



**Polski rynek  
nieruchomości  
w 2021 roku  
ze szczególnym  
uwzględnieniem  
nieruchomości  
przeznaczonych lub  
wykorzystywanych na  
cele mieszkaniowe**

**2021**

**WARSZAWA 2022**

Raport przygotowany przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów  
na zlecenie Ministerstwa Rozwoju i Technologii

**Opracowanie merytoryczne:**

Instytut Rozwoju Miast i Regionów



**Zespół Autorski Opracowania:**

- Barbara Samorek
- Michał Cichocki
- Aleksandra Jadach-Sepioto
- Hanna Milewska-Wilk

**Współpraca:**

- Konrad Kustosik

## Spis treści

Słowniczek .....	6
Uwagi metodyczne.....	8
Raport w punktach.....	14
1. Makroekonomiczne przyczyny zmian cen nieruchomości.....	19
1.1. Analiza wpływu czynników makroekonomicznych na poziom cen i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości w Polsce .....	19
1.1.1. Poziom cen i częstotliwość obrotu nieruchomościami .....	19
1.1.2. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej.....	32
1.1.3. Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych .....	35
1.1.4. Zatrudnienie i stopa bezrobocia .....	36
1.1.5. Budownictwo.....	42
1.2. Analiza wpływu czynników makroekonomicznych na poziom cen i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości w układzie regionalnym.....	47
1.2.1. Województwo dolnośląskie .....	47
1.2.2. Województwo kujawsko-pomorskie .....	49
1.2.3. Województwo lubelskie .....	50
1.2.4. Województwo lubuskie .....	52
1.2.5. Województwo łódzkie.....	54
1.2.6. Województwo małopolskie .....	55
1.2.7. Województwo mazowieckie .....	57
1.2.8. Województwo opolskie.....	59
1.2.9. Województwo podkarpackie .....	61
1.2.10. Województwo podlaskie .....	62
1.2.11. Województwo pomorskie .....	64
1.2.12. Województwo śląskie .....	66
1.2.13. Województwo świętokrzyskie .....	68
1.2.14. Województwo warmińsko-mazurskie .....	69
1.2.15. Województwo wielkopolskie.....	71
1.2.16. Województwo zachodniopomorskie .....	73
2. Analiza czynników wpływających na poziom cen nieruchomości w skali miast wojewódzkich i marszałkowskich.....	75
2.1. Poziom cen i częstotliwość obrotu nieruchomościami.....	75
2.1.1. Dostępność cenowa mieszkań.....	78
2.1.2. Liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym.....	80
2.1.3. Liczba mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto.....	83
2.1.4. Mieszkania oddane do użytkowania.....	86
2.1.5. Nowe budynki jednorodzinne oddane do użytkowania.....	89
2.1.6. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 ludności .....	89
2.1.7. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania.....	90
2.1.8. Saldo migracji.....	91
3. Wpływ pandemii COVID-19 na rynek nieruchomości.....	95
3.1. Najważniejsze zjawiska i zmiany zaobserwowane na rynku nieruchomości.....	95
3.2. Najważniejsze zjawiska i zmiany zaobserwowane na rynku mieszkaniowym.....	98
3.3. Nowe budynki mieszkalne.....	103
3.4. Budownictwo i działalność deweloperska .....	111
3.4.1. Mieszkania oddane do użytkowania.....	111
3.4.2. Pozwolenia na budowę.....	128

4. Cechy nieruchomości wpływające w największym stopniu na poziom cen na wybranych rynkach lokalnych.....	145
4.1. Analiza kluczowych cech i poziomu ich wpływu na ceny lokali mieszkalnych.....	146
4.2. Analiza kluczowych cech i poziomu ich wpływu na ceny domów jednorodzinnych.....	148
4.3. Analiza kluczowych cech i poziomu ich wpływu na ceny gruntów niezabudowanych.....	152
4.4. Analiza kluczowych cech i poziomu ich wpływu na ceny budynków niemieszkalnych .....	155
5. Analiza poziomu i dynamiki cen nieruchomości .....	158
5.1. Kształtowanie się cen nieruchomości w ujęciu ogólnokrajowym.....	158
5.2. Kształtowanie się cen lokali mieszkalnych w województwach i wybranych miastach .....	167
5.2.1. Województwo dolnośląskie .....	167
5.2.2. Województwo kujawsko-pomorskie .....	167
5.2.3. Województwo lubelskie .....	168
5.2.4. Województwo lubuskie .....	169
5.2.5. Województwo łódzkie .....	169
5.2.6. Województwo małopolskie .....	170
5.2.7. Województwo mazowieckie .....	171
5.2.8. Województwo opolskie.....	172
5.2.9. Województwo podkarpackie .....	172
5.2.10. Województwo podlaskie .....	173
5.2.11. Województwo pomorskie .....	174
5.2.12. Województwo śląskie .....	175
5.2.13. Województwo świętokrzyskie .....	178
5.2.14. Województwo warmińsko-mazurskie .....	178
5.2.15. Województwo wielkopolskie .....	179
5.2.16. Województwo zachodniopomorskie .....	179
5.3. Kształtowanie się cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi .....	181
5.3.1. Województwo dolnośląskie .....	181
5.3.2. Województwo kujawsko-pomorskie .....	181
5.3.3. Województwo lubelskie .....	182
5.3.4. Województwo lubuskie .....	182
5.3.5. Województwo łódzkie.....	183
5.3.6. Województwo małopolskie .....	183
5.3.7. Województwo mazowieckie .....	184
5.3.8. Województwo opolskie.....	184
5.3.9. Województwo podkarpackie .....	185
5.3.10. Województwo podlaskie .....	185
5.3.11. Województwo pomorskie .....	186
5.3.12. Województwo śląskie .....	186
5.3.13. Województwo świętokrzyskie .....	187
5.3.14. Województwo warmińsko-mazurskie .....	188
5.3.15. Województwo wielkopolskie .....	188
5.3.16. Województwo zachodniopomorskie .....	189
5.4. Kształtowanie się cen nieruchomości gruntowych ogółem.....	190
5.4.1. Województwo dolnośląskie .....	190
5.4.2. Województwo kujawsko-pomorskie .....	190
5.4.3. Województwo lubelskie .....	191
5.4.4. Województwo lubuskie .....	191
5.4.5. Województwo łódzkie.....	191
5.4.6. Województwo małopolskie .....	192
5.4.7. Województwo mazowieckie .....	192
5.4.8. Województwo opolskie.....	193
5.4.9. Województwo podkarpackie .....	193
5.4.10. Województwo podlaskie .....	194

5.4.11. Województwo pomorskie .....	194
5.4.12. Województwo śląskie .....	195
5.4.13. Województwo świętokrzyskie .....	195
5.4.14. Województwo warmińsko-mazurskie .....	196
5.4.15. Województwo wielkopolskie .....	196
5.4.16. Województwo zachodniopomorskie .....	197
5.5. Kształtowanie się cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę .....	198
5.5.1. Województwo dolnośląskie .....	198
5.5.2. Województwo kujawsko-pomorskie .....	198
5.5.3. Województwo lubelskie .....	199
5.5.4. Województwo lubuskie .....	199
5.5.5. Województwo łódzkie .....	199
5.5.6. Województwo małopolskie .....	200
5.5.7. Województwo mazowieckie .....	200
5.5.8. Województwo opolskie .....	201
5.5.9. Województwo podkarpackie .....	201
5.5.10. Województwo podlaskie .....	201
5.5.11. Województwo pomorskie .....	202
5.5.12. Województwo śląskie .....	203
5.5.13. Województwo świętokrzyskie .....	204
5.5.14. Województwo warmińsko-mazurskie .....	204
5.5.15. Województwo wielkopolskie .....	204
5.5.16. Województwo zachodniopomorskie .....	205
6. Analiza poziomu i dynamiki średnich opłat za wynajem .....	206
6.1. Sytuacja na rynku najmu w Polsce .....	207
6.1.1. Najem w Polsce na tle międzynarodowego rynku najmu .....	207
6.1.2. Czynniki mające wpływ na decyzję dotyczącą najmu i wysokość stawek czynszów .....	208
6.1.3. COVID-19 w najmie mieszkań i pokoiów .....	210
6.2. Wysokość opłat czynszowych za wynajem w miastach wojewódzkich i marszałkowskich .....	211
6.3. Dynamika opłat czynszowych za wynajem w miastach wojewódzkich i marszałkowskich .....	213
7. Spis rysunków .....	217
8. Spis tabel .....	221

**Budynki mieszkalne** – to obiekty budowlane, w których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych, tj.: budynki jednorodzinne o dwóch mieszkaniach, wielomieszkaniowe i budynki zamieszkania zbiorowego, np. domy opieki społecznej (bez opieki medycznej), hotele robotnicze, internaty, domy studenckie, placówki opiekuńczo-wychowawcze, domy dla bezdomnych itp.<sup>1</sup>.

**Budynki niemieszkalne** – stanowią obiekty budowlane, w których więcej niż 50% powierzchni użytkowej wykorzystywanej jest na potrzeby inne niż mieszkalne<sup>2</sup>.

**Domy jednorodzinne (nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi)** – nieruchomości klasyfikowane w Badaniu 1.26.04 prowadzonym przez Główny Urząd Statystyczny jako nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi. Zgodnie z Prawem budowlanym<sup>3</sup> są to budynki wolnostojące albo budynki w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiące konstrukcyjnie samodzielną całość, w których dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

**Dostępność cenowa (dostępność finansowa)** – na potrzeby niniejszego opracowania wprowadzono pojęcie dostępności cenowej rozumiane w odniesieniu do nieruchomości jako potencjalną zdolność do jej zakupu przez statystycznego Polaka. Dostępność cenową można mierzyć na wiele sposobów. W prezentowanym Raporcie wzięto pod uwagę wskaźnik średniego wynagrodzenia brutto (jako poziom zamożności potencjalnych nabywców) oraz cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości. Zdolność nabywczą nieruchomości wyznaczano jako stosunek średniego wynagrodzenia brutto do cen nieruchomości za 1 m<sup>2</sup>, zgodnie z poniższym wzorem.

$$\text{Dostępność cenowa (finansowa)} = \frac{\text{wynagrodzenie brutto [zł]}}{\text{cena 1 m}^2 \text{ powierzchni użytkowej nieruchomości } \left[\frac{\text{zł}}{\text{m}^2}\right]}$$

**Grunty niezabudowane przeznaczone pod zabudowę (in. nieruchomości/grunty przeznaczone pod zabudowę, nieruchomości/grunty pod zabudowę, nieruchomości/grunty budowlane)** – nieruchomości klasyfikowane w Badaniu 1.26.04 prowadzonym przez Główny Urząd Statystyczny jako grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem. Grupa ta obejmuje grunty niezabudowane, przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę, wyłączone z produkcji rolniczej i leśnej<sup>4</sup>.

**Grunty niezabudowane przeznaczone na cele mieszkaniowe (in. nieruchomości/grunty przeznaczone na cele mieszkaniowe, nieruchomości/grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, nieruchomości/grunty pod zabudowę mieszkaniową, nieruchomości/grunty mieszkaniowe)** – nieruchomości klasyfikowane w Badaniu 1.26.04 prowadzonym przez Główny Urząd Statystyczny jako nieruchomości gruntowe

<sup>1</sup> Por. KŚT 110 Budynki mieszkalne

<sup>2</sup> Zob. 112 Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB)

<sup>3</sup> Zob. art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351, ze zm.)

<sup>4</sup> Zob. KŚT 033 - Zurbanizowane tereny niezabudowane

niezabudowane przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową.

**Lokal (samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu)** – to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych lub są wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne<sup>5</sup>.

**Lokale mieszkalne (mieszkania)** – rozumiane jako nieruchomości klasyfikowane w Badaniu 1.26.04 prowadzonym przez Główny Urząd Statystyczny jako lokale mieszkalne. Przepisy prawne<sup>6</sup> definiują lokal mieszkalny jako wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.

**Nieruchomości** – według Kodeksu cywilnego<sup>7</sup> nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Wyróżnia się trzy rodzaje nieruchomości: budynkowe, lokalowe oraz gruntowe.

**Nieruchomość budynkowa (budynek, obiekt budowlany)** – to budynek i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności<sup>8</sup>.

**Nieruchomość gruntowa (grunt)** – to grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności<sup>9</sup>; jeżeli dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta stanowi ona odrębną nieruchomość od innych nieruchomości należących do tego samego właściciela.

**Nieruchomość gruntowa niezabudowana** – nieruchomości klasyfikowane w Badaniu 1.26.04 prowadzonym przez Główny Urząd Statystyczny jako nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem.

**Nieruchomość lokalowa (lokal)** – obejmuje lokal mieszkalny lub użytkowy, w tym także garaż będący częścią składową budynku, gdy stanowi odrębną własność<sup>10</sup>.

**Powierzchnia użytkowa mieszkania (PUM)** – to suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w obrębie mieszkania oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu lub gospodarczym potrzebom mieszkańców bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

---

<sup>5</sup> Zob. art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048)

<sup>6</sup> Zob. art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048)

<sup>7</sup> Zob. art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r., poz. 1360)

<sup>8</sup> Por. art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r., poz. 1360)

<sup>9</sup> Por. art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899, ze zm.)

<sup>10</sup> Por. art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r., poz. 1360)

**Zasób mieszkaniowy** – ogół mieszkań zamieszkanymi i niezamieszkanymi znajdujących się w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych. Do zasobów mieszkaniowych nie zalicza się lokali w obiektach zbiorowego zakwaterowania (tj.: hoteli pracowniczych, domów studenckich, burs, internatów i domów pomocy społecznej), z wyjątkiem znajdujących się tam mieszkań, pomieszczeń prowizorycznych oraz obiektów ruchomych (tzn.: barakowozów, wagonów kolejowych, barek i statków)<sup>11</sup>.

**Zmienność cenowa** – rozumiana jako stosunek odchylenia standardowego do poziomu średnich cen, określająca miarę dynamiki zmian cen.

## Uwagi metodyczne

Raport „Polski rynek nieruchomości w 2021 roku ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe” powstał na zlecenie Ministerstwa Rozwoju i Technologii jako coroczne opracowanie charakteryzujące krajowy rynek nieruchomości na podstawie okresowych badań tego rynku.

Rynek nieruchomości w Polsce ulega ciągłym przemianom, m.in. w wyniku zmieniającej się sytuacji makroekonomicznej, wprowadzanych zmian regulacyjnych, zmian demograficznych i działalności jego uczestników. Systematyczne badania rynku nieruchomości w Polsce skupiają się przede wszystkim na segmencie mieszkaniowym i prowadzone są cyklicznie, głównie przez instytucje publiczne, jak Główny Urząd Statystyczny (GUS) i Narodowy Bank Polski (NBP) – badania te są prowadzone w ramach Programu Badań Statystycznych Statystyki Polskiej. Dodatkowo cykliczne badania rynku nieruchomości wykonują także podmioty prywatne – szczególnie uznaniem cieszą się raporty firmy REAS dotyczące pierwotnego rynku mieszkaniowego i raporty publikowane przez Związek Banków Polskich w oparciu o bazę danych AMRON i SERFIN. Dane gromadzone przez te instytucje służą różnym celom i mają zawężoną wartość informacyjną, są też w ograniczonym stopniu porównywalne. W związku z tym, w podejmowanej analizie starano się w poszczególnych częściach wykorzystać dane najbardziej adekwatne do tematyki określonej dla danej części w zakładanej strukturze badania.

Prezentowany raport został wykonany na podstawie badania przeprowadzonego w oparciu o dane:

- gromadzone i publikowane przez Ministerstwo Sprawiedliwości w ramach badania 1.03.01 Sprawy rozpatrywane w wymiarze sprawiedliwości,
- gromadzone i publikowane przez NBP w ramach badania 1.26.09 Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski,
- gromadzone i publikowane przez GUS w ramach badań 1.26.04 Obrót Nieruchomościami, 1.26.01 Gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi i 1.26.10 Charakterystyka zasobów budynkowych,
- gromadzone i publikowane przez Eurostat w ramach badania warunków mieszkaniowych w Europie,

---

<sup>11</sup> Zgodnie z klasyfikacją przyjmowaną przez GUS



- udostępniane przez dedykowane nieruchomościom aukcyjne portale internetowe,
- pozyskane w drodze badań ankietowych przeprowadzonych wśród profesjonalistów rynku nieruchomości przez podmioty badające rynek nieruchomości, w tym jednostki prowadzące działalność naukowo-badawczą,
- gromadzone przez platformę System Obsługi Najmu w ramach oprogramowania on-line, umożliwiającego bieżący monitoring i obsługę najmu,
- inne dane opublikowane w ramach przeprowadzonych badań naukowych w zakresie analizy rynku nieruchomości.

Na potrzeby niniejszego opracowania posłużono się oprogramowaniem GIS. Wykorzystywanymi narzędziami podczas analizy były również: aplikacje umożliwiające prezentację graficzną otrzymanych wyników w ujęciu czasowym i przestrzennym, arkusze kalkulacyjne, a także oprogramowanie on-line służące do tworzenia i prowadzenia badań ankietowych.

W **pierwszej części raportu** badaniem zostały objęte zmiany makroekonomiczne zachodzące w Polsce i poszczególnych województwach oraz wahania ogólnodostępnych wskaźników obrazujących rynek nieruchomości, zakres ich wpływu na częstotliwość obrotu i ceny określonych typów nieruchomości na poziomie agregacji dla 2021 r. Celem stworzenia odpowiedniego kontekstu oraz większej możliwości interpretacji danych i ich zmienności w czasie, w analizie uwzględniono także dane za lata poprzednie, począwszy od 2016 r. W badaniu wykorzystano dane gromadzone i publikowane przez GUS dotyczące:

- cen i częstotliwości obrotu nieruchomościami,
- przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej,
- wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych,
- wskaźnika zatrudnienia,
- stopy bezrobocia,
- skali budownictwa w zakresie liczby, struktury i powierzchni mieszkań oddanych do użytkowania.

W opracowaniu na podstawie posiadanych danych policzono i poddano analizie wskaźnik dostępności cenowej dla poszczególnych rodzajów nieruchomości. Analizę uzupełniono kartogramami ukazującymi wpływ czynników na dynamikę średnich cen nieruchomości. Zmiany czynników makroekonomicznych zostały odniesione do zmian średnich cen i częstotliwości obrotu pięciu typów nieruchomości: lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, nieruchomości gruntowych, nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.

Badanie danych makroekonomicznych oraz statystycznych dotyczących gospodarki oraz rynku nieruchomości opiera się na analizie porównawczej danych w rozbiciu terytorialnym, analizie zmienności danych w czasie oraz analizie porównawczej danych dotyczących poziomu średnich cen oraz częstotliwości obrotu nieruchomości w zestawieniu z danymi statystycznymi o charakterze makroekonomicznym na poszczególnych poziomach agregacji.

W **drugiej części raportu** analizie poddano wpływ czynników obrazujących kształtowanie się cen nieruchomości o charakterze mieszkaniowym na poziomie lokalnych rynków nieruchomości w miastach wojewódzkich i siedzibach marszałków województw. Badano relację pomiędzy poziomem średnich cen do następujących czynników ogólnogospodarczych, ilustrujących podaż i popyt na nieruchomości:

- przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej,
- liczby mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym,
- liczby mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto,
- liczby mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania,
- liczby nowych budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania,
- liczby mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 ludności,
- przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania oddanego do użytkowania,
- liczby zawieranych transakcji na rynkach lokalnych (albo liczby nieruchomości biorących udział w obrocie),
- salda migracji.

Przeгляд czynników wpływających na poziom cen nieruchomości został przeprowadzony na lokalnych rynkach w odniesieniu do lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Okres badania obejmował 2021 r., chociaż na potrzeby wskazania zmian zachodzących w 2021 r. w szerszym kontekście skorzystano także z danych za lata wcześniejsze, począwszy od 2016 r. Analizę oparto o dane GUS, w tym udostępniane w ramach Banku Danych Lokalnych i zamówione przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów na potrzeby niniejszego raportu. Przestrzenne odwzorowanie zmienności wpływu wybranych czynników na poziom cen poszczególnych rodzajów nieruchomości zapewniły kartodiagramy, które wzbogaciły analizę ilościową danych charakteryzujących badane jednostki przestrzenne.

Rozważania dotyczących obrotu na rynku nieruchomości w zakresie poziomu średnich cen oraz częstotliwości zawierania transakcji poszczególnych typów nieruchomości opierały się na analizie zmienności danych w czasie wykonanej techniką porównawczą w rozbiciu terytorialnym.

**Trzecią część raportu** stanowi badanie wpływu pandemii COVID-19 na rynek nieruchomości w Polsce, ze szczególnym uwzględnieniem wpływu na ceny i częstotliwość obrotu. Przeprowadzono je dla całego kraju, województw oraz rynków lokalnych z poziomu miast wojewódzkich i siedzib marszałków województw. Horyzont czasowy badania obejmował 2021 r. oraz 2020 r. (niekiedy również 2019 r.), celem dostrzeżenia trendów zmian. Zakres merytoryczny analizy bazował na danych jakościowych – w odniesieniu do kluczowych zjawisk spowodowanych przez pandemię COVID-19 zauważanych na rynku nieruchomości, w tym w segmencie mieszkaniowym. W powyższym zakresie analizowane zjawiska uzupełniono danymi statystycznymi publikowanymi przez wydawnictwa GUS jako tematyczne opracowania wybranych gałęzi gospodarki (np. „Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2021 r.”, „Obrót nieruchomościami w 2021 r.”). W ujęciu

ilościowym badano skalę budownictwa mieszkaniowego i działalności deweloperskiej w zakresie dynamiki zmian mieszkań oddanych do użytkowania oraz liczby pozwoleń na budowę wskaźniki opisujące nowe budynki mieszkalne, w tym przeciętny czas trwania realizacji procesu budowlanego (na podstawie zasobu danych gromadzonych przez BDL GUS).

Analizę danych statystycznych dotyczących wskaźników w zakresie budownictwa wykonano techniką porównawczą, polegającą na pomiarze danych w rozbiciu terytorialnym oraz obserwacji zmienności danych w czasie. W badaniu kluczowych zjawisk obserwowanych na rynku nieruchomości w 2021 r. posłużono się metodą analityczno-syntetyczną oraz wnioskowaniem. Dokonano przeglądu dostępnych źródeł, w tym cyklicznych raportów publikowanych przez podmioty publiczne oraz specjalistyczne prywatne jednostki zajmujące się tematyką nieruchomości. Poszukiwanie związków pomiędzy wpływem pandemii COVID-19 na sytuację na rynku nieruchomości - w zakresie danych jakościowych - w znacznej mierze oparto na analizie przyczynowo-skutkowej. Ponadto uzupełnienie opracowania w tym zakresie stanowiło wykorzystanie wyników badania ankietowego, wykonanego na potrzeby niniejszego raportu. Ankietę skierowano do profesjonalistów rynku nieruchomości działających na wybranych rynkach lokalnych oraz przeprowadzono m.in. w zakresie zidentyfikowania trendów i zmian, które w 2021 r. ujawniły się na rynku nieruchomości oraz w segmencie mieszkaniowym. Zbieranie odpowiedzi obejmowało ostatni kwartał 2022 r. Link do formularza ankiety został trzykrotnie rozesłany drogą elektroniczną do członków stowarzyszeń zawodowych rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami w województwach w oparciu o przygotowaną przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów listę licencjonowanych rzeczoznawców oraz agentów rynku nieruchomości dostępnych na stronach internetowych samorządnych organizacji należących do związku Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości (PFRN). Za pomocą ankiety zebrano odpowiedzi, które posłużyły do sformułowania wniosków dotyczących głównych cech oraz zmian pojawiających się na analizowanym rynku w 2021 r., widzianych z perspektywy profesjonalistów reprezentujących branżę nieruchomości. Powyższe badanie ankietowe posłużyło do opracowania kolejnej, **czwartej części raportu**, obejmującej analizę cech nieruchomości wpływających w największym stopniu na poziom cen na wybranych rynkach lokalnych.

Zidentyfikowaniu czynników determinujących wysokość cen w miastach wojewódzkich i siedzibach marszałków województw posłużyła analiza statystyczna wyników badania ankietowego przeprowadzonego wśród profesjonalistów rynku nieruchomości w zakresie oszacowania średniej procentowej wartości wpływu wskazanych cech nieruchomości na ich cenę. Zakres merytoryczny badania skupiał się na czterech typach nieruchomości - lokalach mieszkalnych, domach jednorodzinnych, gruntach niezabudowanych oraz budynkach niemieszkalnych. Prezentowane wyniki stanowiły uśrednione odpowiedzi respondentów. Przywołane badanie dotyczyło 2021 r. i zostało zestawione z wynikami analogicznego w zakresie przedmiotu analizy badania ankietowego za 2020 r., przeprowadzonego przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów i opublikowanego w raporcie wykonanym na zlecenie Ministerstwa Rozwoju i Technologii „Polski rynek nieruchomości w 2020 roku ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na

cele mieszkaniowe<sup>12</sup>. Rozdział 4 raportu uzupełniono o kartograficzną reprezentację danych przedstawiającą czynniki, które w największym stopniu determinują ceny oraz ukazują wielkość ich wpływu dla poszczególnych rodzajów nieruchomości na lokalnych rynkach.

Analiza dotycząca identyfikacji oraz udziału cech rynku nieruchomości wpływających na ceny transakcyjne opierała się na metodzie badania ankietowego oraz analizie zmienności danych w czasie, wykonanej techniką porównawczą w rozbiciu terytorialnym.

**W piątej części raportu** dokonano przeglądu poziomu i dynamiki średnich cen nieruchomości w rozbiciu na kilka poziomów zorganizowania przestrzennego kraju, na zróżnicowanych poziomach agregacji. Bilans przeprowadzono dla całego kraju, województw, aglomeracji i konurbacji oraz poszczególnych miast. Badaniem zostały objęte zarówno aktualne miasta wojewódzkie, ośrodki mające taki status przed reformą administracyjną kraju, jak i inne miasta na prawach powiatu. Analizę wykonano w oparciu o dane dotyczące transakcji na rynku nieruchomości pochodzące z Rejestrów Cen i Wartości Nieruchomości prowadzonych przez starostwa powiatowe i gromadzonych przez GUS. W tej części opracowania wykorzystano zamówione przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów na potrzeby niniejszego raportu dane gromadzone i udostępniane przez GUS w ramach badania 1.26.04. Obrót nieruchomościami za lata 2021–2016 oraz wyniki badania 1.26.09. Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski udostępnione przez NBP dla 16 miast wojewódzkich i Gdyni. Horyzont czasowy badania obejmował 2021 r. w rozbiciu kwartalnym oraz lata 2016–2020 w ujęciu średniorocznym. Przedmiot tej części analizy koncentrował się na przeciętnych cenach 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej czterech typów nieruchomości oraz dynamice ich zmian. Zgodnie z podziałem wprowadzonym w statystyce GUS, w rozdziale 5 zaproponowano zakres rodzajowy ekspertyzy obejmujący: lokale mieszkalne (w podziale na segment rynku pierwotnego i wtórnego), nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi, nieruchomości gruntowe ogółem oraz nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę. Podobnie jak poprzednie rozdziały raportu opracowanie zostało wzbogacone o kartograficzną reprezentację danych w postaci map tematycznych ukazujących poziom średnich cen poszczególnych rodzajów nieruchomości, charakter tych zmian oraz ich rozpiętość cenową w 2021 r.

Ocenę poziomu i dynamiki cen nieruchomości w uszczegółowionym zakresie przestrzennej agregacji wykonano posługując się metodą ilościową, polegającą na statystycznej analizie danych w czasie. Posłużono się technikami porównania, rozumowania statystycznego oraz indukcją.

**Rozdział szósty raportu** koncentruje się na pomiarach poziomu i dynamiki średnich opłat za wynajem w rozbiciu ogólnopolskim oraz miast wojewódzkich i marszałkowskich. Zakres rodzajowy badania skupiał się na lokalach mieszkalnych (cenach mieszkań oraz pokoi). Poziom oraz zmienność w czasie stawek czynszów wyznaczono na podstawie danych pozyskanych od firmy udostępniającej oprogramowanie on-line do bieżącego

---

<sup>12</sup> Polski rynek nieruchomości w 2020 roku ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa 2022, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/analizy-polskiego-ryнку-nieruchomosci>, dostęp: 12.12.2022

monitorowania najmu i związanych z tym finansów obejmujących rzeczywiste dane z umów najmu<sup>13</sup>. Źródła danych rozszerzono o wskaźniki Eurostatu publikowane w ramach badania warunków mieszkaniowych w Europie. Okres badania obejmował 2021 r. na tle roku poprzedniego. Uzupelnienie głównego przedmiotu tej części opracowania, tj. cen opłat za wynajem, organizują czynniki mające wpływ na wysokość stawek czynszów, przegląd polskiego rynku najmu w odniesieniu do sytuacji na rynku międzynarodowym oraz próba nakreślenia wpływu pandemii COVID-19 na segment najmu. Przestrzenne odwzorowanie poziomu zmienności średnich opłat czynszowych za wynajem mieszkań i pokoi w 2021 r. zapewniły kartodiagramy, które wzbogaciły analizę ilościową danych, opisujących badane jednostki przestrzenne. Interaktywne kartograficzne dane przeglądowe obejmujące charakterystykę polskiego rynku najmu opublikowano i udostępniono w wolnym dostępie odbiorcom w podziale na dwie kategorie, dostępne po kliknięciu w poniższe odnośniki:

- [Koszty najmu pokoju w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w 2021 r.](#)
- [Koszty najmu mieszkania w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w 2021 r.](#)

Ostatnią część badań oparto na analizie statystycznej wykorzystującej technikę polegającą na porównywaniu danych w rozbiciu terytorialnym oraz zmienności danych w czasie. Przeglądu polskiego rynku najmu oraz zarysu jego charakterystyki w 2021 r. dokonano postępując się metodą analityczno-syntetyczną, indukcją oraz dedukcją. Ponownie zastosowano metodę analizy dokumentów, w tym cyklicznych raportów i opracowań publikowanych przez podmioty publiczne oraz prywatne zajmujące się tematyką nieruchomości. W zakresie badania danych jakościowych w znacznej mierze bazowano na analizie przyczynowo-skutkowej.

Przedstawione w poszczególnych rozdziałach opracowania wyniki badań przeprowadzono w oparciu o analizę typów nieruchomości: lokali mieszkalnych, nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, domów jednorodzinnych, nieruchomości gruntowych ogółem, nieruchomości gruntowych pod zabudowę, gruntów pod zabudowę mieszkaniową, nieruchomości niezabudowanych oraz budynków niemieszkalnych. Zgodnie z nomenklaturą stosowaną przez Główny Urząd Statystyczny<sup>14</sup> domy jednorodzinne są klasyfikowane przez GUS jako nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi. Ze względu na pewne nieścisłości, z jakimi spotykamy się przy stosowaniu nazw potocznych, pełne definicje pojęć używanych w raporcie zostały wyjaśnione w Słowniczku, który poprzedza opis charakterystyki ujęcia metodologicznego oraz kontekstu badań wykonanych na potrzeby powstania niniejszego opracowania. Zakończenie procesu badawczego zwięźcono Raportem w punktach, w którym wskazano najważniejsze wyniki badań oraz wnioski końcowe.

---

<sup>13</sup> Platforma System Obsługi Najmu, <https://systemobsluginajmu.pl/>

<sup>14</sup> Dotyczy badania 1.26.04 Obrót Nieruchomościami

POZIOM CEN I CZĘSTOTLIWOŚĆ OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI

- W 2021 r. średnia cena za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania wynosiła 6207 zł, co stanowi wzrost względem 2020 r. na poziomie 12% oraz 39% w stosunku do 2016 r.
- Najwyższymi wartościami przeciętnych cen lokali mieszkalnych w 2021 r. cechowały się województwa: mazowieckie (8341 zł/m<sup>2</sup>), małopolskie (7994 zł/m<sup>2</sup>) i pomorskie (7415 zł/m<sup>2</sup>).
- Najniższe średnie ceny mieszkań w 2021 r. występowały w województwach: opolskim (3902 zł/m<sup>2</sup>), lubuskim (3986 zł/m<sup>2</sup>) oraz śląskim 4264 zł/m<sup>2</sup>.
- Ceny mieszkań na rynku pierwotnym - w porównaniu z rynkiem wtórnym - charakteryzowały wyższe stawki (od ok. 41% w 2016 r. do ok. 17% w 2021 r.) oraz mniejsza dynamika wzrostu.
- Na rynku wtórnym w 2021 r. w stosunku do 2016 r. ceny mieszkań zwiększyły się prawie o 48% (z 3990 zł/m<sup>2</sup> do 5903 zł/m<sup>2</sup>), natomiast w odniesieniu do rynku pierwotnego - wzrosły o niespełna 23% (z 5613 zł/m<sup>2</sup> do 6899 zł/m<sup>2</sup>).
- Średnia cena 1 m<sup>2</sup> PUM w 2021 r. kształtowała się na poziomie 6899 zł na rynku pierwotnym, natomiast na rynku wtórnym była o 996 zł niższa (5903 zł).
- Maksymalny wzrost cen mieszkań w ujęciu regionalnym w latach 2016-2021 dotyczył województw: pomorskiego (+2521 zł/m<sup>2</sup>), małopolskiego (+2280 zł/m<sup>2</sup>) oraz podkarpackiego (+2108 zł/m<sup>2</sup>).
- Rekordowymi procentowymi wzrostami średnich cen 1 m<sup>2</sup> PUM cechowały się województwa śląskie i podkarpackie – kolejno o 68% i 67%.
- W 2021 r. ceny 1 m<sup>2</sup> PUM osiągnęły najwyższą wartość w Warszawie (11 077 zł), Gdańsku (9346 zł) i Krakowie (9023 zł).
- Wśród miast wojewódzkich i marszałkowskich najniższą cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań w 2021 r. odnotowano w Gorzowie Wielkopolskim (4775 zł/m<sup>2</sup>) oraz w Zielonej Górze (4910 zł/m<sup>2</sup>), co oznacza, że średni koszt 1 m<sup>2</sup> nieruchomości w tych miastach był ponad dwukrotnie niższy niż w Warszawie.
- Rekordowy wzrost średnich cen 1 m<sup>2</sup> PUM w stosunku do 2016 r. zaobserwowano w Katowicach (75%), Toruniu (66%) i Gdańsku (63%). Minimalne zmiany cen miały miejsce w Poznaniu i Lublinie (po 38%).
- W stosunku do 2020 r. w 2021 r. średnia cena za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi zwiększyła się o 6,7% i wyniosła 233 zł. Maksymalny roczny wzrost cen w tym segmencie rynku zaobserwowano w 2020 r. (+16,2%).
- Średnie ceny nieruchomości gruntowych położonych w miastach w latach 2016-2021 oscylowała w granicach 108-228 zł/m<sup>2</sup>.
- Inwestycyjne obszary wiejskie i podmiejskie charakteryzują się wysoką dynamiką wzrostu cen, która w trakcie sześciu badanych lat zwiększyła o 88%.
- W 2021 r. w przeciętne ceny 1 m<sup>2</sup> gruntów budowlanych na obszarach miejskich wyniosły 215 zł, w ośrodkach na prawach powiatu oscylowały w granicach 353 zł,

natomiast w miastach powyżej 200 tys. mieszkańców kształtowały się na poziomie 721 zł.

- Dynamika wzrostu cen gruntów pozamiejskich pozostaje wyższa od gruntów miejskich w przypadku nieruchomości budowlanych oraz przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. W 2021 r. zaobserwowano większą aktywność na obu rynkach w porównaniu z 2020 r.
- Według Rejestru Cen Nieruchomości (RCN) w 2021 r. w Polsce zawarto 614,3 tys. transakcji na łączną wartość ponad 197 mld zł.
- Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zarejestrowanych w 2021 r. była o 21,7% wyższa w stosunku do 2020 r. Maksymalny wzrost częstotliwości obrotu charakteryzował nieruchomości gruntowe.
- Według RCN w 2021 r. rekordowy udział zarówno w liczbie (44%, tj. 270 466 szt.), jak i w wartości obrotu (48%, tj. 93 867 mln zł) dotyczył lokali.
- Na rynku lokali mieszkalnych najczęściej sprzedawano mieszkania o powierzchni od 40,1 do 60 m<sup>2</sup>.
- Liczba transakcji gruntami o charakterze budowlanym w trakcie sześciu analizowanych lat wzrosła o 126,6%.
- W 2021 r. odnotowano 21,4% roczny wzrost liczby mieszkań biorących udział w obrocie.
- Rynek nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych w 2021 r. wykazywał największą częstotliwość transakcji (39 881) oraz poziom cen (8341 zł/m<sup>2</sup>) w województwie mazowieckim.
- Zgodnie z RCN wartość przeprowadzonych transakcji ogółem w 2021 r. wzrosła o 37,8% w stosunku do 2020 r.
- Najmniejsze obroty nieruchomościami w ujęciu ilościowym oraz pod względem wysokości osiągniętych cen odnotowano w województwach świętokrzyskim i opolskim.
- W segmencie nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową rekordowy obrót występował w 2021 r. w województwach: mazowieckim (10 856), śląskim (6799) oraz dolnośląskim (6393).
- Maksymalny obrót nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi dotyczył gruntów położonych w województwie śląskim (11 100), jednakże tamtejszy poziom cen (148 zł/m<sup>2</sup>) należał do niskich w stosunku średnich cen notowanych w kraju (233 zł/m<sup>2</sup>).
- W 2021 r. rekordową średnią cenę w kategorii nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi odnotowano w Krakowie (1199 zł/m<sup>2</sup>), Szczecinie (1198 zł/m<sup>2</sup>) oraz we Wrocławiu (1160 zł/m<sup>2</sup>).
- Najniższa cena za 1 m<sup>2</sup> gruntu zabudowanego budynkami mieszkalnymi wśród miast wojewódzkich i marszałkowskich charakteryzowała rynek katowicki (47 zł/m<sup>2</sup>), przy czym w mieście tym zaobserwowano wysokie wahania cen w segmencie rynku nieruchomości mieszkaniowych.

- W 2021 r. większość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości miała miejsce na obszarach miejskich.
- W miastach zawarto 54,9% ogólnej liczby transakcji nieruchomościami, których wartość stanowiła 70,6% całkowitego obrotu.
- Najwięcej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości odnotowano w województwie mazowieckim.
- W 2021 r. w obrocie nieruchomościami zabudowanymi dominującą rolę odgrywały grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi (67,2%).

#### WSKAŹNIKI MAKROEKONOMICZNE A RYNEK NIERUCHOMOŚCI

- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2021 r. wyniosło 6001 zł, i było o 8,7% wyższe w stosunku do 2020 r.
- Systematyczny wzrost PKB w latach 2016–2021 wpłynął na poprawę wskaźników ilustrujących sytuację ekonomiczną gospodarstw domowych, które generują popyt na mieszkania oraz na grunty budowlane.
- W stosunku do 2020 r. zaobserwowano ogólną tendencję zmniejszania się statystycznej dostępności cenowej lokali mieszkalnych, nieruchomości gruntowych ogółem oraz nieruchomości gruntowych pod zabudowę.
- W 2021 r. wskaźnik dostępności cenowej mieszkań wynosił 0,97 i był o 0,03 niższy w porównaniu z 2020 r. oraz o 0,01 wyższy w stosunku do 2016 r. Oznacza to, że w analizowanym okresie przeciętna dostępność finansowa mieszkań zwiększyła się o 1%.
- W latach 2020–2021 o 13% zmniejszyła się dostępność cenowa nieruchomości gruntowych oraz o 9% nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę.
- Najwyższy poziom dostępności cenowej mieszkań w 2021 r. występował w województwach: opolskim (1,41), śląskim (1,39) i lubuskim (1,33), natomiast najniższy w małopolskim (0,76), pomorskim (0,81) oraz mazowieckim (0,85).
- Wśród miast wojewódzkich maksymalnym wskaźnikiem dostępności cenowej mieszkań w 2021 r. wyróżniły się: Katowice (1,18), Zielona Góra (1,16) oraz Gorzów Wielkopolski (1,10).
- Najniższą dostępność cenową mieszkań w 2021 r. zaobserwowano w: Warszawie (0,69), Gdańsku (0,76) i Krakowie (0,80).
- Wskaźnik zatrudnienia ogółem, rozumiany jako udział osób pracujących w ogólnej liczbie ludności w wieku 15–64 lata, w badanym okresie uległ wzrostowi z 52,8% do 55,8% (+3 p.p.). Odchylenie od trendu progresywnego wskaźnika zatrudnienia zaobserwowano w 2020 r., kiedy odnotowano spadek aktywności zawodowej Polaków o 0,1 p.p.
- W Polsce w 2021 r. zanotowano wzrost stopy bezrobocia do poziomu 3,4% (o 0,3 p.p. w porównaniu z rokiem poprzednim).
- Skalę budownictwa mieszkaniowego w 2021 r. charakteryzowała najwyższa w badanym okresie dynamika wzrostu w zakresie liczby oddanych do użytkowania mieszkań (6,3%) i domów jednorodzinnych (18,6%).



- W skali kraju od 2019 r. suma nowych budynków mieszkalnych na 1000 ludności zwiększyła się aż o 30%, natomiast wskaźnik mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 mieszkańców wzrósł o 15%.
- Domy jednorodzinne stanowiły ok. 97% wszystkich budynków mieszkalnych przekazanych do eksploatacji w 2021 r.
- Polskie warunki mieszkaniowe mierzone wielkością zamieszkiwanych mieszkań ulegają stałej poprawie. Średnia PUM oddanego do użytkowania w 2021 r. wynosiła 116,1 m<sup>2</sup> i była o 35,1 m<sup>2</sup> większa w porównaniu z przeciętną wartością notowaną w 2016 r. (ponad 43% wzrost).
- W 2021 r. w strukturze mieszkań oddanych do użytkowania występowała przewaga zasobu deweloperskiego przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem (60,5%). Znaczący udział w tej kategorii obejmował własność indywidualną (37,6%).
- Aż 18,9% wartości krajowego zasobu nowych lokali mieszkalnych zlokalizowane było w województwie mazowieckim (44 385).
- W strukturze mieszkań oddanych do użytkowania najmniejszy udział przypadł lokalom zakładowym (0,05%), społecznym czynszowym (0,52%), komunalnym (0,54%) oraz spółdzielczym (0,86%) w 2021 r.
- Maksymalne przeciętne powierzchnie mieszkań charakteryzowały zasób indywidualny (143,1 m<sup>2</sup>), zakładowy (71,1 m<sup>2</sup>) oraz deweloperski (63,1 m<sup>2</sup>).
- Najmniejsze mieszkania oddawane do użytku w 2021 r. dotyczyły mieszkań społecznych czynszowych (44,9 m<sup>2</sup>), komunalnych (45,0 m<sup>2</sup>) oraz spółdzielczych (54,9 m<sup>2</sup>).
- W 2021 r. na rynku nieruchomości odnotowano niewielki spadek udziału mieszkań deweloperskich (o 4,14 p.p.) oraz wzrost indywidualnych (o 4,04 p.p.).
- Liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w odniesieniu do domów jednorodzinnych w 2021 r. zwiększyła się w 15, natomiast spadła w 3 miastach wojewódzkich i marszałkowskich, .
- Rekordową liczbę mieszkań w budynkach wielorodzinnych, w których budowę rozpoczęto odnotowano w Warszawie (17 094), Krakowie (10 095) oraz we Wrocławiu (9216) w 2021 r.
- W 2021 r. oddano do użytkowania o 43,7% więcej mieszkań niż w 2016 r. (+71 355). Miastami, w których łączny zasób lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania to w latach 2016–2021 pozostawał największy były: Warszawa (127,5 tys.), Kraków (blisko 63,3 tys.) i Wrocław (60,2 tys.).
- Wśród ośrodków wojewódzkich i marszałkowskich minimalną liczbę mieszkań oddanych do użytkowania w 2021 r. zarejestrowano w Gorzowie Wielkopolskim (3,8 tys.), Opolu (5,1 tys.) oraz w Olsztynie (5,6 tys.).
- Pod względem maksymalnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 ludności wśród miast wojewódzkich i marszałkowskich wyróżniają się: Wrocław, Gdańsk i Rzeszów ze wskaźnikami odpowiednio: 16,4; 15,1, oraz 13,7.
- Najwyższe ujemne wartości salda migracji odnotowano w 2021 r. w Bydgoszczy (-1982), Łodzi (-1294) i Poznaniu (-1 203).

- W 11 stolicach województw lub siedzibach marszałków saldo migracji było ujemne, natomiast tylko w 7 pozostawało dodatnie. Najwięcej mieszkańców przybyło w 2021 r. w Warszawie, Krakowie i Rzeszowie.

#### SEKTOR MIESZKANIOWY I GOSPODARKA KOMUNALNA

- W 2021 r. wypłacono niespełna 2,5 mln dodatków mieszkaniowych na kwotę 615,2 mln zł, co w porównaniu z 2020 r. oznacza spadek ich liczby (o 3,6%), oraz wzrost wartości kwot (o 5,9%).
- Podobnie jak w poprzednim roku w 2021 r. najczęściej dodatków mieszkaniowych przyznano mieszkańcom lokali gminnych (40,7%) i spółdzielczych (26,3%), natomiast najmniejszy udział wskazanych powyżej świadczeń przypadł użytkownikom mieszkań zasobu TBS (2,4%) i innych podmiotów (4,6%).
- Przeciętna wartość dodatku mieszkaniowego w 2021 r. wynosiła 247,8 zł i była o 10% wyższa w stosunku do 2020 r.
- W 2021 r. na najem lokali z mieszkaniowego zasobu gmin oczekiwało 129 019 gospodarstw domowych, co oznacza 5,3% spadek w porównaniu z 2020 r.
- Na listę oczekujących na najem socjalny lokali w 2021 r. wpisanych było 71 264 gospodarstw domowych (spadek o 4,8% r/r).
- Zasób mieszkań na wynajem w Polsce szacuje się na ponad 1,2 mln.
- W segmencie najmu mieszkań w 2021 r. odnotowano wzrosty średnich czynszów i zarejestrowanych umów najmu.
- Rok 2021 r. odznaczał się rosnącą wartością inwestycji w najem komercyjny.
- W grudniu 2021 r. w Gdańsku średni czynsz najmu mieszkania przekroczył wysokość 2827 zł, natomiast w Warszawie 2691 zł (z wyłączeniem opłat eksploatacyjnych).
- Najniższe czynsze najmu mieszkań w ostatnim kwartale 2021 r. zaobserwowano w Opolu (1264 zł), Łodzi (1331 zł) oraz Kielcach (1385 zł). Stanowiły mniej niż połowę najwyższych stawek za najem mieszkania.
- Wysokość opłat czynszowych za najem pokoju w największych polskich miastach na koniec 2021 r. była mniej zróżnicowana niż w przypadku mieszkań.
- Maksymalne miesięczne stawki cen wynajmu pokoju w 2021 r. odnotowano w Warszawie (959 zł), Krakowie (945 zł), Lublinie (905 zł) oraz we Wrocławiu (890 zł).
- W ujęciu średniorocznym stawki najmu dla pokoi mieściły się w zakresie 631-959 zł, przy czym w większości miast wojewódzkich osiągały nie mniej niż 750 zł. Najniższe poziomy poniżej 700 zł występowały w: Rzeszowie (631 zł), Bydgoszczy (661 zł), Katowicach (672 zł), Zielonej Górze (682 zł) oraz Białymstoku (687 zł).

# 1. Makroekonomiczne przyczyny zmian cen nieruchomości

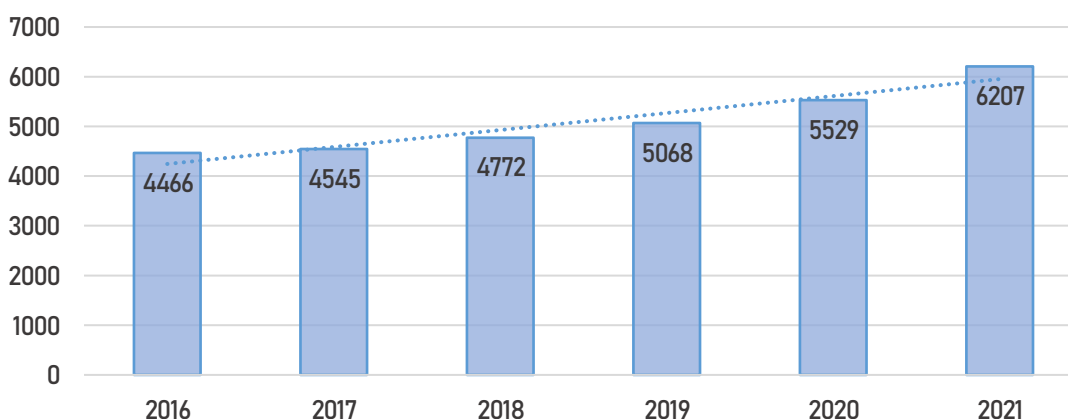
## 1.1. Analiza wpływu czynników makroekonomicznych na poziom cen i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości w Polsce

### 1.1.1. Poziom cen i częstotliwość obrotu nieruchomościami

POZIOM CEN

#### Lokale mieszkalne

W 2021 r. średnie ceny mieszkań na rynkach pierwotnym i wtórnym w Polsce kontynuowały trend wzrostowy. Maksymalną dynamikę wzrostu odnotowano na początku roku. Jak podaje Główny Urząd Statystyczny w stosunku do 2020 r. przeciętne ceny lokali mieszkalnych na obu rynkach wzrosły o 12,3% (z 5529 zł do 6207 zł). W nieco wolniejszym tempie (9,1%) ceny zwiększały się w latach 2019–2020. W porównaniu z 2016 r. w 2021 r. za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania trzeba było zapłacić średnio aż 39% więcej (+1741 zł). (Rys. 1)



Rys. 1. Średnia cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w latach 2016–2021 w Polsce

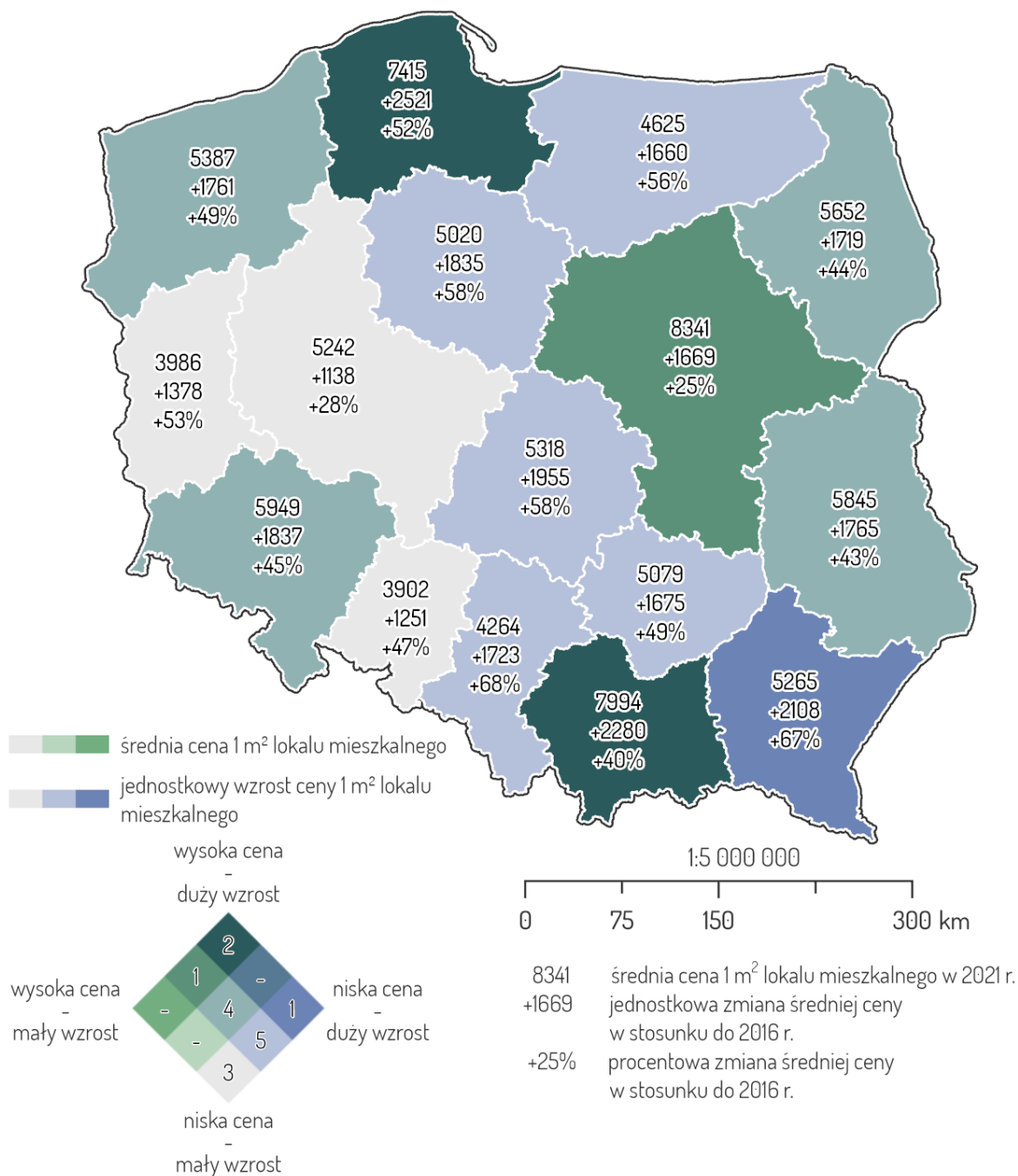
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS

Poziom cen lokali mieszkalnych w 2021 r. oraz ich zmiana w latach 2016–2021 w podziale na województwa ujawnia znaczące zróżnicowanie w poszczególnych obszarach Polski. Różnice cen pomiędzy regionami wynoszą ponad 4400 zł/m<sup>2</sup>, a zauważalnie najniższe średnie ceny występowały województwach opolskim i lubuskim, nie przekraczając 4000 zł/m<sup>2</sup>. Wyraźnie najwyższym poziomem cen cechowały się województwa: pomorskie – ponad 7400 zł/m<sup>2</sup>, małopolskie – prawie 8000 zł/m<sup>2</sup> i mazowieckie – przekraczając 8300 zł/m<sup>2</sup>. W przypadku pozostałych 10 województw poziom cen zawierał się w przedziale od ok. 4200 zł/m<sup>2</sup> do niecałych 5900 zł/m<sup>2</sup>.

Na kwestię zmiany cen w czasie można spojrzeć dwojako, pierwsza z metod skupia się na jednostkowej zmianie ceny, natomiast druga na procentowej zmianie w stosunku do roku bazowego, którym w niniejszym opracowaniu jest najczęściej 2016 r. Pod względem jednostkowym ceny mieszkań w latach 2016–2021 odnotowały najniższy wzrost w województwach wielkopolskim, opolskim i lubuskim, nie przekraczając 1400 zł/m<sup>2</sup> przyrostu. Najwyższy wzrost cen odnotowano w pomorskim – ponad 2500 zł/m<sup>2</sup> oraz małopolskim –

prawie 2300 zł/m<sup>2</sup> i podkarpackim – ponad 2100 zł/m<sup>2</sup>. W pozostałych województwach przyrost cen mieścił się w przedziale od niespełna 1700 do prawie 2000 zł/m<sup>2</sup>.

Procentowe zmiany cen ukazują nieco odmienny obraz. Zdecydowanie największym procentowym wzrostem średnich cen 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych cechowały się województwa śląskie i podkarpackie – kolejno o 68% i 67%. Ponad 50% wzrost występował również w łódzkim, kujawsko-pomorskim, warmińsko-mazurskim, lubuskim i pomorskim. W przypadku pozostałych województw zmiana cen wynosiła co najmniej 40%. Jedyny wyjątek stanowiło wielkopolskie, gdzie odnotowano zdecydowanie najniższy, 28% wzrost w skali wojewódzkiej.

