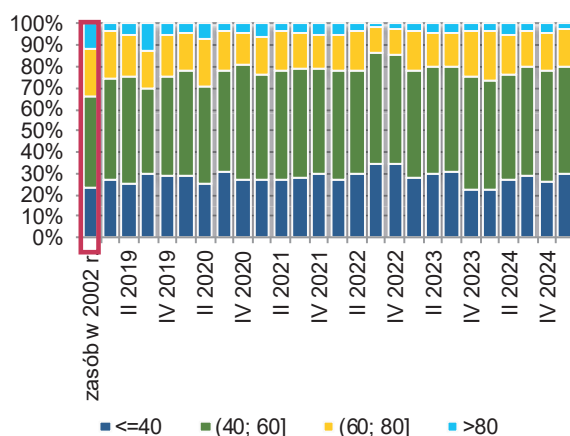
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 6.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



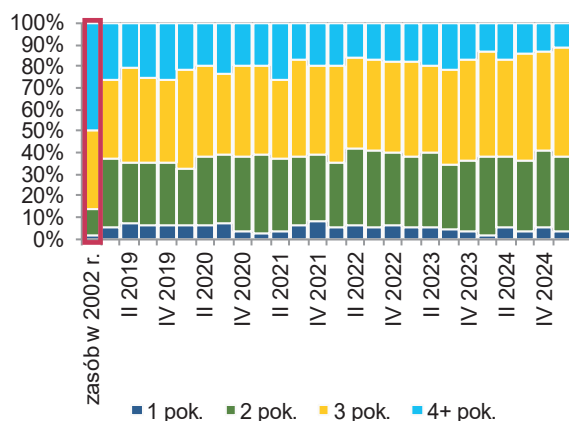
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 6.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



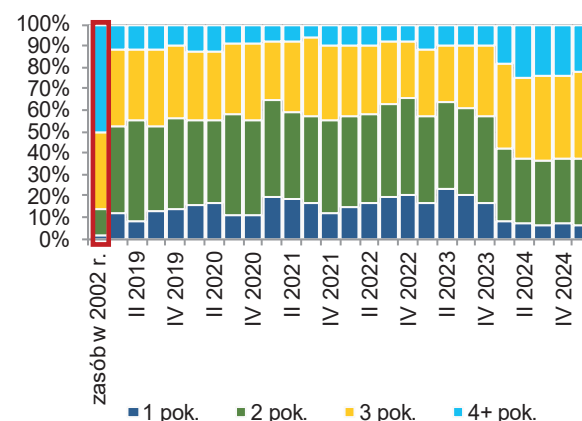
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 6.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



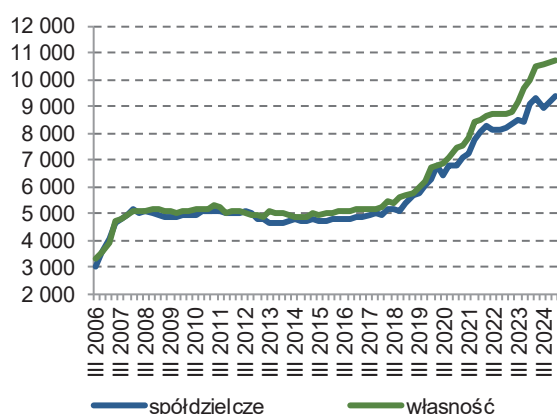
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 6.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



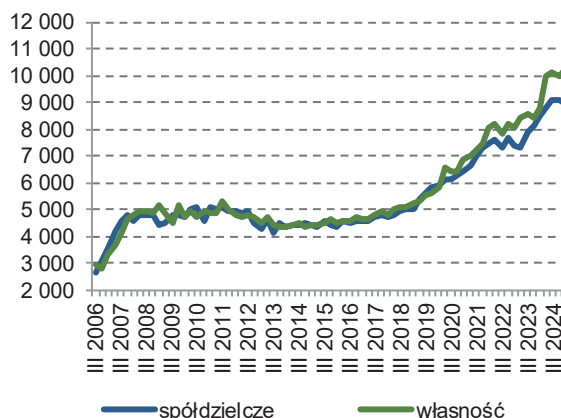
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



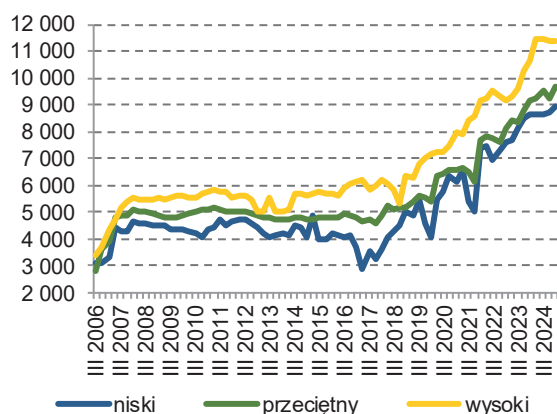
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



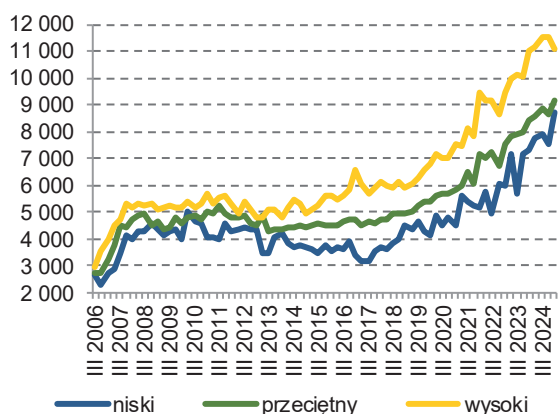
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



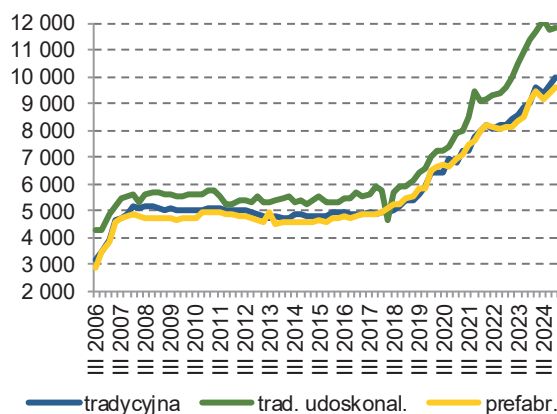
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



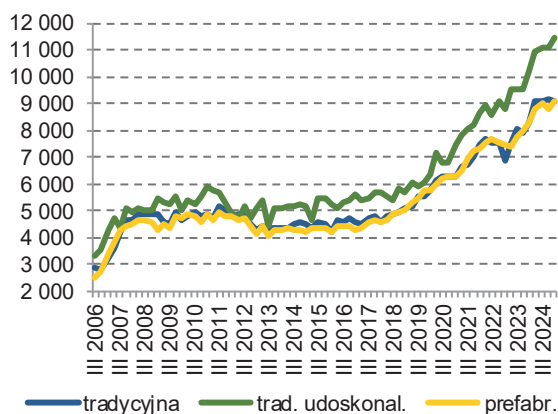
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



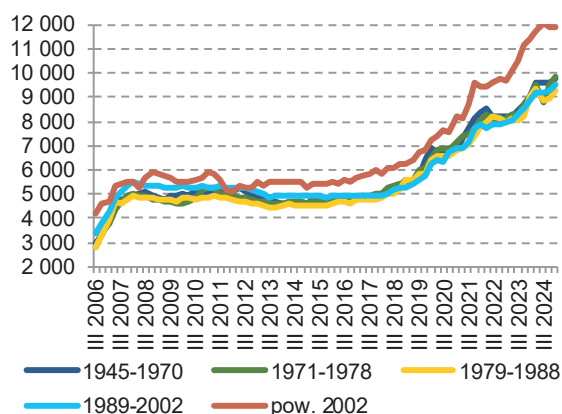
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



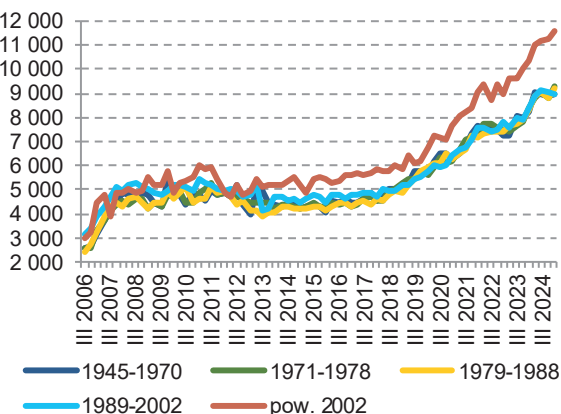
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



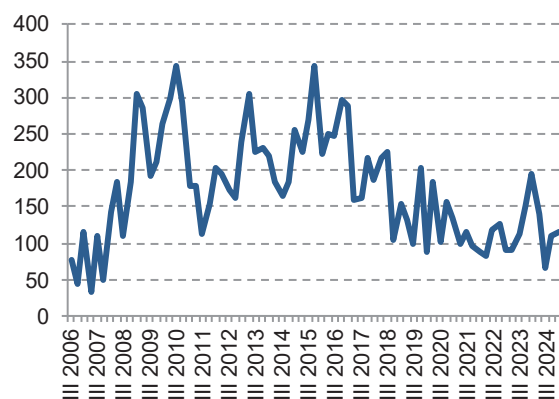
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



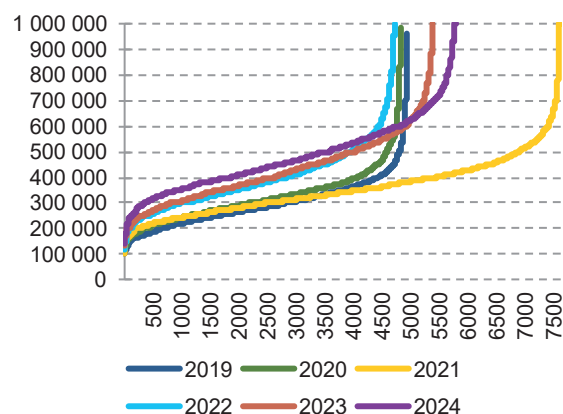
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

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



Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 6.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Lublinie



Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

7. Łódź

7.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

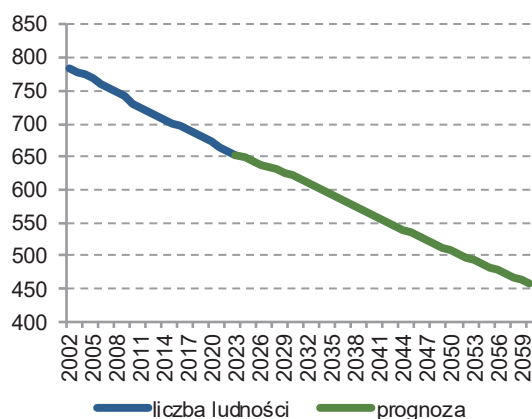
7.1.1 Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 7.1. Czynniki demograficzne w 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		
2019	679 941	-3 828	-1 086	-4 914	3 182	-5,6	-1,6	4,7
2020	673 003	-5 247	-1 338	-6 585	2 498	-7,7	-2,0	3,7
2021	664 860	-6 661	-1 294	-7 955	2 959	-10,0	-1,9	4,4
2022	658 444	-5 189	-1 100	-6 289	2 692	-7,9	-1,7	4,1
2023	652 015	-4 868	-1 529	-6 397	2 862	-7,4	-2,3	4,4
2024	645 693	-5 072	-1 228	-6 300	2 645	-7,8	-1,9	4,1

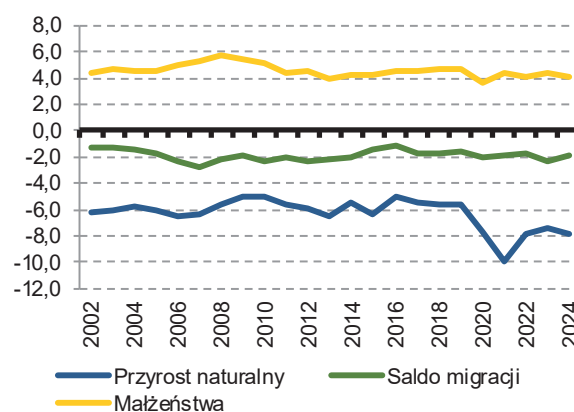
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

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



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

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

Tabela 7.2. Gospodarstwa domowe w Łodzi

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

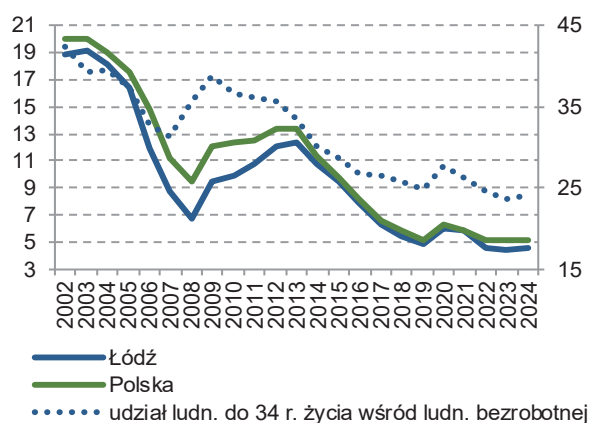
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2019	56,4	15,1	28,6
2020	57,1	14,6	28,3
2021	56,8	14,7	28,5
2022	56,4	14,9	28,7
2023	56,2	14,9	28,9
2024	56,0	14,8	29,2

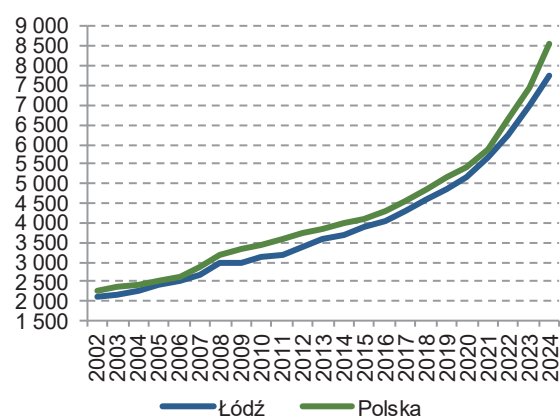
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

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



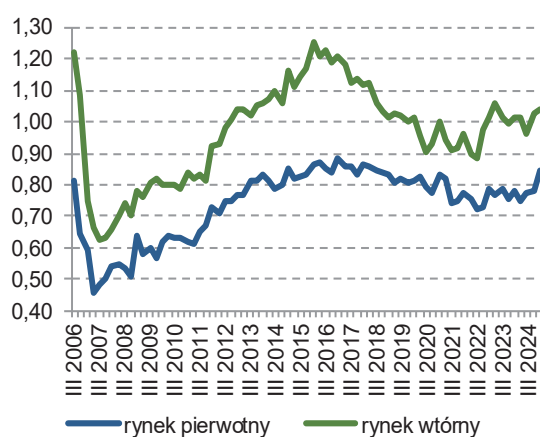
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

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



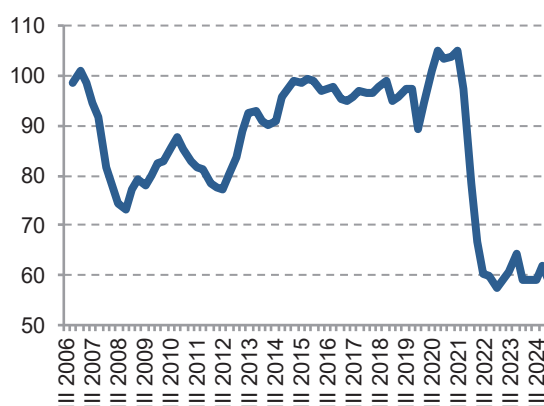
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

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



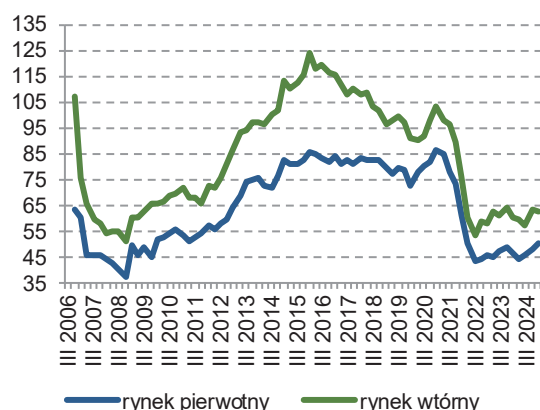
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi

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



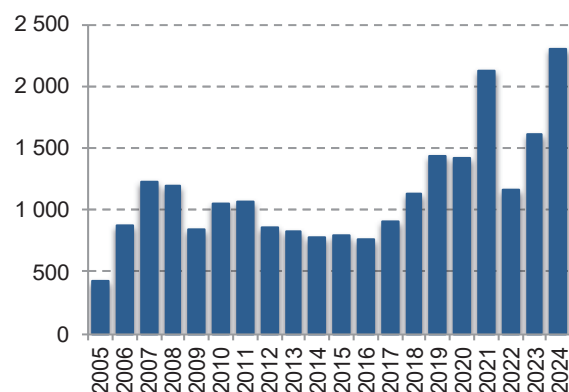
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi

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

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	363 171	367 170	370 558	376 215	381 270	386 614
- mieszkania na 1000 ludności	534	546	557	571	585	599
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	19 782	20 307	20 545	20 889	21 195	21 525
- przeciętna (m kw.)	54,5	55,3	55,4	55,5	55,6	55,7
- na osobę (m kw.)	29,1	30,2	30,9	31,7	32,5	33,3
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	1,9	1,8	1,8	1,8	1,7	1,7

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

7.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 7.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Łodzi

L.p.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Deweloperzy	110	98	86	76	84	90
2	Biura pośredników	185	217	202	180	167	156
3	Kancelarie notarialne	85	89	88	93	101	97
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	195	190	188	196	200	203
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	58	48	48	48	48	48
6	Wspólnoty mieszkaniowe	3 635	3 730	3 800	3 850	3 900	3 940

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

Tabela 7.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Łodzi

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba umów	6 400	6 193	8 320	4 610	7 200	6 900
Wartość w mln zł	1 825	1 488	2 862	1 774	2 514	2 622

Źródło: szacunek NBP O/O w Łodzi

Tabela 7.7. Budownictwo mieszkaniowe w Łodzi

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	6 615	5 257	9 351	8 054	11 975	10 500
- indywidualne	402	464	469	359	293	254
- na sprzedaż lub wynajem	6 213	4 793	8 882	7 695	11 682	10 246
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	6 708	4 037	7 117	4 003	5 037	10 413
- indywidualne	440	438	523	394	407	337
- na sprzedaż lub wynajem	6 208	3 599	6 434	3 585	4 630	9 995
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	4 202	5 768	4 921	5 788	5 204	5 489
- indywidualne	364	407	406	541	395	394
- spółdzielcze	0	0	37	0	125	200
- na sprzedaż lub wynajem	3 822	5 315	4 367	5 198	4 681	4 879
- społeczne czynszowe	0	0	0	49	0	0
- komunalne	16	46	111	0	2	16

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

Tabela 7.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	4 202	5 768	4 921	5 788	5 204	5 489
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	280,4	355,5	328,1	361,3	318,4	342,1
- na 1000 ludności	6,2	8,5	7,4	8,8	7,9	8,5
- na 1000 zaw. małżeństw	1321	2309	1663	2150	1818	2075
Małżeństwa minus mieszkania						
- różnica ogółem	-1 020	-3 270	-1 962	-3 096	-2 342	-2 844
- na 1000 ludności	-1,5	-4,9	-3,0	-4,7	-3,6	-4,4
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)						
	66,7	61,6	66,7	62,4	61,2	62,3
Liczba izb oddanych	12 924	16 353	14 886	15 499	14 040	15 269
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
	3,1	2,8	3,0	2,7	2,7	2,8
Przec. pow. izby (m kw.)						
	21,7	21,7	22,0	23,3	22,7	22,4

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

Tabela 7.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Łodzi

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.
I 2019	5 796	5 631	5 053	4 616	4 090	35,2
II 2019	6 010	5 853	5 116	4 596	3 909	33,6
III 2019	6 027	5 881	5 203	4 708	3 916	36,5
IV 2019	6 274	6 026	5 392	4 870	3 973	36,5
I 2020	6 608	6 249	5 465	5 011	3 942	34,7
II 2020	6 510	6 080	5 432	5 245	3 952	31,9
III 2020	6 734	6 406	5 464	5 613	4 130	29,8
IV 2020	6 761	6 624	5 721	5 522	4 173	32,4
I 2021	6 854	6 500	5 905	5 433	3 960	39,4
II 2021	7 409	6 676	6 012	5 800	4 099	43,1
III 2021	8 006	7 451	6 683	6 075	4 115	40,0
IV 2021	8 117	7 528	6 667	6 158	4 108	39,5
I 2022	8 145	7 718	7 018	6 214	3 835	41,2
II 2022	8 481	7 929	6 974	6 652	3 876	46,6
III 2022	8 973	8 475	7 164	6 887	3 881	47,5
IV 2022	9 152	8 520	7 203	6 384	3 864	52,0
I 2023	9 391	8 451	7 373	6 579	3 865	52,7
II 2023	9 465	8 810	7 526	6 366	3 934	50,6
III 2023	9 594	8 731	7 810	6 768	3 915	52,8
IV 2023	10 197	9 202	8 166	6 987	3 917	48,2
I 2024	10 708	9 755	8 555	7 496	3 926	49,7
II 2024	11 247	10 320	8 989	7 602	4 000	50,9
III 2024	11 465	9 953	8 790	8 018	4 147	51,9
IV 2024	11 532	9 996	8 655	7 592	3 913	50,5
I 2025	11 521	9 781	8 869	7 961	3 873	51,6

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 Łodzi

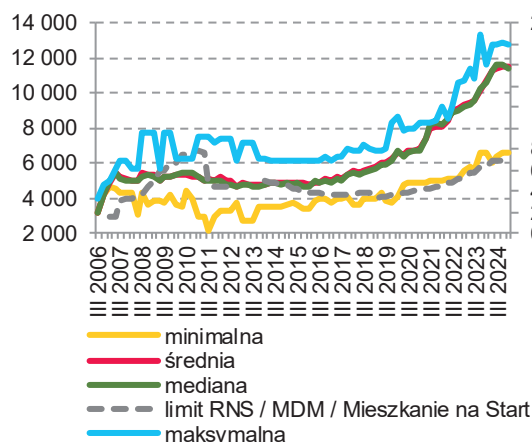
Tabela 7.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Łodzi

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 2019	102,3	102,3	105,0	103,4	100,1	104,9	108,1	114,0	114,8	99,3
II 2019	103,7	103,9	101,2	99,6	95,6	109,8	112,4	110,2	116,1	97,4
III 2019	100,3	100,5	101,7	102,4	100,2	109,0	109,8	110,4	110,6	98,5
IV 2019	104,1	102,5	103,6	103,4	101,5	110,8	109,4	112,1	109,1	97,3
I 2020	105,3	103,7	101,4	102,9	99,2	114,0	111,0	108,2	108,6	96,4
II 2020	98,5	97,3	99,4	104,7	100,3	108,3	103,9	106,2	114,1	101,1
III 2020	103,4	105,4	100,6	107,0	104,5	111,7	108,9	105,0	119,2	105,5
IV 2020	100,4	103,4	104,7	98,4	101,0	107,8	109,9	106,1	113,4	105,0
I 2021	101,4	98,1	103,2	98,4	94,9	103,7	104,0	108,0	108,4	100,5
II 2021	108,1	102,7	101,8	106,7	103,5	113,8	109,8	110,7	110,6	103,7
III 2021	108,1	111,6	111,2	104,7	100,4	118,9	116,3	122,3	108,2	99,6
IV 2021	101,4	101,0	99,8	101,4	99,8	120,1	113,6	116,5	111,5	98,4
I 2022	100,3	102,5	105,3	100,9	93,4	118,8	118,7	118,9	114,4	96,8
II 2022	104,1	102,7	99,4	107,0	101,1	114,5	118,8	116,0	114,7	94,6
III 2022	105,8	106,9	102,7	103,5	100,1	112,1	113,8	107,2	113,4	94,3
IV 2022	102,0	100,5	100,5	92,7	99,6	112,7	113,2	108,0	103,7	94,1
I 2023	102,6	99,2	102,4	103,1	98,0	115,3	109,5	105,1	105,9	98,7
II 2023	100,8	104,2	102,1	96,8	103,9	111,6	111,1	107,9	95,7	101,5
III 2023	101,4	99,1	103,8	106,3	99,5	106,9	103,0	109,0	98,3	100,9
IV 2023	106,3	105,4	104,6	103,2	100,1	111,4	108,0	113,4	109,4	101,4
I 2024	105,0	106,0	104,8	107,3	100,2	114,0	115,4	116,0	113,9	103,7
II 2024	105,0	105,8	105,1	101,4	101,9	118,8	117,1	119,4	119,4	101,7
III 2024	101,9	96,4	97,8	105,5	103,7	119,5	114,0	112,5	118,5	105,9
IV 2024	100,6	100,4	98,5	94,7	94,4	113,1	108,6	106,0	108,7	99,9
I 2025	99,9	97,9	102,5	104,9	99,0	107,6	100,3	103,7	106,2	98,7

Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

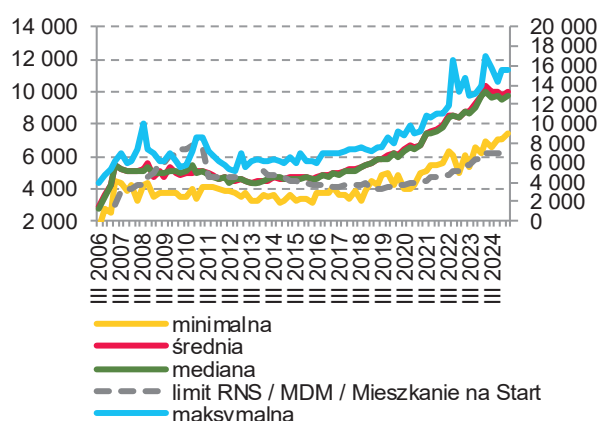
7.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

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



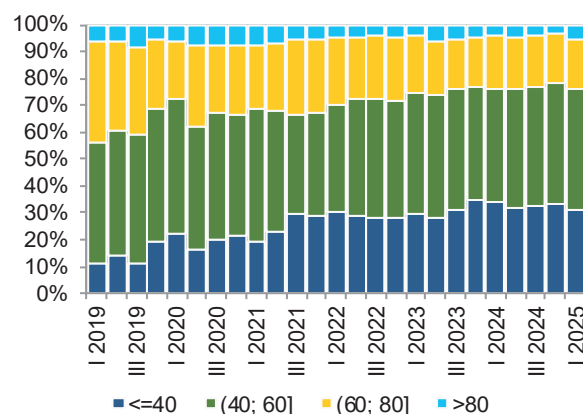
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



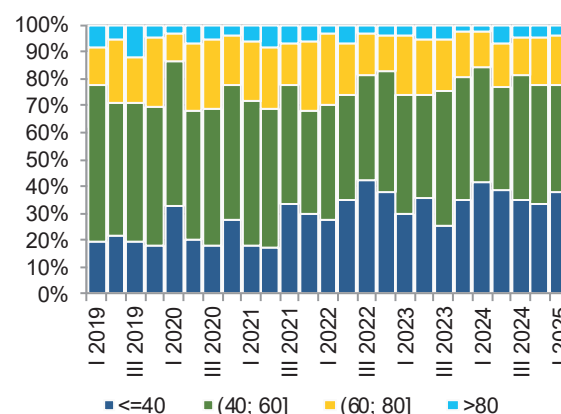
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 7.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



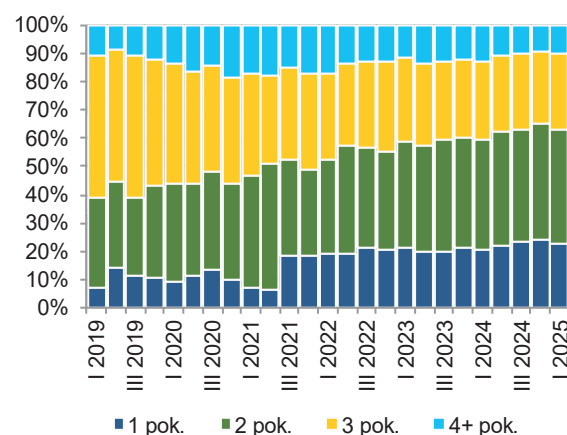
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 7.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



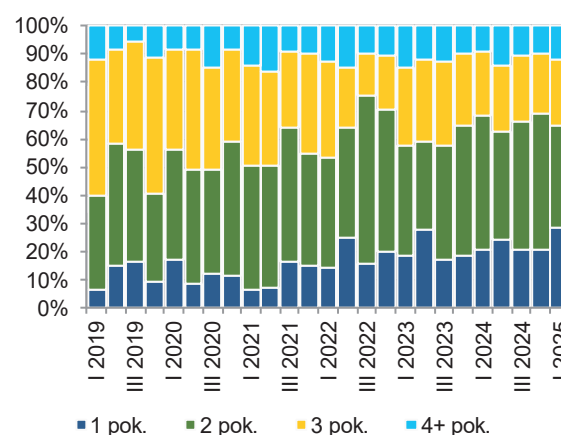
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 7.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



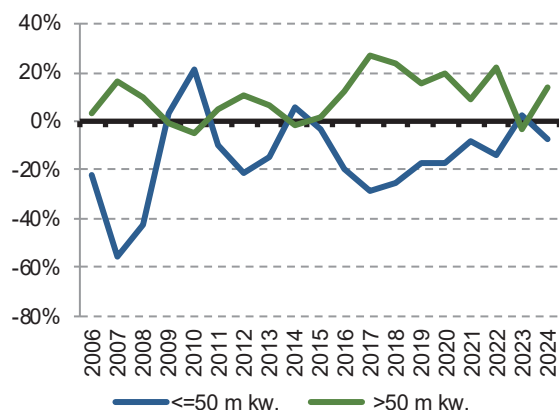
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 7.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



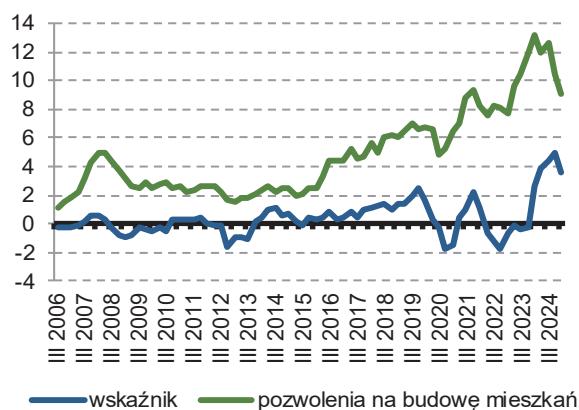
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



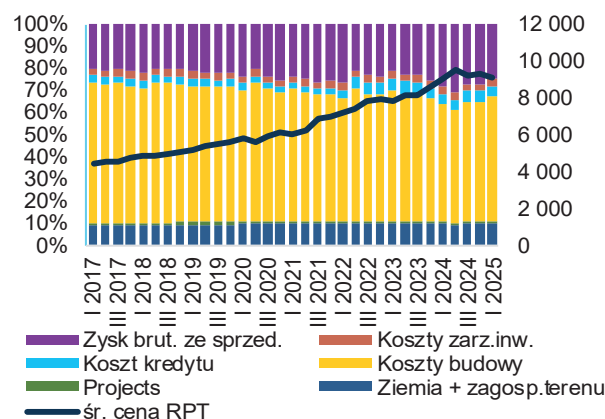
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 7.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi

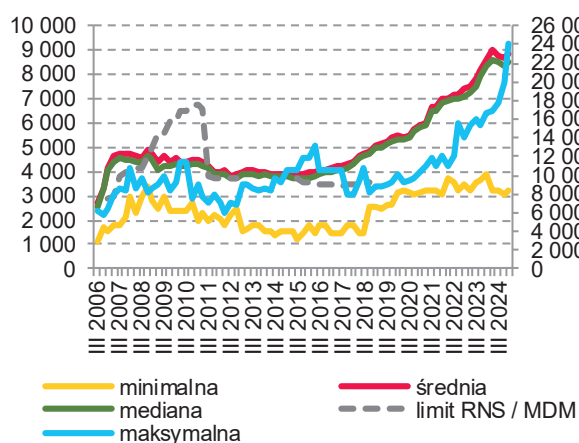
Wykres 7.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. os)



Źródło: NBP, Sekocenbud

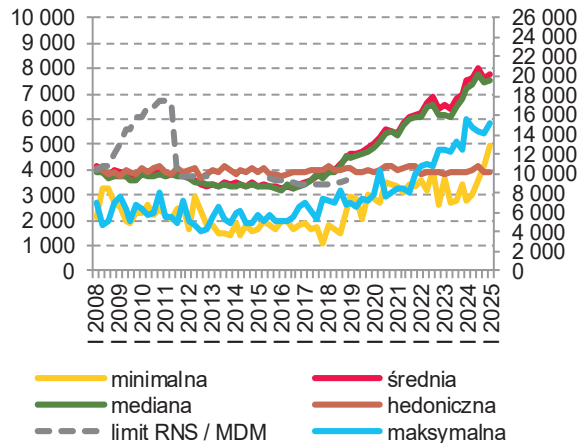
7.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

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



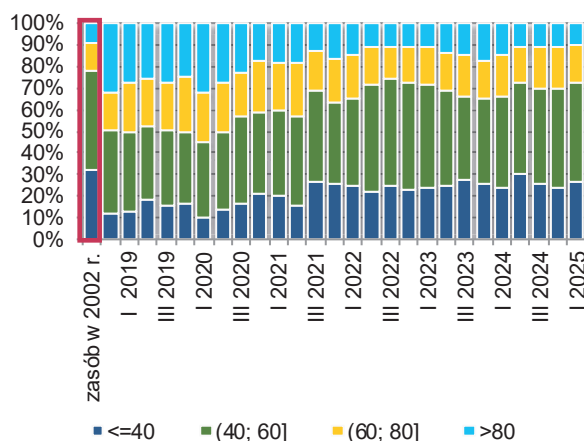
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



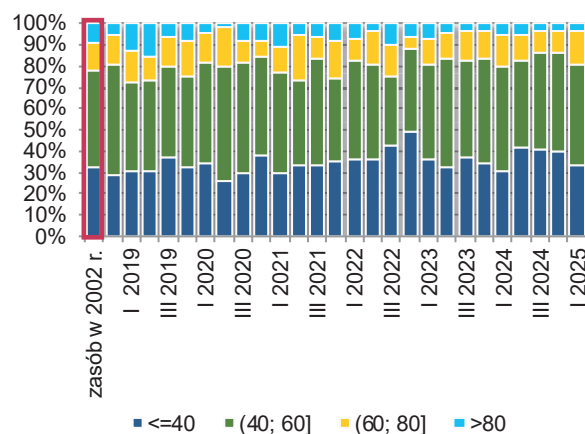
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 7.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



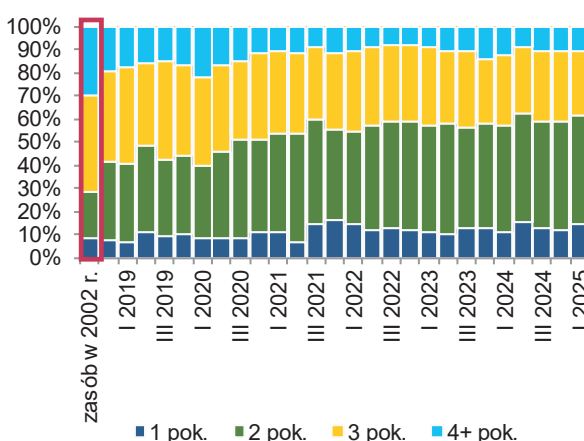
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 7.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



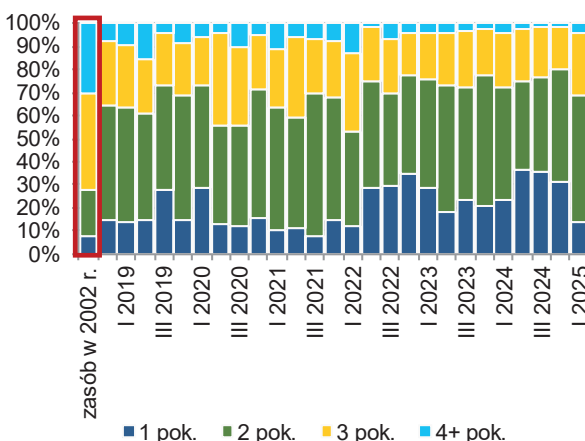
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 7.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



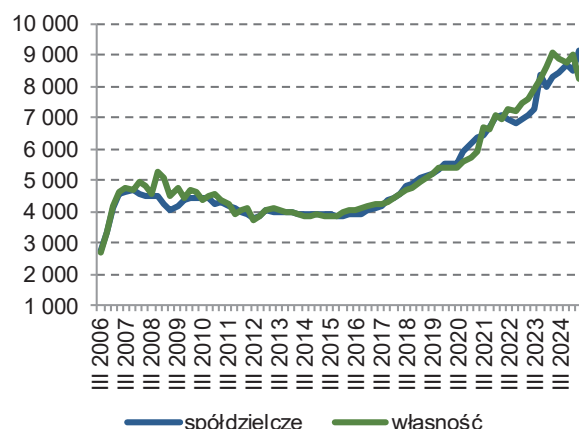
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 7.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



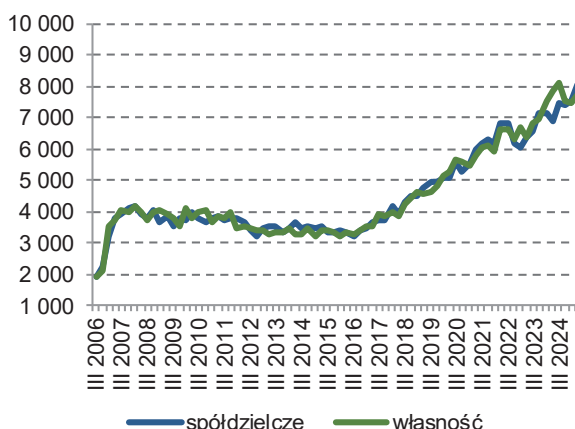
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



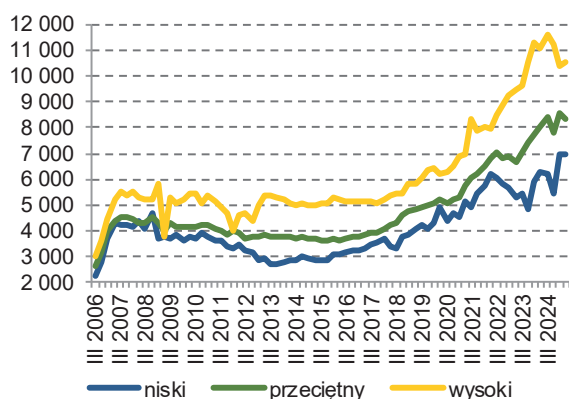
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



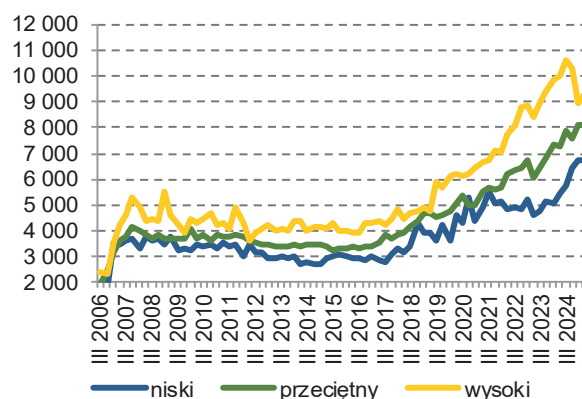
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



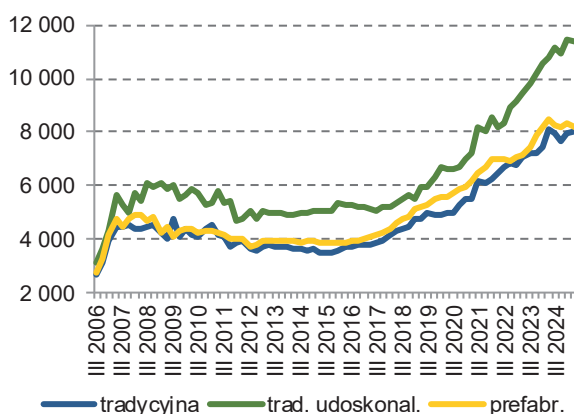
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



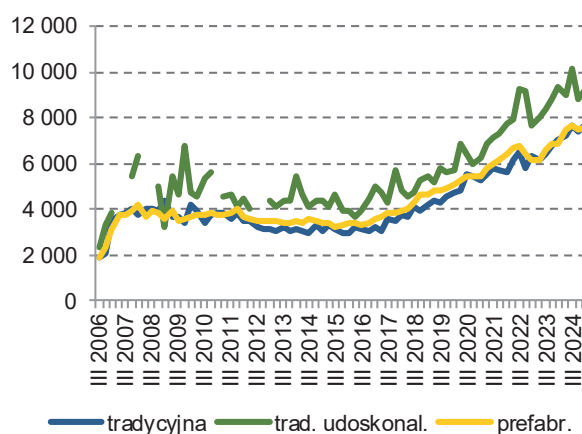
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



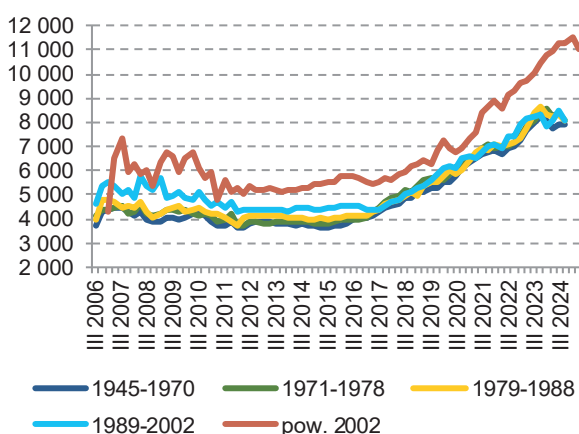
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



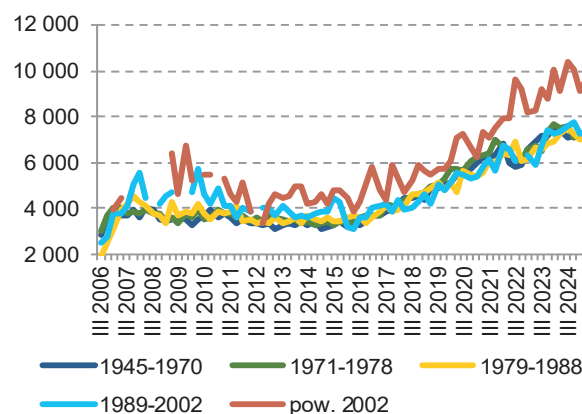
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



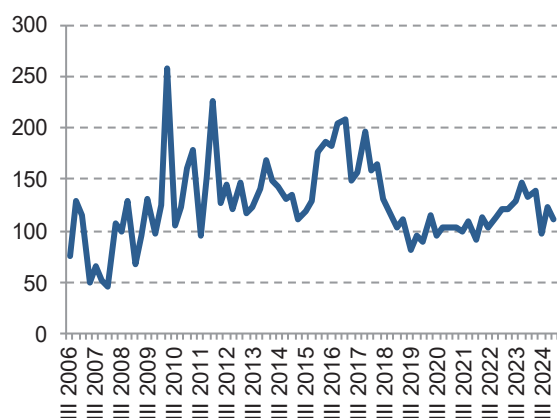
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



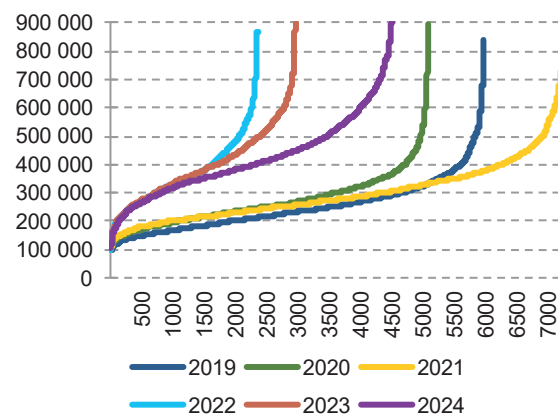
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

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



Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 7.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Łodzi



Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

8. Olsztyn

8.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

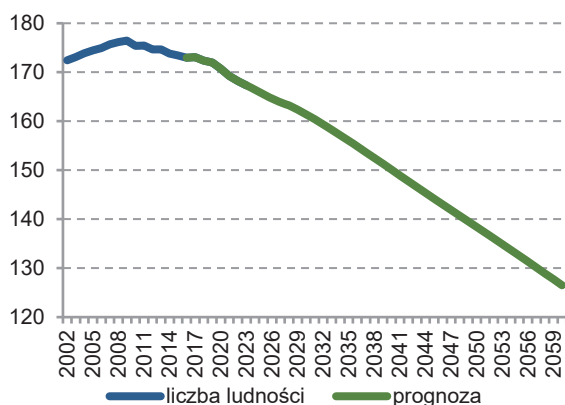
8.1.1 Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 8.1. Czynniki demograficzne w 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		
2019	171 979	48	-396	-348	797	0,3	-2,3	4,6
2020	170 706	-230	-344	-574	658	-1,3	-2,0	3,8
2021	169 251	-686	-274	-960	751	-4,0	-1,6	4,4
2022	168 212	-471	-423	-894	754	-2,8	-2,5	4,5
2023	167 311	-437	-417	-854	670	-2,6	-2,5	4,0
2024	166 392	-606	-468	-1 074	694	-3,6	-2,8	4,2

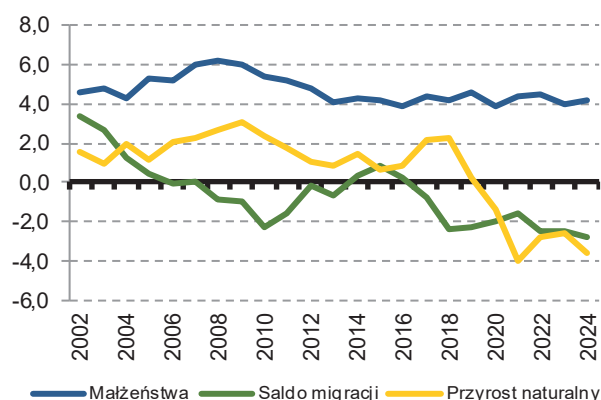
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

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



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

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

Tabela 8.2. Gospodarstwa domowe w Olsztynie

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

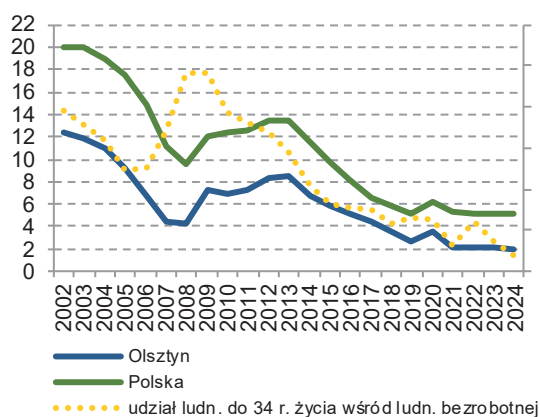
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2019	58,9	17,6	23,4
2020	59,6	16,9	23,5
2021	59,0	17,0	24,0
2022	58,5	17,0	24,5
2023	58,0	17,1	24,9
2024	57,8	16,9	25,3

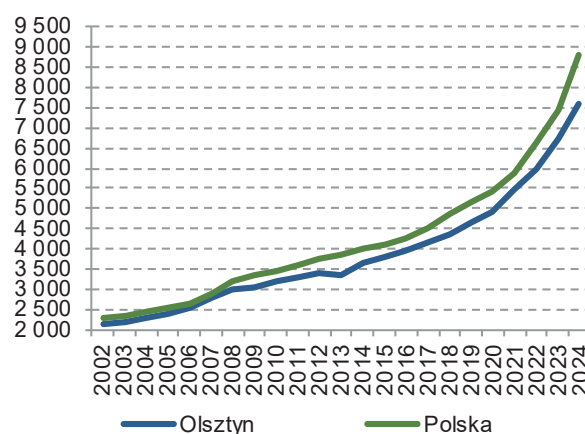
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

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



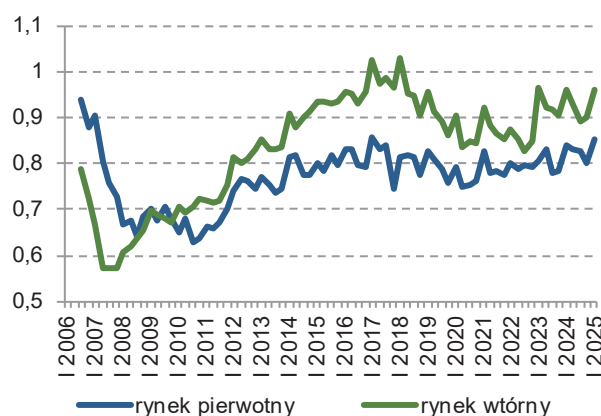
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

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



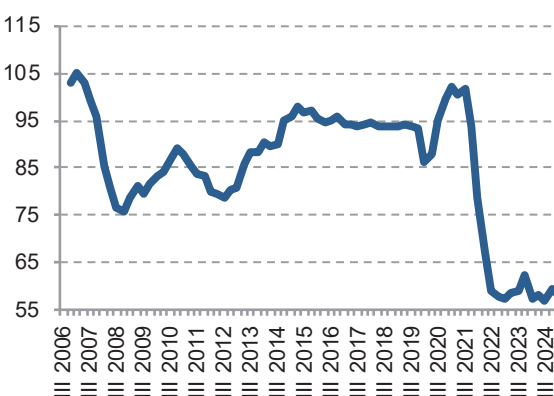
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

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



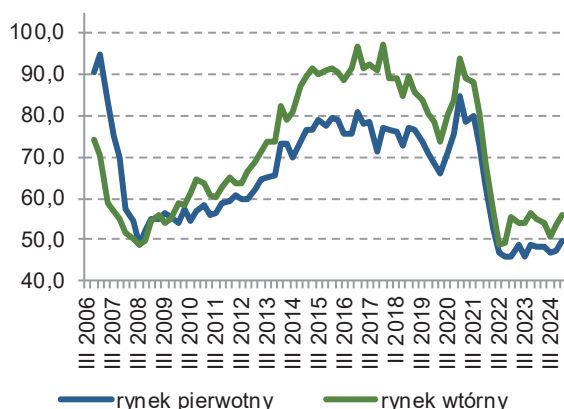
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie

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



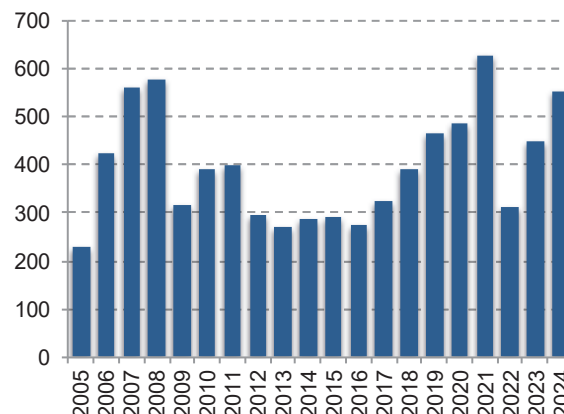
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie

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

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	79 461	81 152	81 689	83 070	83 932	84 763
- mieszkania na 1000 ludności	462	475	483	494	502	509
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	4 636	4 750	4 785	4 865	4 921	4 967
- przeciętna (m kw.)	58,3	58,5	58,6	58,6	58,6	58,6
- na osobę (m kw.)	27,0	27,8	28,3	28,9	29,4	29,8
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,5	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,2	2,1	2,1	2,0	2,0	2,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

8.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 8.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Olsztynie

L.p.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Deweloperzy	22	22	22	22	21	23
2	Biura pośredników	95	99	112	104	108	101
3	Kancelarie notarialne	28	27	27	29	32	34
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	115	114	121	124	124	125
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	10	10	10	10	10	10
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1 468	1 491	1 518	1 512	1 496	1 357

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

Tabela 8.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Olsztynie

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba umów	3 037	3 179	3 409	2 475	3 091	2 800
Wartość w mln zł	821	981	1 406	875	1 236	1 165

Źródło: szacunek NBP O/O w Olsztynie

Tabela 8.7. Budownictwo mieszkaniowe w Olsztynie

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	1 492	637	1 563	1 079	668	1 299
- indywidualne	43	34	59	28	36	39
- na sprzedaż lub wynajem	1 449	535	1 501	1 051	632	1 260
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	837	666	530	584	1 165	740
- indywidualne	30	34	31	25	23	12
- na sprzedaż lub wynajem	747	632	499	503	1 142	728
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	1 279	1 509	802	1 391	962	918
- indywidualne	28	34	41	33	29	25
- spółdzielcze	0	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	1 251	1 475	761	1 358	933	837
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0	0
- komunalne	0	0	0	0	0	56

Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

Tabela 8.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Olsztynie

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	1 279	1 509	802	1 391	962	918
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	76,2	87,5	53,0	81,7	61,5	50,8
- na 1000 ludności	7,4	8,8	4,7	8,2	5,7	5,5
- na 1000 zaw. małżeństw	1 605	2 293	1 068	1 845	1 436	1 323
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-482	-851	-51	-637	-292	-224
- na 1000 ludności	-2,8	-5,0	-0,3	-3,8	-1,7	-1,3
Przec. pow. użytk. mieszkania	59,6	58,0	66,1	58,7	63,9	55,4
Liczba izb oddanych	3 849	4 657	2 538	4 310	2 922	2 449
Przeciętna liczba izb w	3,0	3,1	3,2	3,1	3,0	2,7
Przec. pow. izby (m kw.)	19,8	18,8	20,9	19,0	21,0	20,8

Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

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

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2019	6 083	5 577	5 254	4 823	4 424	29,4	25,2
II 2019	6 082	5 677	5 401	5 049	4 298	30,7	28,5
III 2019	6 191	5 872	5 536	5 171	4 317	30,4	27,0
IV 2019	6 350	6 108	5 674	5 383	4 286	31,6	25,9
I 2020	6 380	6 220	5 813	5 449	4 282	32,1	28,5
II 2020	6 411	6 289	6 016	5 630	4 327	30,1	28,1
III 2020	6 429	6 388	5 958	5 666	4 343	31,4	27,8
IV 2020	6 417	6 425	6 032	5 794	4 327	30,1	27,9
I 2021	6 592	6 448	6 130	5 805	4 217	30,5	27,1
II 2021	6 870	6 778	6 334	5 990	4 196	31,2	28,6
III 2021	6 917	6 840	6 510	6 208	4 333	31,2	28,8
IV 2021	7 203	7 031	7 056	6 372	4 311	32,5	31,2
I 2022	7 742	7 446	7 324	6 838	4 361	36,8	33,9
II 2022	7 960	7 602	7 536	7 016	4 388	39,3	35,2
III 2022	8 237	7 474	7 554	7 205	4 453	39,9	36,4
IV 2022	8 563	7 563	7 547	7 060	4 456	40,8	36,4
I 2023	8 883	8 236	7 581	6 859	4 388	42,8	37,0
II 2023	8 981	8 050	7 773	7 233	4 792	43,4	37,1
III 2023	8 739	8 568	7 972	7 269	4 378	44,9	40,3
IV 2023	8 951	8 620	8 415	7 448	4 318	44,2	37,9
I 2024	9 788	8 837	8 766	7 714	4 321	45,8	37,8
II 2024	9 876	9 160	9 086	8 192	4 347	45,3	41,6
III 2024	10 042	9 136	8 962	8 473	4 464	49,2	43,6
IV 2024	10 996	9 485	9 072	8 419	4 357	46,3	41,9
I 2025	10 629	9 552	9 041	8 482	4 404	48,5	42,7

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

Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

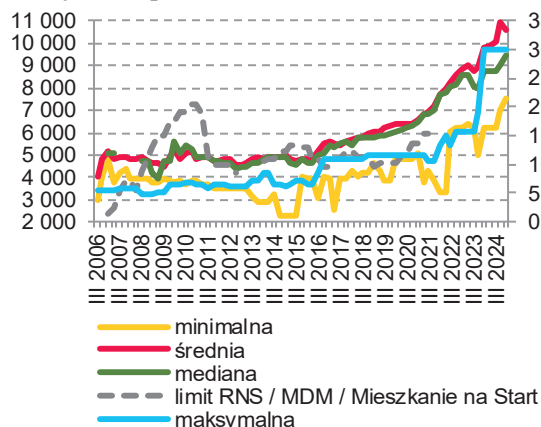
Tabela 8.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Olsztynie

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 2019	102,3	99,4	104,6	100,4	100,2	106,6	104,0	112,9	113,7	102,4
II 2019	100,0	101,8	102,8	104,7	97,1	104,6	108,3	114,2	111,9	98,3
III 2019	101,8	103,4	102,5	102,4	100,4	106,8	110,6	113,7	113,6	100,9
IV 2019	102,6	104,0	102,5	104,1	99,3	106,8	108,8	112,9	112,1	97,1
I 2020	100,5	101,8	102,4	101,2	99,9	104,9	111,5	110,6	113,0	96,8
II 2020	100,5	101,1	103,5	103,3	101,1	105,4	110,8	111,4	111,5	100,7
III 2020	100,3	101,6	99,0	100,6	100,4	103,8	108,8	107,6	109,6	100,6
IV 2020	99,8	100,6	101,3	102,3	99,6	101,1	105,2	106,3	107,6	101,0
I 2021	102,7	100,4	101,6	100,2	97,5	103,3	103,7	105,5	106,5	98,5
II 2021	104,2	105,1	103,3	103,2	99,5	107,2	107,8	105,3	106,4	97,0
III 2021	100,7	100,9	102,8	103,6	103,3	107,6	107,1	109,3	109,6	99,8
IV 2021	104,1	102,8	108,4	102,6	99,5	112,2	109,4	117,0	110,0	99,6
I 2022	107,5	105,9	103,8	107,3	101,2	117,4	115,5	119,5	117,8	103,4
II 2022	102,8	102,1	102,9	102,6	100,6	115,9	112,2	119,0	117,1	104,6
III 2022	103,5	98,3	100,2	102,7	101,5	119,1	109,3	116,0	116,1	102,8
IV 2022	104,0	101,2	99,9	98,0	100,1	118,9	107,6	107,0	110,8	103,4
I 2023	103,7	108,9	100,5	97,2	98,5	114,7	110,6	103,5	100,3	100,6
II 2023	101,1	97,7	102,5	105,4	109,2	112,8	105,9	103,1	103,1	109,2
III 2023	97,3	106,4	102,6	100,5	91,4	106,1	114,6	105,5	100,9	98,3
IV 2023	102,4	100,6	105,6	102,5	98,6	104,5	114,0	111,5	105,5	96,9
I 2024	109,4	102,5	104,2	103,6	100,1	110,2	107,3	115,6	112,5	98,5
II 2024	100,9	103,6	103,7	106,2	100,6	110,0	113,8	116,9	113,3	90,7
III 2024	101,7	99,7	98,6	103,4	102,7	114,9	106,6	112,4	116,6	102,0
IV 2024	109,5	103,8	101,2	99,4	97,6	122,9	110,0	107,8	113,0	100,9
I 2025	96,7	100,7	99,7	100,7	101,1	108,6	108,1	103,1	110,0	101,9

Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

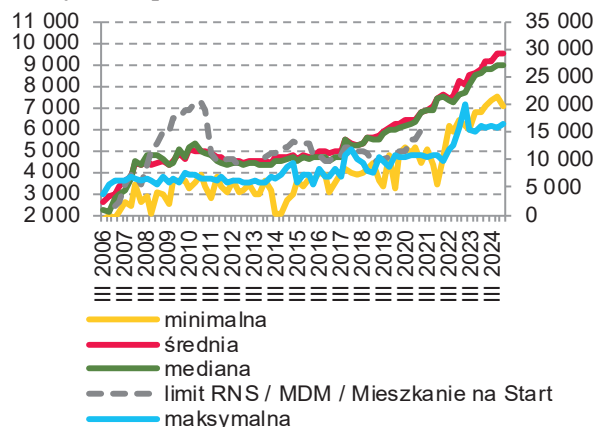
8.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

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



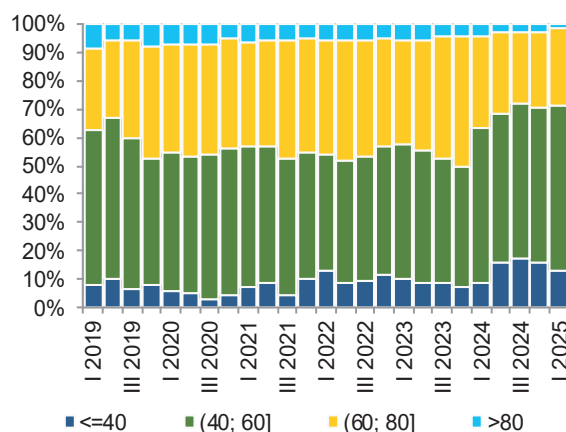
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



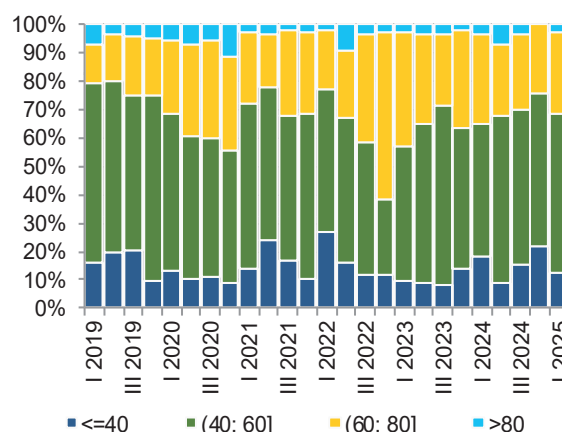
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 8.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



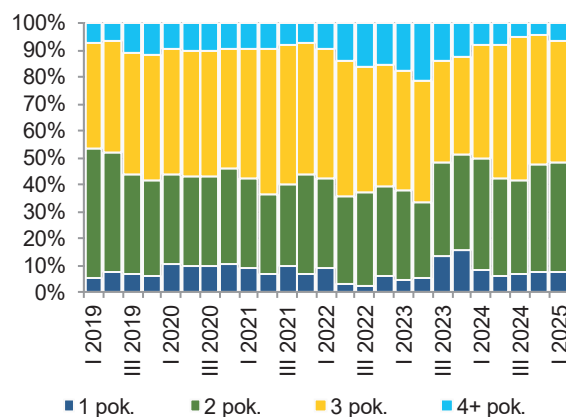
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 8.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



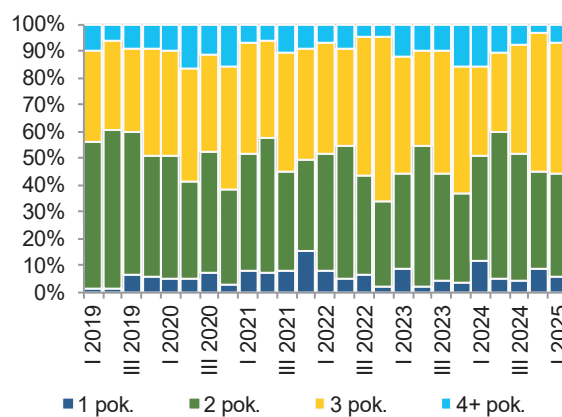
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 8.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



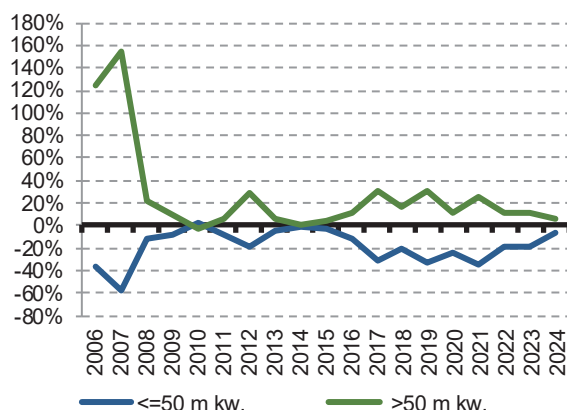
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 8.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



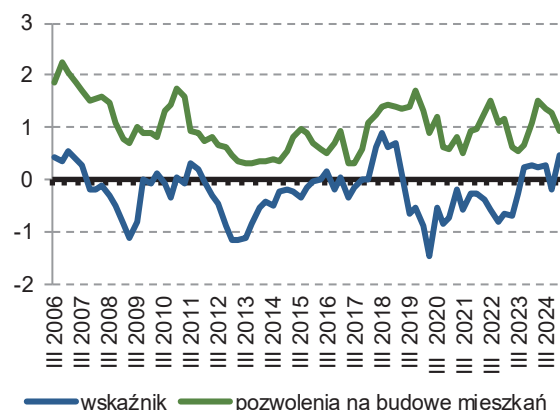
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



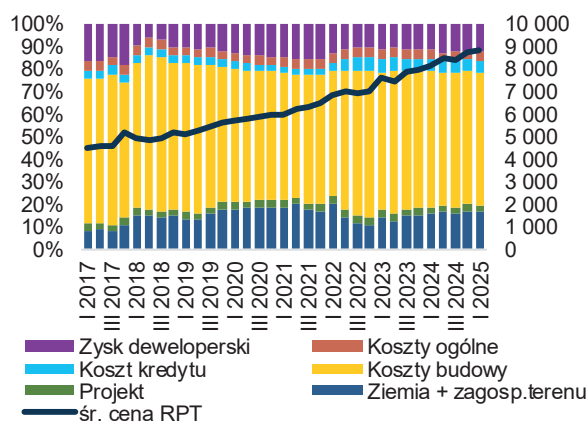
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 8.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie

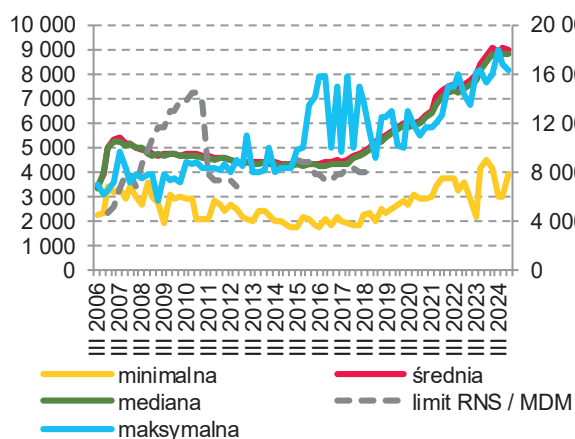
Wykres 8.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. oś)



Źródło: NBP, Sekocenbud

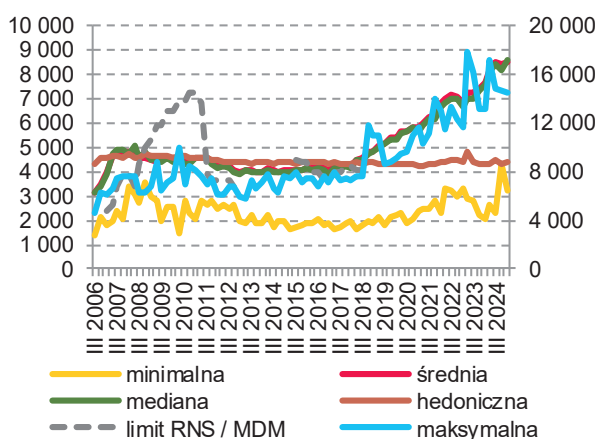
8.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

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



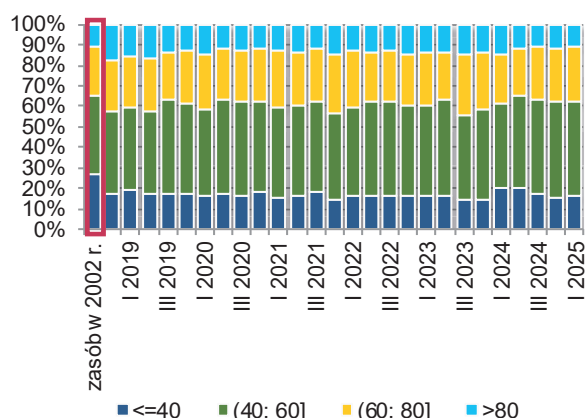
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



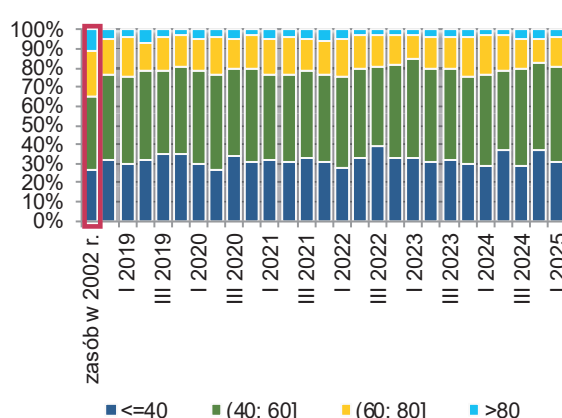
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 8.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



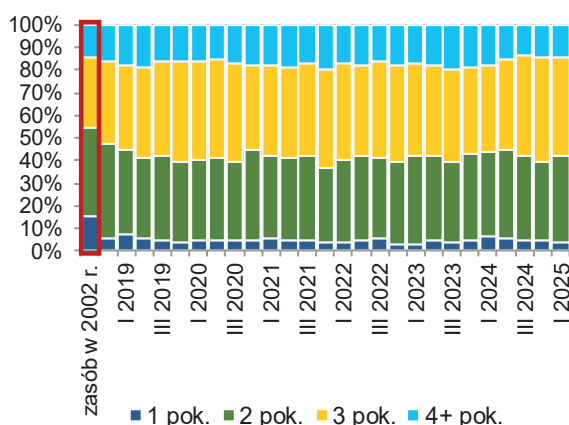
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 8.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



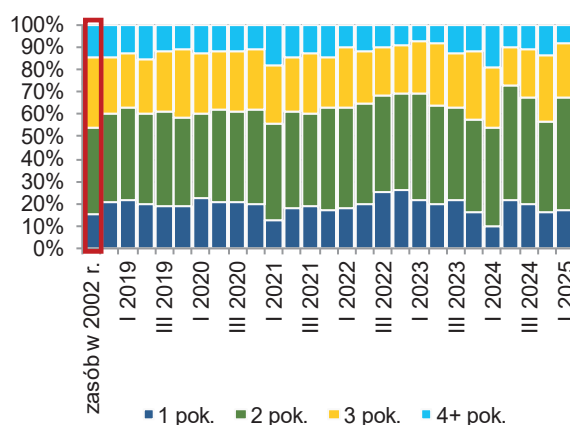
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 8.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



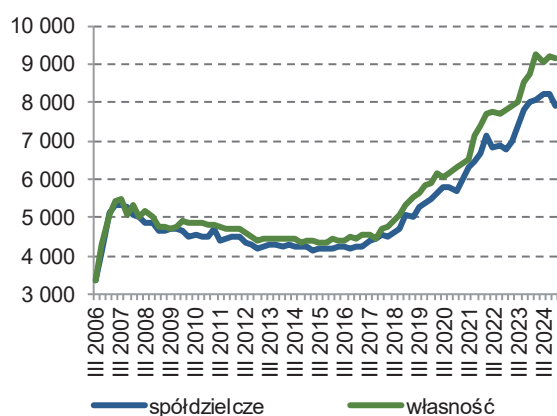
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 8.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



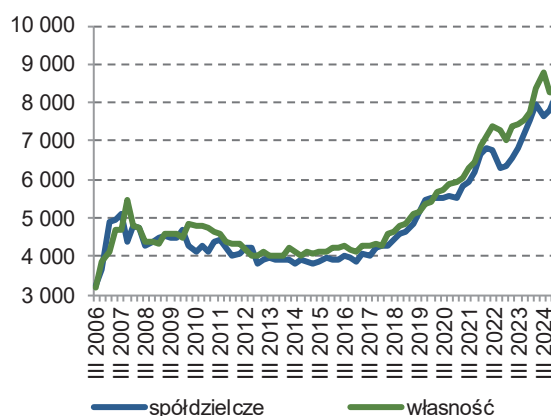
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



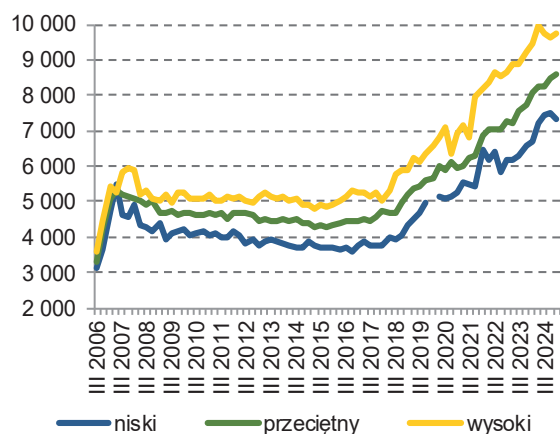
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



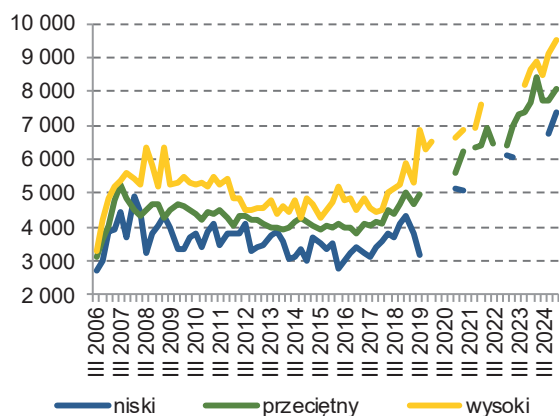
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



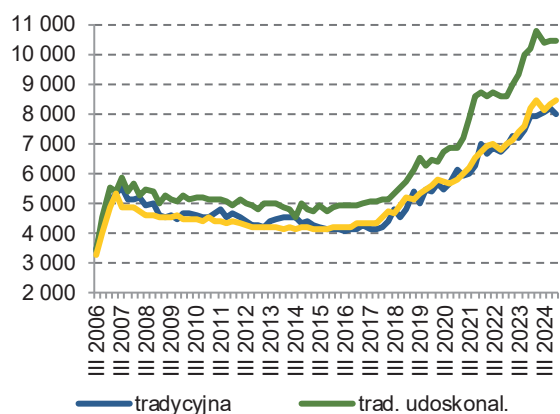
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



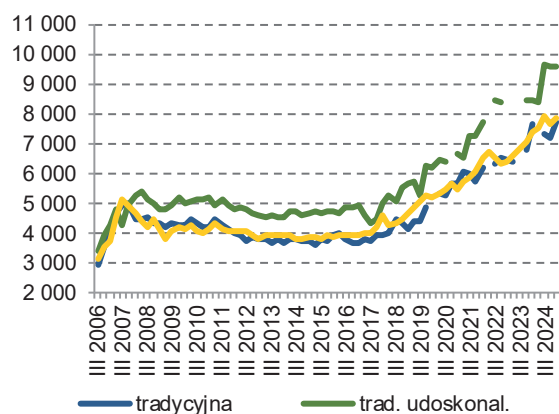
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



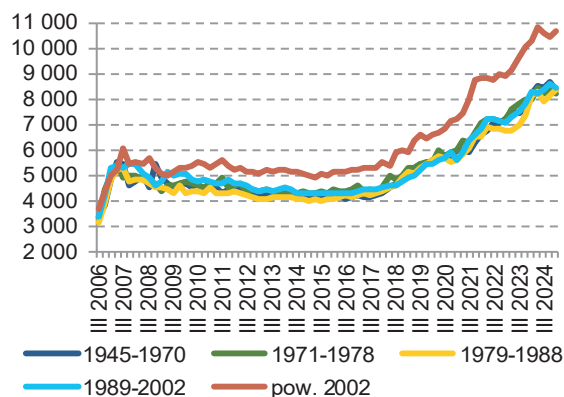
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



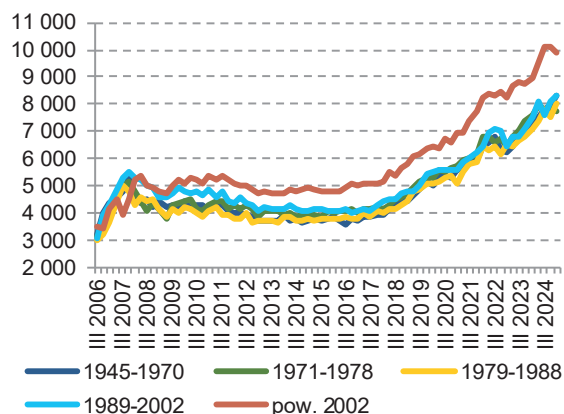
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



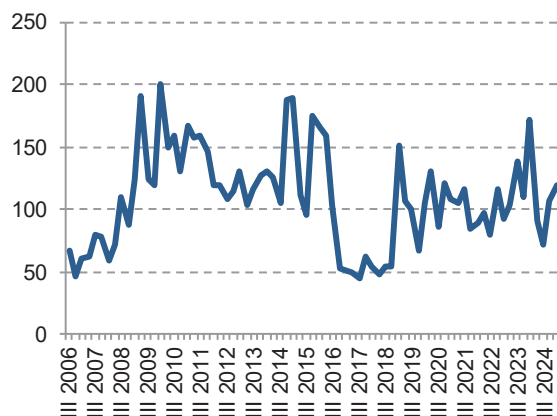
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



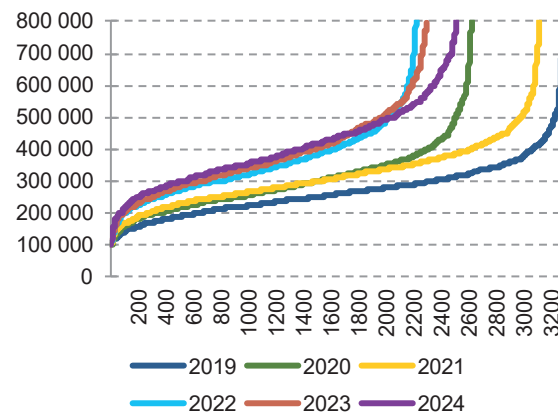
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

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



Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 8.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Olsztynie



Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

9. Opole

9.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

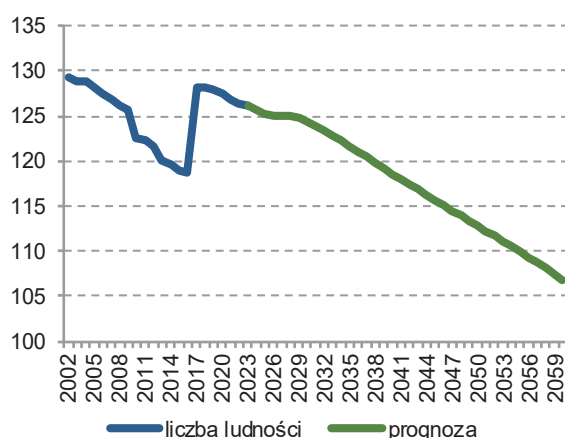
9.1.1 Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 9.1. Czynniki demograficzne w 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		
2019	128 035	1	190	191	528	0,0	1,5	4,1
2020	127 540	-180	76	-104	432	-1,4	0,6	3,4
2021	126 775	-596	10	-586	529	-4,7	0,1	4,2
2022	126 458	-223	27	-196	445	-1,8	0,2	3,5
2023	126 077	-405	-11	-416	472	-3,2	-0,1	3,7
2024	125 492	-513	-85	-598	439	-4,1	-0,7	3,5

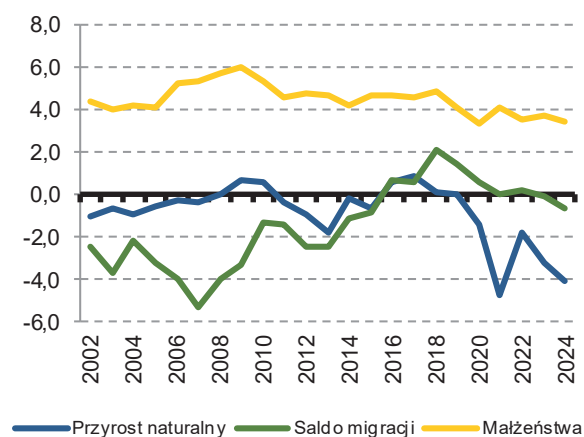
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

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



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

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

Tabela 9.2. Gospodarstwa domowe w Opolu

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

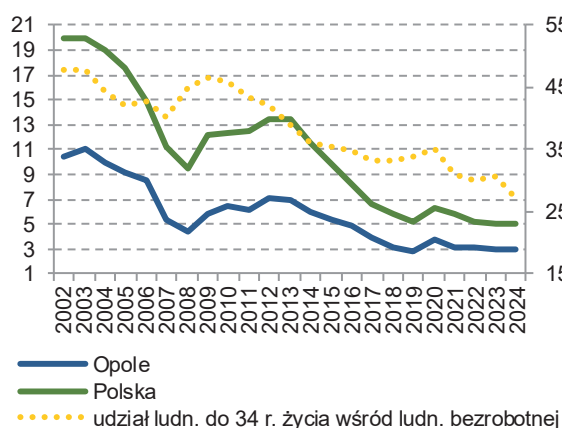
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2019	58,5	16,2	25,4
2020	59,1	16,0	24,9
2021	58,7	16,1	25,2
2022	58,2	16,3	25,5
2023	57,9	16,2	25,9
2024	57,6	16,1	26,3

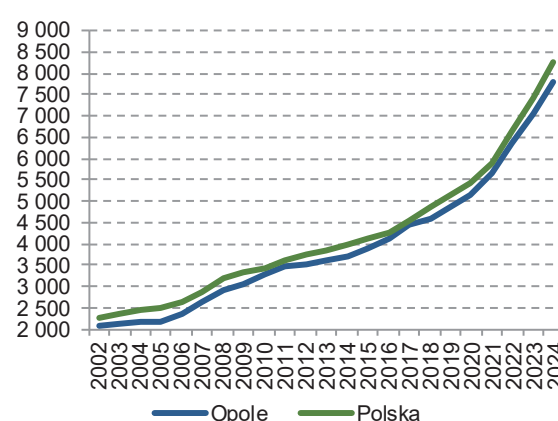
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

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



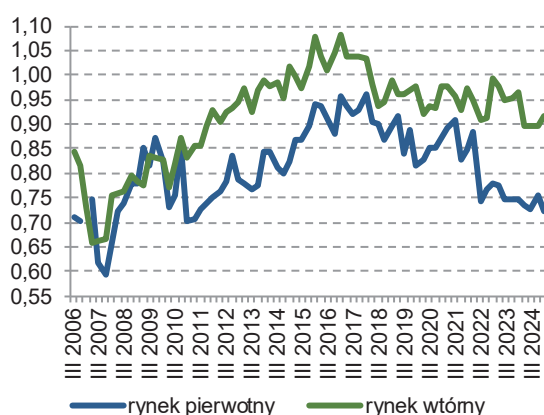
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

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



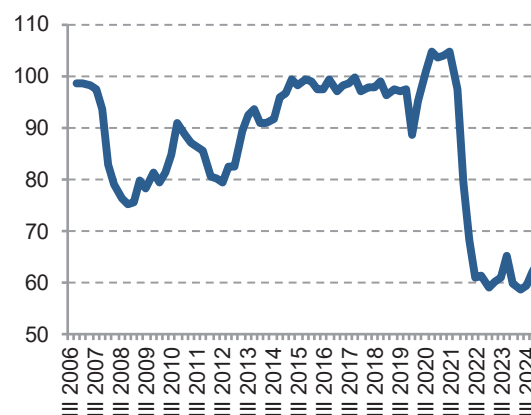
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

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



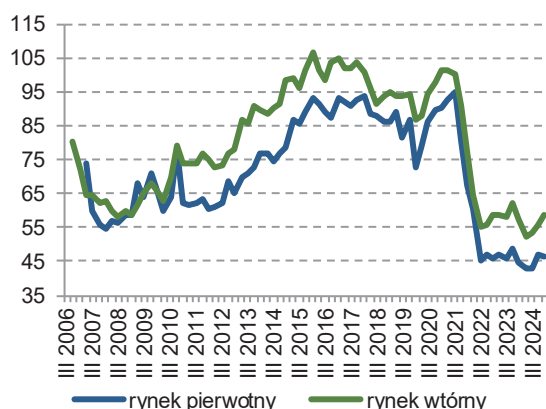
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu

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



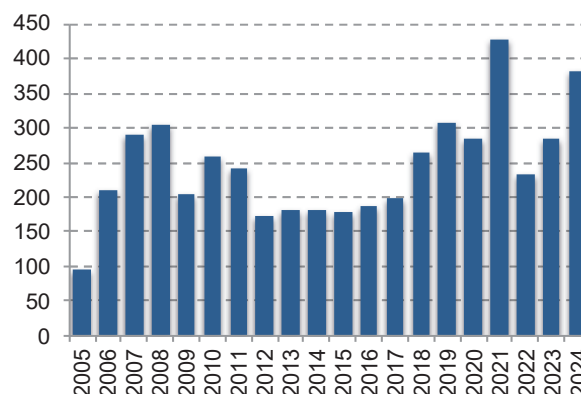
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu

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

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	57 864	58 898	59 712	60 564	61 282	61 902
- mieszkania na 1000 ludności	452	462	471	479	486	493
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	3 978	4 001	4 062	4 128	4 182	4 229
- przeciętna (m kw.)	68,7	67,9	68,0	68,2	68,2	68,3
- na osobę (m kw.)	31,1	31,4	32,0	32,6	33,2	33,7
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,8	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,2	2,2	2,1	2,1	2,1	2,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

9.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 9.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Opolu

L.p.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Deweloperzy	20	20	25	25	19	18
2	Biura pośredników	48	49	54	58	59	59
3	Kancelarie notarialne	14	16	16	18	18	18
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	81	81	83	83	83	81
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	2	2	2	3	3	3
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1 625	1 658	1 681	1 718	1 741	1 776

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

Tabela 9.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Opolu

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba umów	1 263	1 108	1 639	1 454	999	1 096
Wartość w mln zł	333	315	521	519	399	491

Źródło: szacunek NBP O/O w Opolu

Tabela 9.7. Budownictwo mieszkaniowe w Opolu

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	1 514	823	591	726	168	1 320
- indywidualne	99	90	93	52	52	61
- na sprzedaż lub wynajem	1 415	733	498	674	116	1 174
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	1 105	939	1 091	880	468	1 175
- indywidualne	114	106	139	97	99	111
- na sprzedaż lub wynajem	938	833	952	783	369	926
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	1 179	929	1 105	874	726	640
- indywidualne	128	106	112	112	87	85
- spółdzielcze	0	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	1 051	823	993	762	480	555
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	159	0
- komunalne	0	0	0	0	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

Tabela 9.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Opolu

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	1179	929	1105	874	726	640
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	88,0	76,8	80,6	68,5	55,3	49,0
- na 1000 ludności	9,2	7,3	8,7	6,9	5,7	5,1
- na 1000 zaw. małżeństw	2 233	2 150	2 089	1 964	1 538	1 458
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-651	-497	-576	-429	-254	-201
- na 1000 ludności	-5,1	-3,9	-4,5	-3,4	-2,0	-1,6
Przec. pow. użytk. mieszkania odd.	74,6	82,7	72,9	78,4	76,2	76,6
Liczba izb oddanych	3 748	3 415	3 486	2 921	2 476	2 056
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,2	3,7	3,2	3,3	3,4	3,2
Przec. pow. izby (m kw.)	23,5	22,5	23,1	23,4	22,4	23,8

Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

Tabela 9.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Opolu

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2019	5 322	5 303	5 236	4 808	3 763
II 2019	5 646	5 222	5 313	4 978	3 717
III 2019	5 698	5 728	5 325	4 993	3 546
IV 2019	6 086	5 487	5 540	5 043	3 529
I 2020	6 098	6 202	5 849	5 189	4 014
II 2020	6 076	6 082	5 934	5 474	3 841
III 2020	6 109	5 955	5 817	5 429	3 801
IV 2020	6 011	6 031	5 799	5 520	3 758
I 2021	5 997	6 231	5 900	5 567	3 764
II 2021	5 943	6 152	6 034	5 605	3 818
III 2021	6 855	6 119	6 106	5 774	3 818
IV 2021	7 147	6 844	6 146	6 083	3 985
I 2022	6 838	7 102	6 620	6 201	3 915
II 2022	8 221	6 937	6 809	6 463	3 795
III 2022	8 341	8 367	7 064	6 836	4 025
IV 2022	8 500	8 277	7 039	6 957	3 944
I 2023	9 056	8 757	7 363	6 852	3 774
II 2023	9 133	8 833	7 526	7 028	3 693
III 2023	9 105	9 268	7 700	7 291	3 784
IV 2023	10 301	9 488	8 272	7 409	3 798
I 2024	10 063	10 234	8 671	7 934	3 796
II 2024	11 295	10 428	8 967	8 532	3 928
III 2024	11 349	10 584	9 148	8 581	3 911
IV 2024	11 482	10 352	9 000	8 715	3 886
I 2025	11 694	11 210	9 431	8 818	3 815

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

Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

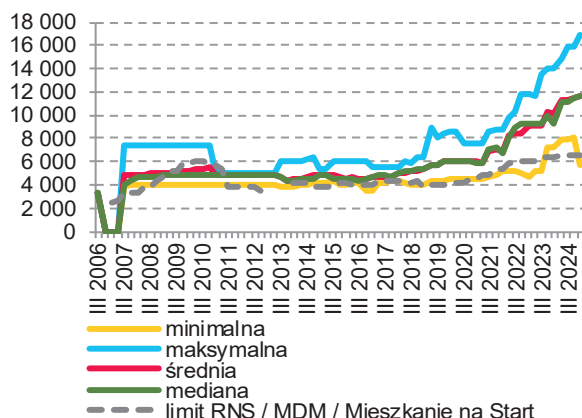
Tabela 9.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Opolu

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 2019	101,1	99,8	100,9	98,6	99,8	106,0	112,7	109,4	110,0	94,9
II 2019	106,1	98,5	101,5	103,5	98,8	111,3	104,6	106,9	108,0	95,2
III 2019	100,9	109,7	100,2	100,3	95,4	109,6	114,3	106,4	103,6	90,0
IV 2019	106,8	95,8	104,0	101,0	99,5	115,6	103,3	106,7	103,4	93,6
I 2020	100,2	113,0	105,6	102,9	113,7	114,6	116,9	111,7	107,9	106,7
II 2020	99,6	98,1	101,5	105,5	95,7	107,6	116,5	111,7	110,0	103,3
III 2020	100,6	97,9	98,0	99,2	99,0	107,2	104,0	109,2	108,7	107,2
IV 2020	98,4	101,3	99,7	101,7	98,8	98,8	109,9	104,7	109,5	106,5
I 2021	99,8	103,3	101,7	100,9	100,2	98,3	100,5	100,9	107,3	93,8
II 2021	99,1	98,7	102,3	100,7	101,4	97,8	101,2	101,7	102,4	99,4
III 2021	115,4	99,5	101,2	103,0	100,0	112,2	102,7	105,0	106,4	100,4
IV 2021	104,3	111,9	100,7	105,4	104,4	118,9	113,5	106,0	110,2	106,1
I 2022	95,7	103,8	107,7	101,9	98,2	114,0	114,0	112,2	111,4	104,0
II 2022	120,2	97,7	102,9	104,2	96,9	138,3	112,8	112,8	115,3	99,4
III 2022	101,5	120,6	103,7	105,8	106,1	121,7	136,7	115,7	118,4	105,4
IV 2022	101,9	98,9	99,7	101,8	98,0	118,9	120,9	114,5	114,4	99,0
I 2023	106,5	105,8	104,6	98,5	95,7	132,4	123,3	111,2	110,5	96,4
II 2023	100,9	100,9	102,2	102,6	97,9	111,1	127,3	110,5	108,7	97,3
III 2023	99,7	104,9	102,3	103,7	102,4	109,2	110,8	109,0	106,7	94,0
IV 2023	113,1	102,4	107,4	101,6	100,4	121,2	114,6	117,5	106,5	96,3
I 2024	97,7	107,9	104,8	107,1	99,9	111,1	116,9	117,8	115,8	100,6
II 2024	112,2	101,9	103,4	107,5	103,5	123,7	118,1	119,1	121,4	106,3
III 2024	100,5	101,5	102,0	100,6	99,6	124,6	114,2	118,8	117,7	103,4
IV 2024	101,2	97,8	98,4	101,6	99,4	111,5	109,1	108,8	117,6	102,3
I 2025	101,8	108,3	104,8	101,2	98,2	116,2	109,5	108,8	111,1	100,5

Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

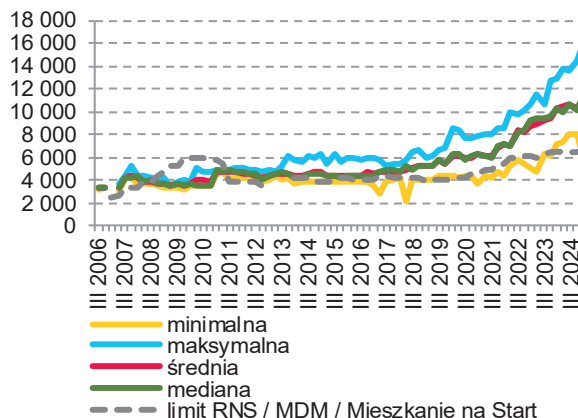
9.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

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



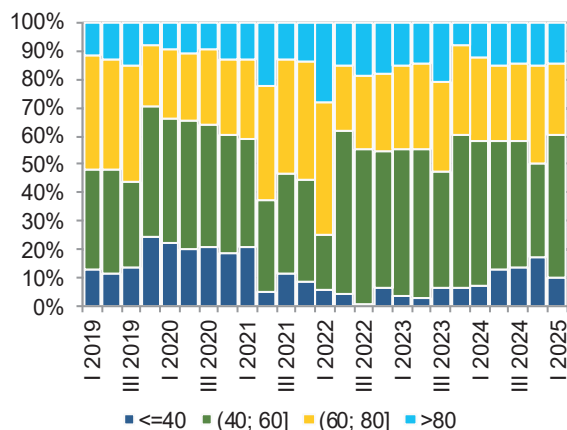
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



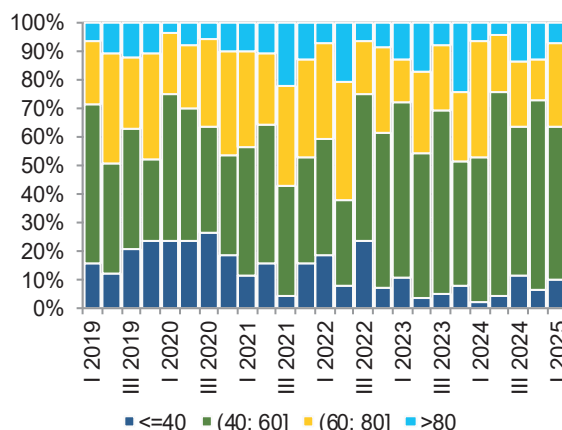
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 9.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



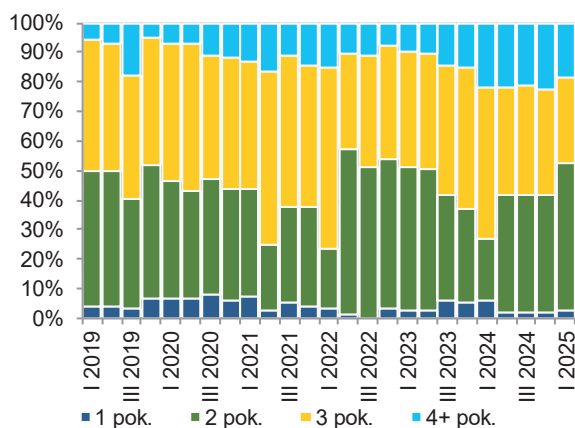
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 9.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



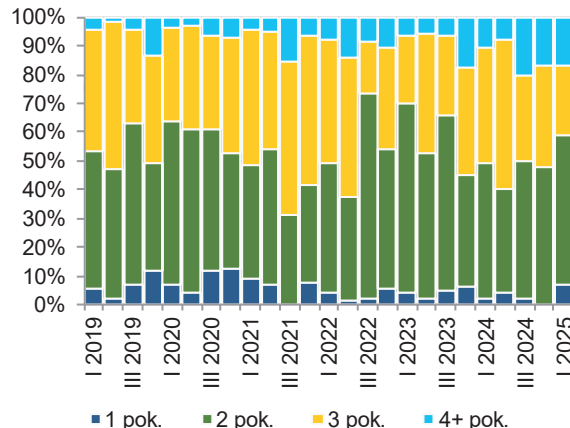
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 9.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



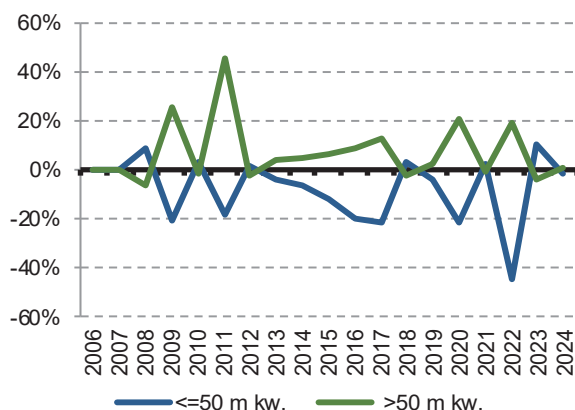
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 9.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



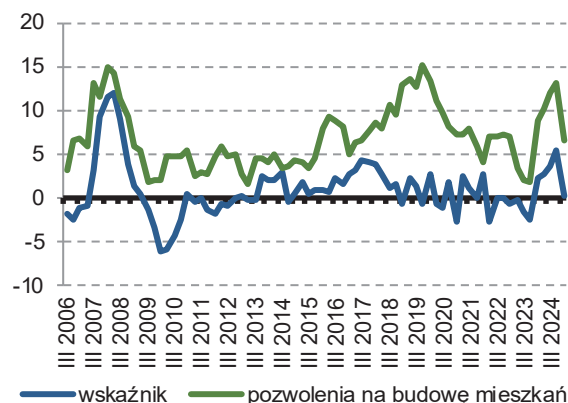
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



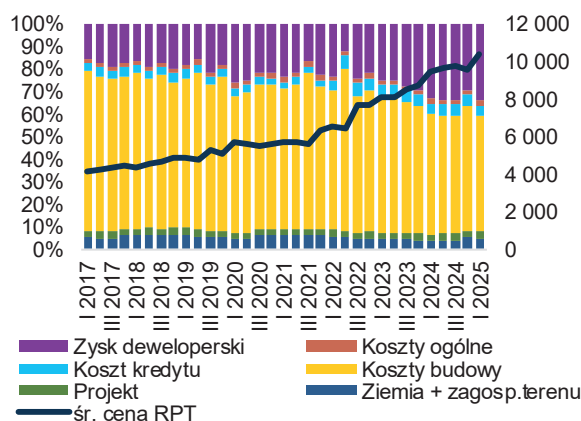
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 9.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

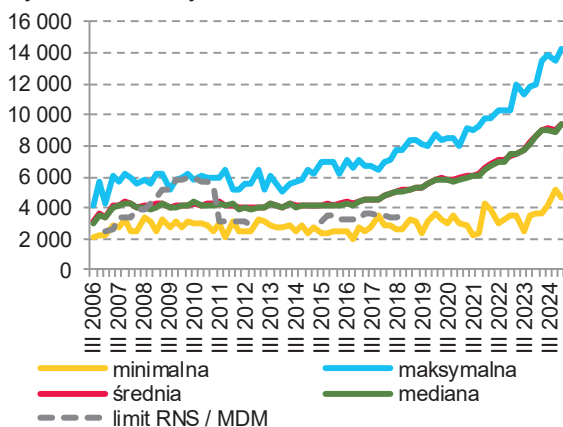
Wykres 9.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. osł)



Źródło: NBP, Sekocenbud

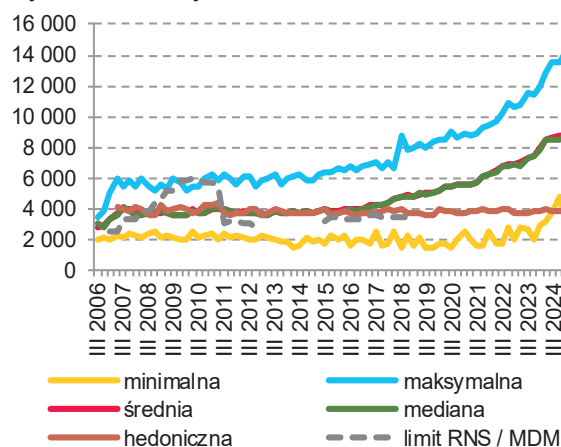
9.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

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



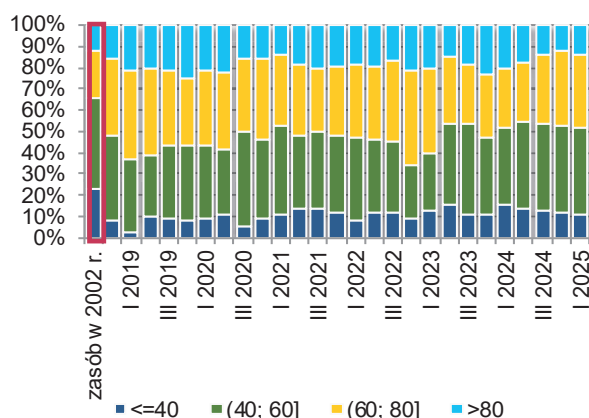
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



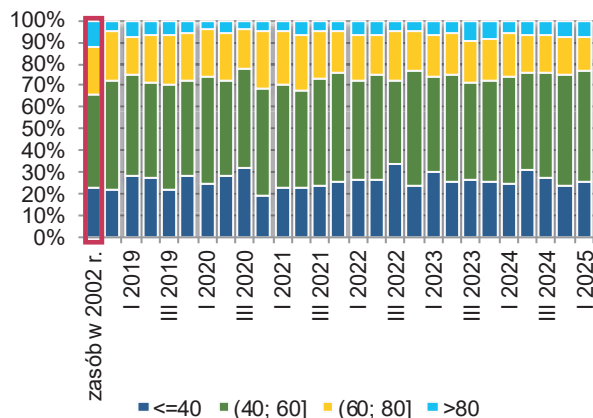
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 9.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



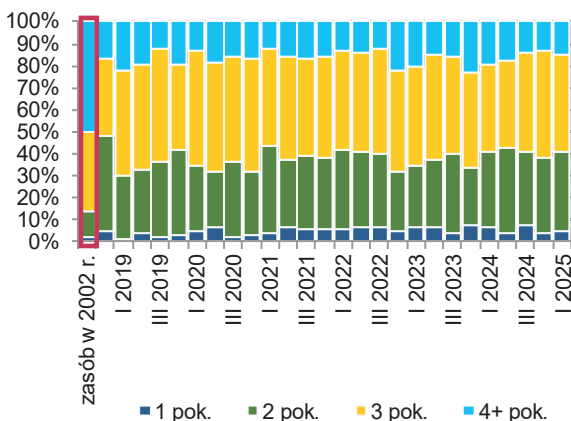
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 9.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