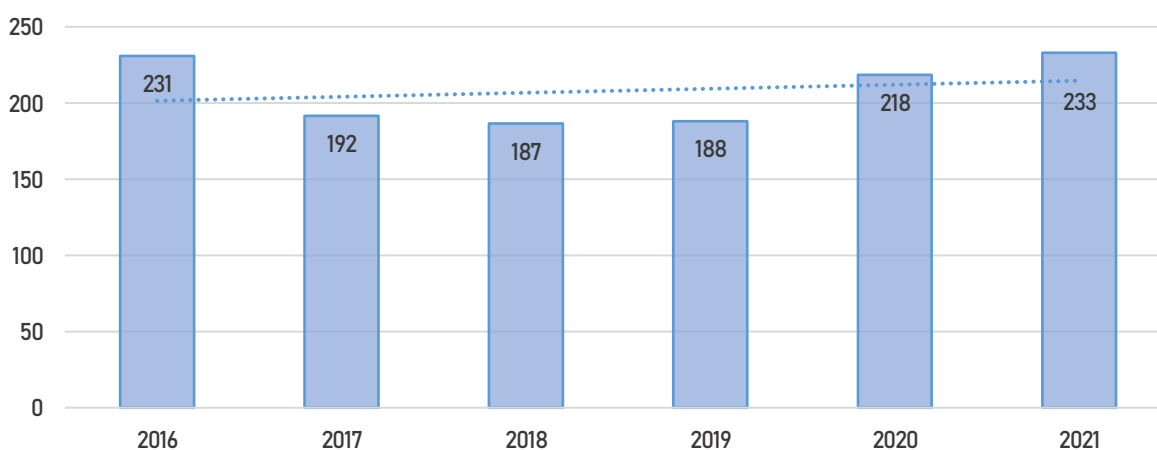


Rys. 2. Poziom średnich cen lokali mieszkalnych w 2021 r. oraz ich zmiana w stosunku do 2016 r.  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS

Pod względem relacji cen i ich jednostkowego wzrostu wyróżnia się kilka województw. Wysoki poziom obu analizowanych wartości cechował pomorskie i małopolskie, natomiast niski poziom cen i wysoki wzrost dotyczył podkarpackiego. W przypadku województw wielkopolskiego, lubuskiego i opolskiego odnotowano niskie zakresy zarówno poziomu cen jak i jej wzrostu. (Rys. 2)

### Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi

W odniesieniu do segmentu rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na przestrzeni sześciu badanych lat odnotowano wzrost średnich cen z 231 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 233 zł/m<sup>2</sup> w 2021 r. W latach 2017–2019 zaobserwowano trend spadkowy na poziomie 192 zł/m<sup>2</sup> (2017 r.), 187 zł/m<sup>2</sup> (2018 r.) i 188 zł/m<sup>2</sup> (2019 r.). Rekordowy roczny wzrost cen uwidocznił się w 2020 r. (16,2%) oraz w 2021 r. (6,7%). Rekordowe odchylenie od poziomu notowanych wartości cen nastąpiło w 2017 r., kiedy tempo spadku osiągnęło 17,1%. (Rys. 3)



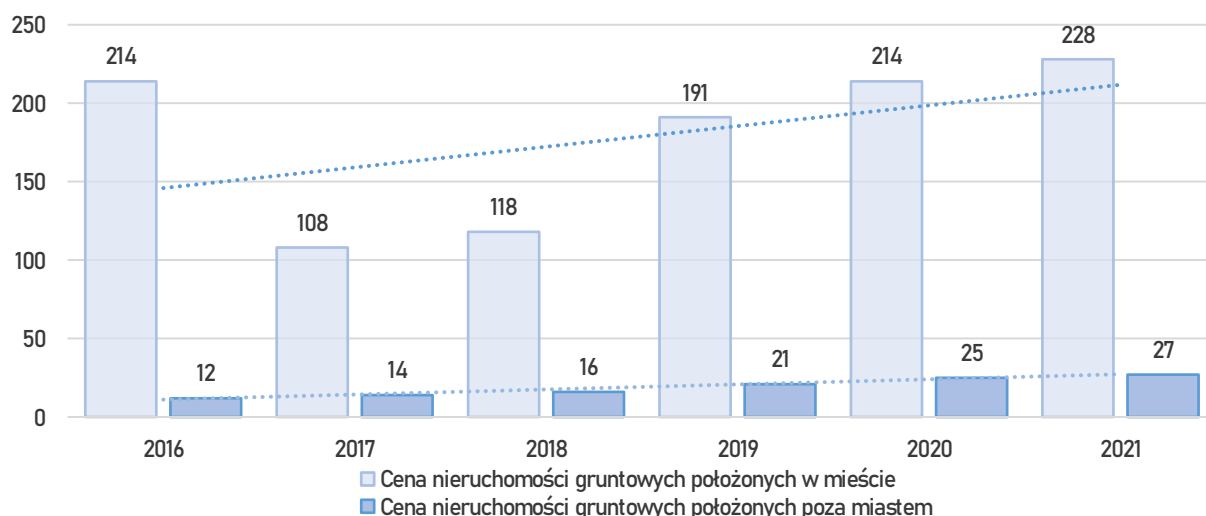
Rys. 3. Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w Polsce w latach 2016–2021  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### Nieruchomości gruntowe ogółem

Nieco bardziej złożoną sytuacją charakteryzował się na rynek nieruchomości gruntowych. Z uwagi na mocno zróżnicowany przedmiot obrotu<sup>15</sup> uśrednienie cen daje jedynie ograniczony obraz. Przeciętne ceny gruntów na wolnym rynku w 2021 r. wyniosły 50,4 zł/m<sup>2</sup> (z uwzględnieniem formy przetargowej 50,5 zł/m<sup>2</sup>). W analizowanym okresie wahaniom ulegał średni poziom cen nieruchomości gruntowych usytuowanych w mieście oraz następował stały wzrost cen gruntów zlokalizowanych na terenach wiejskich. Zdecydowanie wyższe ceny osiągały nieruchomości położone w granicach miast niż poza nimi. W 2021 r. rozpiętość cen była ponad ośmiokrotna. W badanym czasie wartość gruntów miejskich oscylowała w granicach 108–228 zł/m<sup>2</sup>. Za nieruchomości pozamiejskie płacono zdecydowanie mniej, co wynikać może m.in. z uwzględnienia terenów rolnych w typach gruntów zaliczonych do badanej kategorii. Niemniej, w latach 2016–2021 cena gruntów usytuowanych poza granicami miast wzrosła ponad dwukrotnie (z 12 zł/m<sup>2</sup> do 27 zł/m<sup>2</sup>). Należy zauważyć, że cenę nieruchomości w głównej mierze, poza lokalizacją, determinuje

<sup>15</sup> Zgodnie z kwalifikacją GUS do nieruchomości gruntowych ogółem zaliczane są kategorie nieruchomości gruntowych przeznaczone pod zabudowę: mieszkaniową, przemysłową, handlowo-usługową oraz inne grunty.

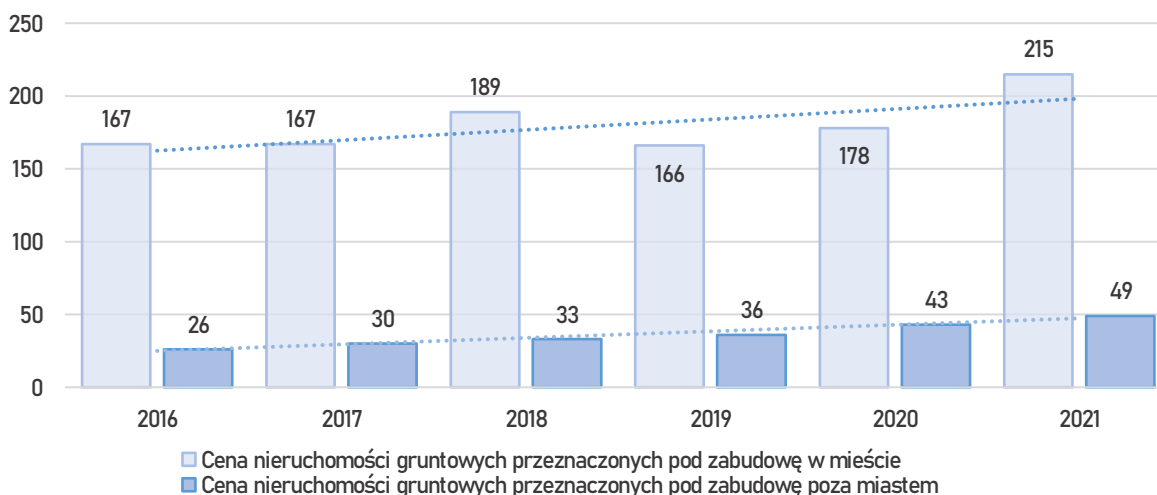
jej przeznaczenie, stąd badanie cen nieruchomości gruntowych bez uwzględnienia tych charakterystyk służyć może jedynie zilustrowaniu ogólnego, w tym przypadku rosnącego trendu. W trakcie sześciu analizowanych lat średnie ceny gruntów bez rozróżnienia na teren położenia wzrosły o 125%. (Rys. 4)



Rys. 4. Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem w Polsce w latach 2016–2021  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę

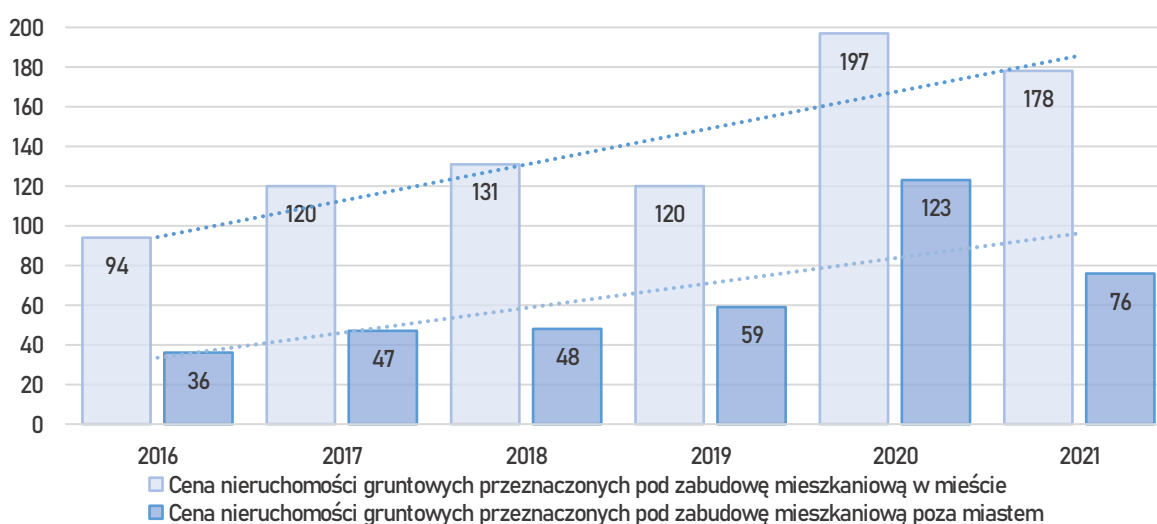
Opisane powyżej zróżnicowanie cen gruntów ogółem ze względu na ich położenie uwidacznia się po wyszczególnieniu nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę jako osobnej kategorii poddanej analizie. W mieście ceny takich gruntów przyjmują zdecydowanie wyższe wartości. W latach 2016–2021 widoczny jest stały (z nieznacznymi wahaniami) wzrost cen 1 m<sup>2</sup> powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę. W 2021 r. w ośrodkach na prawach powiatu ceny 1 m<sup>2</sup> gruntów budowlanych oscylowały w granicach 353 zł, natomiast w miastach powyżej 200 tys. mieszkańców ok. 721 zł. Maksymalną wartość oraz roczną dynamikę wzrostu uśrednionych wartości odnotowano w 2021 r. oraz w 2018 r. na poziomie 215 zł i 189 zł/m<sup>2</sup> (odpowiednio 21% i 13%). W przypadku gruntów zlokalizowanych poza granicami miast – podobnie jak w przypadku nieruchomości gruntowych ogółem – ceny są znacznie niższe od wartości transakcyjnych odnoszących się do nieruchomości miejskich (w 2021 r. różnica ta była ponad czterokrotna). Inwestycyjne obszary wiejskie i podmiejskie charakteryzują się bardzo wysoką dynamiką wzrostu cen, która w trakcie sześciu badanych lat zwiększyła się ze średniego poziomu 26 zł/m<sup>2</sup> do 49 zł/m<sup>2</sup>. (Rys. 5)



Rys. 5. Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w Polsce w latach 2016–2021  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

W odniesieniu do cen nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową można zauważyć analogiczną tendencję wzrostu cen jak w przypadku gruntów budowlanych, przy czym czytelnym jest, że dynamika wzrostu cen gruntów pozamiejskich pozostaje wyższa od gruntów miejskich. Maksymalną roczną dynamikę zmian cen na poziomie 60% dla terenów miejskich i 110% na obszarach wiejskich odnotowano w 2020 r. W 2021 r. ceny spadły w porównaniu z rekordowymi wartościami zaobserwowanymi w 2020 r. W stosunku do 2016 r. tempo wzrostu cen nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe wyniosło 89% w granicach miast oraz 111% poza ich granicami. W ośrodkach powyżej 200 tys. mieszkańców w 2021 r. średnie ceny kształtowały się na poziomie 715 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w miastach na prawach powiatu przeciętnie było to 303 zł/m<sup>2</sup>. (Rys. 6)



Rys. 6. Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w Polsce w latach 2016–2021

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W ogólnym ujęciu, w latach 2016-2021 częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości w Polsce charakteryzowała systematyczna tendencja wzrostowa. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego największą częstotliwość obrotu zanotowano w przypadku nieruchomości gruntowych i lokali mieszkalnych, natomiast mniejszą dla kolejno - nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę, zabudowanych budynkami mieszkalnymi i przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Liczba transakcji oraz jej okresowe zmiany różniły się w zależności od segmentu rynku. Maksymalna roczna dynamika wzrostu częstotliwości obrotu dotyczyła nieruchomości gruntowych ogółem (21,6%), pod budownictwo mieszkaniowe (25,7%) oraz lokali mieszkalnych (21,5%). Na przestrzeni sześciu analizowanych lat najszybszym tempem wzrostu sprzedaży odznaczały się nieruchomości niezabudowane: pod budownictwo mieszkaniowe, które odnotowały ponad dwukrotny wzrost w tym zakresie, kolejno grunty budowlane oraz nieruchomości gruntowe ogółem (wzrost odpowiednio o 126,6% i 76,4%).

Rok 2021 to czas, gdy Polacy bardzo aktywnie kupowali nieruchomości, w tym mieszkania i grunty. Pomimo obserwowanego wzrostu cen polityka kredytowa była sprzyjająca: stosunkowo niskie stopy procentowe przełożyły się na niższe niż wcześniej koszty kredytu i skłoniły wiele osób do zaciągania pożyczek hipotecznych. Dla osób kupujących za gotówkę duże znaczenie miała rosnąca inflacja i niepewność związana z jej trendem. Stąd inwestycje w nieruchomości były jednym z najpopularniejszych rozwiązań dla Polaków, którzy chcieli bezpiecznie ulokować swoje oszczędności. Szybkie tempo wzrostu cen mieszkań sprawiło, że popularność wśród klientów zyskiwały dalekie obrzeża największych miast oraz miejscowości je okalające. Mniejsze firmy deweloperskie więcej budowały na tańszych terenach, przez co były to mieszkania i domy bardziej dostępne cenowo. Sytuacja pogorszyła się pod koniec ubiegłego roku. Jesienią 2021 r. zakup mieszkania utrudnił pierwszy od lat wzrost stóp procentowych. W grudniu stopa referencyjna osiągnęła poziom 1,75% – najwyższy od 2015 r. W efekcie m.in. podrożały kredyty hipoteczne, a także zmniejszyła się maksymalna kwota, jaką banki były skłonne pożyczyć, a tym samym spadła zdolność kredytowa Polaków.

W 2021 r. w obrocie wzięło udział o 44 641 mieszkań więcej niż w roku 2020 r. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych wyniosła 252 532, w tym 242 883 mieszkań podlegało obrotowi na wolnym rynku, 7860 uczestniczyło w sprzedaży bezprzetargowej oraz 1789 – w przetargowej. O ożywieniu analizowanego segmentu rynku nieruchomości świadczy 21,5% roczny wzrost częstotliwości kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych. W latach 2016-2021 liczba mieszkań będących przedmiotem transakcji na krajowym rynku zwiększyła się o 43,7%, co odpowiada 76 790 lokalom mieszkalnym. Zachwianie dodatniego trendu wzrostu częstotliwości mieszkań uczestniczących w obrocie odnotowano w 2020 r. (4% spadek względem 2019 r.). Pomimo nieznacznego spadku zarejestrowanego w wynikach sprzedaży za 2020 r., sektor mieszkaniowy niezmiennie pozostaje najważniejszym segmentem rynku nieruchomości w Polsce.

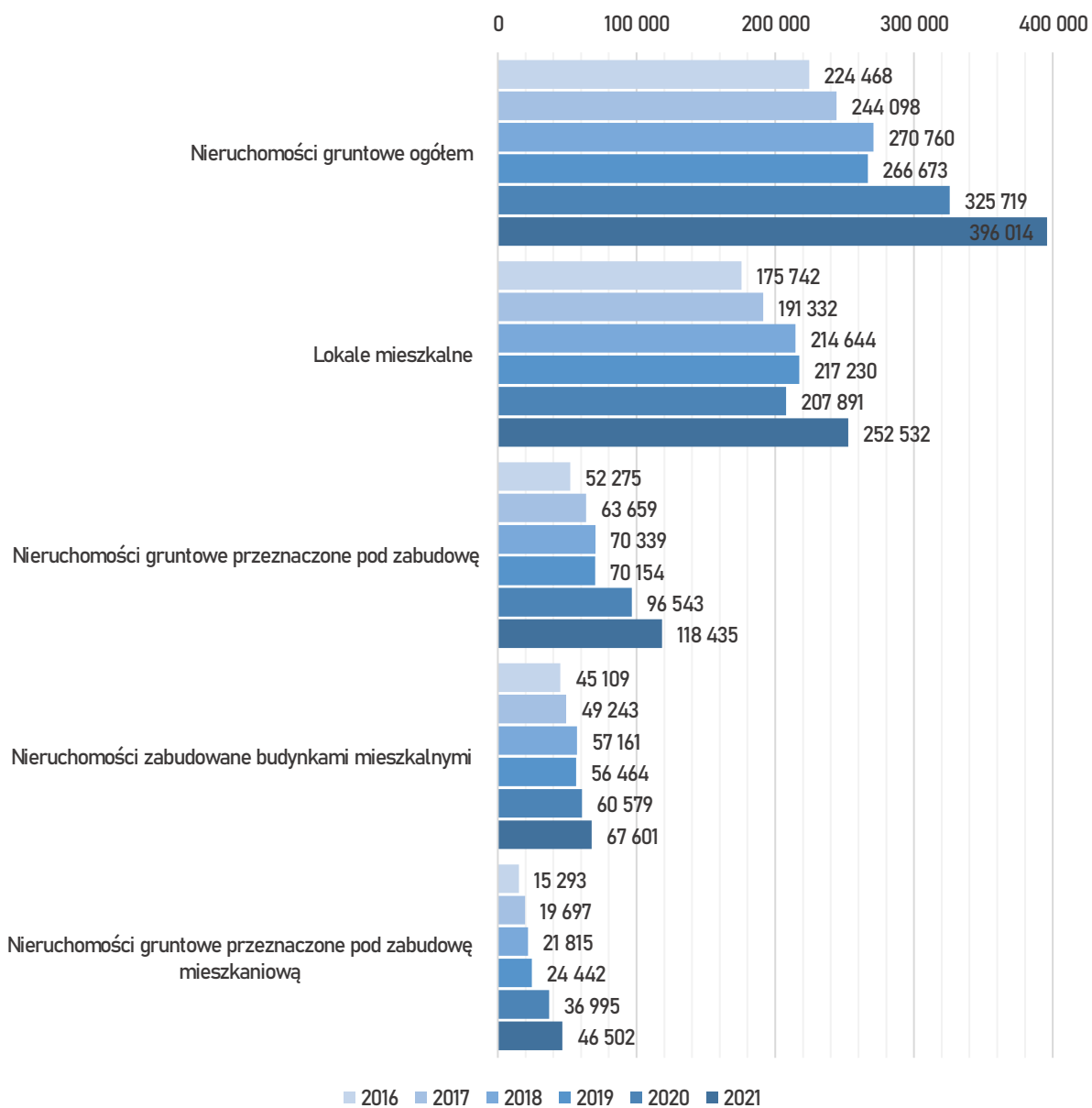
Analogiczna tendencja dynamicznego wzrostu częstotliwości obrotu dotyczyła nieruchomości gruntowych. Minimalną sprzedaż gruntów zaobserwowano w 2016 r., tuż po wprowadzeniu restrykcji dotyczących obrotu gruntami rolnymi i leśnymi. W następnych



latach, za wyjątkiem 2019 r. zauważono wzrost liczby transakcji sprzedaży/kupna w tej kategorii. W 2021 r. liczba zarejestrowanych nieruchomości gruntowych w obrocie wynosiła 396 014 i była o 76,4% wyższa w stosunku do 2016 r. (+171 546), natomiast w porównaniu z 2020 r. o 21,6% (+70 295).

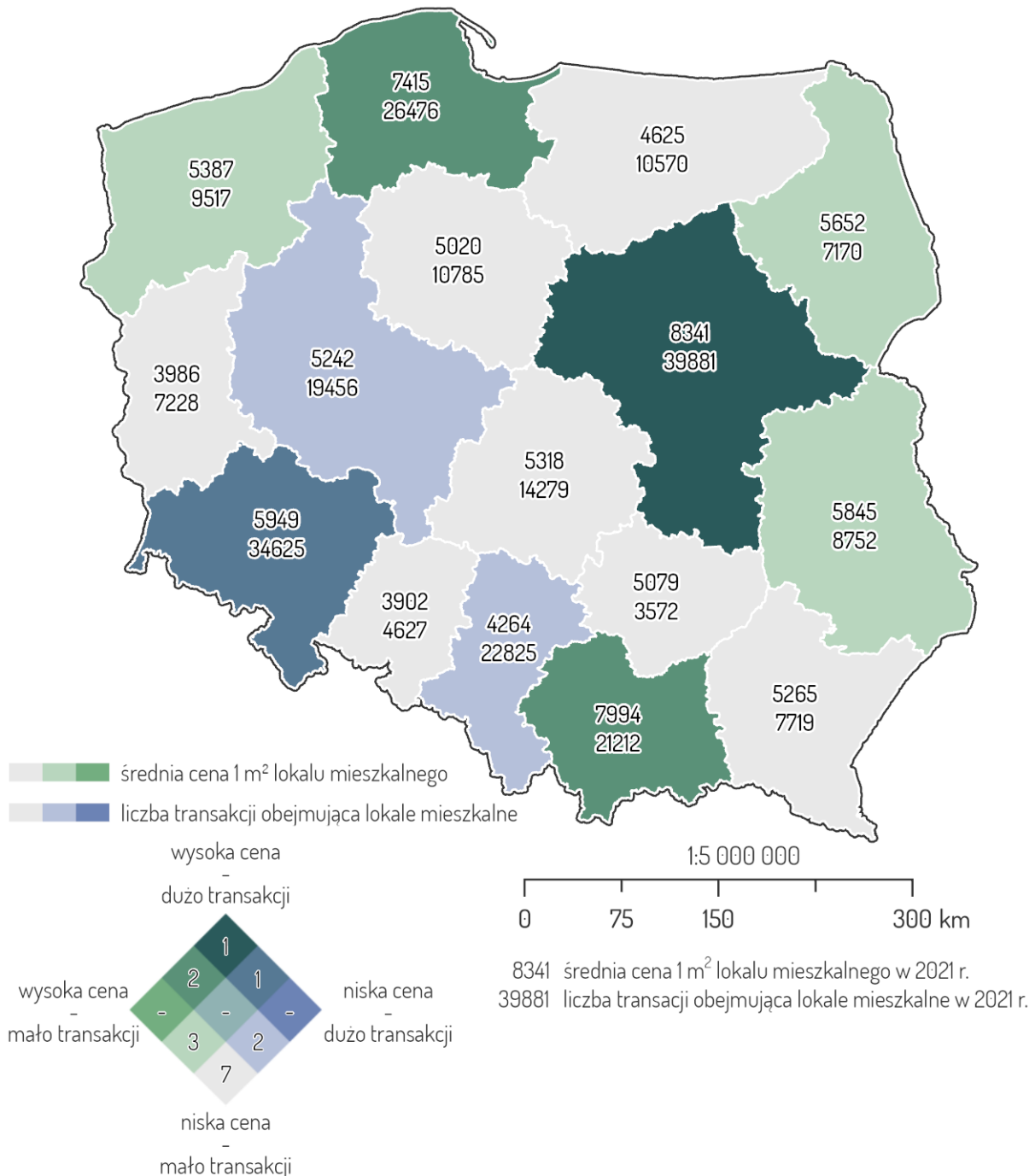
Dodatnia dynamika zmian charakteryzowała także rynek obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi. W 2021 r. liczba nieruchomości podlegających obrotowi wynosiła 67 601, co oznacza wzrost względem poprzedzającego roku o 7022, czyli o 11,6% oraz dodatnie tempo zmian w odniesieniu do 2016 r., wynoszące niespełna 50% (+22 492).

W badanym czasie liczba nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi biorących udział w obrocie była niższa od liczby nieruchomości przeznaczonych po zabudowę oraz wyższa od liczby gruntów przeznaczonych po zabudowę mieszkaniową. W 2021 r. różnice kształtowały się na poziomie odpowiednio 50 834 nieruchomości r/r oraz 21 099 nieruchomości r/r. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2021 r. odnotowano obrót 118 435 nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę, w tym 46 502 pod zabudowę mieszkaniową. Tempo zmian zaobserwowane w latach 2016–2021 w odniesieniu do kategorii pierwszej (obejmującej transakcje dotyczące gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, przemysłową, handlowo-usługową oraz inną) wynosiło ponad 126,6% (66 160 nieruchomości). Najwyższy przyrost na poziomie 204,1% dotyczył częstotliwości obrotu gruntów pod zabudowę mieszkaniową, która wzrosła aż o 31 209 w stosunku do 2016 r. (Rys. 7)



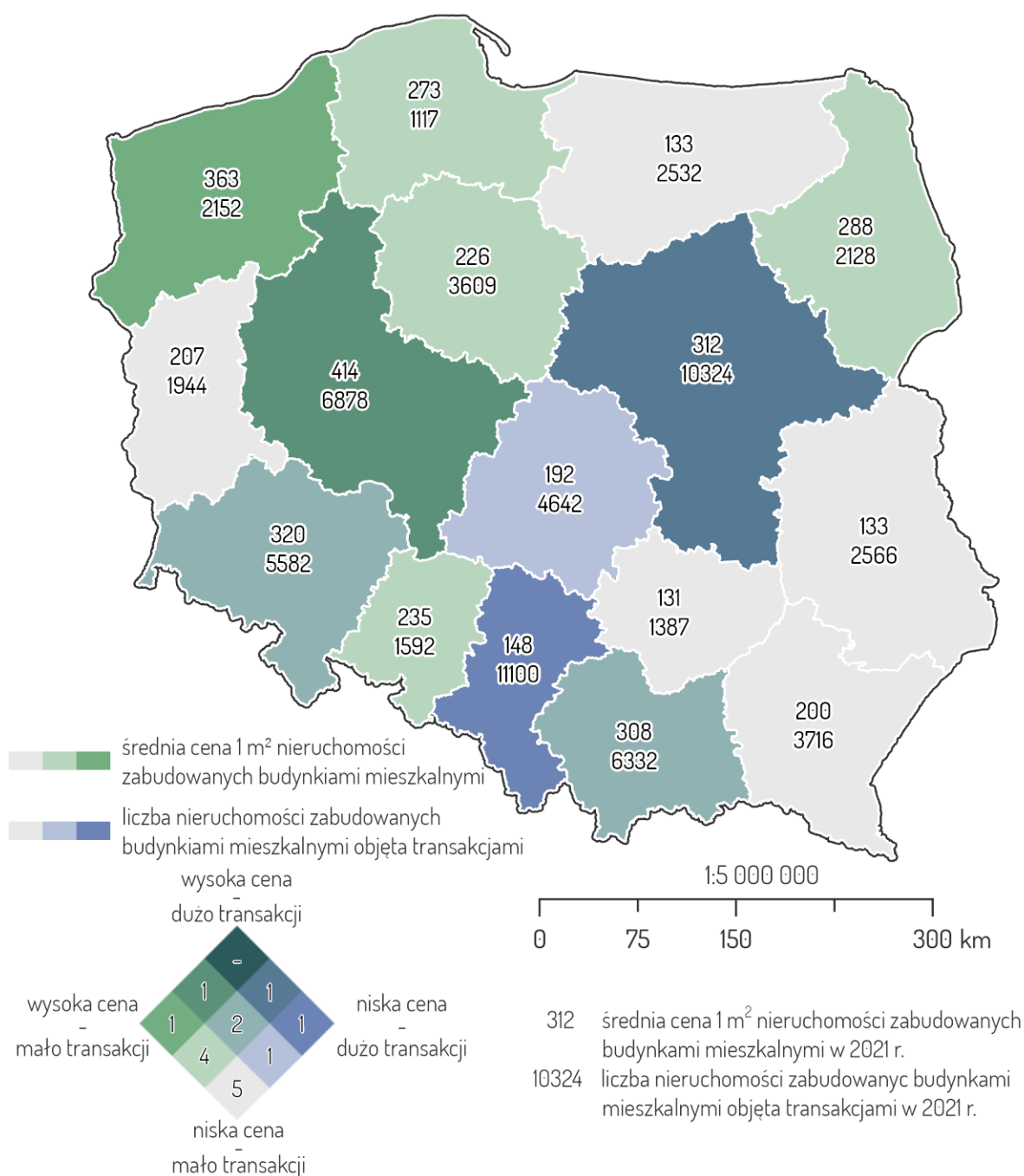
Rys. 7. Częstotliwość obrotu nieruchomościami w Polsce w latach 2016–2021 mierzona liczbą nieruchomości  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W ujęciu regionalnym rynek nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych w 2021 r. wykazywał największą częstotliwość transakcji w województwie mazowieckim i dolnośląskim – ponad 34 000. Można zaobserwować współwystępowanie podobnych poziomów cen i liczby transakcji. Świadczy o tym brak obecności sytuacji wysokich cen i niskiej liczby transakcji oraz odwrotnej, tj. niskich cen i dużej liczby transakcji. Łącznie w 7 województwach niskie poziomy cen współwystępują z małą liczbą transakcji. (Rys. 8)



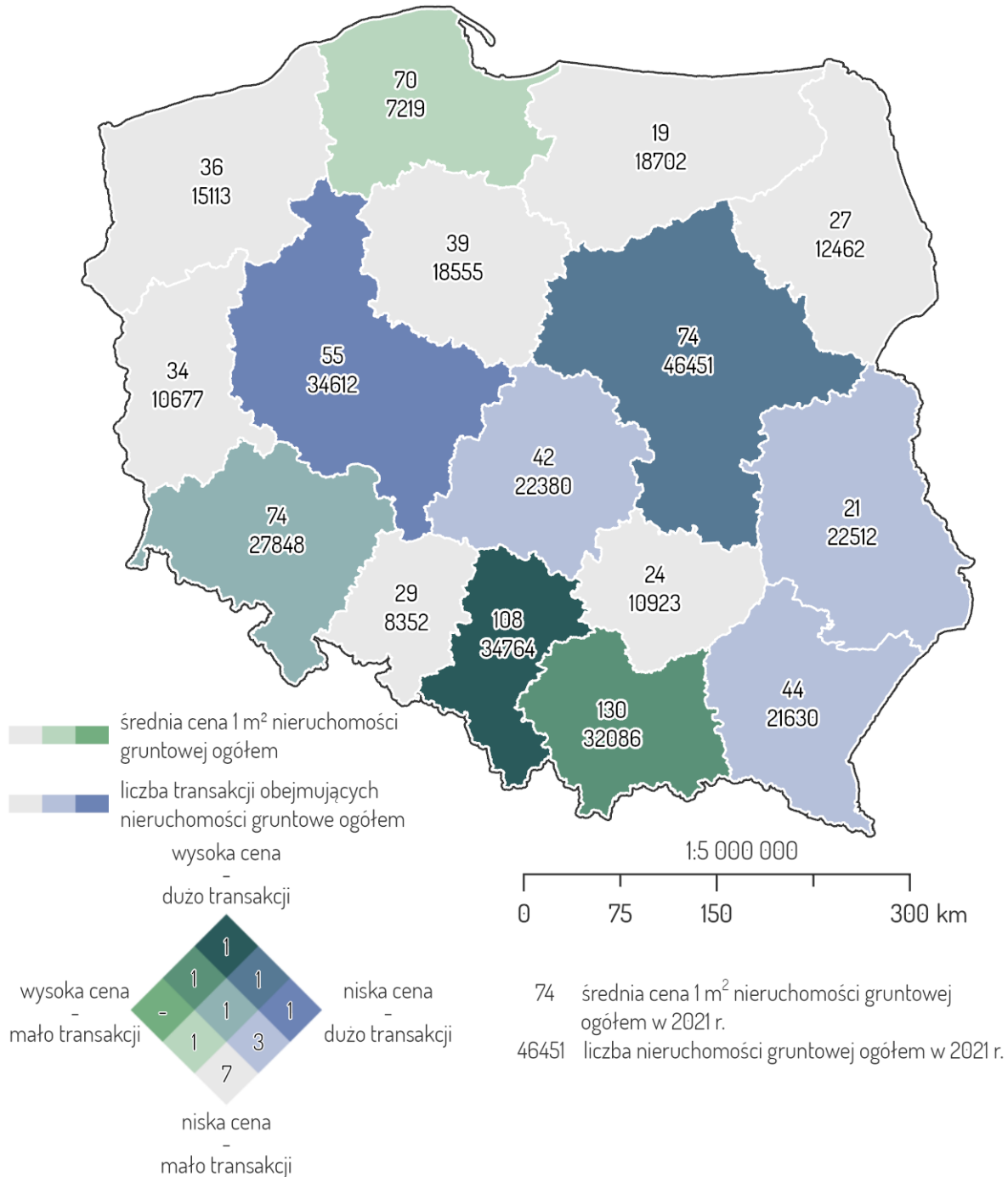
Rys. 8. Poziom cen i częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi w 2021 r.  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Na rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi zauważa się znaczne zróżnicowanie w zakresie współwystępowania obrotu i poziomu cen. Najwyższe ceny osiągały województwa wielkopolskie i zachodniopomorskie, o średniej i niskiej liczbie nieruchomości objętych transakcjami. Natomiast największy obrót na rynku nieruchomości występował w województwach śląskim i mazowieckim, jednocześnie odnotowano tam niski i średni poziom cen. W 5 województwach współwystępowały niskie poziomy cen i mała liczba transakcji. Wpływ na tak znaczące różnice cen może mieć zróżnicowany charakter nieruchomości, w kwestii np. powierzchni, czy istniejących podziałów geodezyjnych, który w połączeniu ze stosunkowo niewielkim obrotem w większości województw może utrudniać porównanie w układzie ogólnopolskim. (Rys. 9)



Rys. 9. Poziom cen i częstotliwość obrotu nieruchomościami zabudowanych budynkami mieszkalnymi w 2021 r.  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

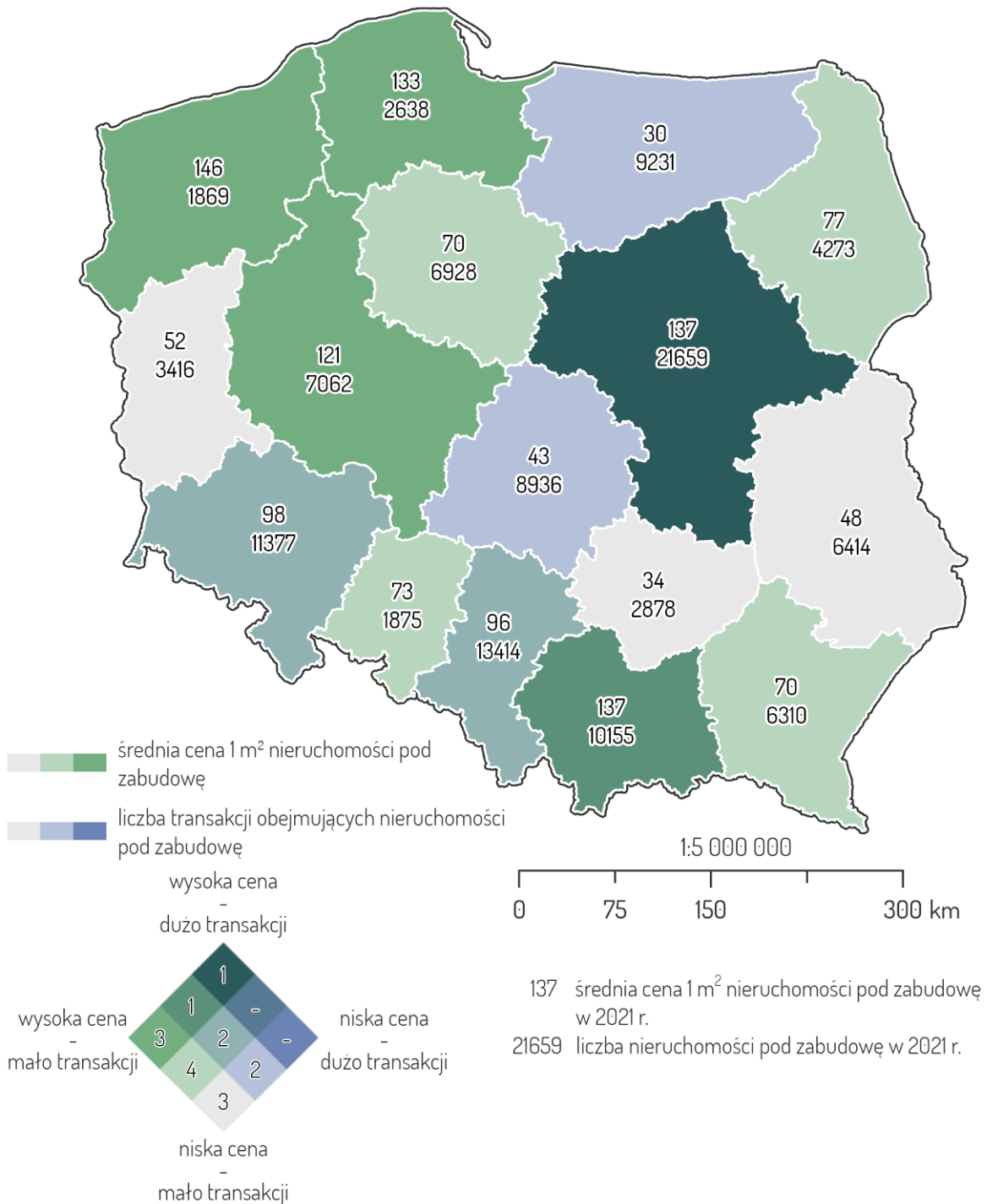
Zróźnicowanie poziomu cen i skali obrotu nieruchomościami gruntowymi było widoczne w podziale regionalnym. Dominującym współwystępowaniem, obecnym w 7 województwach były zarówno niskie ceny i mała liczba nieruchomości wchodząca w skład obrotu. Wysokie ceny przekraczające 100 zł/m<sup>2</sup> występowały w małopolskim (duża liczba nieruchomości) i śląskim (średnia liczba nieruchomości). Średni zakres cenowy (70-75 zł/m<sup>2</sup>) był obecny w mazowieckim (wysoka liczba nieruchomości), dolnośląskim (średnia liczba nieruchomości) oraz pomorskim (niska liczba nieruchomości). Druga największa liczba nieruchomości podlegających obrotowi występowała w wielkopolskim, przy relatywnie niskich cenach średnich (55 zł/m<sup>2</sup>). (Rys. 10)



Rys. 10. Poziom cen i częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi ogółem w 2021 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

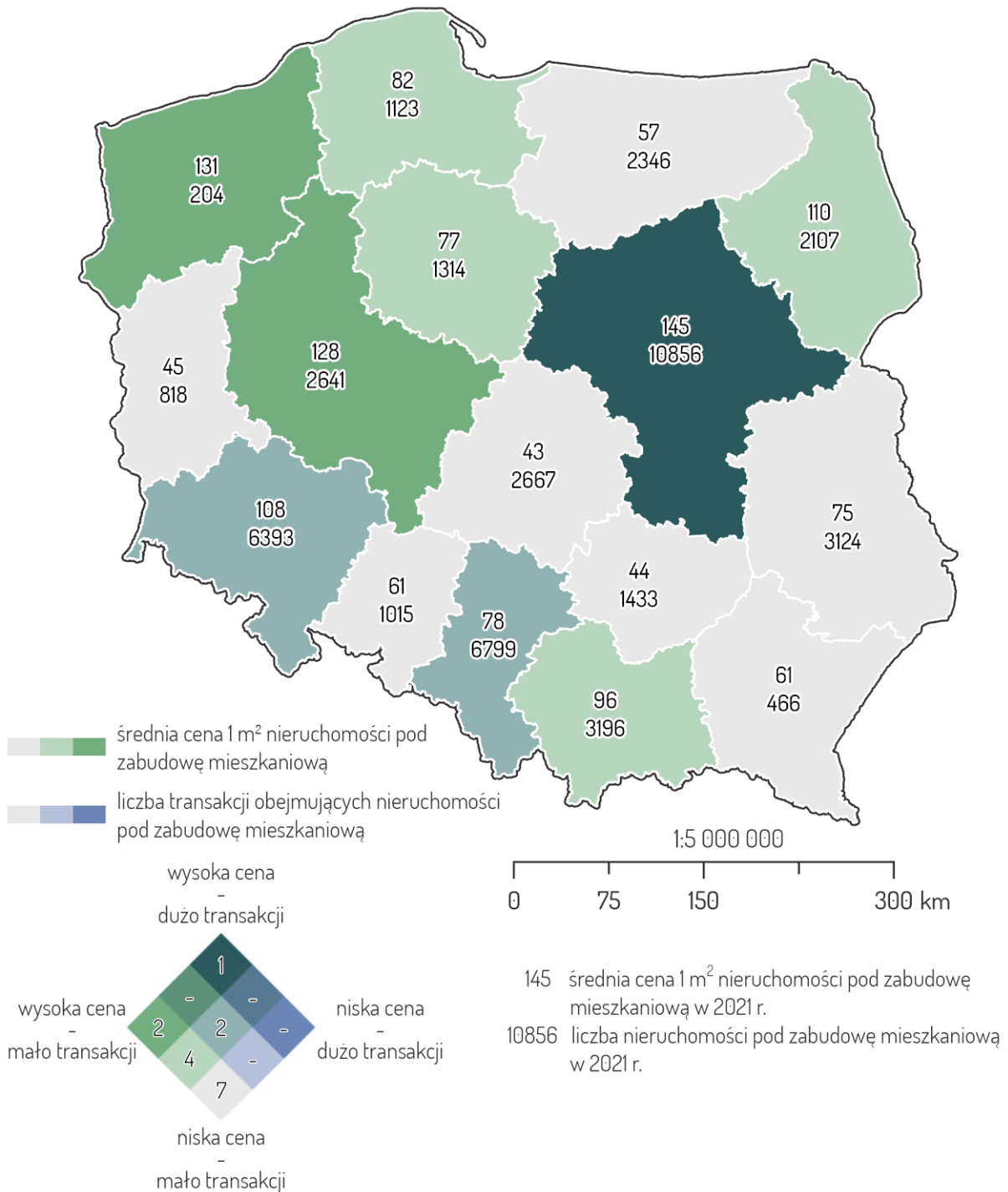
W kategorii nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę wysoki poziom cen – ponad 120 zł/m<sup>2</sup> występował w 5 województwach. W mazowieckim dodatkowo odnotowano największy obrót nieruchomościami tego typu – ponad 21 000, natomiast w małopolskim było to ok. 10 000, a w zachodniopomorskim, pomorskim i wielkopolskim obrót dotyczył ok. 1800-7000 nieruchomości. Średni poziom cen, 70-100 zł/m<sup>2</sup> odnotowano w 6 województwach – 4 o niskim obrocie, a 2 o średnim. Niski zakres cen występował w 5 województwach – 3 wraz z niskim obrotem, a 2 o średnim. (Rys. 11)



Rys. 11. Poziom cen i częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę ogółem w 2021 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W segmencie nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową największy obrót oraz ceny występowały w mazowieckim. Wysokie ceny odnotowano również w zachodniopomorskim i wielkopolskim, jednakże obrót mieścił się w niskim zakresie. Średni poziom cen występował w 6 województwach – 4 z niskim poziomem obrotu, a 2 ze średnim. Województwa o niskim poziomie cen cechowały się również małą częstotliwością obrotu. (Rys. 12)

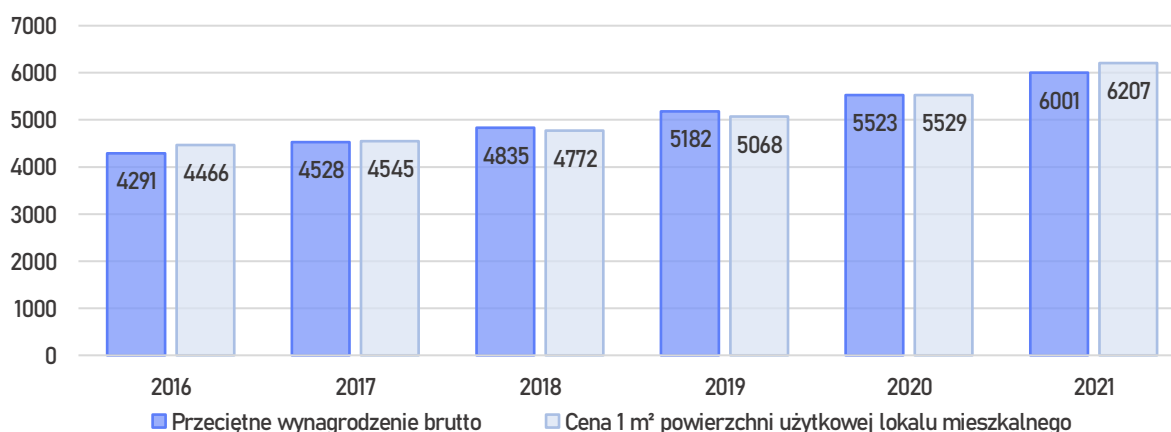


Rys. 12. Poziom cen i częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową w 2021 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

## 1.1.2. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej

Zgodnie z danymi GUS, 2021 r. charakteryzował się dynamicznym wzrostem średniego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej. Przeciętna płaca w 2021 r. wynosiła 6001 zł brutto, a jej wzrost utrzymywał się na poziomie 8,6% w stosunku rocznym. W latach 2016–2020 odnotowano wolniejsze tempo wzrostu płac na poziomie 5,5% w 2017 r. do 7,2% w 2019 r. W całym badanym okresie uśrednione miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej (łącznie z zaliczkami na podatek dochodowy od osób fizycznych oraz ze składkami na obowiązkowe ubezpieczenia społeczne, natomiast bez wypłat nagród rocznych) zwiększyło się z 4291 zł w 2016 r. do wspomnianych 6001 zł w 2021 r., a więc o 39,9% (+1710 zł). W 2021 r. szybkie tempo zwiększania się poziomu inflacji przewyższało wzrost przeciętnych płac. W poprzednich latach można było zauważyć współwystępujący z niskim poziomem stóp procentowych optymizm konsumencki, przyczyniający się do wzrostu popytu na nieruchomości mieszkaniowe, który został ograniczony w ostatnich miesiącach 2021 r. Systematyczne zwiększanie się wynagrodzeń w analizowanym czasie wpłynęło w pewnym zakresie na poprawę wskaźników ilustrujących sytuację ekonomiczną gospodarstw domowych, które generują popyt na mieszkania oraz na grunty przeznaczone pod zabudowę. (Rys. 13)



Rys. 13. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej a cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w Polsce w latach 2016–2021

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS

Badając relację przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w stosunku do kształtowania się cen nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, można zaobserwować zbliżone wartości dla obu tych średnich w latach 2017–2020 oraz dynamiczne tempo wzrostu cen nieruchomości mieszkaniowych w 2021 r. W 2020 r. stosunek wynagrodzenia do ceny za 1 m<sup>2</sup> PUM był bliski jedności, co uwiadacza prawidłowość, że średnia pensja brutto wystarczała na zakup 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania. W 2021 r. obserwuje się wyraźny skok obu wartości, przy czym proporcja pozostaje na niekorzyść pensji, która pozostaje niższa o 206 zł. Na końcu oraz na początku okresu objętego analizą różnica pomiędzy przeciętnymi wynagrodzeniami a cenami mieszkań wyrażona wskaźnikiem dostępności cenowej mieszkań utrzymywała się na zbliżonym poziomie 0,96–0,97. W ujęciu rocznym w 2021 r. zanotowano zmniejszanie się dostępności cenowej mieszkań. (Rys. 13) Szczegółowe dane dotyczące dostępności cenowej wybranych rodzajów nieruchomości w latach 2016–2021 w Polsce przedstawia Tab. 1.



Tab. 1. Wskaźnik dostępności cenowej wybranych rodzajów nieruchomości w latach 2016–2021 w Polsce

Wskaźnik dostępności cenowej	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Tempo zmian (2021 do 2020)	
							[+/-]	[%]
Lokal mieszkalny	0,96	1,00	1,01	1,02	1,00	0,97	-0,03	-3%
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	18,58	23,64	25,92	27,56	25,29	25,76	+0,47	+2%
Nieruchomość gruntowa ogółem	37,97	74,23	72,16	48,88	46,03	40,07	-5,96	-13%
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	44,46	45,74	43,56	51,30	49,76	45,46	-4,30	-9%
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	66,01	53,90	53,72	57,57	34,52	47,25	+12,73	+37%

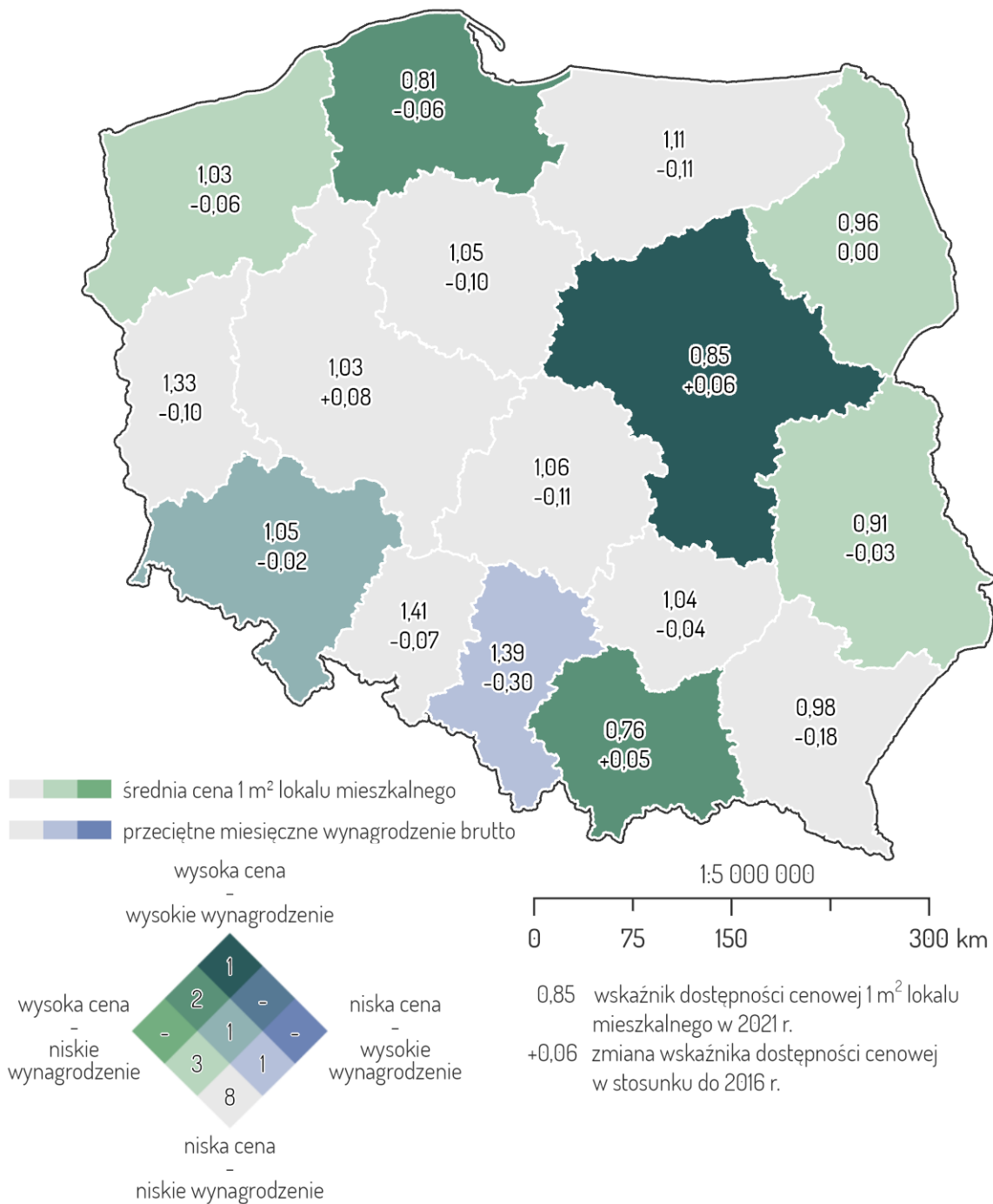
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Analiza wskaźnika dostępności cenowej nieruchomości liczona proporcją średniego miesięcznego wynagrodzenia brutto do średniej ceny za 1 m<sup>2</sup> wykazała w 2021 r. niewielki spadek dostępności cenowej mieszkań (o 3%) oraz nieznaczną poprawę dostępności gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi (o niespełna 2%) w porównaniu z 2020 r. W 2021 r. zaobserwowano roczny spadek dostępności cenowej nieruchomości gruntowych (o 13%) oraz budowlanych (o 9%). Najwyższe wahania w badanym okresie przyjmował wskaźnik dostępności cenowej gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (od spadku o 40% w 2020 r. do 37% wzrostu w 2021 r.). Zatem, uwzględniając średnie pensje, w trakcie sześciu analizowanych lat nakłady potrzebne na zakup 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej lub działki inwestycyjnej były znacznie zróżnicowane. Niemniej należy wskazać na ogólną tendencję zmniejszania się statystycznej dostępności cenowej większości rodzajów nieruchomości w badanym okresie.

Analiza dostępności cenowej mieszkań w podziale na województwa ujawnia znaczące zróżnicowanie wskaźników w obrębie Polski, wahające się między 0,76 a 1,41. Łącznie 6 województw odnotowało wskaźnik poniżej 1,00, czyli sytuację wyższych cen niż zarobków. W przypadku podkarpackiego, lubelskiego i podlaskiego dostępność cenowa kształtowała się nieznacznie poniżej wspomnianego poziomu. Bardziej niekorzystna sytuacja wystąpiła w mazowieckim i pomorskim, gdzie wskaźnik osiągał kolejno 0,85 oraz 0,81, natomiast wyraźnie najniższą dostępność mieszkań charakteryzowała małopolskie, na poziomie 0,76. W pozostałych regionach Polski można wyróżnić grupę 6 województw z dostępnością finansową na poziomie 1,03–1,11 oraz wyraźnie najwyższą, mieszczącą się w przedziale 1,33–1,41 w przypadku lubuskiego, śląskiego i opolskiego,

Zmiany w dostępności cenowej w latach 2016–2021 wykazują na zauważalne pogarszanie się badanego czynnika w 12 województwach. Wyraźnie największy spadek (o -0,30) zaobserwowano w śląskim, jednakże wciąż jest to jedno z województw o najwyższej dostępności cenowej mieszkań (1,39). W 5 innych jednostkach odnotowano spadek o co najmniej -0,10, natomiast w pozostałych 6 było to między -0,02 a -0,07. Wzrostami dostępności cenowej, na poziomie +0,05–0,06 charakteryzowały się mazowieckie oraz małopolskie, czyli 2 z 3 województw o najniższej dostępności mieszkań. Zwiększenie wskaźnika odnotowało również wielkopolskie, o +0,08. Jedynym województwem, które nie odnotowało zmiany dostępności cenowej było podlaskie. (Rys. 14)

Lokalne zróżnicowanie dostępności cenowej mieszkań będą ukazywały wyniki badania wskaźnika przeprowadzonego dla wybranych miast, które przedstawiono w dalszej części raportu.



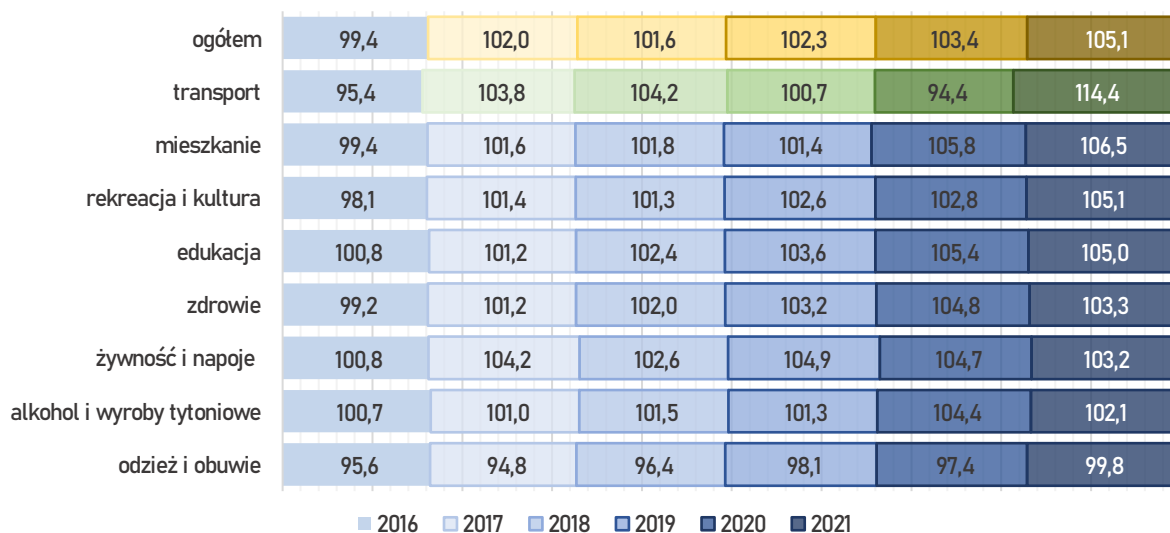
Rys. 14. Wskaźnik dostępności cenowej mieszkań w podziale na województwa w 2021 r.  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 1.1.3. Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych

Wskaźnik cen towarów i usług informuje o wzroście lub spadku średnich cen. Od 2017 r. zmiany cen towarów i usług wskazywały na inflację. Najwyższą wartość przeciętnych cen na rynku krajowym odnotowano w 2021 r. (wzrost o 5,7% względem roku poprzedniego). W badanym czasie dynamika wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych kształtowała się w tempie od -0,6% w 2016 r. do +5,7% w 2021 r. (w ujęciu rok do roku).

Szybkie tempo wzrostu inflacji w analizowanym okresie niejednokrotnie kojarzone jest przez analityków ze zwiększaniem się średnich nakładów przeznaczonych na transport (+19,0%), opłat związanych z mieszkaniem (+7,1%) oraz kulturą i rekreacją (+7,0%). Zjawisko inflacji jako jeden z podstawowych czynników kształtowania się wysokości stóp procentowych dla depozytów i kredytów hipotecznych o zmiennej stopie ma znaczenie dla rynku nieruchomości, w tym dla sektora mieszkaniowego. Inflacja w branży nieruchomości przejawia się wzrostem cen transakcyjnych – głównie za sprawą rosnących kosztów materiałów budowlanych oraz nakładów inwestycyjnych.

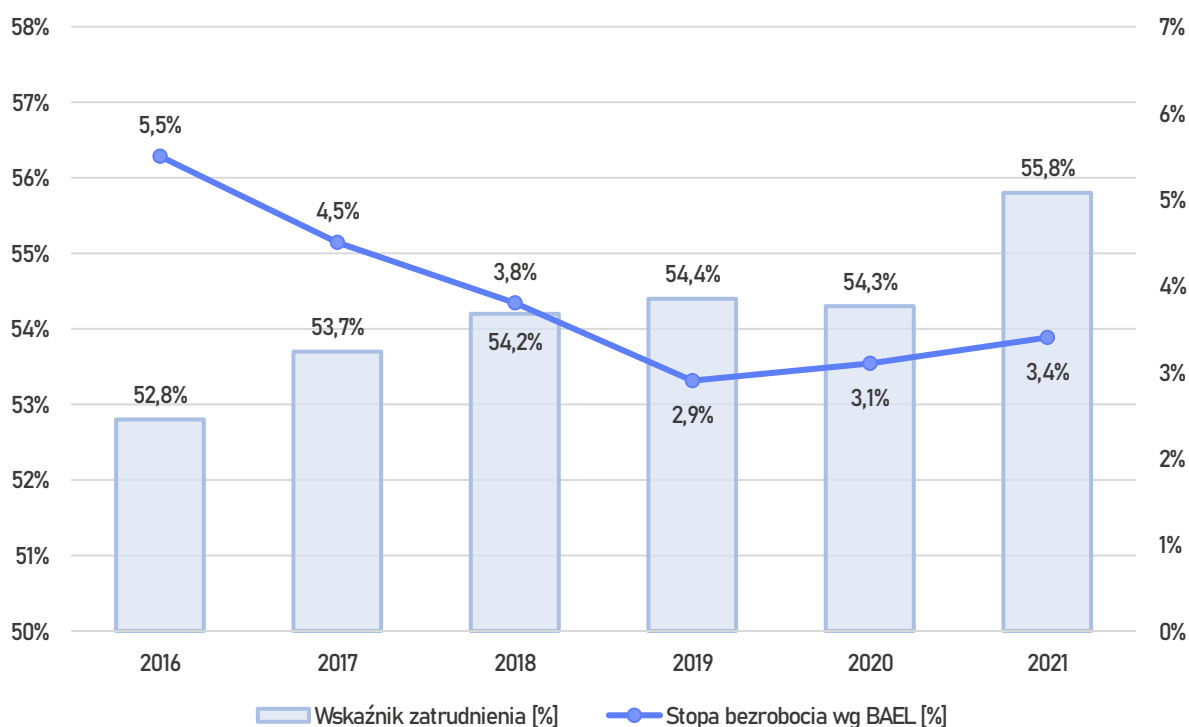
Rynek nieruchomości w latach 2016–2021 doświadczał silnej presji popytowej, co w konsekwencji przelożyło się na wzrost kosztów generowanych przez sektor budownictwa oraz wyższą cen obiektów. Ponadto wskaźnik cen towarów i usług należy do grupy czynników oddziałujących na ceny nieruchomości mieszkaniowych. Przeprowadzona analiza potwierdza stwierdzenie, że w badanym okresie zaobserwowano systematyczny wzrost cen nieruchomości, niezależnie od ich rodzaju. Najwyższą dynamiką wzrostu cen odznaczały się nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę oraz lokale mieszkalne. Wykaz wskaźników cen poszczególnych grup towarów i usług konsumpcyjnych na rynku krajowym w latach 2016–2021, bazujący na przeciętnych cenach producentów przedstawia Rys. 15.



Rys. 15. Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych według grup towarów w Polsce w latach 2016–2021  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS

## 1.1.4. Zatrudnienie i stopa bezrobocia

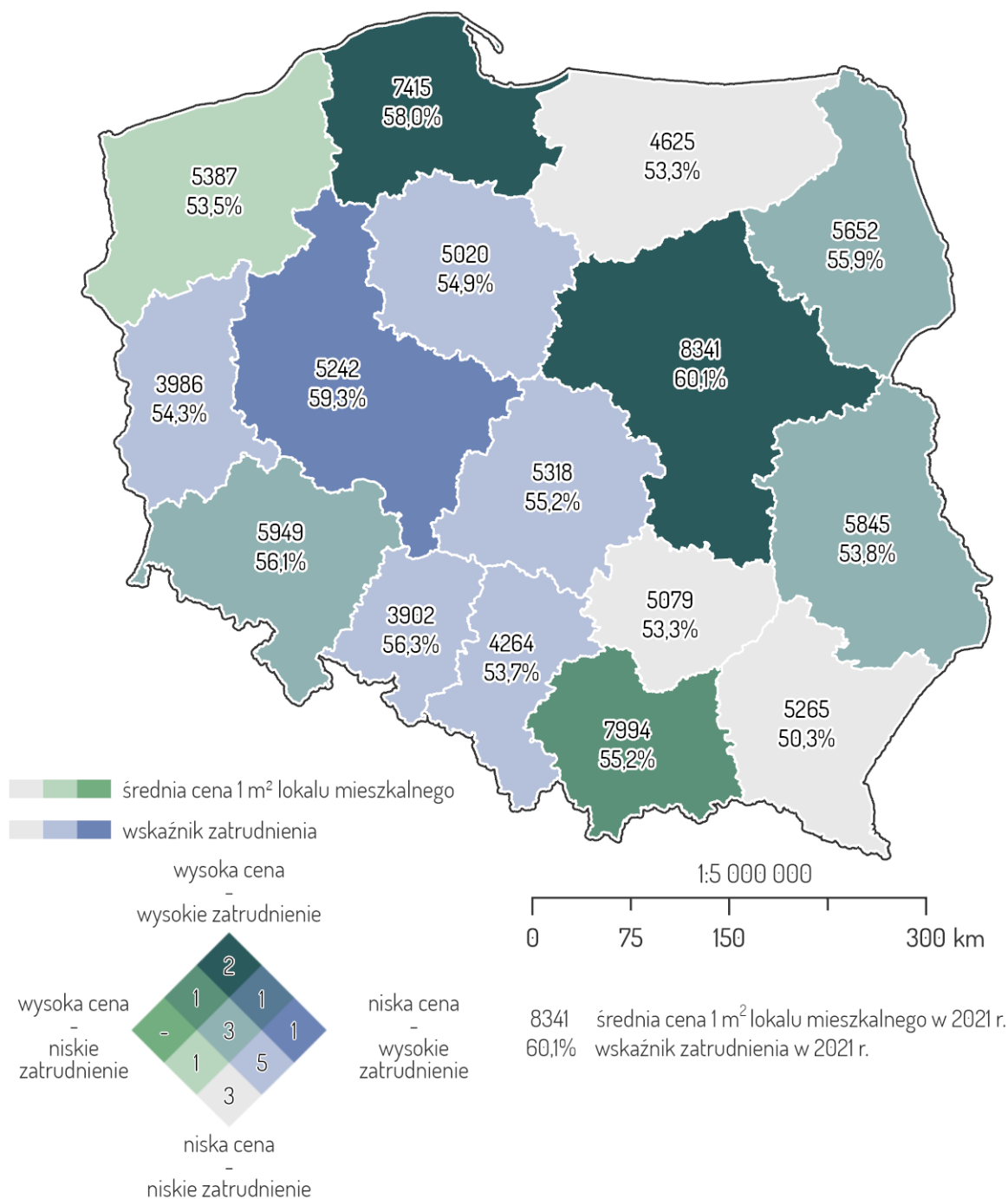
Wskaźnik zatrudnienia ogółem, rozumiany jako udział osób pracujących w ogólnej liczbie ludności w wieku 15–64 lata, w badanym okresie uległ wzrostowi z 52,8% do 55,8%, co stanowi zwiększenie o 3,0 p.p. Z przeprowadzonej analizy wynika, że do 2019 r. roczna dynamika zmian analizowanego wskaźnika pozostawała dodatnia. Odchylenie od trendu progresywnego zaobserwowano w 2020 r., kiedy odnotowano nieznaczny spadek aktywności zawodowej Polaków o 0,1 p.p. Analogicznie jak w przypadku wskaźnika zatrudnienia, w latach 2016–2019 w Polsce utrzymywał się pozytywny trend spadku stopy bezrobocia według BAEL<sup>16</sup>. W 2019 r. zanotowano jeden z najniższych w historii kraju poziomów bezrobocia (stopa bezrobocia wyniosła 2,9%). Od 2020 r. obserwowano wzrost stopy bezrobocia w ujęciu rocznym (o 0,2 p.p. w 2020 r. oraz o 0,3 p.p. w 2021 r.). Aktywność zawodowa mieszkańców ukazana wskaźnikami zatrudnienia oraz stopą bezrobocia to jeden z czynników wpływających na budowanie optymizmu konsumenckiego, bezpośrednio wpływającego na decyzje o zakupie nieruchomości, a tym samym mającego rzeczywiste przełożenie na rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych (wzrost cen i liczby transakcji). (Rys. 16)



Rys. 16. Aktywność zawodowa w Polsce w latach 2016–2021  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS

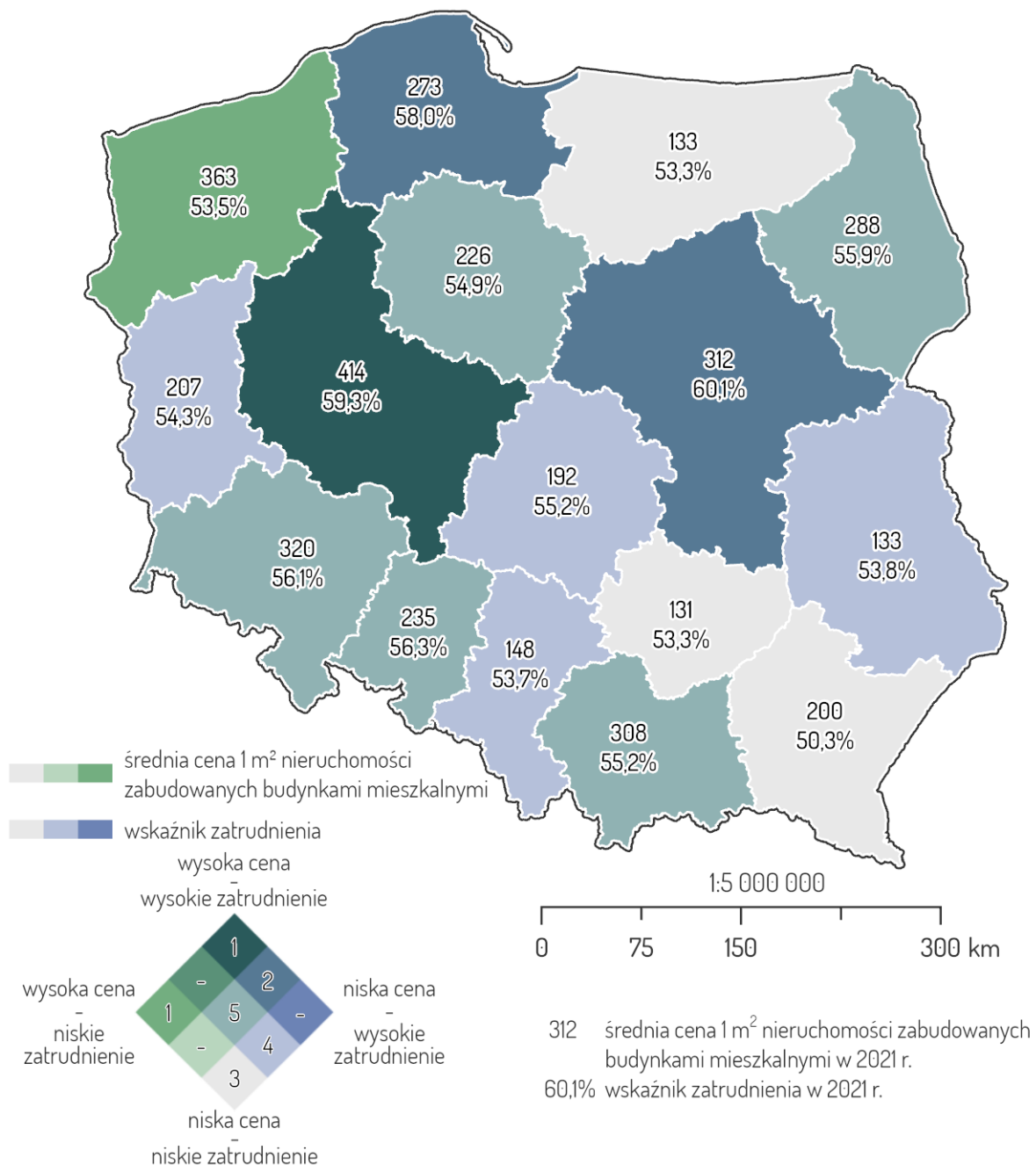
<sup>16</sup> Dane o aktywności ekonomicznej ludności w wieku 15 lat i więcej opracowano na podstawie reprezentacyjnego Badania Aktywności Ekonomicznej Ludności (BAEL) publikowanego przez Główny Urząd Statystyczny.

Ujęcie wojewódzkie poziomów cen lokali mieszkalnych i wskaźnika zatrudnienia dla 2021 r. pozwala zaobserwować duże zróżnicowanie współwystępowania poziomów aktywności zawodowej oraz wysokości przeciętnych cen za 1 m<sup>2</sup> PUM. W przypadku wysokich poziomów średnich cen dla województw mazowieckiego i pomorskiego występuje również wysokie zatrudnienie, natomiast w przypadku małopolskiego zatrudnienie osiąga średni poziom. Ponadto średni poziom zatrudnienia występował w 8 innych województwach, z czego w 3 o średnim poziomie cen oraz w 5 o niskim poziomie cen. Niski pułap średnich cen współwystępował z niskim zatrudnieniem w podkarpackim, świętokrzyskim i warmińsko-mazurskim, a w zachodniopomorskim ze średnim zatrudnieniem. (Rys. 17)



Rys. 17. Stosunek średnich cen lokali mieszkalnych i wskaźnika zatrudnienia w ujęciu wojewódzkim w 2021 r.  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

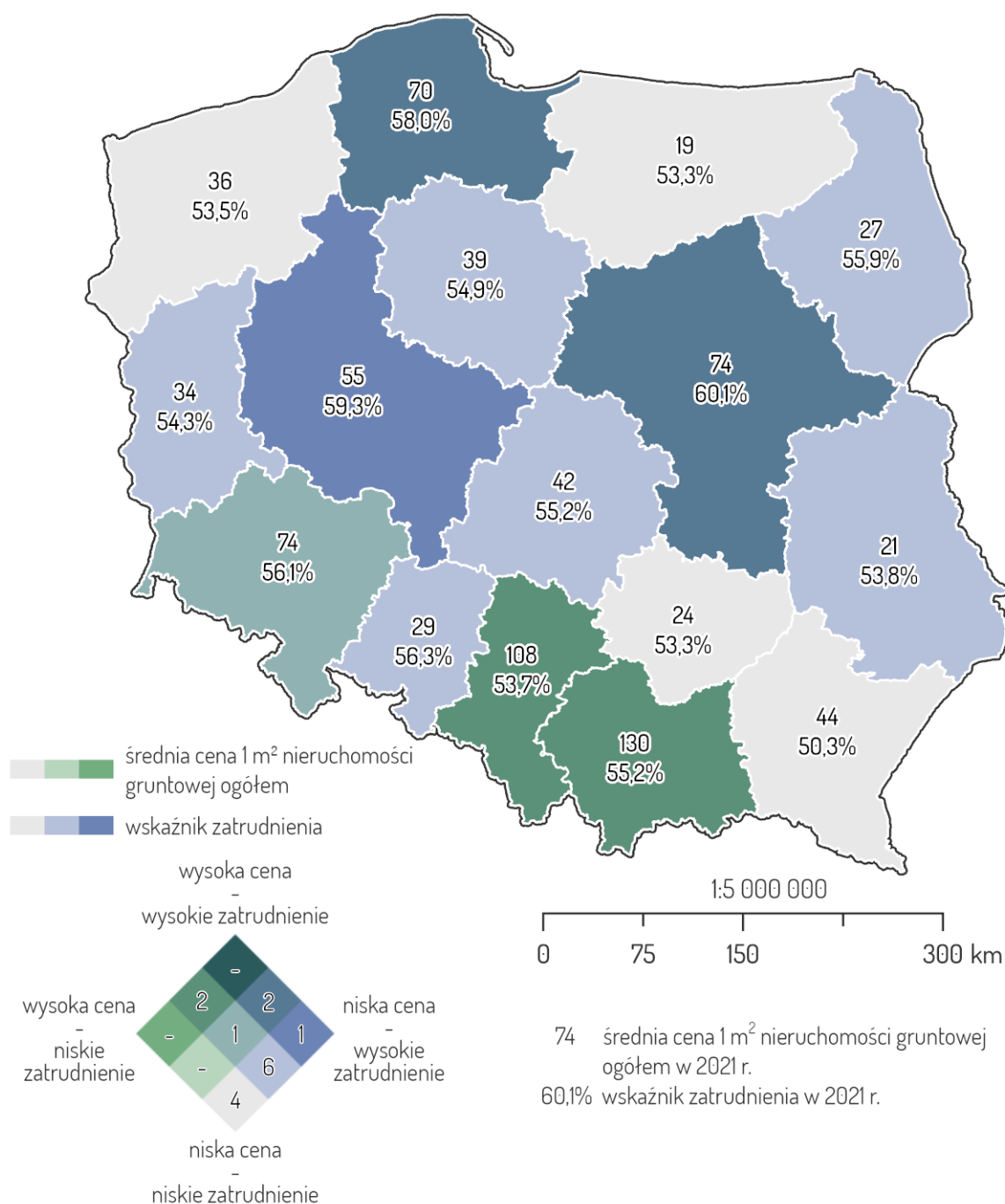
W zakresie średnich cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w stosunku do poziomu zatrudnienia występuje częstsze współwystępowanie podobnego poziomu wartości niż w przypadku lokali mieszkalnych. Wysokie ceny wraz z wysokim zatrudnieniem dotyczyły województw wielkopolskiego, natomiast podobny poziom cen przy niskim zatrudnieniu cechował zachodniopomorskie. W 5 województwach występowały średnie poziomy obu badanych czynników. Wysokie zatrudnienie i średnie ceny charakteryzowały pomorskie i mazowieckie. Zarówno niskie zatrudnienie i niskie ceny występowały w warmińsko-mazurskim, świętokrzyskim i podkarpackim. W pozostałych województwach stwierdzono współwystępowanie niskich cen i średniego poziomu zatrudnienia. (Rys. 18)



Rys. 18. Stosunek średnich cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i wskaźnika zatrudnienia w ujęciu wojewódzkim w 2021 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

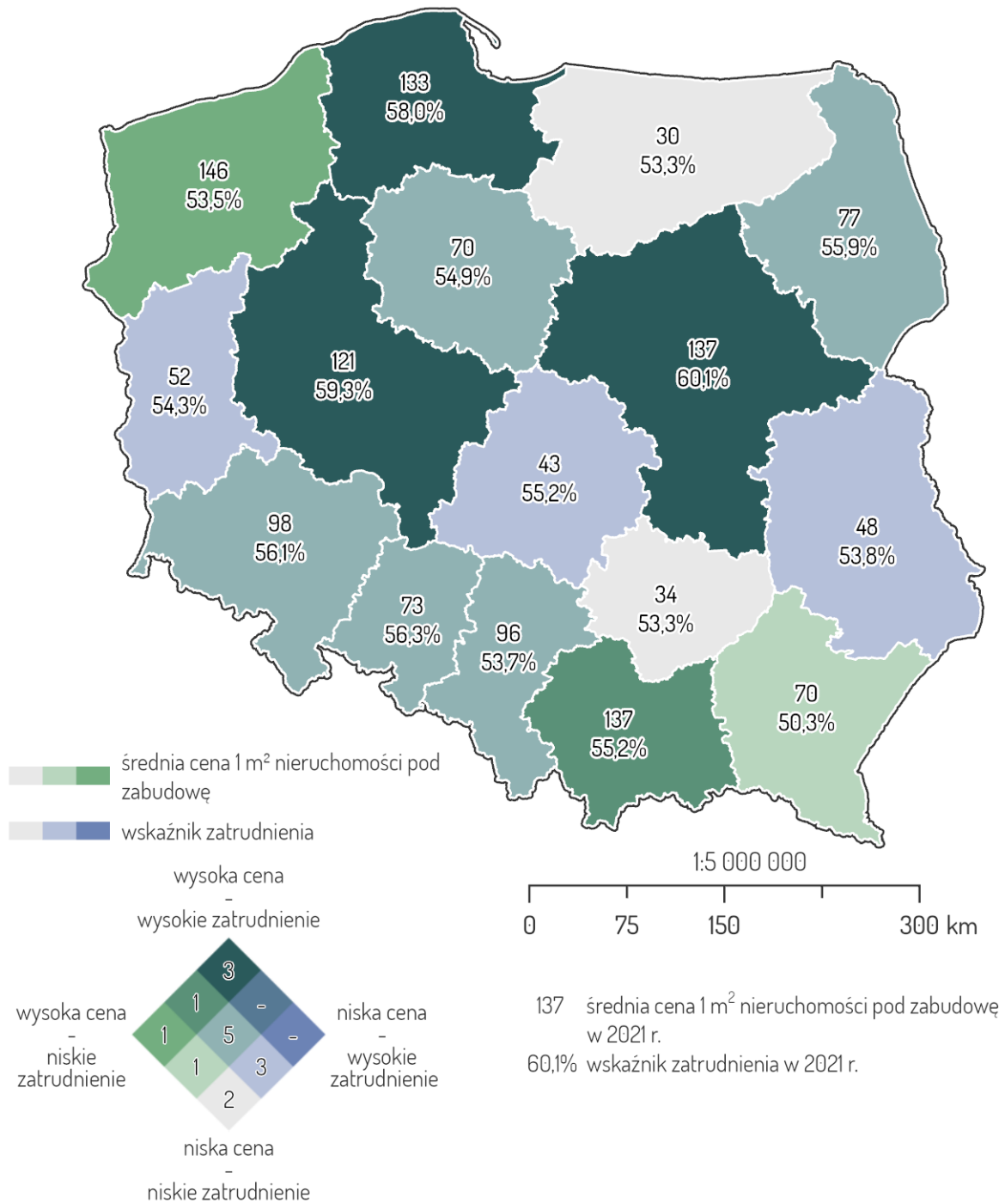
Średnie ceny nieruchomości gruntowych ogółem i poziom zatrudnienia wykazują znaczący udział niskiego poziomu cen w 11 województwach – w 4 wraz z niskim poziomem zatrudnienia, w 6 ze średnim oraz w wielkopolskim o wysokim zatrudnieniu. Średnie poziomy cen w mazowieckim i pomorskim współwystępują z wysokim zatrudnieniem, a w dolnośląskim ze średnim. Najwyższe ceny i średnie zatrudnienie cechowały województwa małopolskie i śląskie, przekraczając poziom 100 zł/m<sup>2</sup>. (Rys. 19)



Rys. 19. Stosunek średnich cen nieruchomości gruntowych ogółem i wskaźnika zatrudnienia w ujęciu wojewódzkim w 2021 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Poziom cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę wykazuje zauważalne współwystępowanie z poziomem zatrudnienia. Wysokie ceny, wraz z wysokim zatrudnieniem występowały w województwach mazowieckim, wielkopolskim i pomorskim, natomiast wraz ze średnim i niskim zatrudnieniem w małopolskim i zachodniopomorskim. W 5 województwach odnotowano średnie poziomy cen i zatrudnienia oraz w podkarpackim niskie zatrudnienie i średnie ceny. Wyłącznie w warmińsko-mazurskim i świętokrzyskim wystąpiły niskie zakresy obu badanych zagadnień. (Rys. 20)

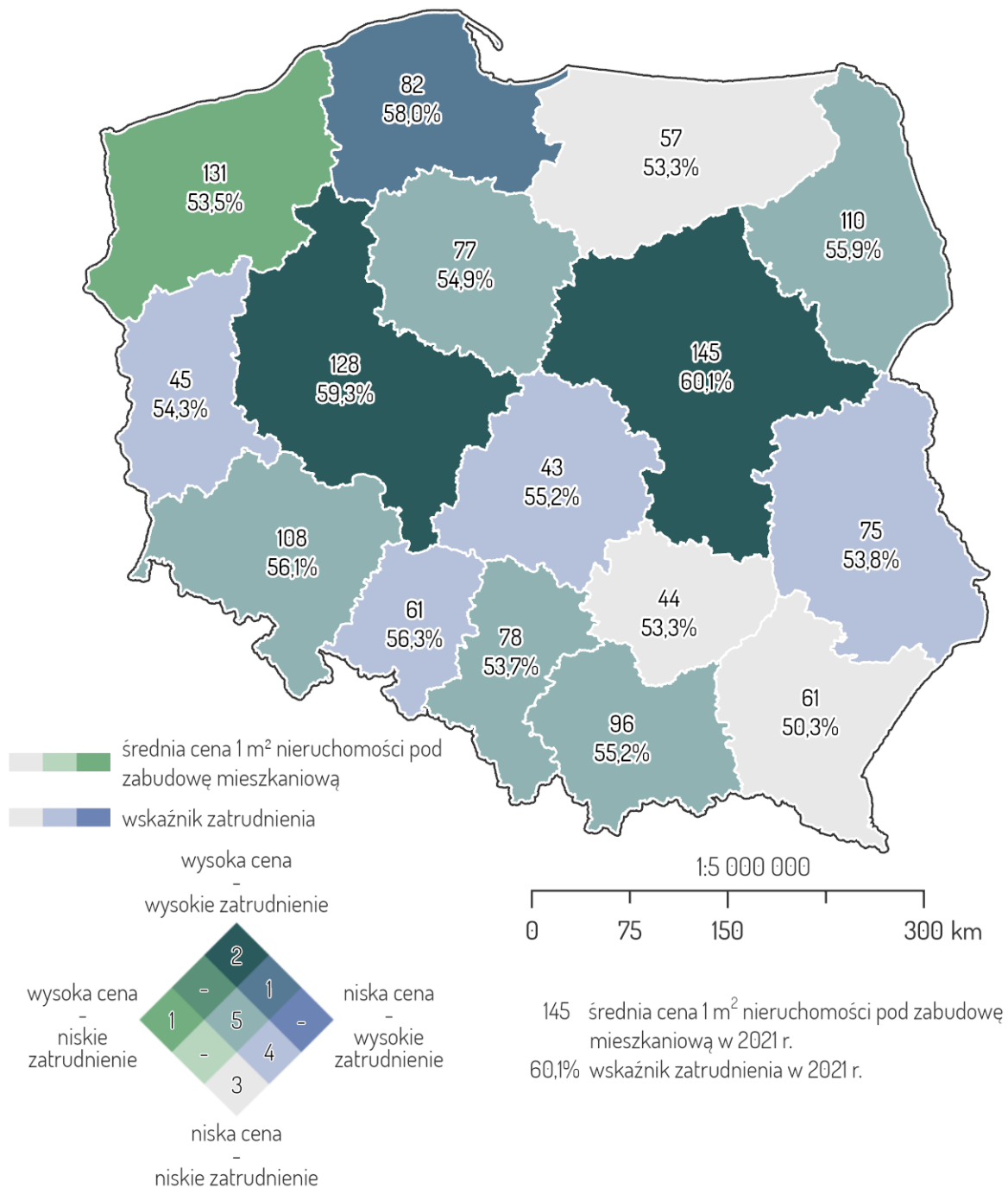


Rys. 20. Stosunek średnich cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę i wskaźnika zatrudnienia w ujęciu wojewódzkim w 2021 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS



Ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w stosunku do poziomu zatrudnienia wykazują współwystępowanie podobnych poziomów w przypadku województw mazowieckiego i wielkopolskiego – wysokie ceny i zatrudnienie, dla 5 województw – średnie ceny i zatrudnienie oraz dla podkarpackiego, świętokrzyskiego i warmińsko-mazurskiego – niskie ceny i zatrudnienie. W 4 województwach odnotowano średnie zatrudnienie, wraz z niskimi cenami, a w zachodniopomorskim – wysokie ceny i średnie zatrudnienie w pomorskim. (Rys. 21)

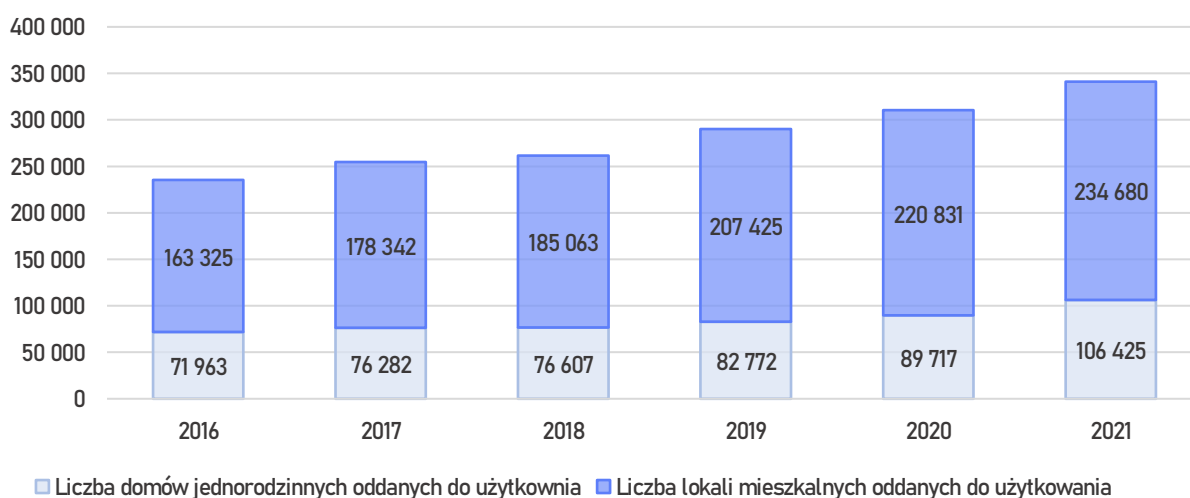


Rys. 21. Stosunek średnich cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i wskaźnika zatrudnienia w ujęciu wojewódzkim w 2021 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 1.1.5. Budownictwo

Skalę budownictwa mieszkaniowego w 2021 r. charakteryzowała najwyższa w badanym okresie dynamika wzrostu w zakresie liczby mieszkań i domów jednorodzinnych oddanych do użytkowania. W 2021 r. do użytkowania przekazano 109 388 budynków o charakterze mieszkalnym. W stosunku do 2020 r. zaobserwowano wzrost badanego wskaźnika o 18% (+92 699), natomiast w odniesieniu do 2016 r. o 47% (+74 227). Odnotowana liczba domów jednorodzinnych oddanych do użytkowania była wyższa o 48% w porównaniu z 2016 r. (+34 462). Od 2016 r. liczbę przekazanych do użytkowania mieszkań także charakteryzowała tendencja wzrostowa. W 2021 r. oddano do użytku 234 680 lokali mieszkalnych, czyli więcej o 44% (+71 355) niż w 2016 r. Podobnie w przypadku budynków wielorodzinnych, zauważane jest na przestrzeni analizowanych lat zwiększanie się wskaźnika (o 31%), przy czym w 2021 r. widoczny był niewielki spadek jego rocznej dynamiki i ustabilizowanie się rynku (-0,6%). Maksymalna średnioroczna zmiana parametru opisującego skalę budownictwa jednorodzinnego w Polsce wystąpiła w 2021 r. Liczba domów oddanych do użytkowania w 2021 r. zwiększyła się o 16 708 w porównaniu z 2020 r., a więc o niespełna 19%. Rekordowe tempo wzrostu liczby mieszkań oddanych do użytkowania wystąpiło w 2019 r. i wyniosło niewiele ponad 12% (22 362), po czym przyjęło tendencję spadkową do 6,3% w 2021 r. (13 849). Efekty działalności budowlanej w zakresie mieszkań i domów są w badanym okresie bardzo wysokie w obu kategoriach (odpowiednio 44% i 48%). (Rys. 22)



Rys. 22. Skala budownictwa mieszkaniowego wyrażona liczbą nieruchomości oddanych do użytkowania w latach 2016-2021 w Polsce

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS

Przeprowadzone analizy na danych statystycznych wskazują, że pomimo stale rosnących kosztów budowy w 2021 r. (w tym materiałów i usług) Polacy nadal chętnie rozpoczynali proces wznoszenia domów jednorodzinnych. Inwestycjom budowlanym sprzyjała postępująca cyfryzacja – od lipca 2021 r. przez Internet można było załatwić już ponad 20 formalności okołobudowlanych. Zainteresowanie inicjowaniem budowy nowych domów

prawdopodobnie wzmogło uchwalenie jesienią przepisów upraszczających ten proces, przy czym ich realny wpływ na aktywność budowlaną pozostawał ograniczony<sup>17</sup>.

Tab. 2. Efekty budownictwa mieszkaniowego (liczba i powierzchnia mieszkań) w podziale na rodzaj budownictwa w latach 2016–2021 w Polsce

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Tempo zmian (2021–2016)**
Mieszkania oddane do użytkowania ogółem	163 325	178 342	185 063	207 425	220 831	234 680	+71 355
Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania*	94,50	92,70	90,30	88,60	88,70	92,90	-1,60
Struktura mieszkań oddanych do użytkowania							
Mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	91 516	105 027	112 317	131 435	142 691	141 941	+50 425
Udział	56,03%	58,89%	60,69%	63,37%	64,62%	60,48%	+4,45%
Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania*	60,48	61,23	60,79	61,57	61,68	63,12	+2,64
Mieszkania indywidualne	65 706	67 657	66 220	69 226	73 991	88 130	22 424
Udział	40,23%	37,94%	35,78%	33,37%	33,51%	37,55%	-2,68%
Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania	145,80	145,11	144,27	143,62	142,94	143,05	-2,75
Spółdzielcze	2 707	2 311	3 024	2 167	1 498	2 019	-688
Udział	1,66%	1,30%	1,63%	1,04%	0,68%	0,86%	-0,80%
Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania	55,69	57,71	55,62	56,26	52,07	54,93	-0,76
Komunalne	1 746	1 715	1 863	1 838	1 009	1 260	-486
Udział	1,07%	0,96%	1,01%	0,89%	0,46%	0,54%	-0,53%
Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania	42,49	43,23	40,73	41,71	44,32	44,95	+2,46
Spółeczne czynszowe	1 340	1 486	1 510	2 467	1 615	1 215	-125
Udział	0,82%	0,83%	0,82%	1,19%	0,73%	0,52%	-0,30%
Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania	63,71	53,46	74,24	51,96	33,80	44,91	-18,80
Zakładowe	310	146	129	292	27	115	-195
Udział	0,19%	0,08%	0,07%	0,14%	0,01%	0,05%	-0,14%
Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania	63,16	76,27	77,45	62,29	199,96	71,07	+7,91

\*Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań została wyrażona w m<sup>2</sup>

\*\*Tempo zmian określa zmianę w stosunku do 2016 r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

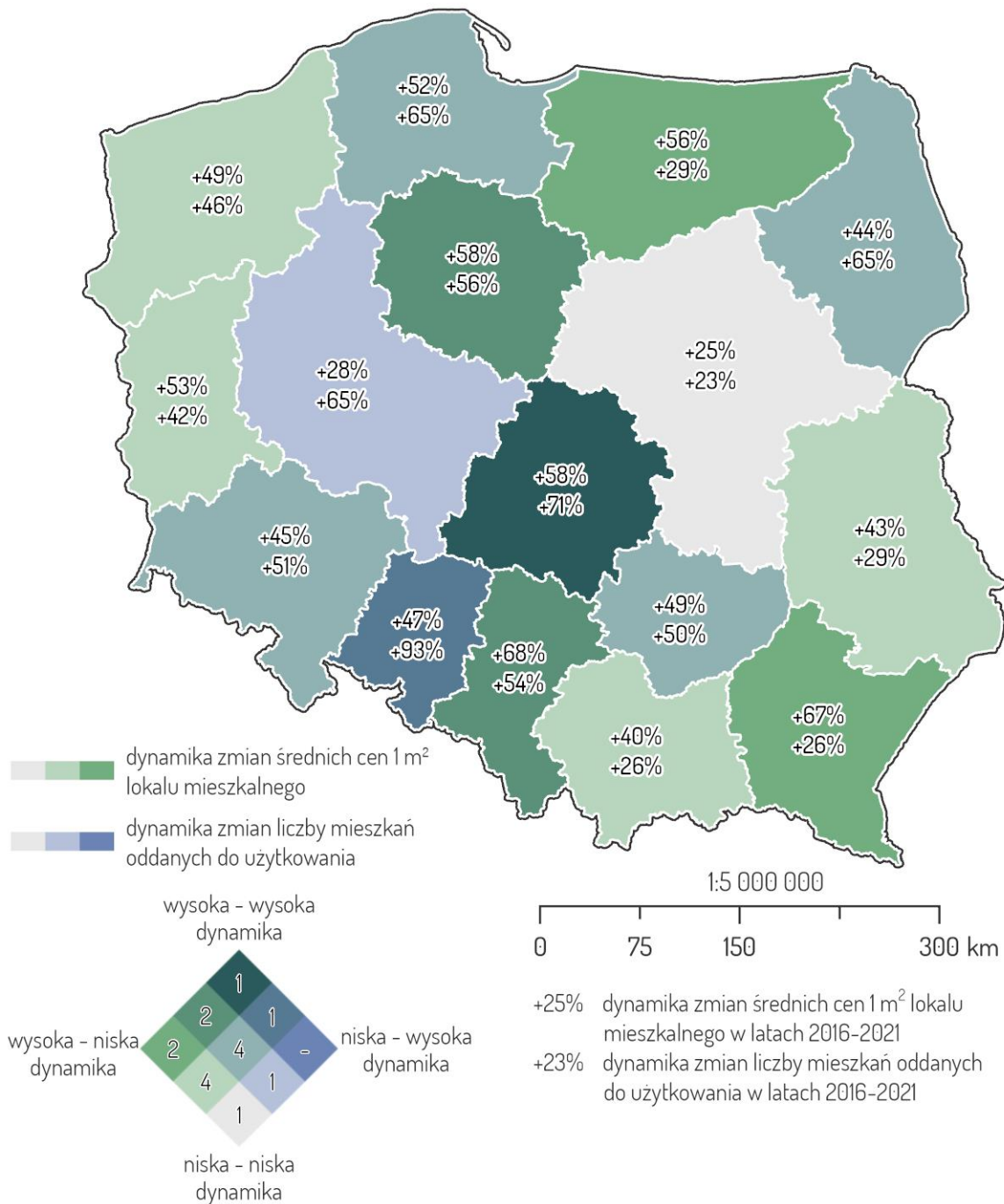
Należy zauważyć, że pod względem powierzchni użytkowej warunki mieszkaniowe w Polsce nie ulegają znacznym zmianom. Średnia PUM oddanego do użytkowania w 2021 r. wynosiła 92,90 m<sup>2</sup> i była o 4,20 m<sup>2</sup> większa w porównaniu z przeciętną wartością notowaną w 2020 r. (niespełna 5% wzrost). W strukturze mieszkań oddanych do użytkowania uwidacznia się wyraźna dominacja zasobu deweloperskiego przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem (niewiele ponad 60% w 2021 r.) oraz znaczący udział własności indywidualnej (odpowiednio

<sup>17</sup> Ze względu na czas obowiązywania przepisów w skali roku oraz warunków udzielania kredytów hipotecznych przez banki na podstawie przedłożenia pozwolenia na budowę (w przypadku kredytu na budowę domu).

37,55%). W 2021 r. odnotowano niewielki spadek udziału mieszkań deweloperskich (o 4,14 p.p.) oraz wzrost indywidualnych (o 4,04 p.p.). W strukturze mieszkań oddanych do użytkowania najmniejszy udział przypada lokalom spółdzielczym (0,86%), komunalnym (0,54%), społecznym czynszowym (0,52%) oraz zakładowym (0,05%). Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań w podziale na różne rodzaje własności wskazuje na wysokie rozbieżności. Największe przeciętne powierzchnie mieszkań charakteryzowały zasób indywidualny (143,05 m<sup>2</sup>), kolejno zakładowy (71,07 m<sup>2</sup>) oraz deweloperski (63,12 m<sup>2</sup>). Najmniejsze mieszkania oddawane do użytku w 2021 r. dotyczyły mieszkań społecznych czynszowych (44,91 m<sup>2</sup>), komunalnych (44,95 m<sup>2</sup>) oraz nieco większych spółdzielczych (54,93 m<sup>2</sup>). Szczegółowe dane opisujące strukturę mieszkań oddawanych do użytkowania w latach 2016–2021 wraz z trendami zmian ukazuje Tab. 2.

Analiza zmian w zakresie średnich cen 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz liczby mieszkań oddanych do użytkowania pozwala na określenie, w których województwach następuje dynamiczny rozwój lokalnego rynku nieruchomości, rozumiany jako wzrost nowego zasobu mieszkaniowego, jak i wzrost poziomu cen. Wysokie poziomy dynamiki w tych zakresach mogą świadczyć o rosnącym popycie i podaży na lokalnych rynkach.

Wysoka dynamika w obu badanych kryteriach występowała w województwie łódzkim, natomiast niska w mazowieckim, cechującym się najwyższymi jednostkowymi wartościami cen i liczebności nowych zasobów mieszkaniowych. Pozostałe województwa cechują się zróżnicowanym współwystępowaniem badanych czynników. Skrajną wartość prezentowały warmińsko-mazurskie i podkarpackie, gdzie wysoka dynamika cen występowała wraz z niską dynamiką zmian liczby nowych zasobów mieszkaniowych oddawanych do użytkowania. W badanym czasie przeprowadzona analiza wykazała zdecydowaną i stałą dodatnią tendencję zmian średnich cen mieszkań w Polsce. (Rys. 23)



Rys. 23. Dynamika w zakresie zmian poziomu średnich cen lokali mieszkalnych i nowych mieszkań oddanych do użytkowania między 2016 a 2021 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Zestawienie ukazujące relację omówionych w niniejszym podrozdziale wybranych wskaźników makroekonomicznych w stosunku do cen badanych rodzajów nieruchomości na przestrzeni sześciu lat objętych analizą przedstawiono w Tab. 3.

Tab. 3. Relacja wybranych wskaźników makroekonomicznych w stosunku do poziomu cen poszczególnych rodzajów nieruchomości w Polsce latach 2016–2021

		2016	2017	2018	2019	2020	2021	Tempo zmian (2021-2016)*	
								[+/-]	[%]
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto [zł]		4291,0	4528,0	4835,0	5182,0	5523,0	6001,0	+1711,0	+40%
Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych**		99,4	102,0	101,6	102,3	103,4	105,1	-	-
Wskaźnik zatrudnienia [%]		52,8	53,7	54,2	54,4	54,3	55,8	+3,0	-
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]		5,5	4,5	3,8	2,8	3,1	3,4	-3,8	-
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania [szt.]		163 325,0	178 342,0	185 063,0	207 425,0	220 831,0	234 680,0	+71 355,0	+44%
Liczba domów jednorodzinnych oddanych do użytkowania [szt.]		71 963,0	76 282,0	76 607,0	82 772,0	89 717,0	106 425,0	+34 462,0	+48%
Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania [m <sup>2</sup> ]		94,5	92,7	90,3	88,6	88,7	92,9	-1,6	-2%
Lokale mieszkalne	ŚC – 1 m <sup>2</sup> **	4 466	4 545	4 772	5 068	5 529	6207	+1741	+39%
	CO ****	175 742	191 332	214 644	217 230	207 891	252 532	+76 790	+44%
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	231	191	186	188	218	233	+2	+1%
	CO	45 109	49 243	57 161	56 464	60 579	67 601	+22 492	+50%
Nieruchomości gruntowe	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	113	61	67	106	120	128	+15	+13%
	CO	224 468	244 098	270 760	266 673	325 719	396 014	171 546	+76%
Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	97	99	111	101	111	132	+35	+36%
	CO	52 275	63 659	70 339	70 154	96 543	118 435	+66 160	+127%
Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	65	84	90	90	101	127	+62	+95%
	CO	15 293	19 697	21 815	24 442	36 995	46 502	+31 209	+204%

\*Tempo zmian określa zmianę w stosunku do 2016 r.

\*\*Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (pot. inflacja) dotyczy przeciętnych cen oferowanych przez producentów na rynku krajowym. Okres poprzedni = 100

\*\*\*ŚC – 1 m<sup>2</sup> – średnia cena za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości

\*\*\*\*Częstotliwość obrotu ukazuje liczbę nieruchomości biorących udział w obrocie

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS, GUS

## 1.2. Analiza wpływu czynników makroekonomicznych na poziom cen i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości w układzie regionalnym

### 1.2.1. Województwo dolnośląskie

W województwie dolnośląskim obserwowany jest stały wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto, które w 2021 r. wyniosło ponad 6200 zł, będąc o przeszło 1800 zł wyższe w stosunku do 2016 r. i tym samym przewyższało ogólnopolski poziom o ok. 240 zł. Wysoki wzrost wynagrodzeń, w porównaniu do lat ubiegłych był widoczny w ostatnich dwóch latach. Poziom cen mieszkań w 2021 r. wynosił ponad 5900 zł/m<sup>2</sup>, tym samym odnotował wzrost poziomu od 2016 r. o ok. 1830 zł/m<sup>2</sup>, przy czym o ponad 1270 zł/m<sup>2</sup> w stosunku do 2020 r. Był to zdecydowanie najwyższy wzrost cen rok do roku spośród wszystkich województw. Charakter zmian opisywanych wyżej wskaźników ma istotny wpływ na poziom dostępności cenowej mieszkań, która odnotowała wyraźny wzrost na przestrzeni lat 2016–2020 z 1,07 do 1,22, aby spaść w ostatnim roku do poziomu 1,05. W obrocie nieruchomościami lokalowymi następował łagodny wzrost w latach 2016–2019 oraz wyraźny spadek w 2020 r. i gwałtowny wzrost w 2021 r. Charakter tych zmian w dużej mierze może wynikać z pandemii COVID-19, 2-letnie sumy z lat 2018–2019 oraz 2020–2021 wskazują na delikatny trend wzrostowy. Tym samym znaczący wzrost obrotu w ostatnim roku stanowi pewną kompensację spadku z roku poprzedzającego.

W zakresie nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi zarówno ceny wykazywały niewielki zróżnicowanie na poziomie ok. 100 zł/m<sup>2</sup> w latach 2016–2019, natomiast w latach 2020–2021 odnotowano wyraźne wzrosty do 270 i 320 zł/m<sup>2</sup>. Pod względem nieruchomości wchodzących w skład transakcji występowały wyraźne wahania ich liczby na przestrzeni poszczególnych lat (między ok. 4300–6600).

Średnie ceny nieruchomości gruntowych wykazywały tendencje wzrostowe z poziomu 30 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 74 zł/m<sup>2</sup> w 2021 r. Nieznaczny spadek do roku poprzedniego odnotowano wyłącznie w 2020 r. Liczba transakcji w poszczególnych latach ulegała wahaniom między ok. 17 000–21 000 transakcji, wyraźnie ponad ten poziom wyróżnia się 2021 r. z prawie 28 000 transakcji.

Ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w latach 2016–2020 wykazują trend wzrostowy z 64 zł/m<sup>2</sup> do niecałych 100 zł/m<sup>2</sup>, zauważalny spadek odnotowano wyłącznie w 2020 r. Liczba nieruchomości wchodząca w skład transakcji również odnotowała wyraźny wzrost z niecałych 3700 w 2016 r. do ponad 11 000 w 2021 r.

W odniesieniu do nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zakres średnich cen wykazuje trend wzrostowy, od którego odbiegał wyłącznie 2020 r. Na przestrzeni badanych lat odnotowano wzrost z 59 zł/m<sup>2</sup> do prawie 110 zł/m<sup>2</sup>. Trend wzrostowy widoczny jest również w zakresie liczby nieruchomości objętych transakcjami. Wyraźny przyrost widoczny jest w szczególności w 2 ostatnich latach, w 2021 r. było to prawie 6400 nieruchomości, w latach 2017–2019 było to pomiędzy 2 a 3 tysiące nieruchomości podlegających obrotowi rocznie.

Tab. 4. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie dolnośląskim

		2016	2017	2018	2019	2020	2021
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto		4 386	4 655	4 942	5 324	5 694	6 243
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m <sup>2*</sup>	4 112	4 071	4 267	4 552	4 678	5 949
	Wskaźnik dostępności cenowej	1,07	1,14	1,16	1,17	1,22	1,05
	CO**	24 027	25 541	27 232	27 336	21 539	34 625
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	61	111	85	85	270	320
	CO	6 024	4 819	6 579	6 409	4 355	5 582
Nieruchomość gruntowa	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	30	47	53	61	59	74
	CO	18 442	17 055	20 301	18 693	20 910	27 848
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	64	70	81	81	68	98
	CO	3 690	4 825	5 396	5 212	7 766	11 377
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	59	64	81	86	73	108
	CO	1 441	2 306	2 694	2 892	4 372	6 393
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych		99,3	101,9	101,2	102,1	103,1	104,6
Poziom zatrudnienia [%]		53,7	53,8	54,6	55,8	55,5	56,1
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]		5,4	4,6	3,3	3,3	3,2	4,0
Mieszkania oddane do użytkowania		16 506,0	17 065,0	18 518,0	22 066,0	21 861,0	24 975,0
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania		81,1	81,8	80,2	76,8	81,3	83,3

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, \*Średnia cena, \*\*Częstotliwość obrotu

Analiza wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych wskazuje, że w badanym okresie wskaźnik ten sukcesywnie rósł z 99,3% do 104,6%, był tym samym niższy o 0,5% od ogólnopolskiego. W przypadku stopy bezrobocia widoczny był jej spadek do 2020 r. z 5,4% do 3,2% oraz zauważalny wzrost w kolejnym roku do poziomu 4,0%. Zwiększeniu na przestrzeni lat uległa liczba mieszkań oddawanych do użytkowania z ok. 16 500 w 2016 r. do prawie 25 000 w 2021 r. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddawanych do użytkowania wykazywała się stosunkowo niedużym wahaniami, średnio wynosiła ok. 81 m<sup>2</sup> i była niższa od średniej ogólnopolskiej (92,9 m<sup>2</sup>). (Tab. 4)

Ogólna sytuacja ekonomiczna w województwie uległa zauważalnej poprawie o czym świadczą zmiany we wskaźnikach makroekonomicznych – wzrost poziomu zatrudnienia, poprawa poziomu płac oraz spadek bezrobocia (do 2020 r.). Jednakże w 2021 r. nastąpił znaczący wzrost cen lokali mieszkalnych, największy w stosunku do roku poprzedniego, skutkujący wyraźnym spadkiem dostępności cenowej lokali mieszkalnych. W aspekcie cen i częstotliwości obrotu nieruchomościami 2021 r. notowano najwyższe wartości w badanym okresie – za wyjątkiem obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkiem mieszkalnym.



Wpływu pandemii COVID-19 można doszukać się głównie w odniesieniu do 2020 r. w zakresie zmniejszonego obrotu lokalami mieszkalnymi oraz spadkami poziomów cen różnych typów nieruchomości, jak również wyraźnie wyższej liczbie transakcji lokalami mieszkalnymi w 2021 r. kompensującymi spadek z poprzedniego roku. W zakresie czynników makroekonomicznych zaobserwowano znaczące zróżnicowanie w zależności od badanego wskaźnika. Odnotowano pogorszenie poprzez wzrost inflacji oraz bezrobocia, ale również poprawę poziomu zatrudnienia oraz wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania.