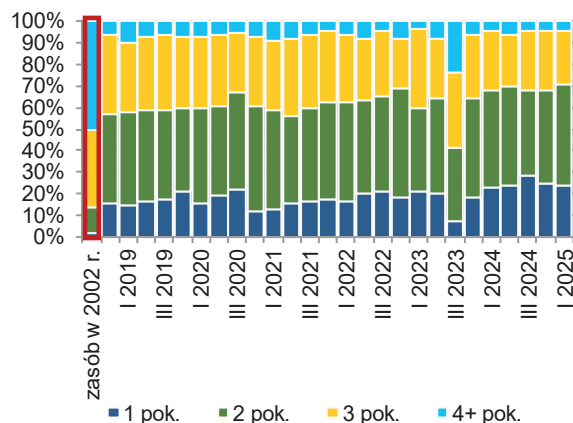
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 9.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



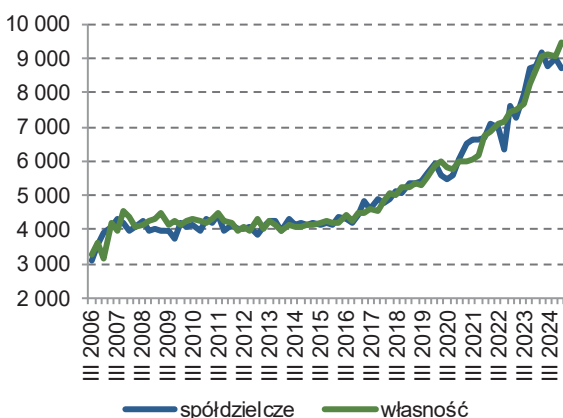
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 9.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



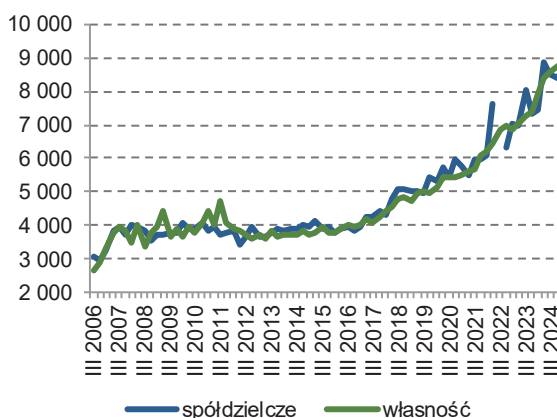
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



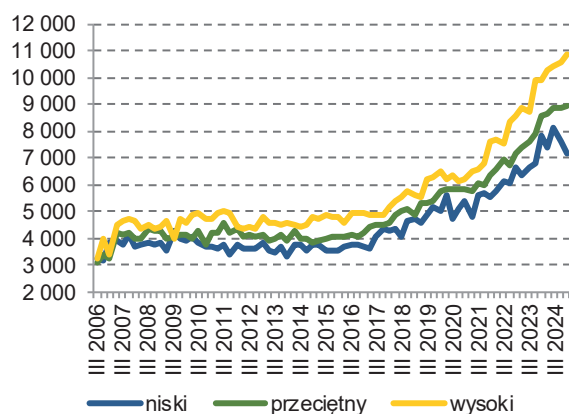
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



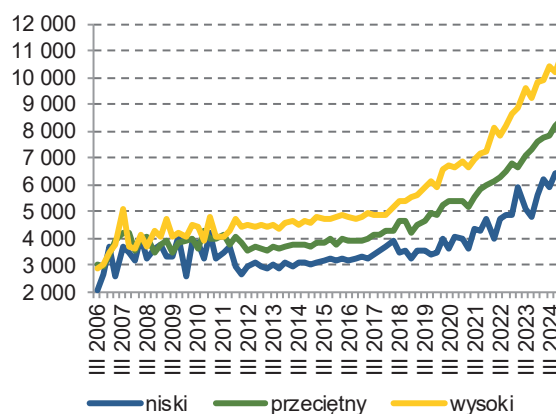
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



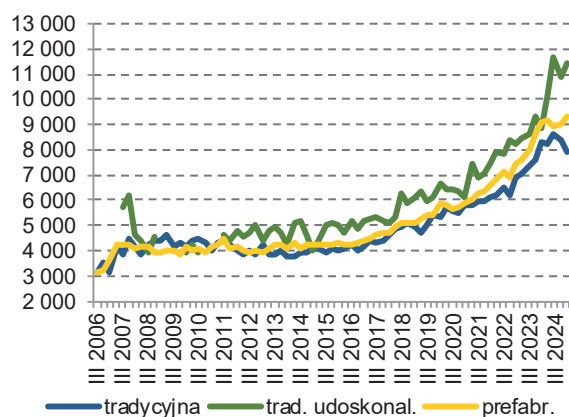
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



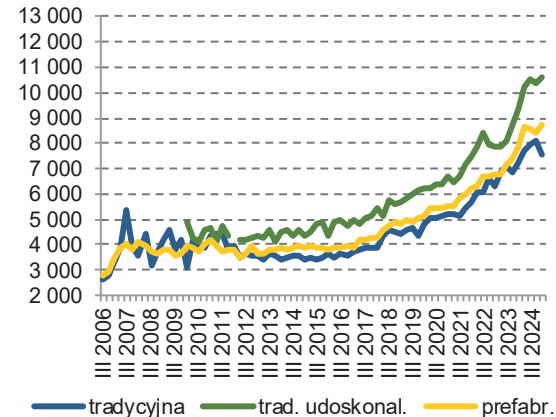
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



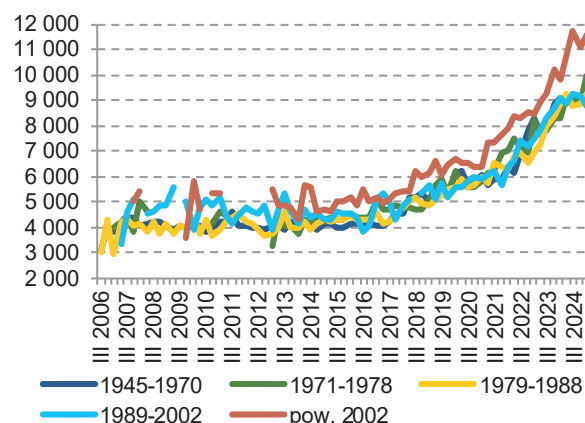
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



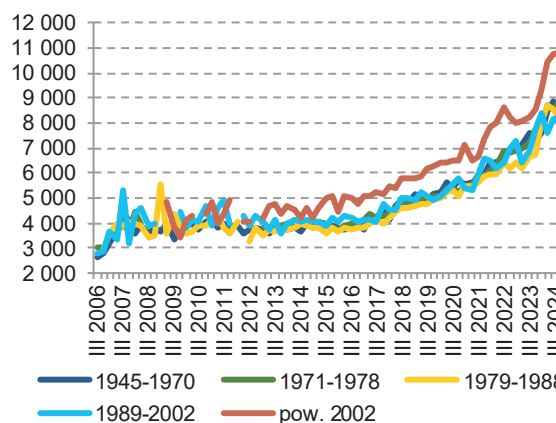
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



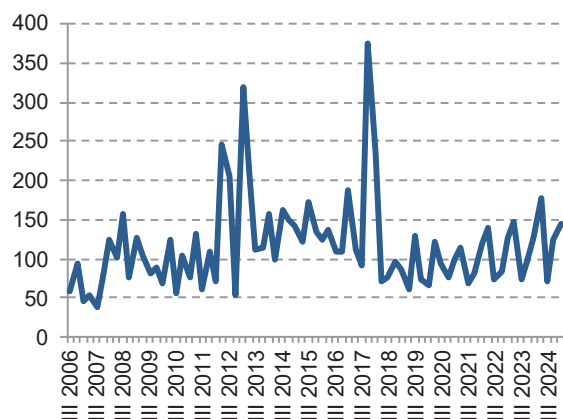
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



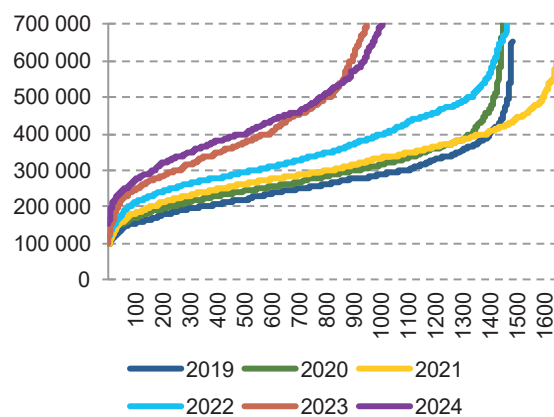
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

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



Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 9.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Opolu



Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

10. Poznań

10.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

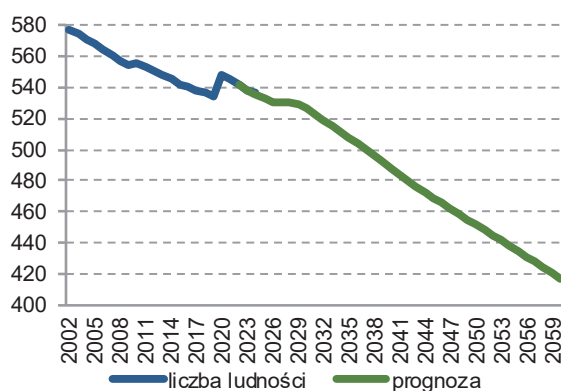
10.1.1 Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 10.1. Czynniki demograficzne w Poznaniu

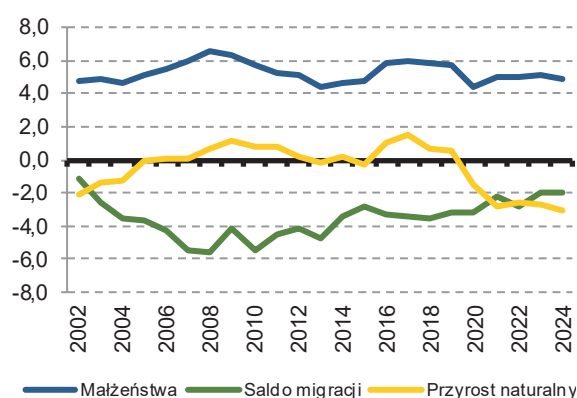
Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2019	534 813	296	-1 693	-1 397	3 087	0,6	-3,2	5,8
2020	547 777	-793	-1 723	-2 516	2 426	-1,4	-3,1	4,4
2021	545 073	-1 521	-1 203	-2 724	2 742	-2,8	-2,2	5,0
2022	541 316	-1 409	-1 550	-2 959	2 688	-2,6	-2,9	5,0
2023	538 439	-1 436	-1 071	-2 507	2 735	-2,7	-2,0	5,1
2024	536 151	-1 675	-1 092	-2 767	2 602	-3,1	-2,0	4,9

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

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



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



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

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

Tabela 10.2. Gospodarstwa domowe w Poznaniu

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

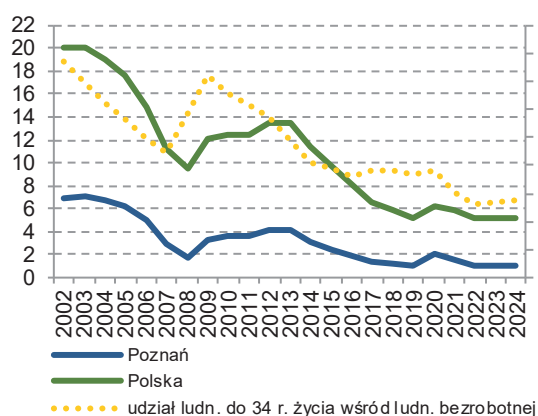
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2019	58,1	17,0	24,9
2020	60,9	15,4	23,7
2021	60,7	15,6	23,8
2022	60,4	15,7	23,9
2023	60,2	15,6	24,1
2024	60,1	15,6	24,2

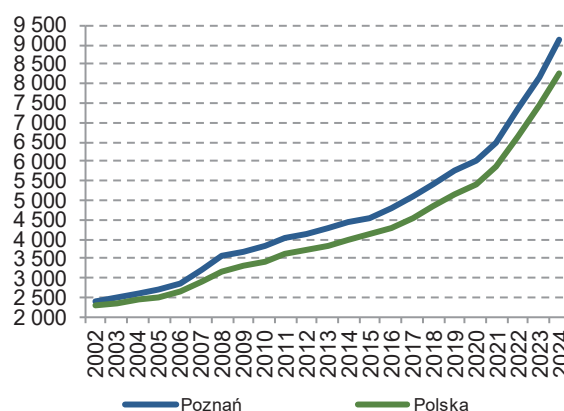
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

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



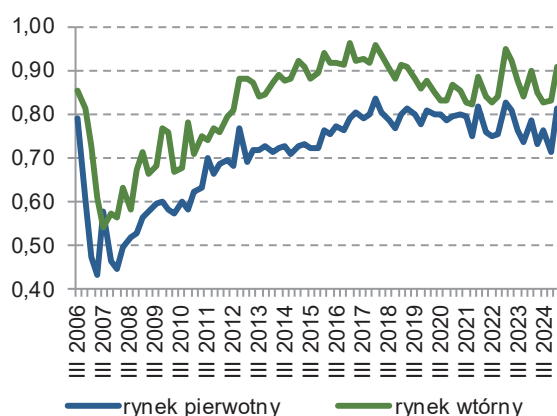
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

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



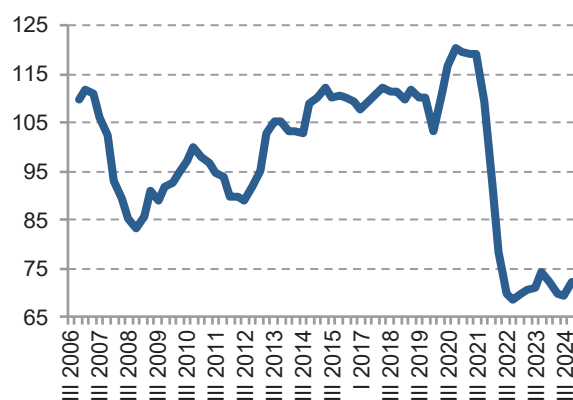
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

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



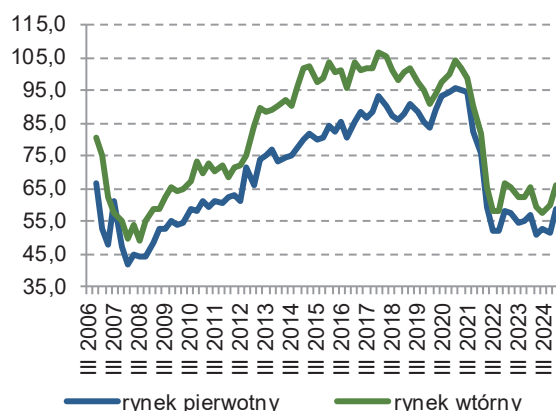
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu

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



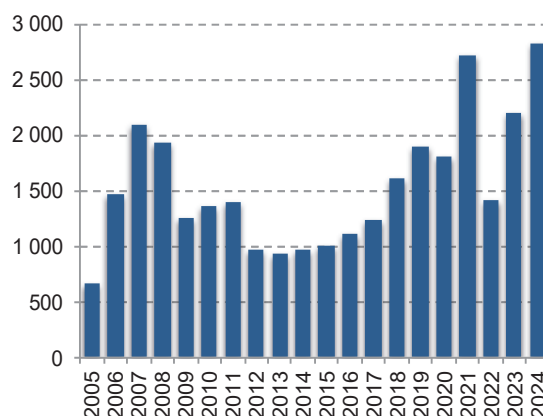
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu

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

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	266 686	287 732	292 187	297 298	301 751	306 602
- mieszkania na 1000 ludności	499	525	536	549	560	572
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	17 181	18 202	18 479	18 789	19 056	19 325
- przeciętna (m kw.)	64,4	63,3	63,2	63,2	63,2	63,0
- na osobę (m kw.)	32,1	33,2	33,9	34,7	35,4	36,0
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,5	3,4	3,4	3,4	3,4	3,3
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,0	1,9	1,9	1,8	1,8	1,8

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

10.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 10.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Poznaniu

L.p.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Deweloperzy	91	100	94	93	94	93
2	Pośrednicy	943	397	418	408	413	401
3	Kancelarie notarialne	124	129	133	133	136	137
4	Rzeczoznawcy majątkowi	235	221	230	237	242	271
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	31	31	31	29	26	26
6	Wspólnoty mieszkaniowe	3 082	3 183	3 276	3 371	3 477	3 617

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

Tabela 10.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Poznaniu

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba umów	10 581	9 230	12 512	8 042	9 390	8 423
Wartość w mln zł	3 661	3 489	5 159	3 697	4 790	4 915

Źródło: szacunek NBP O/O w Poznaniu

Tabela 10.7. Budownictwo mieszkaniowe w Poznaniu

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	6 815	6 880	9 260	7 897	6 438	5 015
- indywidualne	462	501	458	384	202	235
- na sprzedaż lub wynajem	6 009	6 379	8 622	7 448	6 236	4 350
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	4 273	4 199	6 837	4 236	3 182	4 309
- indywidualne	410	436	326	220	173	259
- na sprzedaż lub wynajem	3 766	3 583	5 944	4 016	2 879	3 984
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	5 043	4 927	6 389	5 319	4 619	5 045
- indywidualne	379	400	361	299	296	273
- spółdzielcze	0	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	4 182	4 476	5 630	4 896	4 323	4 558
- społeczne czynszowe	362	0	180	0	0	199
- komunalne	120	50	218	124	0	15

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

Tabela 10.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Poznaniu

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	5 043	4 927	6 389	5 319	4 619	5 045
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	315,7	309,3	394,0	327,5	282,4	293,7
- na 1000 ludności	9,4	9,0	11,7	9,8	8,6	9,4
- na 1000 zaw. małżeństw	1 634	2 031	2 330	1 979	1 689	1 939
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-1 956	-2 501	-3 647	-2 631	-1 884	-2 443
- na 1000 ludności	-3,7	-4,6	-6,7	-4,9	-3,5	-4,6
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)						
	62,6	62,8	61,7	61,6	61,1	58,2
Liczba izb oddanych	14 924	13 312	18 268	15 185	12 398	13 058
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
	3,0	2,7	2,9	2,9	2,7	2,6
Przec. pow. izby (m kw.)						
	21,2	23,2	21,6	21,6	22,8	22,5

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

Tabela 10.9. 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 2019	7 351	7 056	6 959	6 151	6 444	38,7	40,8
II 2019	7 233	7 087	7 073	6 339	6 489	39,8	42,0
III 2019	7 391	7 102	7 188	6 448	6 473	40,0	42,6
IV 2019	7 394	7 396	7 639	6 664	6 506	40,4	45,4
I 2020	7 541	7 423	7 809	6 835	6 592	41,4	47,0
II 2020	7 764	7 431	7 823	7 017	6 567	39,6	41,2
III 2020	7 922	7 459	7 851	7 144	6 625	40,4	40,2
IV 2020	7 980	7 636	7 808	7 222	6 677	39,2	42,1
I 2021	7 990	7 961	7 943	7 292	6 694	38,6	37,4
II 2021	8 256	7 930	8 137	7 428	6 602	39,7	36,0
III 2021	8 781	8 026	8 322	7 678	6 650	42,8	39,3
IV 2021	9 200	8 605	8 952	7 864	6 598	44,7	45,1
I 2022	9 841	8 795	9 402	8 149	6 552	48,3	42,1
II 2022	9 968	9 498	9 517	8 587	6 782	53,7	45,1
III 2022	10 152	9 736	9 438	8 802	6 762	55,1	45,1
IV 2022	10 327	9 716	9 543	8 732	6 722	54,2	53,1
I 2023	10 682	9 972	9 914	8 690	6 692	53,6	51,4
II 2023	10 807	10 151	9 956	8 913	6 599	53,7	50,0
III 2023	11 561	10 670	10 667	9 299	6 669	56,4	50,4
IV 2023	12 435	11 060	11 409	9 724	6 651	55,0	52,1
I 2024	12 812	11 714	11 719	10 227	6 709	56,1	52,6
II 2024	12 790	12 441	11 979	10 696	6 796	57,4	51,4
III 2024	12 953	11 852	11 999	10 907	6 776	57,8	52,7
IV 2024	12 950	12 773	11 769	10 923	6 716	57,8	57,6
I 2025	13 130	12 338	11 831	11 011	6 748	58,5	51,3

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

Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

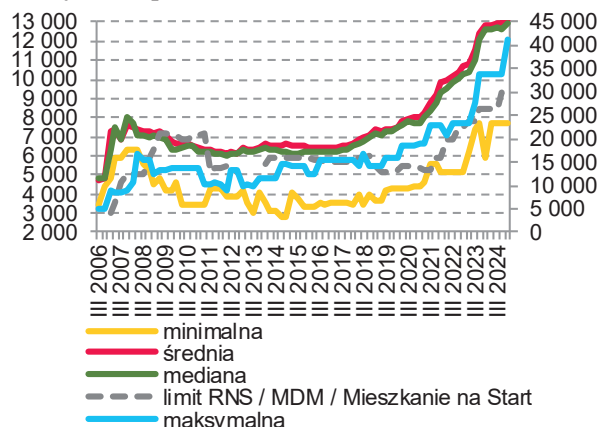
Tabela 10.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Poznaniu

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 2019	104,5	100,6	100,3	100,6	99,6	110,1	109,7	106,7	109,4	101,0
II 2019	98,4	100,4	101,6	103,1	100,7	105,3	105,2	106,3	109,7	102,7
III 2019	102,2	100,2	101,6	101,7	99,8	106,6	103,7	106,3	108,7	101,1
IV 2019	100,0	104,1	106,3	103,3	100,5	105,1	105,4	110,1	109,0	100,5
I 2020	102,0	100,4	102,2	102,6	101,3	102,6	105,2	112,2	111,1	102,3
II 2020	102,9	100,1	100,2	102,7	99,6	107,3	104,9	110,6	110,7	101,2
III 2020	102,0	100,4	100,4	101,8	100,9	107,2	105,0	109,2	110,8	102,3
IV 2020	100,7	102,4	99,5	101,1	100,8	107,9	103,3	102,2	108,4	102,6
I 2021	100,1	104,2	101,7	101,0	100,3	105,9	107,2	101,7	106,7	101,6
II 2021	103,3	99,6	102,4	101,9	98,6	106,3	106,7	104,0	105,9	100,5
III 2021	106,4	101,2	102,3	103,4	100,7	110,8	107,6	106,0	107,5	100,4
IV 2021	104,8	107,2	107,6	102,4	99,2	115,3	112,7	114,6	108,9	98,8
I 2022	107,0	102,2	105,0	103,6	99,3	123,2	110,5	118,4	111,7	97,9
II 2022	101,3	108,0	101,2	105,4	103,5	120,7	119,8	117,0	115,6	102,7
III 2022	101,9	102,5	99,2	102,5	99,7	115,6	121,3	113,4	114,6	101,7
IV 2022	101,7	99,8	101,1	99,2	99,4	112,3	112,9	106,6	111,0	101,9
I 2023	103,4	102,6	103,9	99,5	99,6	108,5	113,4	105,4	106,6	102,1
II 2023	101,2	101,8	100,4	102,6	98,6	108,4	106,9	104,6	103,8	97,3
III 2023	107,0	105,1	107,1	104,3	101,1	113,9	109,6	113,0	105,6	98,6
IV 2023	107,6	103,7	107,0	104,6	99,7	120,4	113,8	119,6	111,4	98,9
I 2024	103,0	105,9	102,7	105,2	100,9	119,9	117,5	118,2	117,7	100,3
II 2024	99,8	106,2	102,2	104,6	101,3	118,3	122,6	120,3	120,0	103,0
III 2024	101,3	95,3	100,2	102,0	99,7	112,0	111,1	112,5	117,3	101,6
IV 2024	100,0	107,8	98,1	100,1	99,1	104,1	115,5	103,2	112,3	101,0
I 2025	101,4	96,6	100,5	100,8	100,5	102,5	105,3	101,0	107,7	100,6

Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

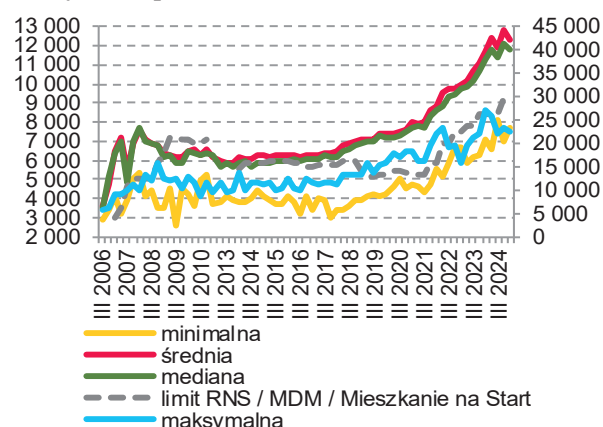
10.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

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



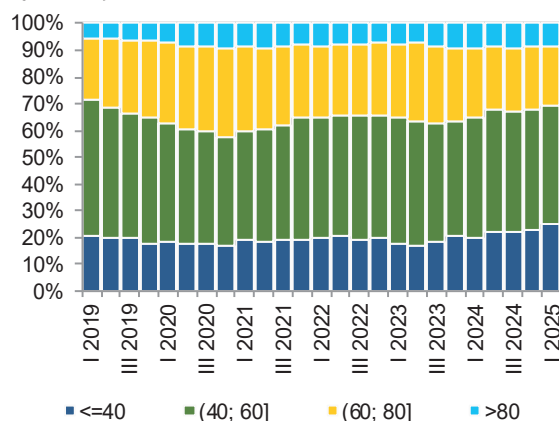
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



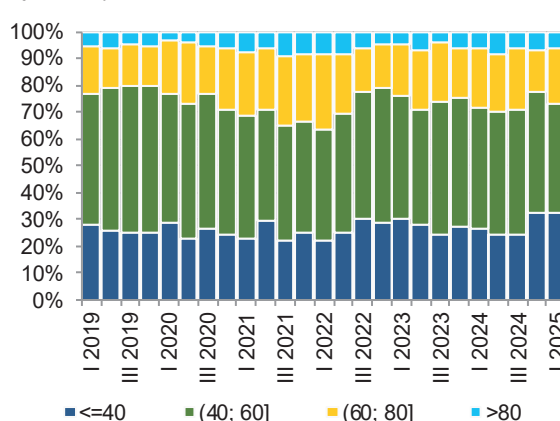
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 10.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



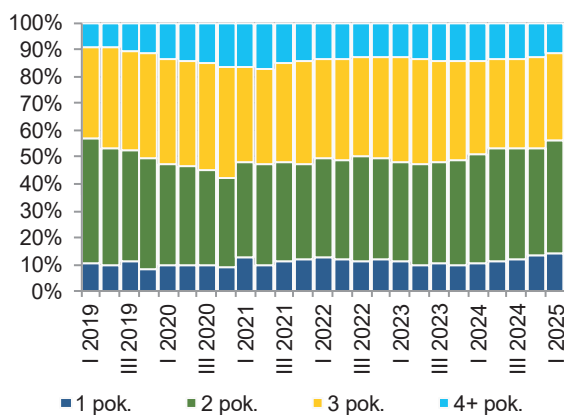
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 10.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



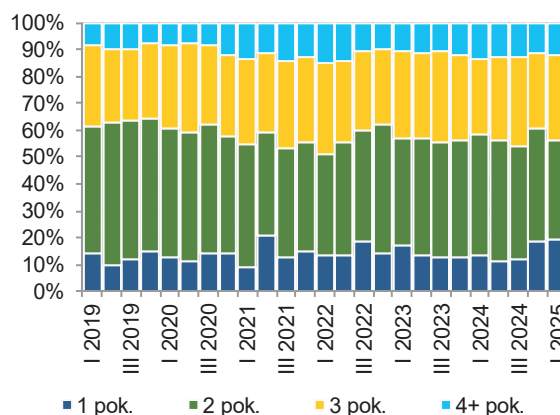
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 10.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



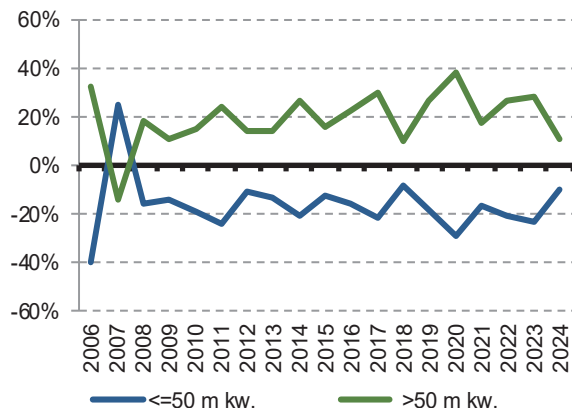
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 10.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



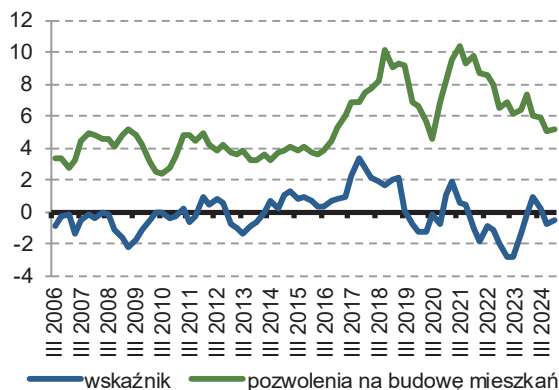
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



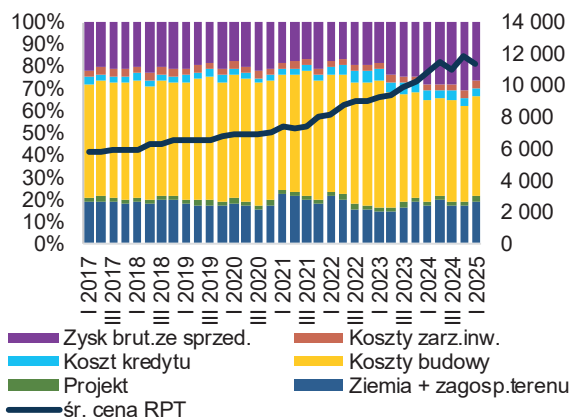
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 10.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

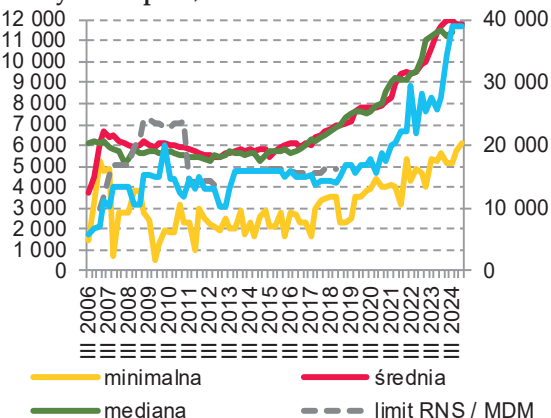
Wykres 10.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. os)



Źródło: NBP, Sekocenbud

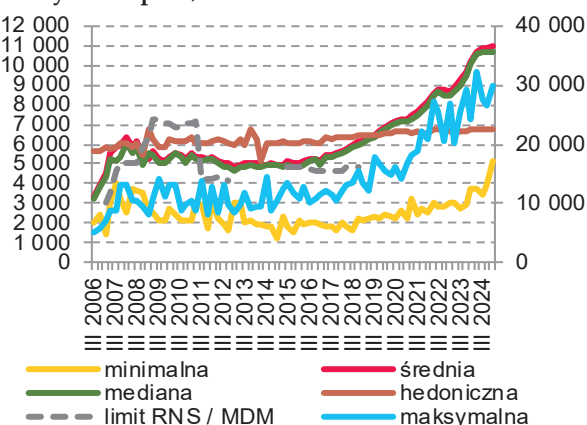
10.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

Wykres 10.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna p. os)



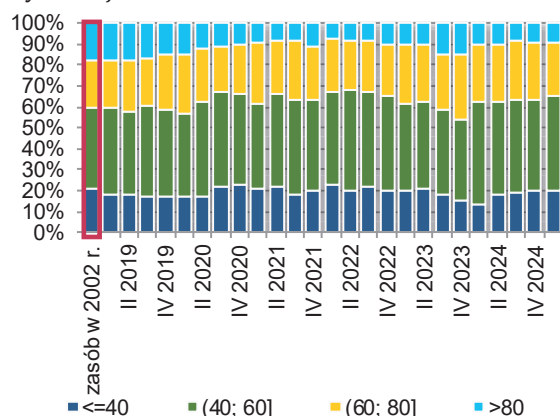
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 10.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna p. os)



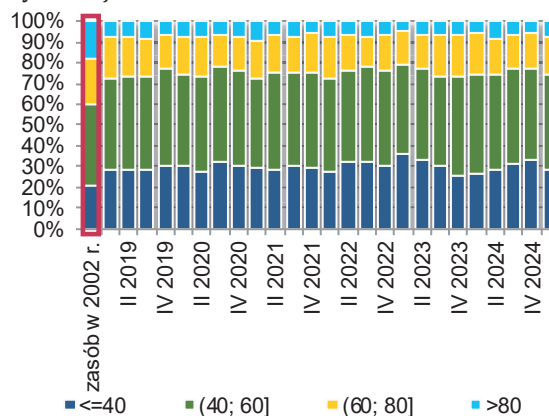
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 10.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



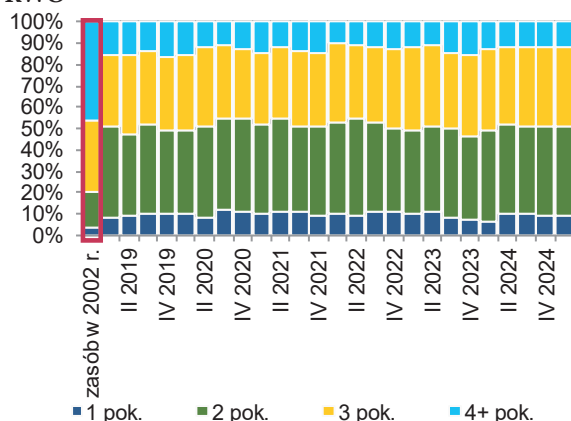
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 10.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



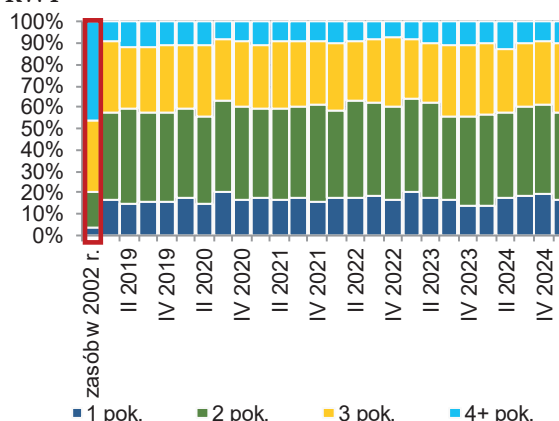
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 10.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



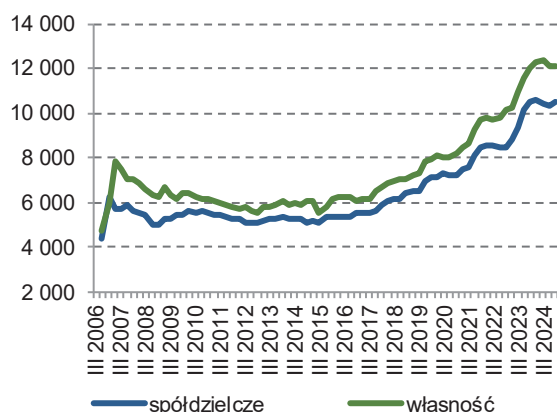
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 10.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



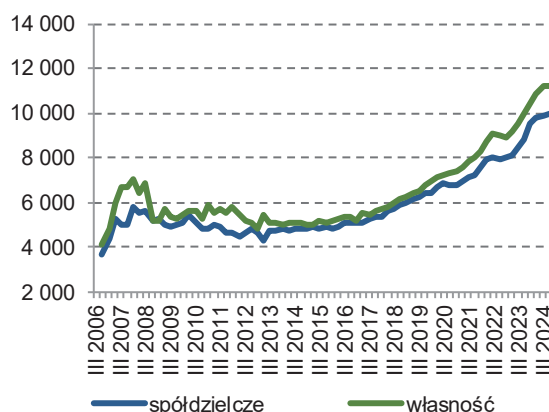
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



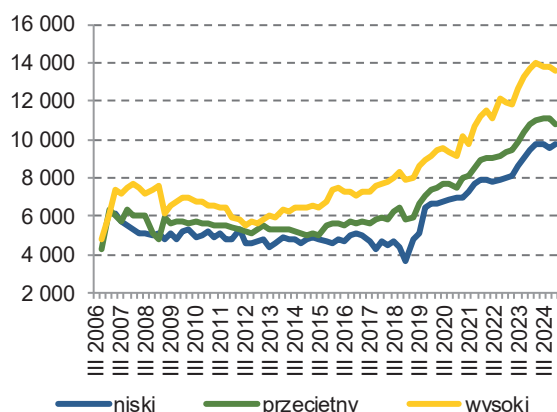
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



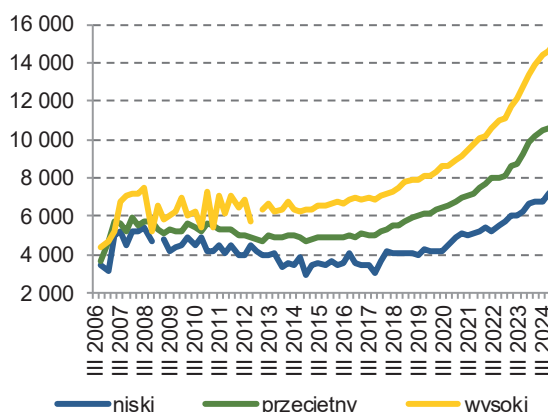
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



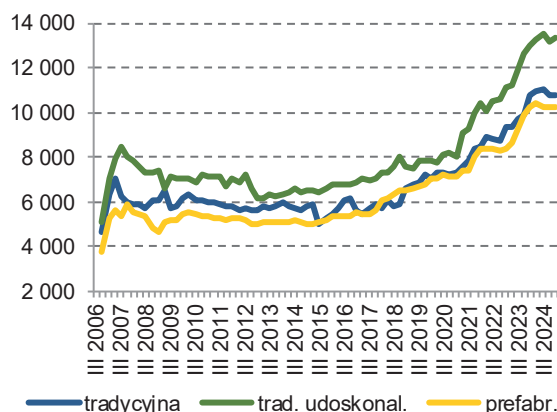
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



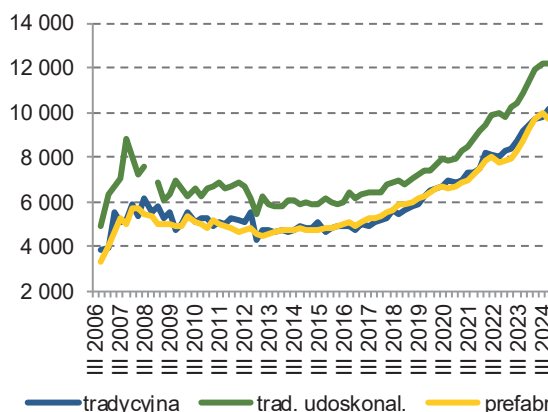
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



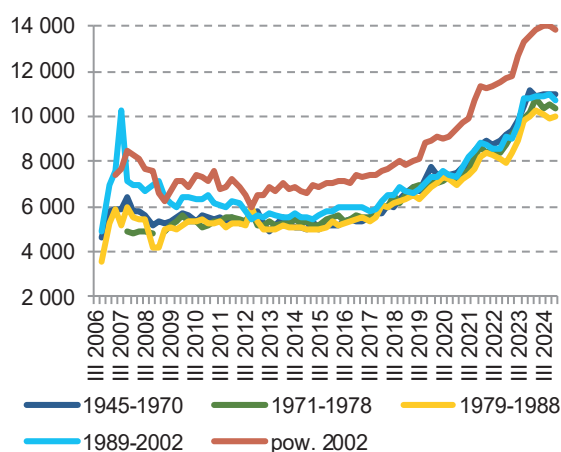
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



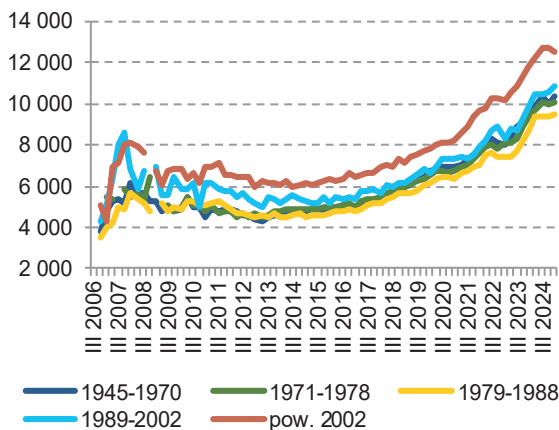
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



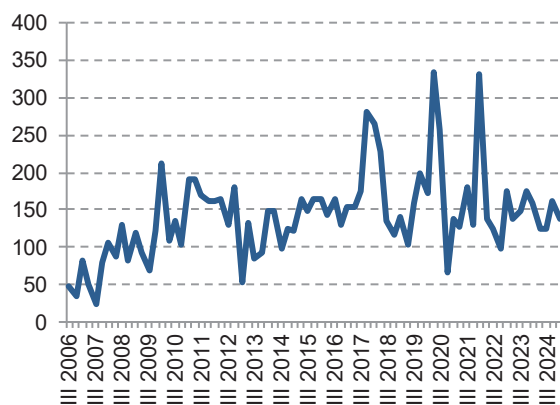
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



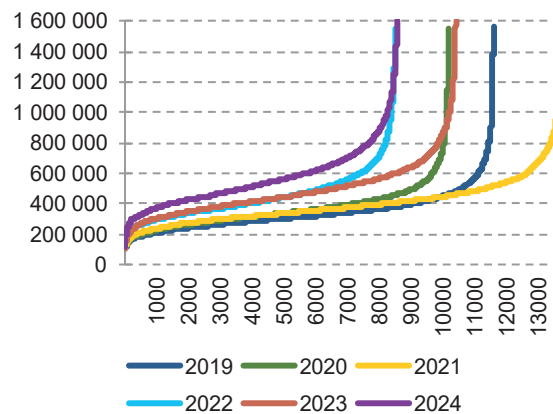
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

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



Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 10.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Poznaniu



Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

11. Rzeszów

11.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

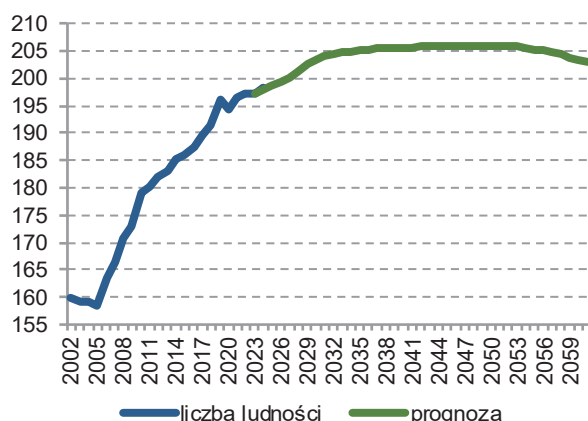
11.1.1 Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 11.1. Czynniki demograficzne w Rzeszowie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2019	196 208	638	1 463	2 101	931	3,3	7,5	4,8
2020	194 374	247	857	1 104	769	1,3	4,4	4,0
2021	196 374	-136	1 297	1 161	929	-0,7	6,6	4,7
2022	197 181	95	769	864	893	0,5	3,9	4,5
2023	197 268	-21	622	601	868	-0,1	3,2	4,4
2024	198 317	282	468	750	809	1,4	2,4	4,1

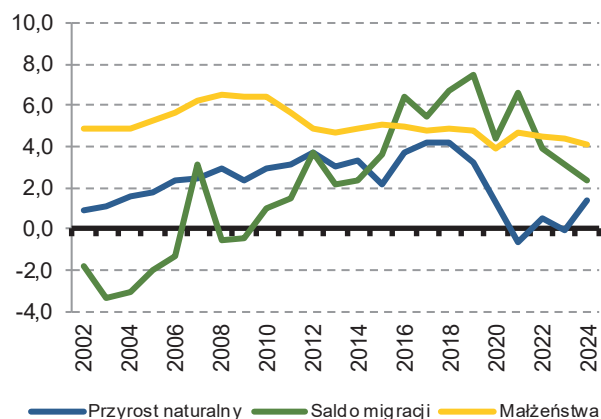
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

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



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

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Tabela 11.2. Gospodarstwa domowe w Rzeszowie

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

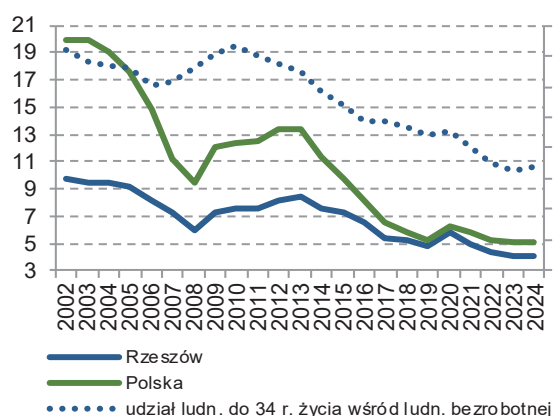
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2019	60,1	18,9	21,0
2020	60,1	18,7	21,2
2021	59,7	19,0	21,4
2022	59,2	19,2	21,6
2023	58,8	19,3	21,9
2024	58,4	19,4	22,1

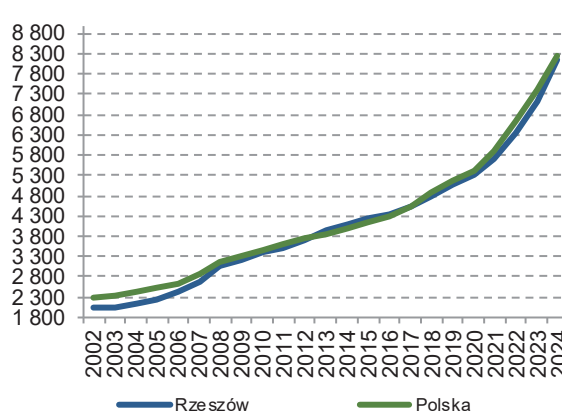
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

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



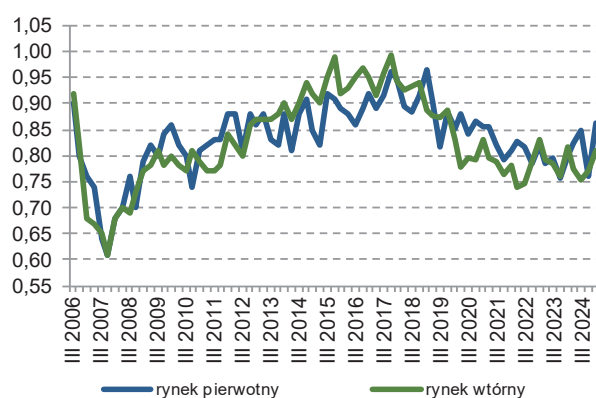
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

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



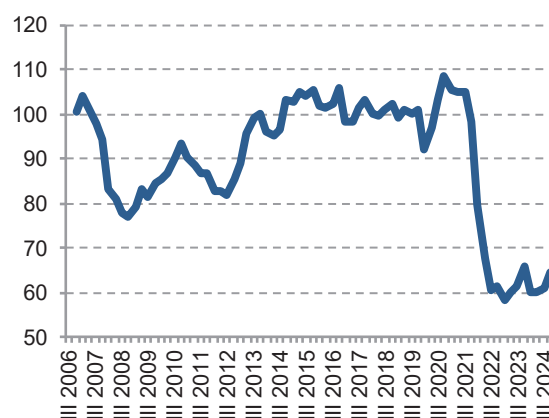
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

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



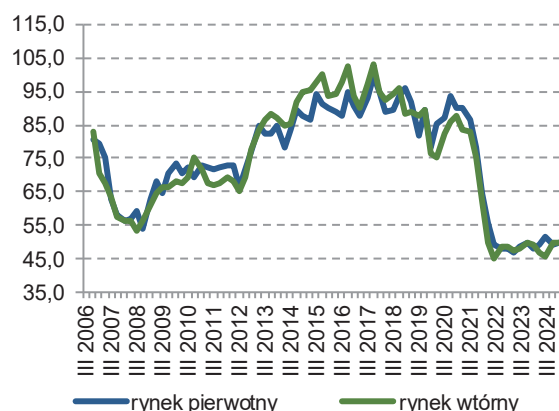
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie

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



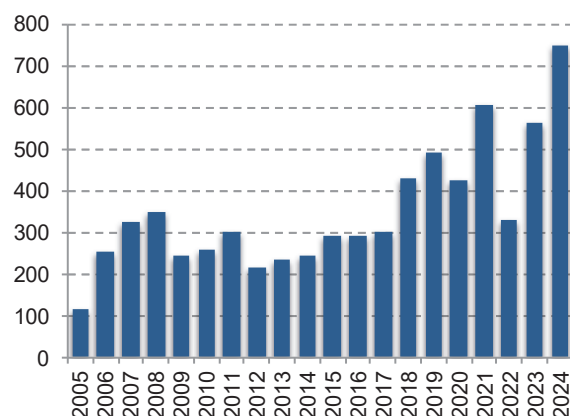
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie

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

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	85 592	90 994	93 508	96 529	98 654	101 170
- mieszkania na 1000 ludności	436	468	476	490	500	510
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	5 719	6 205	6 401	6 598	6 739	6 908
- przeciętna (m kw.)	66,8	68,2	68,5	68,3	68,3	68,3
- na osobę (m kw.)	29,1	31,9	32,6	33,5	34,2	34,8
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,6	3,7	3,7	3,6	3,6	3,6
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,3	2,1	2,1	2,0	2,0	2,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

11.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 11.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Rzeszowie

L.p.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Deweloperzy	113	113	110	110	105	105
2	Biura pośredników	101	96	107	103	107	111
3	Kancelarie notarialne	40	44	50	51	53	48
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	73	50	77	78	79	82
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	12	12	12	12	12	12
6	Wspólnoty mieszkaniowe	758	807	846	896	931	957

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

Tabela 11.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Rzeszowie

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba umów	3 112	2 537	3 278	2 117	2 369	2 366
Wartość w mln zł	839	820	1 146	849	1 055	1 175

Źródło: szacunki NBP O/O w Rzeszowie

Tabela 11.7. Budownictwo mieszkaniowe w Rzeszowie

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	3 918	4 366	2 808	3 152	4 397	2 765
- indywidualne	285	185	259	265	209	256
- na sprzedaż lub wynajem	3 633	4 181	2 549	2 887	4 188	2 509
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	3 656	3 728	2 710	3 529	2 293	4 043
- indywidualne	273	220	273	214	199	224
- na sprzedaż lub wynajem	3 382	3 228	2 437	3 315	2 094	3 819
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	3 291	3 837	2 693	3 134	2 175	2 561
- indywidualne	328	297	440	389	291	251
- spółdzielcze	0	391	172	141	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	2 963	3 149	2 081	2 604	1 884	2 310
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0	0
- komunalne	0	0	0	0	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Tabela 11.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Rzeszowie

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	3 291	3 837	2 693	3 134	2 175	2 561
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	207,9	245,7	203,1	210,7	149,3	174,5
- na 1000 ludności	16,9	19,7	13,7	15,9	11,0	13,0
- na 1000 zaw. małżeństw	3 535	4 990	2 899	3 510	2 506	3 166
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-2 360	-3 068	-1 764	-2 241	-1 307	-1 752
- na 1000 ludności	-12,0	-15,8	-9,0	-11,4	-6,6	-8,8
Przec. pow. użytk. mieszkania	63,2	64,0	75,4	67,2	68,7	68,1
Liczba izb oddanych	9 933	12 075	9 353	9 889	6 792	8 367
Przeciętna liczba izb w	3,0	3,1	3,5	3,2	3,1	3,3
Przec. pow. izby (m kw.)	20,9	20,4	21,7	21,3	22,0	20,9

Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Tabela 11.9. 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 2019	5 549	5 117	5 851	5 546	3 787	32,8
II 2019	5 792	5 523	6 132	5 697	3 937	31,5
III 2019	5 799	6 105	6 243	5 708	3 892	32,2
IV 2019	5 880	5 761	6 552	5 731	3 752	33,6
I 2020	5 909	6 157	6 904	6 313	3 780	33,4
II 2020	5 987	5 845	7 006	6 611	3 715	32,6
III 2020	6 048	6 173	7 067	6 516	3 664	32,0
IV 2020	6 274	6 146	7 133	6 713	3 772	31,0
I 2021	6 362	6 438	7 246	6 627	3 645	31,6
II 2021	6 711	6 448	7 384	6 957	3 683	31,5
III 2021	7 271	6 759	7 553	7 033	3 709	31,9
IV 2021	7 776	7 210	7 836	7 495	3 633	33,4
I 2022	8 102	7 493	8 126	7 792	5 038	33,8
II 2022	8 412	7 341	8 519	8 216	4 982	38,2
III 2022	8 696	7 540	8 600	8 239	5 010	40,2
IV 2022	8 721	8 087	8 742	8 041	4 940	43,0
I 2023	8 949	8 207	8 836	8 133	5 070	44,0
II 2023	9 002	8 703	9 083	8 620	5 089	46,1
III 2023	9 187	8 743	9 364	8 843	5 123	48,9
IV 2023	9 891	9 426	9 802	9 381	5 123	49,8
I 2024	10 264	9 631	10 282	9 457	4 963	50,5
II 2024	10 498	9 514	10 728	10 110	4 999	50,7
III 2024	10 615	9 413	10 761	10 590	4 995	50,8
IV 2024	10 426	10 763	10 804	10 597	5 017	49,8
I 2025	10 714	10 009	10 937	10 659	5 010	50,8

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

Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

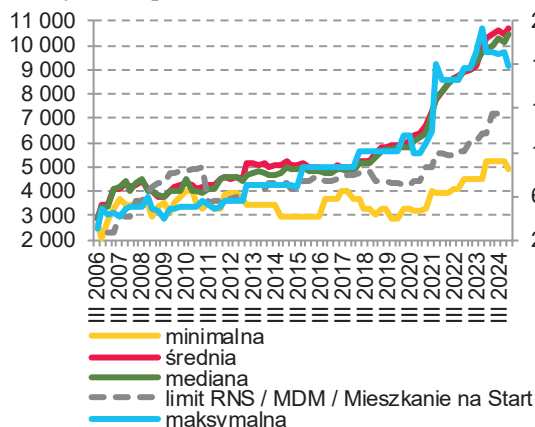
Tabela 11.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Rzeszowie

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 2019	106,5	97,9	103,4	108,6	99,0	112,1	103,8	108,5	112,2	98,3
II 2019	104,4	107,9	104,8	102,7	104,0	110,2	106,8	113,3	114,2	101,9
III 2019	100,1	110,5	101,8	100,2	98,9	110,8	114,8	114,0	113,2	100,9
IV 2019	101,4	94,4	104,9	100,4	96,4	112,9	110,2	115,8	112,2	98,1
I 2020	100,5	106,9	105,4	110,2	100,7	106,5	120,3	118,0	113,8	99,8
II 2020	101,3	94,9	101,5	104,7	98,3	103,4	105,8	114,3	116,0	94,4
III 2020	101,0	105,6	100,9	98,6	98,6	104,3	101,1	113,2	114,2	94,1
IV 2020	103,7	99,6	100,9	103,0	102,9	106,7	106,7	108,9	117,1	100,5
I 2021	101,4	104,8	101,6	98,7	96,6	107,7	104,6	105,0	105,0	96,4
II 2021	105,5	100,2	101,9	105,0	101,0	112,1	110,3	105,4	105,2	99,1
III 2021	108,3	104,8	102,3	101,1	100,7	120,2	109,5	106,9	107,9	101,2
IV 2021	106,9	106,7	103,7	106,6	98,0	123,9	117,3	109,9	111,6	96,3
I 2022	104,2	103,9	103,7	104,0	138,7	127,3	116,4	112,1	117,6	138,2
II 2022	103,8	98,0	104,8	105,4	98,9	125,4	113,9	115,4	118,1	135,3
III 2022	103,4	102,7	101,0	100,3	100,6	119,6	111,5	113,9	117,2	135,1
IV 2022	100,3	107,3	101,6	97,6	98,6	112,2	112,2	111,6	107,3	136,0
I 2023	102,6	101,5	101,1	101,1	102,6	110,4	109,5	108,7	104,4	100,6
II 2023	100,6	106,0	102,8	106,0	100,4	107,0	118,6	106,6	104,9	102,1
III 2023	102,1	100,5	103,1	102,6	100,7	105,7	116,0	108,9	107,3	102,3
IV 2023	107,7	107,8	104,7	106,1	100,0	113,4	116,6	112,1	116,7	103,7
I 2024	103,8	102,2	104,9	100,8	96,9	114,7	117,3	116,4	116,3	97,9
II 2024	102,3	98,8	104,3	106,9	100,7	116,6	109,3	118,1	117,3	98,2
III 2024	101,1	98,9	100,3	104,7	99,9	115,5	107,7	114,9	119,8	97,5
IV 2024	98,2	114,3	100,4	100,1	100,4	105,4	114,2	110,2	113,0	97,9
I 2025	102,8	93,0	101,2	100,6	99,9	104,4	103,9	106,4	112,7	100,9

Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

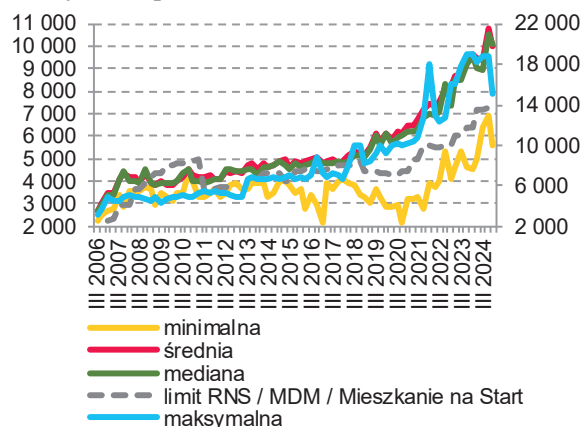
11.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

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



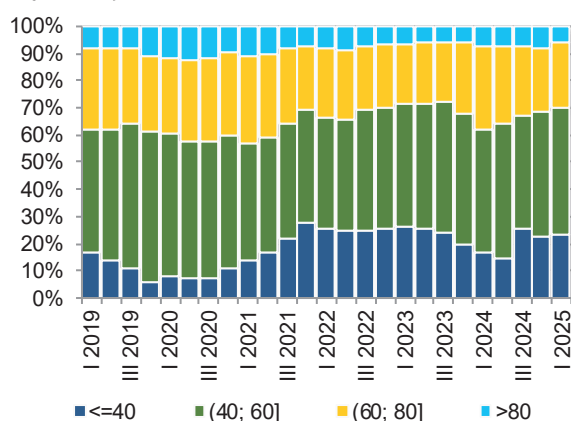
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



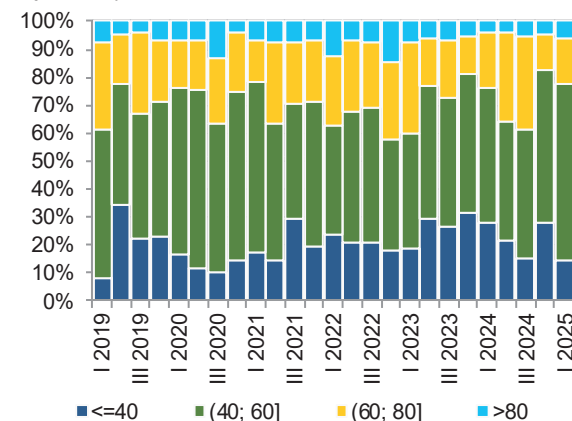
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 11.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



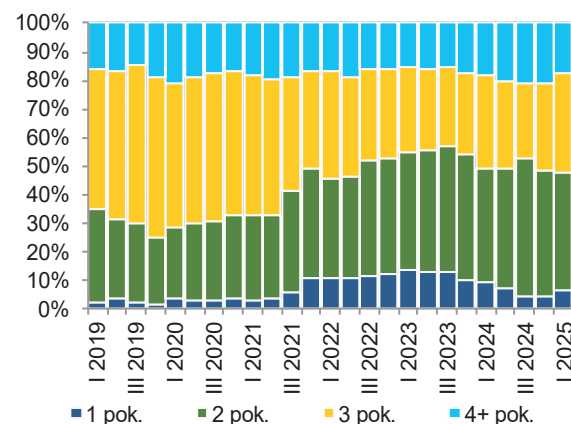
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 11.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



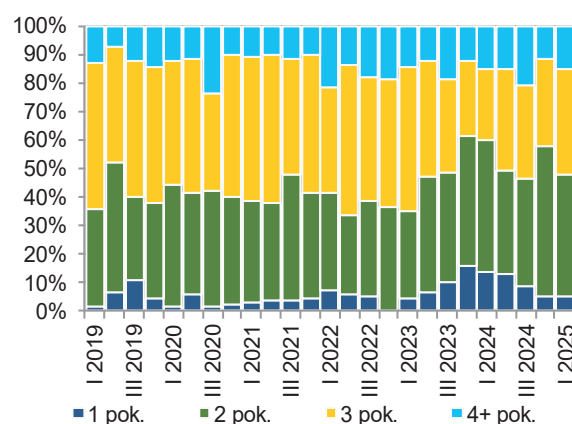
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 11.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



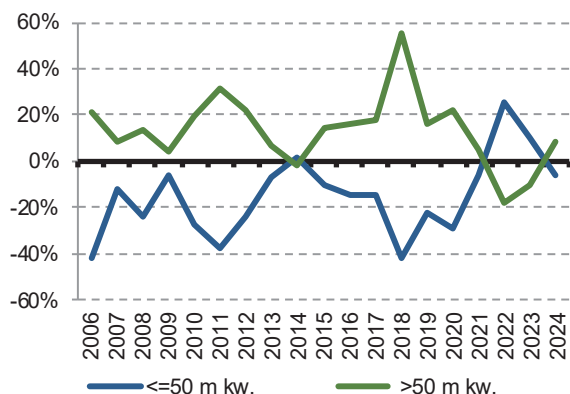
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 11.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



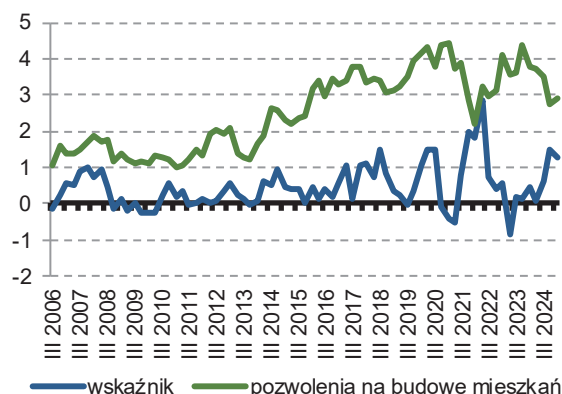
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



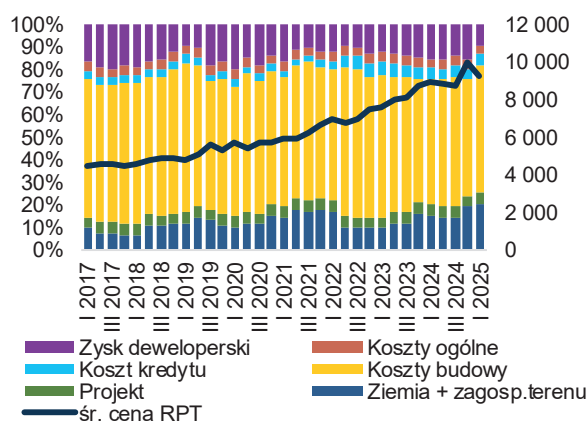
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 11.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie

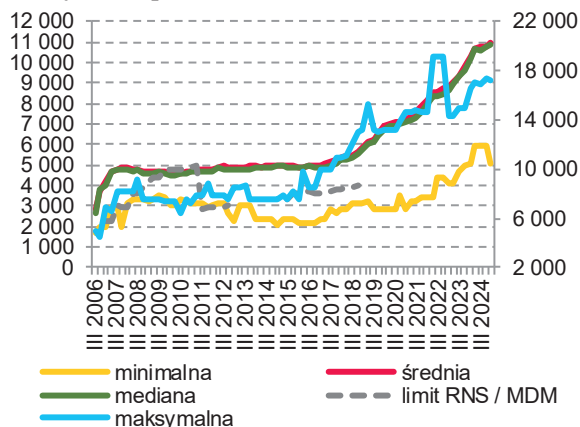
Wykres 11.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. oś)



Źródło: NBP, Sekocenbud

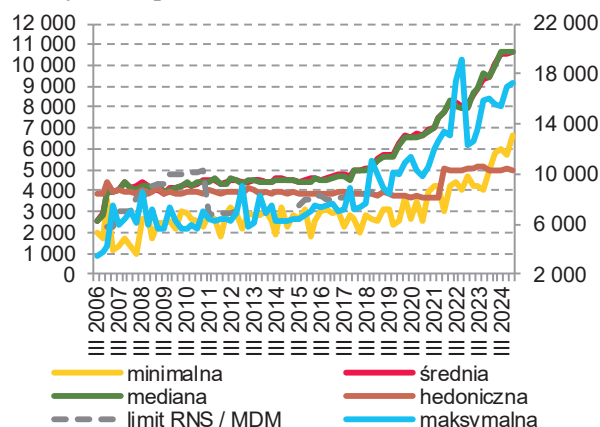
11.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

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



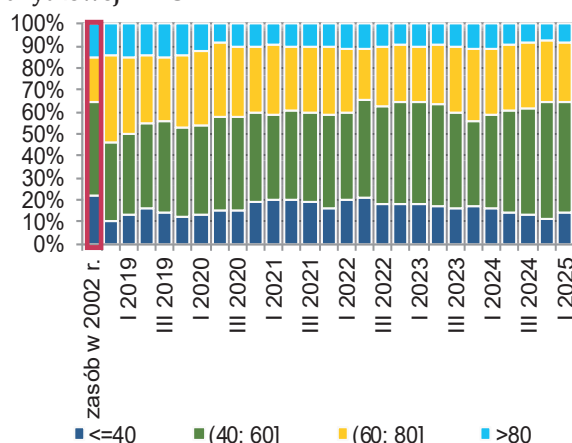
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



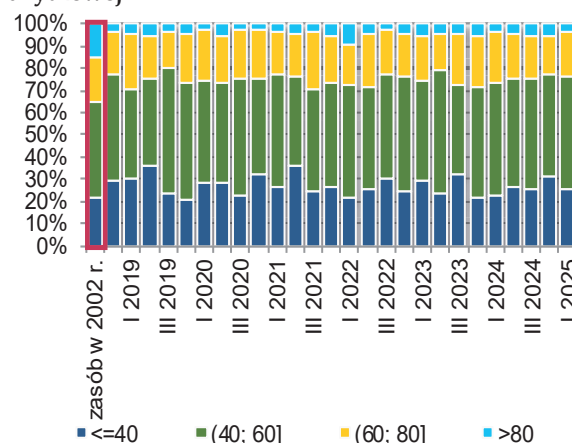
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 11.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



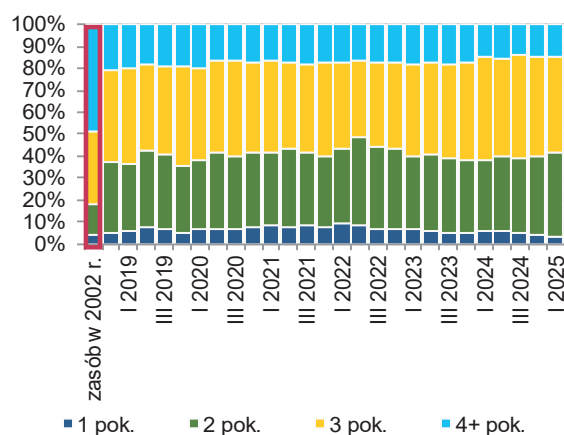
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 11.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



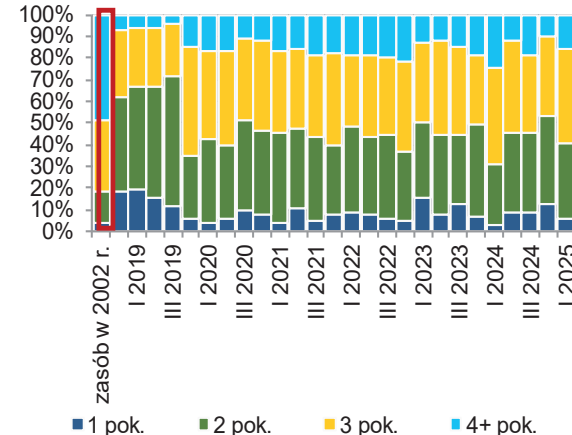
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 11.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



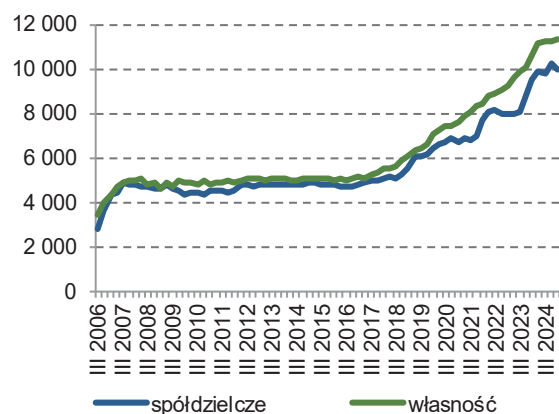
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 11.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



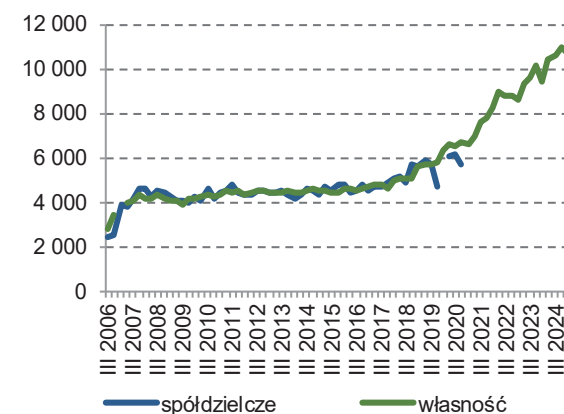
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



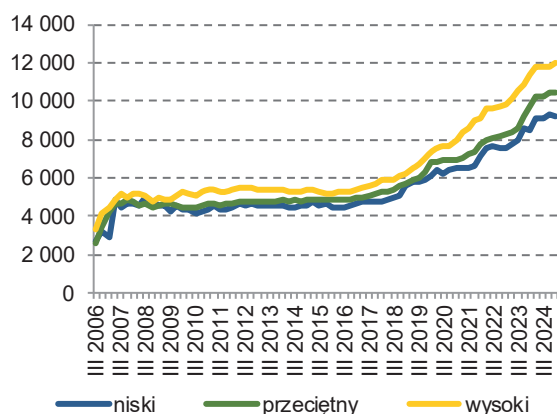
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



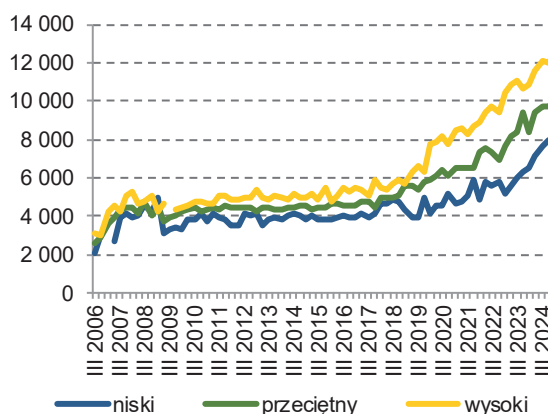
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



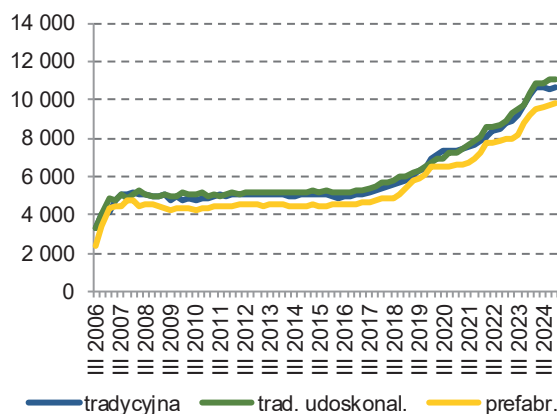
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



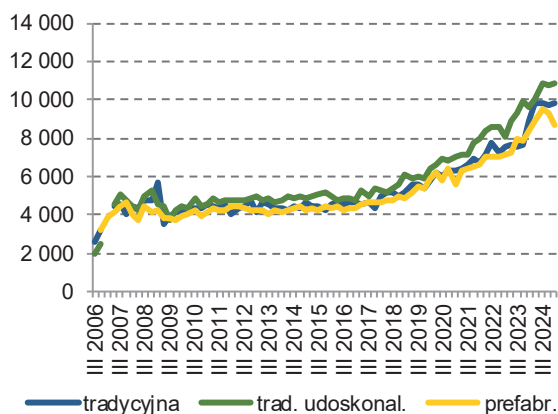
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



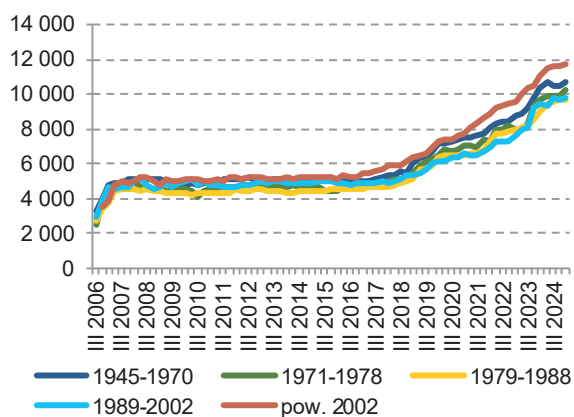
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



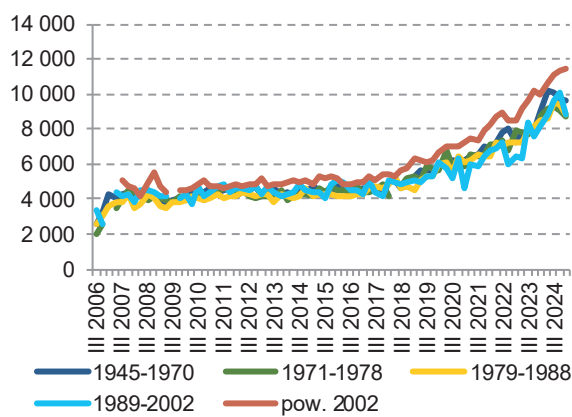
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



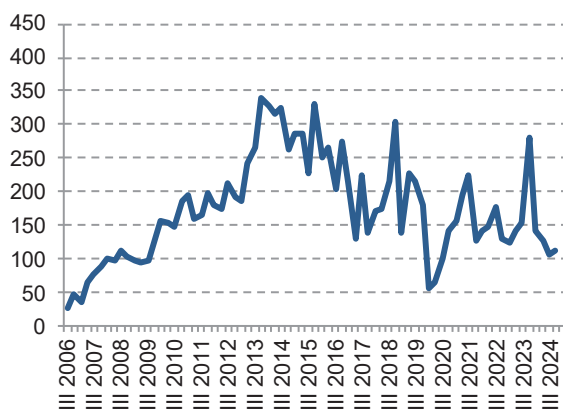
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



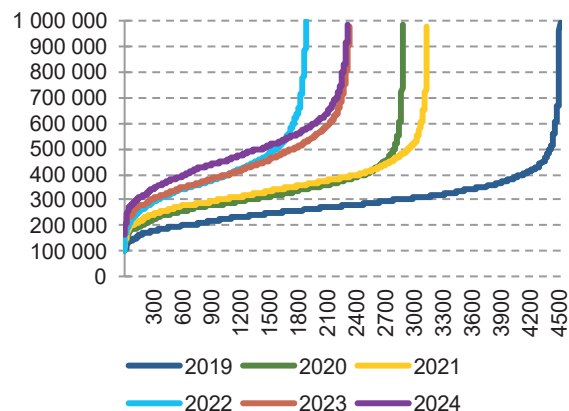
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

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



Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 11.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Rzeszowie



Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

12. Szczecin

12.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

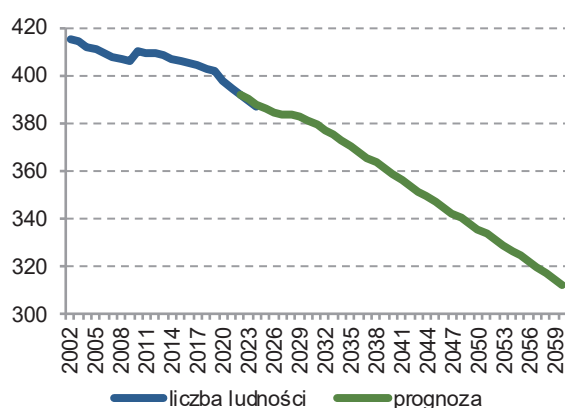
12.1.1 Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 12.1. Czynniki demograficzne w Szczecinie

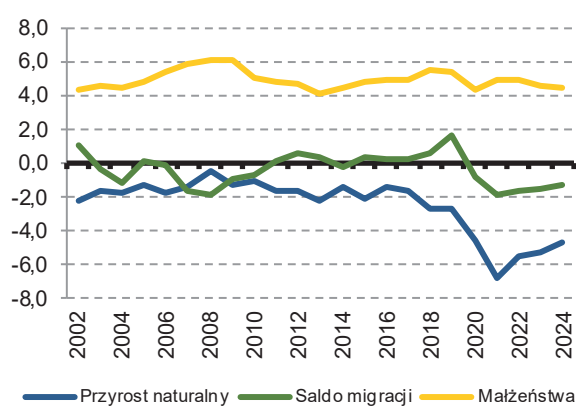
Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne					na 1000 ludności		
2019	401 907	-1 080	640	-440	2 183	-2,7	1,6	5,4
2020	397 289	-1 847	-328	-2 175	1 735	-4,6	-0,8	4,3
2021	394 482	-2 664	-745	-3 409	1 955	-6,7	-1,9	4,9
2022	391 566	-2 160	-646	-2 806	1 942	-5,5	-1,6	4,9
2023	389 066	-2 076	-581	-2 657	1 792	-5,3	-1,5	4,6
2024	386 706	-1 831	-511	-2 342	1 729	-4,7	-1,3	4,5

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

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



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



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

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

Tabela 12.2. Gospodarstwa domowe w Szczecinie

Gospodarstwa domowe	Liczba			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
OGÓŁEM	170 061	170 273	155 886	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	54 586	50 824	45 274	32%	30%	29%
w tym z 2 osobami	45 195	51 303	46 076	27%	30%	30%
w tym z 3 osobami	35 246	35 442	30 347	21%	21%	19%
w tym z 4 osobami	25 276	22 555	20 923	15%	13%	13%
w tym z 5 i więcej osobami	9 758	10 150	13 266	6%	6%	9%
Ludność w gospodarstwach	404 703	406 436	389 736			
Przeciętna liczba osób w gospodarstwie	2,38	2,39	2,50			
Liczba gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,13	1,0	0,8			

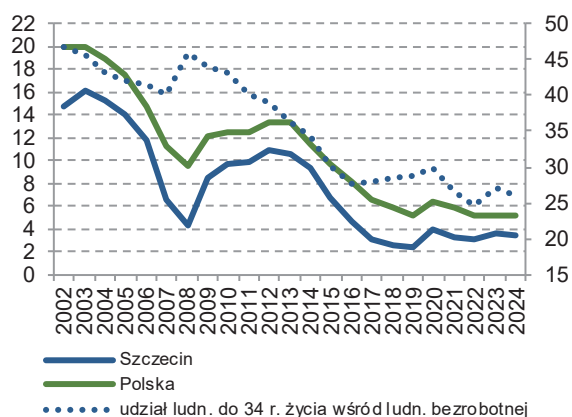
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2019	58,3	16,3	25,4
2020	59,0	15,7	25,3
2021	58,7	15,9	25,5
2022	58,2	16,1	25,7
2023	57,9	16,1	26,0
2024	57,8	15,9	26,4

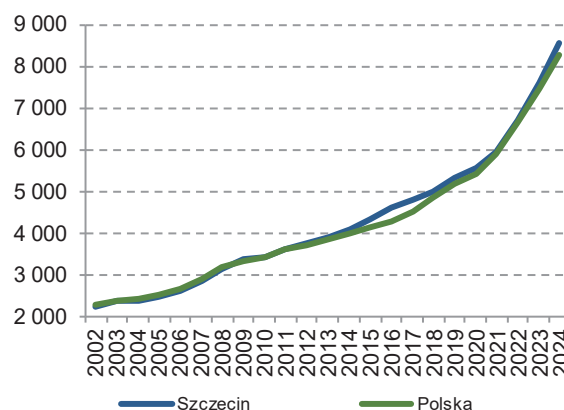
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

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



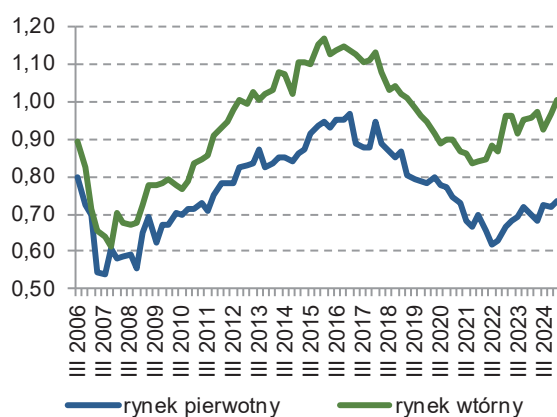
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

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



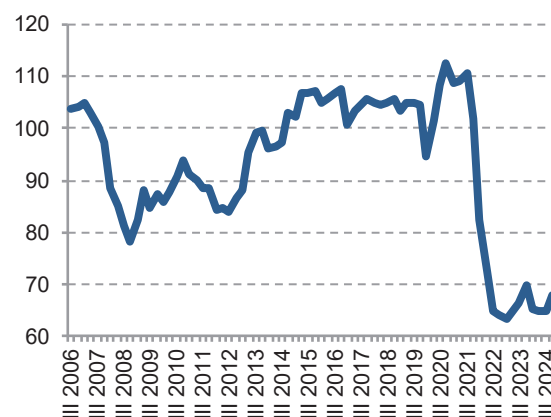
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

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



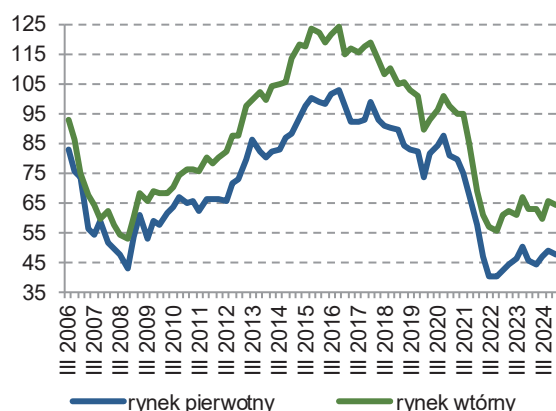
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie

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



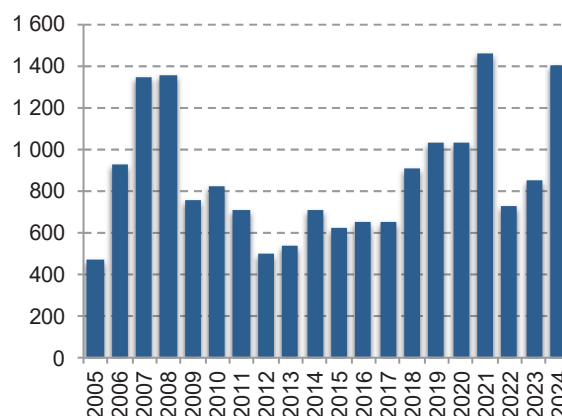
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie

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

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	183 237	188 190	190 070	192 463	194 935	196 941
- mieszkania na 1000 ludności	456	474	482	492	501	509
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	11 690	11 612	11 734	11 880	12 033	12 154
- przeciętna (mkw.)	63,8	61,7	61,7	61,7	61,7	61,7
- na osobę (mkw.)	29,1	29,2	29,7	30,3	30,9	31,4
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,6	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
Przeciętna liczba osób w	2,2	2,1	2,1	2,0	2,0	2,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

12.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 12.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Szczecinie

L.p.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Deweloperzy	85	76	71	85	70	78
2	Pośrednicy/agencje nieruchomości	254	206	221	247	246	251
3	Kancelarie notarialne	82	78	82	80	82	86
4	Rzeczoznawcy majątkowi	58	56	57	53	53	51
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	128	60	64	57	57	57
6	Wspólnoty mieszkaniowe	3 375	3 736	3 797	3 828	3 807	3 743

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

Tabela 12.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Szczecinie

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba umów	5 136	4 922	5 029	5 078	5 278	5 329
Wartość w mln zł	1 505	1 612	1 908	2 276	2 565	2 664

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

Tabela 12.7. Budownictwo mieszkaniowe w Szczecinie

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	3 852	3 648	2 356	4 201	3 649	4 164
- indywidualne	249	212	183	174	128	140
- na sprzedaż lub wynajem	3 541	3 331	2 165	4 027	3 521	4 024
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	2 351	2 898	3 421	2 622	2 419	2 096
- indywidualne	157	148	169	108	103	99
- na sprzedaż lub wynajem	2 161	2 487	3 204	2 498	2 316	1 997
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	3 215	2 659	2 997	2 468	2 524	2 086
- indywidualne	152	128	163	158	191	163
- spółdzielcze	57	33	0	0	0	15
- na sprzedaż lub wynajem	2 637	2 278	2 834	2 108	2 333	1 908
- społeczne czynszowe	369	220	0	202	0	0
- komunalne	0	0	0	0	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

Tabela 12.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Szczecinie

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	3 215	2 659	2 997	2 468	2 524	2 086
- ogółem pow. użytk. (tys. mkw.)	199,4	179,7	181,1	154,9	159,9	128,3
- na 1000 ludności	8,0	6,6	7,6	6,3	6,5	5,4
- na 1000 zawartych małżeństw	1 473	1 533	1 533	1 271	1 408	1 206
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-1032	-924	-1042	-526	-732	-357
- na 1000 ludności	-2,6	-2,3	-2,6	-1,3	-1,9	-0,9
Przec. pow. użytk. mieszkania	62,0	67,6	60,4	62,8	63,4	61,5
Liczba izb oddanych	8 773	8 147	7 703	6 767	6 762	5 541
Przeciętna liczba izb	2,7	3,1	2,6	2,7	2,7	2,7
Przec. pow. izby (mkw.)	22,7	22,1	23,5	22,9	23,6	23,2

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

Tabela 12.9. 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 2019	6 244	5 960	5 453	5 074	4 670	39,3	33,2
II 2019	6 305	6 495	5 657	5 186	4 497	38,8	35,5
III 2019	6 606	6 650	5 786	5 359	4 589	40,6	36,4
IV 2019	6 574	6 752	5 857	5 525	4 600	40,7	37,6
I 2020	6 645	6 913	6 159	5 700	4 566	40,4	35,8
II 2020	7 086	6 732	6 218	5 875	4 526	40,5	40,7
III 2020	7 786	7 014	6 302	6 132	4 645	41,9	35,3
IV 2020	8 097	7 156	6 459	6 172	4 649	39,5	38,8
I 2021	8 229	7 643	6 609	6 341	4 672	41,4	36,9
II 2021	8 469	7 854	6 830	6 596	4 536	40,3	35,6
III 2021	8 800	8 580	7 212	6 776	4 664	43,4	40,2
IV 2021	9 184	8 928	7 666	7 111	4 635	44,6	41,1
I 2022	9 424	8 974	7 917	7 494	4 524	48,0	37,7
II 2022	9 907	9 961	8 155	7 695	4 658	53,5	48,6
III 2022	11 005	10 690	8 101	7 512	4 590	54,9	54,4
IV 2022	10 870	10 662	7 921	7 746	4 692	53,6	53,8
I 2023	11 172	10 976	7 988	7 580	4 613	54,4	48,1
II 2023	11 965	10 857	8 078	7 717	4 646	53,6	53,3
III 2023	12 194	10 797	8 406	8 196	4 746	55,1	49,9
IV 2023	12 399	10 553	8 853	7 963	4 420	54,2	52,5
I 2024	12 221	11 872	9 261	8 663	4 663	55,5	51,5
II 2024	12 486	12 252	9 563	8 621	4 490	54,9	53,3
III 2024	12 996	11 646	9 482	9 153	4 504	55,2	54,3
IV 2024	13 079	11 918	9 606	8 846	4 405	56,9	57,5
I 2025	13 061	12 052	9 659	8 829	4 496	56,8	58,8

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 Szczecinie

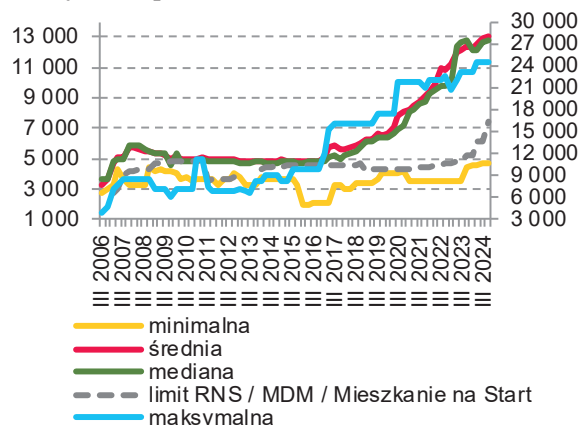
Tabela 12.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Szczecinie

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 2019	103,1	101,4	105,3	105,4	101,9	110,3	113,4	114,7	116,0	101,4
II 2019	101,0	109,0	103,7	102,2	96,3	109,5	117,8	114,7	113,9	97,2
III 2019	104,8	102,4	102,3	103,3	102,1	111,2	117,2	116,3	112,1	99,1
IV 2019	99,5	101,5	101,2	103,1	100,2	108,6	114,8	113,1	114,8	100,4
I 2020	101,1	102,4	105,2	103,2	99,3	106,4	116,0	112,9	112,3	97,8
II 2020	106,6	97,4	101,0	103,1	99,1	112,4	103,7	109,9	113,3	100,6
III 2020	109,9	104,2	101,3	104,4	102,6	117,9	105,5	108,9	114,4	101,2
IV 2020	104,0	102,0	102,5	100,7	100,1	123,2	106,0	110,3	111,7	101,1
I 2021	101,6	106,8	102,3	102,7	100,5	123,8	110,6	107,3	111,3	102,3
II 2021	102,9	102,8	103,3	104,0	97,1	119,5	116,7	109,8	112,3	100,2
III 2021	103,9	109,2	105,6	102,7	102,8	113,0	122,3	114,5	110,5	100,4
IV 2021	104,4	104,1	106,3	104,9	99,4	113,4	124,8	118,7	115,2	99,7
I 2022	102,6	100,5	103,3	105,4	97,6	114,5	117,4	119,8	118,2	96,8
II 2022	105,1	111,0	103,0	102,7	102,9	117,0	126,8	119,4	116,7	102,7
III 2022	111,1	107,3	99,3	97,6	98,6	125,1	124,6	112,3	110,9	98,4
IV 2022	98,8	99,7	97,8	103,1	102,2	118,4	119,4	103,3	108,9	101,2
I 2023	102,8	102,9	100,8	97,9	98,3	118,5	122,3	100,9	101,1	102,0
II 2023	107,1	98,9	101,1	101,8	100,7	120,8	109,0	99,1	100,3	99,8
III 2023	101,9	99,4	104,1	106,2	102,1	110,8	101,0	103,8	109,1	103,4
IV 2023	101,7	97,7	105,3	97,2	93,1	114,1	99,0	111,8	102,8	94,2
I 2024	98,6	112,5	104,6	108,8	105,5	109,4	108,2	115,9	114,3	101,1
II 2024	102,2	103,2	103,3	99,5	96,3	104,4	112,8	118,4	111,7	96,6
III 2024	104,1	95,1	99,2	106,2	100,3	106,6	107,9	112,8	111,7	94,9
IV 2024	100,6	102,3	101,3	96,6	97,8	105,5	112,9	108,5	111,1	99,7
I 2025	99,9	101,1	100,6	99,8	102,1	106,9	101,5	104,3	101,9	96,4

Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

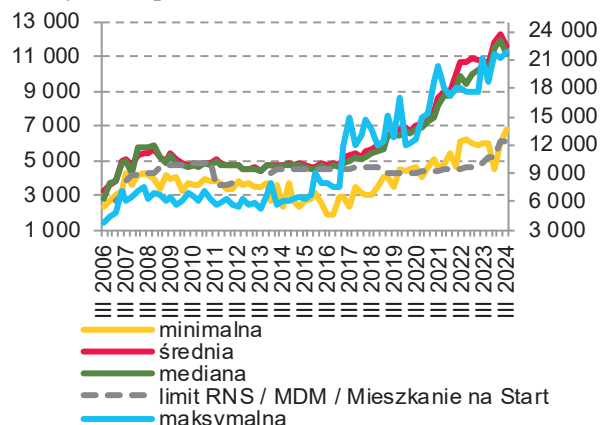
12.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

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



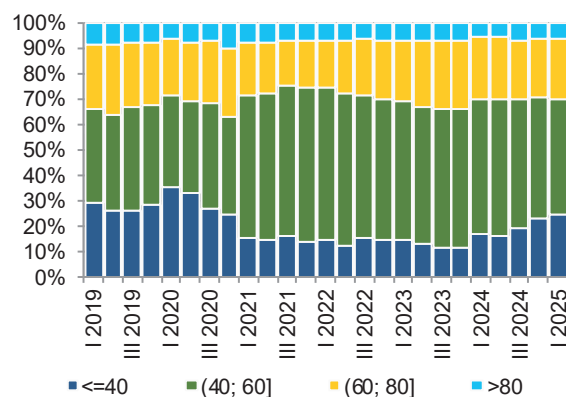
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



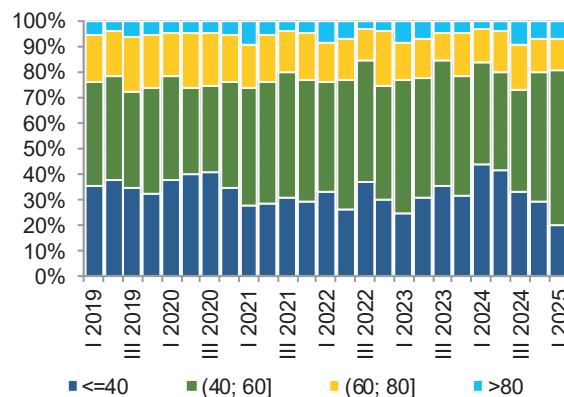
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 12.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



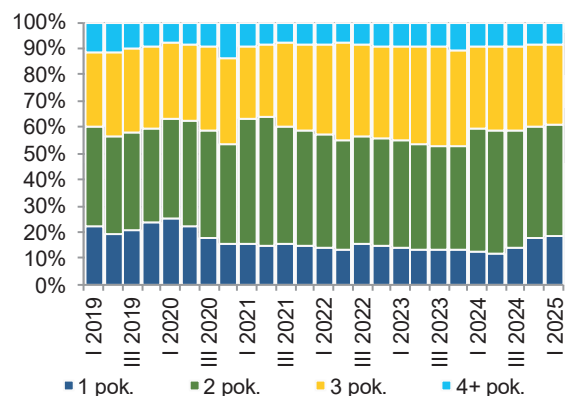
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 12.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



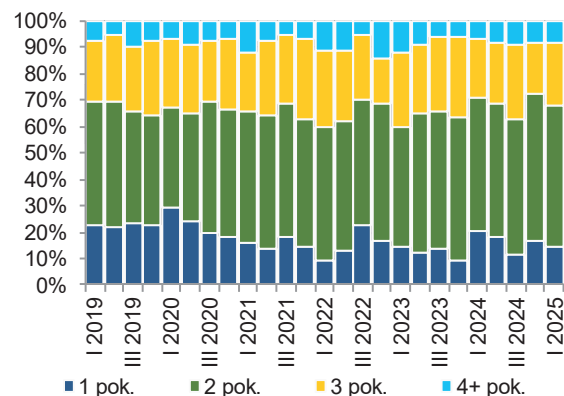
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 12.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



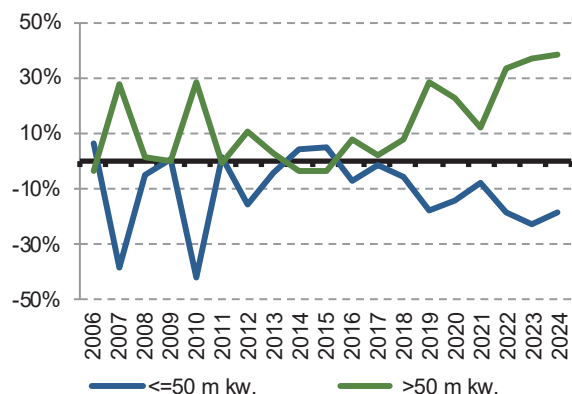
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 12.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



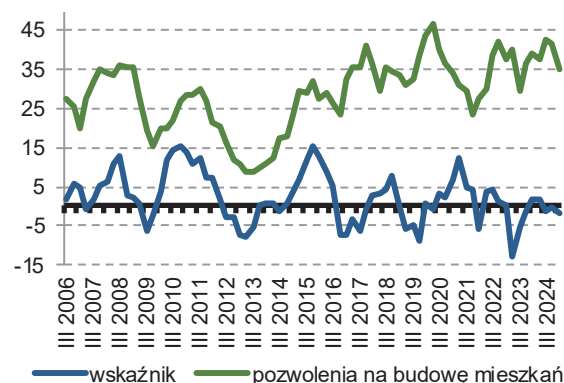
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



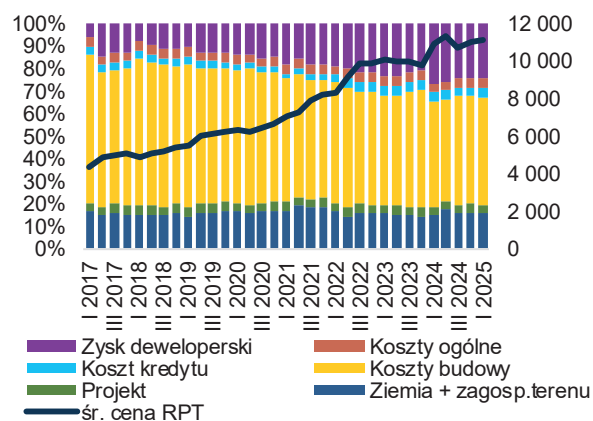
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 12.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie

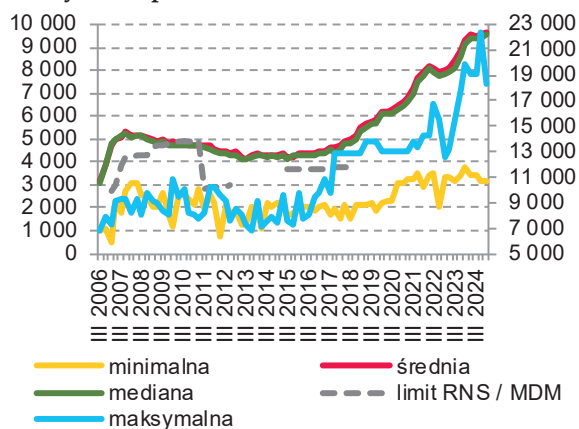
Wykres 12.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw.)