### 1.2.2. Województwo kujawsko-pomorskie

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w województwie kujawsko-pomorskim prezentuje typowy dla Polski trend wzrostowy. W 2021 r. wyniosło niecałe 5300 zł, notując przyrost o ponad 1600 zł (44%) w stosunku do 2016 r., jednocześnie pozostając poniżej średniej dla Polski o ok. 700 zł. Średnia cena lokali mieszkalnych w kujawsko-pomorskim wykazuje dynamiczny wzrost, w 2021 r. przekroczyła poziom 5000 zł/m<sup>2</sup>. Zmiana w stosunku do 2016 r. wyniosła ponad 1800 zł i jest prawie o 100 zł wyższa w stosunku do średniej ogólnopolskiej. Dostępność cenowa lokali mieszkalnych wykazuje na przestrzeni lat trend spadkowy z 1,15 do 1,05. Częstotliwość obrotu na rynku lokali mieszkalnych ma charakter wzrostu, w 2021 r. liczba transakcji przekroczyła poziom 10 000.

W zakresie nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi widoczny jest trend wzrostowy poziomu cen z 102 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 226 zł/m<sup>2</sup> w 2021 r. Liczba nieruchomości objętych obrotem notuje delikatny, rokroczny wzrost z ok. 2200 do ponad 3600 nieruchomości.

Ceny nieruchomości gruntowych ustabilizowały się od 2019 r. na poziomie ok. 40 zł/m<sup>2</sup>, natomiast liczba transakcji odnotowała wzrost z ok. 10 000 do ponad 18 500.

Stosunkowo stabilne ceny, między 60-70 zł/m<sup>2</sup> występowały w przypadku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę, wyjątek stanowił 2019 r. z cenami na poziomie 94 zł/m<sup>2</sup>. Natomiast liczba nieruchomości wchodzących w skład obrotu notowała rokroczny wzrost z niecałych 2100 do niecałych 7000.

Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową cechowały się spadkiem poziomu cen od 2016 r. do 2020 r. – ze 144 zł/m<sup>2</sup> do 53 zł/m<sup>2</sup>. W 2021 r. nastąpił zauważalny wzrost do 77 zł/m<sup>2</sup>. Częstotliwość obrotu odnotowała wzrost z niecałych 200 nieruchomości do przeszło 1300.

Poziom cen wskaźnika towarów i usług konsumpcyjnych w badanym okresie wskazuje na wzrost z poziomu 99,5% do 105,1% tym samym zrównując się z poziomem ogólnopolskim. Zmiany w poziomie zatrudnienia wskazują na trend wzrostowy, w 2021 r. zatrudnienie wyniosło 54,9% czyli o 0,9% mniej od średniej dla kraju. Stopa bezrobocia w latach 2016-2020 odnotowała wyraźny spadek do poziomu 3,0% oraz zauważalny wzrost w ostatnim roku do 4,4%, czyli o 1,0% więcej, niż ogólnopolskie bezrobocie. W zakresie liczby mieszkań oddanych do użytkowania, poza spadkiem w 2018 r. następował rokroczny wzrost z poziomu ponad 6200 do prawie 9800 mieszkań. Pod względem przeciętnej powierzchni mieszkań oddawanych do użytkowania występują wahania roczne, w 2021 r. wskaźnik wynosił 95,2 – był tym samym wyższy od ogólnopolskiego (92,9). (Tab. 5)

Tab. 5. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie kujawsko-pomorskim

		2016	2017	2018	2019	2020	2021
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto		3 673	3 886	4 139	4 494	4 832	5 287
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m <sup>2*</sup>	3 185	3 481	3 783	4 074	4 550	5 020
	Wskaźnik dostępności cenowej	1,15	1,12	1,09	1,10	1,06	1,05
	CO**	6 883	8 721	9 752	9 551	8 570	10 785
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	102	161	189	187	205	226
	CO	2 231	2 745	3 256	3 330	3 407	3 609
Nieruchomość gruntowa	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	23	32	35	39	40	39
	CO	10 261	10 943	12 406	12 750	15 797	18 555
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	65	60	63	94	63	70
	CO	2 082	3 148	3 508	4 104	6 086	6 928
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	144	80	45	56	53	77
	CO	192	840	207	696	1 121	1 314
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych		99,5	102,0	101,6	102,3	103,6	105,1
Poziom zatrudnienia [%]		51,3	51,9	52,9	53,5	53,5	54,9
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]		7,4	5,5	4,3	4,0	3,0	4,4
Mieszkania oddane do użytkowania		6 262,0	7 743,0	7 092,0	8 090,0	9 690,0	9 798,0
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania		101,8	92,7	97,6	94,2	92,0	95,2

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, \*Średnia cena, \*\*Częstotliwość obrotu

## Wnioski

Sytuacja ekonomiczna województwa kujawsko-pomorskiego w badanym okresie uległa nieznacznej poprawie. Większość wskaźników makroekonomicznych wskazuje na gorszą od ogólnopolskiej kondycję gospodarczą województwa. Potencjał nabywczy mieszkańców w zakresie lokali mieszkalnych ulega rokrocznemu pogorszeniu, głównie za sprawą wysokiego wzrostu poziomu średnich cen. Brak wyraźnych przesłanek świadczących o wpływie pandemii COVID-19 na lokalny rynek nieruchomości, w latach 2020-2021 odstępstwem od obserwowanych trendów była tylko mniejsza liczba transakcji lokalami mieszkalnymi w 2020 r.

### 1.2.3. Województwo lubelskie

Wzrost poziomu wynagrodzeń w województwie lubelskim był o ok. 200 zł niższy w porównaniu z ogólnopolskim, na przestrzeni badanych lat płace wzrosły o ok. 1500 zł, do poziomu ponad 5300 zł, czyli o 700 zł niższego w stosunku do średniej krajowej. Wzrost o ponad 1750 zł/m<sup>2</sup> obserwowany jest w aspekcie cen lokali mieszkalnych, przekracza tym samym nieznacznie średnią dla kraju. Finalnie w 2021 r. ceny osiągnęły poziom ponad 5800

zł/m<sup>2</sup>. Stosunkowo stabilny wskaźnik dostępności cenowej mieszkań w latach 2016–2019, na poziomie 0,94–0,96, w kolejnych latach odnotował spadek do 0,91 w 2021 r. Liczba transakcji w badanym okresie wykazywała stabilny trend wzrostowy z niecałych 5100 do ponad 8700 transakcji.

W przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi poziomy średnich cen cechowały się zauważalnym zróżnicowaniem w poszczególnych latach, najwyższą średnią 170 zł/m<sup>2</sup> odnotowano w 2019 r. Stabilny trend wzrostowy cechował natomiast liczbę nieruchomości, które wchodziły w skład transakcji, w 2021 r. było to przeszło 2500 nieruchomości.

Ceny nieruchomości gruntowych są stosunkowo niskie, jednak cechują się trendem wzrostowym – od 10 zł/m<sup>2</sup> do 21 zł/m<sup>2</sup>. Na przestrzeni badanych lat wzrosła również liczba transakcji z 12 450 do ponad 22 500.

Tab. 6. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie lubelskim

		2016	2017	2018	2019	2020	2021
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto		3 816	4 020	4 261	4 565	4 915	5 319
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m <sup>2*</sup>	4 080	4 194	4 519	4 782	5 302	5 845
	Wskaźnik dostępności cenowej	0,94	0,96	0,94	0,95	0,93	0,91
	CO**	5 096	5 878	7 140	7 450	7 757	8 752
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	102	116	109	170	143	133
	CO	1 184	1 538	1 797	1 888	2 178	2 566
Nieruchomość gruntowa	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	10	12	14	18	18	21
	CO	12 450	14 815	16 039	15 277	18 115	22 512
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	45	35	34	43	44	48
	CO	1 945	2 876	3 267	3 421	4 764	6 414
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	24	58	74	65	60	75
	CO	929	1 298	1 744	1 826	2 447	3 124
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych		99,1	102,2	101,4	102,3	102,8	104,8
Poziom zatrudnienia [%]		49,4	50,0	51,2	50,9	51,1	53,8
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]		8,2	7,3	6,4	5,6	5,8	5,2
Mieszkania oddane do użytkowania		7 020,0	7 361,0	7 518,0	7 309,0	8 449,0	9 070,0
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania		101,7	96,9	94,9	100,7	96,3	98,1

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, \*Średnia cena, \*\*Częstotliwość obrotu

Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę odnotowały spadek cen w latach 2016–2018 z 45 zł/m<sup>2</sup> do 34 zł/m<sup>2</sup> oraz wzrost w kolejnych latach do poziomu 48 zł/m<sup>2</sup>

w 2021 r. W zakresie obrotu nieruchomościami występuje stabilny trend wzrostowy od niecałych 2000 nieruchomości do przeszło 6400.

Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w zakresie cen odnotowały wahania na przestrzeni lat, jednakże ich najwyższy poziom 75 zł/m<sup>2</sup> wystąpił w 2021 r. Rokrocznie wzrasta liczba nieruchomości objęta obrotem, z niecałego 1000 w 2016 r. do ponad 3100 w 2021 r.

W przypadku wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych widoczny jest stały wzrost jego poziomu, który w 2021 r. osiągnął 104,8%, był tym samym o 0,3% niższy od ogólnopolskiego. Stosunkowo niski na tle kraju wskaźnik zatrudnienia odnotował wzrost do poziomu 53,8%, a więc jest niższy od krajowego o 2,0%. Poprawie uległa stopa bezrobocia wskazująca 5,2%, jednakże jest ona o 1,8% wyższa od ogólnopolskiej. W latach 2020-2021 zauważalnie wzrosła liczba mieszkań oddawanych do użytkowania, z poziomami ok. 7000-7500 w poprzednich latach, do ponad 9000. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w badanym okresie mieściła się w zakresie ok. 95-102 m<sup>2</sup>. (Tab. 6)

## Wnioski

Sytuacja ekonomiczna województwa lubelskiego w badanym okresie charakteryzowała się poprawą. Jednakże wskaźniki makroekonomiczne wskazują na gorszą od ogólnopolskiej kondycję gospodarczą województwa – wyższe bezrobocie i niższe zatrudnienie. Potencjał nabywcy mieszkańców w zakresie lokali mieszkalnych uległ nieznacznemu pogorszeniu – poziom zarobków jest wciąż niższy od krajowego. Brak zauważalnego wpływu pandemii COVID-19 na ten segment rynku zarówno pod względem cen, jak i liczby transakcji.

### 1.2.4. Województwo lubuskie

Przeciętne wynagrodzenie w województwie lubuskim odnotowało wzrost na poziomie ok. 1550 zł na przestrzeni lat 2016-2021. Tym samym było niższe od ogólnokrajowego o ok. 150 zł. Poziom średnich cen lokali mieszkalnych należy do jednych z najniższych w Polsce i 2021 r. wynosił niecałe 4000 zł/m<sup>2</sup>. Zmiana poziomu cen w stosunku do 2016 r. osiągnęła poziom niecałych 1400 zł i również była jedną z niższych w skali wojewódzkiej. Wskaźnik dostępności cenowej dla lat 2016-2019 przekraczał poziom 1,40, natomiast w dwóch kolejnych latach spadł do poziomu 1,33. Zakres zmian w liczbie transakcji wskazuje na zmienny trend – wzrost do 2018 r. oraz spadek do 2020 r. Finalnie w 2021 r. dokonano ponad 7200 transakcji.

Segment cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi cechuje się trendem wzrostowym, na przestrzeni lat 2016-2021 od 70 zł/m<sup>2</sup> do 207 zł/m<sup>2</sup>. W zakresie obrotu nieruchomościami tego typu, spadek odnotowano wyłącznie w 2020 r. Finalnie w 2021 r. ponad 1900 nieruchomości wchodziło w skład transakcji rynkowych.

Nieruchomości gruntowe odnotowały wzrost poziomu cen, których zdecydowanie najwyższy poziom 51 zł/m<sup>2</sup> wykazano w 2020 r., w kolejnym roku nastąpił spadek do 34 zł/m<sup>2</sup>. Obrót tego typu nieruchomościami wskazuje trend wzrostowy, w 2021 r. było to ponad 10 500 nieruchomości.

Tab. 7. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie lubuskim

		2016	2017	2018	2019	2020	2021
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto		3 735	3 951	4 240	4 560	4 832	5 287
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m <sup>2*</sup>	2 608	2 706	3 032	3 185	3 652	3 986
	Wskaźnik dostępności cenowej	1,43	1,46	1,40	1,43	1,32	1,33
	CO**	5 391	5 613	6 970	6 643	6 603	7 228
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	70	149	191	177	202	207
	CO	1 106	1 270	1 710	1 783	1 500	1 944
Nieruchomość gruntowa	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	11	23	23	26	51	34
	CO	6 664	6 776	8 147	7 892	8 279	10 677
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	18	30	34	36	42	52
	CO	2 117	2 566	2 663	2 523	2 783	3 416
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	24	58	74	65	60	45
	CO	551	380	468	554	668	818
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych		99,8	102,2	102,0	102,5	103,0	105,3
Poziom zatrudnienia [%]		53,1	53,7	53,7	54,1	54,0	54,3
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]		4,7	3,6	3,0	2,1	-	-
Mieszkania oddane do użytkowania		3 583,0	4 000,0	4 257,0	4 134,0	5 162,0	5 079,0
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania		90,6	89,6	87,3	92,7	86,0	88,6

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, \*Średnia cena, \*\*Częstotliwość obrotu

Ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę notowały rokroczny wzrost z 18 zł/m<sup>2</sup> do 52 zł/m<sup>2</sup>. Trend wzrostowy miał również aspekt liczby nieruchomości wchodzących w skład obrotu, w 2021 r. było to ponad 3400 nieruchomości.

Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wykazywały wahania cenowe w badanym okresie, 2021 r. cechował się cenami na poziomie 45 zł/m<sup>2</sup>. W zakresie częstotliwości obrotu odnotowano stały wzrost od 2017 r., a w 2021 r. było to ponad 800 nieruchomości.

Stały wzrost można zaobserwować w kwestii poziomu cen towarów i usług konsumpcyjnych, który w 2021 r. wyniósł 105,3% będąc o 0,2% wyższy od ogólnopolskiego. W zakresie poziomu zatrudnienia odnotowano nieznaczny wzrost do 54,3% w 2021 r. czyli 1,5% mniej niż średnia dla Polski. Określenie stopy bezrobocia w ostatnich 2 latach jest niemożliwe z uwagi na brak danych w tym zakresie. Niewielki wzrost odnotowano również w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania, w latach 2020-2021 było to ponad 5000. Wahaniu podlegała przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania. (Tab. 7)

Sytuacja ekonomiczna województwa lubuskiego jest nie wyróżnia się na tle kraju. Poziomy wskaźników makroekonomicznych wskazują na słabsze warunki mieszkaniowe od ogólnopolskich. Rozwój cen w segmencie rynku lokali mieszkalnych oraz stawki przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia notują bardzo wysoki wzrost, na poziomie odpowiednio 53% i 42%. Większość analizowanych segmentów rynku nieruchomości wskazuje na wzrost cen oraz częstotliwości obrotu. Brak wyraźnych wpływów pandemii COVID-19 na sytuację lokalnego rynku nieruchomości.

### 1.2.5. Województwo łódzkie

Wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w przypadku województwa łódzkiego jest bardzo zbliżony do ogólnopolskiego. Na przestrzeni lat 2016–2021 odnotowano wzrost o niecałe 1700 zł do poziomu powyżej 5600 zł, co stanowi ok. 400 zł mniej w porównaniu ze średnią krajową. Większa dynamika przyrostu została odnotowana w zakresie średnich cen lokali mieszkalnych, gdzie z poziomu ok. 3360 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. wzrosła do ok. 5300 zł/m<sup>2</sup> w 2021 r. Tym samym wzrost przewyższał średnią dla Polski o ponad 200 zł. Szybki wzrost poziomu cen ma przełożenie na spadek dostępności cenowej mieszkań, która spadła z 1,19 w 2017 r. do 1,06 w 2021 r. Tendencją wzrostową cechuje się również częstotliwość obrotu, gdzie odnotowano zmianę z poziomu ponad 8600 transakcji w 2016 r. do przeszło 14 000 w 2021 r.

Wahania cen występowały w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi mieszcząc się w zakresie 163–199 zł/m<sup>2</sup>, w 2021 r. cena wyniosła 192 zł/m<sup>2</sup>. Jednoznacznie rosnąco prezentuje się liczba nieruchomości objętych transakcjami, gdzie odnotowano wzrost z ok. 2000 w 2016 r. do przeszło 4600 w 2021 r.

Wzrostowy trend cen występował w przypadku nieruchomości gruntowych, z poziomu 28 zł/m<sup>2</sup> do 42 zł/m<sup>2</sup>. Zauważalnie zwiększyła się częstotliwość obrotu, z nieco ponad 11 000 w 2016 r. do przeszło 22 000 w 2021 r. Zarówno ceny, jak i częstotliwość obrotu odnotowały nieznaczny spadek w stosunku do roku poprzedniego w 2019 r.

Zakres cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę odnotował spadek w latach 2017–2019 do ok. 34 zł/m<sup>2</sup>, by następnie ustabilizować się w dwóch kolejnych latach na poziomie 43 zł/m<sup>2</sup>. Dynamiczny wzrost dotyczył częstotliwości obrotu nieruchomościami, z ok. 3300 w 2016 r., do przeszło 8900 w 2021 r.

Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową odnotowały wahania cen w latach 2016–2019 oraz wzrost w dwóch kolejnych latach do 43 zł/m<sup>2</sup> w 2021 r. Wzrost wykazuje również liczba nieruchomości wchodząca w skład transakcji, z poziomu 1000 nieruchomości do ponad 2600.

Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych w badanym okresie odnotował wzrost z poziomu 99,4% w 2016 r. do 105,5% w 2021 r., a zatem przewyższał ogólnopolski poziom o 0,4%. Poziom zatrudnienia prezentował wzrosty oraz spadki w badanym okresie, w 2021 r. uplasował się na poziomie 55,2%, czyli o 0,6% poniżej średniej dla Polski. W przypadku bezrobocia odnotowano wyraźny spadek w latach 2016–2020 z 5,7% do 3,1% oraz zauważalny wzrost w ostatnim roku do 4,4% – o 1,0% więcej niż krajowa średnia. Liczba mieszkań oddana

do użytkowania stale rośnie i w 2021 r. przekroczyła 12 000. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania w regionie oscylowała w granicach 90,6-113,3 m<sup>2</sup>. (Tab. 8)

Tab. 8. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie łódzkim

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto	3 925	4 142	4 441	4 790	5 148	5 622	
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m <sup>2*</sup>	3 363	3 493	3 880	4 236	4 749	5 318
	Wskaźnik dostępności cenowej	1,17	1,19	1,14	1,13	1,08	1,06
	CO**	8 638	9 224	11 105	11 484	12 127	14 279
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	199	170	183	163	185	192
	CO	2 045	2 816	3 240	3 261	3 786	4 642
Nieruchomość gruntowa	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	28	30	31	29	37	42
	CO	11 271	13 388	14 654	14 519	18 207	22 380
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	45	38	38	34	43	43
	CO	3 333	4 419	4 893	4 799	7 012	8 936
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	43	29	35	33	41	43
	CO	1 003	1 308	1 349	1 285	2 075	2 667
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych	99,4	102,1	101,5	102,6	103,6	105,5	
Poziom zatrudnienia [%]	53,0	54,6	54,8	53,5	54,2	55,2	
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]	5,7	4,6	4,4	3,7	3,1	4,4	
Mieszkania oddane do użytkowania	7 065,0	7 473,0	8 046,0	9 730,0	11 283,0	12 052,0	
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania	111,9	113,3	104,9	97,4	90,6	97,2	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, \*Średnia cena, \*\*Częstotliwość obrotu

## Wnioski

Sytuacja ekonomiczna województwa łódzkiego w 2021 r. uległa nieznacznemu pogorszeniu. Poziomy wskaźników makroekonomicznych są zbliżone do ogólnopolskich, jednakże w większości wypadają gorzej. Zakres zmian na rynku nieruchomości wskazuje na wzrost cen lokali mieszkalnych w 2021 r., szybszy od wzrostu płać. Ceny pozostałych badanych nieruchomości wykazywały wahania, natomiast częstotliwość obrotu rosła. Brak zauważalnych przesłanek świadczących o wpływie pandemii COVID-19.

### 1.2.6. Województwo małopolskie

Województwo małopolskie cechuje się wzrostem wynagrodzeń o ponad 1950 zł, najwyższym na tle pozostałych województw, o ok. 260 zł ponad średnią dla Polski. Podobnie najwyższy wojewódzki wzrost wystąpił w zakresie cen lokali mieszkalnych, o 2280 zł/m<sup>2</sup> w stosunku

do 2016 r. Małopolskie jest województwem o drugich najwyższych cenach lokali mieszkalnych w 2021 r. Tym samym wskaźnik dostępności cenowej mieszkań jest relatywnie niski, przez cały badany okres nie przekraczał 0,80, natomiast w 2021 r. wynosił 0,76. Wzrost odnotowano również w zakresie liczby transakcji, z ok. 14 000 w 2016 r. do ponad 21 000 w 2021 r.

Tab. 9. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie małopolskim

		2016	2017	2018	2019	2020	2021
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto		4 078	4 347	4 679	5 098	5 536	6 047
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m <sup>2*</sup>	5 714	5 735	5 943	6 458	7 194	7 994
	Wskaźnik dostępności cenowej	0,71	0,76	0,79	0,79	0,77	0,76
	CO**	14 104	14 142	15 606	17 463	16 416	21 212
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	221	295	255	320	301	308
	CO	3 370	3 935	4 504	4 334	4 983	6 332
Nieruchomość gruntowa	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	64	102	116	124	112	130
	CO	19 003	19 264	20 543	19 890	23 375	32 086
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	47	94	97	108	89	137
	CO	5 409	5 524	5 739	5 375	7 196	10 155
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	31	40	44	71	98	96
	CO	1 455	1 097	1 099	1 503	2 554	3 196
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych		99,6	102,1	102,2	102,9	104,3	105,9
Poziom zatrudnienia [%]		50,4	51,3	52,3	53,2	53,2	55,2
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]		5,5	4,4	3,0	2,9	2,8	3,2
Mieszkania oddane do użytkowania		17 379,0	19 963,0	18 220,0	21 751,0	19 843,0	21 923,0
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania		95,3	93,4	94,5	88,3	92,3	98,4

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, \*Średnia cena, \*\*Częstotliwość obrotu

Nieruchomości zabudowane budynkiem mieszkalnym notowały wzrost cen w latach 2016–2019 do poziomu 320 zł/m<sup>2</sup> oraz nieznaczny spadek do 308 zł/m<sup>2</sup> w 2021 r. Częstotliwość obrotu wzrosła z ok. 3300 nieruchomości w 2016 r. do niecałych 5000 w 2020 r. oraz przekroczyła 6300 w 2021 r.

W zakresie cen nieruchomości gruntowych występowały wahania, wyraźnie najniższe ceny na poziomie 64 występowały w 2016 r., natomiast najwyższe 130 w 2021 r. Trend wzrostowy utrzymuje częstotliwość obrotu nieruchomościami, odnotowano wzrost z ok. 19 000 do przeszło 32 000 nieruchomości.

Ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę notowały wahania na przestrzeni badanego okresu. Wyraźnie najwyższe ceny na poziomie 137 zł/m<sup>2</sup>



charakteryzowały 2021 r. Zauważalny wzrost częstotliwości obrotu nastąpił w latach 2020–2021 do poziomu ponad 10 000 nieruchomości.

Wyraźnie wzrosła cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w latach 2020–2021 zbliżając się do prawie 100 zł/m<sup>2</sup>. Podobnie wysoki wzrost w tym okresie odnotowano w kwestii częstotliwości obrotu, gdzie w 2021 r. było to prawie 3200 nieruchomości.

Wskaźnik poziomu cen towarów i usług konsumpcyjnych odnotował wyraźny wzrost z 99,6% w 2016 r. do 105,9% w 2021 r. będąc tym samym wyższy o 0,8% w stosunku do Polski. Poziom zatrudnienia cechował się wyraźnym wzrostem z 50,4% do 55,2%, a zatem był niższy od ogólnopolskiego o 0,6%. Stopa bezrobocia wskazywała niski poziom poniżej 3,0% w latach 2019–2020, nieznacznie wzrosła do 3,2% w 2021 r. jednakże poniżej średniej dla kraju wynoszącej 3,4%. Trend wzrostowy widoczny jest w zakresie liczby mieszkań oddanych do użytkowania z ok. 17 000 do niespełna 22 000, odstępstwem od trendu był 2020 r. i spadek o ok. 2000 w porównaniu z poprzednim rokiem. Przeciętna powierzchnia mieszkań oddawanych do użytkowania mieściła się w zakresie 88,3–98,4 m<sup>2</sup>, w przypadku 2021 r. była o 5,5 m<sup>2</sup> większa w stosunku do ogólnopolskiej. (Tab. 9)

## Wnioski

Sytuacja ekonomiczna województwa małopolskiego umiejscawia je jako jedno z najbogatszych w kraju. Pod względem wskaźników makroekonomicznych rozwój gospodarczy województwa wskazuje na stosunkowo korzystną dynamikę. Problematyczny jest wysoki w skali kraju poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych. Siła nabywcza mieszkańców w zakresie dostępności cenowej lokali mieszkalnych jest najniższą w kraju, pomimo dynamicznie rosnącego, wysokiego poziomu zarobków. Wpływu pandemii COVID-19 można doszukiwać się w zakresie zauważalnych spadków cen i częstotliwości obrotu oraz mniejszej liczby oddanych mieszkań do użytkowania, ale tylko dla 2020 r.

### 1.2.7. Województwo mazowieckie

Województwo mazowieckie odnotowało dość wysoki wzrost wynagrodzeń w badanym okresie, jednocześnie poziom zarobków należy do najwyższych w Polsce. W 2021 r. przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto wyniosło ponad 7100 zł, notując wzrost o ponad 1800 zł w stosunku do 2016 r. Wzrost cen lokali mieszkalnych nie był aż tak dynamiczny i wyniósł ok. 1670 zł/m<sup>2</sup>, mniej od średniej dla Polski o ok. 70 zł/m<sup>2</sup>. Jednakże lokale mieszkalne w mazowieckim mają wyraźnie najwyższe ceny w skali kraju, przekraczając poziom 8300 zł/m<sup>2</sup> w 2021 r. Dostępność cenowa lokali mieszkalnych od 2019 r. uległa nieznacznej zmianie i wyniosła 0,85 w 2021 r. Liczba transakcji w badanym okresie ma trend wzrostowy, w 2021 r. było to niespełna 40 000 transakcji.

Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi odnotowały wahania poziomu cen, wyraźnie najwyższa cena prawie 960 zł/m<sup>2</sup> występowała w 2016 r., natomiast w pozostałych latach było to między 274–324 zł/m<sup>2</sup>. Częstotliwość obrotu również wykazywała wahania, najwięcej nieruchomości – ponad 10 000 sprzedano w 2021 r.

Tab. 10. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie mazowieckim

		2016	2017	2018	2019	2020	2021
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto		5 241	5 524	5 889	6 248	6 582	7 108
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m <sup>2*</sup>	6 672	6 819	7 252	7 270	7 614	8 341
	Wskaźnik dostępności cenowej	0,79	0,81	0,81	0,86	0,86	0,85
	CO**	34 181	34 430	34 759	36 499	37 952	39 881
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	957	305	300	274	324	312
	CO	6 961	6 750	7 118	6 316	9 341	10 324
Nieruchomość gruntowa	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	79	53	66	46	69	74
	CO	27 888	26 654	26 913	26 263	36 763	46 451
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	117	114	133	76	101	137
	CO	8 927	10 460	11 446	10 798	16 784	21 659
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	78	104	32	92	119	145
	CO	4 001	4 945	2 407	4 521	8 329	10 856
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych		99,5	101,9	101,6	102,2	103,3	104,9
Poziom zatrudnienia [%]		56,2	57,2	58,4	58,4	57,8	60,1
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]		5,6	4,9	3,8	3,1	3,4	2,8
Mieszkania oddane do użytkowania		36 049,0	37 274,0	41 078,0	43 159,0	46 638,0	44 385,0
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania		82,5	84,7	79,1	82,3	83,9	91,2

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, \*Średnia cena, \*\*Częstotliwość obrotu

Ceny nieruchomości gruntowych wykazywały wahania cenowe między 46–79 zł/m<sup>2</sup>. W latach 2020–2021 wyraźnie wzrosła częstotliwość obrotu z ok. 26 000 przed 2020 r. do przeszło 46 000 w 2021 r.

Wahania cenowe występowały również w zakresie nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę, mieszcząc się w przedziale 76–137 zł/m<sup>2</sup>. Częstotliwość obrotu odnotowała wyraźny wzrost w latach 2020–2021 przekraczając poziom 21 000 nieruchomości.

Podobnie jak w przypadku poprzednich badanych grup, nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wykazują znaczące wahania poziomów cen w zakresie 32–145 zł/m<sup>2</sup>. Również liczba tego typu nieruchomości objęta obrotem wykazywała zdecydowany wzrost w latach 2020–2021 przekraczając poziom 10 000 nieruchomości.

Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych odnotował wzrost z 99,5% w 2016 r. do 104,9% w 2021 r. był tym samym nieznacznie niższy od krajowego wynoszącego 105,1%. Poziom zatrudnienia należy do najwyższych w Polsce i wynosi 60,1%, czyli o 4,3% więcej od średniej dla kraju. Stopa bezrobocia również należy do najniższych spośród województw wynosząc

2,8, tym samym jest niższa od ogólnopolskiej o 0,6. Liczba mieszkań oddawana do użytkowania utrzymywała trend wzrostowy do 2020 r. osiągając poziom 46 000, a następnie odnotowano spadek w 2021 r. o ok. 2000. Wahaniu ulegała przeciętna powierzchnia mieszkań oddawanych do użytkowania, mieszając się w zakresie 79,1-84,7 w latach 2016-2020, była natomiast wyraźnie wyższa w 2021 r. osiągając 91,2 czyli o 1,7 mniej od ogólnopolskiej. (Tab. 10)

## Wnioski

Sytuacja ekonomiczna województwa mazowieckiego plasuje je jako najbogatsze w kraju. Pod względem wskaźników makroekonomicznych rozwój gospodarczy wypada bardzo korzystnie na tle Polski, jak również w przypadku 2021 r. brak wyraźnych przesłanek o pogarszaniu się stanu gospodarczego, jak w innych województwach. Poziom cen lokali mieszkalnych oraz innych nieruchomości świadczy o najwyższej w Polsce atrakcyjności inwestycyjnej. Przemawia za tym również największa liczba oddawanych do użytkowania mieszkań w kraju. Wyraźnie wzrosła częstotliwość obrotu nieruchomościami w 2020 r. i 2021 r. co może stanowić następstwo pandemii COVID-19.

### 1.2.8. Województwo opolskie

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w województwie opolskim, wynoszące niespełna 5500 zł, odnotowało stosunkowo niski wzrost o ok. 1550 zł, a zatem mniejszy od ogólnokrajowego o ok. 150 zł. Niskim tempem wzrostu charakteryzowała się również kwestia cen lokali mieszkalnych wynosząca ok. 1250 zł/m<sup>2</sup> w stosunku do 2016 r. Jednocześnie opolskie jest jednym z dwóch województw, w których ceny nie przekraczały poziomu 4000 zł/m<sup>2</sup>. Wskaźnik dostępności cenowej odnotował dość zauważalny spadek z najwyższego poziomu 1,57 w 2017 r. do 1,41 w 2021 r. jednak nadal pozostaje najwyższy w kraju. Częstotliwość obrotu jest stosunkowo nieduża, jednakże widoczny jest trend wzrostowy, w 2021 r. liczba transakcji przekroczyła 4600.

Poziom cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wykazywał wahania, jednakże od 2018 r. znajdował się powyżej 200 zł/m<sup>2</sup>, z czego zauważalnie najwyższy był w latach 2020-2021. Częstotliwość obrotu cechuje się trendem wzrostowym i w 2021 r. osiągnęła niecałe 1600 nieruchomości.

Ceny nieruchomości gruntowych cechował trend wzrostowy z 13 zł/m<sup>2</sup> do 29 zł/m<sup>2</sup>. Częstotliwość obrotu w latach 2016-2020 utrzymywała się w zakresie ok. 5800-6800 nieruchomości, a w 2021 r. wzrosła do ponad 8300.

Wyraźny wzrost cen w 2021 r. odnotowały nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę z ok. 60 zł/m<sup>2</sup> w trzech poprzednich latach do 73 zł/m<sup>2</sup>. Zwiększenie częstotliwości obrotu nastąpiło w latach 2020-2021, osiągając poziom niespełna 1900 nieruchomości.

Wahania poziomu cen wykazywały nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, jednakże w 2021 r. osiągnęły najwyższy poziom 61 zł/m<sup>2</sup>. Bardzo duże zróżnicowanie wykazywała częstotliwość obrotu, od zaledwie 51 nieruchomości w 2018 r. do ponad 1000 w 2021 r.

Tab. 11. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie opolskim

		2016	2017	2018	2019	2020	2021
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto		3 927	4 145	4 379	4 712	5 079	5 493
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m <sup>2*</sup>	2 651	2 639	2 955	3 216	3 632	3 902
	Wskaźnik dostępności cenowej	1,48	1,57	1,48	1,47	1,40	1,41
	CO**	3 263	3 567	4 063	4 072	4 565	4 627
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	134	157	224	209	238	235
	CO	1 081	1 294	1 378	1 442	1 549	1 592
Nieruchomość gruntowa	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	13	21	23	26	24	29
	CO	6 025	5 831	6 177	6 072	6 852	8 352
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	47	58	61	61	60	73
	CO	1 266	1 085	1 070	1 193	1 511	1 875
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	48	48	31	51	49	61
	CO	390	403	51	120	662	1 015
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych		99,4	102,2	101,7	102,3	103,1	105,2
Poziom zatrudnienia [%]		52,0	53,5	54,3	53,4	53,4	56,3
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]		5,1	4,3	3,1	3,2	2,8	2,6
Mieszkania oddane do użytkowania		1 768,0	2 001,0	2 388,0	2 726,0	2 616,0	3 410,0
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania		124,2	115,2	107,0	106,1	115,2	105,4

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, \*Średnia cena, \*\*Częstotliwość obrotu

Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych wskazuje na wyraźny wzrost w ostatnim roku do poziomu 105,2%, czyli bardzo zbliżonego do ogólnopolskiego wynoszącego 105,1%. Zauważalny skok zanotował poziom zatrudnienia utrzymujący się w latach 2019–2020 na poziomie 53,4% do 56,3%, był zatem wyższy od ogólnokrajowego o 0,5%. Zauważalnej poprawie uległa również stopa bezrobocia, która odnotowała spadek do poziomu 2,6% w 2021 r., czyli o 0,8% mniej w porównaniu do średniej dla Polski. Wzrost odnotowano również w kwestii liczby mieszkań oddanych do użytkowania z ok. 1700 w 2016 r. do przeszło 3400 w 2021 r. Przeciętna powierzchnia mieszkań oddanych do użytkowania w całym badanym okresie przekraczała 105,0 m<sup>2</sup>, w 2021 r. wynosiła 105,4 była tym samym wyższa od krajowej o 12,5 m<sup>2</sup>. (Tab. 11)

## Wnioski

Sytuacja ekonomiczna województwa opolskiego jest stosunkowo korzystna. Pod względem wskaźników makroekonomicznych rozwój gospodarczy wypada korzystnie na tle Polski – niskie bezrobocie, wysokie zatrudnienie. Jednakże opolskie nie stanowi atrakcyjnego rynku nieruchomości. Przemawiają za tym niskie poziomy cen lokali mieszkalnych, przy

jednocześnie stosunkowo wysokich zarobkach oraz niska częstotliwość obrotu nieruchomościami, a także mała liczba nowych mieszkań oddawanych do użytkowania. Ciężko o jednoznaczne wskazanie wpływu pandemii COVID-19.

### 1.2.9. Województwo podkarpackie

Zmiana poziomu wynagrodzeń w województwie podkarpackim ma stosunkowo niską dynamikę i wynosiła dla badanego okresu ok. 1500 zł a zatem była niższa od ogólnopolskiej o niecałe 200 zł. Jednocześnie zarobki na poziomie niecałych 5200 zł są o ponad 800 zł niższe od średniej dla kraju. Wyraźny wzrost odnotowano natomiast w zakresie cen lokali mieszkalnych, w podkarpackim jako jednym z czterech województw wzrost wyniósł ponad 2000 zł/m<sup>2</sup>. Poziom cen jednakże nadal pozostaje znacząco poniżej średniej dla kraju i wynosi ok. 5200 zł/m<sup>2</sup>, czyli o ok. 1000 zł/m<sup>2</sup> mniej. Tym samym można zaobserwować wyraźny spadek dostępności cenowej mieszkań, gdzie w 2021 r. po raz pierwszy ceny przekroczyły dochody, a wskaźnik osiągnął poziom 0,98. Częstotliwość obrotu ma trend wzrostowy, od którego odstępstwem był rok 2020 r. W 2021 r. dokonano ponad 7700 transakcji, czyli o ponad 4500 więcej niż w 2016 r.

Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi notują trend wzrostowy cen, dla których spadek wystąpił wyłącznie w 2020 r. Poziom cen w 2021 r. wynosił 200 zł/m<sup>2</sup>. Rokrocznie wzrasta natomiast liczba nieruchomości objętych transakcjami, z poziomu ok. 1500 do ponad 3700.

Wahania cenowe w zakresie 20–44 zł/m<sup>2</sup>, można zaobserwować w przypadku nieruchomości gruntowych, najwyższy poziom cen wystąpił w 2021 r. Wzrost od 2017 r. wystąpił w aspekcie częstotliwości obrotu, z niecałych 13 000 do przeszło 21 000 transakcji.

Poziom cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę, również wykazywał wahania, przy czym w latach 2018–2021 mieścił się na poziomie 69–77 zł/m<sup>2</sup>. Wyraźnie wzrosła natomiast częstotliwość obrotu dla 2021 r. przekraczając 6300 nieruchomości, dla pozostałych lat było to nie więcej niż 5000.

Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową cechowały się wyraźnymi wahaniami cen mieszczącymi się w zakresie 39–67 zł/m<sup>2</sup>. Na przestrzeni badanych lat można zaobserwować spadek częstotliwości obrotu z ponad 600 nieruchomości w 2016 r. do niespełna 470 w 2021 r.

Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych wykazywał wzrost z 99,1% w 2016 r. do 104,6% w 2021 r. będąc o 0,5% niższy od ogólnokrajowego. Wyraźnie najniższe wartości, w porównaniach wojewódzkich, prezentował poziom zatrudnienia, który dopiero w 2021 r. przekroczył o 0,3% poziom 50%, zatem był niższy od ogólnokrajowego o 5,5%. Wysokie wartości osiągała stopa bezrobocia, wynosząca 4,8% w 2021 r., przy czym w latach 2016–2021 znacznie spadła, odnotowując największą zmianę na przestrzeni analizowanych lat na tle innych województw. Nieznaczny spadek do poziomu ok. 9900 w 2021 r. zarejestrowano w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania. Ich przeciętna powierzchnia użytkowa mieściła się w zakresie 101,9–110,5. (Tab. 12)

Tab. 12. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie podkarpackim

		2016	2017	2018	2019	2020	2021
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto		3 654	3 837	4 090	4 388	4 708	5 172
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m <sup>2*</sup>	3 157	3 345	3 815	4 356	4 703	5 265
	Wskaźnik dostępności cenowej	1,16	1,15	1,07	1,01	1,00	0,98
	CO**	3 063	3 538	5 278	7 024	6 340	7 719
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	119	112	154	167	142	200
	CO	1 568	1 835	2 574	2 871	2 903	3 716
Nieruchomość gruntowa	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	20	25	43	38	37	44
	CO	13 744	12 967	14 929	15 021	16 871	21 630
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	45	48	72	69	77	70
	CO	2 535	3 155	4 071	4 176	4 934	6 310
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	57	47	39	67	44	61
	CO	613	546	578	483	490	466
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych		99,1	102,1	101,6	102,3	103,2	104,6
Poziom zatrudnienia [%]		46,8	48,1	47,7	48,7	49,3	50,3
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]		10,3	9,1	7,0	5,4	4,6	4,8
Mieszkania oddane do użytkowania		7 875,0	8 131,0	7 773,0	9 213,0	10 043,0	9 904,0
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania		107,1	106,5	108,1	101,9	102,8	110,5

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, \*Średnia cena, \*\*Częstotliwość obrotu

## Wnioski

Pozycja ekonomiczna województwa podkarpackiego w gospodarce krajowej jest słaba. Pod względem wskaźników makroekonomicznych województwo odbiega od średniego poziomu krajowego, szczególnie w zakresie tych związanych z rynkiem pracy – wysokie bezrobocie, niski poziom zatrudnienia i zarobków. Jednocześnie dość dynamicznie rozwija się segment lokali mieszkalnych, wzrost cen był jednym z najwyższych w skali województw. Wpływ pandemii COVID-19 na lokalny rynek nieruchomości jest trudny do wskazania, jednakże w przypadku części nieruchomości występował spadek cen lub obrotu w 2020 r.

### 1.2.10. Województwo podlaskie

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w województwie podlaskim osiągnęło w 2021 r. poziom ok. 5400 zł, stanowiąc wzrost o niespełna 1650 zł, a zatem o ok. 60 zł mniej od średniej dla kraju. Odnotowany wzrost cen mieszkań był zbliżony do ogólnokrajowego i wyniósł ponad 1700 zł/m<sup>2</sup>, plasując ceny na poziomie ponad 5600 zł/m<sup>2</sup>, czyli o ok. 600 zł/m<sup>2</sup> mniej niż średnia dla Polski. Zmiany dostępności cenowej mieszkań miały charakter

wzrostowy do 2018 r. osiągając 1,02 oraz spadkowy do 2021 r. do poziomu 0,96. Trend wzrostowy wykazywała częstotliwość obrotu, ok. 4200 do ponad 7100 transakcji.

Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi notują w odniesieniu do cen nieznaczny trend wzrostowy, w latach 2020-2021 średnie kształtowały się na poziomie 288 zł/m<sup>2</sup>. Częstotliwość obrotu wzrosła z ok. 1100 w 2016 r. do ponad 2100 w 2021 r.

Trend wzrostowy cechował także ceny nieruchomości gruntowych, z 10 zł/m<sup>2</sup> do 27 zł/m<sup>2</sup>, jak również częstotliwość obrotu, z prawie 4000 ponad 12 000 w 2021 r.

Tab. 13. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie podlaskim

		2016	2017	2018	2019	2020	2021
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto		3 767	4 006	4 264	4 576	4 930	5 413
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m <sup>2*</sup>	3 933	4 025	4 168	4 599	5 050	5 652
	Wskaźnik dostępności cenowej	0,96	1,00	1,02	0,99	0,98	0,96
	CO**	4 215	4 764	5 115	5 749	5 699	7 170
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	252	252	277	277	288	288
	CO	1 102	1 454	1 647	1 574	1 974	2 128
Nieruchomość gruntowa	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	10	16	17	18	27	27
	CO	8 532	8 011	8 824	9 099	10 751	12 462
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	21	33	37	45	54	77
	CO	1 655	2 297	2 532	2 851	3 821	4 273
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	62	72	84	88	86	110
	CO	581	932	978	1 496	1 864	2 107
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych		99,0	102,1	101,4	102,4	103,0	105,0
Poziom zatrudnienia [%]		51,4	53,1	54,1	53,8	53,8	55,9
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]		7,0	4,8	3,2	3,0	2,9	3,2
Mieszkania oddane do użytkowania		4 699,0	5 023,0	4 952,0	6 089,0	6 424,0	7 733,0
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania		103,5	102,8	101,6	95,7	96,5	91,5

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, \*Średnia cena, \*\*Częstotliwość obrotu

Wyraźny trend wzrostowy wystąpił w kwestii poziomu cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę, z 21 zł/m<sup>2</sup> do 77 zł/m<sup>2</sup>. Rokrocznie rosta również częstotliwość obrotu z ok. 1600 do ponad 4200 nieruchomości.

Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową pod względem cen notują trend wzrostowy z 62 zł/m<sup>2</sup> do 110 zł/m<sup>2</sup>, podobnie jak częstotliwość obrotu z niecałych 600 do przeszło 2100 nieruchomości.

Znaczący wzrost można zaobserwować w zakresie poziomu cen towarów i usług konsumpcyjnych z 99,0% w 2016 r. do 105,0% w 2021 r. czyli o 0,1% poniżej średniej dla kraju. Na przestrzeni badanych lat poprawie uległ poziom zatrudnienia do 55,9%, który również był mniejszy od krajowego o 0,1%. Trend spadkowy dla bezrobocia utrzymywał się w latach 2016–2020 r. osiągając 2,9%, następnie wzrost do 3,2% w roku kolejnym, wciąż pozostając o 0,2% poniżej średniej krajowej. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła z niespełna 4700 do ponad 7700 rocznie, ale ich przeciętna powierzchnia cechuje się trendem malejącym z 103,5 m<sup>2</sup> do 91,5 m<sup>2</sup>, a więc poniżej średniej dla Polski wynoszącej 92,9 m<sup>2</sup>. (Tab. 13)

## Wnioski

Sytuacja ekonomiczna województwa podlaskiego jest nieco gorsza od poziomu ogólnokrajowego. Jednakże zmiana wskaźników makroekonomicznych wskazuje na poprawę sytuacji – dynamicznie rosnące wynagrodzenia, niskie bezrobocie oraz relatywnie wysokie zatrudnienie świadczą o poprawiającym się poziomie życia. Województwo podlaskie poprawia również swoją atrakcyjność inwestycyjną. Przemawiają za tym rosnące poziomy cen lokali mieszkalnych oraz pozostałych nieruchomości, jak również rosnąca w szybkim tempie częstotliwość obrotu na lokalnym rynku. Wzrasta również liczba nowych mieszkań oddawanych do użytkowania. Wpływ pandemii COVID-19 jest trudny do wskazania. Zmiany poziomów cen i obrotu wpisują się obserwowane w poprzednich latach trendy.

### 1.2.11. Województwo pomorskie

Województwo pomorskie w zakresie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia jest bardzo zbliżone do ogólnopolskiego, osiągając prawie 6000 zł oraz notując wzrost o ok. 1700 zł w stosunku do 2016 r. Zdecydowanie ponadnormatywny wzrost odnotowano w zakresie cen lokali mieszkalnych, o ponad 2500 zł/m<sup>2</sup>, co stanowi najwyższą wartość pośród województw. Wartość dla 2021 r. na poziomie 7400 zł/m<sup>2</sup> jest również trzecią najwyższą w kraju. Charakter zmian obu składowych prowadzi do spadku dostępności cenowej wynoszącej 0,87 w 2016 r. do poziomu 0,81 w 2021 r. Częstotliwość obrotu, po stosunkowo stabilnych latach 2018–2020 i średnio ok. 22 500 transakcji, odnotowała wzrost do przeszło 26 000 w 2021 r.

Wahania cenowe odnotowano w segmencie nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, poziom powyżej 300 zł/m<sup>2</sup> występował w latach 2017–2020, a poniżej w 2016 r. i 2021 r. W zakresie częstotliwości obrotu widoczny był wzrost z 2800 do ponad 3900 nieruchomości w latach 2016–2020 oraz znaczący spadek do nieco ponad 1100 w 2021 r.

Najwyższy poziom cen nieruchomości gruntowych 88 zł/m<sup>2</sup> wystąpił w 2018 r. od tego czasu obserwowany jest rokroczny spadek do 70 zł/m<sup>2</sup> w 2021 r. Częstotliwość obrotu zanotowała wzrost w okresie lat 2016–2020 z ok. 13 000 do ponad 19 000 nieruchomości rocznie, a następnie wyraźny spadek w 2021 r. do nieco ponad 7000 nieruchomości.

Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę wykazywały stosunkowo stabilny poziom cen w zakresie 133–141 zł/m<sup>2</sup> poza 2020 r., gdzie ceny wyniosły 114 zł/m<sup>2</sup>. Na przestrzeni lat 2016–2020 wyraźnie wzrosła częstotliwość obrotu z niecałych 3600 do ponad 7100 nieruchomości. Podobnie jak w przypadku innych nieruchomości widoczny jest wyraźny spadek wskaźnika w 2021 r., do ok. 2600 nieruchomości.



Tab. 14. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie pomorskim

		2016	2017	2018	2019	2020	2021
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto		4 275	4 497	4 795	5 142	5 484	5 994
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m <sup>2*</sup>	4 894	5 384	5 576	6 038	6 663	7 415
	Wskaźnik dostępności cenowej	0,87	0,84	0,86	0,85	0,82	0,81
	CO**	17 458	20 065	23 075	22 932	22 050	26 476
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	250	367	307	338	309	273
	CO	2 800	3 362	3 663	3 837	3 917	1 117
Nieruchomość gruntowa	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	34	83	88	81	78	70
	CO	13 270	14 247	15 584	16 849	19 267	7 219
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	141	134	137	135	114	133
	CO	3 583	4 644	4 886	5 259	7 145	2 638
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	101	75	83	110	70	82
	CO	654	1 105	1 377	1 940	2 799	1 123
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych		99,7	102,1	101,9	101,9	103,4	104,9
Poziom zatrudnienia [%]		54,6	56,0	56,3	57,4	56,7	58,0
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]		5,8	4,3	3,0	2,7	3,1	2,3
Mieszkania oddane do użytkowania		13 155,0	15 815,0	16 664,0	18 363,0	19 088,0	21 765,0
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania		86,9	82,5	80,6	81,4	79,7	81,1

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, \*Średnia cena, \*\*Częstotliwość obrotu

Poziom cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową cechował się zauważalnymi wahaniami. W 2021 r. ceny wyniosły 82 zł/m<sup>2</sup>. Pod względem częstotliwości obrotu występował wzrost do 2020 r. i prawie 2800 nieruchomości, a następnie spadek do ok. 1100 w 2021 r. będąc zbliżonym do 2017 r.

Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych odnotował wzrost z 99,7% w 2016 r. do 104,9% w 2021 r., nieznacznie poniżej średniej dla kraju. Poziom zatrudnienia po nieznacznym spadku w 2020 r. ponownie wzrósł do 58,0%, przewyższając ogólnokrajowy o 2,2%. Podobnie prezentowały się zmiany stopy bezrobocia wynoszącego 2,3% w 2021 r., a zatem o 1,1% mniej niż średnia dla kraju. Dynamiczny wzrost nastąpił w zakresie mieszkań oddanych do użytkowania z nieco ponad 13 000 do prawie 22 000, przeciętna ich wielkość jest stosunkowo nieduża i w 2021 r. wynosiła 81,1 m<sup>2</sup>, czyli 11,8 m<sup>2</sup> poniżej średniej krajowej. (Tab. 14)

Sytuacja ekonomiczna województwa pomorskiego plasuje je jako jedno z najbogatszych w kraju. Pod względem wskaźników makroekonomicznych rozwój gospodarczy wypada bardzo korzystnie na tle Polski – wysokie zatrudnienie i wynagrodzenia, niskie bezrobocie. Poziom cen lokali mieszkalnych oraz innych nieruchomości świadczy o jednej z najwyższych w Polsce atrakcyjności inwestycyjnych. Przemawia za tym również bardzo wysoka liczba oddawanych do użytkowania mieszkań, jak i częstotliwość obrotu nieruchomościami, które jednakże, poza lokalami mieszkalnymi odnotowały w 2021 r. wyraźny spadek. Wzrost cen lokali mieszkalnych jest szczególnie widoczny, gdyż przewyższa dynamikę przyrostu wynagrodzeń, tym samym spada dostępność cenowa lokali mieszkalnych. Wpływ pandemii COVID-19 na województwo był widoczny w 2020 r. w przypadku wskaźników związanych z zatrudnieniem. Wzrosło bezrobocie, a poziom zatrudnienia spadł bardziej niż w przypadku innych województw.

### 1.2.12. Województwo śląskie

Województwo śląskie odnotowało stosunkowo nieduży wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto o ok. 1600 zł, do ok. 5900 zł, plasując się nieznacznie poniżej średniej dla kraju. Podobnej wielkości wzrost, o nieco ponad 1700 zł/m<sup>2</sup> wystąpił w przypadku cen lokali mieszkalnych, z ponad 2500 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ponad 4200 zł/m<sup>2</sup> w 2021 r. Zmiany obu czynników wpłynęły na wyraźny spadek dostępności cenowej z 1,69 w 2016 r. do 1,39 w 2021 r., jednakże jest to nadal jedna z najwyższych wartości w Polsce. Częstotliwość obrotu wiązała się ze znacznym wzrostem, z niecałych 15 000 do prawie 23 000.

Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi odnotowały dynamiczny wzrost poziomu cen do 176 zł/m<sup>2</sup> w 2019 r. oraz spadek w roku kolejnym, a po wzroście w 2021 r. wyniosły 148 zł/m<sup>2</sup>. Rokroczny wzrost występował w zakresie częstotliwości obrotu z ok. 7600 do ponad 11 000 nieruchomości rocznie w 2021 r.

W zakresie cen nieruchomości gruntowych występowały wahania mieszczące się w zakresie 94-123 zł/m<sup>2</sup>, natomiast 2021 r. cechował się drugim maksymalnym poziomem cen 108 zł/m<sup>2</sup> w badanym okresie. Zmiany częstotliwości obrotu wykazują stabilny trend wzrostu z ok. 21 000 do niespełna 35 000.

Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę wykazywały wahania cenowe w zakresie 62-96 zł/m<sup>2</sup>, z czego najwyższą wartość odnotowano w 2021 r. Stabilny trend wzrostowy cechował częstotliwość obrotu, z niespełna 7000 do ponad 13 000.

Nieznaczne wahania cen charakteryzowały również nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. W latach 2020-2021 średnie wynosiły 78 zł/m<sup>2</sup>. Dynamiczny wzrost odnotowano w zakresie częstotliwości obrotu, z niecałych 1800 do prawie 6800 nieruchomości rocznie.

Tab. 15. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie śląskim

		2016	2017	2018	2019	2020	2021
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto		4 295	4 482	4 825	5 178	5 451	5 908
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m <sup>2*</sup>	2 541	2 717	2 866	3 271	3 695	4 264
	Wskaźnik dostępności cenowej	1,69	1,65	1,68	1,58	1,48	1,39
	CO**	14 957	17 282	18 801	18 842	19 077	22 825
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	87	136	150	176	135	148
	CO	7 677	8 518	8 565	9 094	9 689	11 100
Nieruchomość gruntowa	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	123	100	94	101	96	108
	CO	21 404	23 088	23 917	25 076	27 432	34 764
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	79	85	62	91	88	96
	CO	6 951	7 293	8 553	8 786	10 143	13 414
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	62	69	82	74	78	78
	CO	1 791	2 129	2 959	3 629	4 894	6 799
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych		99,2	101,9	101,3	101,9	103,6	105,0
Poziom zatrudnienia [%]		50,6	51,6	51,7	51,9	51,4	53,7
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]		5,4	3,9	3,4	2,4	2,7	2,9
Mieszkania oddane do użytkowania		11 020,0	12 227,0	12 480,0	13 987,0	18 275,0	16 972,0
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania		116,4	112,6	112,0	107,3	95,9	108,3

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, \*Średnia cena, \*\*Częstotliwość obrotu

Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych cechował się wzrostem z 99,2% do 105,0% był zatem o 0,1 % niższy od ogólnokrajowego. Umiarkowanie dynamicznym wzrostem wykazał się poziom zatrudnienia z 50,6% do 53,7 czyli wyniósł o 2,1% poniżej średniej dla Polski. Pomimo tego stopa bezrobocia znajduje się na niskim poziomie (2,9% w 2021 r.). Liczba mieszkań oddawanych do użytkowania rosła do 2020 r. z ok. 11 000 do ponad 18 000 oraz spadła w ostatnim roku do niespełna 17 000. Przeciętna powierzchnia mieszkań oddawanych do użytkowania wahała się między 95,9-116,4 m<sup>2</sup>, a w 2021 r. wynosiła 108,3 m<sup>2</sup>, czyli wyraźnie więcej od średniej dla Polski wynoszącej 92,9 m<sup>2</sup>. (Tab. 15)

## Wnioski

Sytuację ekonomiczną województwa śląskiego należy określić jako stosunkowo korzystną w skali kraju. Co prawda pod względem wskaźników makroekonomicznych rozwój gospodarczy wypada dość przeciętnie na tle Polski – przeciętny poziom płac i niskie zatrudnienie, jednakże również niskie jest bezrobocie. Niemniej dostępność cenowa lokali

mieszkalnych jest jedną z najwyższych w Polsce, ulega jednak zauważalnemu spadkowi. W 2021 r. wyraźnie wzrósł obrót każdym z analizowanych typów nieruchomości. Wpływ pandemii COVID-19 na śląski rynek nieruchomości jest w zasadzie niezauważalny, zmiany w zakresie cen i częstotliwości obrotu wpisują się w ogólne trendy.