Źródło: NBP, Sekocenbud

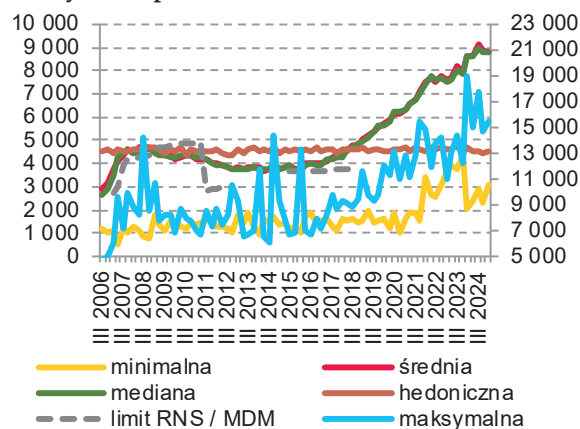
12.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

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



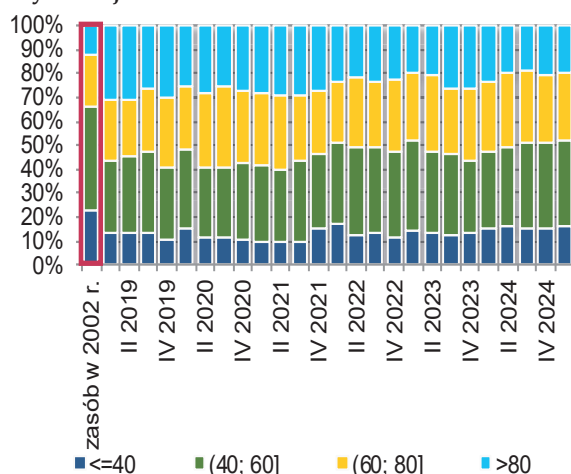
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



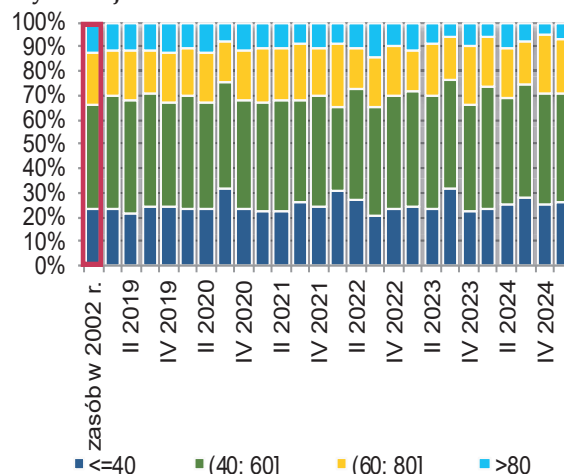
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 12.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



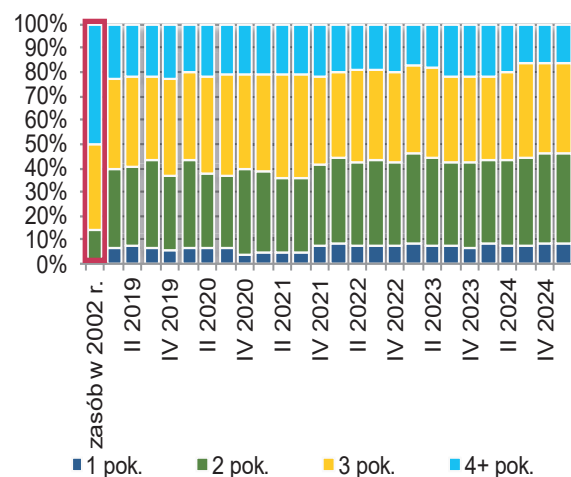
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 12.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



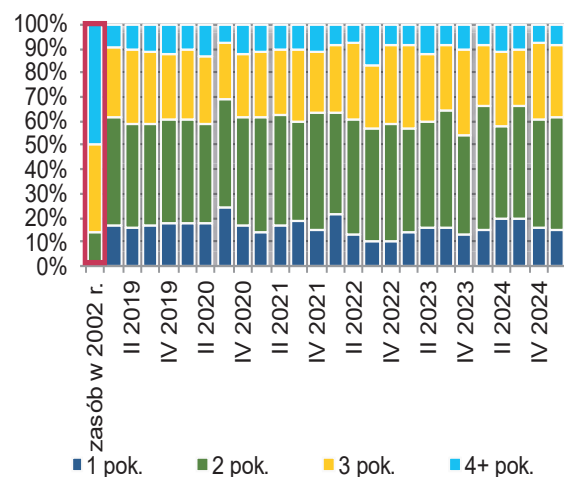
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 12.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



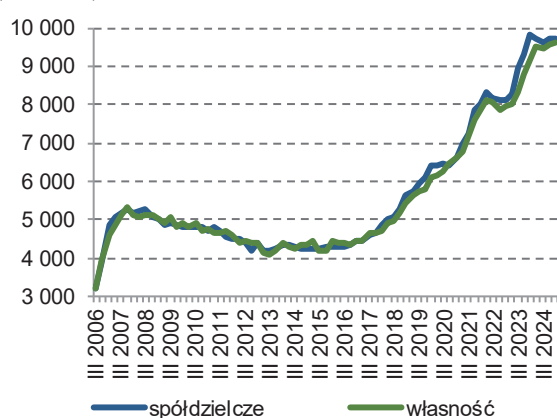
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 12.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



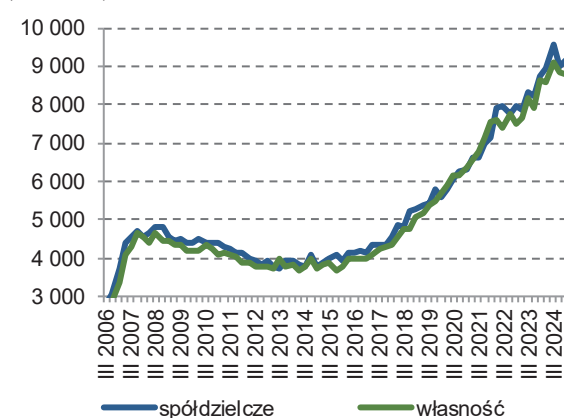
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



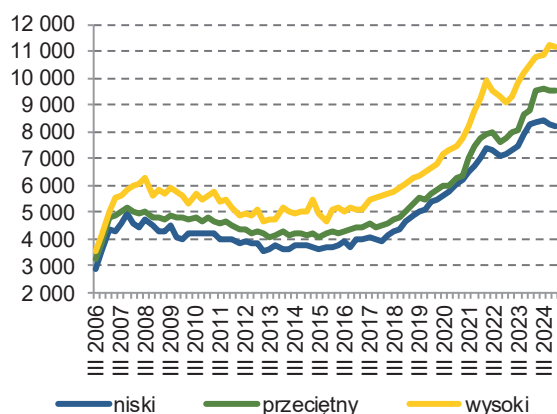
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



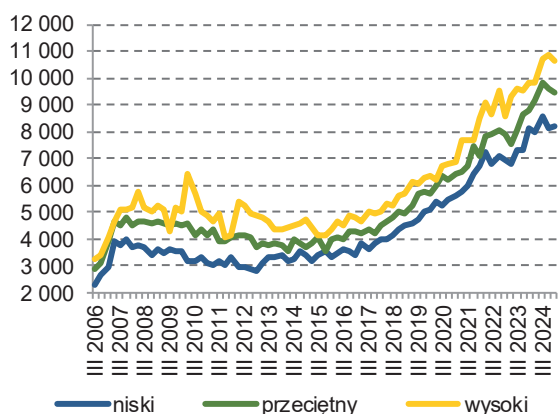
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



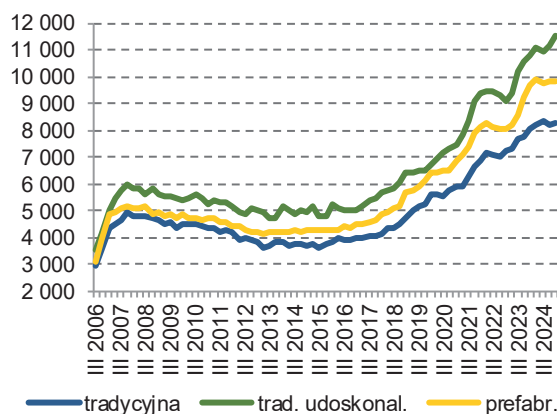
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



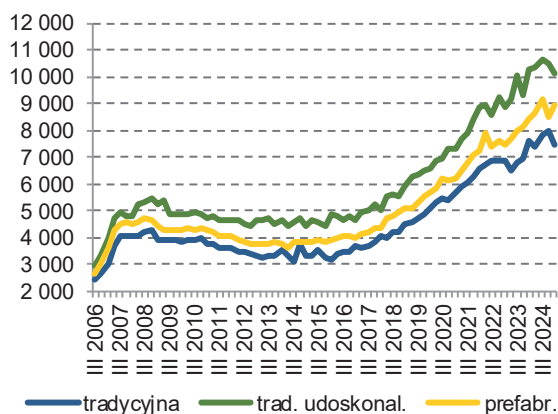
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



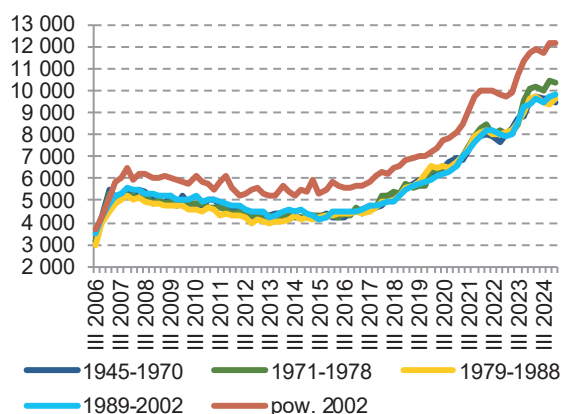
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



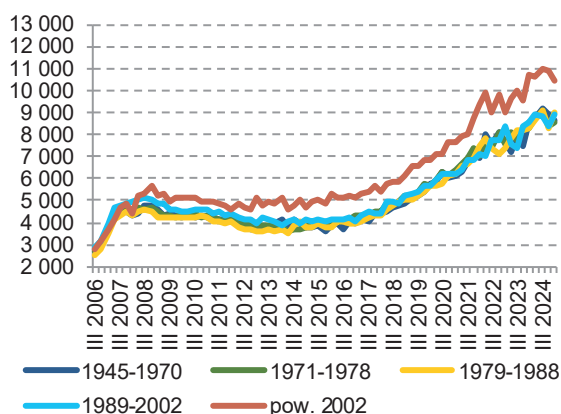
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



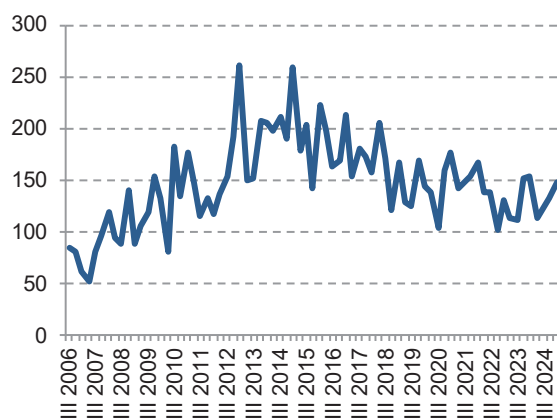
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



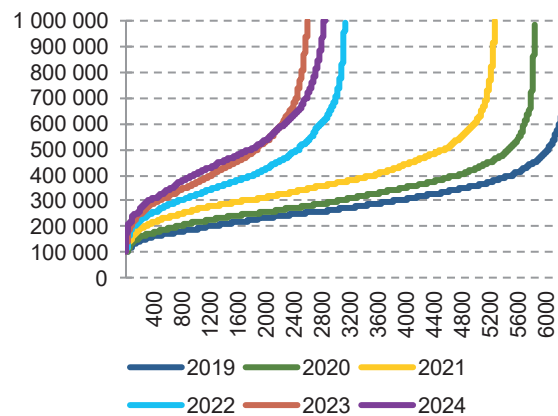
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

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



Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 12.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Szczecinie



Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

13. Trójmiasto

13.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

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

Tabela 13.1.1. Czynniki demograficzne w Gdańsku

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany I. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	<i>liczby bezwzględne</i>					<i>na 1000 ludności</i>		
2019	470 907	463	3 121	3 584	2 744	1,0	6,7	5,9
2020	486 542	-363	1 079	716	2 105	-0,7	2,2	4,3
2021	486 271	-1 037	1 007	-30	2 637	-2,1	2,1	5,4
2022	486 345	-891	864	-27	2 429	-1,8	1,8	5,0
2023	487 371	-713	1 548	835	2 430	-1,5	3,2	5,0
2024	488 651	-1 085	1 831	746	2 279	-2,2	3,8	4,7

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 13.1.2. Czynniki demograficzne w Gdyni

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany I. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	<i>liczby bezwzględne</i>					<i>na 1000 ludności</i>		
2019	246 348	-347	206	-141	1 231	-1,4	0,8	5,0
2020	245 739	-893	-332	-1 225	953	-3,6	-1,4	3,9
2021	244 676	-1 231	-130	-1 361	1 116	-5,0	-0,5	4,6
2022	242 874	-1 340	-310	-1 650	1 136	-5,5	-1,3	4,7
2023	241 189	-1 065	-646	-1 711	1 017	-4,4	-2,7	4,2
2024	240 084	-1 156	-224	-1 380	970	-4,8	-0,9	4,0

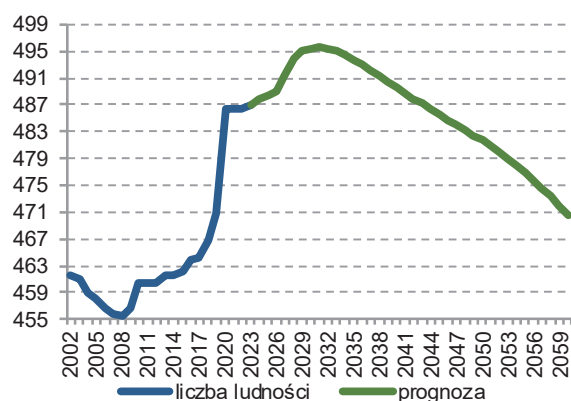
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 13.1.3. Czynniki demograficzne w Sopocie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany I. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	<i>liczby bezwzględne</i>					<i>na 1000 ludności</i>		
2019	35 719	-214	-152	-366	160	-6,0	-4,2	4,5
2020	33 125	-283	-102	-385	102	-8,5	-3,1	3,1
2021	32 743	-352	-87	-439	153	-10,7	-2,7	4,7
2022	32 276	-314	-188	-502	119	-9,7	-5,8	3,7
2023	31 903	-329	-106	-435	125	-10,2	-3,3	3,9
2024	31 444	-289	-100	-389	113	-9,1	-3,2	3,6

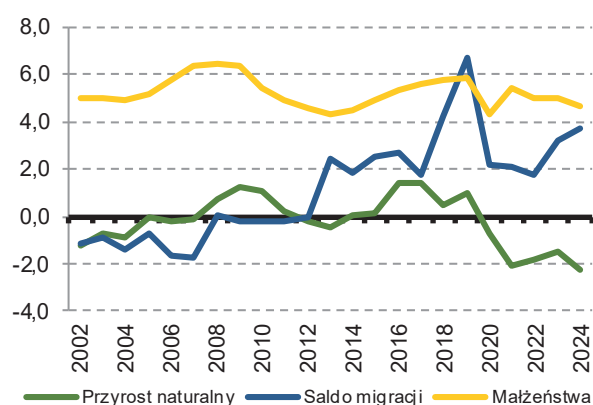
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 13.1.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Gdańska (w tys. osób)



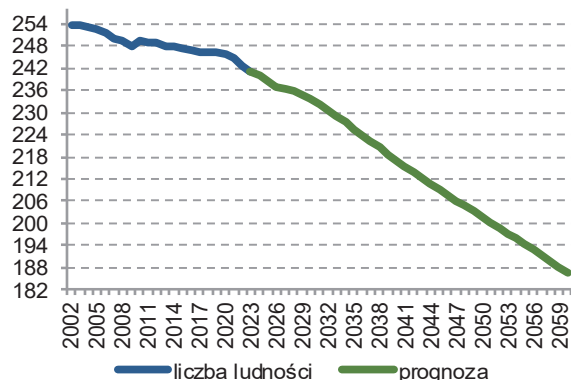
Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060 (scenariusz główny, średni, GUS)

Wykres 13.2.1. Relacje demograficzne w Gdańsku (na 1000 ludności)



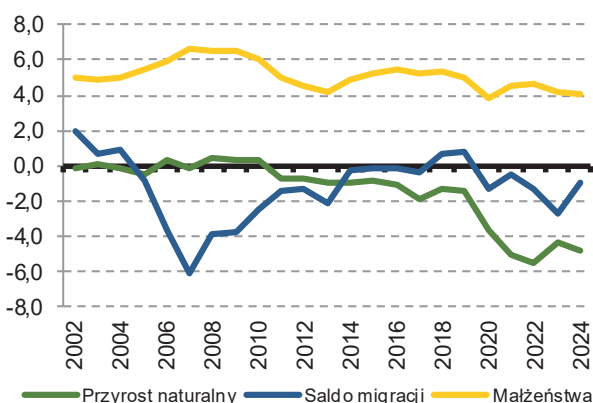
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 13.1.2. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Gdyni (w tys. osób)



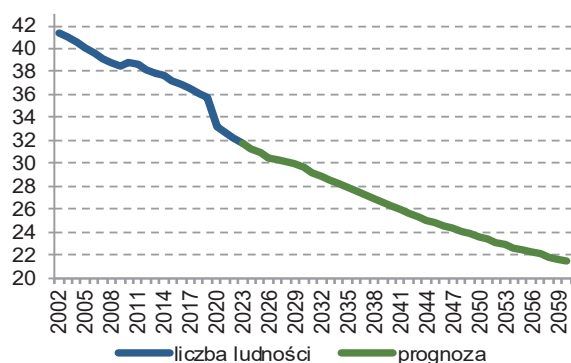
Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060 (scenariusz główny, średni, GUS)

Wykres 13.2.2. Relacje demograficzne w Gdyni (na 1000 ludności)



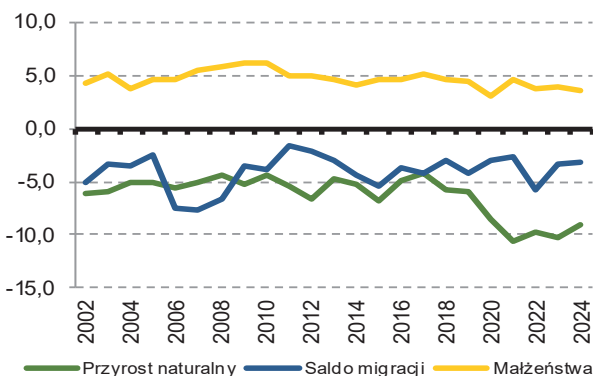
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 13.1.3. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Sopotu (w tys. osób)



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

Wykres 13.2.3. Relacje demograficzne w Sopocie (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 13.2.1. Gospodarstwa domowe w Gdańsku

Gospodarstwa domowe	Liczba			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
OGÓŁEM	184 067	189 174	193 377	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	56 925	55 938	57 187	31%	30%	30%
w tym z 2 osobami	47 736	56 613	58 353	26%	30%	30%
w tym z 3 osobami	37 705	38 564	36 473	20%	20%	19%
w tym z 4 osobami	28 360	25 843	26 034	15%	14%	13%
w tym z 5 i więcej osobami	13 341	12 216	15 330	7%	6%	8%
Ludność w gospodarstwach	451 791	456 499	477 811			
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,45	2,41	2,47			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,16	0,97	0,79			

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 13.2.2. Gospodarstwa domowe w Gdyni

Gospodarstwa domowe	Liczba			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
OGÓŁEM	101 293	102 867	95 570	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	29 766	30 268	27 256	29%	29%	29%
w tym z 2 osobami	26 315	30 368	28 535	26%	30%	30%
w tym z 3 osobami	21 639	21 656	18 325	21%	21%	19%
w tym z 4 osobami	16 815	14 091	13 090	17%	14%	14%
w tym z 5 i więcej osobami	6 758	6 483	8 364	7%	6%	9%
Ludność w gospodarstwach	251 223	248 069	241 316			
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,48	2,41	2,53			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,14	0,96	0,81			

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 13.2.3. Gospodarstwa domowe w Sopocie

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

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 13.3.1. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Gdańsku

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2019	58,0	17,8	24,2
2020	60,4	16,4	23,2
2021	60,2	16,7	23,2
2022	59,9	16,9	23,2
2023	59,8	16,9	23,3
2024	59,8	16,9	23,3

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 13.3.2. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Gdyni

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2019	57,6	16,4	26,0
2020	58,3	15,9	25,7
2021	58,0	16,0	26,0
2022	57,7	16,0	26,2
2023	57,5	15,9	26,6
2024	57,6	15,6	26,8

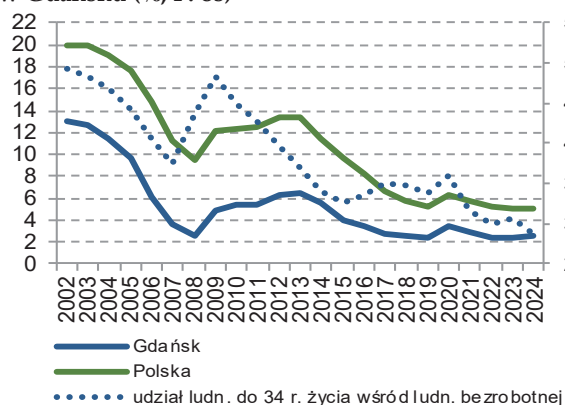
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 13.3.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Sopocie

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2019	55,1	12,7	32,1
2020	55,0	12,8	32,2
2021	54,7	13,0	32,3
2022	54,5	13,0	32,5
2023	54,4	12,9	32,7
2024	54,4	12,5	33,1

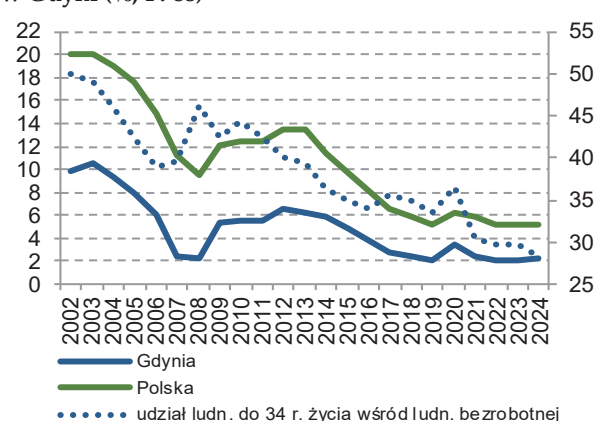
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 13.3.1. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Gdańsku (%; P. oś)



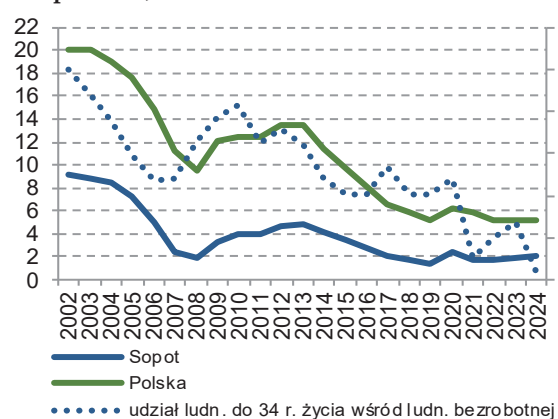
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 13.3.2. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Gdyni (%; P. oś)



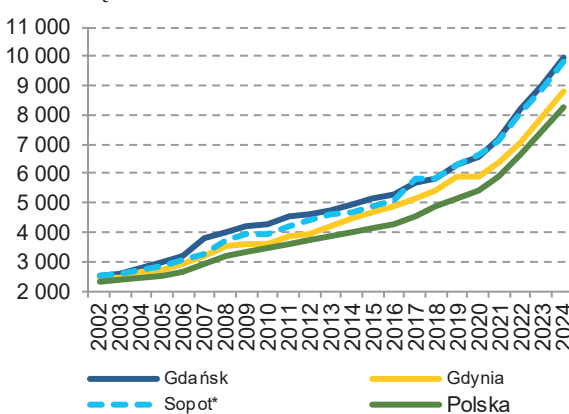
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 13.3.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Sopocie (%; P. oś)



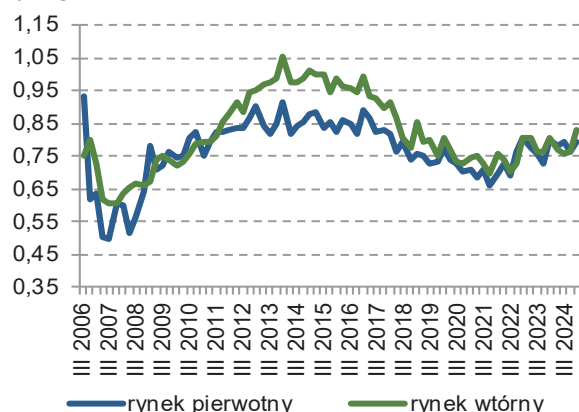
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 13.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Gdańsku, Gdyni i Sopocie (zł/miesiąc)



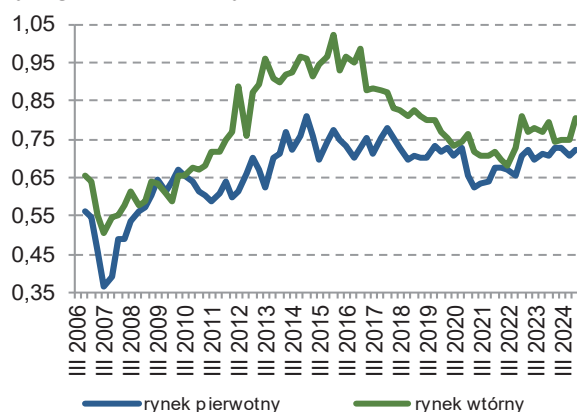
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 13.5.1. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Gdańsku (mkw.)



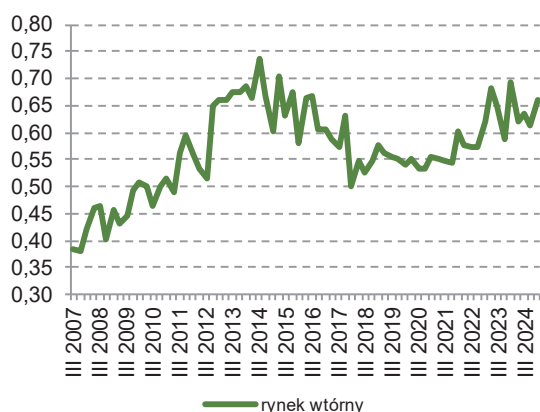
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 13.5.2. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Gdyni (mkw.)



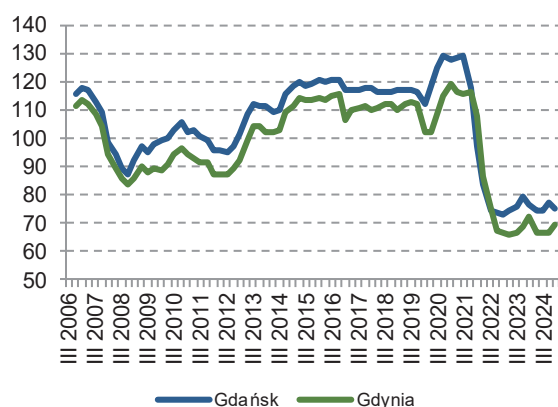
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 13.5.3. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Sopocie (mkw.)



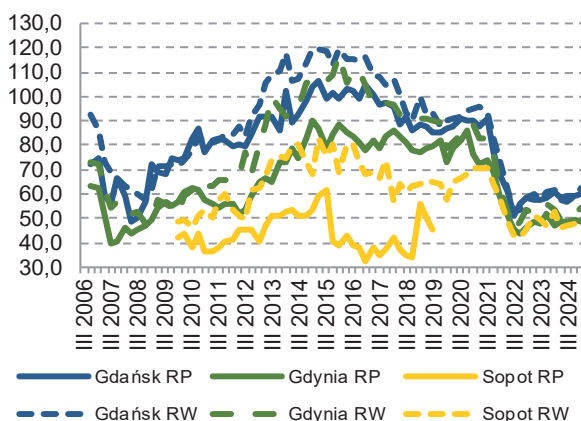
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

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



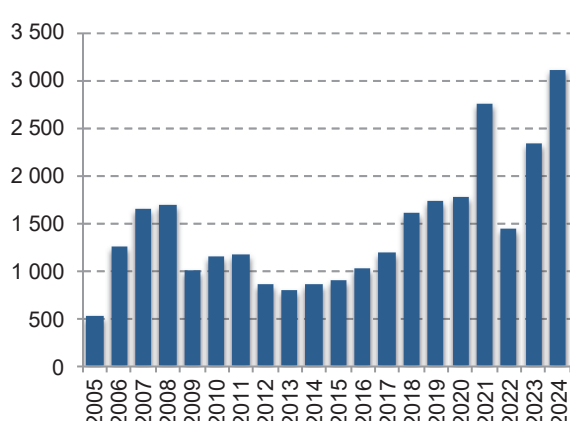
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

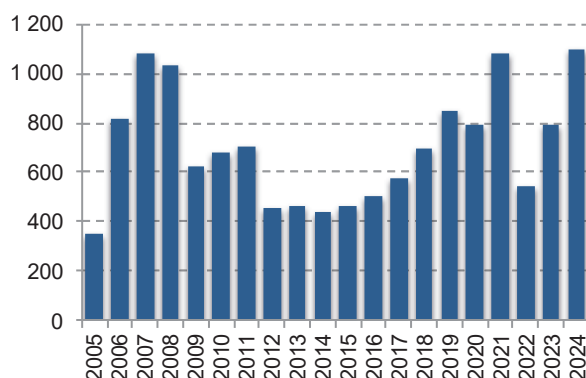
Wykres 13.8.1. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Gdańsku (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

Wykres 13.8.2. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Gdyni (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

13.1.2 Zasób mieszkaniowy

Tabela 13.1. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Gdańsku

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	236 119	243 910	249 820	256 875	262 986	269 357
- mieszkania na 1000 ludności	501	501	514	528	540	551
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	13 964	14 399	14 738	15 137	15 496	15 865
- przeciętna (mkw.)	59,1	59,0	59,0	58,9	58,9	58,9
-na osobę (mkw.)	29,7	29,6	30,3	31,1	31,8	32,5
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,3	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,0	2,0	2,0	1,9	1,9	1,8

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 13.4.2. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Gdyni

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	116 037	117 890	119 637	120 596	121 891	123 652
- mieszkania na 1000 ludności	471	480	489	497	505	515
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	7 184	7 265	7 377	7 447	7 535	7 654
- przeciętna (mkw.)	61,9	61,6	61,7	61,8	61,8	61,9
-na osobę (mkw.)	29,2	29,6	30,1	30,7	31,2	31,9
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,1	2,1	2,1	2,0	2,0	1,9

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 13.4.3. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Sopocie

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	19 460	19 393	19 505	19 532	19 661	19 862
- mieszkania na 1000 ludności	545	585	596	605	616	632
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	1 234	1 209	1 216	1 218	1 226	1 237
- przeciętna (mkw.)	63,4	62,4	62,4	62,4	62,4	62,3
-na osobę (mkw.)	34,5	36,5	37,1	37,7	38,4	39,4
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,4	3,4	3,3	3,3	3,3	3,3
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	1,8	1,7	1,7	1,7	1,6	1,6

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

13.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 13.5.1. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Gdańsku

L.p.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Deweloperzy	42	73	75	88	91	95
2	Biura pośredników	321	359	331	335	359	355
3	Kancelarie notarialne	65	66	66	69	71	87
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	70	168	177	183	180	165
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	51	51	51	52	52	49
6	Wspólnoty mieszkaniowe	5 778	5 808	5 911	6 024	6 187	6 215

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

Tabela 13.5.2. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Gdyni

L.p.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Deweloperzy	27	40	43	42	45	49
2	Biura pośredników	239	245	215	198	194	203
3	Kancelarie notarialne	37	39	39	41	39	48
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	43	36	87	86	81	84
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	33	33	33	33	33	27
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1 652	1 732	1 790	1 802	1 840	1 865

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

Tabela 13.5.3. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Sopocie

L.p.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Deweloperzy	15	6	6	11	11	13
2	Biura pośredników	57	67	54	54	56	62
3	Kancelarie notarialne	9	8	6	7	8	6
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	9	20	21	21	20	21
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	9	9	9	9	9	9
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1 060	1 060	1 065	1 069	1 082	1 102

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

Tabela 13.6.1. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Gdańsku

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba umów	11 911	11 271	13 084	9 955	11 232	10 837
Wartość w mln zł	5 679	6 532	8 344	6 472	7 492	7 853

Źródło: szacunek NBP O/O w Gdańsku

Tabela 13.6.2. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Gdyni

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba umów	3 741	3 620	4 163	3 239	3 304	3 920
Wartość w mln zł	1 737	1 915	2 649	2 271	2 479	3 020

Źródło: szacunek NBP O/O w Gdańsku

Tabela 13.6.3. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Sopocie

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba umów	238	477	560	423	425	389
Wartość w mln zł	191	393	551	421	414	405

Źródło: szacunek NBP O/O w Gdańsku

Tabela 13.7.1. Budownictwo mieszkaniowe w Gdańsku

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	8 690	9 992	8 048	7 808	5 948	7 271
- indywidualne	171	244	321	218	195	164
- na sprzedaż lub wynajem	8 349	9 622	7 679	7 586	5 629	6 897
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	7 256	7 143	6 775	5 663	4 664	5 525
- indywidualne	268	423	301	148	190	155
- na sprzedaż lub wynajem	6 944	6 692	6 133	5 195	4 474	5 216
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	7 265	6 558	7 328	7 165	6 236	6 452
- indywidualne	243	192	233	214	164	175
- spółdzielcze	192	0	155	43	32	404
- na sprzedaż lub wynajem	6 671	6 216	6 881	6 878	5 874	5 783
- społeczne czynszowe	90	149	55	30	166	90
- komunalne	69	0	4	0	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 13.7.2. Budownictwo mieszkaniowe w Gdyni

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	1 647	1 424	2 252	1 558	1 173	2 361
- indywidualne	119	117	110	130	91	99
- na sprzedaż lub wynajem	1 498	1 307	2 142	1 428	1 082	2 211
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	1 525	1 533	1 641	1 499	788	1 816
- indywidualne	144	112	133	106	91	86
- na sprzedaż lub wynajem	1 351	1 421	1 508	1 393	697	1 730
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	1 479	1 985	2 375	1 001	1 374	1 813
- indywidualne	103	82	170	110	103	106
- spółdzielcze	21	0	0	0	0	40
- na sprzedaż lub wynajem	1 266	1 903	2 175	891	1 271	1 667
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0	0
- komunalne	0	0	30	0	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 13.7.3. Budownictwo mieszkaniowe w Sopocie

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	112	168	237	99	132	171
- indywidualne	6	12	8	11	8	16
- na sprzedaż lub wynajem	105	156	179	34	47	155
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	159	31	321	109	43	175
- indywidualne	4	3	2	3	7	3
- na sprzedaż lub wynajem	106	28	269	105	18	172
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	135	41	124	29	134	212
- indywidualne	11	6	3	1	4	7
- spółdzielcze	0	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	124	35	72	28	130	139
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0	0
- komunalne	0	0	49	0	0	66

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 13.8.1. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Gdańsku

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	7 265	6 558	7 328	7 165	6 236	6 452
- ogółem pow. użytk. (tys. mkw.)	421	377	436	415	371	380
- na 1000 ludności	15,5	13,5	15,1	14,7	12,8	13,2
- na 1000 zaw. małżeństw	2 648	3 115	2 779	2 950	2 566	2 831
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-4 521	-4 453	-4 691	-4 736	-3 806	-4 173
- na 1000 ludności	-9,6	-9,2	-9,6	-9,7	-7,8	-8,5
Przec. pow. użytk. mieszkania	58,0	57,4	59,5	57,9	59,4	58,9
Liczba izb oddanych	19 087	16 966	19 866	18 938	17 078	17 005
Przeciętna liczba izb w	2,6	2,6	2,7	2,6	2,7	2,6
Przec. pow. izby (mkw.)	22,1	22,2	22,0	21,9	21,7	22,3

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 13.8.2. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Gdyni

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	1 479	1 985	2 375	1 001	1 374	1 813
- ogółem pow. użytk. (tys. mkw.)	107	129	155	76	97	125
- na 1000 ludności	6,0	8,0	9,7	4,1	5,7	7,5
- na 1000 zaw. małżeństw	1 201	2 083	2 128	881	1 351	1 869
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-248	-1032	-1259	135	-357	-843
- na 1000 ludności	-1,0	-4,2	-5,1	0,6	-1,5	-3,5
Przec. pow. użytk. mieszkania	72,3	65,0	65,3	75,6	70,6	69,2
Liczba izb oddanych	4 923	5 636	6 763	3 258	4 325	5 395
Przeciętna liczba izb w	3,3	2,8	2,8	3,3	3,1	3,0
Przec. pow. izby (mkw.)	21,7	22,9	22,9	23,2	22,4	23,2

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 13.8.3. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Sopocie

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	135	41	124	29	134	212
- ogółem pow. użytk. (tys. mkw.)	9	5	9	2	9	13
- na 1000 ludności	3,8	1,2	3,8	0,9	4,2	6,7
- na 1000 zaw. małżeństw	844	402	810	244	1 072	1 876
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	25	61	29	90	-9	-99
- na 1000 ludności	0,7	1,8	0,9	2,8	-0,3	-3,1
Przec. pow. użytk. mieszkania	64,5	115,6	69,3	63,3	64,8	60,0
Liczba izb oddanych	383	124	390	74	407	568
Przeciętna liczba izb w	2,8	3,0	3,1	2,6	3,0	2,7
Przec. pow. izby (mkw.)	22,7	38,2	22,0	24,8	21,3	22,4

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 13.9.1. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Gdańsku

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. dla Trójmiasta	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2019	8 267	8 262	9 415	7 351	5 841	49,0	41,9
II 2019	9 033	8 288	9 345	7 823	5 689	50,3	43,9
III 2019	9 474	8 534	9 956	7 767	5 776	52,2	46,3
IV 2019	9 806	8 585	9 893	8 364	5 821	51,2	46,4
I 2020	9 904	8 741	10 573	8 387	5 874	52,1	44,6
II 2020	9 781	8 806	10 332	8 504	5 964	50,4	42,8
III 2020	9 621	9 024	10 264	8 935	5 833	49,2	44,3
IV 2020	9 691	9 400	10 523	9 053	6 330	46,1	43,1
I 2021	10 070	9 794	10 529	9 315	6 089	46,3	41,0
II 2021	9 716	10 260	10 819	9 379	6 158	49,8	42,5
III 2021	10 310	10 043	11 156	9 771	6 272	54,3	46,3
IV 2021	11 185	10 930	11 444	10 275	6 318	54,2	45,4
I 2022	11 356	11 206	12 012	10 336	6 906	55,5	47,8
II 2022	11 632	10 954	12 097	10 771	5 918	70,5	52,8
III 2022	11 619	11 707	11 931	11 429	6 712	70,7	55,5
IV 2022	11 643	10 741	12 219	11 278	6 805	66,6	60,9
I 2023	11 808	10 970	12 223	10 970	6 498	65,8	57,9
II 2023	11 793	11 491	12 568	11 053	6 326	66,2	57,9
III 2023	12 233	11 685	12 995	11 629	6 091	73,9	60,8
IV 2023	13 063	12 355	13 678	11 824	6 351	67,0	63,1
I 2024	13 827	12 384	14 064	12 242	6 307	67,7	60,8
II 2024	13 848	12 562	14 266	12 808	6 311	70,1	64,6
III 2024	13 773	12 409	14 338	12 941	6 240	73,2	64,8
IV 2024	13 505	13 023	14 316	13 100	6 387	68,6	65,4
I 2025	13 996	13 240	14 496	12 662	6 079	70,0	62,8

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

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Tabela 13.9.2. 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 2019	9 206	7 990	8 668	6 810	48,6
II 2019	9 071	8 181	9 440	7 081	48,5
III 2019	9 186	8 321	9 139	7 297	51,8
IV 2019	9 175	8 027	9 078	7 384	48,8
I 2020	9 243	8 251	8 583	7 671	54,9
II 2020	9 438	7 974	8 563	7 727	56,0
III 2020	9 571	8 240	8 685	7 993	45,7
IV 2020	9 759	8 133	9 563	7 942	41,6
I 2021	10 218	9 325	9 029	8 017	39,9
II 2021	10 409	9 824	9 414	8 549	42,5
III 2021	10 998	9 739	9 919	8 745	48,8
IV 2021	10 923	9 927	10 156	8 998	47,3
I 2022	11 241	9 830	10 834	9 269	45,3
II 2022	11 531	10 131	10 884	9 801	62,0
III 2022	11 850	10 331	10 749	10 184	62,1
IV 2022	11 667	10 830	11 069	9 737	58,2
I 2023	11 244	10 843	10 931	9 414	57,4
II 2023	11 381	10 673	11 091	10 013	58,9
III 2023	11 942	11 277	11 361	10 051	64,2
IV 2023	12 766	11 109	11 842	10 286	58,4
I 2024	12 034	11 972	12 245	10 667	57,9
II 2024	11 469	11 800	12 691	11 556	63,1
III 2024	12 539	11 887	12 807	11 576	65,2
IV 2024	12 885	12 414	12 998	11 758	63,3
I 2025	12 930	12 907	12 948	11 556	62,2

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

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

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Tabela 13.9.3. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Sopocie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		Rynek wtórny - najem
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Stawka ofert.
I 2019	13 534	11 685	13 114	10 124	52
II 2019	13 310	14 587	13 184	11 120	56
III 2019	17 396	16 002	13 115	11 185	52
IV 2019	15 996	x	13 199	11 284	50
I 2020	14 382	x	12 727	11 689	52
II 2020	14 626	x	12 608	11 835	53
III 2020	13 666	x	12 766	12 287	44
IV 2020	12 704	x	13 291	12 414	46
I 2021	13 580	x	12 996	12 514	47
II 2021	13 294	x	13 805	12 747	53
III 2021	x	x	14 395	12 991	52
IV 2021	x	x	14 719	13 199	51
I 2022	x	x	15 214	12 986	54
II 2022	x	x	15 428	13 798	70
III 2022	x	x	15 152	14 055	66
IV 2022	x	x	15 591	14 272	58
I 2023	x	x	15 477	14 241	59
II 2023	x	x	15 647	13 076	66
III 2023	x	x	16 025	13 697	69
IV 2023	x	x	16 314	15 272	62
I 2024	x	x	16 785	14 259	70
II 2024	x	x	16 948	15 798	76
III 2024	x	x	17 124	15 487	68
IV 2024	x	x	17 215	16 235	64
I 2025	x	x	17 354	15 988	70

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

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Tabela 13.10.1. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Gdańsku

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. dla Trójmiasta
I 2019	96,1	104,4	106,3	97,9	97,7	102,7	113,9	121,8	113,4	99,8
II 2019	109,3	100,3	99,3	106,4	97,4	107,3	109,9	109,1	118,1	98,9
III 2019	104,9	103,0	106,5	99,3	101,5	114,2	117,6	113,9	108,6	98,8
IV 2019	103,5	100,6	99,4	107,7	100,8	114,0	108,5	111,7	111,4	97,3
I 2020	101,0	101,8	106,9	100,3	100,9	119,8	105,8	112,3	114,1	100,6
II 2020	98,8	100,7	97,7	101,4	101,5	108,3	106,2	110,6	108,7	104,8
III 2020	98,4	102,5	99,3	105,1	97,8	101,6	105,7	103,1	115,0	101,0
IV 2020	100,7	104,2	102,5	101,3	108,5	98,8	109,5	106,4	108,2	108,7
I 2021	103,9	104,2	100,1	102,9	96,2	101,7	112,0	99,6	111,1	103,6
II 2021	96,5	104,8	102,8	100,7	101,1	99,3	116,5	104,7	110,3	103,2
III 2021	106,1	97,9	103,1	104,2	101,8	107,2	111,3	108,7	109,4	107,5
IV 2021	108,5	108,8	102,6	105,2	100,7	115,4	116,3	108,8	113,5	99,8
I 2022	101,5	102,5	105,0	100,6	109,3	112,8	114,4	114,1	111,0	113,4
II 2022	102,4	97,8	100,7	104,2	85,7	119,7	106,8	111,8	114,8	96,1
III 2022	99,9	106,9	98,6	106,1	113,4	112,7	116,6	106,9	117,0	107,0
IV 2022	100,2	91,7	102,4	98,7	101,4	104,1	98,3	106,8	109,8	107,7
I 2023	101,4	102,1	100,0	97,3	95,5	104,0	97,9	101,8	106,1	94,1
II 2023	99,9	104,7	102,8	100,8	97,4	101,4	104,9	103,9	102,6	106,9
III 2023	103,7	101,7	103,4	105,2	96,3	105,3	99,8	108,9	101,7	90,7
IV 2023	106,8	105,7	105,3	101,7	104,3	112,2	115,0	111,9	104,8	93,3
I 2024	105,8	100,2	102,8	103,5	99,3	117,1	112,9	115,1	111,6	97,1
II 2024	100,2	101,4	101,4	104,6	100,1	117,4	109,3	113,5	115,9	99,8
III 2024	99,5	98,8	100,5	101,0	98,9	112,6	106,2	110,3	111,3	102,4
IV 2024	98,1	104,9	99,8	101,2	102,3	103,4	105,4	104,7	110,8	100,6
I 2025	103,6	101,7	101,3	96,7	95,2	101,2	106,9	103,1	103,4	96,4

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Tabela 13.10.2. 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 2019	98,5	102,4	102,1	101,0	117,2	116,6	118,7	111,7
II 2019	98,5	102,4	108,9	104,0	114,7	115,5	117,9	110,2
III 2019	101,3	101,7	96,8	103,0	120,2	112,2	106,8	111,2
IV 2019	99,9	96,5	99,3	101,2	98,2	102,9	106,9	109,5
I 2020	100,7	102,8	94,5	103,9	100,4	103,3	99,0	112,6
II 2020	102,1	96,6	99,8	100,7	104,0	97,5	90,7	109,1
III 2020	101,4	103,3	101,4	103,4	104,2	99,0	95,0	109,5
IV 2020	102,0	98,7	110,1	99,4	106,4	101,3	105,3	107,6
I 2021	104,7	114,7	94,4	100,9	110,6	113,0	105,2	104,5
II 2021	101,9	105,4	104,3	106,6	110,3	123,2	109,9	110,6
III 2021	105,7	99,1	105,4	102,3	114,9	118,2	114,2	109,4
IV 2021	99,3	101,9	102,4	102,9	111,9	122,1	106,2	113,3
I 2022	102,9	99,0	106,7	103,0	110,0	105,4	120,0	115,6
II 2022	102,6	103,1	100,5	105,7	110,8	103,1	115,6	114,7
III 2022	102,8	102,0	98,8	103,9	107,8	106,1	108,4	116,5
IV 2022	98,5	104,8	103,0	95,6	106,8	109,1	109,0	108,2
I 2023	96,4	100,1	98,8	96,7	100,0	110,3	100,9	101,6
II 2023	101,2	98,4	101,5	106,4	98,7	105,3	101,9	102,2
III 2023	104,9	105,7	102,4	100,4	100,8	109,2	105,7	98,7
IV 2023	106,9	98,5	104,2	102,3	109,4	102,6	107,0	105,6
I 2024	94,3	107,8	103,4	103,7	107,0	110,4	112,0	113,3
II 2024	95,3	98,6	103,6	108,3	100,8	110,6	114,4	115,4
III 2024	109,3	100,7	100,9	100,2	105,0	105,4	112,7	115,2
IV 2024	102,8	104,4	101,5	101,6	100,9	111,8	109,8	114,3
I 2025	100,4	104,0	99,6	98,3	107,4	107,8	105,7	108,3

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

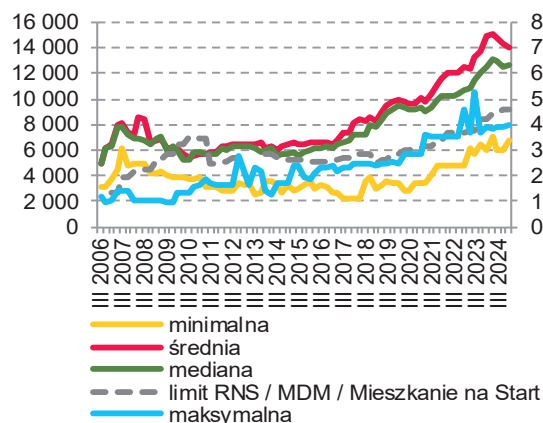
Tabela 13.10.3. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Sopocie

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 2019	76,7	59,9	104,2	96,3	70,5	76,3	115,7	89,2
II 2019	98,3	124,8	100,5	109,8	85,7	78,0	103,3	102,3
III 2019	130,7	109,7	99,5	100,6	95,8	83,0	104,7	102,3
IV 2019	92,0	x	100,6	100,9	90,6	x	104,9	107,4
I 2020	89,9	x	96,4	103,6	106,3	x	97,0	115,5
II 2020	101,7	x	99,1	101,3	109,9	x	95,6	106,4
III 2020	93,4	x	101,2	103,8	78,6	x	97,3	109,9
IV 2020	93,0	x	104,1	101,0	79,4	x	100,7	110,0
I 2021	106,9	x	97,8	100,8	94,4	x	102,1	107,1
II 2021	97,9	x	106,2	101,9	90,9	x	109,5	107,7
III 2021	x	x	104,3	101,9	x	x	112,8	105,7
IV 2021	x	x	102,2	101,6	x	x	110,7	106,3
I 2022	x	x	103,4	98,4	x	x	117,1	103,8
II 2022	x	x	101,4	106,3	x	x	111,8	108,3
III 2022	x	x	98,2	101,9	x	x	105,3	108,2
IV 2022	x	x	102,9	101,5	x	x	105,9	108,1
I 2023	x	x	99,3	99,8	x	x	101,7	109,7
II 2023	x	x	101,1	91,8	x	x	101,4	94,8
III 2023	x	x	102,4	104,7	x	x	105,8	97,5
IV 2023	x	x	101,8	111,5	x	x	104,6	107,0
I 2024	x	x	102,9	93,4	x	x	108,5	100,1
II 2024	x	x	101,0	110,8	x	x	108,3	120,8
III 2024	x	x	101,0	98,0	x	x	106,9	113,1
IV 2024	x	x	100,5	104,8	x	x	105,5	106,3
I 2025	x	x	100,8	98,5	x	x	103,4	112,1

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

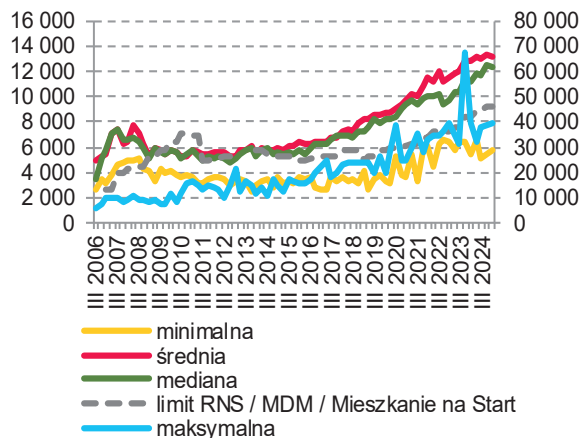
13.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

Wykres 13.9.1. Ceny mieszkań RPO w Gdańsku (zł/mkw., maksymalna p. oś)



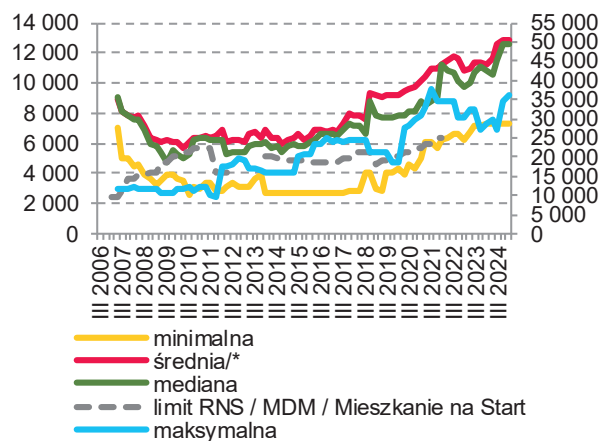
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.10.1. Ceny mieszkań RPT Gdańsku (zł/mkw., maksymalna p. oś)



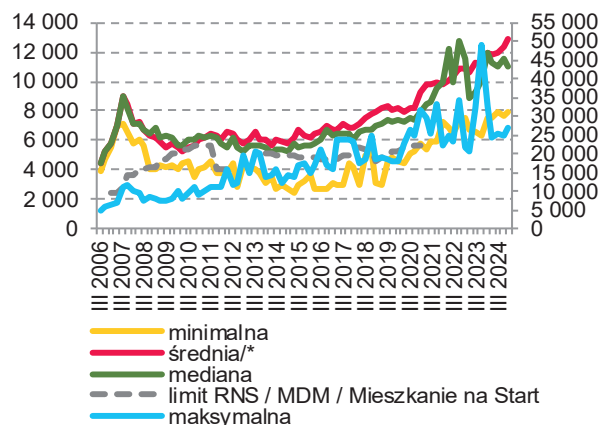
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.9.2. Ceny mieszkań RPO w Gdyni (zł/mkw., maksymalna p. oś)



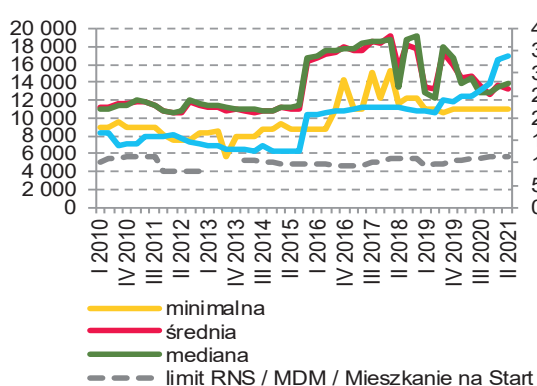
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.10.2. Ceny mieszkań RPT Gdyni (zł/mkw., maksymalna p. oś)



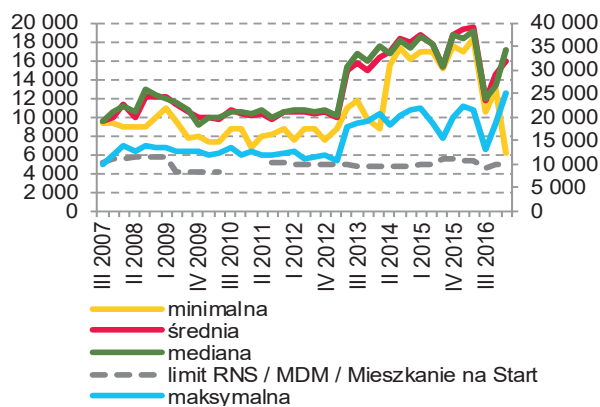
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.9.3. Ceny mieszkań RPO w Sopocie (zł/mkw., maksymalna p. oś)



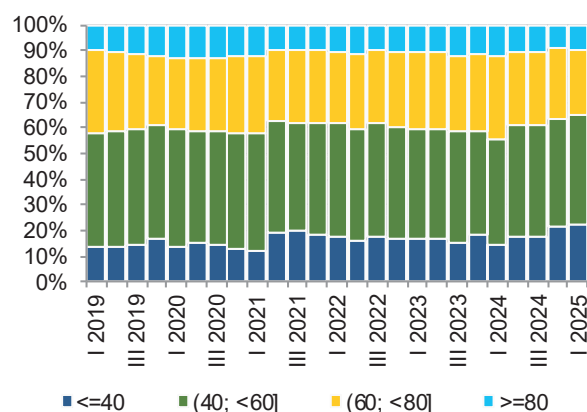
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.10.3. Ceny mieszkań RPT Sopotcie (zł/mkw., maksymalna p. oś)



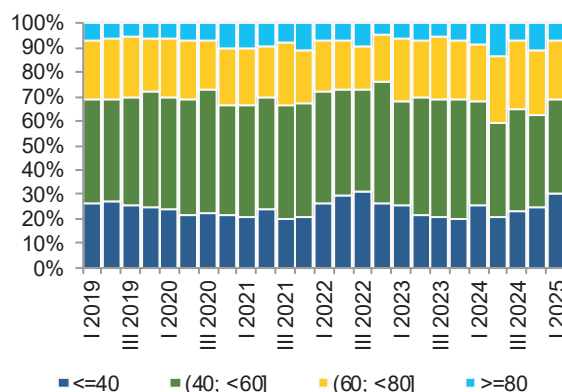
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.11.1. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO w Gdańsku



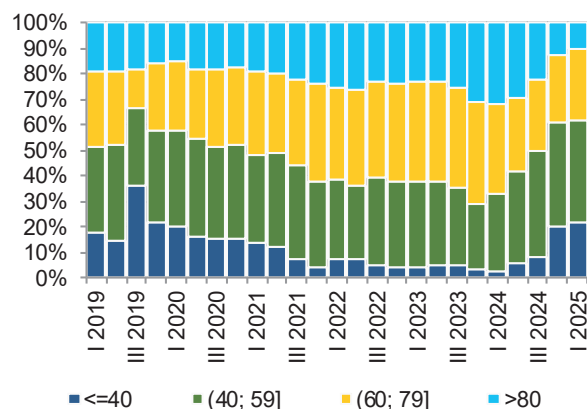
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.12.1. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT w Gdańsku



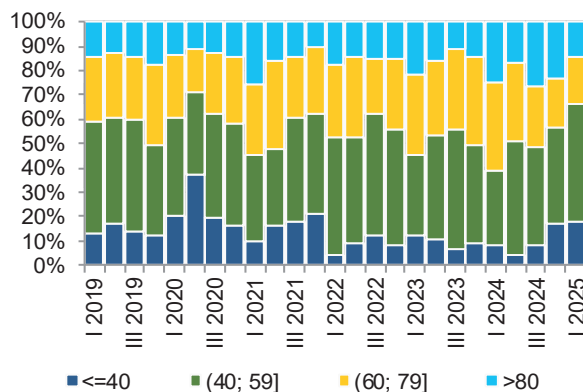
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.11.2. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO w Gdyni



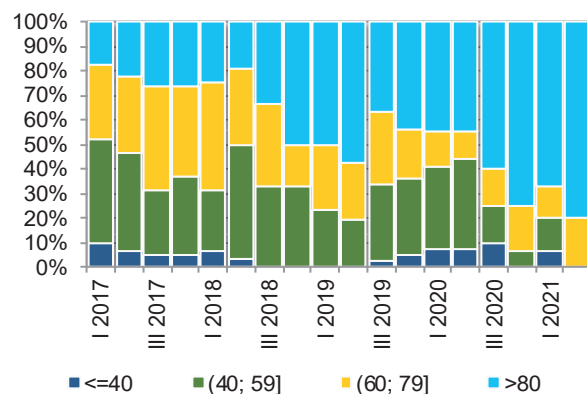
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.12.2. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT w Gdyni



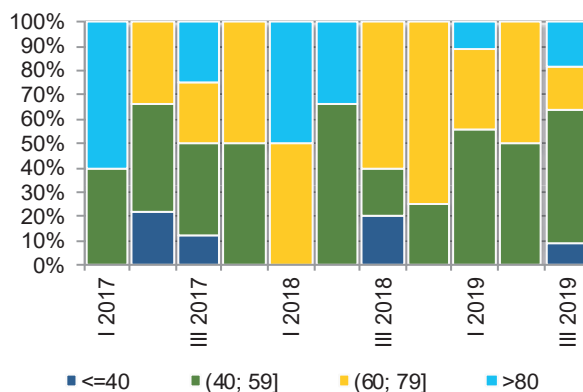
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.11.3. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO w Sopocie



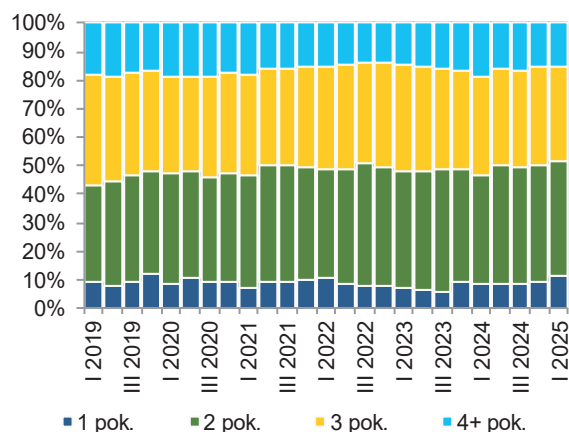
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.12.3. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT w Sopocie



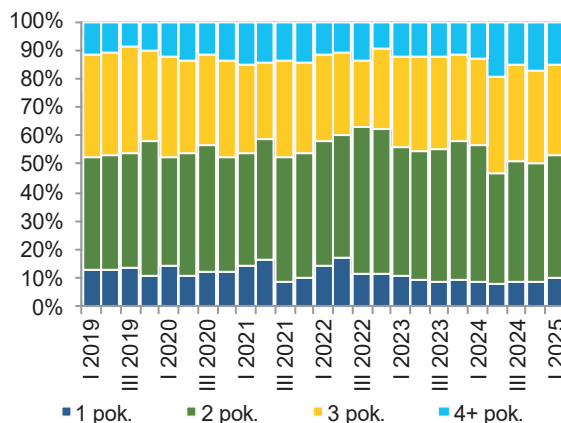
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.13.1. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO w Gdańsku



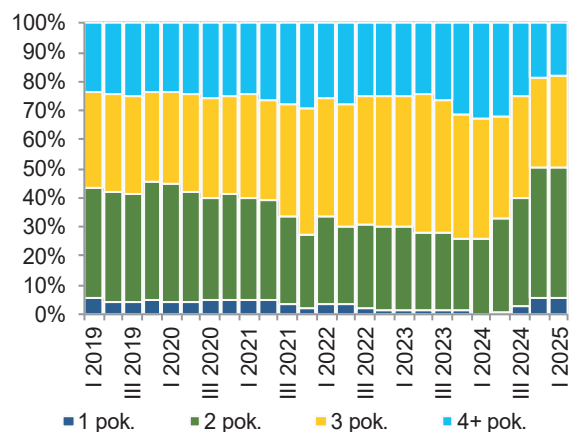
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.14.1. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT w Gdańsku



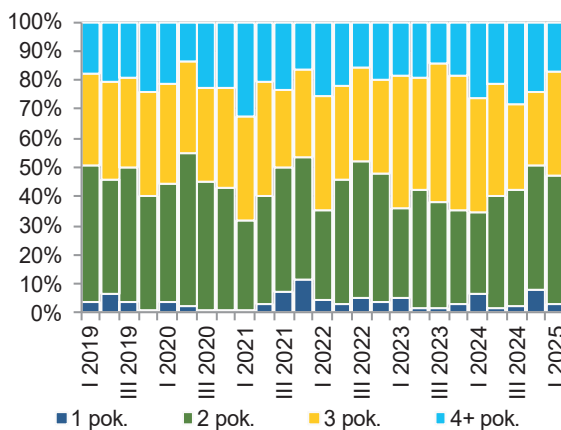
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.13.2. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO w Gdyni



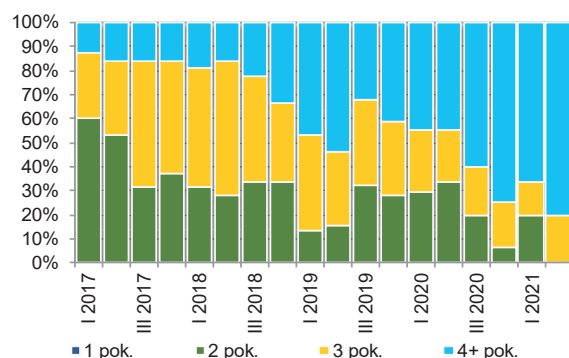
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.14.2. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT w Gdyni



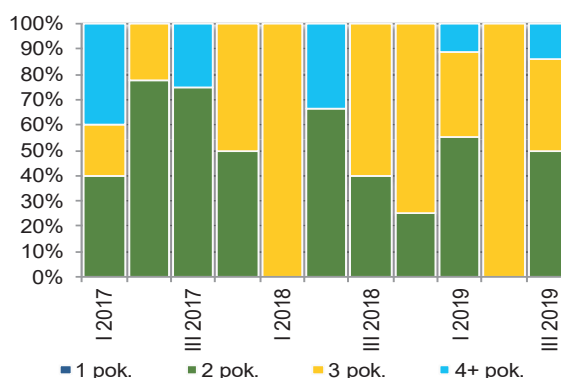
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.13.3. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO w Sopocie



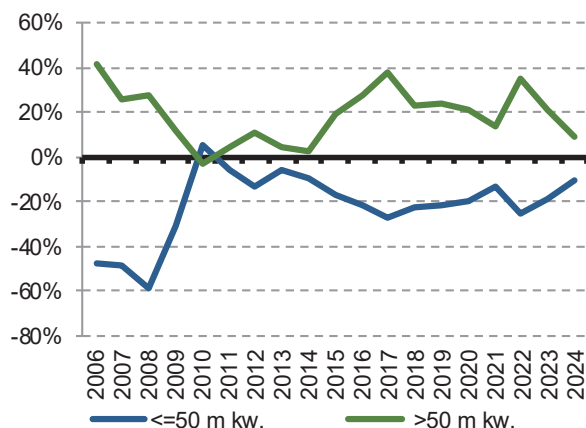
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.14.3. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT w Sopocie



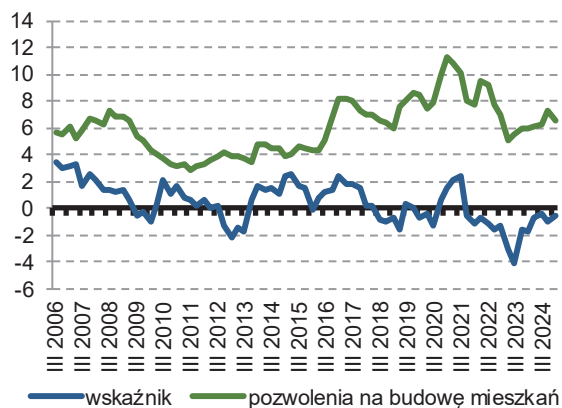
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.1. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP w Gdańsku



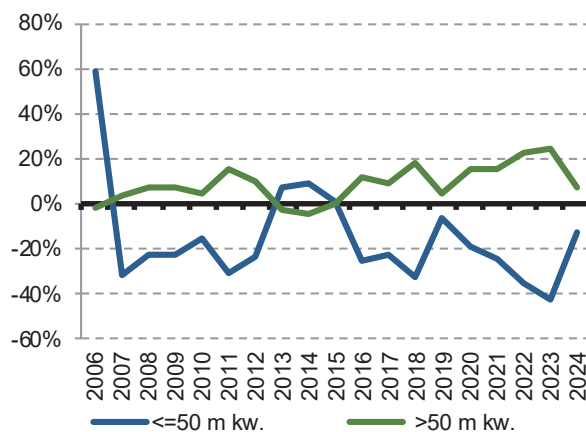
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.16.1. Wskaźnik produkcji mieszkań w Gdańsku (tys.)



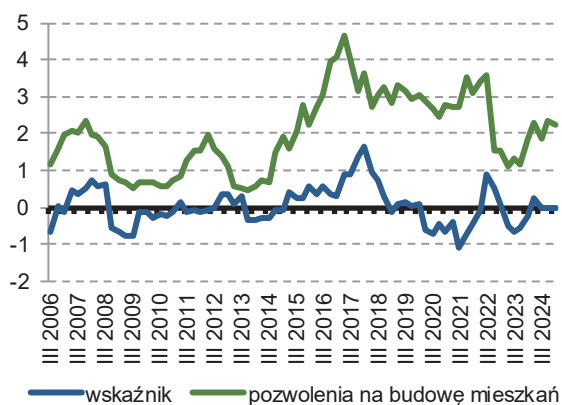
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 13.15.2. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP w Gdyni



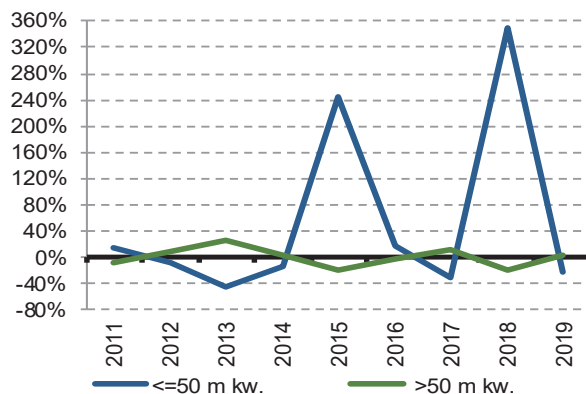
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.16.2. Wskaźnik produkcji mieszkań w Gdyni (tys.)



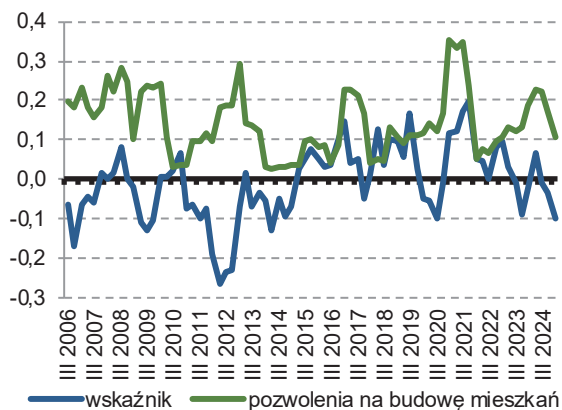
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 13.15.3. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP w Sopocie



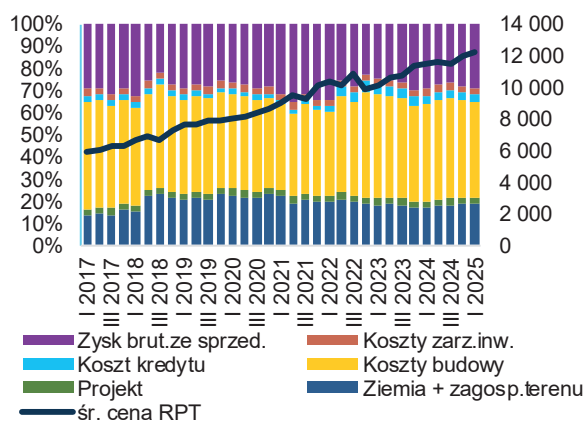
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.16.3. Wskaźnik produkcji mieszkań w Sopocie (tys.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

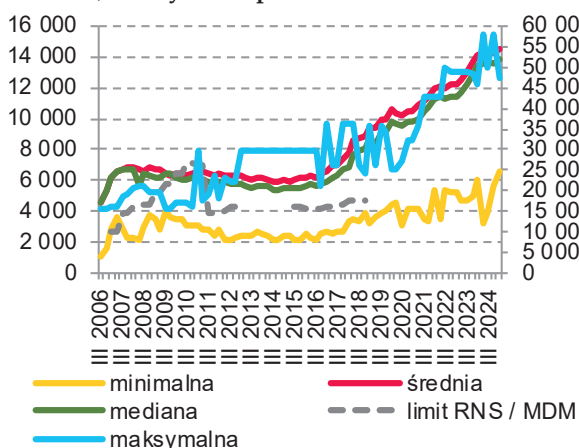
Wykres 13.17. Struktura ceny mkw. mieszkania w Gdańsku (zł/mkw., śr. cena RPT p. oś)



Źródło: NBP, Sekocenbud

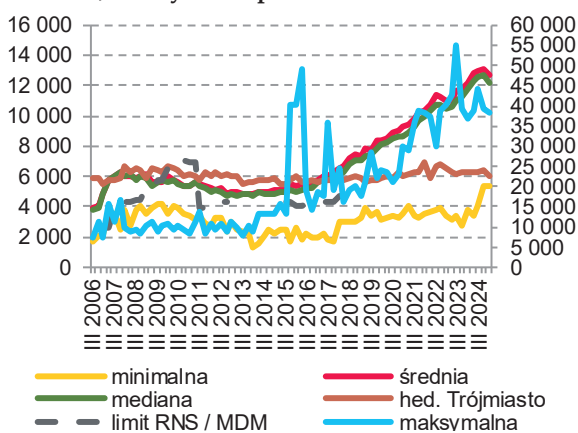
13.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

Wykres 13.18.1. Ceny mieszkań RWO w Gdańsku (zł/mkw., maksymalna p. oś)



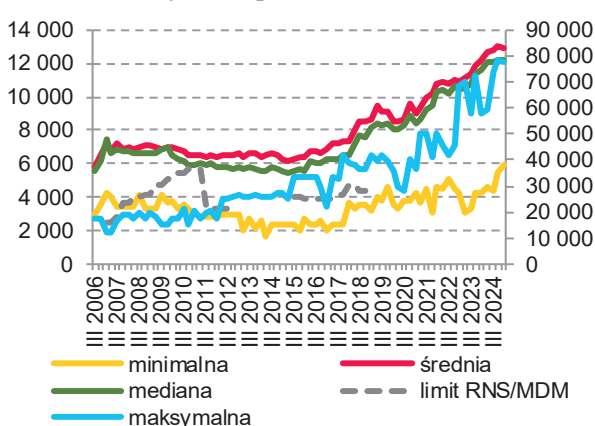
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.19.1. Ceny mieszkań RWT w Gdańsku (zł/mkw., maksymalna p. oś)



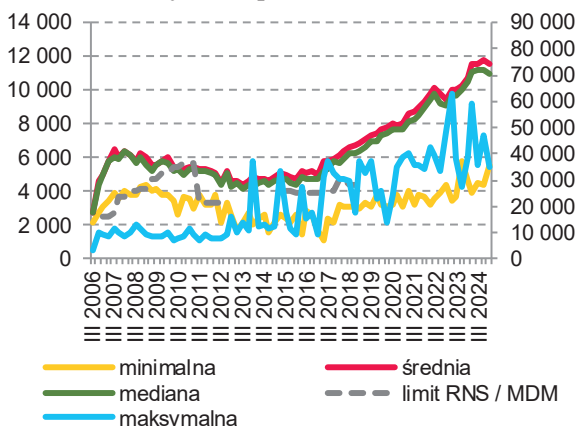
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.18.2. Ceny mieszkań RWO w Gdyni (zł/mkw., maksymalna p. oś)



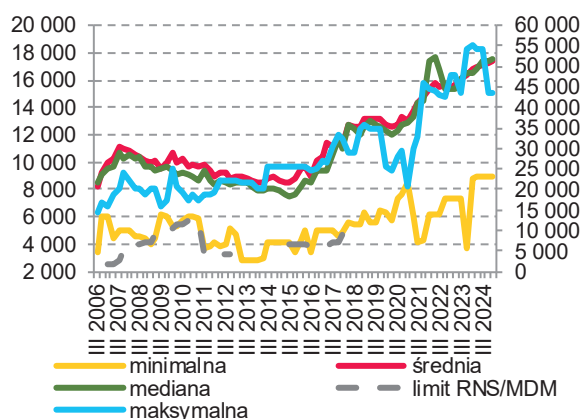
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.19.2. Ceny mieszkań RWT w Gdyni (zł/mkw., maksymalna p. oś)



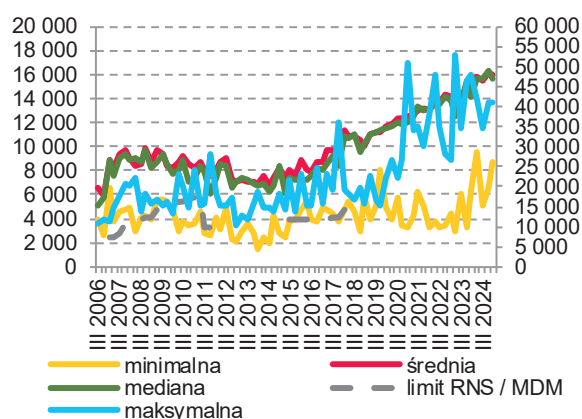
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.18.3. Ceny mieszkań RWO w Sopocie (zł/mkw., maksymalna p. os)



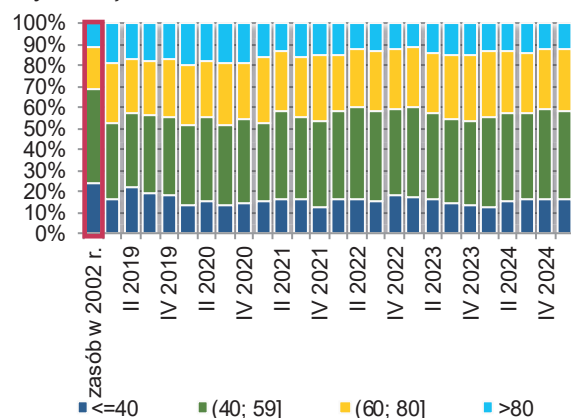
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.19.3. Ceny mieszkań RWT w Sopocie (zł/mkw., maksymalna p. os)



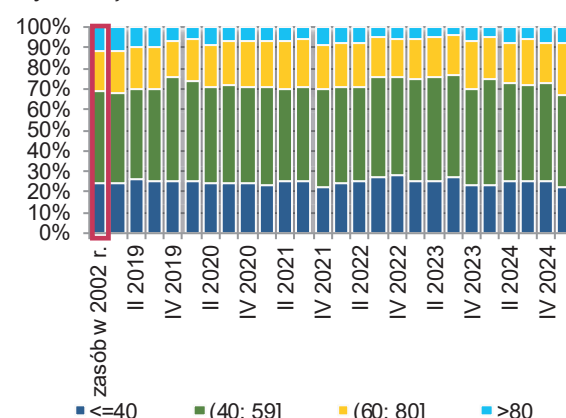
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.20.1. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO w Gdańsku



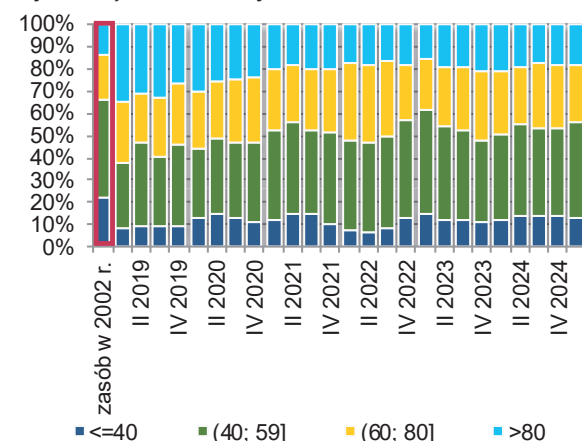
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.21.1. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT w Gdańsku



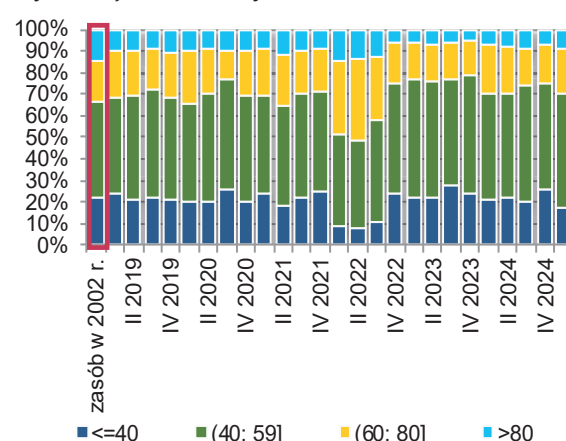
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.20.2. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO w Gdyni



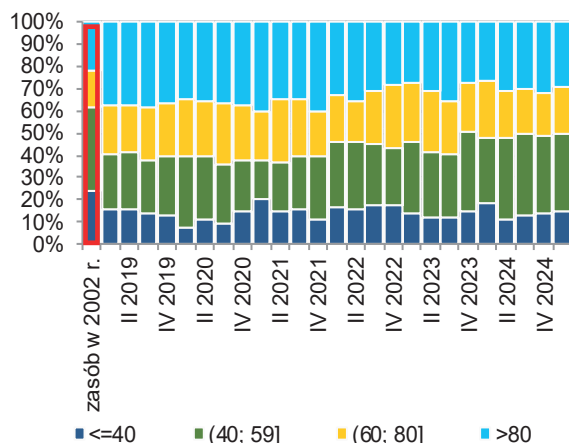
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.21.2. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT w Gdyni



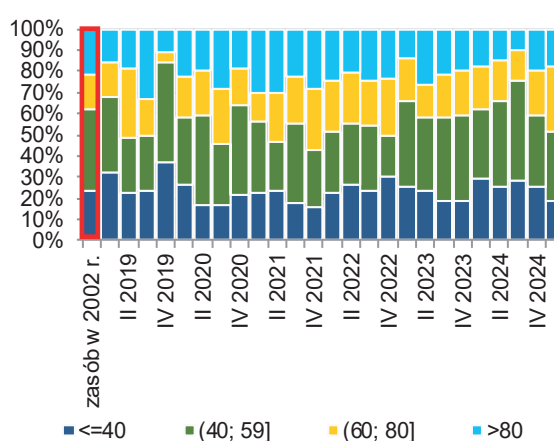
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.20.3. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO w Sopocie



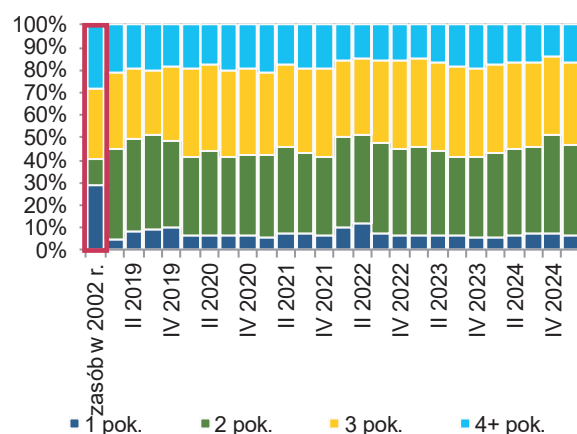
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.21.3. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT w Sopocie



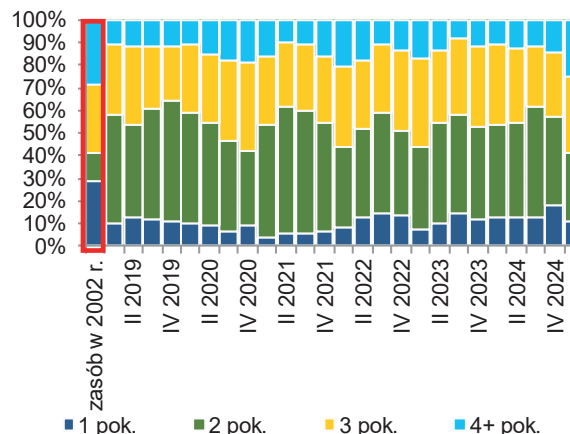
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.22.1. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO w Gdańsku



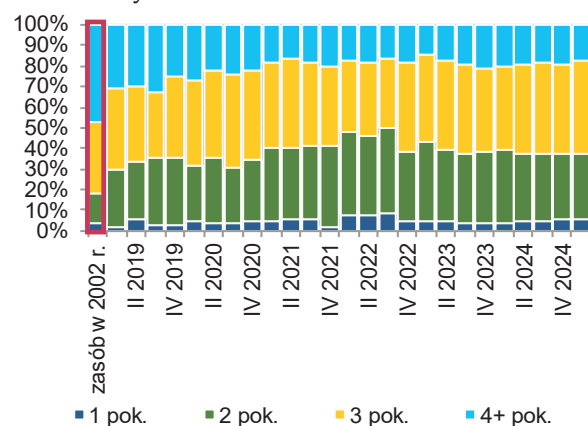
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.23.1. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT w Gdańsku



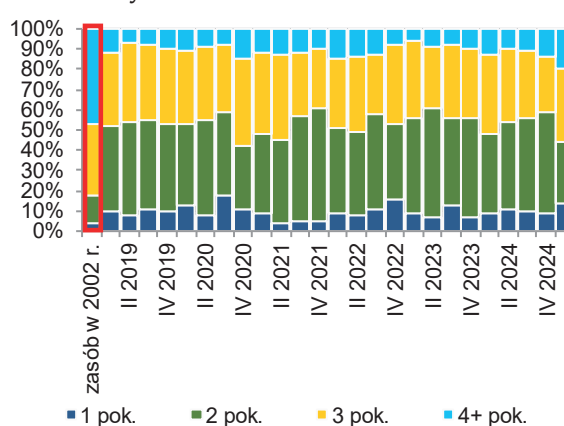
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.22.2. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO w Gdyni



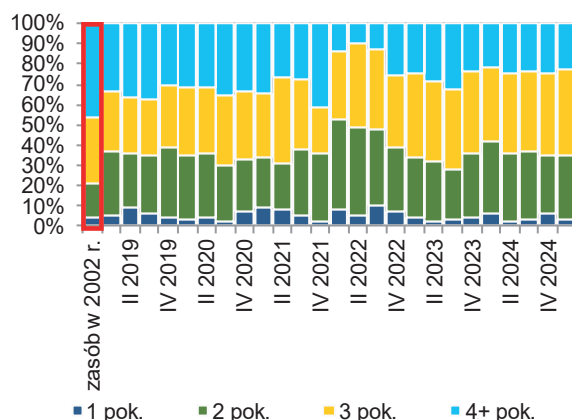
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.23.2. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT w Gdyni



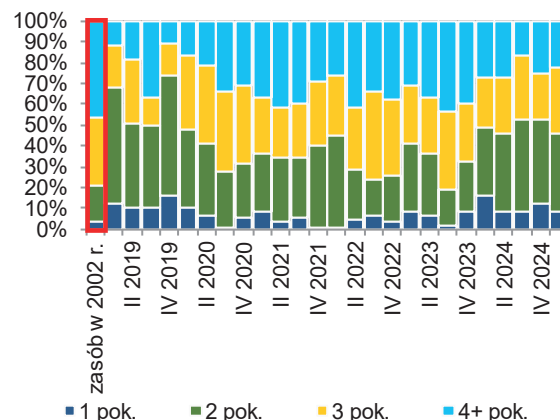
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.22.3. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO w Sopocie



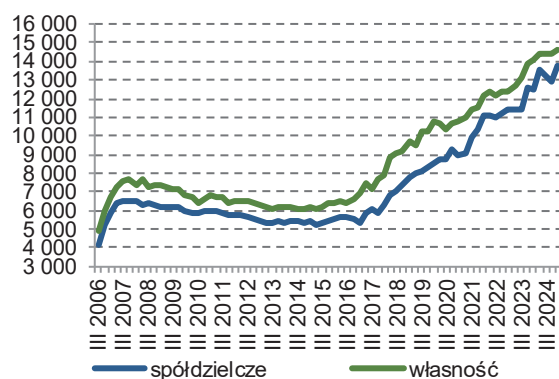
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.23.3. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT w Sopocie



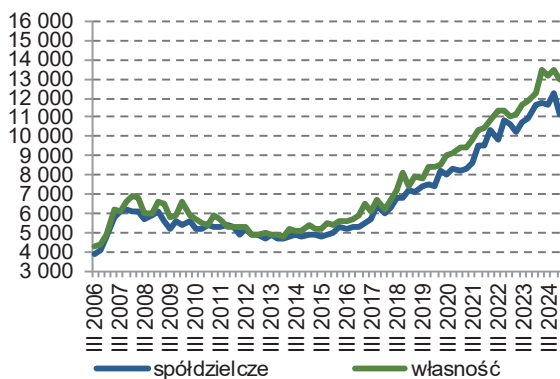
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.24.1. Ceny wg formy własności RWO w Gdańsku (zł/mkw.)



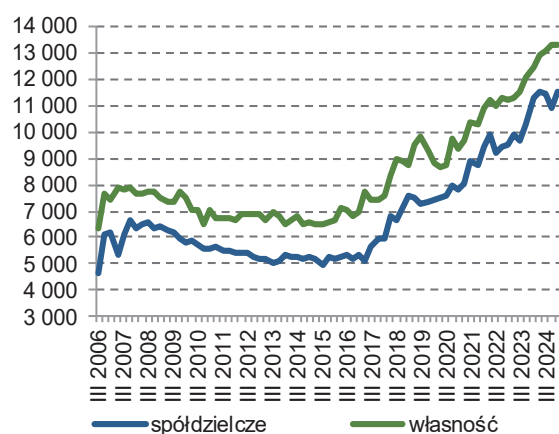
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.25.1. Ceny wg formy własności RWT w Gdańsku (zł/mkw.)



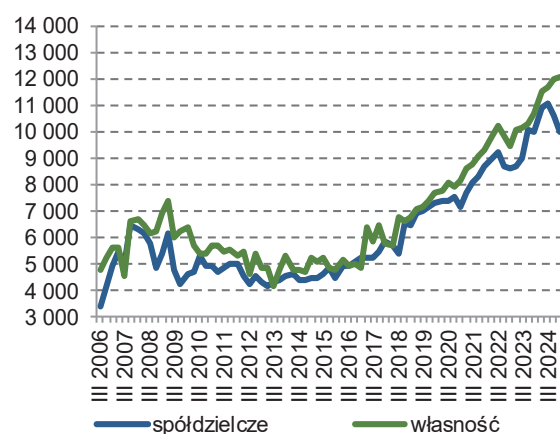
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.24.2. Ceny wg formy własności RWO w Gdyni (zł/mkw.)



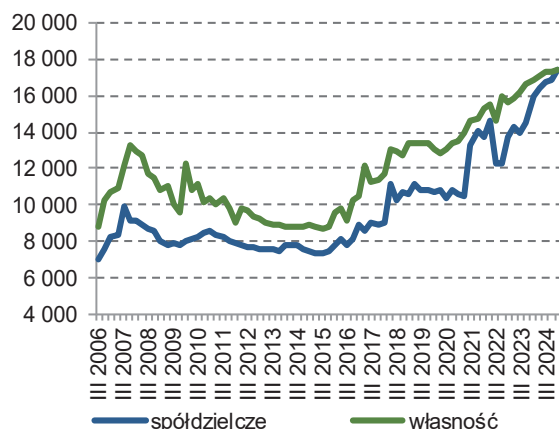
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.25.2. Ceny wg formy własności RWT w Gdyni (zł/mkw.)



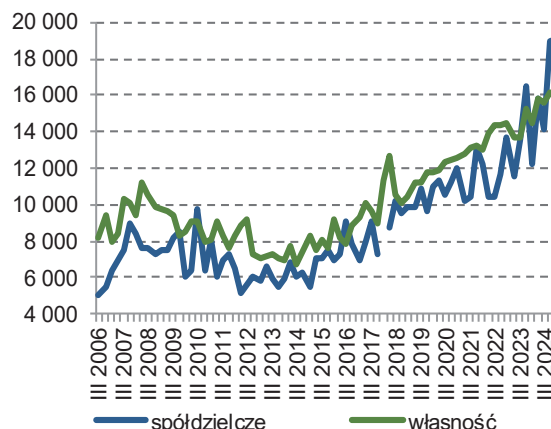
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.24.3. Ceny wg formy własności RWO w Sopocie (zł/mkw.)



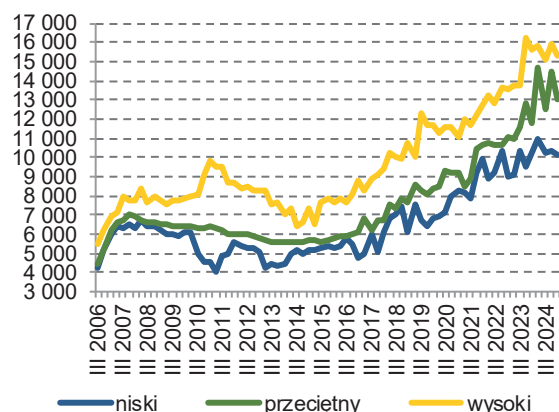
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.25.3. Ceny wg formy własności RWT w Sopocie (zł/mkw.)



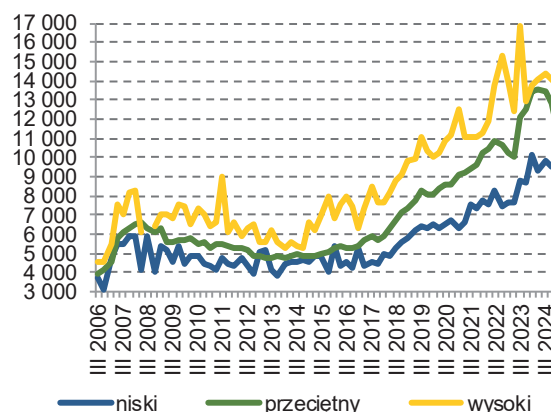
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.26.1. Ceny wg standardu wykończenia RWO w Gdańsku (zł/mkw.)



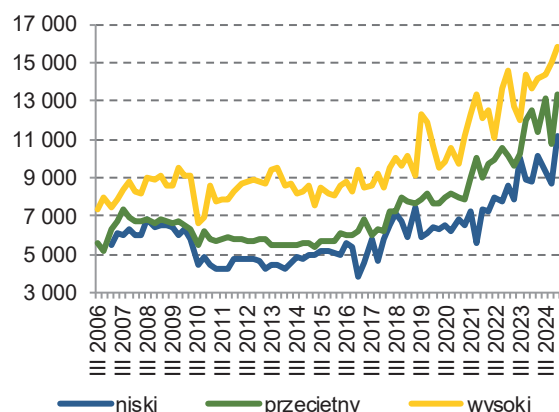
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.27.2. Ceny wg standardu wykończenia RWT w Gdańsku (zł/mkw.)



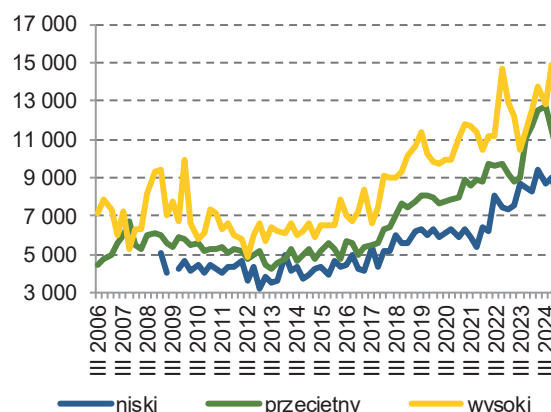
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.26.2. Ceny wg standardu wykończenia RWO w Gdyni (zł/mkw.)



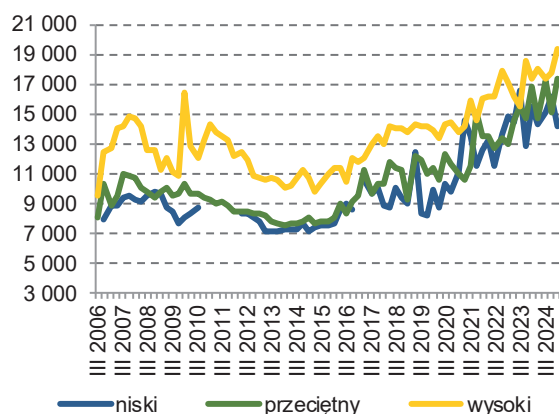
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.27.2. Ceny wg standardu wykończenia RWT w Gdyni (zł/mkw.)



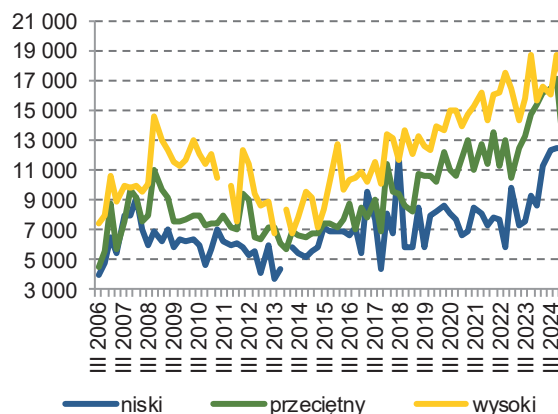
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.26.3. Ceny wg standardu wykończenia RWO w Sopocie (zł/mkw.)



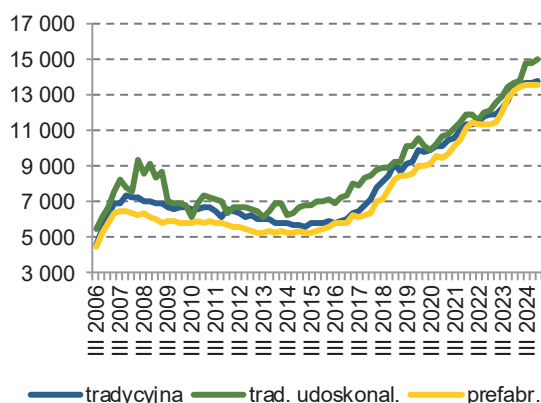
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.27.3. Ceny wg standardu wykończenia RWT w Sopocie (zł/mkw.)



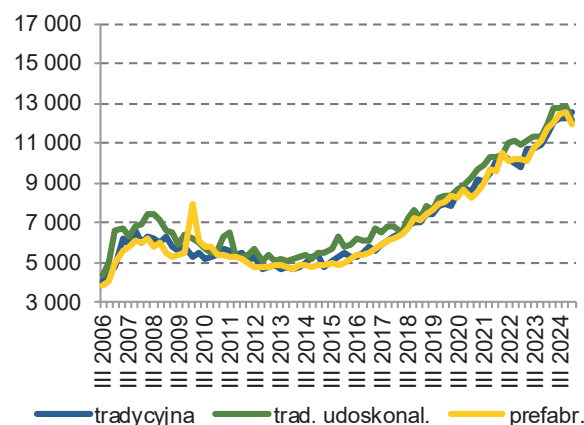
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.28.1. Ceny wg technologii budowy RWO w Gdańsku (zł/mkw.)



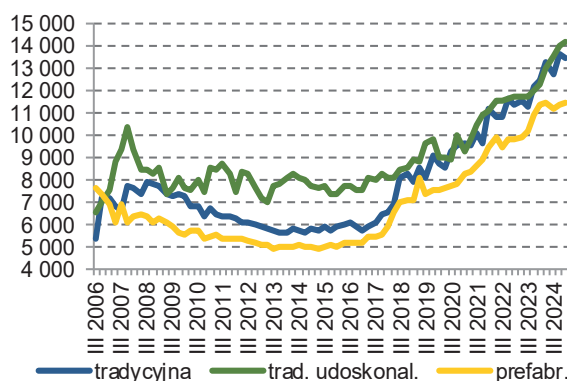
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.29.1. Ceny wg technologii budowy RWT w Gdańsku (zł/mkw.)



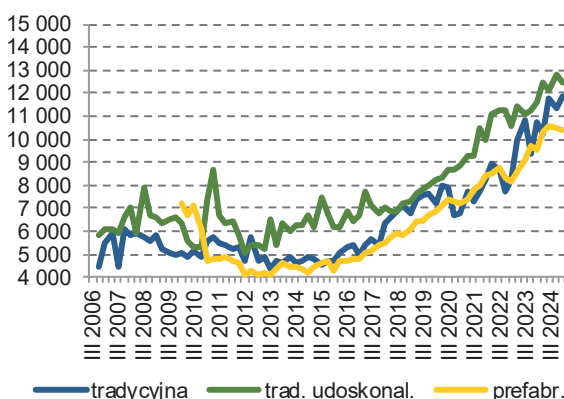
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.28.2. Ceny wg technologii budowy RWO w Gdyni (zł/mkw.)



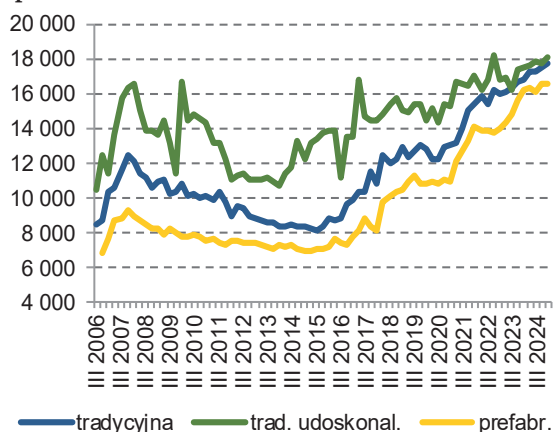
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.29.2. Ceny wg technologii budowy RWT w Gdyni (zł/mkw.)



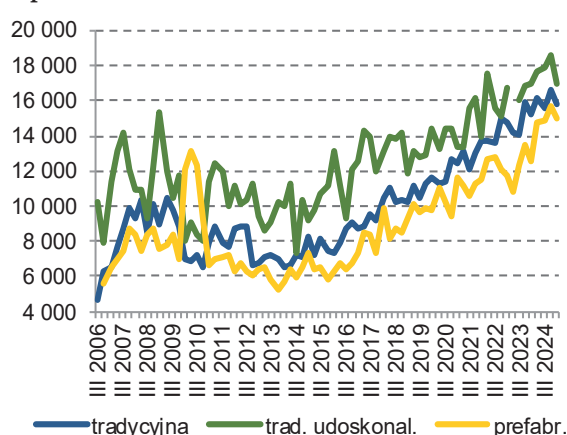
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.28.3. Ceny wg technologii budowy RWO w Sopocie (zł/mkw.)



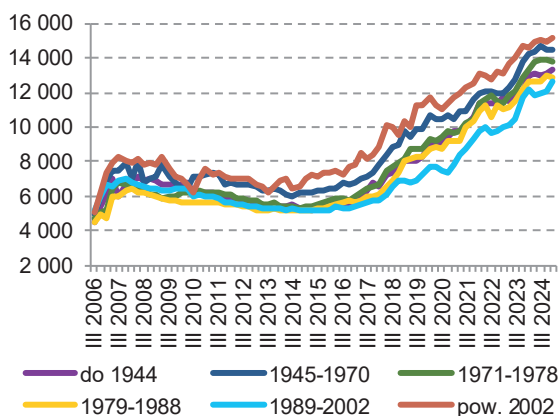
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.29.3. Ceny wg technologii budowy RWT w Sopocie (zł/mkw.)



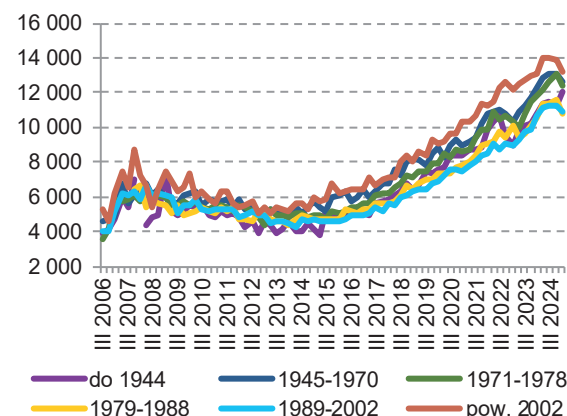
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.30.1. Ceny wg roku budowy RWO w Gdańsku (zł/mkw.)



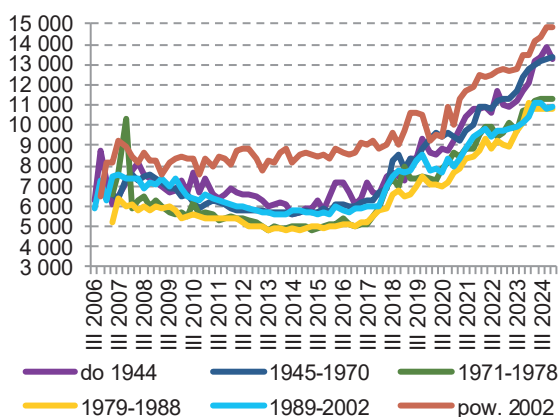
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.31.1. Ceny wg roku budowy RWT w Gdańsku (zł/mkw.)



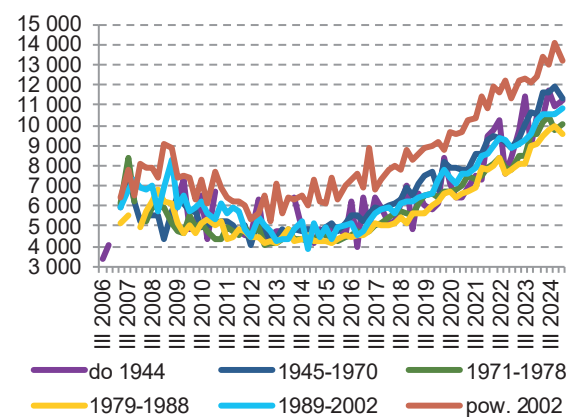
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.30.2. Ceny wg roku budowy RWO w Gdyni (zł/mkw.)



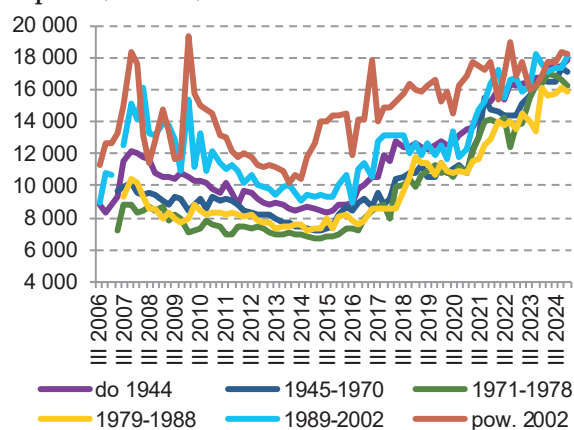
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.31.2. Ceny wg roku budowy RWT w Gdyni (zł/mkw.)



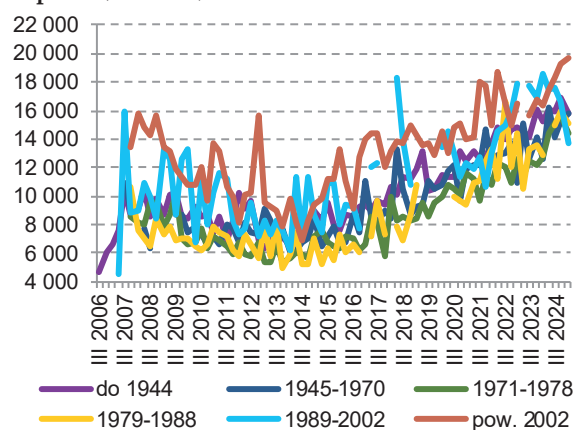
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.30.3. Ceny wg roku budowy RWO w Sopocie (zł/mkw.)



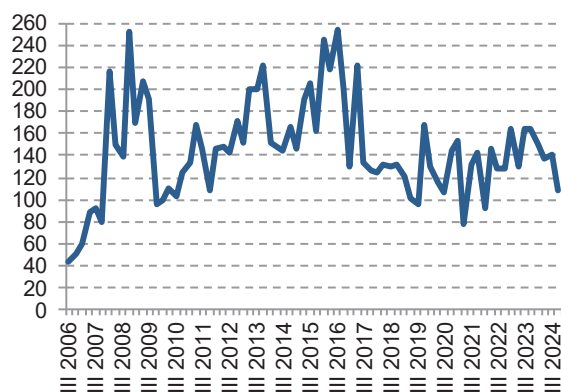
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.31.3. Ceny wg roku budowy RWT w Sopocie (zł/mkw.)