### 1.2.13. Województwo świętokrzyskie

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w województwie świętokrzyskim wyniosło ponad 5200 zł w 2021 r., zatem było o niecałe 800 zł poniżej średniej dla kraju. Wzrost w badanym okresie również był poniżej średniej dla Polski, o ponad 100 zł i wynosił niecałe 1600 zł. Zmiana średniej ceny lokali mieszkalnych wyniosła niespełna 1700 zł/m<sup>2</sup>. Poziom cen w 2021 r. był wyraźnie niższy o ponad 1100 zł/m<sup>2</sup> od ogólnokrajowego i wynosił niecałe 5100 zł/m<sup>2</sup>. Zauważalnymi zmianami cechowała się dostępność cenowa lokali mieszkalnych, najwyższy jej poziom 1,17 wystąpił w 2017 r., natomiast najniższy 1,03 w 2020 r., w kolejnym roku nastąpił minimalny wzrost do 1,04. Liczba transakcji w województwie była najniższą spośród województw i wynosiła nieco ponad 3500 transakcji w 2021 r., poza nieznacznym spadkiem w 2017 r. rokrocznie obserwowano wzrost częstotliwości obrotu.

Tab. 16. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie świętokrzyskim

		2016	2017	2018	2019	2020	2021
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto		3 670	3 911	4 171	4 490	4 800	5 262
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m <sup>2*</sup>	3 404	3 347	3 706	4 044	4 644	5 079
	Wskaźnik dostępności cenowej	1,08	1,17	1,13	1,11	1,03	1,04
	CO**	2 250	2 197	2 700	2 801	3 118	3 572
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	75	126	95	105	90	131
	CO	713	816	1 049	1 077	1 197	1 387
Nieruchomość gruntowa	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	12	14	18	19	16	24
	CO	7 001	6 741	6 922	6 470	8 381	10 923
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	24	19	24	30	28	34
	CO	1 599	1 980	1 881	1 574	2 180	2 878
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	32	24	31	36	40	44
	CO	439	720	677	536	797	1 433
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych		99,4	102,2	101,9	102,5	103,5	105,5
Poziom zatrudnienia [%]		48,5	49,3	48,7	49,8	50,9	53,3
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]		9,2	7,3	6,0	4,3	4,6	4,4
Mieszkania oddane do użytkowania		3 020	3 151	3 257	3 888	3 974	4 525
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania		115,5	120,6	111,4	102,5	101,1	110,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, \*Średnia cena, \*\*Częstotliwość obrotu

Ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi notowały rokrocznie spadki i wzrosty. Najwyższy poziom cen 131 zł/m<sup>2</sup> wystąpił w 2021 r., natomiast najniższy 75 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. Stabilnie rośnie natomiast liczba nieruchomości objętych transakcjami z nieco ponad 700 do prawie 1400 nieruchomości.

Ceny nieruchomości gruntowych były stosunkowo niskie, jednakże poza 2020 r. odnotowywano wzrost w stosunku do poprzedniego okresu, w 2021 r. ceny wnosyły 24 zł/m<sup>2</sup>. Wzrost od 2017 r. wystąpił w zakresie częstotliwości obrotu z ok. 6700 do prawie 11 000.

Wahania poziomu cen występowały w przypadku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę osiągając zakres 19-34 zł/m<sup>2</sup>, najwyższy poziom cen wystąpił w 2021 r. Zmienna była również częstotliwość obrotu, jednakże najwięcej, czyli prawie 2900 nieruchomości objęto obrotem w 2021 r.

Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wykazywały trend wzrostu cen od 2017 r. z 24 zł/m<sup>2</sup> do 44 zł/m<sup>2</sup> w 2021 r. Wahania występowały natomiast w zakresie częstotliwości obrotu, jednakże zdecydowanie najwyższy obrót ponad 1400 nieruchomościami cechował 2021 r.

Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych odnotował wzrost z 99,4% do 105,5% przewyższając ogólnopolski poziom o 0,4%. Poziom zatrudnienia jest stosunkowo niski i pomimo wzrostu z 48,5% do 53,3% jest niższy od ogólnokrajowego o 2,5%. Relatywnie wysoka jest stopa bezrobocia osiągająca 4,4% w 2021 r., a zatem o 1,0% więcej niż średnia dla Polski. Liczba mieszkań oddawanych do użytkowania, pomimo rocznego wzrostu, jest jedną z najniższych w Polsce i wyniosła nieco ponad 4500 w 2021 r. Przeciętna powierzchnia mieszkania oddanego do użytkowania wahała się między 101,1 m<sup>2</sup> a 120,6 m<sup>2</sup> w analizowanym okresie. (Tab. 16)

## Wnioski

Sytuacja ekonomiczna województwa świętokrzyskiego jest jedną z najłagodniejszych w Polsce. Wskaźniki makroekonomiczne wskazują na niewielką poprawę na przestrzeni badanych lat – niski poziom zatrudnienia i stosunkowo wysokie bezrobocie. Lokalny rynek nieruchomości jest stosunkowo nieduży – niewielka i powoli rosnąca liczba oddanych do użytku mieszkań, mała liczba transakcji i niski wzrost cen świadczą o tym, że świętokrzyskie nie stanowi atrakcyjnego rynku inwestycyjnego. Wpływ pandemii COVID-19 na świętokrzyski rynek nieruchomości jest w zasadzie niezauważalny, zmiany w zakresie cen i częstotliwości obrotu nie odbiegają znacząco od obserwowanych trendów.

### 1.2.14. Województwo warmińsko-mazurskie

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w warmińsko-mazurskim wynosiło ponad 5100 zł, było zatem niższe od średniej krajowej o prawie 900 zł i wzrosło o ponad 1500 zł, a zatem o ponad 200 zł mniej niż ogólnopolskie. Ceny lokali mieszkalnych należą do jednych z niższych w Polsce i wyniosły ok. 4600 zł/m<sup>2</sup> w 2021 r., a zatem o ok. 1600 zł/m<sup>2</sup> mniej od średniej dla kraju. Zmiana poziomu średnich była o ok. 80 zł/m<sup>2</sup> poniżej średniej i wyniosła 1660 zł/m<sup>2</sup>. Zmiana dostępności cenowej mieszkań wykazywała stabilny poziom w latach 2016-2019, w kolejnych dwóch latach nastąpił zauważalny spadek do 1,11 w 2021 r. Wzrostowym trendem charakteryzuje się częstotliwość obrotu rosnąca rokrocznie za

wyjątkiem niewielkiego spadku w 2020 r., natomiast w 2021 r. zarejestrowano ponad 10 500 transakcji.

Tab. 17. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie warmińsko-mazurskim

		2016	2017	2018	2019	2020	2021
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto		3 619	3 803	4 028	4 320	4 709	5 127
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m <sup>2</sup> *	2 965	3 123	3 306	3 570	4 053	4 625
	Wskaźnik dostępności cenowej	1,22	1,22	1,22	1,21	1,16	1,11
	CO**	6 884	8 622	9 368	9 764	9 433	10 570
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	158	135	120	112	90	133
	CO	736	1 871	2 046	2 172	2 286	2 532
Nieruchomość gruntowa	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	14	14	17	17	20	19
	CO	5 201	9 646	10 224	11 081	14 673	18 702
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	17	25	21	20	32	30
	CO	1 890	4 023	4 302	4 891	7 442	9 231
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	38	42	39	30	58	57
	CO	696	1 112	1 329	1 550	1 923	2 346
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych		99,5	101,6	101,5	102,6	103,6	105,3
Poziom zatrudnienia [%]		48,7	50,0	50,0	50,6	51,0	53,3
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]		8,8	7,2	5,7	3,3	3,2	3,5
Mieszkania oddane do użytkowania		4 571,0	4 783,0	5 202,0	5 806,0	6 460,0	5 884,0
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania		90,6	89,0	86,5	83,3	84,5	91,9

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, \*Średnia cena, \*\*Częstotliwość obrotu

Poziom cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi notował spadek w latach 2016–2020, z 158 zł/m<sup>2</sup> do 90 zł/m<sup>2</sup>, jednakże w 2021 r. nastąpił wzrost do 133 zł/m<sup>2</sup>. Rokroczny trend wzrostowy cechował natomiast częstotliwość obrotu, z ok. 700 do ponad 2500 nieruchomości.

Niewielkie wzrost odnotowały ceny nieruchomości gruntowych z 14 zł/m<sup>2</sup> w 2016–2017 do 20 zł/m<sup>2</sup> w 2020 r. oraz niewielki spadek, do 19 zł/m<sup>2</sup> w 2021 r. Wyraźny wzrost cechował częstotliwość obrotu z ok. 5200 do ponad 18 000 nieruchomości rocznie.

Wahania cenowe cechowały nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę, mieściły się w zakresie 17–32 zł/m<sup>2</sup>. Wyraźnie wzrosła częstotliwość obrotu z niecałych 1900 do ponad 9200 nieruchomości rocznie.

Wyraźnie podniosła się cena nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, która w latach 2020–2021 wynosiła 57–58 zł/m<sup>2</sup>, w poprzednich latach było

to 30-42 zł/m<sup>2</sup>. Obrót przekroczył w 2021 r. 2300 nieruchomości tego typu, podczas gdy w 2016 r. dotyczył tylko niespełna 700 nieruchomości.

Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych wzrósł z 99,5% do 105,3% przewyższając ogólnopolski o 0,2%. Wyraźna poprawa widoczna jest w aspekcie zatrudnienia, które wzrosło z 48,7% do 53,3% znajdując się o 2,5% poniżej średniej dla Polski. Do 2020 r. zauważalnie spadało bezrobocie z 8,8% do 3,2% oraz nieznacznie wzrosło do 3,5% w 2021 r. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania rosta do 2020 r. osiągając ponad 6400 mieszkań rocznie, następnie spadła do ok. 5800 w 2021 r. Ich przeciętna powierzchnia mieściła się w zakresie 83,3-91,9 m<sup>2</sup>. (Tab. 17)

## Wnioski

Sytuacja ekonomiczna województwa warmińsko-mazurskiego dość niekorzystna. Wskaźniki makroekonomiczne plasują się na poziomach poniżej średniej, jednakże ich zmiana wskazuje na poprawę kondycji gospodarczej – spadek bezrobocia, rosnące zatrudnienie i poziom płac. Dostępność lokali mieszkalnych należy do stosunkowo wysokich, głównie z uwagi na niskie ceny. Brak zauważalnych przesłanek łączących pandemię COVID-19 ze zmianami na lokalnym rynku nieruchomości.

### 1.2.15. Województwo wielkopolskie

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w województwie wielkopolskim jest stosunkowo niskie i wynosi niespełna 5400 zł, cechuje się również najniższą wojewódzką dynamiką wzrostu wynoszącą niecałe 1500 zł. Poziom cen lokali mieszkalnych wynosił ok. 5200 zł/m<sup>2</sup> i zanotował najmniejszy przyrost w badanym okresie o ok. 1100 zł/m<sup>2</sup>. Wskaźnik dostępności cenowej mieszkań w latach 2016-2021 mieścił się w zakresie 0,95-1,09. Liczba transakcji wykazywała trend wzrostowy z ok. 13 000 do ponad 19 000 transakcji, przy czym rekordową aktywność na rynku nieruchomości mieszkaniowych zarejestrowano w 2021 r. i 2018 r.

Zakres średnich cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi mieścił się dla lat 2016-2020 pomiędzy 318-392 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w 2021 r. ceny wyniosły 414 zł/m<sup>2</sup>. Częstotliwość obrotu ww. nieruchomości oscylowała w granicach ok. 4000 do prawie 7000 w 2021 r.

Dynamiczny wzrost cen wystąpił w zakresie nieruchomości gruntowych z 27 zł/m<sup>2</sup> do 56 zł/m<sup>2</sup>. Częstotliwość obrotu wykazywała wahania od niecałych 19 000 do ponad 34 000 transakcji rocznie, z czego w latach 2020-2021 występował wyraźnie większy obrót, niż w poprzednich latach.

Wahania cenowe można zaobserwować w przypadku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę, ogólnie mieszczące się w zakresie 84-121 zł/m<sup>2</sup>. Wyraźny wzrost częstotliwości obrotu odnotowano w latach 2020-2021 do poziomów kolejno prawie 5600 i ponad 7000 nieruchomości rocznie.

Znaczący wzrost cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z 30 zł/m<sup>2</sup> wystąpił od 2017 r. do 128 zł/m<sup>2</sup> w 2021 r. Zauważalnie wzrosła również częstotliwość obrotu z 500 do ponad 2600 nieruchomości rocznie.

Tab. 18. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie wielkopolskim

		2016	2017	2018	2019	2020	2021
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto		3 894	4 124	4 383	4 687	4 986	5 379
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m <sup>2*</sup>	4 104	4 186	4 460	4 281	4 680	5 242
	Wskaźnik dostępności cenowej	0,95	0,99	0,98	1,09	1,07	1,03
	CO**	13 629	14 695	18 641	15 411	16 706	19 456
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	330	322	373	318	392	414
	CO	4 579	3 958	5 752	4 831	5 904	6 878
Nieruchomość gruntowa	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	27	36	43	40	45	56
	CO	21 954	18 893	24 129	21 509	27 618	34 612
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	94	84	120	116	115	121
	CO	4 009	3 860	4 798	3 752	5 584	7 062
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	39	30	102	121	105	128
	CO	512	513	1 484	1 331	1 989	2 641
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych		99,4	102,3	101,8	102,6	103,5	105,3
Poziom zatrudnienia [%]		55,2	57,2	57,7	57,5	56,7	59,3
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]		4,9	3,2	2,2	2,6	1,8	2,2
Mieszkania oddane do użytkowania		16 412	18 859	19 883	22 164	22 031	27 095
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania		100,5	93,5	94,0	91,1	91,6	90,9

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, \*Średnia cena, \*\*Częstotliwość obrotu

Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych wzrósł z 99,4% do 105,3% będąc o 0,2% powyżej średniej dla Polski. Poziom zatrudnienia stoi na bardzo wysokim pułapie osiągając 59,3%, zatem o 3,5% ponad poziom ogólnokrajowy. Stopa bezrobocia znajduje się na bardzo niskim poziomie, w 2020 r. wynosiła 1,8%, a w kolejnym roku wzrosła do 2,2%, jednakże nadal odbiega od krajowej średniej o 1,2%. Trendem wzrostowym charakteryzowała się liczba mieszkań oddawanych do użytkowania, która wzrosła z ok. 16 000 do ponad 27 000 mieszkań rocznie. Ich przeciętna powierzchnia w 2021 r. wynosiła 90,9 m<sup>2</sup>, nieznacznie mniej od średniej dla Polski – 92,9 m<sup>2</sup>. (Tab. 18)

## Wnioski

Sytuacja ekonomiczna województwa wielkopolskiego jest korzystna. Wskaźniki makroekonomiczne wskazują na wysoki potencjał rozwojowy – bardzo wysokie zatrudnienie i niska stopa bezrobocia, jednakże wzrost płac jest stosunkowo niski, podobnie jak ich ogólny



poziom. Lokalny rynek nieruchomości jest dobrze rozwinięty, o czym świadczy duża liczba transakcji. Brak wyraźnych przesłanek świadczących o wpływie pandemii COVID-19.

### 1.2.16. Województwo zachodniopomorskie

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w zachodniopomorskim wynosiło ok. 5500 zł w 2021 r., czyli o ok. 500 zł poniżej średniej krajowej. Wzrost płac kształtował się na poziomie ok. 1600 zł, a zatem o ok. 100 zł mniej od średniej dla Polski. Poziom cen lokali mieszkalnych w 2021 r. wyniósł prawie 5400 zł/m<sup>2</sup>. Częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi w regionie charakteryzowała się wahaniami, pozostając powyżej 10 000 transakcji w latach 2017–2019 oraz poniżej tego progu w pozostałych latach.

Tab. 19. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie zachodniopomorskim

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto	3 946	4 154	4 432	4 770	5 099	5 550	
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m <sup>2*</sup>	3 626	3 742	4 233	4 435	4 522	5 387
	Wskaźnik dostępności cenowej	1,09	1,11	1,05	1,08	1,13	1,03
	CO**	9 428	10 317	11 992	10 742	6 757	9 517
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	182	213	206	237	285	363
	CO	1 932	2 262	2 283	2 245	1 610	2 152
Nieruchomość gruntowa	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	19	39	43	40	30	36
	CO	9 572	10 101	10 625	10 557	11 003	15 113
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	115	126	123	152	148	146
	CO	1 284	1 504	1 334	1 440	1 392	1 869
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC – 1 m <sup>2</sup>	65	124	96	55	84	131
	CO	45	63	72	80	11	204
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych	99,1	101,4	101,4	102,3	103,6	104,8	
Poziom zatrudnienia [%]	49,8	51,2	52,9	52,6	52,6	53,5	
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]	6,9	4,7	3,8	3,2	3,3	3,6	
Mieszkania oddane do użytkowania	6 941,0	7 473,0	7 735,0	8 950,0	8 994,0	10 110,0	
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania	86,9	83,3	78,9	75,0	77,9	79,8	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, \*Średnia cena, \*\*Częstotliwość obrotu

Ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi cechował trend wzrostowy z 182 zł/m<sup>2</sup> do 363 zł/m<sup>2</sup>. Częstotliwość obrotu notuje wahań, najczęściej ok. 2200–2300 nieruchomości uczestniczyło w obrocie w latach 2017–2019, natomiast najmniej, ok. 1600 w 2020 r.

Wahania cen odnotowano w zakresie nieruchomości gruntowych, z wyraźnie najniższymi cenami 19 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. oraz 30–43 zł/m<sup>2</sup> w pozostałych latach. W latach 2016–2020 nieznacznie rosta częstotliwość obrotu mieszcząc się w zakresie ok. 9500–11 000 nieruchomości rocznie oraz wyraźnie wzrosła w 2021 r. do ponad 15 000.

Wahania cenowe charakteryzowały również nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę, od 115 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. przez 152 zł/m<sup>2</sup> w 2019 r. do 146 zł/m<sup>2</sup> w 2021 r. Częstotliwość obrotu notowała naprzemienne wzrosty i spadki, między ok. 1300 a 1900 nieruchomości rocznie.

Zmienny trend cenowy cechował nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, mieszcząc się w zakresie 55–131 zł/m<sup>2</sup>. Częstotliwość obrotu była bardzo niska w całym okresie, oscylując w granicach 11–80 nieruchomości rocznie w latach 2016–2020 oraz 204 nieruchomości w 2021 r.

Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych wzrósł z 99,1% do 104,8%, był jednakże niższy od ogólnopolskiego o 0,3%. Poziom zatrudnienia po stagnacji w latach 2018–2020 wzrósł do 53,5% w 2021 r., zatem 2,3% poniżej średniej dla Polski. Od 2019 r. wzrastała również stopa bezrobocia, wynosząca 3,6% w 2021 r. Trendem wzrostowym charakteryzowała się liczba mieszkań oddawanych do użytkowania, z niespełna 7000 do ponad 10 000. Ich powierzchnia użytkowa była relatywnie niska w całym badanym okresie (75,0–86,9 m<sup>2</sup>). (Tab. 19)

## Wnioski

Sytuacja ekonomiczna województwa zachodniopomorskiego jest dość przeciętna. Wskaźniki makroekonomiczne osiągają poziomy zbliżone, lecz nieznacznie gorsze od ogólnopolskich – niższy poziom zatrudnienia, wyższe bezrobocie oraz niższe wynagrodzenie. Lokalny rynek nieruchomości cechują większe od pozostałych województw wahania poziomów cen oraz niższe częstotliwości obrotu. W związku z tym skutki wpływu pandemii COVID-19 w zachodniopomorskim są trudne do określenia.

## 2. Analiza czynników wpływających na poziom cen nieruchomości w skali miast wojewódzkich i marszałkowskich

### 2.1. Poziom cen i częstotliwość obrotu nieruchomościami

Badając ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w latach 2016–2021, można zauważyć znaczny wzrost średnich we wszystkich miastach wojewódzkich i marszałkowskich. Na koniec 2021 r. maksymalne ceny transakcyjne mieszkań odnotowano w Warszawie (11 077 zł/m<sup>2</sup>), Gdańsku (9346 zł/m<sup>2</sup>) i Krakowie (9023 zł/m<sup>2</sup>). Ponadto Wrocław (8091 zł/m<sup>2</sup>) oraz Poznań (7554 zł/m<sup>2</sup>) wyróżniły się na tle pozostałych miast, w których średnie analizowanego rodzaju nieruchomości wahały się pomiędzy ok. 5700–6900 zł/m<sup>2</sup>. Najniższe ceny lokali mieszkalnych w 2021 r. zaobserwowano w Gorzowie Wielkopolskim (4775 zł/m<sup>2</sup>) oraz w Zielonej Górze (4910 zł/m<sup>2</sup>), co oznacza, że średnie w tych miastach były ponad dwukrotnie niższe niż w Warszawie.

Rekordowa dynamika zmian cen mieszkań wystąpiła w Gdańsku i Warszawie, w ośrodkach, w których od 2016 r. obserwowano podwyżki na poziomie 3627 zł/m<sup>2</sup> i 3294 zł/m<sup>2</sup>. Minimalny wzrost średnich w analizowanym okresie odnotowały: Zielona Góra (1586 zł/m<sup>2</sup>), Gorzów Wielkopolski (1680 zł/m<sup>2</sup>), Kielce (1814 zł/m<sup>2</sup>) oraz Opole (1835 zł/m<sup>2</sup>). W pozostałych miastach ceny lokali mieszkalnych zwiększyły się od ok. 1900 zł/m<sup>2</sup> do 2700 zł/m<sup>2</sup>.

Tab. 20. Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2016–2021

Miasto	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Zmiana w stosunku do 2016 r.		Średnie tempo zmian w okresie 2016–2021
							[zł]	[%]	
Wrocław	5 387	5 507	5 807	6 267	7 108	8 091	+2 704	+50%	+8,5%
Bydgoszcz	3 958	4 144	4 534	4 951	5 602	6 044	+2 086	+53%	+8,8%
Toruń	3 995	4 350	4 723	5 222	6 019	6 630	+2 635	+66%	+10,7%
Lublin	4 957	5 038	5 249	5 649	6 331	6 864	+1 907	+38%	+6,7%
Gorzów Wielkopolski	3 075	3 126	3 397	3 832	4 336	4 755	+1 680	+55%	+9,1%
Zielona Góra	3 324	3 396	3 774	4 035	4 463	4 910	+1 586	+48%	+8,1%
Łódź	3 700	3 898	4 306	4 693	5 198	5 859	+2 159	+58%	+9,6%
Kraków	6 377	6 454	6 672	7 239	8 230	9 023	+2 646	+41%	+7,1%
Warszawa	7 783	8 200	8 769	9 073	9 901	11 077	+3 294	+42%	+7,3%
Opole	3 880	4 096	4 480	4 897	5 307	5 715	+1 835	+47%	+8,0%
Rzeszów	4 157	4 447	4 577	5 120	5 446	6 227	+2 070	+50%	+8,4%
Białystok	4 364	4 492	4 715	5 222	5 758	6 276	+1 912	+44%	+7,5%
Gdańsk	5 719	6 478	6 795	7 519	8 401	9 346	+3 627	+63%	+10,3%
Katowice	3 364	3 503	4 060	4 555	5 316	5 882	+2 518	+75%	+11,8%
Kielce	4 025	3 887	4 253	4 566	5 203	5 839	+1 814	+45%	+7,7%
Olsztyn	4 156	4 384	4 553	5 141	5 524	6 111	+1 955	+47%	+8,0%
Poznań	5 470	5 654	6 122	6 379	6 802	7 554	+2 084	+38%	+6,7%
Szczecin	4 281	4 458	4 839	5 206	5 458	6 328	+2 047	+48%	+8,1%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W latach 2016–2021 maksymalne tempo zmian cen mieszkań wyrażone w procentach cechowało Katowice, Toruń i Gdańsk (odpowiednio 75%, 66% i 63%). Ponad 50% wzrost średnich wystąpił w Łodzi, Gorzowie Wielkopolskim i Bydgoszczy. Wśród miast wojewódzkich i marszałkowskich minimalną dynamikę wzrostu cen lokali mieszkalnych, kształtującą się na poziomie 38% zaobserwowano w Poznaniu i w Lublinie. W pozostałych ośrodkach tempo zmian mieściło się w zakresie 41–50%. Wzrost średnich w analizowanych

miastach oscyłowat w granicy 8,4% w ujęciu rocznym. Górny wskaźnik w tym zakresie (przekraczający 10%) dotyczył Katowic, Torunia oraz Gdańska. (Tab. 20)

Tab. 21 przedstawia ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2016–2021. Najwyższe średnie w 2021 r., na poziomie ponad 1000 zł/m<sup>2</sup> zaobserwowano w: Krakowie (1199 zł/m<sup>2</sup>), Szczecinie (1198 zł/m<sup>2</sup>), Wrocławiu (1160 zł/m<sup>2</sup>) i Poznaniu (1066 zł/m<sup>2</sup>). Najniższe ceny dotyczyły Katowic (47 zł/m<sup>2</sup>) oraz Gorzowa Wielkopolskiego (283 zł/m<sup>2</sup>). Średnia transakcyjna analizowanego rodzaju nieruchomości notowana w Katowicach była blisko 25-krotnie tańsza od przeciętnej stawki występującej na rynku krakowskim. Dla pozostałych ośrodków ceny nieruchomości mieszkaniowych w 2021 r. mieściły się w zakresie ok. 450–950 zł/m<sup>2</sup>.

Tab. 21. Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2016–2021 r.

Miasto	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Zakres zmian dla 2021 r. w stosunku do 2016 r.	
							[zł]	[%]
Wrocław	35	62	41	44	1225	1160	+1 125 zł	+3214%
Bydgoszcz	481	657	574	567	493	870	+389 zł	+81%
Toruń	503	601	494	580	790	920	+417 zł	+83%
Lublin	389	380	401	562	311	547	+158 zł	+41%
Gorzów Wielkopolski	204	251	248	152	198	283	+79 zł	+39%
Zielona Góra	350	479	471	527	692	719	+369 zł	+105%
Łódź	446	491	555	549	683	467	+21 zł	+5%
Kraków	871	1197	1014	1098	1129	1199	+328 zł	+38%
Warszawa	2580	1036	969	1103	1289	957	-1 623 zł	-63%
Opole	570	559	629	720	829	812	+242 zł	+42%
Rzeszów	264	280	352	313	272	438	+174 zł	+66%
Białystok	649	623	695	780	713	887	+238 zł	+37%
Gdańsk	773	1124	963	1135	606	585	-188 zł	-24%
Katowice	39	66	58	84	60	47	+8 zł	+21%
Kielce	308	405	457	633	469	818	+510 zł	+166%
Olsztyn	383	724	736	886	966	953	+570 zł	+149%
Poznań	762	735	798	900	1063	1066	+304 zł	+40%
Szczecin	712	648	646	755	804	1198	+486 zł	+68%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Maksymalna dynamika zmian cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w latach 2016–2021 charakteryzowała rynek wrocławski (wzrost o 1125 zł/m<sup>2</sup>, czyli ok. 3200%). Rekordowe wahania średnich wystąpiły w latach 2019–2020. W większości miast wojewódzkich i marszałkowskich stawki nieruchomości mieszkaniowych w badanym okresie wzrosły od ok. 170 zł/m<sup>2</sup> do 570 zł/m<sup>2</sup>. Na tle analizowanych ośrodków wyróżniają się Katowice, Łódź oraz Gorzów Wielkopolski, w których ceny gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi utrzymywały się na podobnym poziomie we wszystkich latach objętych badaniem. Maksymalną dynamikę wzrostu, oprócz Wrocławia, odnotowano także w Kielcach (166%), Olsztynie (149%) oraz w Zielonej Górze (105%). Spadki cen nieruchomości mieszkaniowych zaobserwowano na dwóch z osiemnastu lokalnych rynków (warszawski i gdański).

Częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi w analizowanych miastach została przedstawiona za pomocą liczby odnotowanych transakcji w badanym segmencie rynku. Największą liczbę transakcji w 2021 r. zarejestrowano w Warszawie (21 089), we Wrocławiu (16 386) oraz w Krakowie (15 409), najniższą natomiast w Szczecinie (683), w Katowicach (1 360) oraz w Gorzowie Wielkopolskim (1 409).

Zakres zmian obrotu nieruchomościami przedstawiono za pomocą stosunku procentowego transakcji z 2021 r. do transakcji z początku analizowanego okresu (2016 r.) oraz do roku poprzedniego (2020 r.). Maksymalnym wzrostem w zakresie częstotliwości obrotu mieszkań w badanym okresie czasu charakteryzuje się Rzeszów (282%) oraz Toruń (117%). W latach 2016–2021 jedynie dwa miasta odnotowały ujemne zmiany transakcji, tj. Warszawa (-15%) oraz Szczecin (-82%). Zbliżona aktywność na rynku wystąpiła w Gorzowie Wielkopolskim, Poznaniu i Katowicach. Pozostałe miasta odnotowały wzrosty w przedziale ok. 20–80%. Analizując zakres zmian w stosunku do 2020 r., maksymalną częstotliwością obrotu mierzona liczbą transakcji występujących na rynku charakteryzował się Szczecin (202%) i Wrocław (138%). Spadek liczby zawartych umów w 2021 r. odnotowano w. Opolu (-12%), Katowicach (-10%), Zielonej Górze (-7%), Kielcach (-3%) oraz Warszawie (-2%). W pozostałych ośrodkach marszałkowskich i wojewódzkich zaobserwowano wzrost aktywności w sektorze mieszkaniowym na poziomie od 15% do 40%. (Tab. 22)

Tab. 22. Liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2016–2021 (częstotliwość obrotu)

Miasto	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Zakres zmian dla 2021 r.	
							W stosunku do 2016 r. [%]	W stosunku do 2020 r. [%]
Wrocław	12 792	12 575	12 995	12 518	6 879	16 386	+28%	+138%
Bydgoszcz	2 653	3 073	3 517	3 210	2 806	3 658	+38%	+30%
Toruń	755	1 431	1 540	1 624	1 406	1 639	+117%	+17%
Lublin	2 947	3 402	4 591	4 294	4 485	5 098	+73%	+14%
Gorzów Wielkopolski	1 375	1 255	1 731	1 336	1 169	1 409	+2%	+21%
Zielona Góra	1 025	1 246	1 837	1 703	2 008	1 861	+82%	-7%
Łódź	5 897	6 024	7 592	7 594	8 493	9 555	+62%	+13%
Kraków	10 850	10 545	11 443	12 971	11 464	15 409	+42%	+34%
Warszawa	24 734	22 997	22 977	22 509	21 481	21 089	-15%	-2%
Opole	1 047	1 038	1 331	1 368	1 712	1 511	+44%	-12%
Rzeszów	1 109	1 088	2 663	4 036	3 749	4 237	+282%	+13%
Białystok	2 869	3 146	2 982	3 452	3 363	4 549	+59%	+35%
Gdańsk	8 058	8 737	9 892	9 958	8 406	9 593	+19%	+14%
Katowice	1 308	1 559	1 820	1 656	1 513	1 360	+4%	-10%
Kielce	1 410	1 391	1 757	1 815	2 162	2 096	+49%	-3%
Olsztyn	1 547	2 149	2 123	2 153	2 163	2 584	+67%	+19%
Poznań	6 070	6 452	7 336	3 543	4 463	6 265	+3%	+40%
Szczecin	3 700	4 112	4 152	3 444	226	683	-82%	+202%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Liczba nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi biorących udział w obrocie odznaczała się znacznym zróżnicowaniem w poszczególnych miastach. Maksymalną liczbę transakcji w 2021 r. zaobserwowano w Katowicach (2093), Krakowie (1233), Rzeszowie (1043) oraz Łodzi (1028), minimalną w Gdańsku (82) i Szczecinie (87). W latach 2016–2021 w pięciu z osiemnastu miast odnotowano spadek udziału transakcji w obrocie, największy wystąpił w Szczecinie (-97%) oraz Olsztynie (-78%). Rekordowy wzrost częstotliwości obrotu nieruchomościami mieszkaniowymi cechował Katowice (+1932%), Zieloną Górę (+500%) oraz Poznań (+117%). Maksymalne wartości rocznej dynamiki zmian w zakresie sprzedaży i kupna charakteryzują Katowice (+1056%) oraz Poznań (+1150%). Ujemną dynamikę częstotliwości obrotu zaobserwowano w czterech miastach: Szczecinie (-80%), Olsztynie (-74%), Gdańsku (-72%) oraz Warszawie (-50%). Szczególna sytuacja wystąpiła we Wrocławiu, w którym w latach 2019–2020 liczba transakcji znacząco spadła, po czym w 2021 r. zwiększyła się o 80%, jednak pomimo wzrostu, osiągnięty poziom sprzedaży stanowi ok. 23% w porównaniu

z wynikami z 2016 r. Maksymalne odchylenie standardowe częstotliwości obrotu nieruchomościami mieszkaniowymi zauważono w 2021 r. w Katowicach. (Tab. 23)

Tab. 23. Liczba nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi biorących udział w obrocie w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2016–2021 (częstotliwość obrotu)

Miasto	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Zakres zmian dla 2021 r.	
							W stosunku do 2016 r. [%]	W stosunku do 2020 r. [%]
Wrocław	3 403	1 705	3 084	3 160	436	786	-77%	+80%
Bydgoszcz	224	268	255	220	221	244	+9%	+10%
Toruń	134	200	173	205	215	228	+70%	+6%
Lublin	252	228	319	377	363	419	+66%	+15%
Gorzów Wielkopolski	100	96	120	147	119	131	+31%	+10%
Zielona Góra	44	136	303	276	216	264	+500%	+22%
Łódź	623	606	865	802	808	1 028	+65%	+27%
Kraków	828	856	883	1 076	939	1 233	+49%	+31%
Warszawa	1 937	1 063	1 248	662	1 250	628	-68%	-50%
Opole	133	171	210	238	208	214	+61%	+3%
Rzeszów	309	245	605	922	780	1 043	+238%	+34%
Białystok	312	380	447	238	454	372	+19%	-18%
Gdańsk	229	338	388	370	292	82	-64%	-72%
Katowice	103	176	177	212	181	2 093	+1932%	+1056%
Kielce	93	128	151	126	113	212	+128%	+88%
Olsztyn	660	683	720	386	552	144	-78%	-74%
Poznań	288	376	167	316	50	625	+117%	+1150%
Szczecin	3 403	1 705	3 084	3 160	436	87	-97%	-80%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

## 2.1.1. Dostępność cenowa mieszkań

Tab. 24 prezentuje przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2016–2021. Wynika z niej, że w 2021 r. najwyższe średnie pensje wystąpiły w Warszawie (7688 zł), Krakowie (7203 zł) i Gdańsku (7084 zł), dodatkowo były to jedyne wynagrodzenia powyżej 7000 zł brutto wśród przeciętnych płac cechujących badane ośrodki. Najniższe pensje brutto odnotowano w Gorzowie Wielkopolskim (5242 zł), Kielcach (5649 zł) oraz w Zielonej Górze (5698 zł). W latach 2016–2021, we wszystkich analizowanych miastach przeciętne miesięczne wynagrodzenie wzrosło (od 31% w Katowicach do 55% w Krakowie). Średni wzrost płac kształtował się na poziomie ok. 40%. Maksymalny wystąpił w Krakowie (2568 zł) oraz w Gdańsku (1965 zł), natomiast minimalny w Gorzowie Wielkopolskim (1572 zł) i Opolu (1633 zł).

Tab. 24. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2016–2021

Miasto	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Zakres zmian	
							W stosunku do 2016 r. [zł]	W stosunku do 2016 r. [%]
Wrocław	4 801	5 070	5 338	5 758	6 141	6 694	+1 893 zł	+39%
Bydgoszcz	3 951	4 185	4 481	4 957	5 252	5 848	+1 897 zł	+48%
Toruń	4 171	4 385	4 629	4 980	5 332	5 842	+1 671 zł	+40%
Lublin	4 169	4 432	4 708	5 055	5 412	5 834	+1 665 zł	+40%
Gorzów Wielkopolski	3 670	3 934	4 225	4 496	4 789	5 242	+1 572 zł	+43%
Zielona Góra	3 920	4 173	4 419	4 893	5 213	5 698	+1 778 zł	+45%
Łódź	4 230	4 463	4 779	5 175	5 511	6 062	+1 832 zł	+43%
Kraków	4 635	4 966	5 368	5 879	6 482	7 203	+2 568 zł	+55%
Warszawa	5 740	6 059	6 433	6 803	7 147	7 688	+1 948 zł	+34%
Opole	4 378	4 616	4 797	5 148	5 523	6 011	+1 633 zł	+37%
Rzeszów	4 319	4 510	4 802	5 117	5 518	6 073	+1 754 zł	+41%
Białystok	3 968	4 165	4 396	4 744	5 127	5 651	+1 683 zł	+42%

Gdańsk	5 119	5 312	5 642	6 154	6 491	7 084	+1 965 zł	+38%
Katowice	5 275	5 290	5 699	6 176	6 526	6 925	+1 650 zł	+31%
Kielce	3 920	4 197	4 493	4 879	5 219	5 649	+1 729 zł	+44%
Olsztyn	4 255	4 428	4 649	5 019	5 439	5 903	+1 648 zł	+39%
Poznań	4 771	5 062	5 356	5 713	6 105	6 663	+1 892 zł	+40%
Szczecin	4 539	4 733	5 007	5 409	5 696	6 245	+1 706 zł	+38%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Tab. 25 prezentuje dostępność cenową mieszkań oraz nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi mierzoną relacją średnich cen transakcyjnych 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniem brutto w miastach marszałkowskich i wojewódzkich w 2021 r. Wynika z niej, że najkorzystniejsza koniunktura zakupu lokalu mieszkaniowego wystąpiła w: Katowicach, Zielonej Górze, Gorzowie Wielkopolskim, Opolu oraz Łodzi, ze wskaźnikami odpowiednio: 1,18; 1,16; 1,10; 1,05 i 1,03. Najniższą dostępnością cenową mieszkań cechowała się Warszawa (0,69) oraz Gdańsk (0,76). W pozostałych analizowanych ośrodkach wskaźnik wahał się pomiędzy 0,80 a 0,99. Maksymalną dostępność cenową nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, wyróżniającą się na tle miast biorących udział w badaniu odnotowano w Katowicach (147,33). Wysoki wskaźnik dostępności cenowej był charakterystyczny w 2021 r. dla Gorzowa Wielkopolskiego (18,52), natomiast niski dla Szczecina (5,21) oraz Wrocławia (5,77).

Tab. 25. Relacje średnich cen 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi do przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w 2021 r. (dostępność cenowa)

Miasto	Średnia cena 1 m <sup>2</sup> [zł]		Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto	Wskaźnik relacji (dostępność cenowa)	
	Lokale mieszkalne	Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi		Lokale mieszkalne	Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi
Wrocław	8 091	1 160	6 694	0,83	5,77
Bydgoszcz	6 044	870	5 848	0,97	6,72
Toruń	6 630	920	5 842	0,88	6,35
Lublin	6 864	547	5 834	0,85	10,66
Gorzów Wielkopolski	4 755	283	5 242	1,10	18,52
Zielona Góra	4 910	719	5 698	1,16	7,92
Łódź	5 859	467	6 062	1,03	12,98
Kraków	9 023	1 199	7 203	0,80	6,01
Warszawa	11 077	957	7 688	0,69	8,03
Opole	5 715	812	6 011	1,05	7,40
Rzeszów	6 227	438	6 073	0,98	13,86
Białystok	6 276	887	5 651	0,90	6,37
Gdańsk	9 346	585	7 084	0,76	12,11
Katowice	5 882	47	6 925	1,18	147,33
Kielce	5 839	818	5 649	0,97	6,91
Olsztyn	6 111	953	5 903	0,97	6,19
Poznań	7 554	1 066	6 663	0,88	6,25
Szczecin	6 328	1 198	6 245	0,99	5,21

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Tab. 26. ukazuje dostępność cenową lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w latach 2016–2021 r. W odniesieniu do mieszkań zauważalna jest tendencja niskich spadków dostępności w większości analizowanych miast (od -0,02 w Zielonej Górze do -0,39 w Katowicach). Nieznaczne wzrosty wskaźnika (od 0,01 do 0,07) wystąpiły w trzech ośrodkach, tj. w Krakowie, Lublinie oraz Poznaniu. Bardziej wyraźne różnice na przestrzeni sześciu badanych lat zaobserwowano w przypadku dostępności cenowej nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Dodatnią dynamikę zmian

w badanym okresie odnotowano w siedmiu miastach, w tym największą w Katowicach (+12,08). Spadki dostępności cenowej nieruchomości mieszkaniowych były widoczne w 11 miastach, w tym najwyższe dotyczyły Wrocławia (-131,39), a największe zmiany zarejestrowano między 2019 r. a 2020 r.

Tab. 26. Dostępność cenowa lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2016–2021

Miasto	Dostępność cenowa lokali mieszkalnych						Dostępność cenowa nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wrocław	0,89	0,92	0,92	0,92	0,86	0,83	137,16	82,18	130,21	131,75	5,01	5,77
Bydgoszcz	1,00	1,01	0,99	1,00	0,94	0,97	8,21	6,37	7,81	8,74	10,65	6,72
Toruń	1,04	1,01	0,98	0,95	0,89	0,88	8,29	7,30	9,37	8,59	6,75	6,35
Lublin	0,84	0,88	0,90	0,89	0,85	0,85	10,72	11,67	11,74	9,00	17,4	10,66
Gorzów Wielkopolski	1,19	1,26	1,24	1,17	1,10	1,10	17,99	15,69	17,05	29,5	24,17	18,52
Zielona Góra	1,18	1,23	1,17	1,21	1,17	1,16	11,2	8,71	9,38	9,28	7,54	7,92
Łódź	1,14	1,14	1,11	1,10	1,06	1,03	9,48	9,09	8,62	9,42	8,07	12,98
Kraków	0,73	0,77	0,80	0,81	0,79	0,80	5,32	4,15	5,29	5,36	5,74	6,01
Warszawa	0,74	0,74	0,73	0,75	0,72	0,69	2,22	5,85	6,64	6,17	5,55	8,03
Opole	1,13	1,13	1,07	1,05	1,04	1,05	7,68	8,25	7,63	7,15	6,67	7,40
Rzeszów	1,04	1,01	1,05	1,00	1,01	0,98	16,36	16,12	13,64	16,38	20,27	13,86
Białystok	0,91	0,93	0,93	0,91	0,89	0,90	6,11	6,68	6,33	6,08	7,20	6,37
Gdańsk	0,9	0,82	0,83	0,82	0,77	0,76	6,62	4,73	5,86	5,42	10,71	12,11
Katowice	1,57	1,51	1,40	1,36	1,23	1,18	135,25	80,28	97,75	73,43	108,95	147,33
Kielce	0,97	1,08	1,06	1,07	1,00	0,97	12,73	10,36	9,82	7,71	11,14	6,91
Olsztyn	1,02	1,01	1,02	0,98	0,98	0,97	11,11	6,11	6,32	5,67	5,63	6,19
Poznań	0,87	0,9	0,87	0,90	0,90	0,88	6,26	6,89	6,71	6,35	5,75	6,25
Szczecin	1,06	1,06	1,03	1,04	1,04	0,99	6,38	7,30	7,75	7,17	7,08	5,21

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

## 2.1.2. Liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym

Analizując liczbę mieszkań w budynkach wielorodzinnych, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, można zauważyć wzrost wskaźnika po 2016 r. Najwięcej pozwoleń lub zgłoszeń zarejestrowano w latach 2018–2020. W 2021 r. w pięciu miastach liczba pozwoleń lub zgłoszonych projektów osiągała wartości minimalne, natomiast w czterech maksymalne. Rekordowy roczny wzrost analizowanego wskaźnika odnotowano w 2021 r. w Warszawie (+4032), natomiast najwyższy spadek wystąpił we Wrocławiu (-2805).

W latach 2016–2021 wskaźnik liczby mieszkań w budynkach jednorodzinnych, na które wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wskazuje na dodatni trend zmian parametru na lokalnych rynkach. Do 2017 r. zdecydowana większość miast wojewódzkich i marszałkowskich odnotowała minimalną liczbę pozwoleń lub zgłoszeń, natomiast w latach 2018–2021 maksymalną. Wyjątkowa sytuacja wystąpiła na rynku budowlanym w Białymstoku, w którym w 2020 r. odnotowano skrajną wartość badanego parametru.



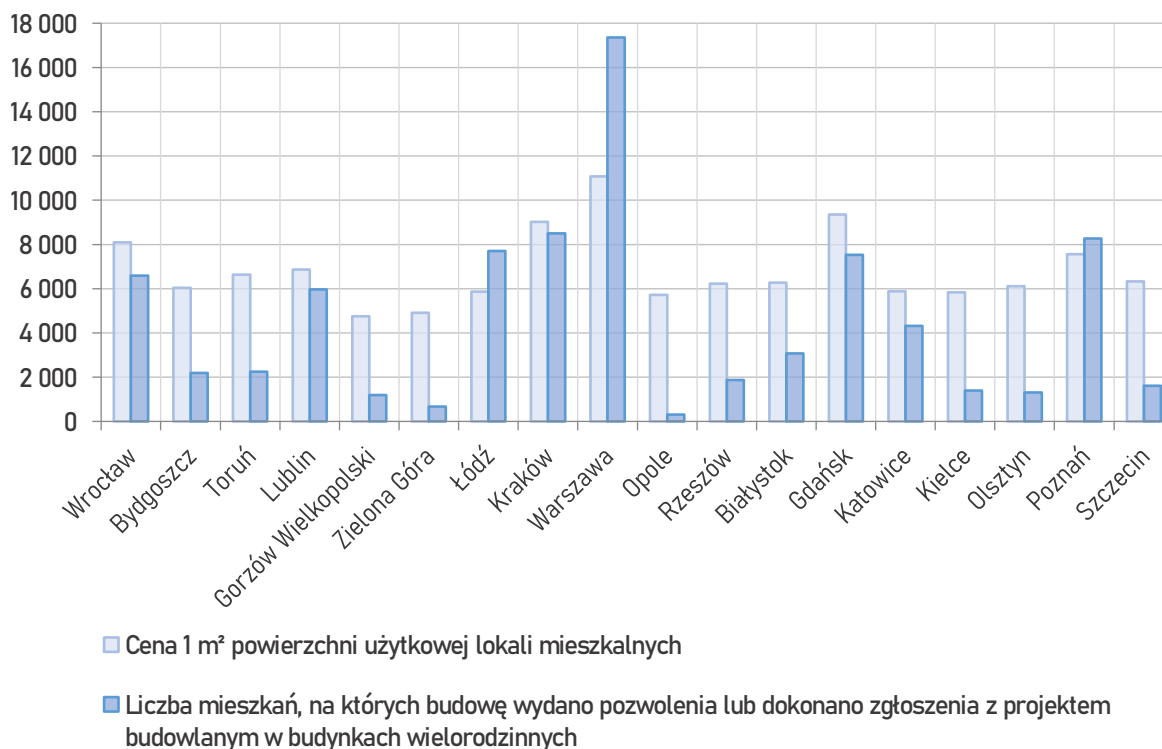
Tab. 27. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, w podziale na budynki wielorodzinne i budynki jednorodzinne w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w latach 2016-2021

Miasto	Liczba mieszkań w budynkach wielorodzinnych					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wrocław	8 703	12 604	7 277	10 866	9 395	6 590
Bydgoszcz	1 312	2 865	1 794	2 725	3 117	2 187
Toruń	596	1 719	1 665	1 496	2 141	2 254
Lublin	2 492	1 961	3 148	2 867	2 422	5 972
Gorzów Wielkopolski	908	1 029	560	532	1 370	1 194
Zielona Góra	946	908	1 078	1 194	1 022	668
Łódź	3 694	3 967	5 025	5 609	4 310	7 700
Kraków	8 849	11 732	9 082	7 655	8 078	8 504
Warszawa	20 284	22 248	22 694	20 229	13 316	17 348
Opole	667	449	501	1 010	542	314
Rzeszów	2 880	3 029	2 170	2 838	3 670	1 868
Białystok	1 132	1 351	3 258	2 362	3 394	3 074
Gdańsk	6 552	6 828	5 949	8 232	9 305	7 535
Katowice	1 368	3 024	3 366	1 974	2 831	4 316
Kielce	1 393	1 077	1 808	681	951	1 392
Olsztyn	494	796	1 548	1 354	500	1 313
Poznań	3 616	6 165	9 049	5 903	5 963	8 270
Szczecin	1 730	3 102	2 840	3 064	3 141	1 612
Miasto	Liczba mieszkań w budynkach jednorodzinnych					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wrocław	873	891	935	1 119	927	1 038
Bydgoszcz	138	158	196	216	204	214
Toruń	133	111	180	146	128	161
Lublin	239	324	267	317	258	338
Gorzów Wielkopolski	98	65	99	96	137	150
Zielona Góra	410	536	476	473	556	534
Łódź	688	661	1 085	956	923	1 539
Kraków	734	1 157	1 212	1 293	1 119	1 228
Warszawa	1 167	1 478	2 079	1 916	1 330	2 026
Opole	137	230	445	474	281	277
Rzeszów	536	740	873	1 066	696	928
Białystok	334	391	338	437	259	349
Gdańsk	352	392	392	450	665	661
Katowice	196	223	293	441	266	316
Kielce	224	143	299	152	207	278
Olsztyn	71	100	100	131	134	243
Poznań	614	562	766	652	632	737
Szczecin	292	483	479	544	432	623

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W analizowanym okresie rekordową aktywność w segmencie budownictwa jednorodzinnego zaobserwowano w Warszawie. Dodatkowo, we wszystkich badanych miastach w 2021 r. liczba mieszkań z zainicjowanym procesem budowlanym w budynkach wielorodzinnych była wyższa od liczby mieszkań w budynkach jednorodzinnych. W Opolu oraz w Zielonej Górze oba wskaźniki przyjmowały zbliżony poziom. Minimalne wartości wskaźników dotyczących nowo zarejestrowanych mieszkań w budynkach jednorodzinnych odnotowano w Toruniu (161), Gorzowie Wielkopolskim (150) oraz Bydgoszczy (214). (Tab. 27)

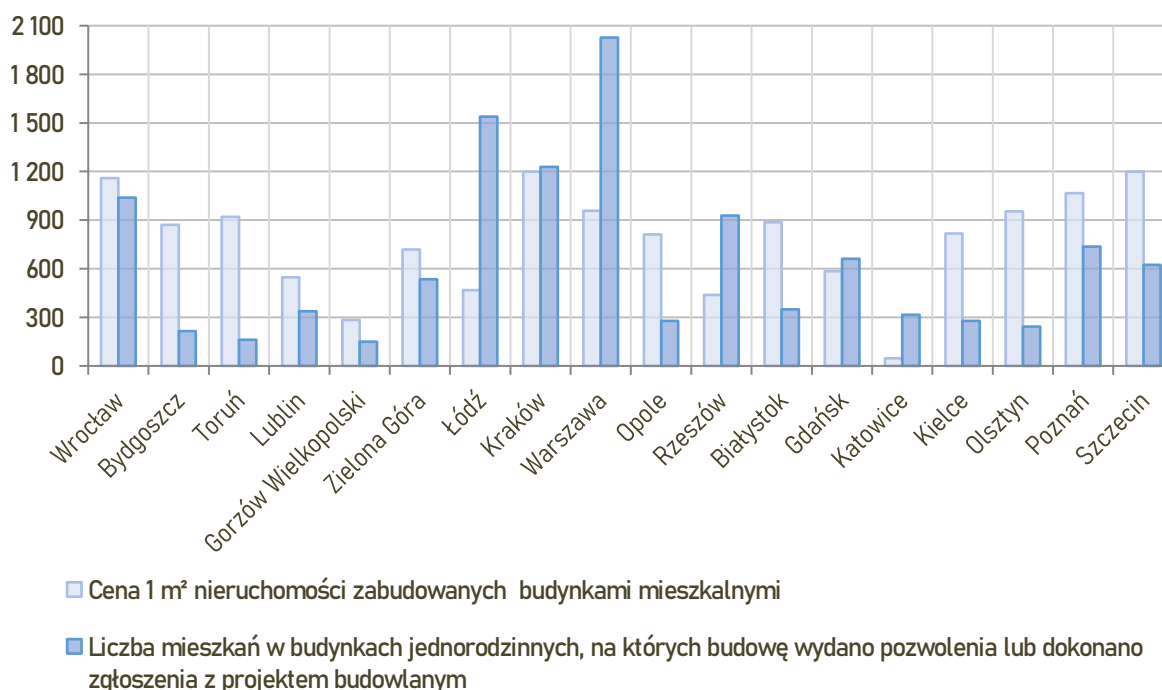
Rys. 24 prezentuje relacje średnich cen 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych z liczbą mieszkań, na których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w budynkach wielorodzinnych. Zauważa się, że w miastach, w których odnotowano najwyższe ceny, wystąpiła również maksymalna liczba analizowanego wskaźnika. Na tle miast wojewódzkich i marszałkowskich szczególnie wyróżniły się Warszawa oraz Gdańsk. Dla ośrodków charakteryzujących się statystycznie niższymi cenami mieszkań, wskaźnik opisujący liczbę lokali, w których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w budynkach wielorodzinnych pozostawał niższy.



Rys. 24. Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych a liczba mieszkań w budynkach wielorodzinnych, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w 2021 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Analizując identyczną relację dla liczby mieszkań w budynkach jednorodzinnych, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym z ceną nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, nie zauważa się prostych współzależności. Badane wskaźniki przyjmowały zmienne wartości, co było determinowane charakterem lokalnego rynku nieruchomości. Przykładowo znacznie niższe ceny nie wpłynęły znacząco na liczbę nowych mieszkań występujące (np. Katowice, Gorzów Wielkopolski). Dla porównania, przy wyższych cenach transakcyjnych obserwowanych w Opolu oraz Kielcach liczba nowo zarejestrowanych mieszkań w budynkach jednorodzinnych była zbliżona do wartości odnotowanych ww. wymienionych miastach. (Rys. 25)



Rys. 25. Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i liczba mieszkań w budynkach jednorodzinnych, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w wybranych miastach w 2021 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 2.1.3. Liczba mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto

Liczbę mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto ukazano również w podziale na budynki jedno- i wielorodzinne. W większości ośrodków na przestrzeni badanych lat występowały wahania obu badanych wskaźników, jednakże w 16 z 18 miast wystąpił wzrost liczby mieszkań w budynkach wielorodzinnych, których budowę rozpoczęto między 2016 r. a 2021 r. Maksymalny wzrost odnotowano w Łodzi (ok. 5 tysięcy), natomiast minimalny w Olsztynie (195). Do najbardziej aktywnych rynków budowlanych w 2021 r. należały Wrocław – ponad 9200 mieszkań, Kraków – ponad 10 000 mieszkań oraz Warszawa – ponad 17 000 mieszkań. Natomiast najmniej aktywne były rynki w Zielonej Górze – 819 mieszkań oraz w Olsztynie – 499 mieszkań.