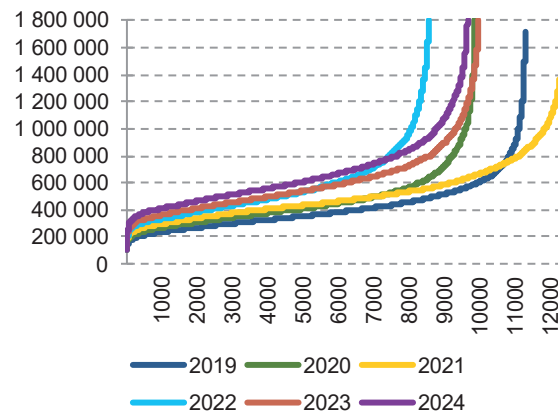
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

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



Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 13.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Gdańsku



Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

14. Warszawa

14.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

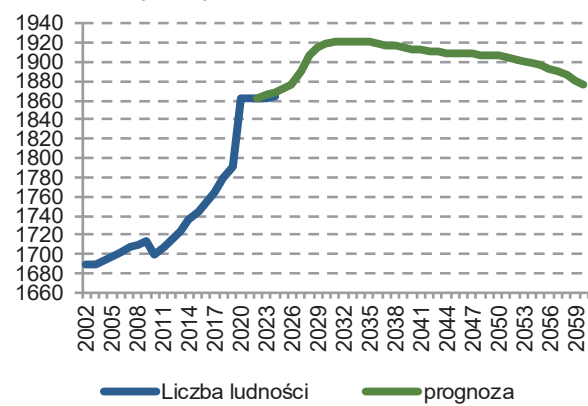
14.1.1 Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 14.1. Czynniki demograficzne w 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		
2019	1 790 658	2 281	10 235	12 516	9 202	1,3	5,7	5,2
2020	1 861 774	-1 512	4 466	2 954	7 251	-0,8	2,4	3,9
2021	1 863 056	-4 260	3 572	-688	8 513	-2,3	1,9	4,6
2022	1 861 975	-2 420	2 767	347	8 734	-1,3	1,5	4,7
2023	1 861 599	-3 559	3 107	-452	8 354	-1,9	1,7	4,5
2024	1 863 845	-2 395	4 390	1 995	7 878	-1,3	2,4	4,2

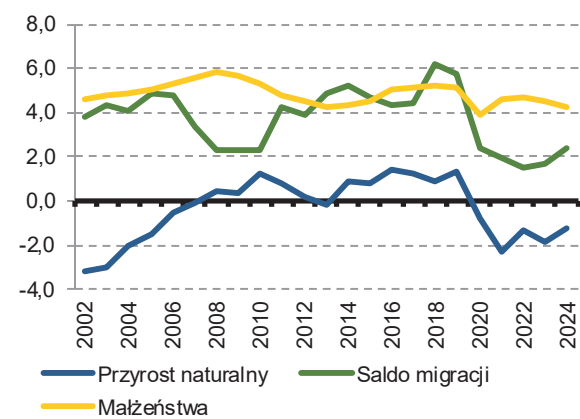
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

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



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

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



Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Tabela 14.2. Gospodarstwa domowe w Warszawie

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

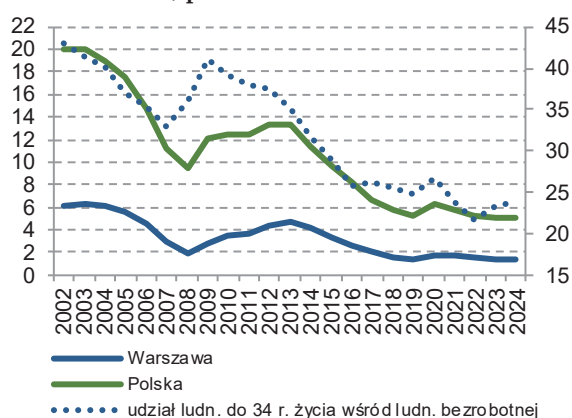
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

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

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2019	57,3	18,3	24,4
2020	60,0	17,5	22,5
2021	59,9	17,7	22,4
2022	59,8	17,8	22,4
2023	59,8	17,7	22,4
2024	60,0	17,6	22,5

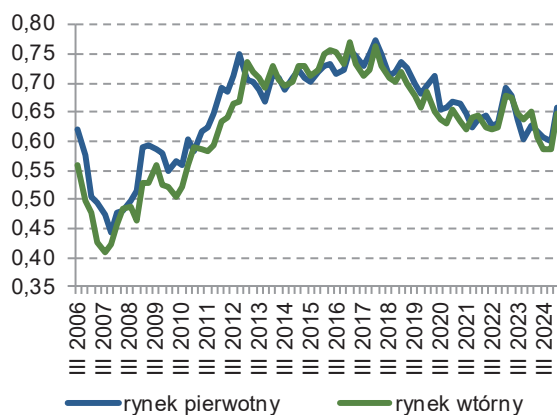
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

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



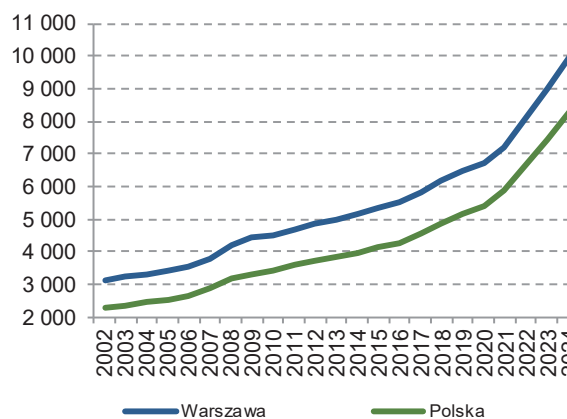
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

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



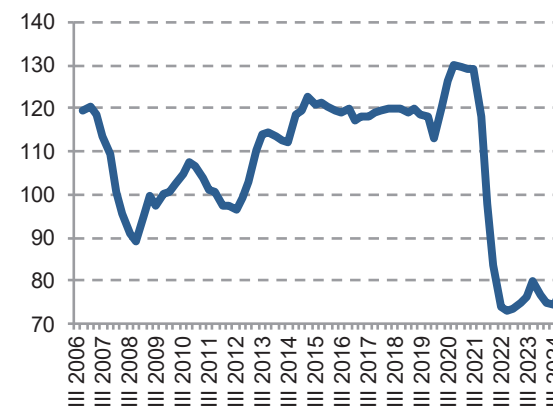
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie

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



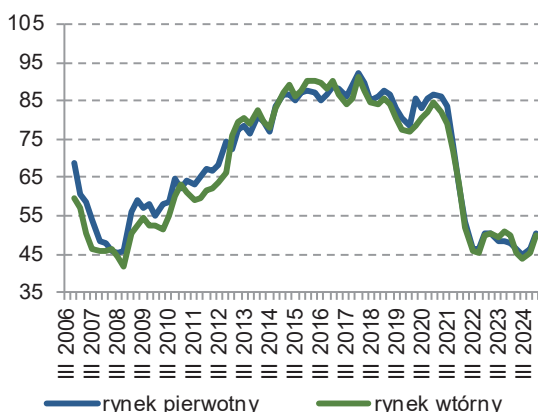
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

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



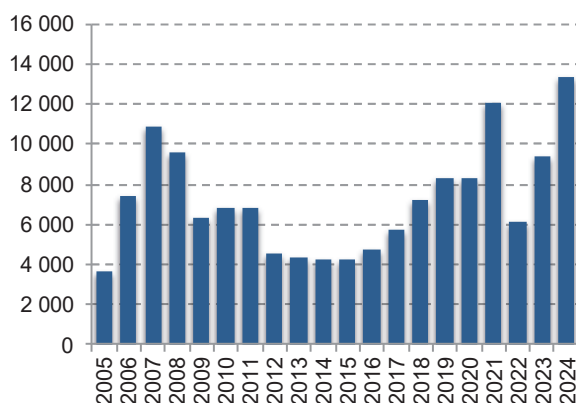
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie

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



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 14.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Warszawie (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 Warszawie

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	997 054	1 033 448	1 046 864	1 061 910	1 077 508	1 091 985
- mieszkania na 1000 ludności	557	555	562	570	579	586
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	58 790	60 642	61 524	62 445	63 392	64 278
- przeciętna (mkw.)	59,0	58,7	58,8	58,8	58,8	58,9
-na osobę (mkw.)	32,8	32,6	33,0	33,5	34,1	34,5
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	1,8	1,8	1,8	1,8	1,7	1,7

Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

14.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 14.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Warszawie

L.p.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Deweloperzy	261	253	247	238	229	241
2	Pośrednicy/agencje nieruchomości	898	873	869	881	905	949
3	Kancelarie notarialne	336	354	366	384	392	398
4	Rzeczoznawcy majątkowi	872	934	950	971	993	1004
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	571	570	569	561	561	561
6	Wspólnoty mieszkaniowe	9 160	9 378	9 620	9 845	10 100	10 347

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

Tabela 14.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Warszawie

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba umów	38 141	34 934	37 400	30 742	32 260	28 865
Wartość w mln zł	18 930	19 069	22 726	20 306	23 280	24 737

Źródło: szacunek NBP O/O w Warszawie

Tabela 14.7. Budownictwo mieszkaniowe w Warszawie

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	22 285	14 809	19 619	20 688	15 082	20 682
- indywidualne	602	632	842	518	434	461
- na sprzedaż lub wynajem	21 466	14 133	18 523	19 942	14 429	20 220
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	22 259	15 254	18 020	13 468	15 465	16 170
- indywidualne	872	559	926	502	742	387
- na sprzedaż lub wynajem	20 919	14 649	16 977	12 815	14 178	15 783
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	21 599	23 543	18 528	15 465	16 092	14 873
- indywidualne	534	552	642	745	582	531
- spółdzielcze	353	40	0	412	117	0
- na sprzedaż lub wynajem	20 682	22 636	17 730	14 308	15 129	14 246
- społeczne czynszowe	0	215	0	0	264	0
- komunalne	12	100	156	0	0	96

Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Tabela 14.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Warszawie

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	21 599	23 543	18 528	15 465	16 092	14 873
- ogółem pow. użytk. (tys. mkw.)	1 290	1 396	1 200	972	993	927
- na 1000 ludności	12,1	12,6	10,0	8,3	8,6	8,0
- na 1000 zaw. małżeństw	2 347	3 247	2 176	1 771	1 926	1 888
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-12 397	-16 292	-10 015	-6 731	-7 738	-6 995
- na 1000 ludności	-6,9	-8,8	-5,4	-3,6	-4,2	-3,8
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (mkw.)						
	59,7	59,3	64,8	62,8	61,7	62,3
Liczba izb oddanych	59 122	62 283	52 702	42 955	44 875	40 934
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
	2,7	2,6	2,8	2,8	2,8	2,8
Przec. pow. izby (mkw.)						
	21,8	22,4	22,8	22,6	22,1	22,7

Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Tabela 14.9. 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 2019	9 427	8 771	10 287	8 985	8 302	58,4	50,8
II 2019	9 590	8 932	10 575	9 243	8 337	57,4	52,4
III 2019	9 935	9 188	10 816	9 457	8 172	59,5	53,2
IV 2019	10 280	9 476	11 192	9 813	8 345	60,4	54,9
I 2020	10 610	9 819	11 656	10 003	8 186	60,0	50,7
II 2020	10 719	9 439	11 521	10 288	8 320	58,7	49,2
III 2020	10 734	10 183	11 713	10 470	8 465	57,5	48,1
IV 2020	10 751	10 240	11 893	10 671	8 139	55,8	48,9
I 2021	10 969	10 666	12 221	10 879	8 238	54,3	47,4
II 2021	11 362	10 696	12 463	11 218	8 181	54,0	49,4
III 2021	11 406	11 006	12 953	11 585	8 424	55,4	50,9
IV 2021	11 820	11 620	13 305	11 845	8 209	57,0	52,7
I 2022	12 517	12 381	13 366	12 251	8 064	60,8	52,9
II 2022	12 895	12 343	14 076	12 714	8 100	68,1	57,6
III 2022	12 912	12 727	13 484	12 917	8 035	73,1	61,2
IV 2022	13 009	12 836	13 499	13 027	8 015	74,3	66,5
I 2023	13 302	12 806	13 830	13 068	8 068	78,0	69,5
II 2023	13 713	13 180	14 277	13 205	7 921	77,7	71,7
III 2023	14 880	14 032	14 953	13 763	7 815	84,1	73,7
IV 2023	15 559	14 927	16 660	14 177	7 657	80,5	76,6
I 2024	16 190	15 880	17 560	15 230	7 636	84,6	75,2
II 2024	16 512	15 996	18 677	16 327	7 545	80,1	77,6
III 2024	16 821	16 323	18 709	16 869	7 606	84,9	78,6
IV 2024	16 787	16 548	18 675	16 949	7 667	82,3	77,1
I 2025	16 948	16 429	18 479	16 643	7 520	83,1	82,4

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 Warszawie

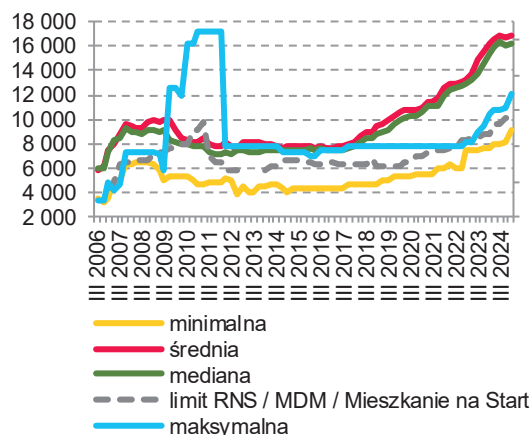
Tabela 14.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Warszawie

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 2019	104,5	102,4	100,1	102,5	101,3	114,9	110,1	110,1	111,7	104,3
II 2019	101,7	101,8	102,8	102,9	100,4	111,4	109,2	113,1	110,1	100,4
III 2019	103,6	102,9	102,3	102,3	98,0	111,8	107,6	112,5	109,9	97,4
IV 2019	103,5	103,1	103,5	103,8	102,1	114,0	110,6	108,9	112,0	101,8
I 2020	103,2	103,6	104,1	101,9	98,1	112,6	111,9	113,3	111,3	98,6
II 2020	101,0	96,1	98,8	102,8	101,6	111,8	105,7	108,9	111,3	99,8
III 2020	100,1	107,9	101,7	101,8	101,7	108,0	110,8	108,3	110,7	103,6
IV 2020	100,2	100,6	101,5	101,9	96,2	104,6	108,1	106,3	108,8	97,5
I 2021	102,0	104,2	102,8	101,9	101,2	103,4	108,6	104,9	108,8	100,6
II 2021	103,6	100,3	102,0	103,1	99,3	106,0	113,3	108,2	109,0	98,3
III 2021	100,4	102,9	103,9	103,3	103,0	106,3	108,1	110,6	110,6	99,5
IV 2021	103,6	105,6	102,7	102,2	97,4	109,9	113,5	111,9	111,0	100,9
I 2022	105,9	106,5	100,5	103,4	98,2	114,1	116,1	109,4	112,6	97,9
II 2022	103,0	99,7	105,3	103,8	100,4	113,5	115,4	112,9	113,3	99,0
III 2022	100,1	103,1	95,8	101,6	99,2	113,2	115,6	104,1	111,5	95,4
IV 2022	100,8	100,9	100,1	100,9	99,7	110,1	110,5	101,5	110,0	97,6
I 2023	102,2	99,8	102,4	100,3	100,7	106,3	103,4	103,5	106,7	100,0
II 2023	103,1	102,9	103,2	101,0	98,2	106,3	106,8	101,4	103,9	97,8
III 2023	108,5	106,5	104,7	104,2	98,7	115,2	110,3	110,9	106,6	97,3
IV 2023	104,6	106,4	111,4	103,0	98,0	119,6	116,3	123,4	108,8	95,5
I 2024	104,1	106,4	105,4	107,4	99,7	121,7	124,0	127,0	116,5	94,6
II 2024	102,0	100,7	106,4	107,2	98,8	120,4	121,4	130,8	123,6	95,3
III 2024	101,9	102,0	100,2	103,3	100,8	113,0	116,3	125,1	122,6	97,3
IV 2024	99,8	101,4	99,8	100,5	100,8	107,9	110,9	112,1	119,6	100,1
I 2025	101,0	99,3	98,9	98,2	98,1	104,7	103,5	105,2	109,3	98,5

Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

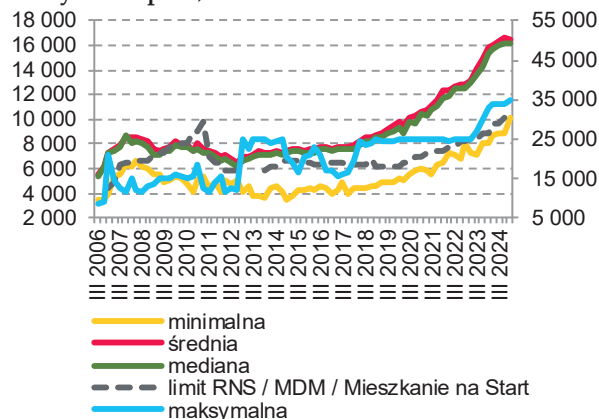
14.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

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



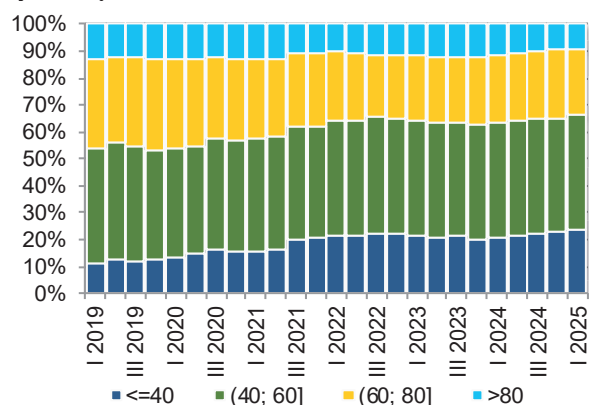
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

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



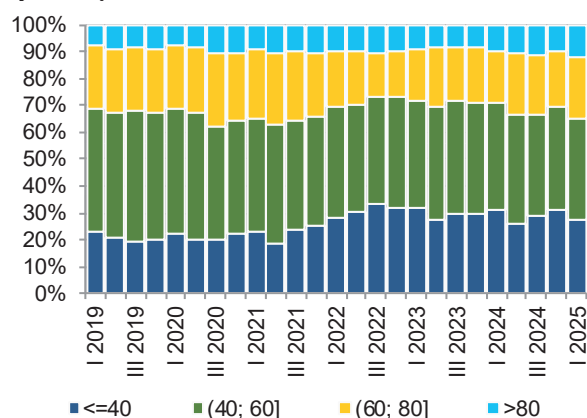
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 14.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



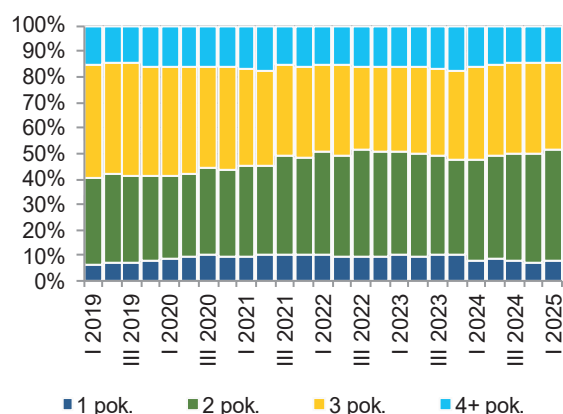
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 14.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



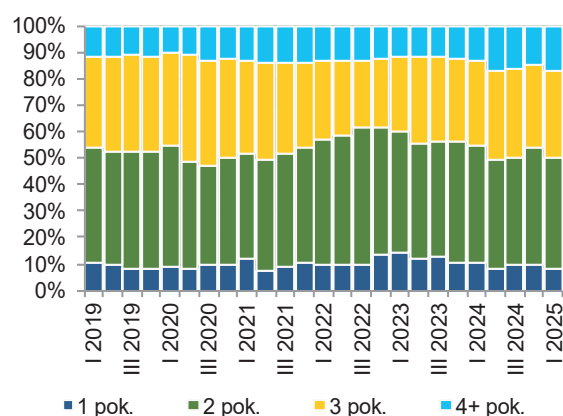
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 14.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



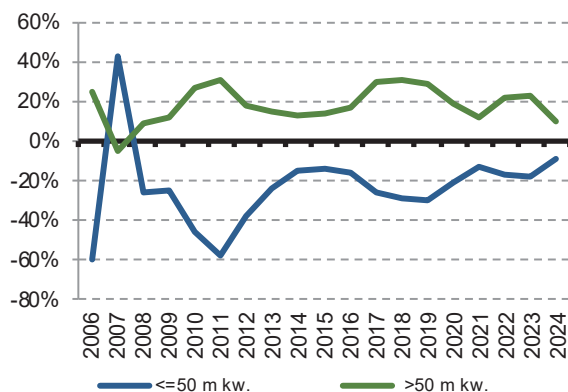
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 14.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



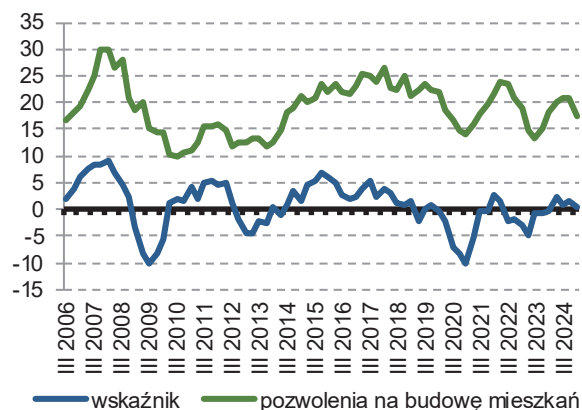
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

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



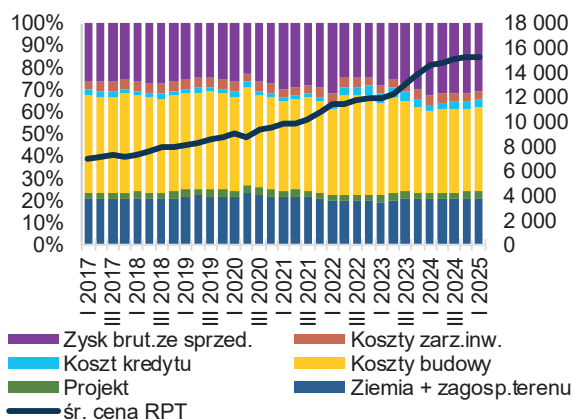
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 14.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie

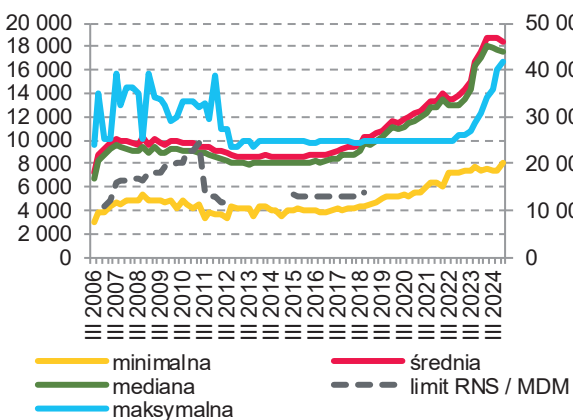
Wykres 14.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. oś)



Źródło: NBP, Sekocenbud.

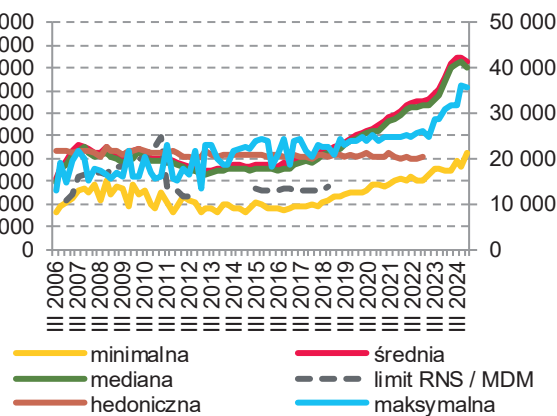
14.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

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



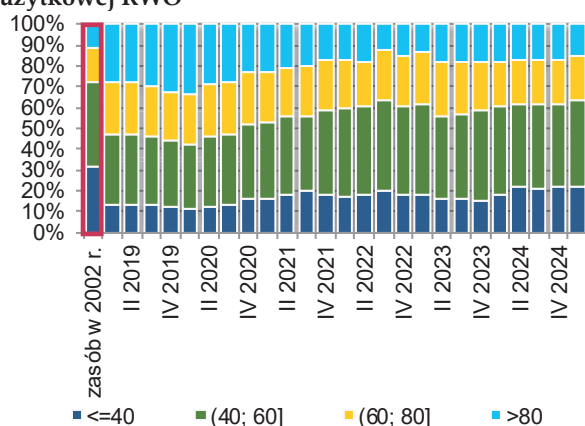
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

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



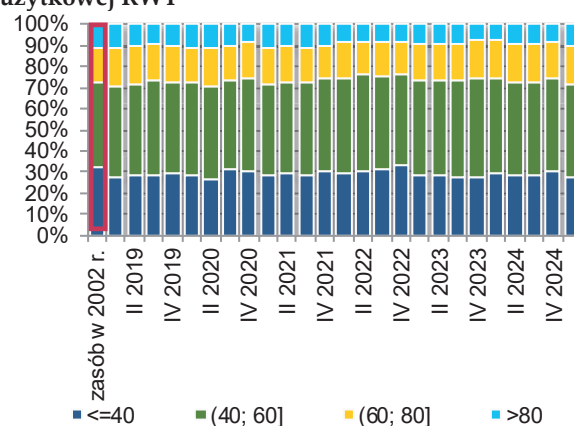
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 14.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



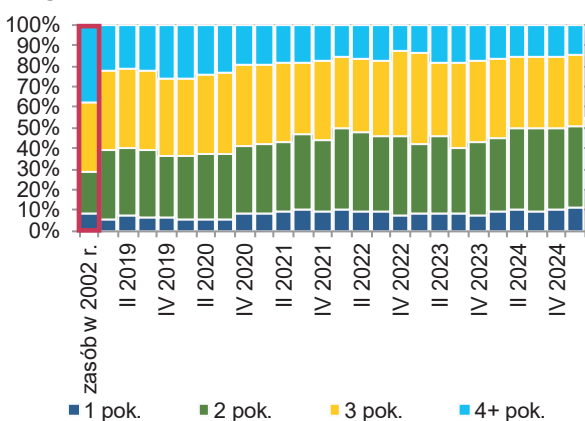
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 14.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



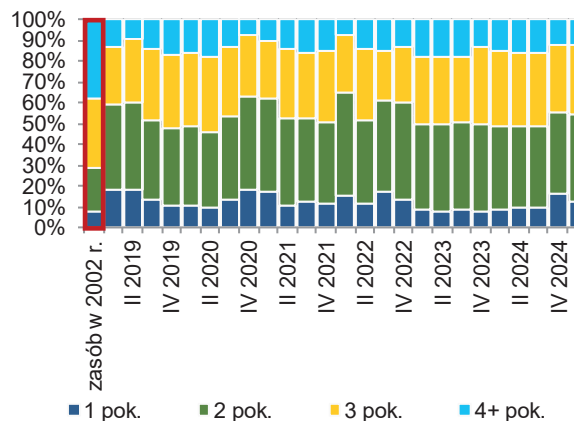
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 14.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



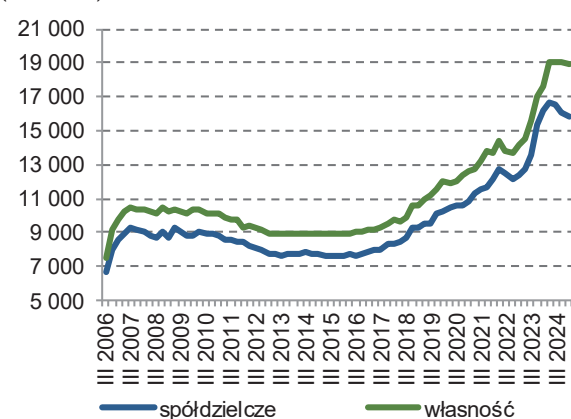
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 14.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



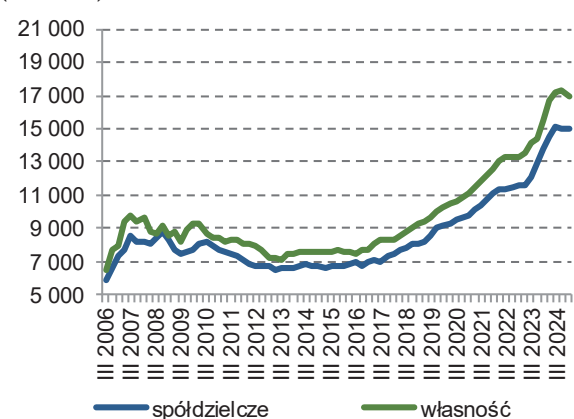
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

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



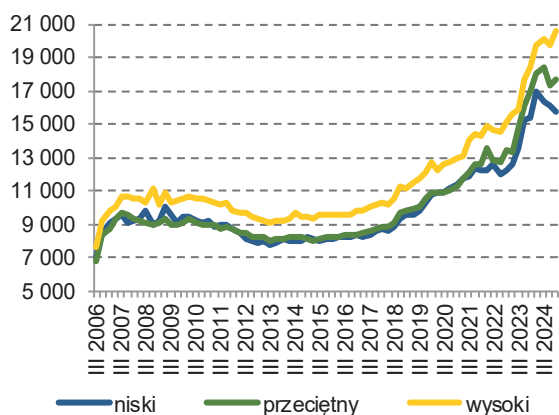
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

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



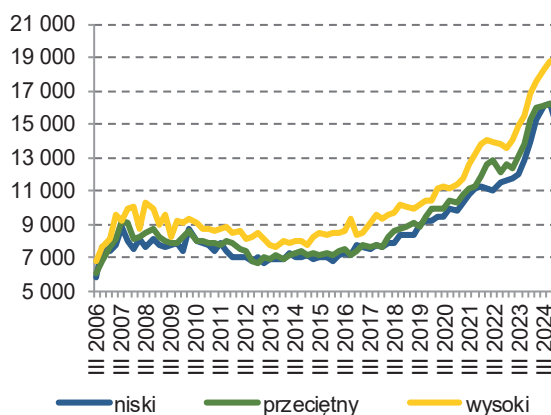
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

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



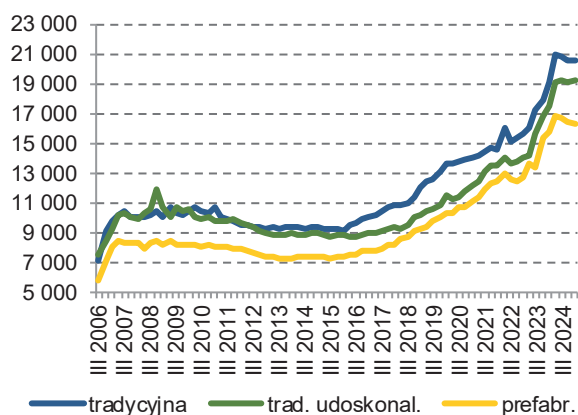
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

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



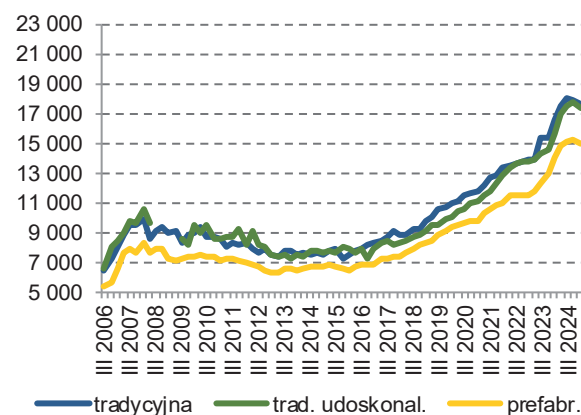
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

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



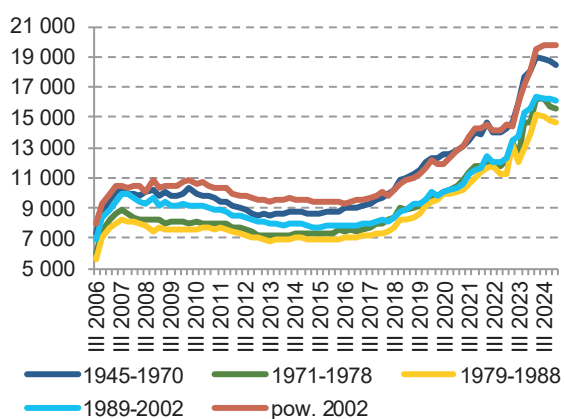
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

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



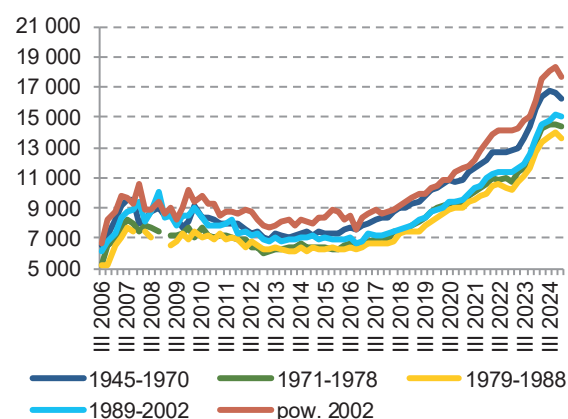
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

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



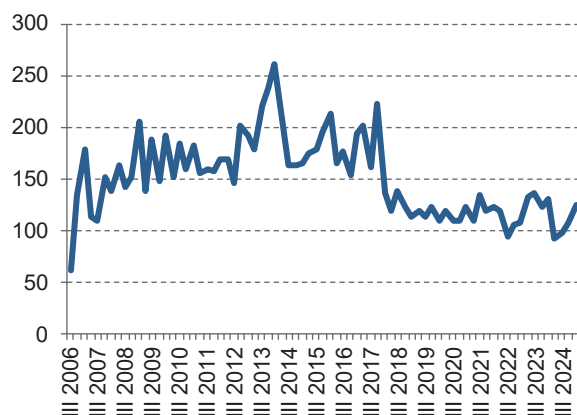
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

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



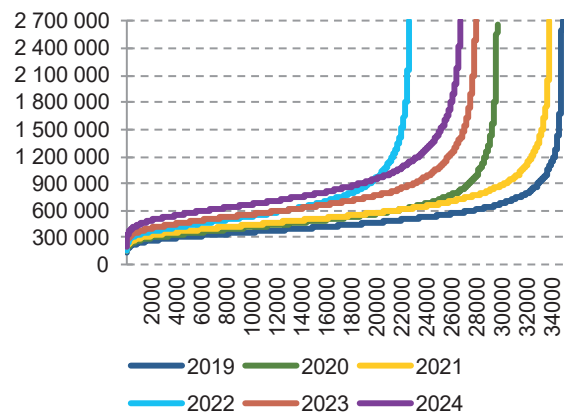
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

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



Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 14.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Warszawie



Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

15. Wrocław

15.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

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

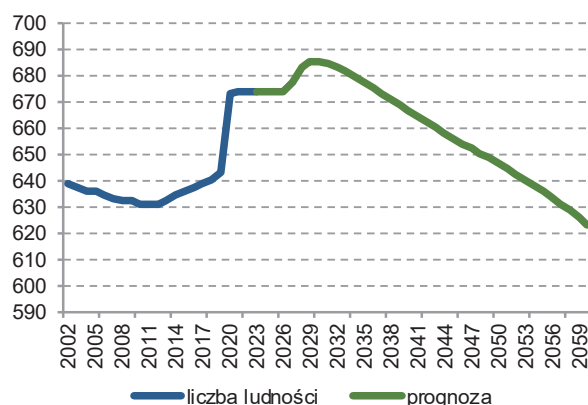
Tabela 15.1. Czynniki demograficzne we Wrocławiu

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			
2019	642 869	561	2 076	2 637	3 898	0,9	3,2	6,1
2020	673 592	-624	1 287	663	3 143	-0,9	1,9	4,7
2021	674 312	-1 358	960	-398	3 791	-2,0	1,4	5,6
2022	674 079	-929	1 026	97	3 870	-1,4	1,5	5,7
2023	673 743	-1 191	966	-225	3 901	-1,8	1,4	5,8
2024	672 882	-1 300	630	-670	3 674	-1,9	0,9	5,5

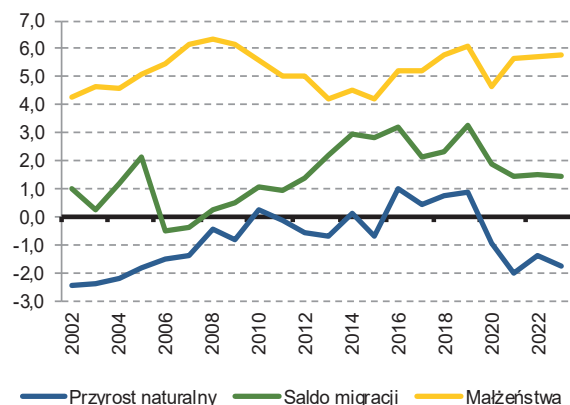
*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

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



Wykres 15.2. Relacje demograficzne we Wrocławiu (na 1000 ludności)



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

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Tabela 15.2. Gospodarstwa domowe we Wrocławiu

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

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

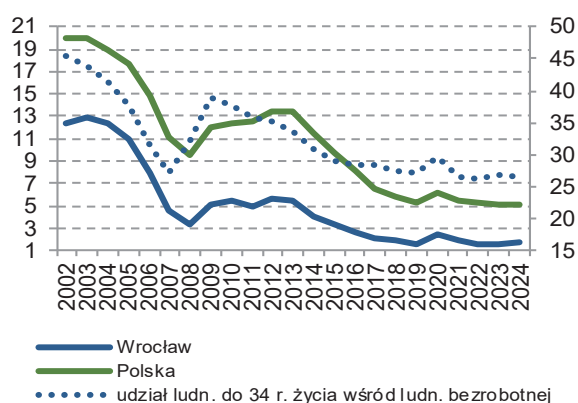
Tabela 15.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym we Wrocławiu

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2019	58,6	16,9	24,5
2020	61,7	15,4	22,9
2021	61,4	15,7	22,9
2022	61,0	16,0	23,0
2023	60,8	16,1	23,1
2024	60,8	16,0	23,2

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

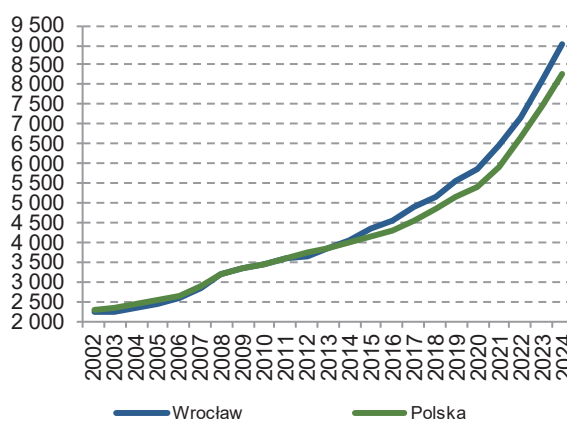
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 15.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej we Wrocławiu (%; P. oś)



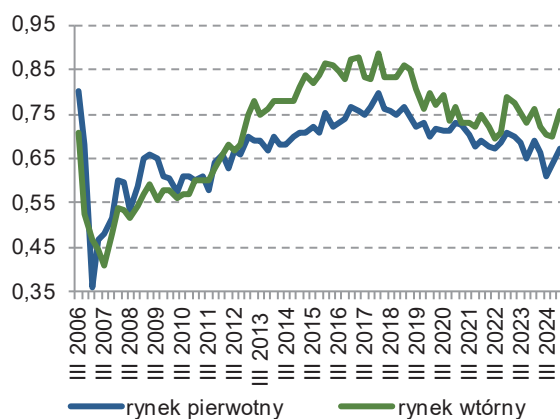
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

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



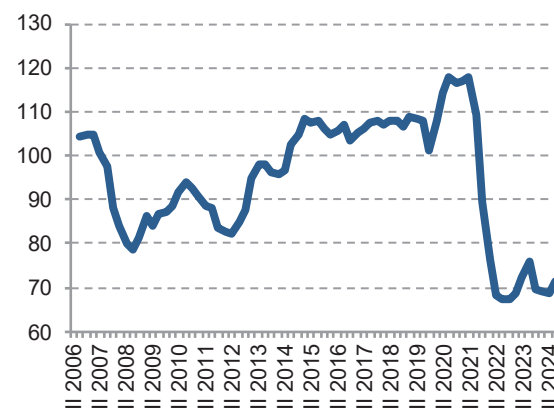
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 15.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie we Wrocławiu (mkw.)



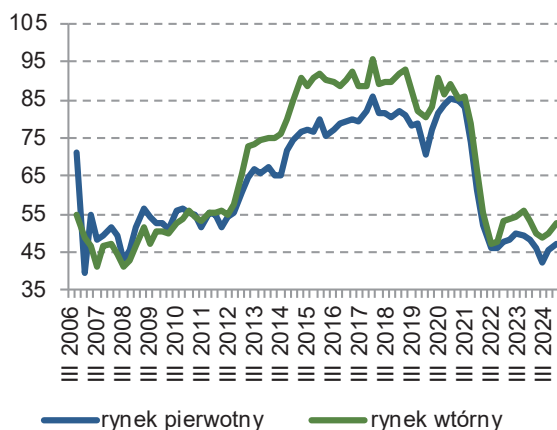
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 15.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu we Wrocławiu (krotność przec. mies. wynagr.)



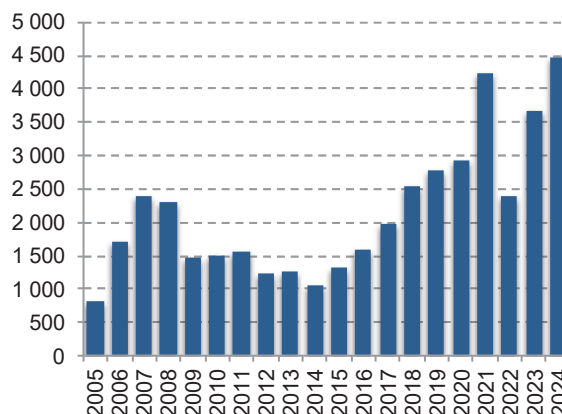
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 15.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym we Wrocławiu (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 15.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych we Wrocławiu (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 we Wrocławiu

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	340 384	361 827	369 840	378 793	386 880	392 839
- mieszkania na 1000 ludności	530	537	549	562	574	584
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	23 415	21 498	21 963	22 495	22 966	23 308
- przeciętna (mkw.)	68,8	59,4	59,4	59,4	59,4	59,3
- na osobę (mkw.)	36,4	31,9	32,6	33,4	34,1	34,6
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,7	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	1,9	1,9	1,8	1,8	1,7	1,7

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

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

15.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 15.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości we Wrocławiu

L.p.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Deweloperzy	130	120	115	100	110	115
2	Biura pośredników	110	120	120	110	120	130
3	Kancelarie notarialne	135	126	126	123	123	123
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	200	278	280	303	308	313
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	150	148	160	128	123	120
6	Wspólnoty mieszkaniowe	7 580	7 650	7 780	7 850	7 950	8 040

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

Tabela 15.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym we Wrocławiu

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba umów	12 200	13 900	15 800	12 200	9 500	10 500
Wartość w mln zł	4 100	4 800	5 500	4 200	5 200	7 000

Źródło: szacunki NBP O/O we Wrocławiu

Tabela 15.7. Budownictwo mieszkaniowe we Wrocławiu

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	12 389	10 660	7 916	7 502	5 794	8 049
- indywidualne	358	292	360	278	184	251
- na sprzedaż lub wynajem	11 976	10 367	7 556	7 224	5 610	7 769
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	12 107	7 605	9 518	4 061	6 342	7 519
- indywidualne	298	278	302	244	159	254
- na sprzedaż lub wynajem	11 773	7 306	8 860	3 817	6 165	7 265
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	11 400	11 010	11 012	9 039	8 184	6 039
- indywidualne	214	195	331	266	194	188
- spółdzielcze	46	57	139	21	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	11 023	10 758	10 542	8 752	7 689	5 851
- społeczne czynszowe	117	0	0	0	301	0
- komunalne	0	0	0	0	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Tabela 15.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego we Wrocławiu

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	11 400	11 010	11 012	9 039	8 184	6 039
- ogółem pow. użytk. (tys. mkw.)	636,6	636,6	652,3	547,0	484,2	352,4
- na 1000 ludności	17,8	16,3	16,4	13,4	12,1	9,0
- na 1000 zaw. małżeństw	2925	3503	2905	2336	2098	1644
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-7 502	-7 867	-7 221	-5 169	-4 283	-2 365
- na 1000 ludności	-11,7	-11,7	-10,7	-7,7	-6,4	-3,5
Przec. pow. użytk. mieszkania	55,8	57,8	59,2	60,5	59,2	58,4
Liczba izb oddanych	30 880	30 023	30 310	24 993	22 722	16 339
Przeciętna liczba izb w	2,7	2,7	2,8	2,8	2,8	2,7
Przec. pow. izby (mkw.)	20,6	21,2	21,5	21,9	21,3	21,6

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Tabela 15.9. 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 2019	7 457	7 032	7 339	6 267	5 744	45,8	45,1
II 2019	7 636	7 435	7 441	6 482	5 691	46,6	47,6
III 2019	7 909	7 661	7 572	6 858	5 808	48,0	49,3
IV 2019	7 976	7 634	7 720	7 316	5 631	47,4	50,2
I 2020	8 483	8 354	8 158	7 315	5 775	48,2	47,3
II 2020	8 652	8 041	8 024	7 496	5 639	47,5	43,9
III 2020	8 670	8 109	8 303	7 301	5 501	47,0	44,0
IV 2020	8 630	8 233	8 597	7 973	5 814	46,0	43,9
I 2021	9 062	8 423	8 715	8 057	5 766	45,8	44,8
II 2021	9 387	8 578	8 982	8 510	5 812	46,0	45,4
III 2021	9 965	8 891	9 160	8 563	5 729	48,8	48,9
IV 2021	10 189	9 507	9 327	8 953	5 776	51,7	50,9
I 2022	10 352	10 029	10 075	9 202	5 773	55,2	50,4
II 2022	10 789	10 338	10 453	9 686	5 722	64,6	58,1
III 2022	10 963	10 520	10 591	10 178	5 963	70,8	61,5
IV 2022	11 384	10 453	10 672	10 114	5 647	68,5	64,6
I 2023	11 948	11 112	10 978	9 980	5 563	66,9	62,7
II 2023	12 201	11 397	11 296	10 234	5 546	64,7	65,7
III 2023	12 836	11 713	12 090	10 709	5 769	68,0	60,0
IV 2023	13 353	12 498	12 809	11 112	5 571	65,8	64,3
I 2024	13 531	12 838	13 226	11 594	5 627	65,3	64,3
II 2024	13 992	13 537	13 678	12 420	5 916	64,2	57,5
III 2024	15 275	14 725	13 790	12 792	5 821	65,8	62,0
IV 2024	15 046	14 142	13 708	12 950	5 840	65,8	65,6
I 2025	15 072	14 257	13 753	12 675	5 820	67,2	61,5

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

Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

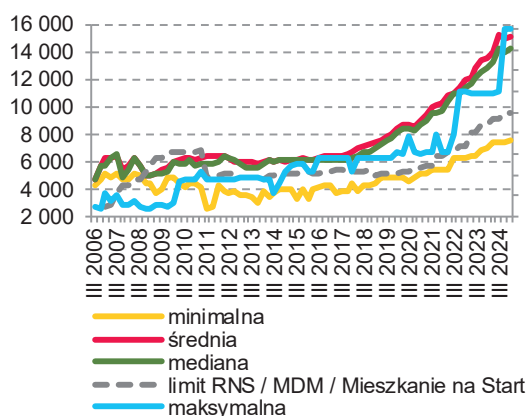
Tabela 15.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania we Wrocławiu

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 2019	103,1	101,8	111,7	101,2	100,9	110,6	108,1	114,3	107,3	102,7
II 2019	102,4	105,7	101,4	103,4	99,1	108,8	111,8	114,7	106,7	102,8
III 2019	103,6	103,0	101,8	105,8	102,1	110,7	113,5	116,7	111,3	105,8
IV 2019	100,8	99,6	102,0	106,7	97,0	110,3	110,6	117,5	118,2	98,9
I 2020	106,4	109,4	105,7	100,0	102,6	113,8	118,8	111,2	116,7	100,5
II 2020	102,0	96,2	98,4	102,5	97,6	113,3	108,1	107,8	115,6	99,1
III 2020	100,2	100,9	103,5	97,4	97,6	109,6	105,8	109,7	106,5	94,7
IV 2020	99,5	101,5	103,5	109,2	105,7	108,2	107,8	111,4	109,0	103,2
I 2021	105,0	102,3	101,4	101,1	99,2	106,8	100,8	106,8	110,1	99,8
II 2021	103,6	101,8	103,1	105,6	100,8	108,5	106,7	111,9	113,5	103,1
III 2021	106,2	103,7	102,0	100,6	98,6	114,9	109,6	110,3	117,3	104,1
IV 2021	102,2	106,9	101,8	104,6	100,8	118,1	115,5	108,5	112,3	99,4
I 2022	101,6	105,5	108,0	102,8	99,9	114,2	119,1	115,6	114,2	100,1
II 2022	104,2	103,1	103,8	105,3	99,1	114,9	120,5	116,4	113,8	98,5
III 2022	101,6	101,8	101,3	105,1	104,2	110,0	118,3	115,6	118,9	104,1
IV 2022	103,8	99,4	100,8	99,4	94,7	111,7	110,0	114,4	113,0	97,8
I 2023	105,0	106,3	102,9	98,7	98,5	115,4	110,8	109,0	108,5	96,4
II 2023	102,1	102,6	102,9	102,5	99,7	113,1	110,2	108,1	105,7	96,9
III 2023	105,2	102,8	107,0	104,6	104,0	117,1	111,3	114,2	105,2	96,7
IV 2023	104,0	106,7	105,9	103,8	96,6	117,3	119,6	120,0	109,9	98,7
I 2024	101,3	102,7	103,3	104,3	101,0	113,2	115,5	120,5	116,2	101,1
II 2024	103,4	105,4	103,4	107,1	105,2	114,7	118,8	121,1	121,4	106,7
III 2024	109,2	108,8	100,8	103,0	98,4	119,0	125,7	114,1	119,4	100,9
IV 2024	98,5	96,0	99,4	101,2	100,3	112,7	113,2	107,0	116,5	104,8
I 2025	100,2	100,8	100,3	97,9	99,7	111,4	111,1	104,0	109,3	103,4

Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

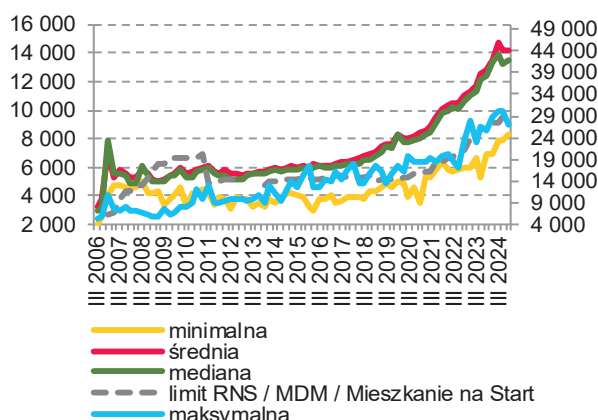
15.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

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



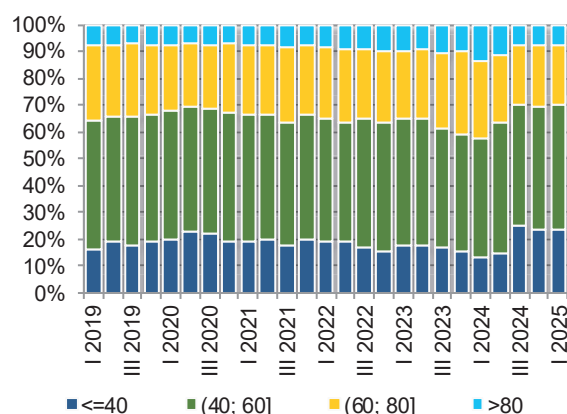
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

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



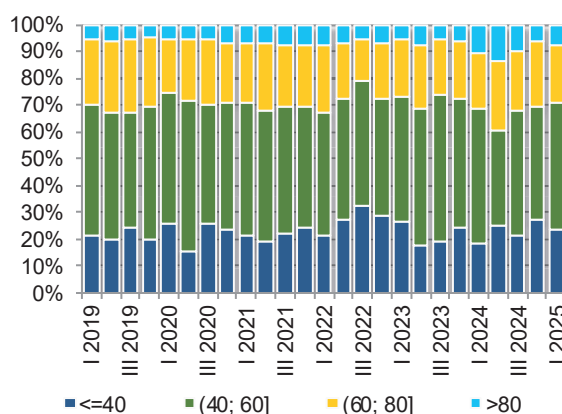
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 15.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



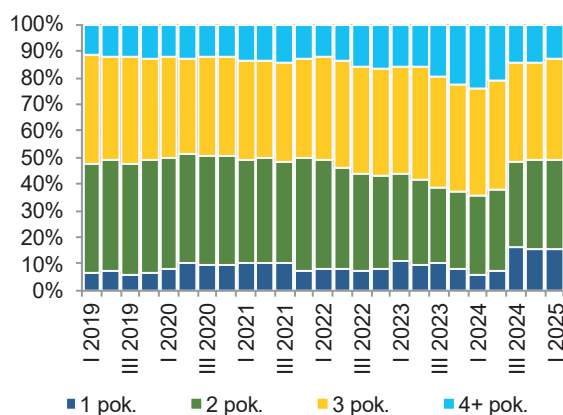
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 15.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



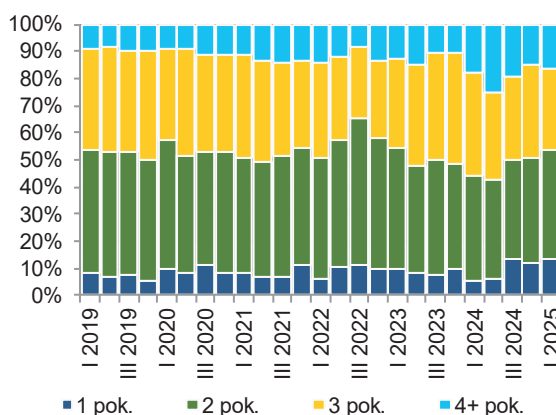
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 15.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



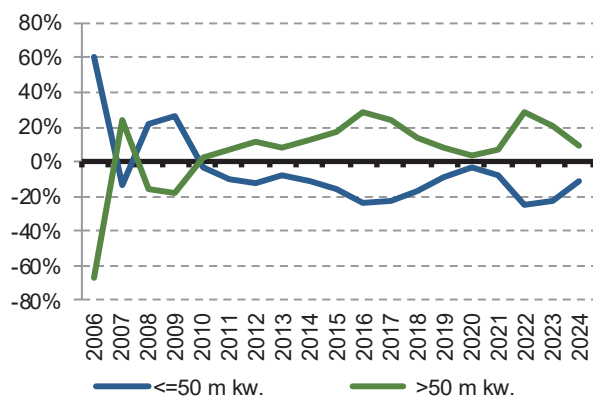
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 15.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



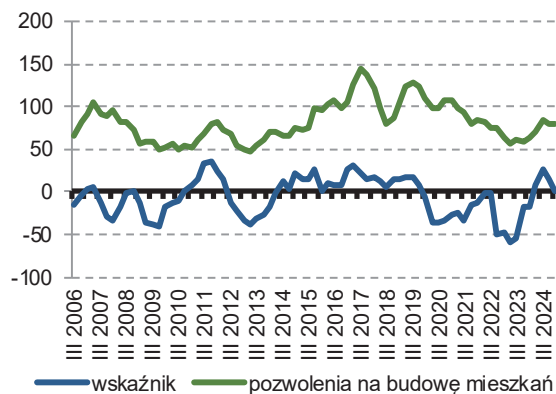
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

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



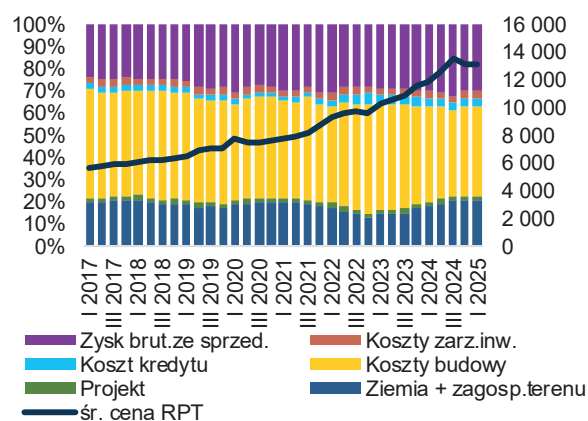
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 15.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

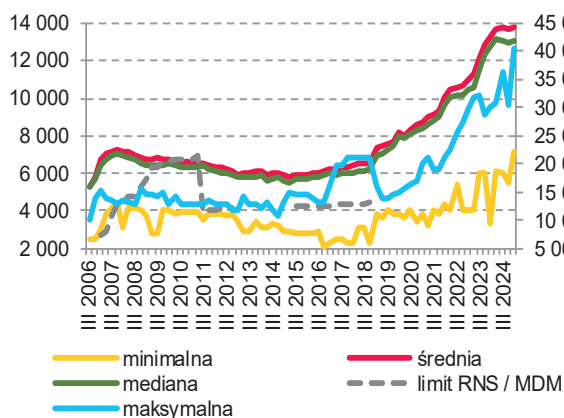
Wykres 15.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. oś)



Źródło: NBP, Sekocenbud

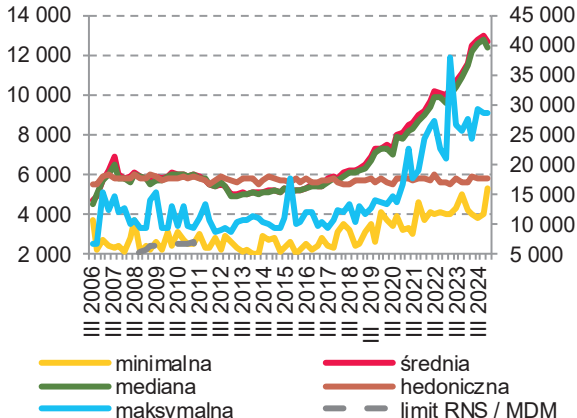
15.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

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



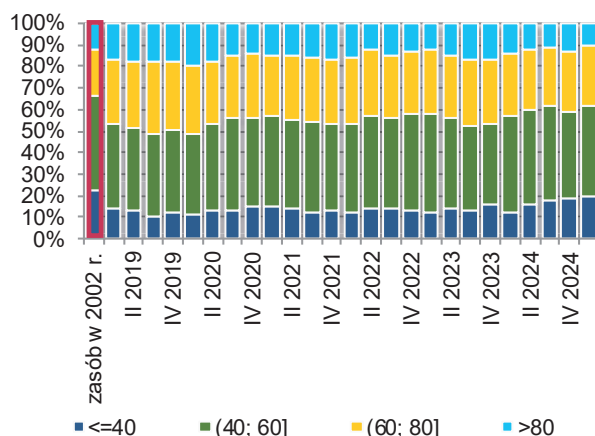
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

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



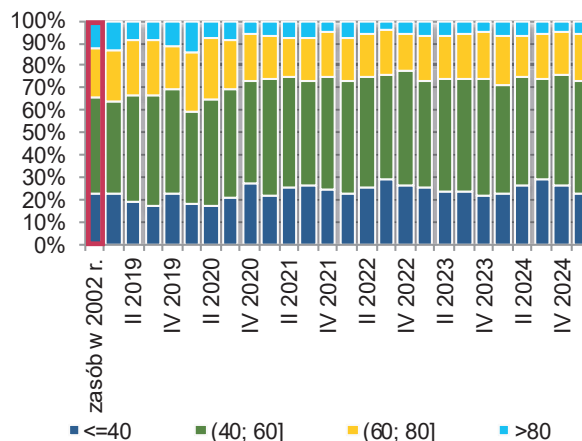
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 15.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



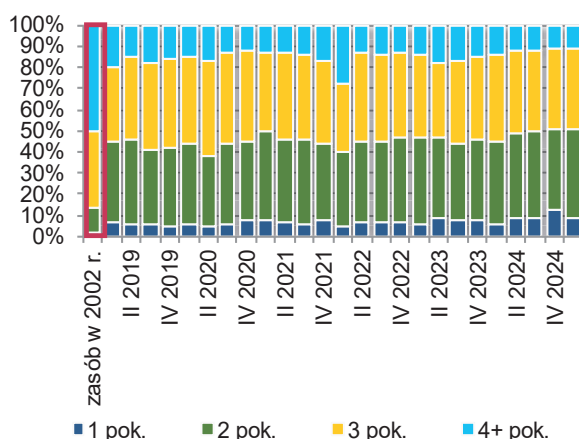
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 15.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



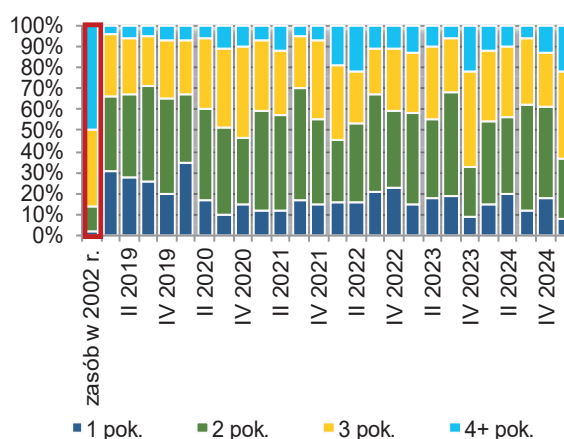
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 15.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



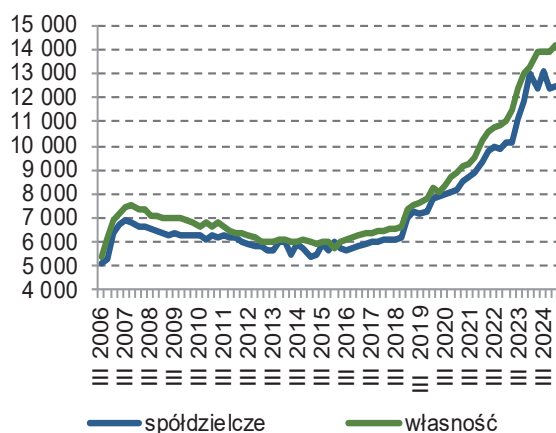
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 15.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



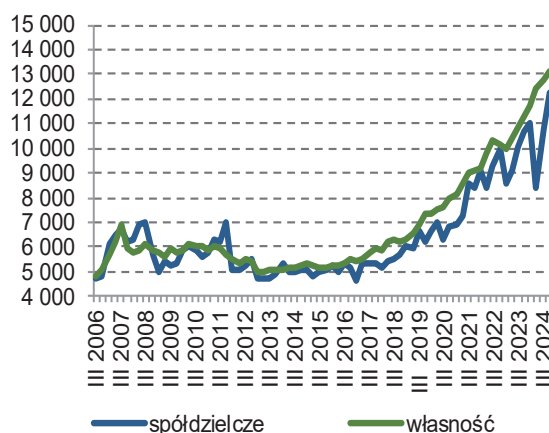
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

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



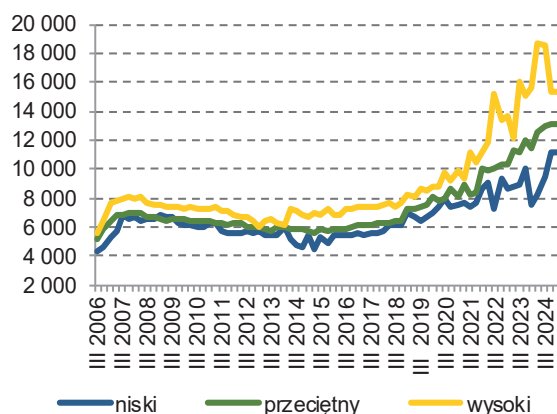
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

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



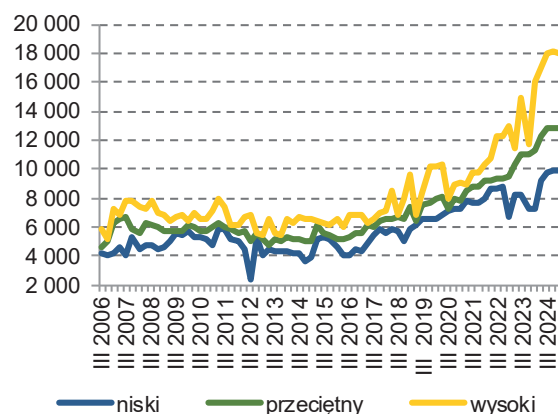
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

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



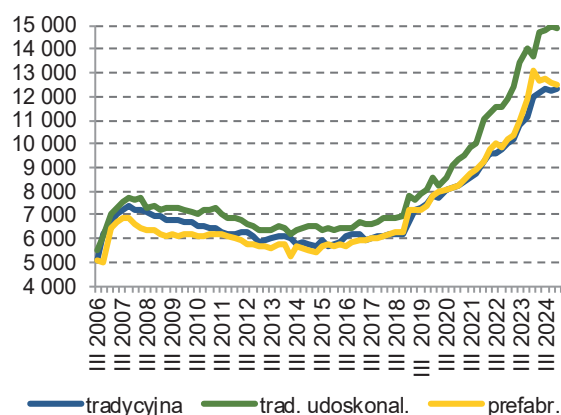
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

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



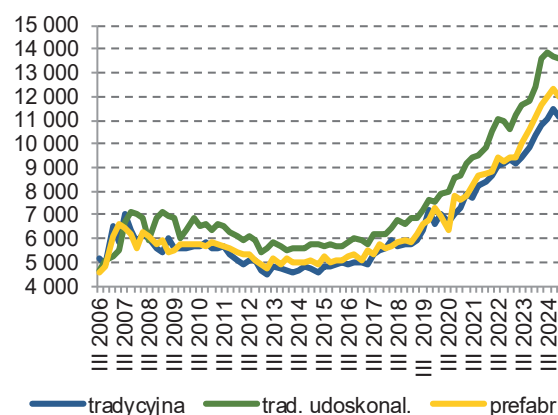
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

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



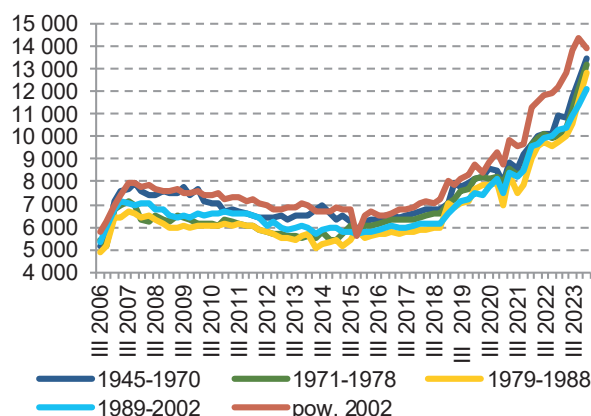
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

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



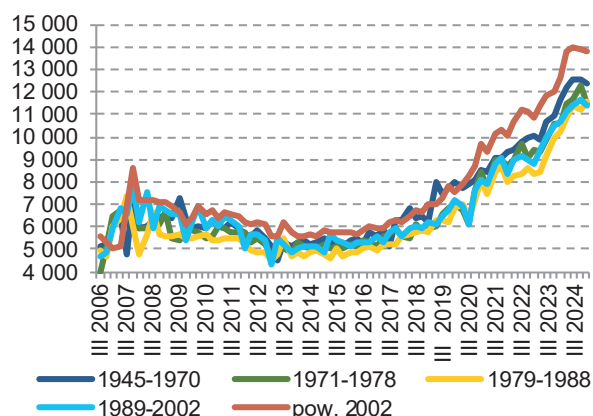
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

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



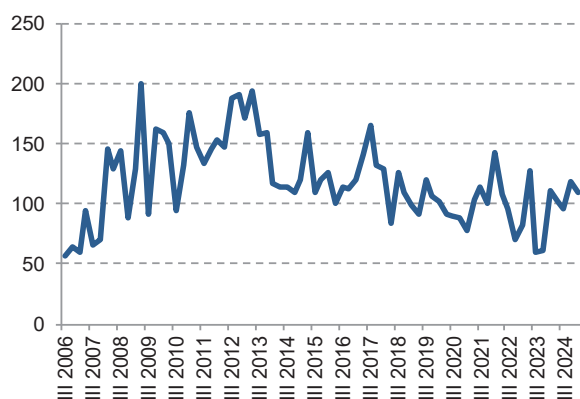
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

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



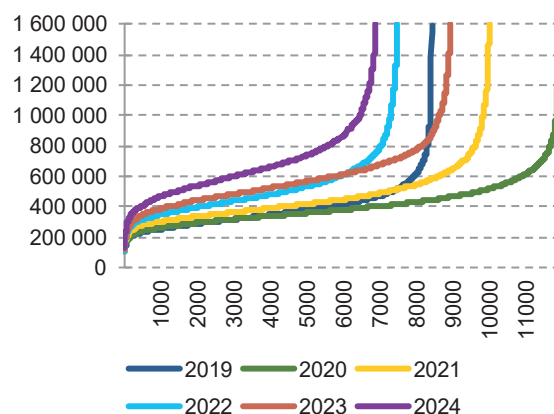
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 15.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW we Wrocławiu (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 15.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW we Wrocławiu



Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

16. Zielona Góra

16.1 Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

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

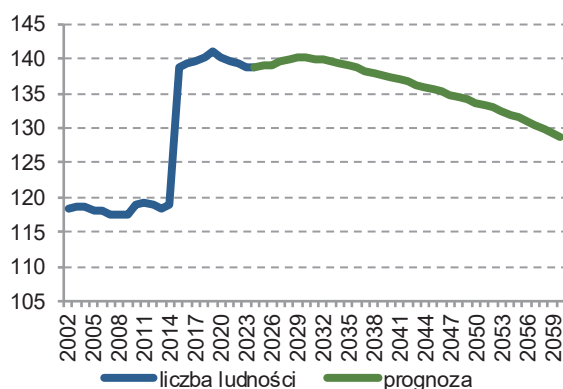
Tabela 16.1. Czynniki demograficzne w Zielonej Górze

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczba bezwzględna					na 1000 ludności		
2019	141 222	-90	867	777	598	-0,6	6,2	4,2
2020	140 148	-470	352	-118	446	-3,3	2,5	3,2
2021	139 667	-545	280	-265	546	-3,9	2,0	3,9
2022	139 278	-432	138	-294	605	-3,1	1,0	4,3
2023	138 932	-474	184	-290	575	-3,4	1,3	4,1
2024	138 869	-486	383	-103	540	-3,5	2,8	3,9

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

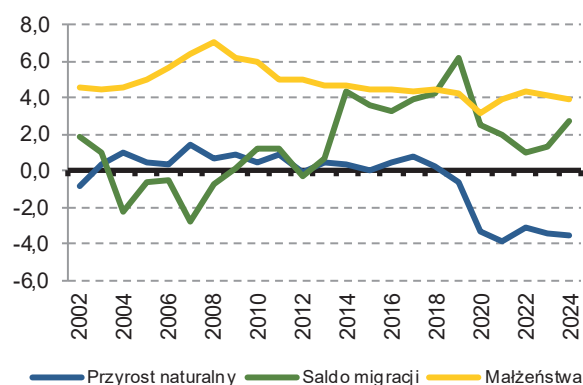
Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

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



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

Wykres 16.2. Relacje demograficzne w Zielonej Górze (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

Tabela 16.2. Gospodarstwa domowe w Zielonej Górze

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

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

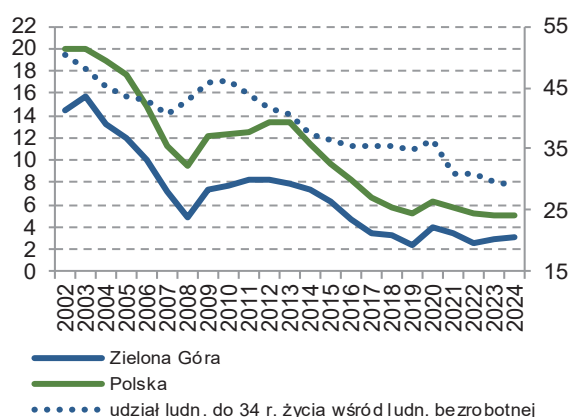
Tabela 16.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Zielonej Górze

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2019	58,3	18,0	23,6
2020	58,7	17,6	23,8
2021	58,1	17,8	24,1
2022	57,6	17,9	24,5
2023	57,3	17,8	24,9
2024	57,2	17,6	25,2

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

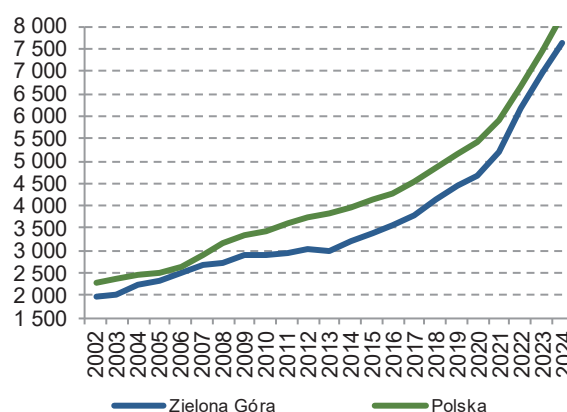
Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

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



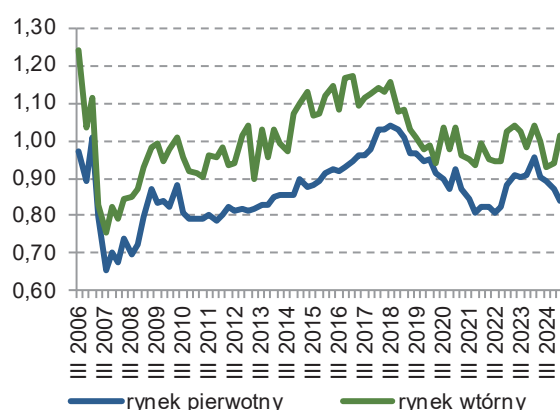
Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

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



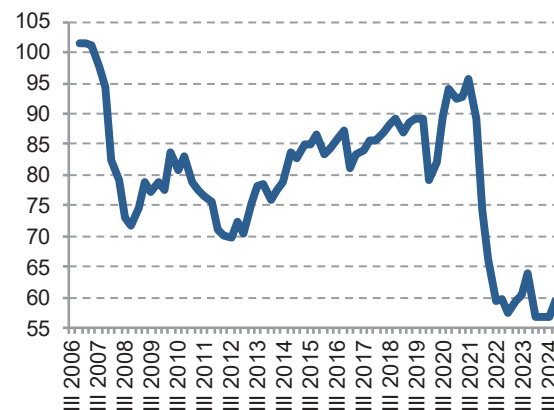
Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

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



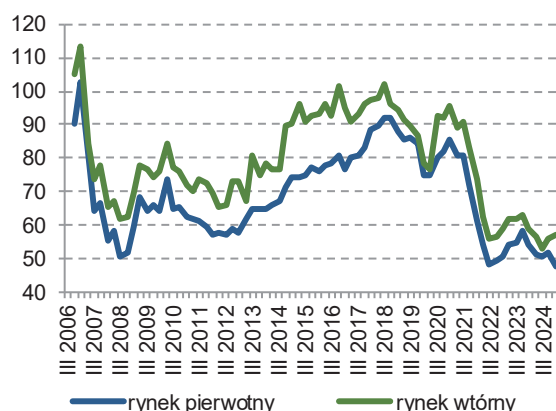
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

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



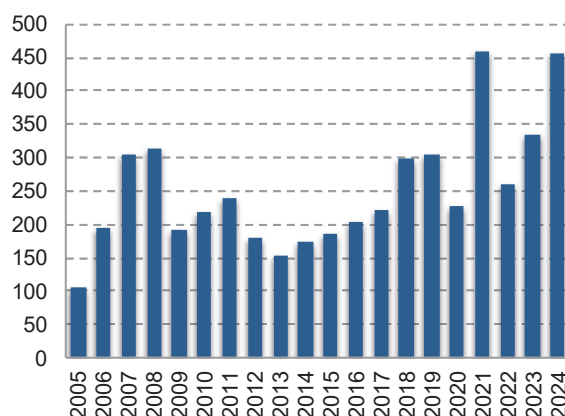
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

Wykres 16.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Zielonej Górze (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

Wykres 16.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Zielonej Górze (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 Zielonej Górze

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	62 422	64 022	65 188	66 976	67 739	68 493
- mieszkania na 1000 ludności	442	457	467	481	488	493
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	4 383	4 347	4 433	4 560	4 623	4 684
- przeciętna (mkw.)	70,2	67,9	68,0	68,1	68,3	68,4
-na osobę (mkw.)	31,0	31,0	31,7	32,7	33,3	33,7
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,7	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,3	2,2	2,1	2,1	2,1	2,0

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

16.1.3 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 16.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Zielonej Górze

L.p.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Deweloperzy	14	15	14	16	15	15
2	Biura pośredników	56	62	58	67	63	70
3	Notariusze	15	14	16	17	18	18
4	Rzeczoznawcy majątkowi	67	70	85	69	75	75
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	11	11	11	11	11	12
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1 177	1 200	1 237	1 276	1 305	1 294

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

Tabela 16.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Zielonej Górze

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba umów	1 703	2 108	1 937	1 559	1 623	.
Wartość w mln zł	398	502	507	535	656	.

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

Tabela 16.7. Budownictwo mieszkaniowe w Zielonej Górze

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pozwolenia na budowę						
Ogółem, w tym:	1 678	1 601	1 236	1 540	1 421	850
- indywidualne	195	175	188	139	118	153
- na sprzedaż lub wynajem	1 483	1 322	936	1 401	1 303	697
Mieszkania, których						
Ogółem, w tym:	1 859	952	990	624	1 747	513
- indywidualne	159	145	171	104	103	138
- na sprzedaż lub wynajem	1 700	807	819	520	1 428	375
Mieszkania oddane do						
Ogółem, w tym:	1 062	1 433	1 293	1 803	772	762
- indywidualne	188	196	214	192	152	117
- spółdzielcze	0	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	874	1 187	1 079	1 570	620	645
- społeczne czynszowe	0	50	0	41	0	0
- komunalne	0	0	0	0	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

Tabela 16.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Zielonej Górze

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	1 062	1 433	1 293	1 803	772	762
- ogółem pow. użytk. (tys. mkw.)	85 471	102 573	98 721	129 066	63 993	62 131
- na 1000 ludności	7,5	10,2	9,2	12,9	5,5	5,5
- na 1000 zaw. małżeństw	1 776	3 213	2 368	2 980	1 343	1 411
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-464	-987	-747	-1 198	-197	-222
- na 1000 ludności	-3,3	-7,0	-5,3	-8,6	-1,4	-1,6
Przec. pow. użytk. mieszkania	80,5	71,6	76,4	71,6	82,9	81,5
Liczba izb oddanych	3 748	4 640	4 332	5 830	2 702	2 760
Przeciętna liczba izb w	3,5	3,2	3,4	3,2	3,5	3,6
Przec. pow. izby (mkw.)	22,8	22,1	22,8	22,1	23,7	22,5

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

Tabela 16.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Zielonej Górze

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.
I 2019	4 512	4 243	4 285	3 950	3 113	30,1
II 2019	4 670	4 496	4 486	4 203	3 260	31,2
III 2019	4 727	4 539	4 721	4 354	3 128	31,5
IV 2019	4 819	4 688	4 899	4 547	3 176	33,0
I 2020	5 111	4 851	5 100	4 650	3 177	32,4
II 2020	5 251	4 886	5 130	4 758	3 132	32,4
III 2020	5 388	5 113	5 232	4 430	3 323	32,9
IV 2020	5 481	5 350	5 295	4 767	3 256	33,0
I 2021	5 635	5 316	5 558	4 764	3 325	33,6
II 2021	6 298	5 684	5 739	5 174	3 243	32,7
III 2021	6 820	6 047	5 963	5 375	3 339	33,6
IV 2021	7 129	6 438	6 456	5 568	3 340	38,5
I 2022	7 295	6 885	6 883	5 719	3 371	38,1
II 2022	7 338	7 203	7 170	6 240	3 457	46,5
III 2022	7 390	7 458	7 048	6 394	3 363	47,0
IV 2022	7 425	7 468	7 095	6 512	3 507	50,7
I 2023	7 448	7 566	7 200	6 496	3 400	47,6
II 2023	7 562	7 473	7 260	6 538	3 385	45,6
III 2023	7 602	7 615	7 284	6 688	3 254	46,3
IV 2023	7 853	7 655	7 573	7 067	3 314	45,8
I 2024	8 165	7 730	8 198	7 104	3 286	47,9
II 2024	8 570	8 299	8 458	7 491	3 369	48,4
III 2024	9 130	8 460	8 418	8 135	3 416	49,0
IV 2024	9 385	8 735	8 604	8 111	3 312	50,1
I 2025	9 497	9 506	8 791	7 903	3 328	51,6

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

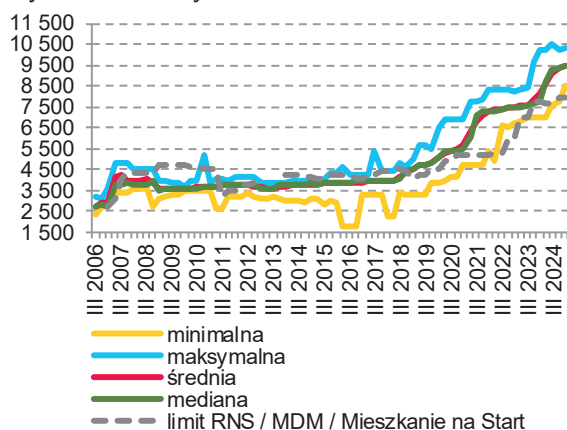
Tabela 16.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Zielonej Górze

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 2019	104,8	106,2	99,4	103,3	95,4	114,8	109,8	114,1	113,0	100,0
II 2019	103,5	106,0	104,7	106,4	104,7	118,2	115,3	117,2	118,3	101,5
III 2019	101,2	101,0	105,2	103,6	95,9	115,2	116,1	121,0	123,9	99,9
IV 2019	101,9	103,3	103,8	104,4	101,5	111,9	117,4	113,6	119,0	97,4
I 2020	106,1	103,5	104,1	102,3	100,0	113,3	114,3	119,0	117,7	102,1
II 2020	102,7	100,7	100,6	102,3	98,6	112,4	108,7	114,4	113,2	96,1
III 2020	102,6	104,7	102,0	93,1	106,1	114,0	112,6	110,8	101,7	106,2
IV 2020	101,7	104,6	101,2	107,6	98,0	113,7	114,1	108,1	104,8	102,5
I 2021	102,8	99,4	105,0	99,9	102,1	110,3	109,6	109,0	102,5	104,7
II 2021	111,8	106,9	103,3	108,6	97,5	119,9	116,3	111,9	108,7	103,6
III 2021	108,3	106,4	103,9	103,9	103,0	126,6	118,3	114,0	121,3	100,5
IV 2021	104,5	106,5	108,3	103,6	100,0	130,1	120,3	121,9	116,8	102,6
I 2022	102,3	106,9	106,6	102,7	100,9	129,5	129,5	123,8	120,1	101,4
II 2022	100,6	104,6	104,2	109,1	102,5	116,5	126,7	124,9	120,6	106,6
III 2022	100,7	103,5	98,3	102,5	97,3	108,4	123,3	118,2	118,9	100,7
IV 2022	100,5	100,1	100,7	101,8	104,3	104,2	116,0	109,9	116,9	105,0
I 2023	100,3	101,3	101,5	99,8	96,9	102,1	109,9	104,6	113,6	100,9
II 2023	101,5	98,8	100,8	100,6	99,6	103,0	103,7	101,3	104,8	97,9
III 2023	100,5	101,9	100,3	102,3	96,1	102,9	102,1	103,3	104,6	96,8
IV 2023	103,3	100,5	104,0	105,7	101,8	105,8	102,5	106,7	108,5	94,5
I 2024	104,0	101,0	108,3	100,5	99,1	109,6	102,2	113,9	109,4	96,6
II 2024	105,0	107,4	103,2	105,4	102,5	113,3	111,1	116,5	114,6	99,5
III 2024	106,5	101,9	99,5	108,6	101,4	120,1	111,1	115,6	121,6	105,0
IV 2024	102,8	103,2	102,2	99,7	97,0	119,5	114,1	113,6	114,8	99,9
I 2025	101,2	108,8	102,2	97,4	100,5	116,3	123,0	107,2	111,2	101,3

Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

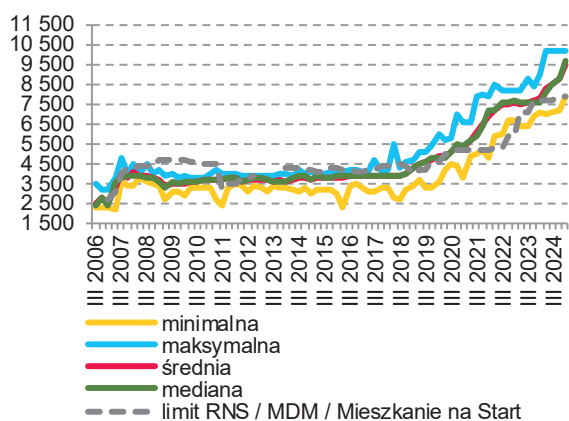
16.1.3.1 Rynek pierwotny (RP)

Wykres 16.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw.)



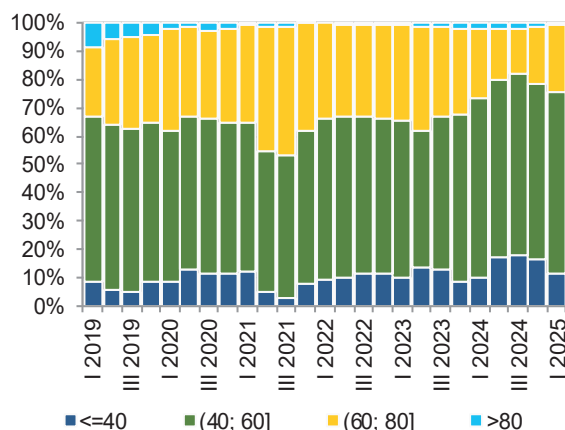
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 16.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw.)



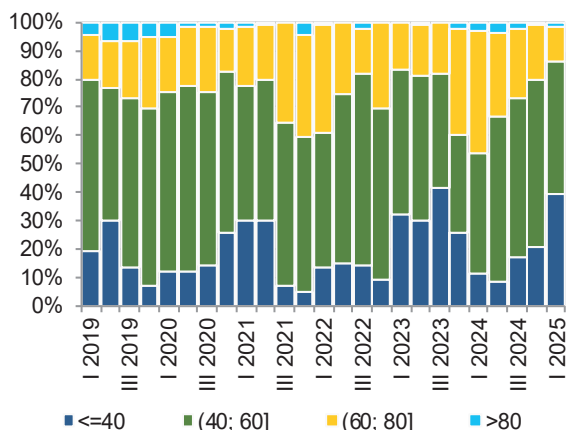
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 16.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



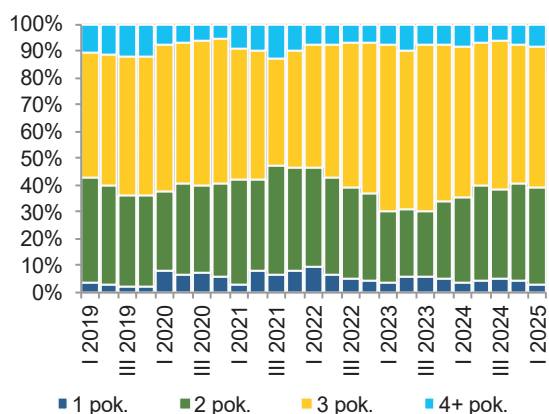
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 16.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



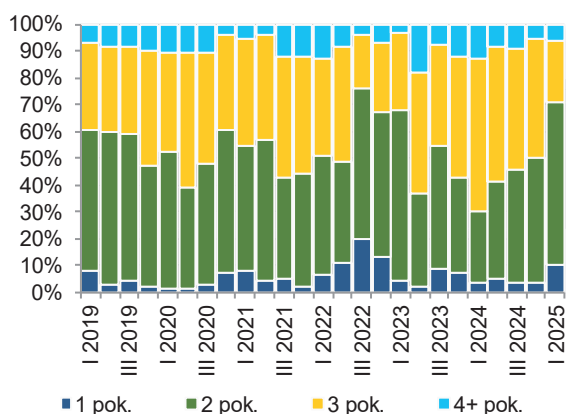
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 16.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



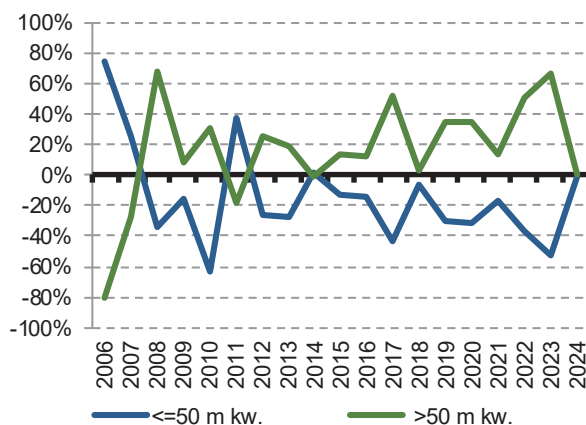
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 16.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



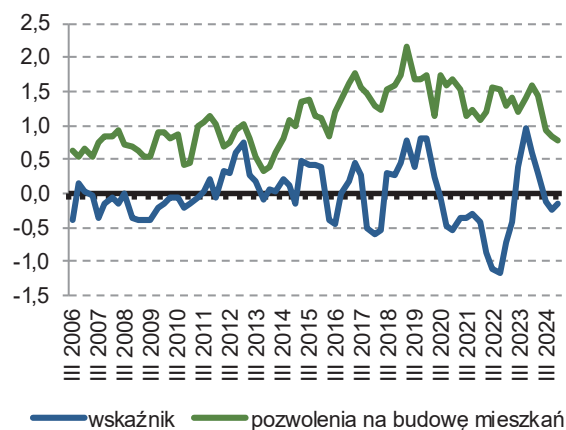
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

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



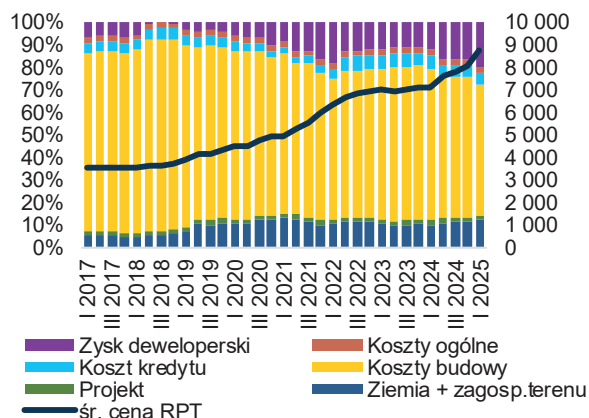
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 16.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

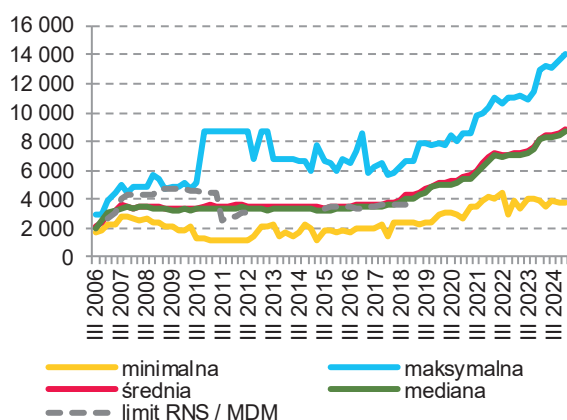
Wykres 16.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. os)



Źródło: NBP, Sekocenbud

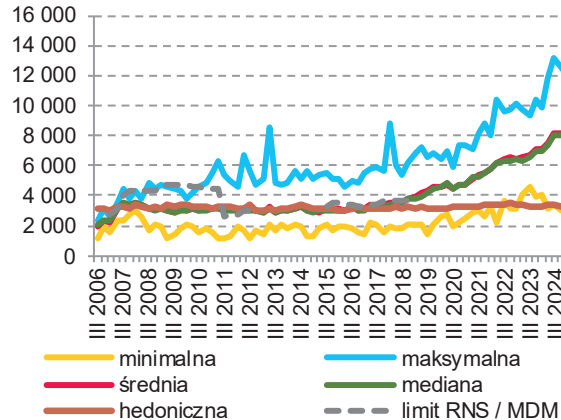
16.1.3.2 Rynek wtórny (RW)

Wykres 16.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw.)



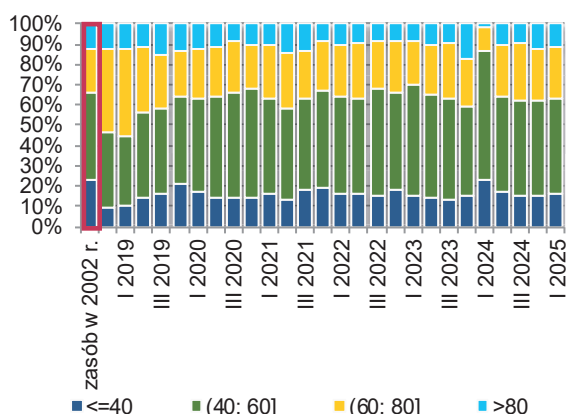
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 16.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw.)



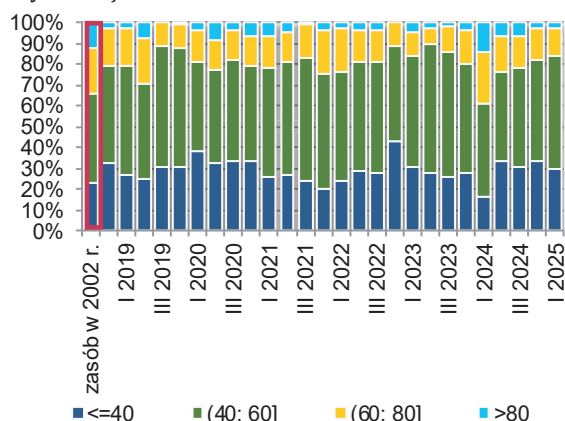
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 16.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



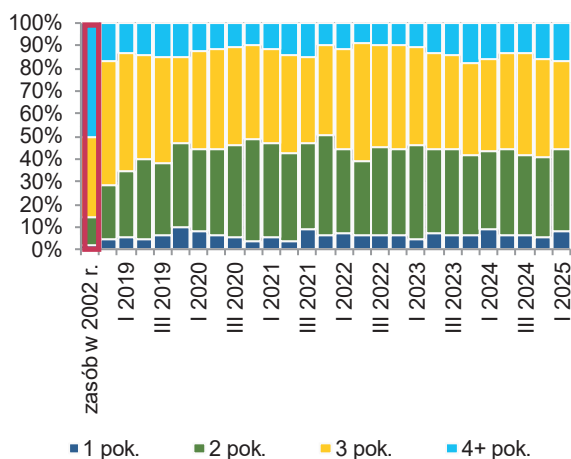
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 16.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



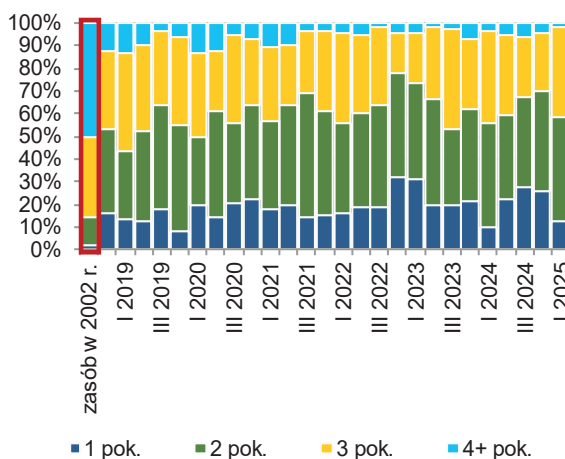
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 16.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



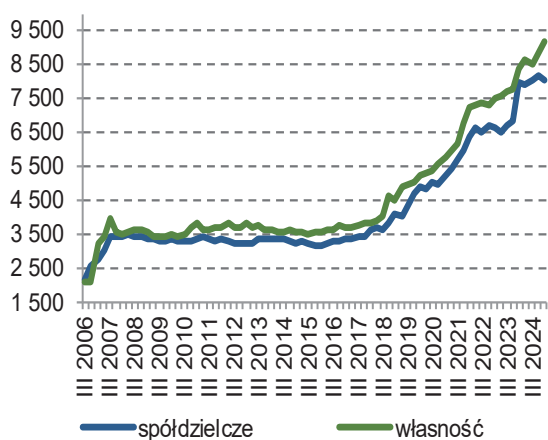
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 16.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



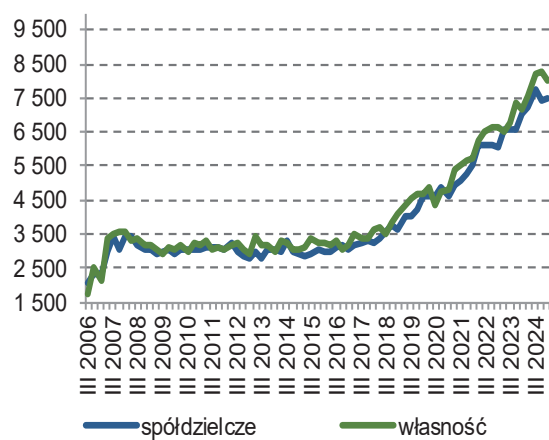
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

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



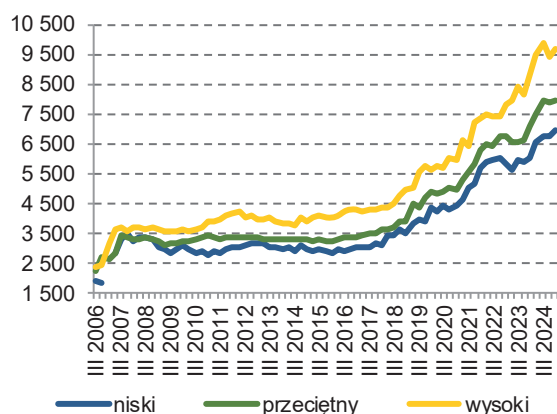
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

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



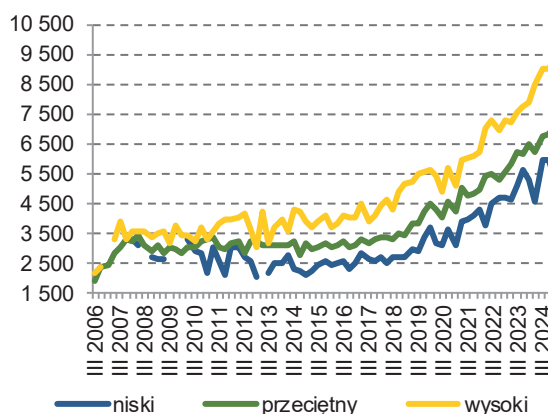
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

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



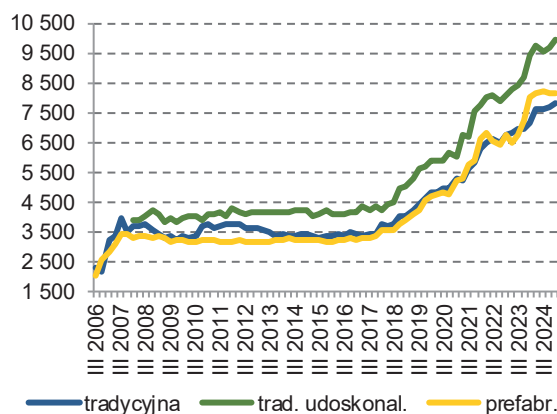
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

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



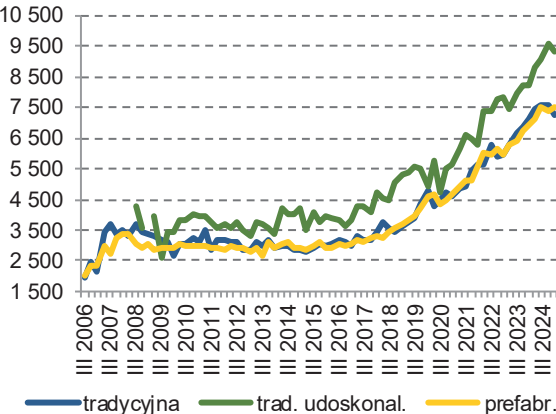
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

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



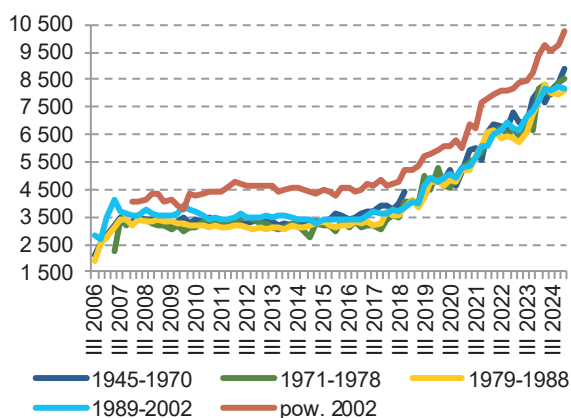
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

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



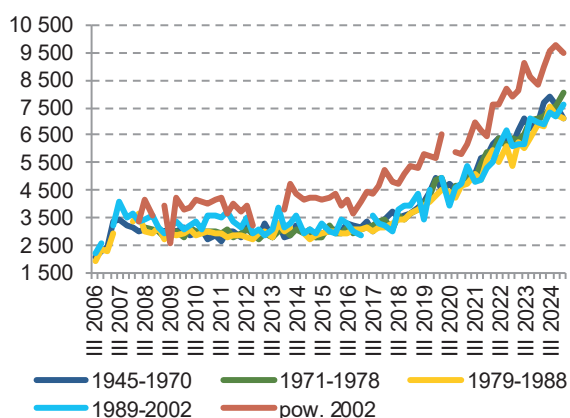
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

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



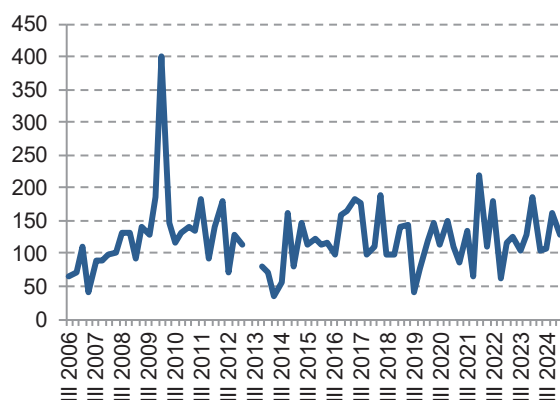
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

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



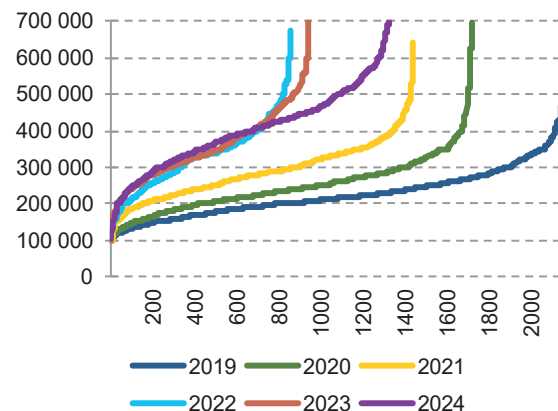
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 16.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Zielonej Górze (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 16.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Zielonej Górze



Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

nbp.pl