Tab. 28. Liczba mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto z podziałem na budynki wielorodzinne i budynki jednorodzinne w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w latach 2016–2021

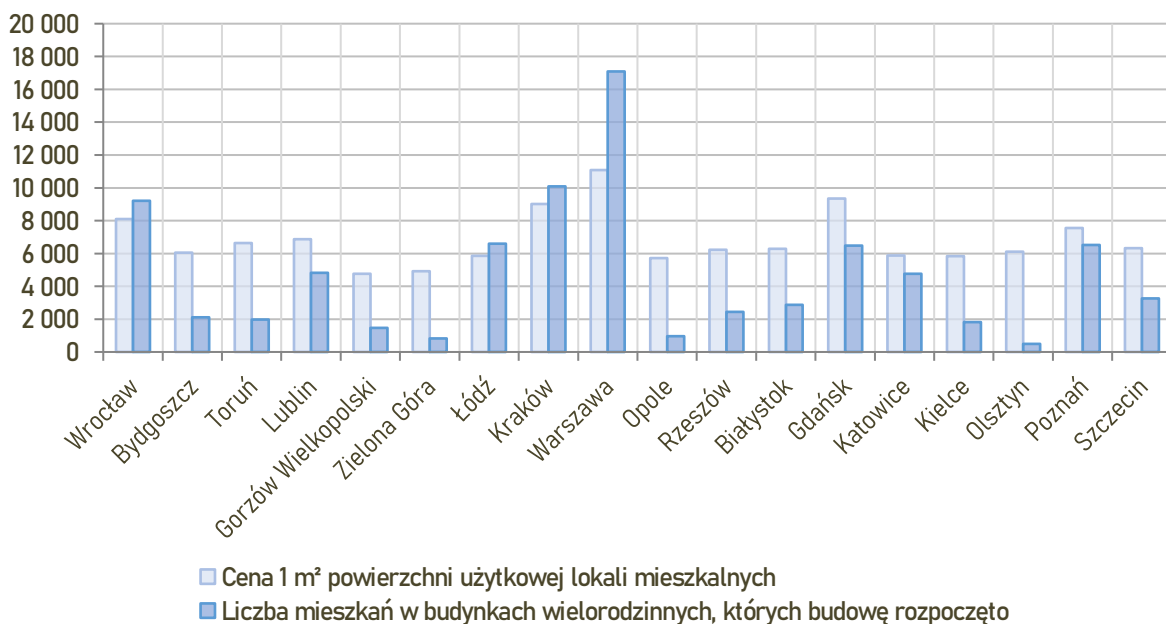
Miasto	Liczba mieszkań w budynkach wielorodzinnych					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wrocław	8 824	9 914	10 677	11 809	7 327	9 216
Bydgoszcz	1 154	1 948	1 800	1 948	2 523	2 106
Toruń	900	1 290	1 542	1 744	1 816	1 966
Lublin	1 729	1 773	2 653	2 492	3 252	4 829
Gorzów Wielkopolski	916	837	841	557	1 038	1 461
Zielona Góra	867	736	1 338	1 700	807	819
Łódź	1 636	2 616	3 392	6 268	3 599	6 594
Kraków	7 234	9 418	9 357	9 494	8 265	10 095
Warszawa	21 278	22 092	23 660	21 387	14 695	17 094
Opole	458	634	797	991	833	952
Rzeszów	2 120	2 350	2 876	3 383	3 508	2 437
Białystok	1 312	2 276	3 217	2 594	3 083	2 878
Gdańsk	6 079	7 651	5 598	6 988	6 720	6 474
Katowice	1 564	1 205	3 019	2 684	1 541	4 764
Kielce	549	622	1 772	996	729	1 809
Olsztyn	304	706	1 273	807	632	499
Poznań	3 215	7 065	5 278	3 863	3 763	6 511
Szczecin	1 929	1 852	2 911	2 194	2 750	3 252
Miasto	Liczba mieszkań w budynkach jednorodzinnych					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wrocław	381	362	320	298	278	302
Bydgoszcz	107	139	129	141	99	157
Toruń	114	83	71	87	64	74
Lublin	538	556	184	258	210	224
Gorzów Wielkopolski	118	138	105	75	81	103
Zielona Góra	236	248	154	159	145	171
Łódź	704	936	450	440	438	523
Kraków	820	1 164	713	746	745	710
Warszawa	714	678	585	872	559	926
Opole	142	391	142	114	106	139
Rzeszów	1 047	1 226	263	273	220	273
Białystok	202	231	221	309	175	204
Gdańsk	382	351	306	268	423	301
Katowice	231	222	87	99	75	83
Kielce	343	272	96	106	104	100
Olsztyn	53	88	24	30	34	31
Poznań	338	367	332	410	436	326
Szczecin	276	730	160	157	148	169

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W odniesieniu do mieszkań w budynkach jednorodzinnych, których budowę rozpoczęto we wszystkich miastach wojewódzkich i marszałkowskich budowanych jest zdecydowanie mniej mieszkań niż w przypadku budynków wielorodzinnych. Widoczne są również wahania w liczbie mieszkań, których budowę rozpoczęto w poszczególnych latach, bez wyraźnego trendu. Jednakże w 15 z 18 ośrodków odnotowano spadek wskaźnika w latach 2016–2020. Najwięcej mieszkań w 2021 r. zaczęto budować w Warszawie (926) i Krakowie (710), natomiast najmniej w Katowicach (83), Toruniu (74) i Olsztynie (31). (Tab. 28)

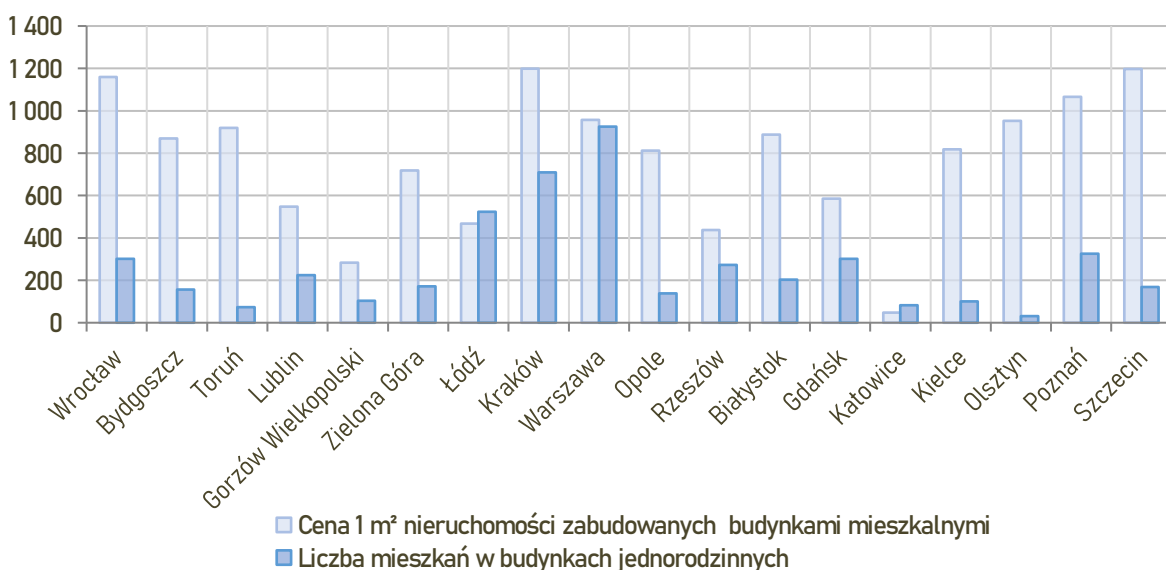
W stosunku do średnich cen oraz liczby mieszkań w budynkach wielorodzinnych, których budowę rozpoczęto w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w 2021 r. nie odnotowuje się skrajnych wartości. W większości ośrodków, dla których liczba rozpoczętych budów była wyższa, cena również była wyższa i odwrotnie. Ponownie wśród badanych miast rekordową

aktywnością na rynku budowlanym wyróżniły się Warszawa, Kraków oraz Wrocław. (Rys. 26)



Rys. 26. Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych a liczba mieszkań w budynkach wielorodzinnych, których budowę rozpoczęto w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w 2021 r.  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Rys. 27 ukazuje średnie ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi z liczbą mieszkań w budynkach jednorodzinnych, których budowę rozpoczęto w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w 2021 r. Analogicznie do domów jednorodzinnych, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, pomiędzy badanymi wskaźnikami nie zaobserwowano prostych zależności, a sytuacja w każdym z analizowanych miast pozostawała zróżnicowana.



Rys. 27. Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi a liczba mieszkań w budynkach jednorodzinnych, których budowę rozpoczęto w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w 2021 r.  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

## 2.1.4. Mieszkania oddane do użytkowania

Ruch budowlany w miastach wojewódzkich i marszałkowskich mierzony liczbą mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania charakteryzował się dodatnią dynamiką zmian na przestrzeni sześciu analizowanych lat. W latach 2019–2021 w 17 z 18 ośrodków odnotowano maksymalne wartości badanego wskaźnika. W 2021 r. aż w 10 miastach zarejestrowano spadki (rekordowy, na poziomie ok. 5 tys. mieszkań wystąpił w Warszawie). W 2016 r. oddano do użytkowania łącznie najmniej mieszkań, a ich liczba stale rosła od ok. 64,9 tys. na początku okresu do ok. 87,5 tys. w 2020 r., by spaść o blisko 7 tys. w 2021 r.

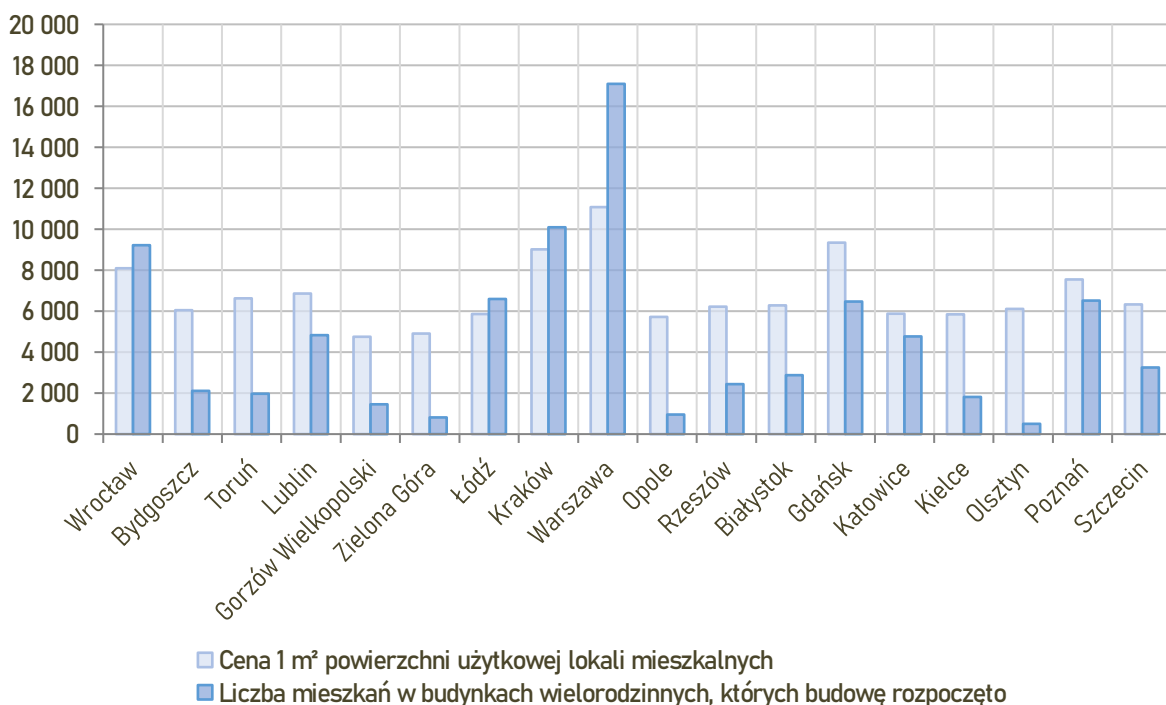
W analizowanym okresie rekordowy ruch budowlany charakteryzował miasta: Warszawę (127,5 tys.), Kraków (63,3 tys.) oraz Wrocław (60,2 tys.). Powyżej 20 tys. nowych mieszkań przybyło także w Gdańsku (39,5 tys.), Poznaniu (27,3 tys.) oraz Łodzi (22,3 tys.). Minimalna aktywność budowlana mierzona liczbą oddanych do użytkowania mieszkań cechowała Gorzów Wielkopolski (3,8 tys.), Opole (5,1 tys.) oraz Olsztyn (5,6 tys.) (Tab. 29.).

Tab. 29. Liczba mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w latach 2016–2021

Miasto	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Suma
Wrocław	8 475	8 844	9 444	11 400	11 010	11 012	60 185
Bydgoszcz	864	1 432	1 139	1 340	1 665	1 438	7 878
Toruń	925	1 214	990	1 410	1 958	1 194	7 691
Lublin	2 298	2 716	2 889	2 328	2 912	2 960	16 103
Gorzów Wielkopolski	510	503	723	387	799	900	3 822
Zielona Góra	1 145	1 486	1 219	1 062	1 433	1 293	7 638
Łódź	2 066	2 520	2 800	4 202	5 768	4 921	22 277
Kraków	9 363	11 044	9 606	13 039	10 158	10 101	63 311
Warszawa	20 119	20 331	23 430	21 599	23 543	18 528	127 550
Opole	453	616	795	1 179	929	1 105	5 077
Rzeszów	2 958	2 599	2 307	3 291	3 837	2 693	17 685
Białystok	1 795	2 033	1 927	2 450	2 832	3 234	14 271
Gdańsk	5 080	6 442	6 851	7 265	6 558	7 328	39 524
Katowice	1 675	1 642	894	1 344	3 451	2 325	11 331
Kielce	755	609	895	1 424	1 545	1 173	6 401
Olsztyn	548	847	663	1 279	1 509	802	5 648
Poznań	2 915	4 069	4 006	5 043	4 927	6 389	27 349
Szczecin	2 955	2 661	2 299	3 215	2 659	2 997	16 786
Suma	64 899	71 608	72 877	83 257	87 493	80 393	460 527

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Analizując relację liczby mieszkań oddanych do użytkowania w miastach wojewódzkich/marszałkowskich z ceną 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych zauważa się, że w większości ośrodków, w których liczba nowych mieszkań była wyższa, cena również była wysoka i odwrotnie. Pod względem wzmożonego ruchu budowlanego na tle badanych miast szczególnie wyróżniają się Warszawa, Kraków, Wrocław, Gdańsk oraz Poznań. (Rys. 28)



Rys. 28. Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych a liczba lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w 2021 r.

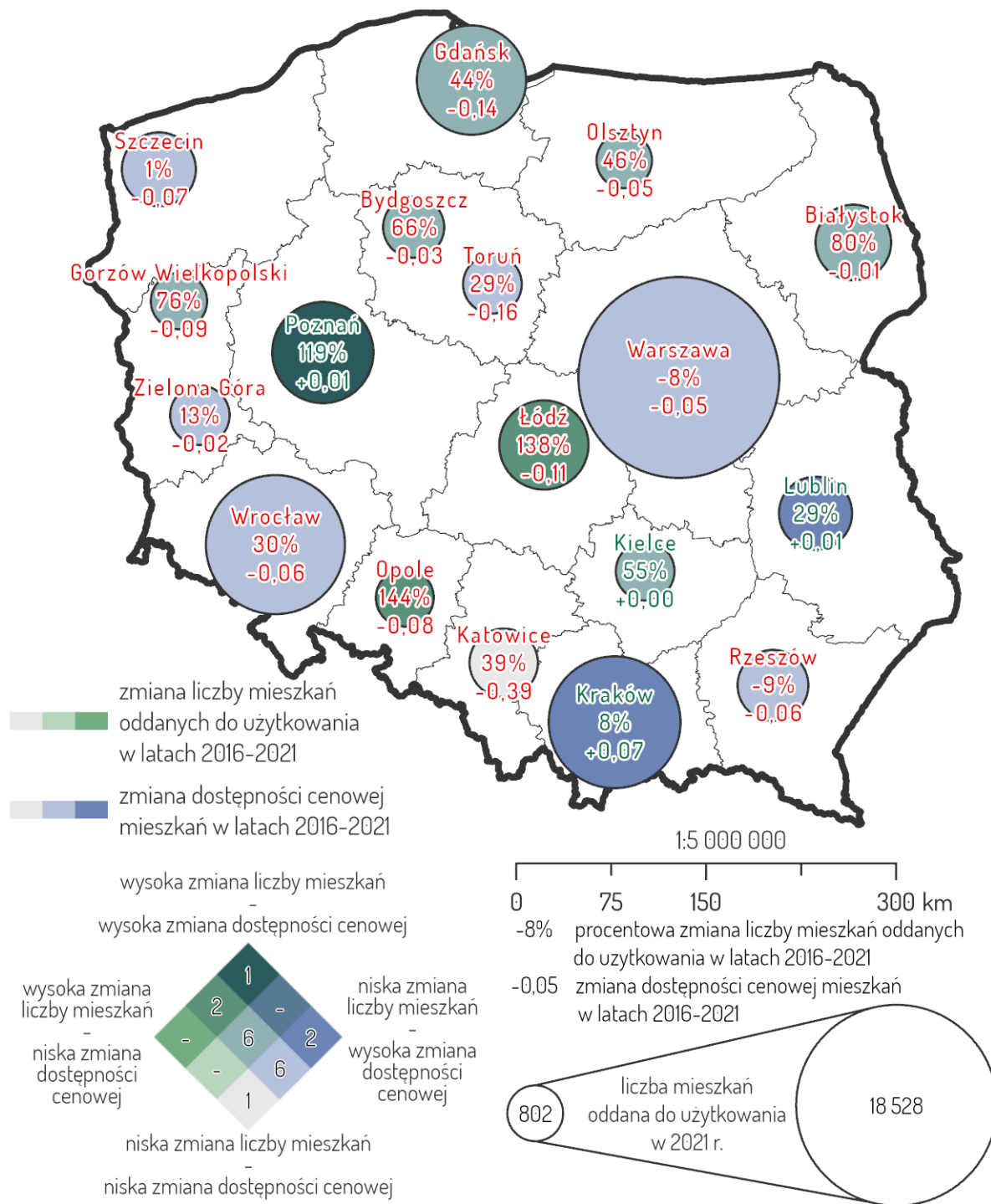
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Rys. 29 prezentuje trzy zakresy danych:

- Jednostkową liczbę mieszkań oddanych do użytkowania w 2021 r.;
- Procentową zmianę liczby mieszkań oddanych do użytkowania w 2021 r. w stosunku do 2016 r. – należy utożsamić tę wartość z dynamiką rozwoju lokalnego ruchu budowlanego;
- Zmianę dostępności cenowej mieszkań w 2021 r. w stosunku do 2016 r. – należy utożsamić tę wartość ze zmianą potencjału nabywczego mieszkańców.

Rekordowa aktywność budowlana mierzona liczbą nowych mieszkań jest charakterystyczna dla rynku warszawskiego (ponad 18 500), krakowskiego i wrocławskiego (powyżej 10 000). Na tle miast wojewódzkich i marszałkowskich pod względem lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania, wyróżniają się także Gdańsk (ok. 7300) oraz Poznań (ok. 6400). Dla pozostałych ośrodków badany wskaźnik nie przekraczał 5000, z czego najmniejszy ruch budowlany odnotowuje się w Gorzowie Wielkopolskim i Olsztynie, gdzie powstaje mniej niż 1 000 mieszkań rocznie.

Dodatnią dynamikę zmian liczby nowych mieszkań oddanych do użytkowania odnotowuje się w analizowanym okresie w 16 z 18 miast wojewódzkich i marszałkowskich. Rekordowy wzrost badanego wskaźnika zarejestrowano w Poznaniu (119%), Łodzi (138%) i Opolu (144%). Jedynymi miastami cechującymi się spadkami na rynku budowlanym były Warszawa (-8%) oraz Rzeszów (-9%).



Rys. 29. Relacja zmiany liczby mieszkań oddanych do użytkowania i dostępności cenowej mieszkań  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Dostępność cenowa mieszkań w większości stolic województw uległa pogorszeniu. Maksymalny spadek badanego wskaźnika odnotowano w Katowicach (-0,39), Toruniu (-0,16), Gdańsku (-0,14) i Łodzi (-0,11). W 10 ośrodkach zmiana nie przekroczyła -10% (-0,10). Miastami, w których nie wystąpiło pogorszenie się statystycznej dostępności cenowej mieszkań były: Kielce (0,00), Poznań (0,01), Lublin (0,01) oraz Kraków (0,07).



### 2.1.5. Nowe budynki jednorodzinne oddane do użytkowania

Aktywność budowlana w miastach wojewódzkich i marszałkowskich mierzona liczbą nowych budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania charakteryzowała się dodatnią dynamiką zmian na przestrzeni sześciu analizowanych lat. Do 2017 r. w 14 z 18 ośrodków odnotowano minimalne wartości badanego wskaźnika. W Białymstoku i Olsztynie zmiana w tym zakresie była stosunkowo niska. W 2021 r. 11 miast odznaczało się rekordową liczbą nowych budynków jednorodzinnych. Dodatkowo wyjątkowa sytuacja miała miejsce w Gdańsku i Katowicach, w których w 2020 r. odnotowano najwyższe spadki, natomiast w 2021 r. maksymalne wzrosty. Dynamika rocznego wzrostu analizowanego wskaźnika przyjmowała charakter liniowy. Maksymalny ruch budowlany w tym segmencie rynku zarejestrowano w 2021 r. (+1348) oraz w 2019 r. (+518). W badanym okresie we wszystkich miastach wojewódzkich i marszałkowskich przybyło łącznie 38 126 nowych budynków jednorodzinnych; najwięcej w Warszawie (6168), kolejno we Wrocławiu (4173) i Krakowie (4055); najmniej w Olsztynie (417), Gorzowie Wielkopolskim (459) oraz Bydgoszczy (461). (Tab. 30)

Tab. 30. Liczba nowych budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w latach 2016–2021

Miasto	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Suma
Wrocław	577	595	686	608	734	973	4 173
Bydgoszcz	51	86	71	90	85	78	461
Toruń	86	87	87	141	184	137	722
Lublin	184	167	168	201	180	250	1 150
Gorzów Wielkopolski	68	62	70	87	64	108	459
Zielona Góra	261	239	341	328	335	382	1 886
Łódź	454	479	470	568	764	772	3 507
Kraków	570	572	643	720	772	778	4 055
Warszawa	927	1029	908	906	965	1 433	6 168
Opole	55	192	182	249	291	238	1 207
Rzeszów	482	503	621	520	687	910	3 723
Białystok	332	387	311	359	333	311	2 033
Gdańsk	274	289	323	397	249	437	1 969
Katowice	185	208	156	151	147	258	1 105
Kielce	131	126	111	173	167	168	876
Olsztyn	82	54	69	57	75	80	417
Poznań	368	345	365	467	410	488	2 443
Szczecin	220	301	241	319	351	340	1 772
Suma	5 307	5 721	5 823	6 341	6 793	8 141	38 126

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 2.1.6. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 ludności

Wskaźnik ukazujący liczbę mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 ludności w większości miast wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2016–2021 wzrastał w sposób liniowy. Od 2019 r. zauważono dynamiczny wzrost parametru, przy czym w 2021 r. na wielu rynkach lokalnych (10) odnotowano roczne spadki (maksymalny w Rzeszowie na poziomie -6,0). W 2021 r. minimalne wartości wskaźnika charakteryzowały Bydgoszcz (4,3) i Olsztyn (4,7). Rekordowy ruch budowlany cechował Wrocław (16,4), Gdańsk (15,1) oraz ponownie Rzeszów (13,7), natomiast minimalny Bydgoszcz (4,3) i Olsztyn (4,7). W pozostałych ośrodkach wartości analizowanego wskaźnika mieściły się w zakresie 6–12,5. (Tab. 31)

Tab. 31. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 ludności w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w latach 2016–2021

Miasto	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wrocław	13,3	13,9	14,8	17,8	16,3	16,4
Bydgoszcz	2,4	4,1	3,2	3,8	4,9	4,3
Toruń	4,6	6,0	4,9	7,0	9,7	6,0
Lublin	6,7	8,0	8,5	6,9	8,7	8,9
Gorzów Wielkopolski	4,1	4,1	5,8	3,1	6,6	7,5
Zielona Góra	8,2	10,6	8,7	7,5	10,2	9,2
Łódź	3,0	3,6	4,1	6,2	8,5	7,4
Kraków	12,3	14,4	12,5	16,8	12,7	12,6
Warszawa	11,5	11,6	13,2	12,1	12,6	10,0
Opole	3,8	4,8	6,2	9,2	7,3	8,7
Rzeszów	15,8	13,7	12,1	16,9	19,7	13,7
Białystok	6,1	6,8	6,5	8,2	9,6	11,0
Gdańsk	11,0	13,9	14,7	15,5	13,5	15,1
Katowice	5,6	5,5	3,0	4,6	12,0	8,2
Kielce	3,8	3,1	4,6	7,3	8,2	6,3
Olsztyn	3,2	4,9	3,8	7,4	8,8	4,7
Poznań	5,4	7,5	7,5	9,4	9,0	11,7
Szczecin	7,3	6,6	5,7	8,0	6,6	7,6

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 2.1.7. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w latach 2016–2021 odznaczała się zmiennością w czasie. Na przestrzeni analizowanych lat największe pod względem powierzchni nowe lokale mieszkalne zarejestrowano w Opolu w 2020 r. (82,7 m<sup>2</sup>), natomiast najmniejsze we Wrocławiu i Katowicach w 2019 r. i 2020 r. (55,8 m<sup>2</sup>). W 2021 r., maksymalną wartość badanego wskaźnika odnotowano w Zielonej Górze (76,4 m<sup>2</sup>) oraz Rzeszowie (75,4 m<sup>2</sup>), zaś minimalną w Bydgoszczy (57,1 m<sup>2</sup>) oraz Gorzowie Wielkopolskim (58,7 m<sup>2</sup>). Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania w stolicach województw wyniosła 64,2 m<sup>2</sup> w 2021 r. (Tab. 32)

Tab. 32. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w latach 2016–2021 [m<sup>2</sup>]

Miasto	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wrocław	58,9	59,4	57,6	55,8	57,8	59,2
Bydgoszcz	59,4	63,3	59,1	61,9	56,4	57,1
Toruń	63,9	59,0	61,6	59,5	64,0	63,6
Lublin	63,2	61,1	61,0	65,1	61,6	59,5
Gorzów Wielkopolski	63,8	68,0	59,5	73,1	55,9	58,7
Zielona Góra	73,2	67,0	73,0	80,5	71,6	76,4
Łódź	77,9	75,9	70,9	66,7	61,6	66,7
Kraków	57,5	56,1	57,2	56,0	58,4	59,2
Warszawa	59,3	63,1	59,7	59,7	59,3	64,8
Opole	73,4	82,0	74,5	74,6	82,7	72,9
Rzeszów	64,9	65,3	68,3	63,2	64,0	75,4
Białystok	72,8	72,3	70,0	67,5	62,4	62,0
Gdańsk	59,7	57,7	55,9	58,0	57,4	59,5
Katowice	66,0	64,7	73,4	66,1	55,8	65,4
Kielce	71,2	69,8	67,3	67,5	62,8	67,4
Olsztyn	72,3	65,7	64,9	59,6	58,0	66,1
Poznań	65,6	61,9	63,1	62,6	62,8	61,7
Szczecin	62,3	62,3	64,1	62,0	67,6	60,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS

## 2.1.8. Saldo migracji

Poziom salda migracji stałych w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w latach 2016-2021 przyjmował lokalny charakter. Ujemne saldo migracji charakteryzowało Poznań i Katowice (trend malejący) oraz Bydgoszcz i Białystok (trend rosnący). Dodatni wskaźnik wskazujący na wzrost liczby nowych mieszkańców cechował Kraków, natomiast spadek dotyczył Wrocławia i Rzeszowa. W analizowanym okresie 7 miast odnotowało dodatnie saldo migracji (Warszawa, Kraków, Rzeszów, Gdańsk, Wrocław, Zielona Góra, Opole), pozostałe 11 – ujemne. Rekordowe spadki wystąpiły w Poznaniu (-10 183), Bydgoszczy (-7425) oraz Łodzi (-6985), natomiast maksymalne wzrosty w: Warszawie (+44 638), Krakowie (+21 235) oraz Gdańsku (+9221). W samym 2021 r. najwyższe saldo migracji odnotowano w Warszawie (+3572), Krakowie (+3237) oraz Rzeszowie (+1297), natomiast najniższe w Bydgoszczy (-1982), Łodzi (-1294) i Poznaniu (-1203). (Tab. 33)

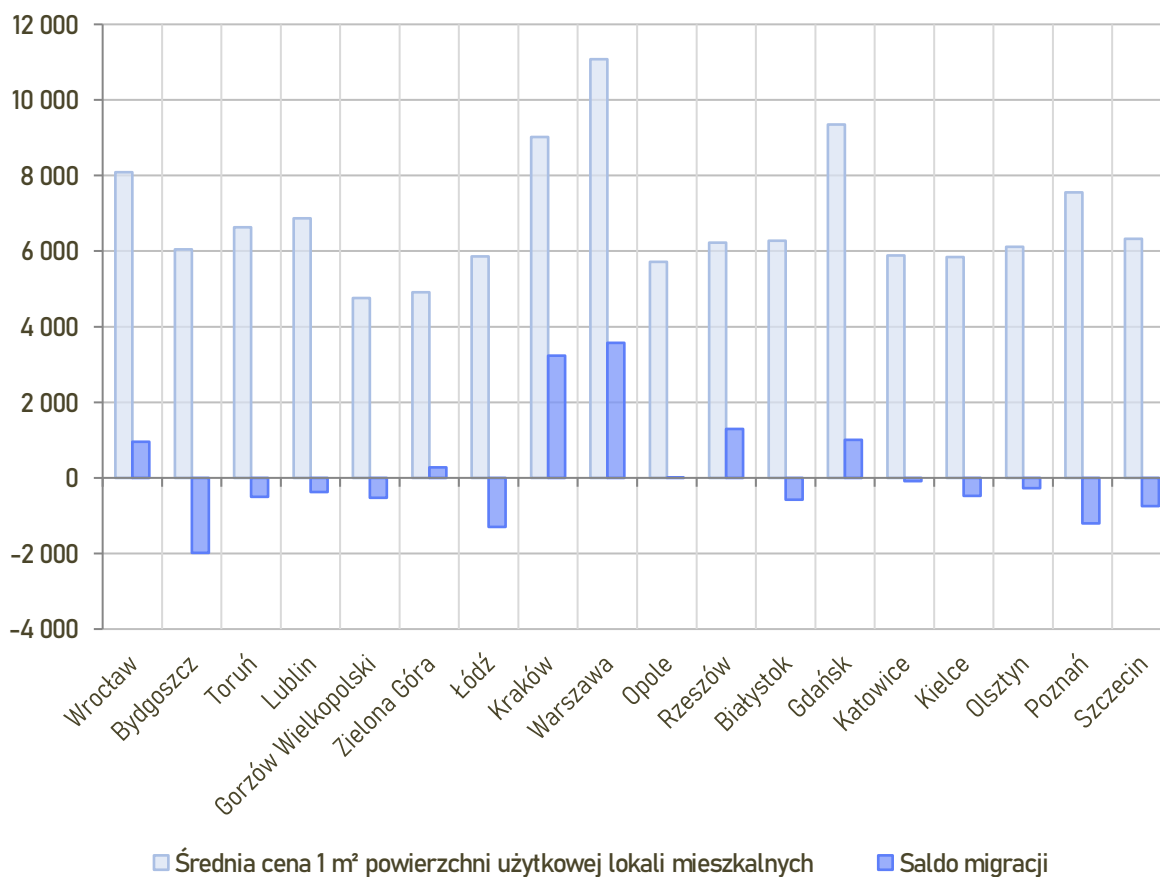
Tab. 33. Saldo migracji stałych w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w latach 2016-2021

Miasto	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Suma
Wrocław	2 028	1 386	1 473	2 076	1 287	960	9 210
Bydgoszcz	-811	-889	-1 056	-986	-1 701	-1 982	-7 425
Toruń	-258	-91	-371	-364	-335	-497	-1 916
Lublin	-223	-279	-155	193	-182	-377	-1 023
Gorzów Wielkopolski	134	-44	-66	-246	-376	-529	-1 127
Zielona Góra	459	546	602	867	352	280	3 106
Łódź	-832	-1 237	-1 198	-1 086	-1 338	-1 294	-6 985
Kraków	1 807	2 002	4 714	6 972	2 503	3 237	21 235
Warszawa	7 615	7 847	10 903	10 235	4 466	3 572	44 638
Opole	84	75	268	190	76	10	703
Rzeszów	1 203	1 029	1 282	1 463	857	1 297	7 131
Białystok	-50	-25	-331	-432	-556	-578	-1 972
Gdańsk	1 242	804	1 968	3 121	1 079	1 007	9 221
Katowice	-837	-720	-752	-694	-365	-83	-3 451
Kielce	-222	-570	-582	-474	-351	-474	-2 673
Olsztyn	35	-135	-415	-396	-344	-274	-1 529
Poznań	-1 808	-1 869	-1 887	-1 693	-1 723	-1 203	-10 183
Szczecin	103	112	237	640	-328	-745	19

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Relacja pomiędzy średnią ceną 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych a saldem migracji w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w 2021 r. wskazuje na brak prostych zależności pomiędzy badanymi wskaźnikami oraz zmienną sytuację w każdym z analizowanych miast, co jest związane z czynnikami mającymi lokalny charakter<sup>18</sup>. Przykładowo, dla podobnych cen nieruchomości notowanych we Wrocławiu i Poznaniu saldo migracji pozostawało na bardzo zróżnicowanych poziomach. Podobna sytuacja miała miejsce w przypadku rynków bydgoskiego i rzeszowskiego, w których średnie ceny transakcyjne mieszkań przyjmowały zbliżone wartości, a wartości salda migracji rozbieżne. Brak zależności był również widoczny w przypadku Krakowa i Gdańska, miast o jedynych z najwyższych cenach nieruchomości mieszkaniowych w Polsce (saldo migracji w Krakowie osiągnęło kilkukrotnie wyższy poziom niż w Gdańsku). (Rys. 30)

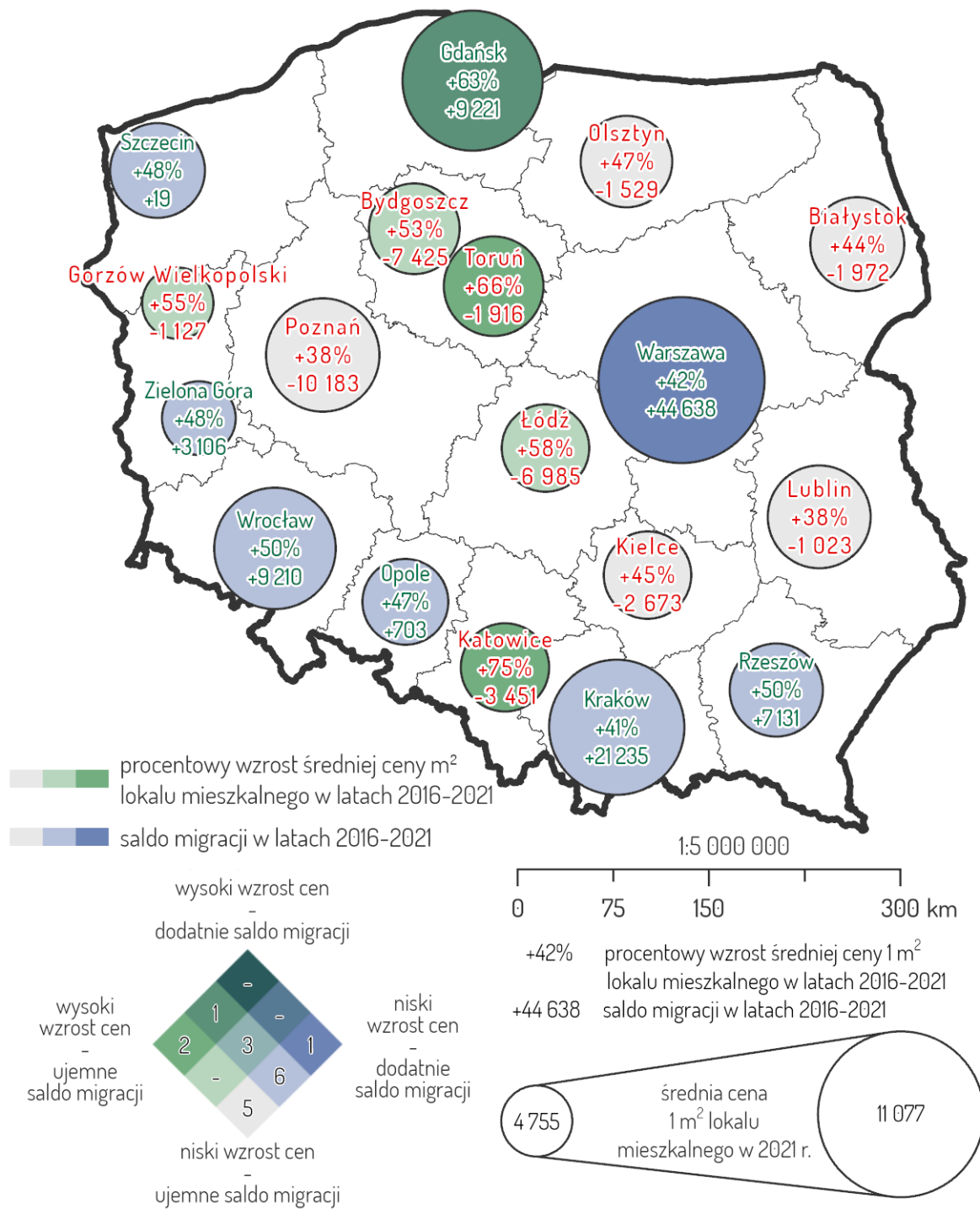
<sup>18</sup> W tym z bezpośrednim otoczeniem tych ośrodków oraz polityką gminy.



Rys. 30. Relacja średniej ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych do salda migracji w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w 2021 r.

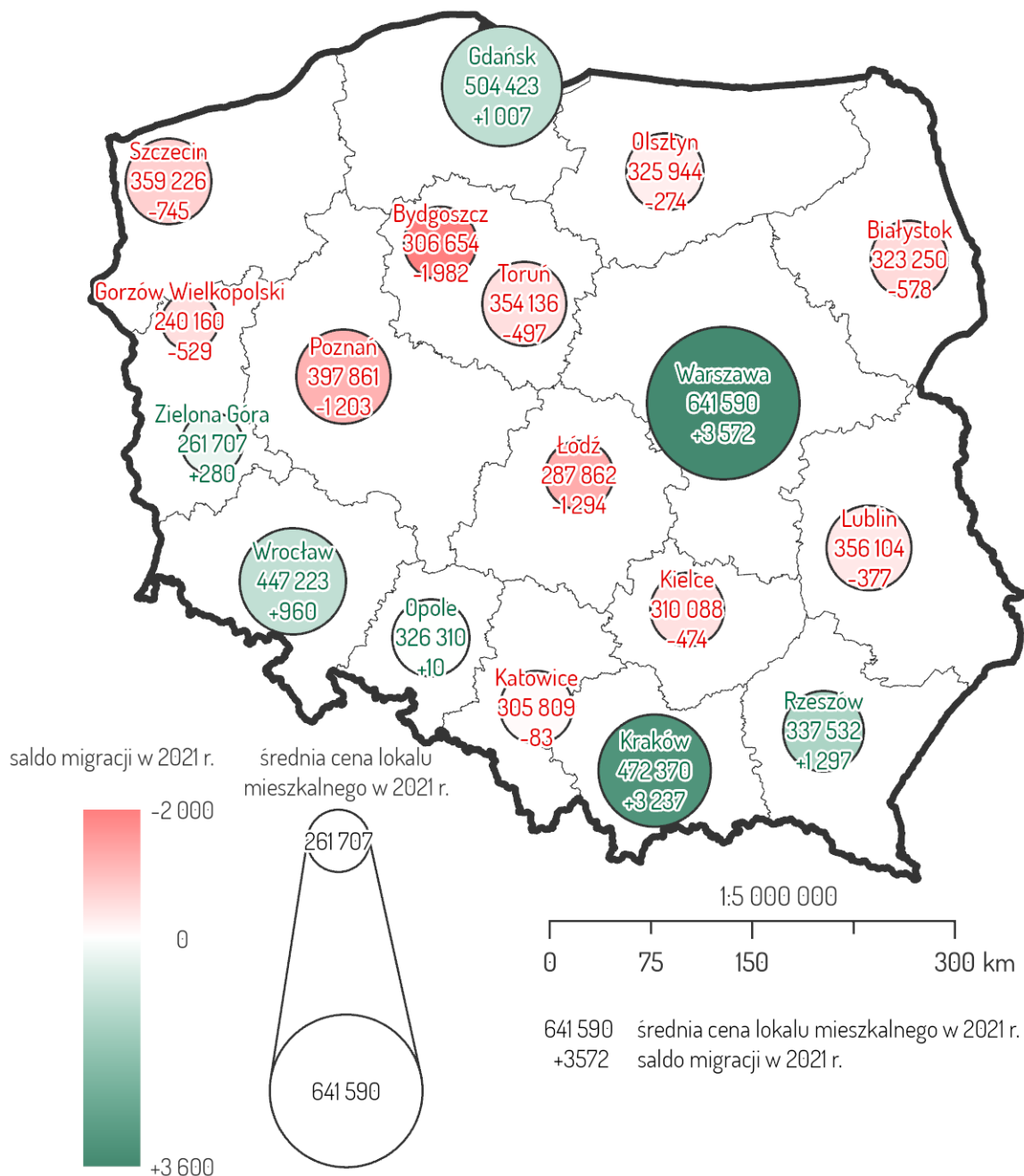
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W analizowanym okresie średnie ceny lokali mieszkalnych kontynuowały trend wzrostu we wszystkich badanych miastach. Maksymalną dynamikę zmian odnotowano w Katowicach (75%), natomiast minimalną w Poznaniu i Lublinie (38%). W przypadku 10 ośrodków wzrost poziomu cen nie przekroczył 50%, który dla stolic województw mieści się w zakresie 4755-11 077 zł/m<sup>2</sup>. Rekordowe przeciętne ceny cechowały rynek mieszkań w Warszawie (11 077 zł/m<sup>2</sup>). Relatywnie wysoki poziom osiągnęły średnie notowane w Krakowie i Gdańsku i Wrocławiu (ok. 9000 zł/m<sup>2</sup>). W przypadku 8 z 18 badanych miast zauważono współwystępowanie wzrostu cen i salda migracji, natomiast dla 10 zaobserwowano spadek analizowanego wskaźnika przy dodatnim trendzie zmian cen mieszkań. (Rys. 31)



Rys. 31. Relacja średniej ceny 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego i salda migracji w miastach wojewódzkich i marszałkowskich  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Stosunek średnich cen mieszkań do salda migracji w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w 2021 r. był bardzo zbliżony do analogicznej relacji odnoszącej się do lat 2016-2021. Również w tym przypadku zaobserwowano lokalny charakter zmian na badanych rynkach. Ponownie na tle analizowanych ośrodków wyróżniła się Warszawa, dla której odnotowano maksymalną cenę rynkową przeciętnego lokalu mieszkalnego (641 590 zł) oraz rekordowy poziom salda migracji (+3572). W Łodzi oraz Bydgoszczy relatywnie niższe średnie występowały z ujemnym saldem migracji. (Rys. 32)



Rys. 32. Relacja średniej ceny lokalu mieszkalnego i salda migracji w miastach wojewódzkich i marszałkowskich  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

### 3. Wpływ pandemii COVID-19 na rynek nieruchomości

#### 3.1. Najważniejsze zjawiska i zmiany zaobserwowane na rynku nieruchomości

Rok 2021 nie zwiastował końca pandemii COVID-19. Zauważane zjawiska na rynku nieruchomości były w pewnym stopniu pokłosiem zdarzeń spowodowanych sytuacją pandemiczną. W sektorze nieruchomości 2021 r. był okresem wysokiego popytu obserwowanego w budownictwie, mieszkalnictwie i strefie komercyjnej. Rekordowe wyniki w obrębie sektora nieruchomości dotyczyły przede wszystkim skali budownictwa, kosztów budowy, materiałów budowlanych i usług okołobudowlanych. Zahamowana w okresie restrykcji aktywność rynku nieruchomości w 2021 r. znacznie przyspieszyła za sprawą wzmoczonej sprzedaży oraz nasilonego ruchu budowlanego. Makroekonomiczne zjawiska oddziałujące na rynek nieruchomości to przede wszystkim znaczący wzrost inflacji, jak również pogarszająca się sytuacja na rynku kredytów.

Nasiloną aktywność obrotu nieruchomościami w badanym okresie potwierdzają dane zgromadzone przez Ministerstwo Sprawiedliwości, wskazujące na ponad 24% roczny wzrost zarejestrowanych aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości. W 2021 r. zawarto 701,5 tys. takich umów. W porównaniu z 2020 r. maksymalna dynamika zwiększenia się liczby aktów notarialnych wystąpiła w przypadku sprzedaży działek niezabudowanych (o 33,3%)<sup>19</sup>.

Jak wskazują analitycy rynku nieruchomości, zmiany będące efektem pandemii COVID-19, tj. rozwój pracy zdalnej oraz handlu przez Internet, miały w 2021 r. istotny wpływ na zmniejszający się popyt na powierzchnie komercyjne. W konsekwencji zauważono silny wzrost podaży nieruchomości magazynowych, umiarkowaną podaż nieruchomości biurowych oraz, widoczne już od kilku lat ograniczone zainteresowanie najmem powierzchni handlowych<sup>20</sup>.

Zauważalnym zjawiskiem w ostatnich latach jest regularny wzrost cen materiałów budowlanych, sprzężony ze zwiększeniem kosztów budowy. Wymaga jednak zaznaczenia, że powyższe procesy, niekorzystne z punktu widzenia kupujących oraz prywatnych inwestorów, w latach 2020 i 2021 uległy nasileniu. Dynamika kosztów budowy wybranych obiektów, według stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w ujęciu rocznym odnotowała wzrosty do kilkunastu procent, w zależności od typu budynku od ok. 8,6% do 15,2%<sup>21</sup>. Firmy budowlane spodziewają się dalszego zwiększania się cen w tym segmencie rynku, choć perspektywa globalnego spowolnienia gospodarczego może wpłynąć pozytywnie na stronę finansową w ciągu kilku najbliższych kwartałów<sup>22</sup>.

---

<sup>19</sup>Obrót nieruchomościami w 2021 r. Informacje sygnałowe, GUS 2022, s.1, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/obrot-nieruchomosciami-w-2021-roku,8,5.html>, dostęp: 17.11.2022

<sup>20</sup>Narodowy Bank Polski, Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2021 r., Warszawa 2022, s.7, [https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek\\_nieruchomosci/index1.html](https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index1.html), dostęp: 17.11.2022

<sup>21</sup>SEKOCENBUD, Zeszyt 74/2021

<sup>22</sup>A. Grabowiecka-Łaszek, P. Krzysztofik, W. Matysiak. PKO BP, *Rynek mieszkaniowy 4q21: Boom się kończy*, Nieruchomości Mieszkaniowe. Analizy Nieruchomości, 2021, <https://www.pkobp.pl/centrum->

Zgodnie z danymi GUS w strukturze powierzchni użytkowej nowych budynków niemieszkalnych na budowę których wydano pozwolenia dominowały budynki: przemysłowe i magazynowe (47%), gospodarstw rolnych (19%) oraz handlowo-usługowe (13%). W ostatnich latach obserwuje się stopniowy spadek powierzchni oddawanych do użytkowania w odniesieniu do budynków niemieszkalnych ogółem (PKOB od 1211 do 1274) na poziomie 8% i 11% odpowiednio w stosunku rocznym oraz w trakcie trzech badanych lat.

Podsumowując, rok 2021 odznaczał się większą częstotliwością rozpoczętych inwestycji w porównaniu z rokiem poprzednim. Na sytuację na rynku nieruchomości komercyjnych wpływ pandemii COVID-19 i związane z nią ograniczenia rzutowały próbą dostosowania się przedsiębiorstw do nowych uwarunkowań, mogącą mieć wpływ na wysokość czynszów i cen nieruchomości komercyjnych w dłuższym okresie. Wymaga podkreślenia, że powyższy segment nieruchomości najsilniej został dotknięty skutkami pandemii - w szczególności działalność hotelarska (w 2020 r.) oraz najem (w tym powierzchni biurowych, szczególnie w 2021 r.). To przełożyło się na zmniejszenie popytu na wynajem lokali usługowych na niektórych lokalnych rynkach w 2021 r. Chociaż, jak zauważają specjaliści, od 2020 r. zaobserwowano osłabienie trendu zakupu nieruchomości w celach inwestycyjnych (np. na najem krótkookresowy), natomiast kryzys pandemiczny nie wywarł silnego wpływu na procesy nabywania mieszkań na potrzeby własne<sup>23</sup>.

Zarówno w ujęciu ogólnopolskim, jak i w większości województw można było nadal obserwować dodatnią dynamikę zmian cen wszystkich rodzajów nieruchomości w tempie szybszym lub w znaczącym zakresie zbliżonym od obserwowanej w latach poprzednich. Maksymalne tempo wzrostu cen odnotowano w 2021 r. na rynkach miast wojewódzkich i marszałkowskich, co było bezpośrednio związane z sytuacją gospodarczą kraju (wzrost inflacji, niestabilny sektor usług kredytowych). Jednym z zaobserwowanych zjawisk były rekordowe niskie stopy procentowe w pierwszej połowie roku, a tym samym sztucznie utrzymywany wysoki popyt na nieruchomości. W omawianym okresie aktywność sprzedaży w obrębie segmentu nieruchomości niezabudowanych utrzymywała się na wysokim poziomie. Roczna częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi w 2021 r. wskazuje na ogólnopolski trend wzrostu liczby zawieranych transakcji. W 2021 r. w obrocie uczestniczyło więcej niż w roku poprzednim nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę (o 23%) oraz gruntowych ogółem (o 22%).

Analicyści finansowi wskazują, że głównymi przyczynami wysokiego popytu obserwowanego na rynku nieruchomości w 2021 r. w budownictwie ogólnym były projekty infrastrukturalne, wspierane finansowaniem unijnym, natomiast w sektorze komercyjnym - relatywnie niskie stopy procentowe w strefie euro<sup>24</sup>.

---

analiz/nieruchomosci/nieruchomosci-mieszkaniowe/rynek-mieszkaniowy-4q21-boom-sie-konczy//, dostęp: 21.11.2022

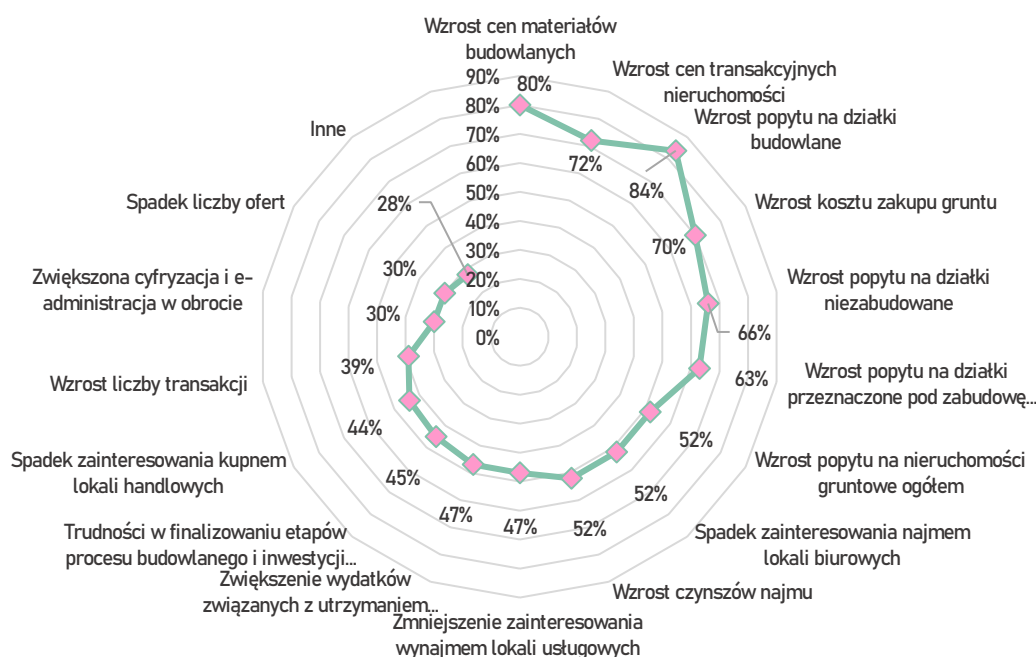
<sup>23</sup><https://constructionmarketexperts.com/aktualnosci/jak-rynek-nieruchomosci-radzi-sobie-podczas-epidemii-koronawirusa/>

<sup>24</sup> Narodowy Bank Polski, Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2021 r., Warszawa 2022, s.6, [https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek\\_nieruchomosci/index1.html](https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index1.html), dostęp: 17.11.2022,



Z badania ankietowego przeprowadzonego na potrzeby przygotowanego raportu, wśród głównych zmian uwidocznionych w 2021 r. mogących mieć związek z pandemią COVID-19, profesjonaliści rynku nieruchomości wymieniali<sup>25</sup>:

- zauważany wzrost kosztów materiałów budowlanych (80%),
- kontynuację trendu zwiększenia się cen transakcyjnych wszystkich rodzajów nieruchomości (72%), w tym gruntów budowlanych (70%),
- nasilenie zainteresowania zakupem działek niezabudowanych (66%), przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (63%) oraz nieruchomości gruntowych ogółem (52%),
- zmniejszenie zainteresowania najmem lokali biurowych (52%),
- wzrost czynszów najmu mieszkań i lokali usługowych (52%),
- okresowy spadek zainteresowanych najmem lokali usługowych (47%),
- zwiększenie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości (47%),
- trudności w finalizowaniu etapów procesu budowlanego oraz inwestycji na rynku nieruchomości (np. prawne, administracyjne, logistyczne, zaopatrzeniowe i kadrowe) (45%),
- spadek zainteresowania kupnem lokali usługowych (44%),
- wzrost liczby transakcji na rynku nieruchomości (39%). (Rys. 33)



Rys. 33. Trendy zmian obserwowane w 2021 r. na rynku nieruchomości

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

<sup>25</sup> W nawiasach podano udział odpowiedzi wskazanych przez ankietowanych.

### 3.2. Najważniejsze zjawiska i zmiany zaobserwowane na rynku mieszkaniowym

W 2021 r. dynamika wzrostu cen mieszkań przyspieszyła w sposób znaczący. W segmencie mieszkaniowym notowano rekordowe wyniki sprzedaży oraz znaczące podwyżki czynszów najmu. Popyt na mieszkania w analizowanym okresie wzrastał w bardzo szybkim tempie, a zachwianie rynku sprzedaży odnotowano dopiero od III kwartału 2021 r. Makroekonomiczne zjawiska oddziałujące na rynek nieruchomości mieszkaniowych to przede wszystkim znaczący wzrost inflacji, pogarszająca się sytuacja na rynku kredytów oraz spadek dostępności finansowej mieszkań. Jak podaje NBP w 10 miastach Polski<sup>26</sup> na koniec 2021 r. odnotowano roczny wzrost cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym na poziomie 19% (+1219 zł/m<sup>2</sup>) oraz 13% (+730 zł/m<sup>2</sup>) na rynku wtórnym. W przypadku 7 największych miast Polski<sup>27</sup> zauważono podwyżkę średnich na rynku pierwotnym i wtórnym odpowiednio o 16% (+1377 zł/m<sup>2</sup>) i 9% (+802 zł/m<sup>2</sup>). W stolicy w 2021 r. w stosunku do ostatniego kwartału 2020 r. ceny ofert sprzedaży i kupna nowo wybudowanych mieszkań zwiększyły się o 1381 zł/m<sup>2</sup> (13%) oraz o 617 zł/m<sup>2</sup> (6%) w odniesieniu do lokali, które były już przedmiotem obrotu. W porównaniu z sytuacją z 2019 r. dynamika wzrostu cen kształtowała się na bardzo wysokim poziomie 24–28% na rynku pierwotnym oraz nieco niższym, tj. 15–24% na rynku wtórnym. Powyższe dane wskazują na wystąpienie najszybszego tempa zwiększania się cen nieruchomości mieszkaniowych na przestrzeni ostatnich lat. (Tab. 34) (Rys. 34)

Tab. 34. Wskaźniki średnich cen transakcyjnych mieszkań w podziale na grupy miast w latach w 2019–2021 w Polsce

Wskaźnik	2019	2020	2021	Indeks hedoniczny 2020/2019	Indeks hedoniczny 2021/2020	Dynamika 2021/2019	Dynamika 2021/2020
Średnia cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> PUM na rynku pierwotnym – 7 miast w Polsce*	8 221	8 837	10 214	107%	116%	+1 992	+1 377
						+24%	+16%
Średnia cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> PUM na rynku pierwotnym – 10 miast w Polsce**	6 054	6 527	7 746	108%	119%	+1 693	+1 219
						+28%	+19%
Średnia cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> PUM na rynku pierwotnym – Warszawa	9 476	10 240	11 621	108%	113%	+2 145	+1 381
						+23%	+13%
Średnia cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> PUM na rynku wtórnym – 7 miast w Polsce	7 931	8 740	9 542	110%	109%	+1 611	+802
						+20%	9%
Średnia cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> PUM na rynku wtórnym – 10 miast w Polsce	5 230	5 761	6 491	110%	113%	+1 262	+730
						+24%	+13%
Średnia cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> PUM na rynku wtórnym – Warszawa	9 812	10 671	11 288	109%	106%	+1 476	+617
						+15%	+6%

Przedstawione ceny dotyczą IV kwartału roku. Indeks hedoniczny średnich cen 1 m<sup>2</sup> PUM wyraża w sposób procentowy dynamikę badanego roku w stosunku do roku poprzedniego.

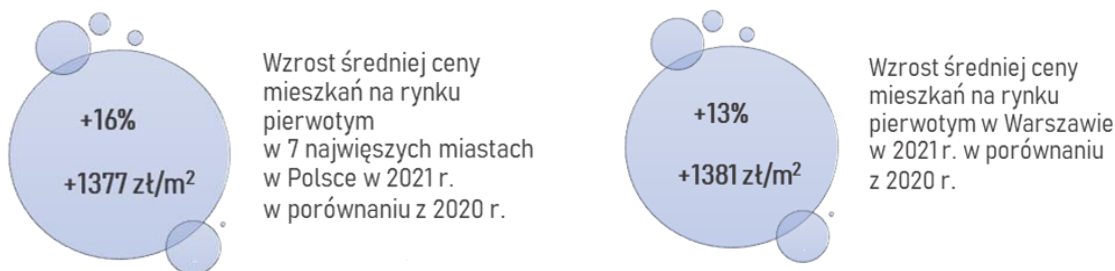
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP

\* Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław

\*\* Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra

<sup>26</sup> Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra

<sup>27</sup> Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław



Rys. 34. Zmiany cen mieszkań w 2021 r. w stosunku do 2020 r. w 7 największych miastach w Polsce i w Warszawie  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NPB

Bezpośrednią konsekwencją wzmożonego tempa wzrostu cen w segmencie mieszkaniowym (zazwyczaj szybszym niż zwiększanie się kwot przeciętnych wynagrodzeń) jest spadek dostępności finansowej mieszkań w Polsce, oscylujący w granicach 3% r/r w 2021 r. W latach 2020–2030 dostępność finansowa mieszkań wyrażona stosunkiem liczby metrów kwadratowych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie zmalała w 13 województwach.

Relatywnie wysoka dynamika częstotliwości obrotu nieruchomości mieszkaniowymi została odnotowana szczególnie w I półroczu 2021 r., kształtując się na historycznych poziomach. Od III kwartału 2021 r. zaobserwowano zmniejszanie się aktywności w sektorze mieszkaniowym, przy czym średnie roczne wskazują na ożywiony obrót nieruchomości mieszkaniowymi w 2021 r.<sup>28</sup> W odniesieniu do lokali oraz gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi zaobserwowano wzrost zarejestrowanych aktów notarialnych dotyczących sprzedaży na poziomie odpowiednio 22,9% i 21,9% w porównaniu z rokiem ubiegłym<sup>29</sup>. Według danych pozyskanych z Rejestru Cen Nieruchomości (RCN) w 2021 r. w Polsce zawarto 614,3 tys. transakcji na łączną wartość ponad 197 mld zł<sup>30</sup>. W 2021 r. maksymalny udział zarówno w liczbie (44%, tj. 270 466 szt.), jak i w wartości obrotu (48%, tj. 93 867 mln zł) dotyczył lokali. W porównaniu z wynikami odnotowanymi w 2020 r. zaobserwowano wzrost dynamiki transakcji kupna/sprzedaży lokali oraz nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na poziomie odpowiednio 22,6% oraz 12,4%. Wartość transakcji zwiększyła się dla nieruchomości lokalowych o 38,7%, natomiast dla gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi o 23,1%. W odniesieniu do struktury obrotu w podziale regionalnym rekordowy udział w sprzedaży/kupnie nieruchomości stanowiły lokale (pomorskie, dolnośląskie i mazowieckie) oraz nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi (śląskie, opolskie i świętokrzyskie).<sup>31</sup> O wysokiej aktywności na rynku mieszkań świadczy również wynik liczby mieszkań sprzedanych w ramach transakcji rynkowych, który w 2021 r. w porównaniu z rokiem poprzednim odnotował 23% wzrost, kształtując się na poziomie 244 672 lokali

<sup>28</sup> Zarejestrowana w 2021 r. wzmożona aktywność na rynku nieruchomości mieszkaniowych dotyczy także gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. W 2021 r. w obrocie uczestniczyło więcej niż w roku poprzednim działek pod zabudowę mieszkaniową (o 26%). Zob. BDL GUS

<sup>29</sup> Obrót nieruchomości w 2021 r. Informacje sygnałne, GUS 2022, s.1, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/obrot-nieruchomosciami-w-2021-roku,8,5.html>, dostęp: 17.11.2022,

<sup>30</sup> Dokładna wartość obrotu nieruchomości w 2021 r. szacowana jest przez RCN na 197 140 mln zł.

<sup>31</sup> Obrót nieruchomości w 2021 r. Informacje sygnałne, GUS 2022, s.2, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/obrot-nieruchomosciami-w-2021-roku,8,5.html>, dostęp: 17.11.2022

mieszkalnych. Utrzymujący się na wysokim poziomie popyt w segmencie mieszkaniowym w 2021 r. wpływał korzystnie na sytuację ekonomiczną firm deweloperskich, zwłaszcza tych największych.

Analitycy finansowi sygnalizują, że głównymi przyczynami wysokiego popytu obserwowanego w sektorze nieruchomości mieszkaniowych w 2021 r. były czynniki strukturalne, tj. rosnące dochody gospodarstw domowych, niedobór powierzchni mieszkaniowej w dużych miastach, niski do III kwartału 2021 r. koszt kredytu bankowego oraz traktowanie mieszkania jako lokaty kapitału<sup>32</sup>.

Wyniki sektora deweloperskiego wskazują, że 2021 r. był kolejnym rokiem o rekordowej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania. Na koniec roku ich liczba wyniosła 234 680, co stanowi o ponad 6% wzroście w porównaniu z 2020 r. Niemal 19% krajowego zasobu nowych lokali mieszkalnych zlokalizowane było w województwie mazowieckim (44 385). Przeciętna powierzchnia nowo eksploatowanych mieszkań w 2021 r. zwiększyła się o 11% (o łącznie 2 216 329 m<sup>2</sup> PUM) w stosunku do poprzedniego roku. Pod względem liczby izb w oddanym do użytkowania zasobie odnotowano 83 370 więcej pomieszczeń niż w 2020 r. (+10%). Jak wskazuje Główny Urząd Statystyczny w 2021 r. deweloperzy odpowiadali za ok. 60% wszystkich nowo oddanych do użytkowania mieszkań, natomiast inwestorzy indywidualni za niecałe 38%. Na rynku krajowym przeciętny lokal mieszkalny przekazany do eksploatacji w 2021 r. miał powierzchnię równą 92,9 m<sup>2</sup>, co sygnalizuje 5% wzrost roczny w tym zakresie.

W 2021 r. w skali kraju odnotowano dodatnią dynamikę zmian w odniesieniu do wskaźnika mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia i dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. W ujęciu rocznym ich liczba zwiększyła w porównaniu z analogicznym okresem w 2020 r. aż o 24%. Najszybszy trend wzrostu zaobserwowano na rynku inwestycyjnym wśród mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem (28%) oraz lokali indywidualnych (17%). Zintensyfikowaną aktywność budowlaną w 2021 r. potwierdzają dane ukazujące 24% wzrost (o 53 583) łącznej liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto (w 2020 r. odnotowano 6% spadek w tej kategorii). W badanym okresie przeciętny czas trwania budowy nowego budynku mieszkalnego wyniósł 36,2 miesiące, co oznaczało niespełna 3% roczną dynamikę wzrostu. Domy jednorodzinne stanowiły w 2021 r. 97,3% wszystkich budynków mieszkalnych przekazanych do użytkowania, natomiast budynki wielorodzinne 2,7%.

W sektorze budowlanym zaobserwowano kontynuację trendu wzrostu cen materiałów budowlanych oraz kosztów budowy. Na koniec 2021 r. nakłady finansowe potrzebne do wybudowania domu bez podpiwniczenia zwiększyły się o 10,5%, natomiast z częściowym podpiwniczeniem o 10% w stosunku do 2020 r. W przypadku budynków wielorodzinnych odnotowano wyższe wzrosty cen wytwórczych niż w budownictwie jednorodzinnym, kształtujące się na poziomie od 10,7% (obiekt 4-kondygnacyjny z garażem podziemnym) do 15,2% (apartamentowiec z garażem 2-kondygnacyjnym z usługami i windami)<sup>33</sup>.

W segmencie najmu mieszkań w 2021 r. zarejestrowano wzrost czynszów oraz zwiększenie się liczby obowiązujących umów najmu w porównaniu z poprzednim rokiem. W badanym

<sup>32</sup> Narodowy Bank Polski, Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2021 r., Warszawa 2022, s.6, [https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek\\_nieruchomosci/index1.html](https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index1.html), dostęp: 17.11.2022

<sup>33</sup> SEKOCENBUD, Zeszyt 74/2021

roku nastąpiły znaczące wzrosty miesięcznych opłat eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem mieszkań, co mogło mieć związek z opóźnioną reakcją rynku pracy na obostrzenia wprowadzone od marca 2020 r. Rok 2021 na rynku nieruchomości to czas przede wszystkim wysokich cen czynszów, jak również rozwoju segmentu najmu instytucjonalnego mieszkań (PRS<sup>34</sup>). Zasób PRS na rynku mieszkaniowym obecnie stanowi niewielki udział<sup>35</sup>, jednakże dynamicznie się rozrasta i jest szansą na wykształcenie się profesjonalnego rynku najmu. Perspektywy rozwoju wskazują na wysoki udział mieszkań na różnym etapie procesu budowlanego, w tym fazie budowy. Szacuje się, że do 2028 r. zasób PRS będzie obejmował ok. 92 855 lokali mieszkalnych<sup>36</sup>. Najem instytucjonalny jest alternatywą dla osób nieposiadających zdolności kredytowej oraz o mobilnym trybie życia. Przewiduje się, że liczba zainteresowanych tą formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych będzie stale wzrastać, także z uwagi na zmniejszającą się dostępność finansową mieszkań i kredytów.

W szczegółowym raporcie opublikowanym przez Główny Urząd Statystyczny pn. „Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2021 r.”<sup>37</sup> dotyczącym stanu zasobów i warunków mieszkaniowych podano, że na koniec 2021 r. wypłacono prawie 2,5 mln dodatków mieszkaniowych<sup>38</sup> na łączną kwotę przekraczającą 615,2 mln złotych. W porównaniu do 2020 r. odnotowano 3,6% spadek liczby dodatków oraz 5,9% wzrost wartości wypłaconych kwot. Podobnie jak w poprzednim roku, najwięcej dodatków mieszkaniowych przyznano mieszkańcom lokali gminnych (40,7%) i spółdzielczych (26,3%), natomiast najmniejszy udział tego rodzaju świadczeń przypadł użytkownikom mieszkań zasobu TBS (2,4%) oraz innych podmiotów (4,6%).<sup>39</sup>

Zgodnie z danymi GUS przeciętna wartość dodatku mieszkaniowego w 2021 r. wynosiła 247,8 zł i była o 10% wyższa w stosunku do 2020 r. Maksymalne średnie świadczenia zostały wypłacone użytkownikom lokali prywatnych (307,8 zł) oraz TBS (303,0 zł). Niższe dotowania przyznano zamieszkującym zasoby gminne (253,5 zł) i spółdzielcze (220,8 zł), natomiast minimalne dotyczyły prywatnych budynków objętych wspólnotą mieszkaniową (214,6 zł).

Badanie ankietowe, które zostało przeprowadzone wśród profesjonalistów rynku nieruchomości na potrzeby niniejszego raportu pozwoliło na sformułowanie wniosków dotyczących głównych cech rynku oraz zmian pojawiających się w segmencie mieszkaniowym w 2021 r. widzianych z perspektywy uczestników tego rynku. Ich wykaz przedstawiono poniżej.

---

<sup>34</sup> Z ang. Private Rented Sector

<sup>35</sup> Ok. 0,34% według ekspertyzy Centrum AMRON zob. A. Bartoszevska, Podsumowanie roku 2021 na rynku mieszkaniowym, Centrum AMRON, 2022, s.6

<sup>36</sup> Przewodnik po PRS, ThinkCo, Warszawa 2021, s.8, <https://thinkco.pl/przewodnik-po-prs/>, dostęp: 22.11.2022

<sup>37</sup> Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2021 r., Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2022, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/gospodarka-mieszkaniowa-i-infrastruktura-komunalna-w-2021-roku,13,16.html>, dostęp: 22.11.2022 r.

<sup>38</sup> Z warunkami udzielania dodatków mieszkaniowych można zapoznać się na stronie rządowej gov.pl <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/dodatki-mieszkaniowe>

<sup>39</sup> Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2021 r., Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2022, s.18, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/gospodarka-mieszkaniowa-i-infrastruktura-komunalna-w-2021-roku,13,16.html>, dostęp: 22.11.2022 r.

- Średni czas niezbędny do sprzedaży lokalu mieszkalnego w 2021 r. wynosił od 1 do 3 miesięcy (potwierdziło prawie 60% odpowiadających).
- Połowa badanych profesjonalistów rynku nieruchomości określiła przeciętny czas sprzedaży domu jednorodzinnego na okres do 6 miesięcy, natomiast połowa na okres od 6 do 18 miesięcy.
- 36% respondentów uznało, że czas sprzedaży budynków jednorodzinnych w 2021 r. uległ skróceniu, 33% stwierdziło, że pozostawał bez zmian, natomiast 30% wskazało na wydłużenie przeciętnego okresu sprzedaży domów.
- W stosunku do 2020 r. w 2021 r. średni czas niezbędny do sprzedaży lokalu mieszkalnego na lokalnych rynkach najczęściej uległ skróceniu (uznało 43% badanych) lub pozostawał bez zmian (26% ankietowanych).
- Przeciętny czas wynajmu mieszkań w 2021 r. pozostał zróżnicowany w zależności od położenia lokali. Zauważono zależność, że w przypadku większych miast, czas ten uległ skróceniu.
- 73% pośredników obrotu i rzeczoznawców nieruchomości nie zauważyło zmian w zakresie wydłużenia, bądź skrócenia średniego czasu potrzebnego do wynajęcia mieszkania. 27% ankietowanych wskazało na zwiększenie zainteresowania najmem lokali mieszkalnych.

Wśród ogólnych tendencji w sektorze mieszkaniowym, zauważono najczęściej pojawiające się trendy<sup>40</sup>:

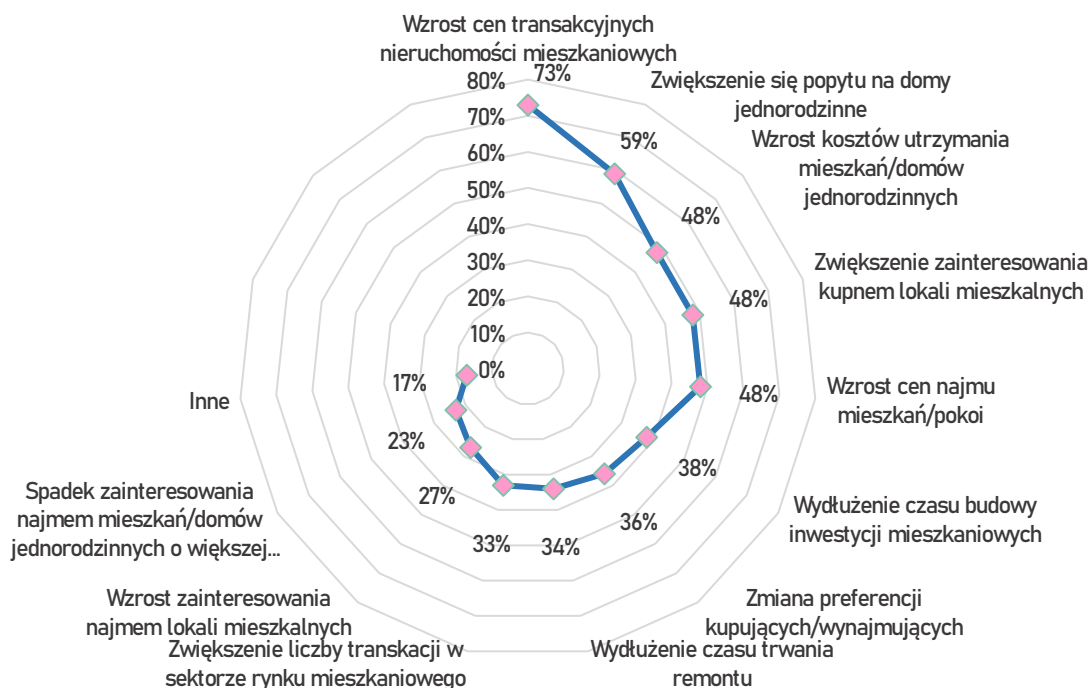
- wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych (73%),
- wzrost zainteresowania kupnem domów jednorodzinnych (59%),
- zwiększenie się kosztów utrzymania mieszkań i domów jednorodzinnych (48%),
- zwiększenie się czynszów najmu mieszkań i pokoi (48%),
- wzrost popytu na lokale mieszkalne (48%).

Jak również rzadziej:

- wydłużenie czasu budowy inwestycji mieszkaniowych (38%),
- zmiany preferencji klientów biur obsługi rynku nieruchomości (36%),
- wydłużenie czasu remontu mieszkań i domów jednorodzinnych (34%),
- wzrost transakcji na rynku nieruchomości w sektorze mieszkaniowym (33%),
- zwiększenie zainteresowania najmem mieszkań (38%)
- spadek zainteresowania kupnem oraz wynajmem budynków mieszkaniowych o większej powierzchni użytkowej (23%). (Rys. 35)

---

<sup>40</sup> W nawiasach podano udział odpowiedzi wskazanych przez ankietowanych.



Rys. 35. Trendy zmian obserwowane w 2021 r. w sektorze mieszkaniowym  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMR

### 3.3. Nowe budynki mieszkalne

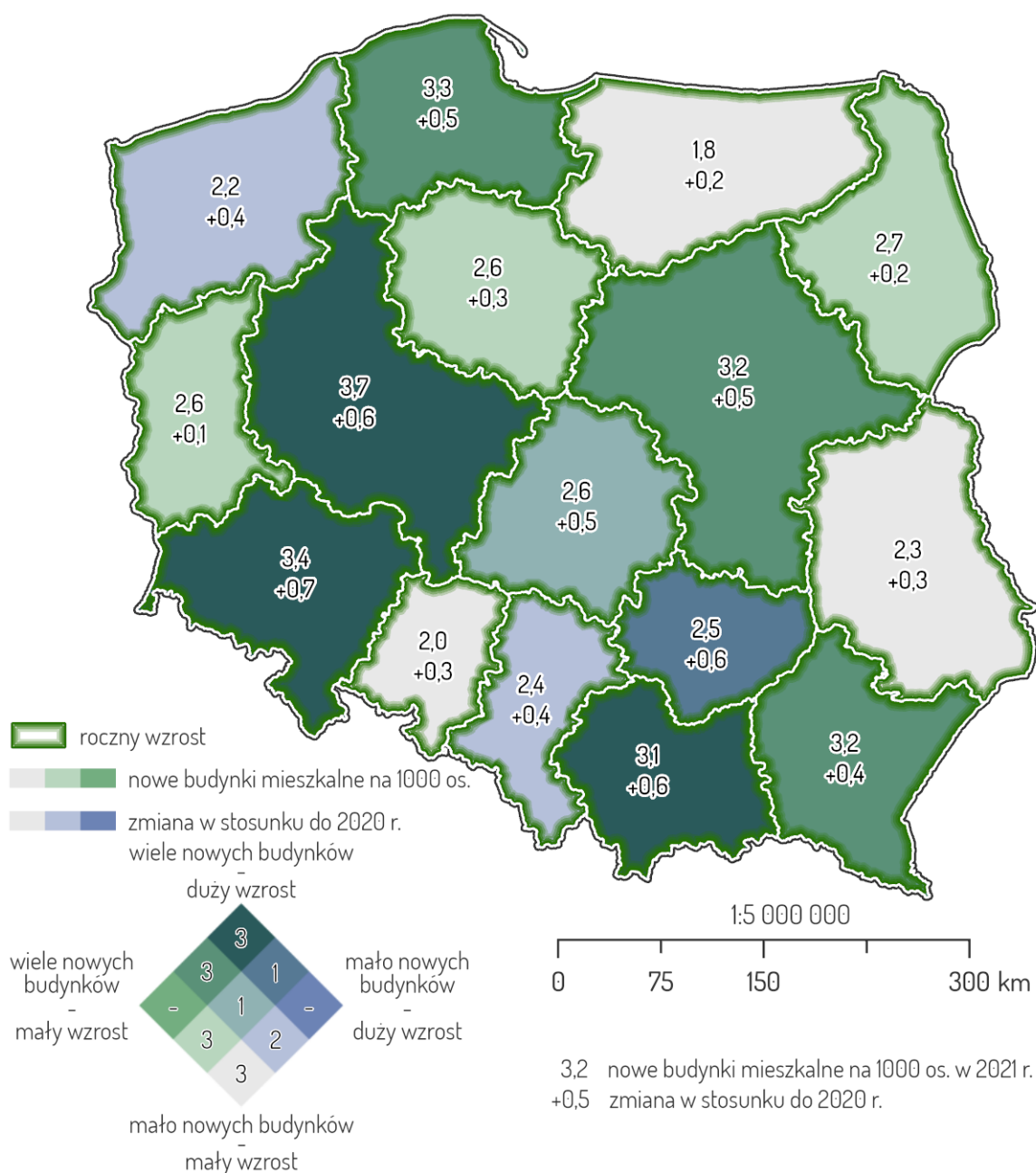
W analizowanym okresie zaobserwowano znaczny wzrost wartości wskaźników opisujących budownictwo mieszkaniowe, które odnoszą się do liczby ludności. W skali kraju od 2019 r. suma nowych budynków mieszkalnych na tysiąc osób zwiększyła się aż o 30%, natomiast notowanie indeksu mieszkań oddanych do użytkowania na tysiąc mieszkańców wzrosło o 15%. W stosunku do 2020 r. wartości obu wskaźników wzrosły odpowiednio o 20% i 7%, przy czym w przypadku pierwszego z nich była to maksymalna roczna dynamika zmian na przestrzeni badanych lat. Dane prezentujące przeciętny czas wznoszenia nowych budynków mieszkalnych wskazują na stabilność charakteryzowanego procesu budowlanego. O niespełna miesiąc wydłużył się czas budowy obiektów jednorodzinnych i wielorodzinnych w porównaniu z 2019 r. Różnica pomiędzy wskaźnikami jest ponad dwukrotna na niekorzyść budownictwa indywidualnego. W 2021 r. w Polsce uśredniony łączny czas budowy nowego domu jednorodzinnego wynosił niewiele ponad 4 lata, natomiast w przypadku obiektu wielorodzinnego niespełna 2 lata. (Tab. 35)

Tab. 35. Wskaźniki opisujące nowe budownictwo mieszkaniowe w Polsce w latach 2019–2021

	2019	2020	2021	Dynamika	
Nowe budynki mieszkalne na 1000 ludności	2,2	2,4	2,9	+0,7	+30%
Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności	5,4	5,8	6,2	+0,8	+15%
Przeciętny czas trwania budowy nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych*	23,3	23,6	23,9	+0,6	+3%
Przeciętny czas trwania budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych*	47,7	46,9	48,4	+0,7	+1%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS, \*Wskaźnik został wyrażony w miesiącach

W ujęciu regionalnym maksymalny udział wskaźnika nasilenia budownictwa mieszkaniowego, wyrażonego liczbą nowych budynków oddanych do użytkowania w przeliczeniu na tysiąc osób odnotowano w 2021 r. w województwie wielkopolskim (3,7), dolnośląskim (3,4) oraz małopolskim (3,1). Zbliżony poziom indeksu - kształtujący się w granicach 3,2 - zaobserwowano w województwach mazowieckim, pomorskim i podkarpackim. Najmniejsze nasilenie budownictwa mieszkaniowego dotyczyło Warmii i Mazur (1,8), Opolszczyzny (2,0) oraz Lubelszczyzny (2,3). Analizowany wskaźnik w 2021 r. oscylował zatem w zakresie od 3,7 do 1,8. W stosunku do 2020 r. we wszystkich województwach zauważono zwiększenie się udziału nowych budynków mieszkalnych. Maksymalna dynamika wzrostu indeksu charakteryzowała ponownie województwa dolnośląskie (+0,7), wielkopolskie, małopolskie, a także świętokrzyskie (po +0,6). (Rys. 36)

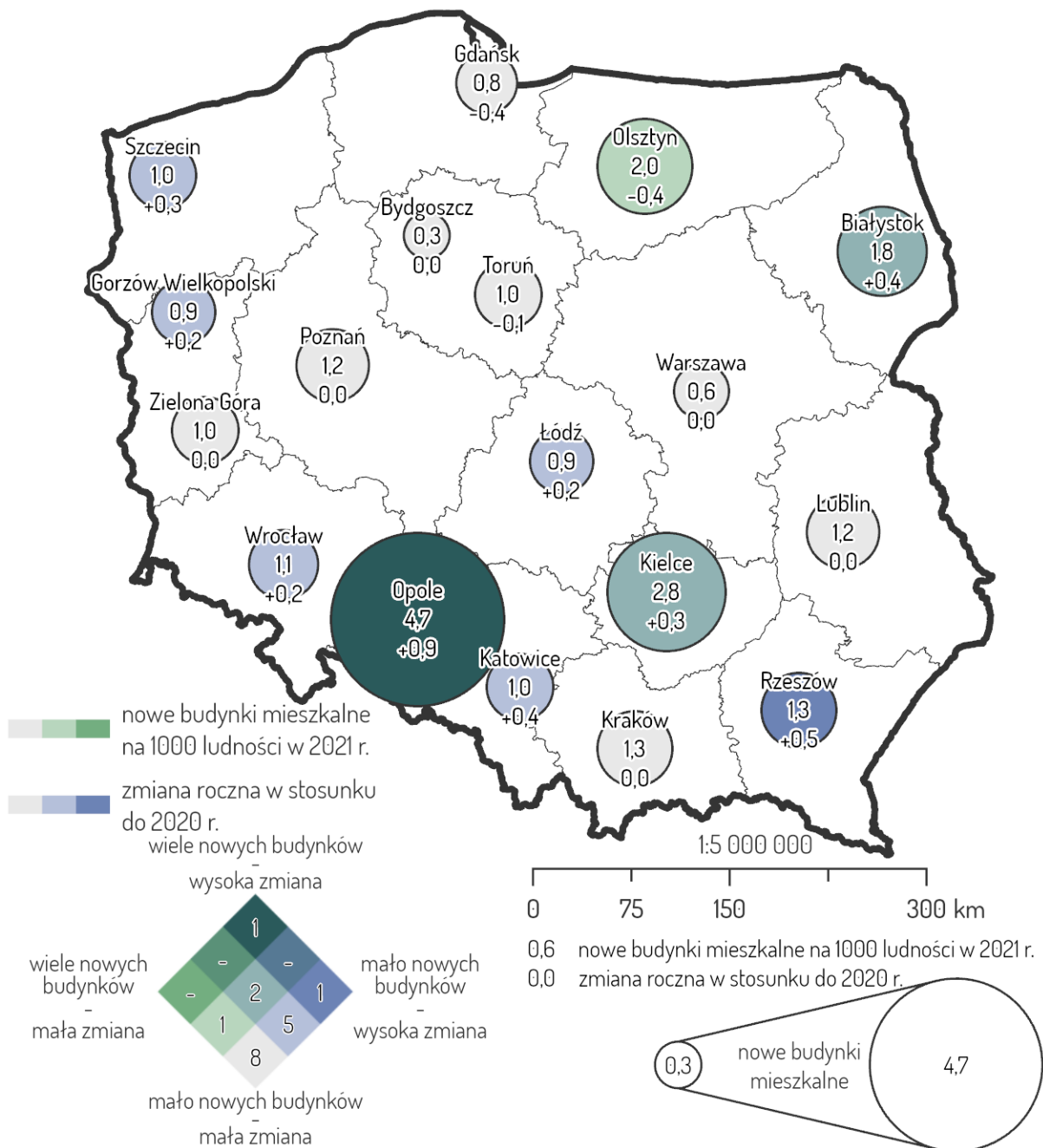


Rys. 36. Zmiana wskaźnika liczby nowych budynków mieszkalnych na 1000 os. w ujęciu wojewódzkim w latach 2020-2021

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS



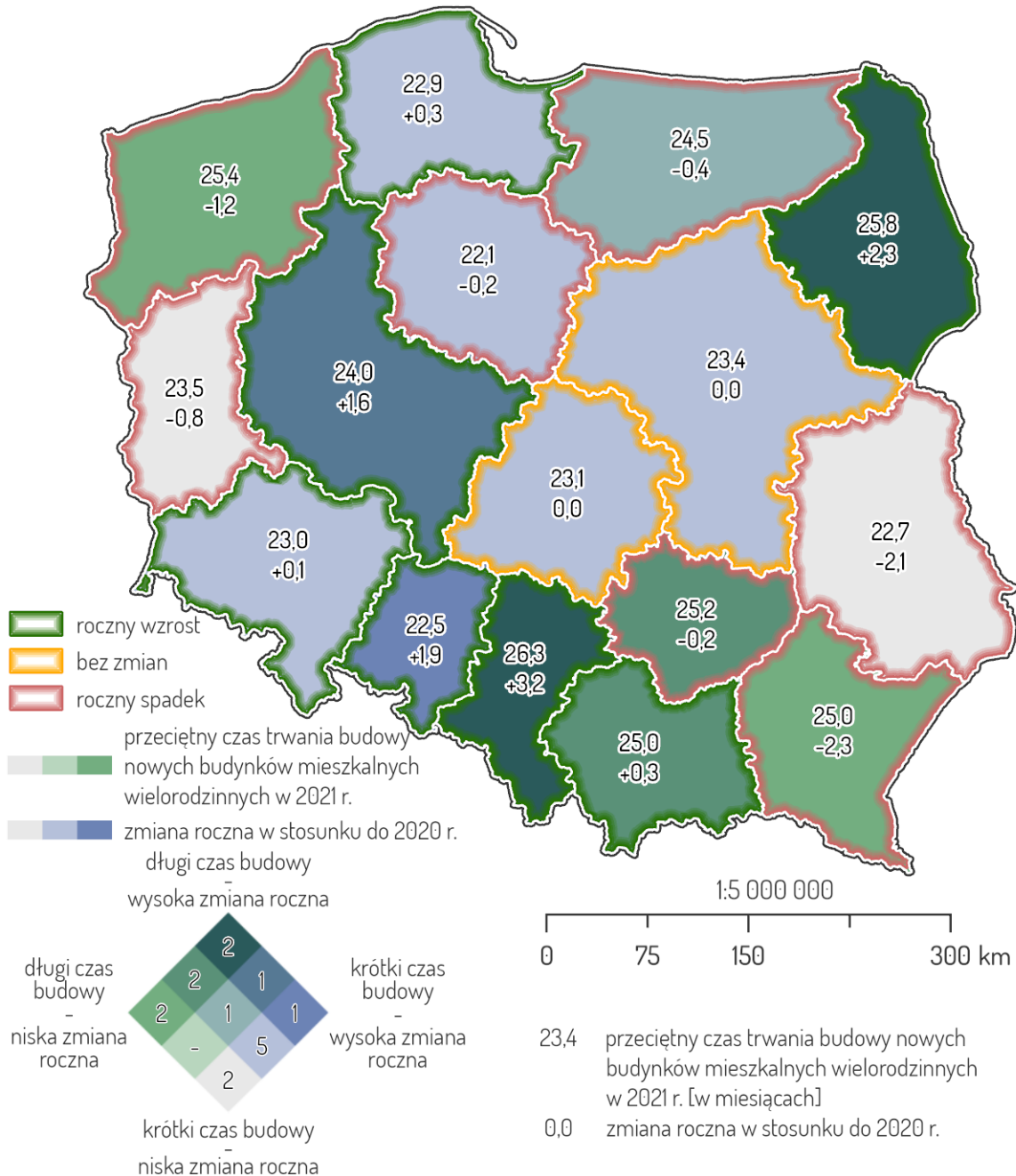
Wyższe niż regionalne zróżnicowanie wskaźnika nasilenia budownictwa mieszkaniowego charakteryzowało w 2021 r. miasta wojewódzkie i marszałkowskie. Ponadto, w badanym okresie zauważono liczniejsze w porównaniu z ujęciem wojewódzkim wahania dynamiki zmian średnich, przyjmujących niekiedy wartości ujemne, wskazując tym samym na okresowe spadki (Olsztyn, Gdańsk, Toruń). Maksymalny roczny wzrost udziału nowych budynków mieszkalnych w 2021 r. wystąpił w Opolu (+0,9) oraz nieco mniejszy w Rzeszowie (+0,5), Białymstoku i Katowicach (po +0,4). Największy zasób mieszkaniowy ilustrowany zastosowanym wskaźnikiem dotyczył Opola (4,7), Kielc (2,8) oraz Olsztyna (2,0), miast o stosunkowo niskiej liczbie ludności na tle badanych ośrodków. Minimalny wskaźnik nasilenia budownictwa mieszkaniowego charakteryzował Bydgoszcz (0,3), jak również gęsto zaludnione aglomeracje - warszawska i gdańska (odpowiednio 0,6 i 0,8). (Rys. 37)



Rys. 37. Zmiana wskaźnika liczby nowych budynków mieszkalnych na 1000 os. w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2020-2021

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

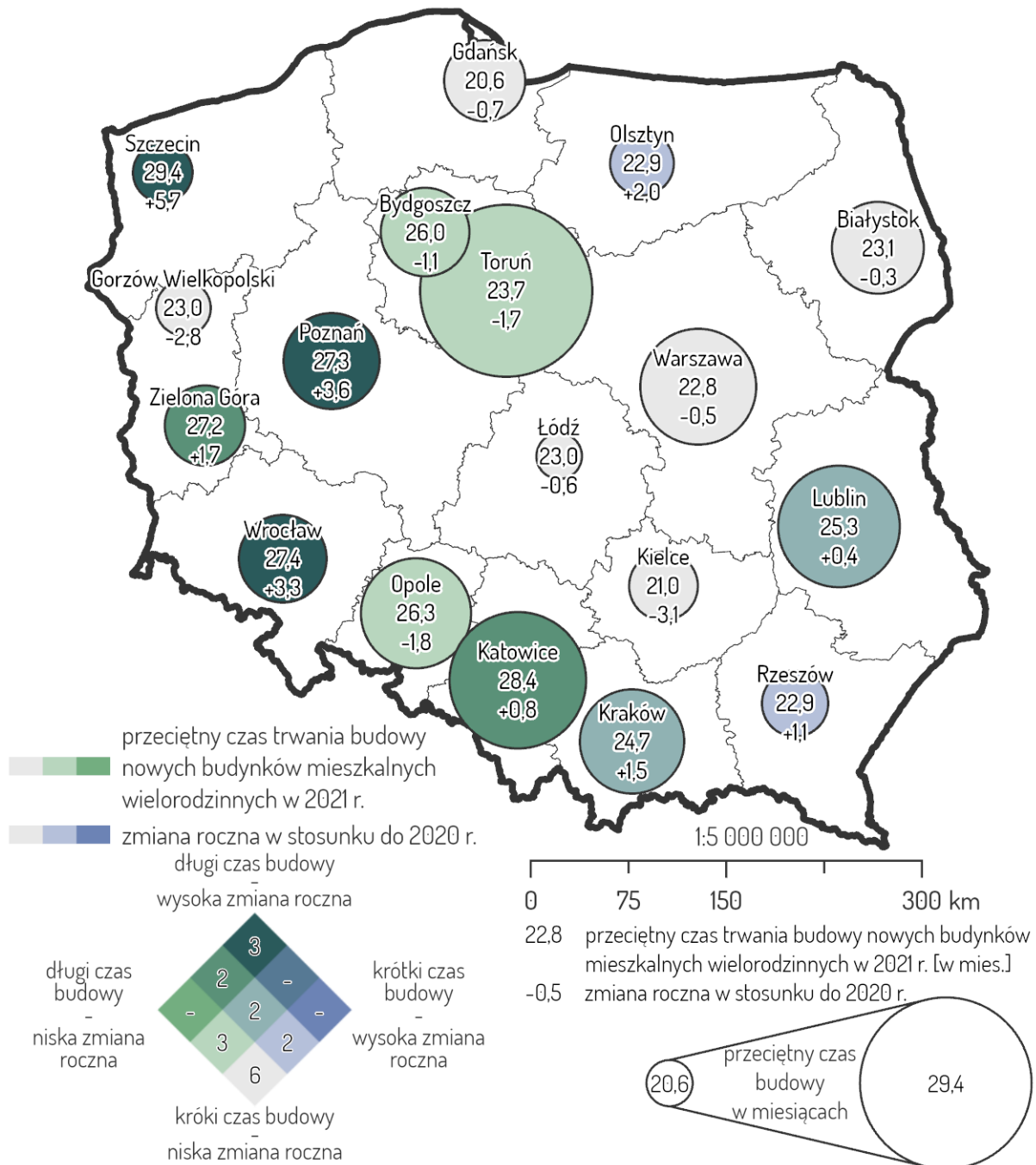
Przeciętny czasu trwania budowy nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w 2021 r. na rynkach regionalnych oscylował w granicach 22,1-26,3 miesięcy. Najkrótszy czas przeprowadzenia procesu budowlanego w odniesieniu do obiektów wielorodzinnych charakteryzował województwa kujawsko-pomorskie (22,1), opolskie (22,5) oraz lubelskie (22,7). Skrajne wartości analizowanego wskaźnika i najdłuższy czas budowy dotyczyły Śląska (26,3), Podlasia (25,8) oraz Pomorza Zachodniego (25,4). W 7 województwach odnotowano spadki rocznej dynamiki zmian badanego indeksu oraz w 7 wzrosty, natomiast w 2 nie zaobserwowano zmian w tym zakresie (mazowieckie i łódzkie). Maksymalne wzrosty okresu budowy nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w stosunku do 2020 r. nie przekroczyły poziomu 3,2 miesięcy (śląskie), natomiast krańcowe spadki nie przewyższyły 2,3 miesięcy (podkarpackie). (Rys. 38)



Rys. 38. Zmiana przeciętnego czasu trwania budowy nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ujęciu wojewódzkim w latach 2020-2021

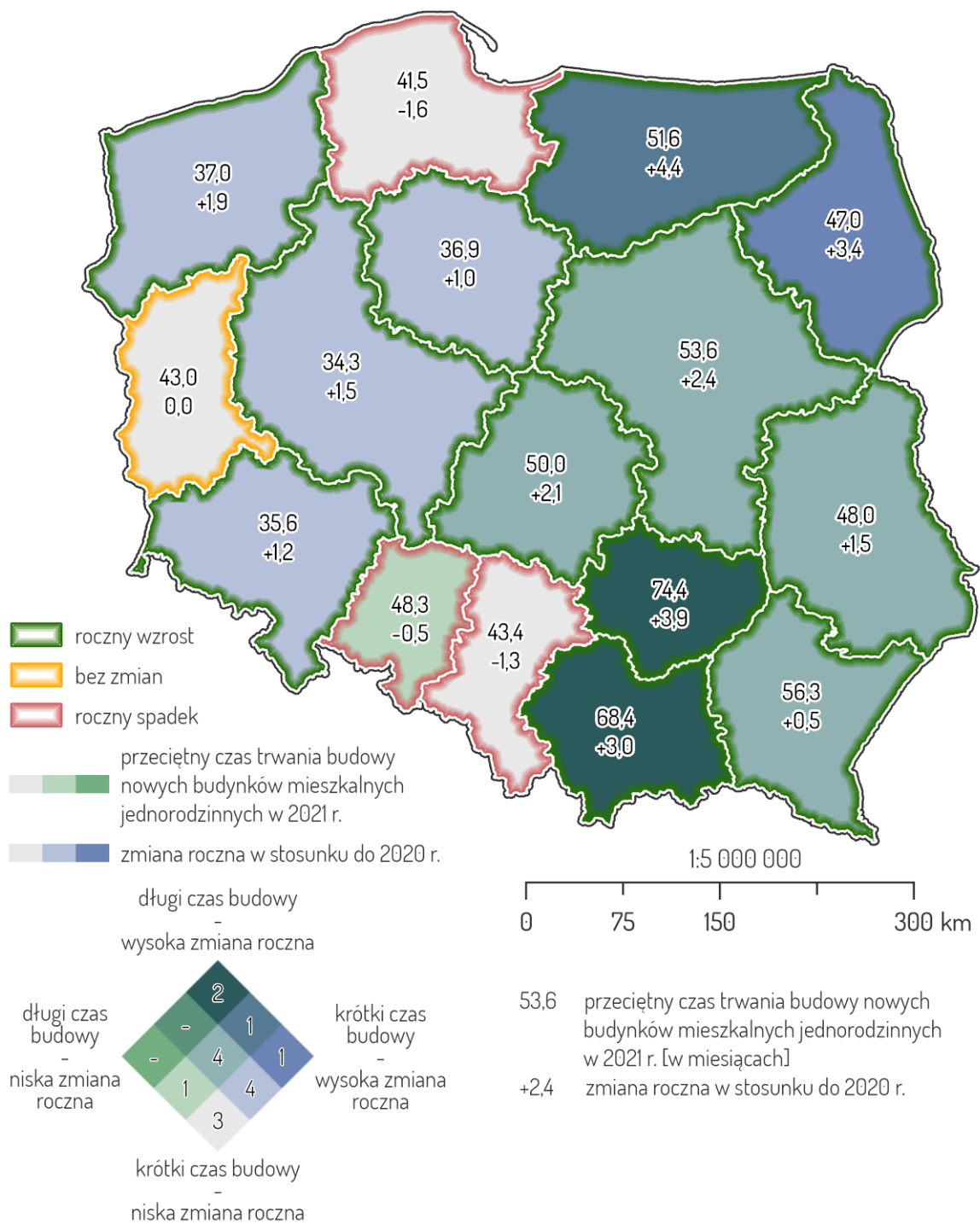
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Na rynku lokalnym, w odniesieniu do miast wojewódzkich i marszałkowskich średni czas budowy nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych wyrażony w miesiącach przyjmował wartości od 29,4 (Szczecin) do 20,6 (Gdańsk) w 2021 r. Wartości analizowanego wskaźnika dla badanych ośrodków pozostają zbliżone do wyników regionalnych. Stosunkowo krótki szacunkowy okres realizacji wszystkich etapów procesu budowlanego charakteryzował Kielce (21,0), jak również Rzeszów i Olsztyn (po 22,9). Maksymalne wielkości indeksu dotyczyły - poza wspomnianym wyżej Szczecinem - Katowic (28,4) oraz Wrocławia (27,4). Najwyższy roczny wzrost czasu budowy w tej kategorii wystąpił w 2021 r. w Szczecinie (+5,7 miesiąca), natomiast górna granica spadku powyższego wskaźnika to 3,1 miesiąca zarejestrowane w Kielcach. (Rys. 39)



Rys. 39. Zmiana przeciętnego czasu trwania budowy nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2020-2021  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W 2021 r. w odniesieniu do domów jednorodzinnych, przeciętny okres budowy w ujęciu regionalnym był bardziej zróżnicowany i przyjmował wartości do trzykrotnie wyższych niż w stosunku do budynków wielorodzinnych (w świętokrzyskim). Najdłuższy czas realizacji budynków jednorodzinnych (w miesiącach), znacząco odbiegający od średniej krajowej (48,4) charakteryzował Kielecczynę (74,4) oraz Małopolskę (68,4). Relatywnie wysoki indeks odnotowano także na Podkarpaciu (56,3). Minimalne wartości analizowanego wskaźnika zauważono w wielkopolskim oraz na Dolnym Śląsku (odpowiednio 34,3 i 35,6). W przypadku większości województw (12) dynamika zmian rocznych przyjęła dodatnie tempo. Jedynie na Pomorzu, Śląsku i w Opolszczyźnie nastąpiło znikome, nieprzekraczające 1,6 miesiąca skrócenie średniego okresu przeprowadzenia procesu budowy domów. Stabilizację w tej kategorii zaobserwowano na rynku lubuskim. Wartości skrajne dynamiki badanego indeksu kształtowały się na poziomie od -1,6 (województwo pomorskie) do +4,4 (województwo warmińsko-mazurskie. (Rys. 40)

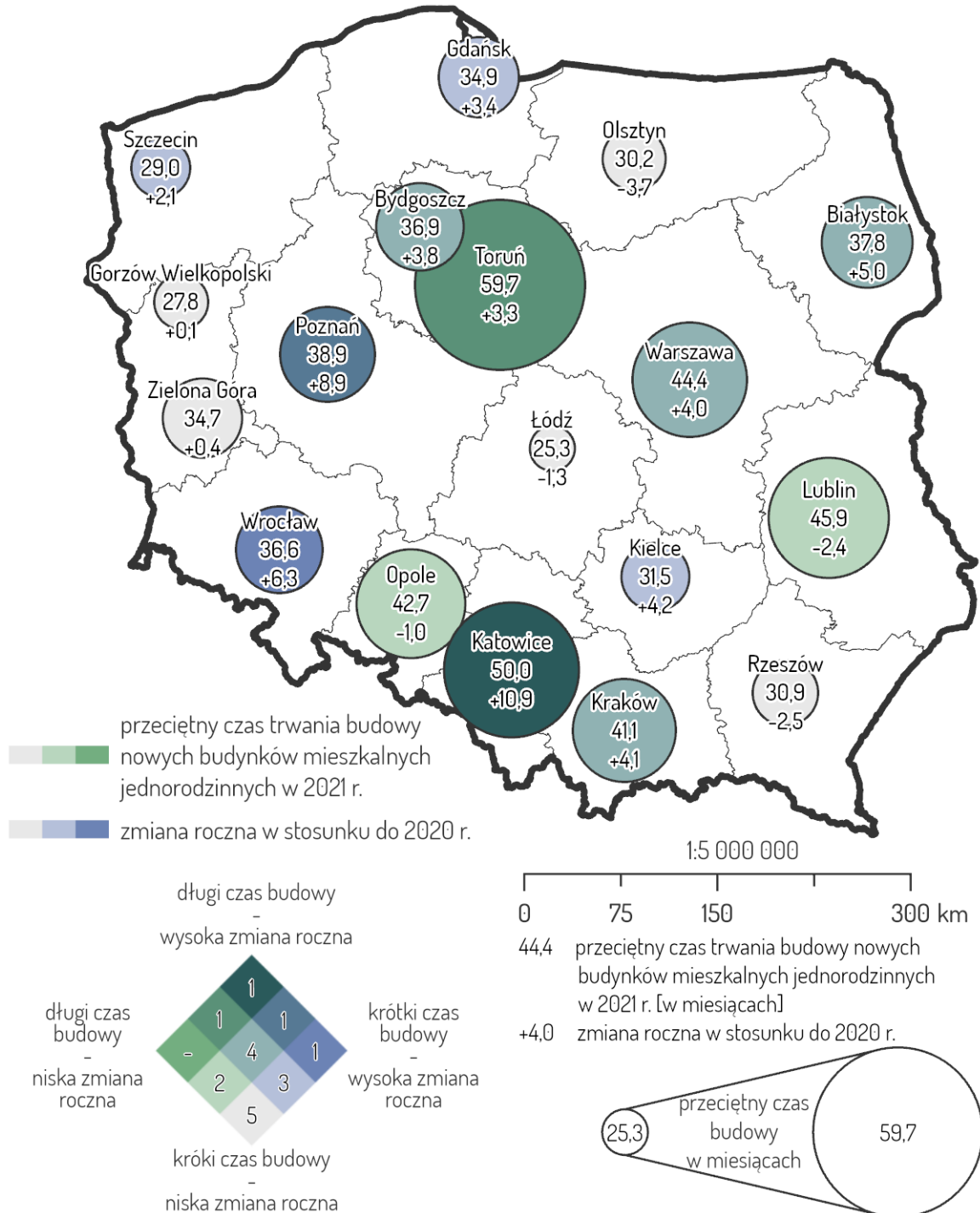


Rys. 40. Zmiana przeciętnego czasu trwania budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w ujęciu wojewódzkim w latach 2020-2021

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Szacunkowy czas budowy domów w miastach wojewódzkich i marszałkowskich charakteryzował się w 2021 r. w przeważającym stopniu niższymi wartościami w porównaniu z rynkami regionalnymi. Wyłącznie w przypadku dwóch ośrodków (Toruń i Katowice) analizowany wskaźnik przekroczył wartość średniej krajowej dla tej kategorii (48,4 miesiąca). Minimalną wielkość indeksu wyrażonego w miesiącach, wskazującego na krótki okres realizacji obiektów jednorodzinnych zaobserwowano w Łodzi (25,3), w Gorzowie Wielkopolskim (27,8) oraz w Szczecinie (29,0). Ogólnopolski dodatni trend

rocznej dynamiki zmian czasu budowy domów mieszkalnych jest tożsamy w przypadku 13 analizowanych miast. Maksymalny wzrost określonego w miesiącach indeksu w porównaniu z 2020 r. dotyczył Katowic (10,9), Poznania (8,9) oraz Wrocławia (6,3). Największa odnotowana poprawa w tym zakresie wystąpiła w Olsztynie (spadek średniej o 3,7 miesiąca). (Rys. 41)



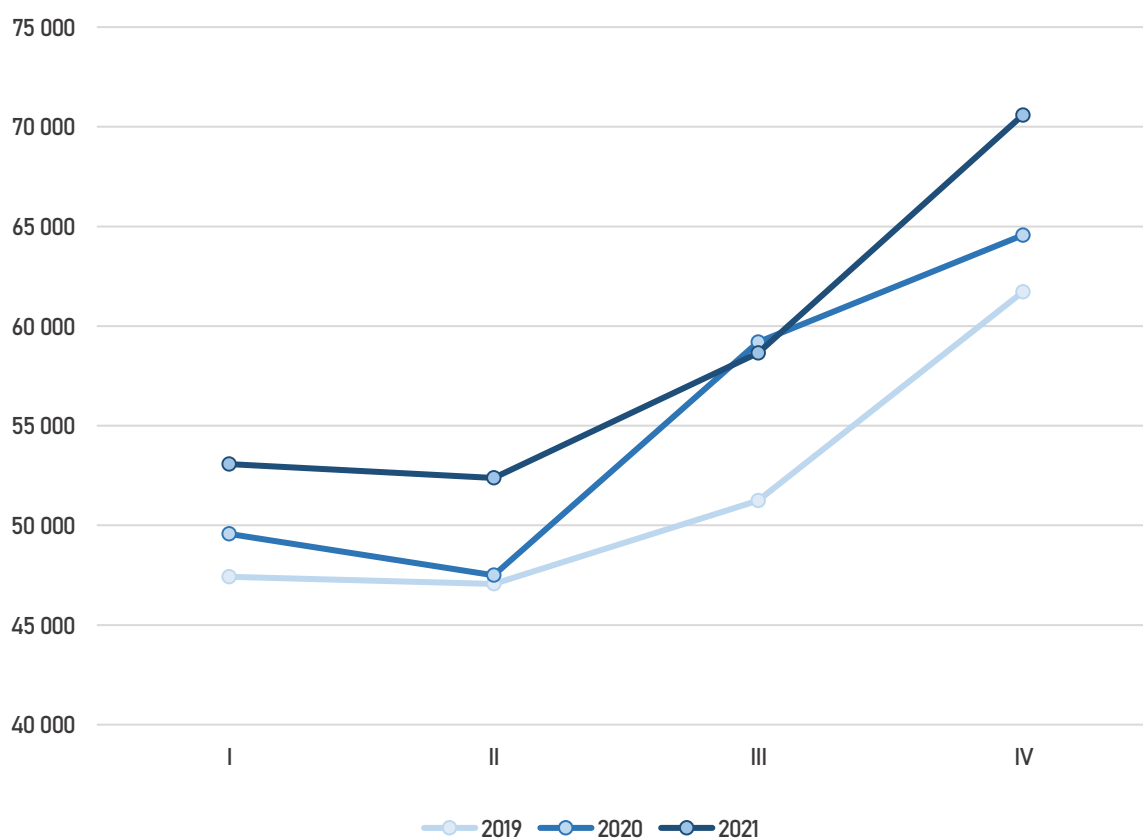
Rys. 41. Zmiana przeciętnego czasu trwania budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2020-2021

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 3.4. Budownictwo i działalność deweloperska

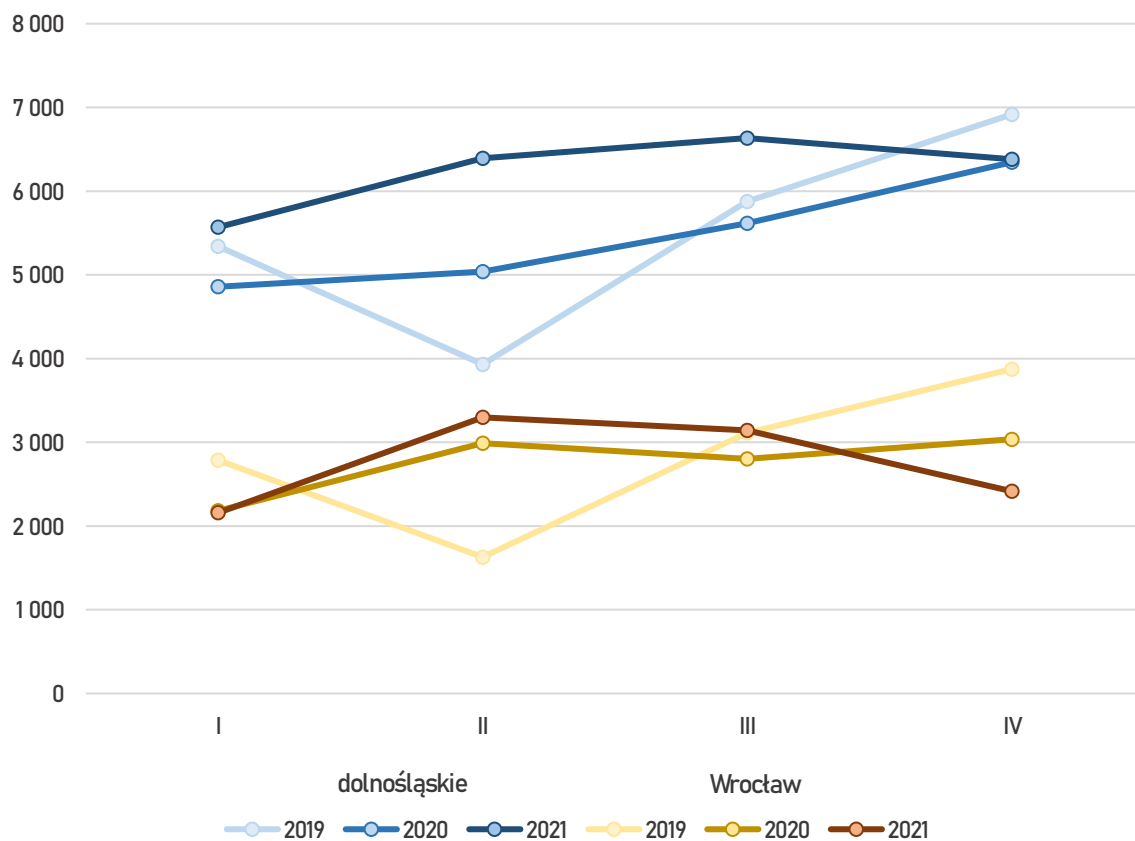
#### 3.4.1. Mieszkania oddane do użytkowania

Analiza liczby mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2021 wskazuje na ogólny wzrost wskaźnika w ujęciu rocznym z ok. 207 000 przez niespełna 221 000 do prawie 235 000. W przypadku zmian kwartalnych można zaobserwować zbliżony rozkład wartości dla 2019 r. i 2021 r. Zauważalne odchylenie w postaci zmniejszonego obrotu w II kwartale oraz wzrost w III kwartale 2020 r. stanowi najprawdopodobniej bezpośrednie następstwo pandemii COVID-19. (Rys. 42)



Rys. 42. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2021 w ujęciu ogólnopolskim  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W przypadku województwa dolnośląskiego i Wrocławia kwartalny rozkład liczby mieszkań oddanych do użytkowania w 2021 r. jest bardziej zbliżony do 2020 r. niż do 2019 r. W zakresie liczbowym w odniesieniu do województwa nastąpił spadek badanej wartości w 2020 r. (niecałe 22 000) oraz zauważalny wzrost w roku kolejnym (prawie 25 000), powyżej wartości z 2019 r. (ponad 22 000). W przypadku Wrocławia roczne wartości są do siebie zbliżone i kształtują się na poziomie ok. 11 000. (Rys. 43)

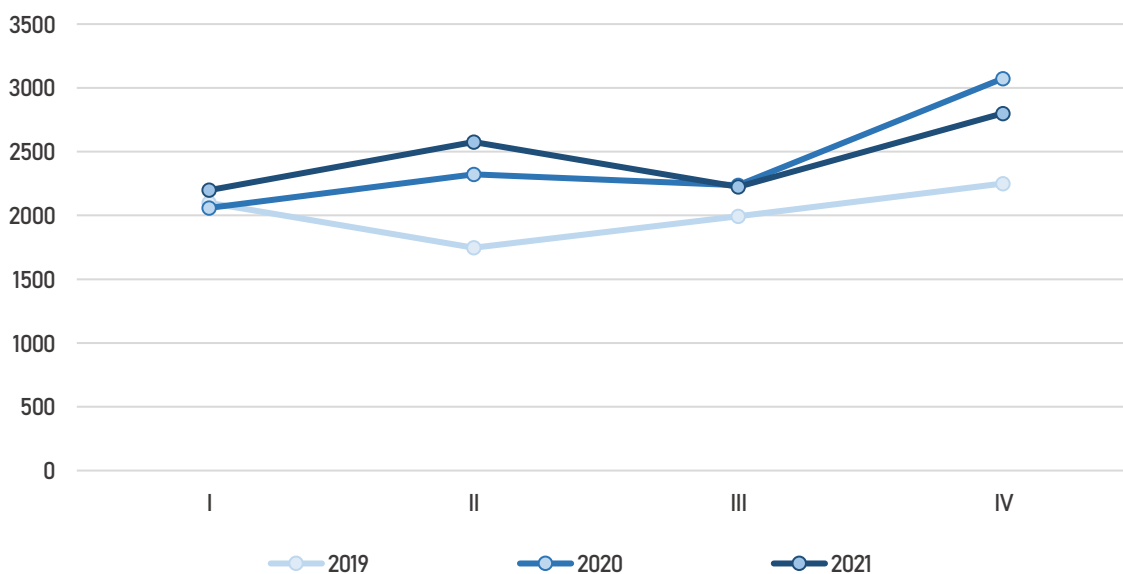


Rys. 43. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2021 w województwie dolnośląskim oraz Wrocławiu  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

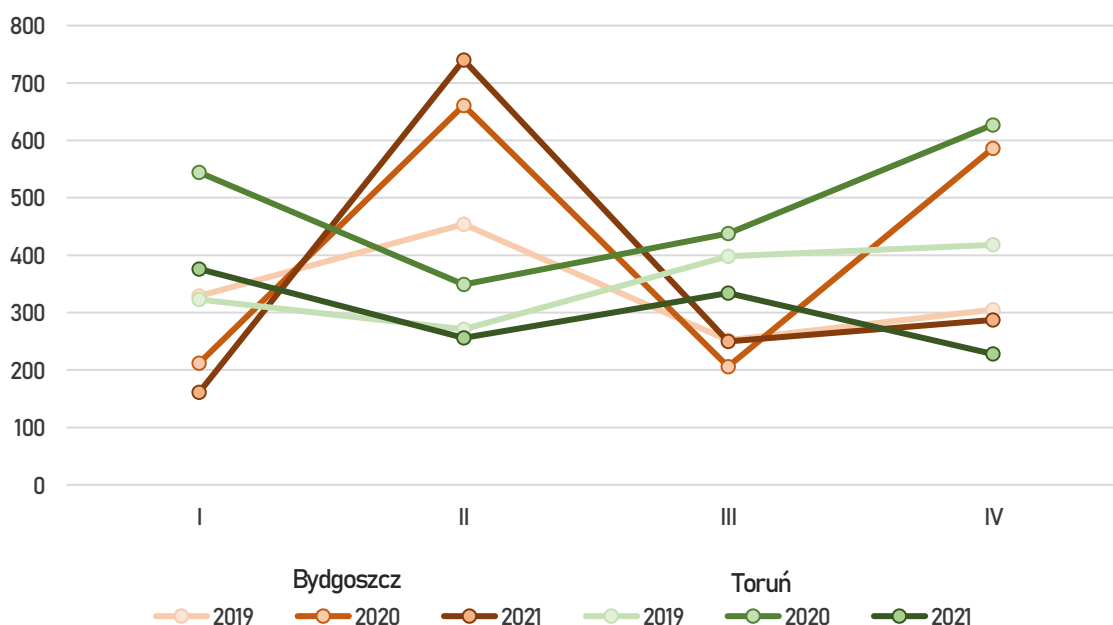


W województwie kujawsko-pomorskim odnotowano rokroczny wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania z ok. 8 100 przez prawie 9 700 do niespełna 9 800 w latach 2019-2021. Charakter kwartalnego rozkładu wartości dla okresu wpływu pandemii COVID-19 jest dla lat 2020-2021 różny od obserwowanego w 2019 r. (Rys. 44)

W przypadku Bydgoszczy i Torunia zauważalnie najwięcej mieszkań oddano do użytkowania w 2020 r. W Toruniu w 2021 r. było to o ok. 14% mniej mieszkań niż w 2019 r. W Toruniu charakter kwartalnych zmian był zbliżony w całym badanym okresie dla pierwszych trzech kwartałów, natomiast w Bydgoszczy wykazywał wahania do maksymalnych wartości odnotowanych w II kwartałach wszystkich badanych lat. (Rys. 45)

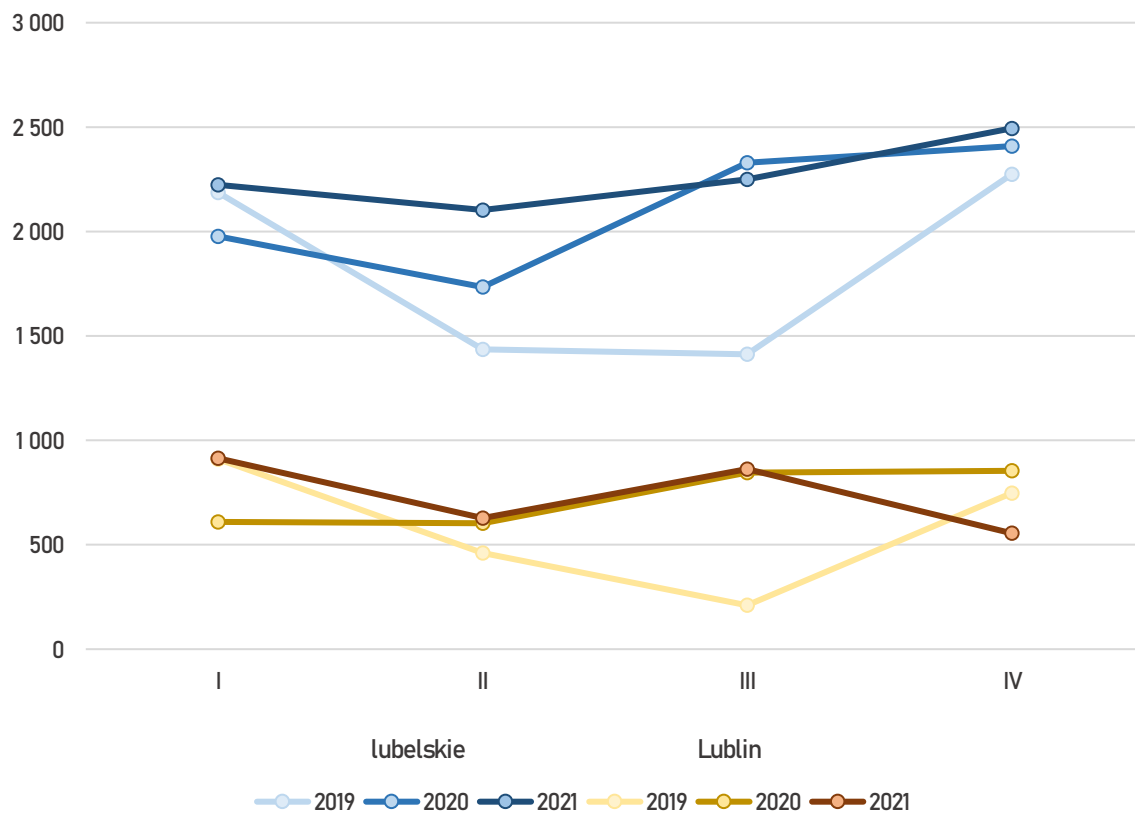


Rys. 44. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2021 w województwie kujawsko-pomorskim  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS



Rys. 45. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2021 w Bydgoszczy i Toruniu  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W przypadku województwa lubelskiego i Lublina obserwowany jest roczny wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania – ok. 17% w skali województwa oraz ok. 26% dla Lublina, na przestrzeni lat 2019-2021. Charakter kwartalnego rozkładu badanych wartości wskazuje na większe podobieństwo 2021 r. do 2020 r. (Rys. 46)

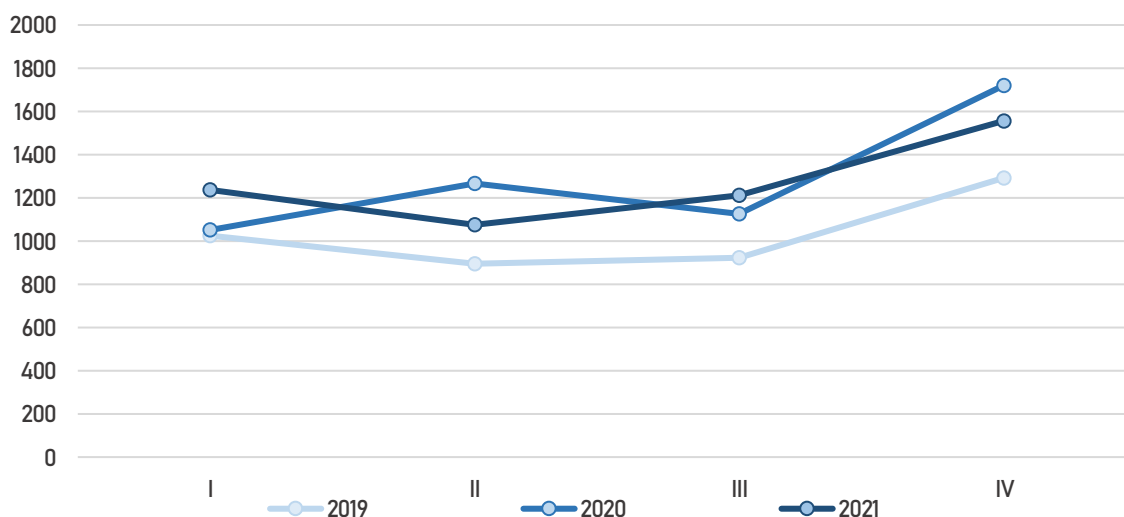


Rys. 46. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2021 w województwie lubelskim oraz Lublinie

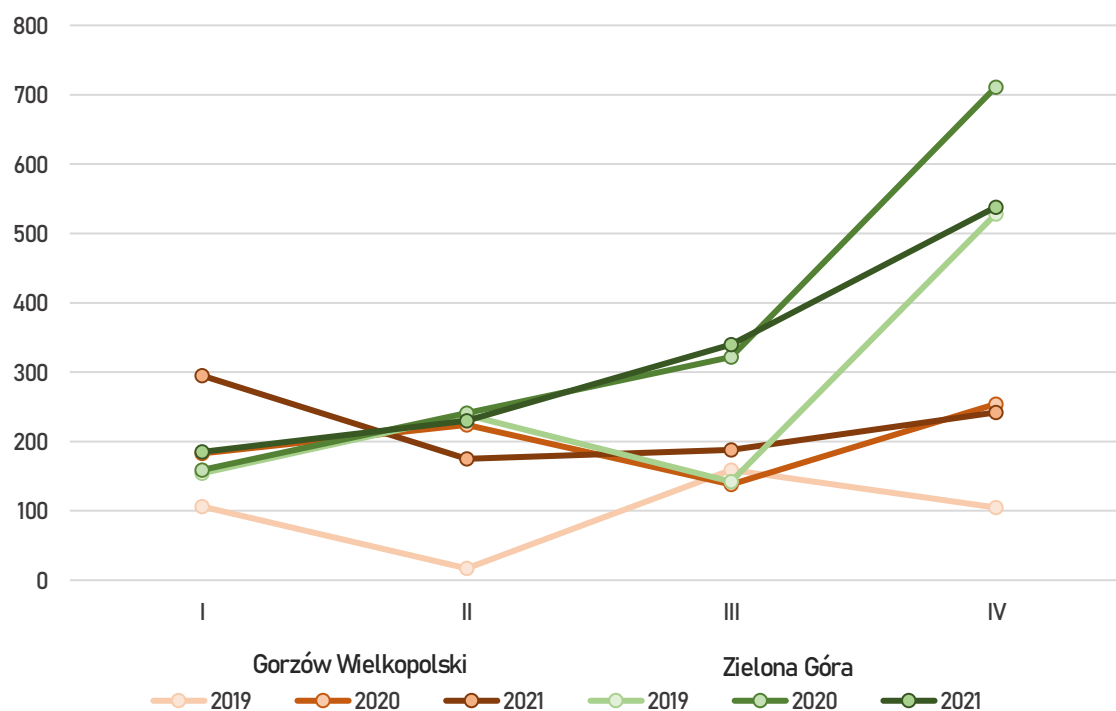
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Województwo lubuskie odnotowało wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania o ok. 24% pomiędzy 2019 r. i 2020 r. Charakter kwartalnego rozkładu wskaźnika w 2021 r. w większym stopniu przypomina 2019 r., czyli okres sprzed pandemii COVID-19. (Rys. 47)

W przypadku Gorzowa Wielkopolskiego wyraźnie wzrosła liczba mieszkań oddanych do użytkowania (z niecałych 400 do 900), natomiast w Zielonej Górze po wzroście z ok. 1060 do ponad 1400 spadła do niecałych 1300. Charakter kwartalnego rozkład w obu miastach jest zróżnicowany na przestrzeni badanych lat, zatem wskazanie wpływu pandemii COVID-19 jest trudne do określenia. (Rys. 48)

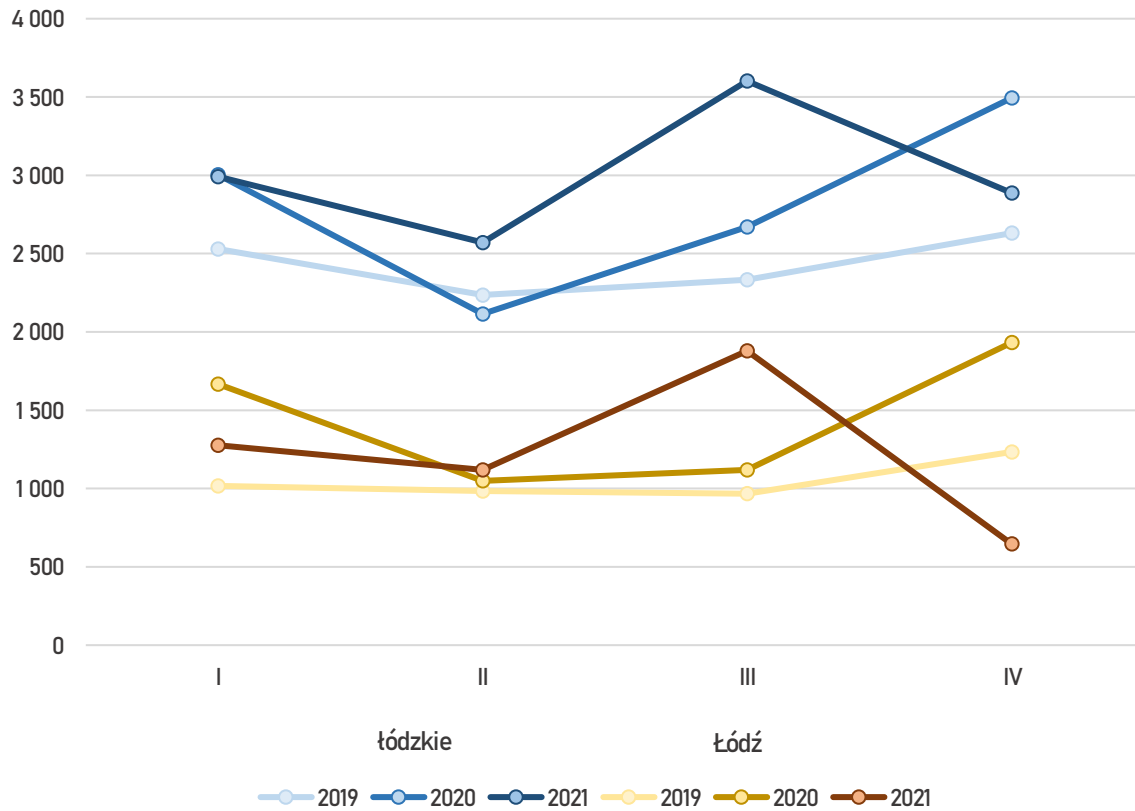


Rys. 47. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2021 w województwie lubuskim  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS



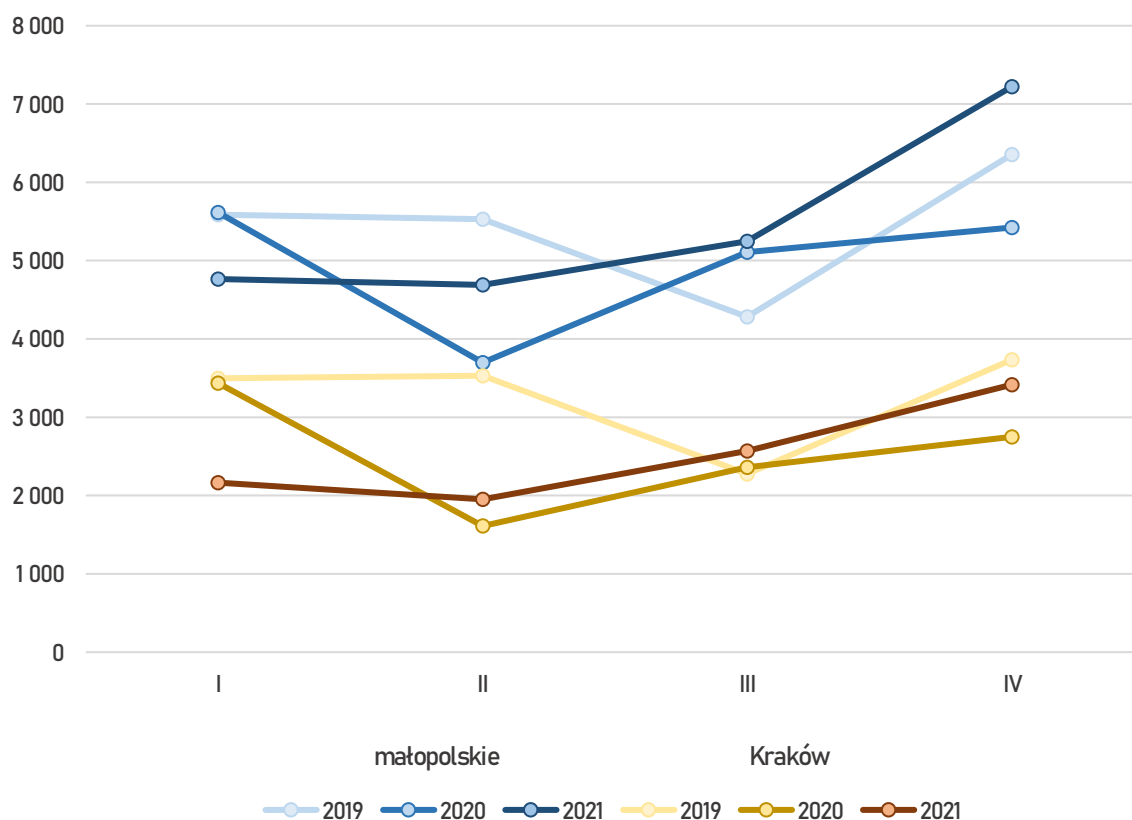
Rys. 48. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2021 w Gorzowie Wielkopolskim i Zielonej Górze  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W województwie łódzkim odnotowano rokroczny wzrost badanego wskaźnika z ok. 9 700 przez przeszło 11 000 do ponad 12 000 mieszkań. Odmiennie prezentowała się sytuacja w Łodzi, gdzie po wzroście z ok. 4 200 do ponad 5 700 w 2020 r. nastąpił spadek do ok. 4 900 mieszkań. Kwartalny rozkład wartości był w analizowanych latach dość zróżnicowany, w związku z czym wskazanie jednoznacznego wpływu pandemii COVID-19 nie jest możliwe. (Rys. 49)



Rys. 49. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2021 w województwie łódzkim oraz Łodzi  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

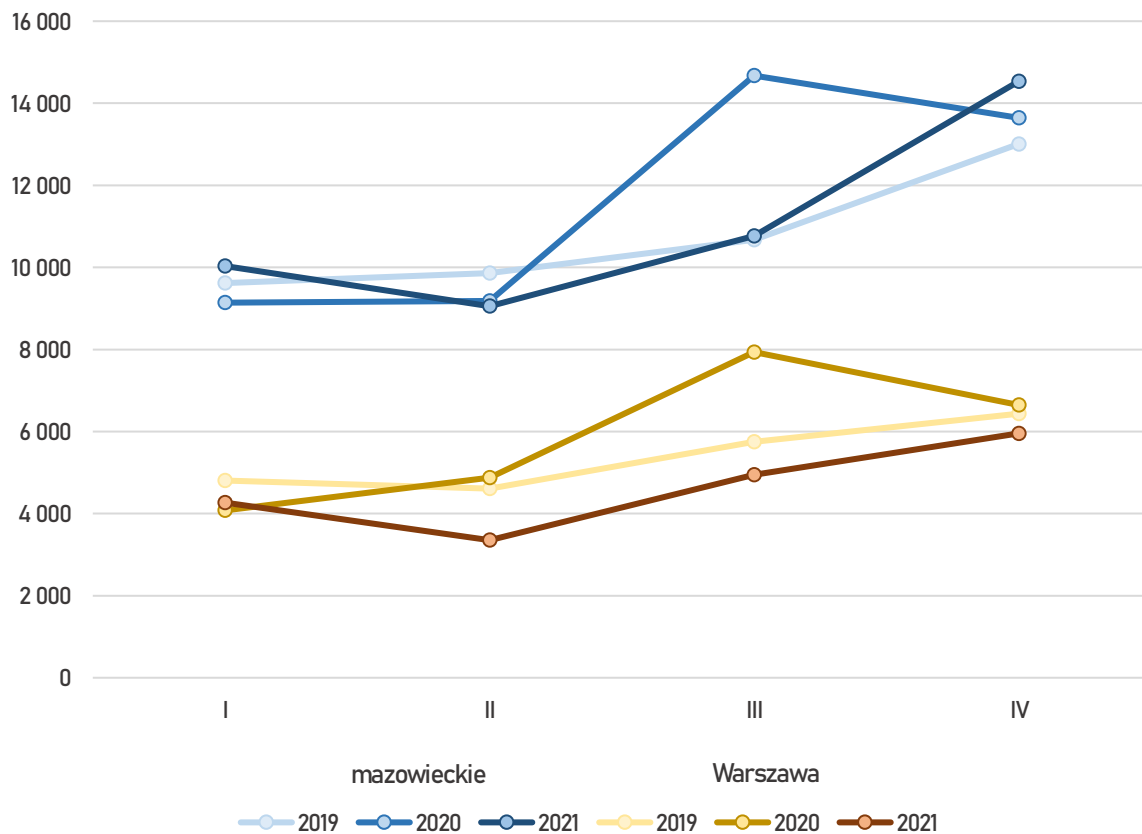
W przypadku województwa małopolskiego i Krakowa można zaobserwować zmniejszenie się liczby mieszkań oddanych do użytkowania w 2020 r. – o 9% dla województwa oraz 22% dla Krakowa. W 2021 r. nastąpił wzrost badanego wskaźnika w ujęciu regionalnym o 10% oraz nieznaczny spadek dla Krakowa (o niespełna 1%). Rozkład kwartalnych zmian w obu latach pandemii COVID-19 był zróżnicowany, zatem w stosunku do 2019 r. brak jest jednoznacznych przesłanek świadczących o wpływie pandemii w tym zakresie. Jednakże zmiany ilościowe – spadek liczby nowych mieszkań mogą świadczyć o spowolnieniu rozwoju rynku budowlanego w tym województwie. (Rys. 50)



Rys. 50. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2021 w województwie małopolskim oraz Krakowie

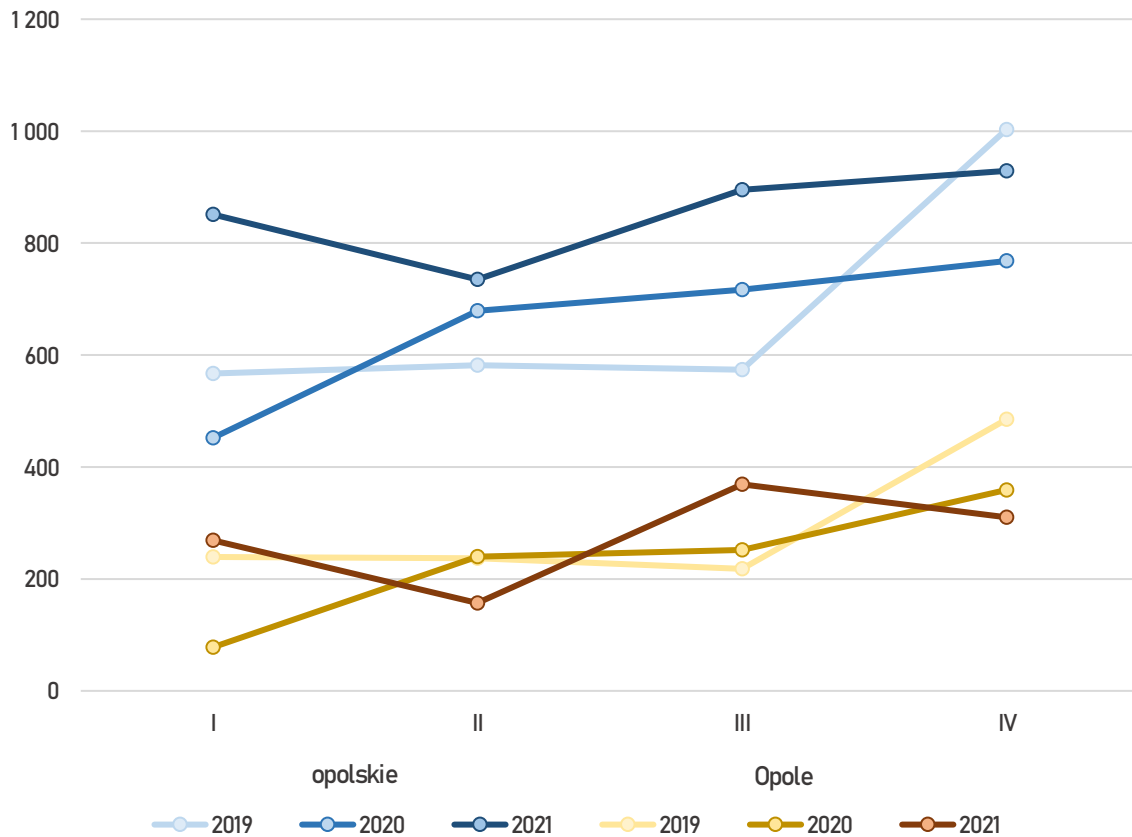
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W województwie mazowieckim odnotowano wzrost ogólnej liczby nowych mieszkań oddanych do użytkowania w 2020 r. (8% w skali województwa oraz 9% w Warszawie). W kolejnym roku nastąpiły spadki – kolejno o 5% i 21%. Charakter kwartalnego rozkładu wartości w 2021 r. był zbliżony do 2019 r., bardziej zauważalne różnice prezentował 2020 r. Wpływ pandemii COVID-19 można wskazać w wyrażnie wyższej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w III kwartale 2020 r. oraz w spadku ich ogólnej liczby w całym 2021 r. (Rys. 51)



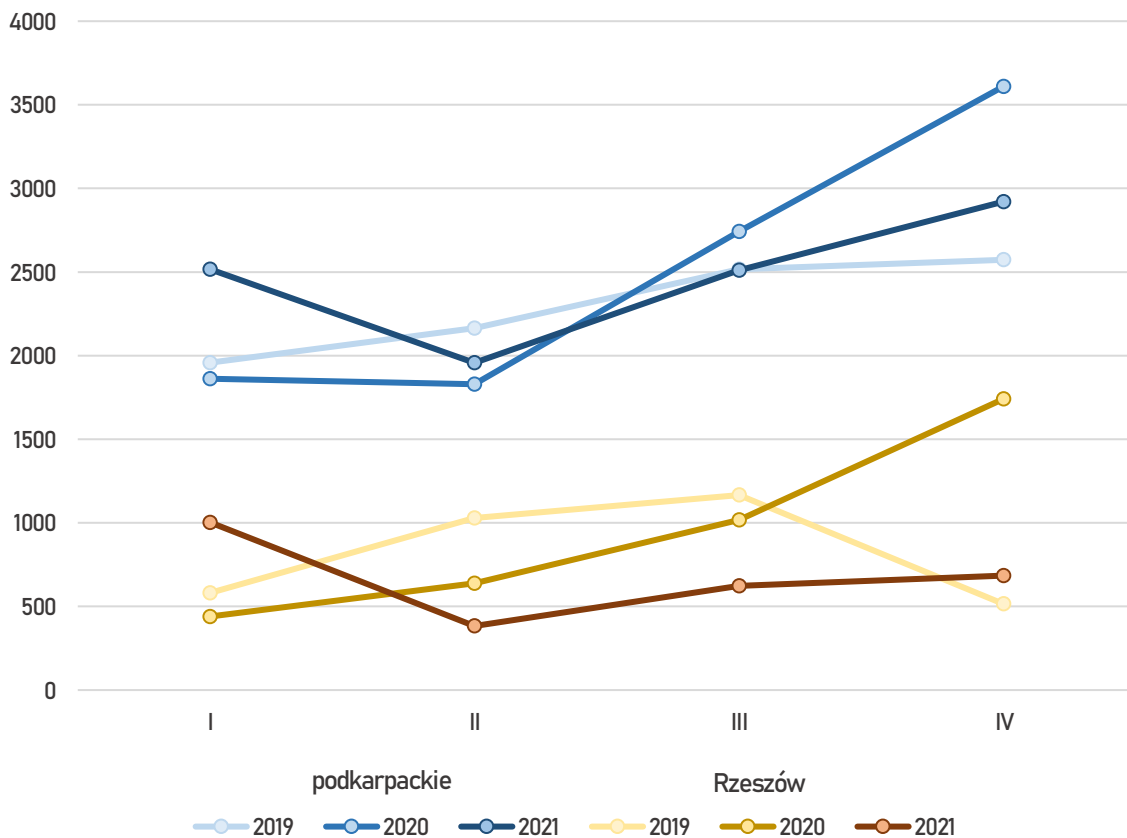
Rys. 51. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2021 w województwie mazowieckim oraz Warszawie  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W województwie opolskim, jak również w Opolu odnotowano spadek liczby nowych mieszkań oddanych do użytkowania w 2020 r. – kolejno o 21% i 5% oraz wzrost w następnym roku o 30% i 19%. Charakter kwartalnych zmian w obu latach pandemii znacząco różni się w stosunku do 2019 r. w związku z czym trudne jest wskazanie jednoznacznego wpływu w badanym zakresie. (Rys. 52)



Rys. 52. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2021 w województwie opolskim oraz Opolu  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Województwo podkarpackie i Rzeszów odnotowały ogólny wzrost liczby nowych mieszkań oddanych do użytkowania w 2020 r. – kolejno o 9% i 17% oraz w obu przypadkach spadek w następnym roku o 1% i 30%. Rozkład kwartalny w przypadku podkarpackiego w okresie COVID-19 jest podobny, jednakże nieznacznie odmienny od 2019 r. Dla Rzeszowa w 3 badanych latach występowało wyraźne zróżnicowanie. Tym samym wpływ pandemii jest trudny do nakreślenia w kontekście prezentowanych danych, przy czym można domniemać, że spadki w 2021 r. są jej następstwem. (Rys. 53)

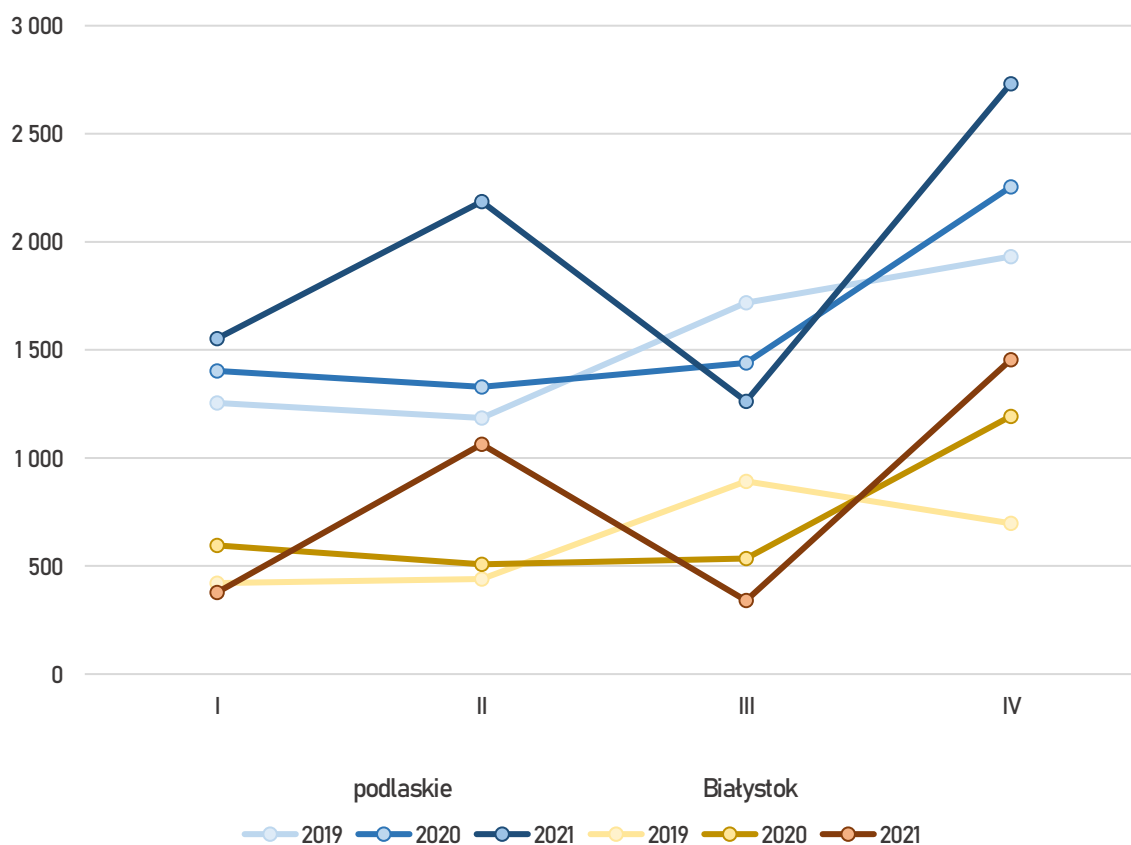


Rys. 53. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2021 w województwie podkarpackim oraz Rzeszowie

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

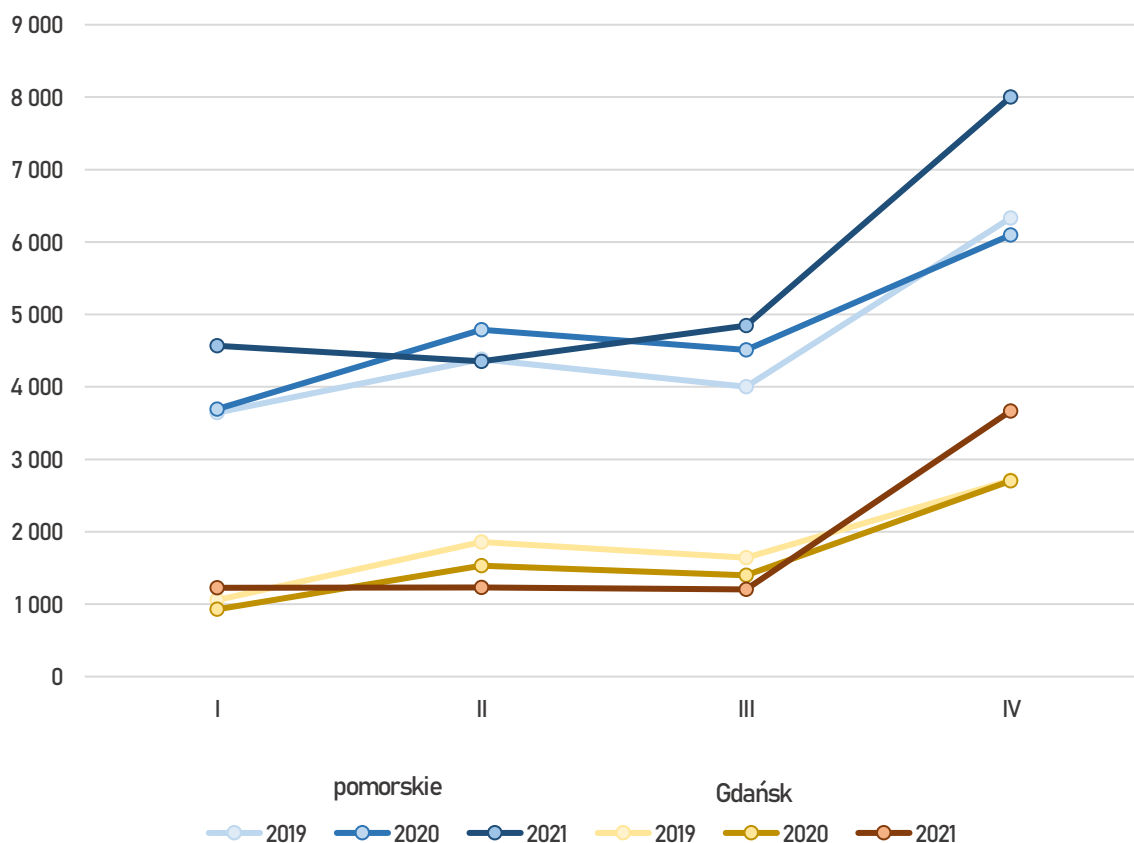


W województwie podlaskim i Białymstoku wystąpił roczny wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania w całym badanym okresie, wynoszący kolejno 27% i 32% w stosunku do 2019 r. Kwartalne rozkłady wartości były zbliżone dla 2019 r. i 2020 r., w przypadku 2021 r. występowało wyraźne zróżnicowanie w stosunku do poprzednich lat. Wpływ pandemii COVID-19 jest trudny do oszacowania, brak wyraźnych przesłanek świadczących o zmianach odbiegających od średnich. (Rys. 54)



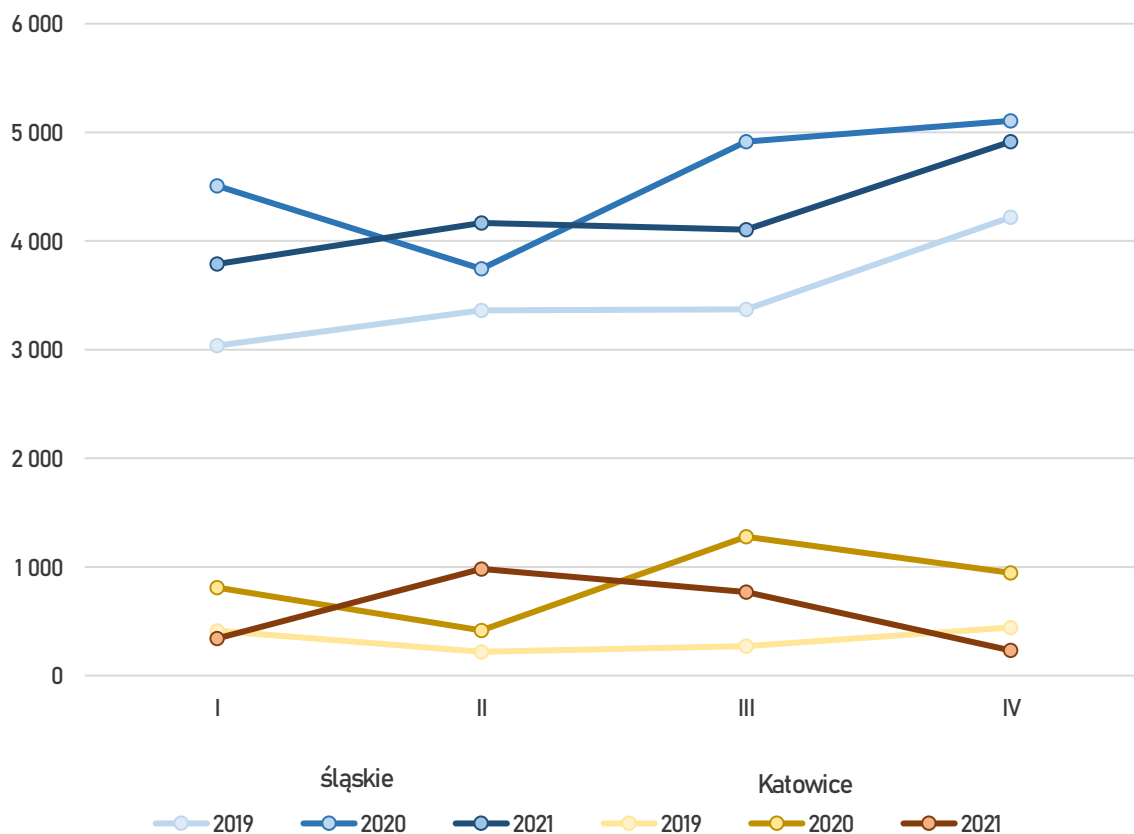
Rys. 54. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2021 w województwie podlaskim oraz Białymstoku  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Województwo pomorskie odnotowało 19% wzrost liczby nowych mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2021. W przypadku Gdańska wystąpił spadek indeksu w 2020 r. o 10% oraz jego wzrost w kolejnym roku o 12%. Kwartalny rozkład wartości w badanych latach był bardzo zbliżony, tym samym z wpływem pandemii można wiązać wyłącznie spadek wskaźnika w 2020 r., który zaobserwowano w Gdańsku. (Rys. 55)



Rys. 55. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2021 w województwie pomorskim oraz Gdańsku  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

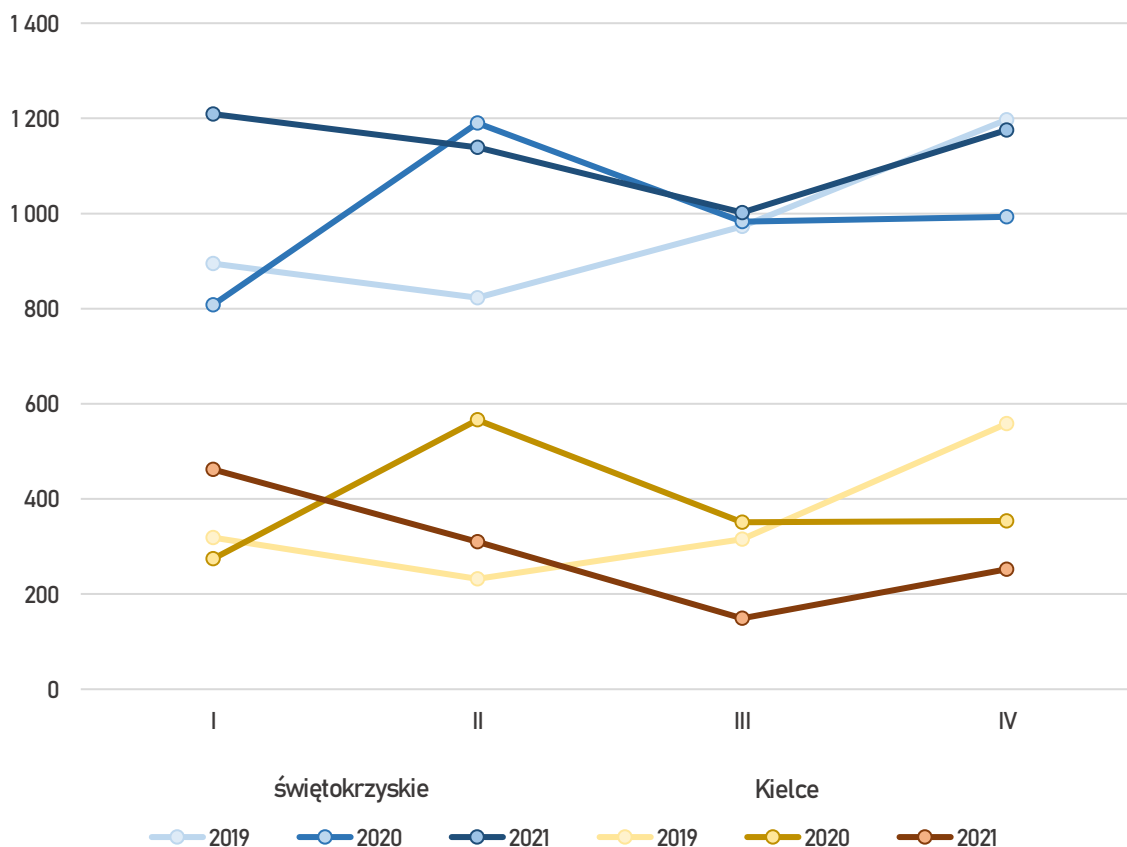
Wyraźny wzrost liczby nowych mieszkań oddanych do użytkowania wystąpił w województwie śląskim oraz Katowicach w 2020 r. – wynosił kolejno 31% i 156%. W następnym roku odnotowano spadki o 7% i 33%. Kwartalny rozkład wartości dla województwa pozostawał zbliżony między 2019 r. i 2021 r., przy czym w 2020 r. widoczne było zróżnicowanie dla II i III kwartału. W przypadku Katowic badany indeks charakteryzował się odmienną specyfiką na przestrzeni analizowanych lat. Wpływ pandemii COVID-19 jest trudny do określenia, 2020 r. cechował się wyraźnym wzrostem analizowanego wskaźnika, a odnotowane w 2021 r. spadki nie są znacząco różne od przewidywanych trendów. (Rys. 56)



Rys. 56. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2021 w województwie śląskim oraz Katowicach

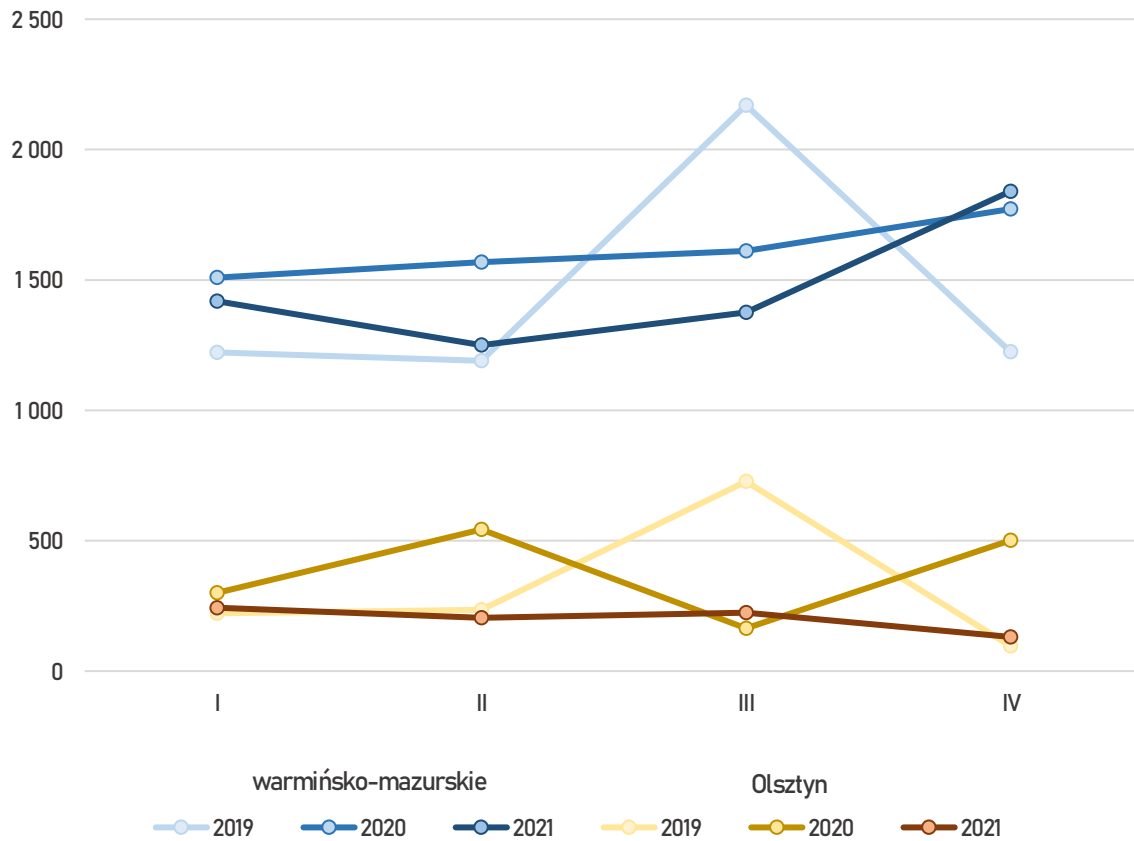
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W województwie świętokrzyskim wystąpił wzrost liczby nowych mieszkań oddanych do użytkowania w porównaniu do 2019 r., wynoszący 16% dla 2021 r. W przypadku Kielc odnotowano nieznaczny wzrost wskaźnika w 2020 r. (o 8%) oraz spadek w kolejnym roku (o 24%). Wskazanie wpływu pandemii COVID-19 jest trudne, gdyż województwo i jego stolicę cechowały spadki oraz wzrosty cen w tych samych okresach. (Rys. 57)



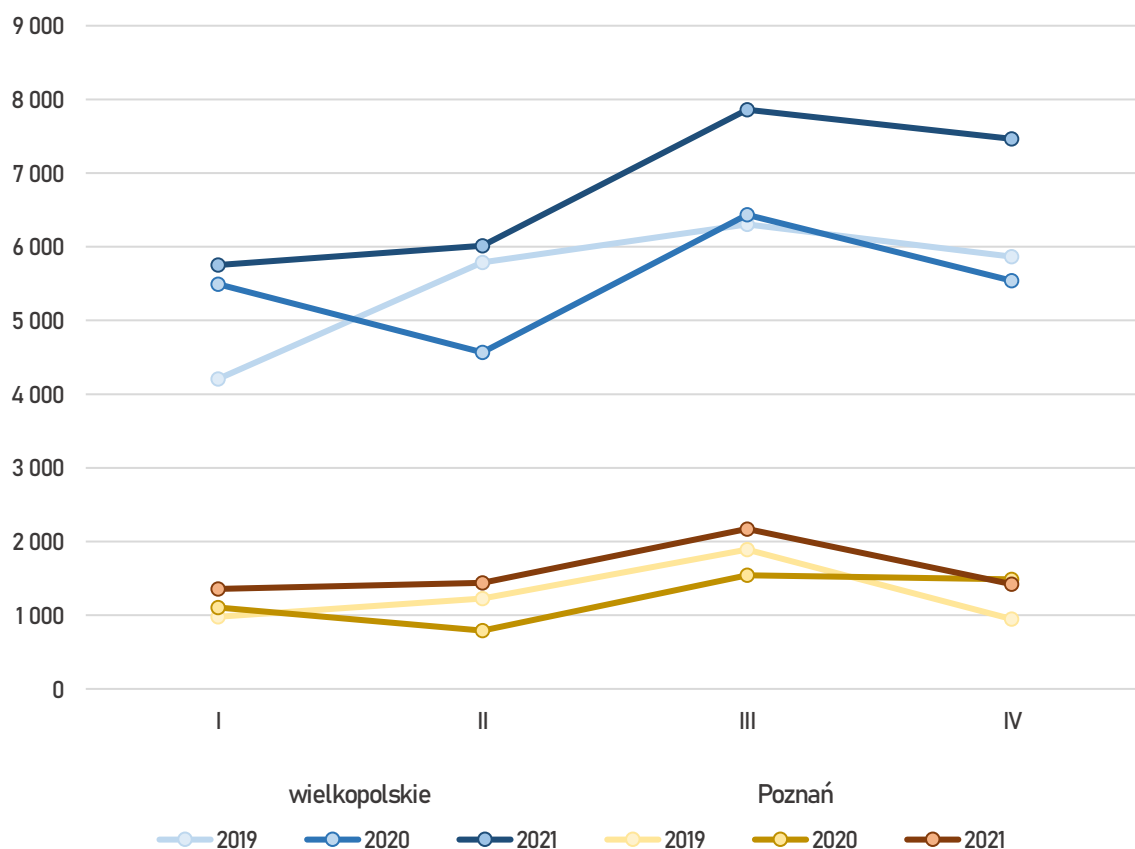
Rys. 57. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2021 w województwie świętokrzyskim oraz Kielcach  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Województwo warmińsko-mazurskie, jak i Olsztyn charakteryzował wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania w 2020 r. – kolejno o 11% i 18%. W następnym roku nastąpił zauważalny spadek indeksu o 9% i 47%. Charakter kwartalnych zmian był zróżnicowany w każdym roku, w związku z czym trudne jest jednoznaczne wskazanie wpływu pandemii COVID-19 na ruch budowlany w tym regionie. (Rys. 58)



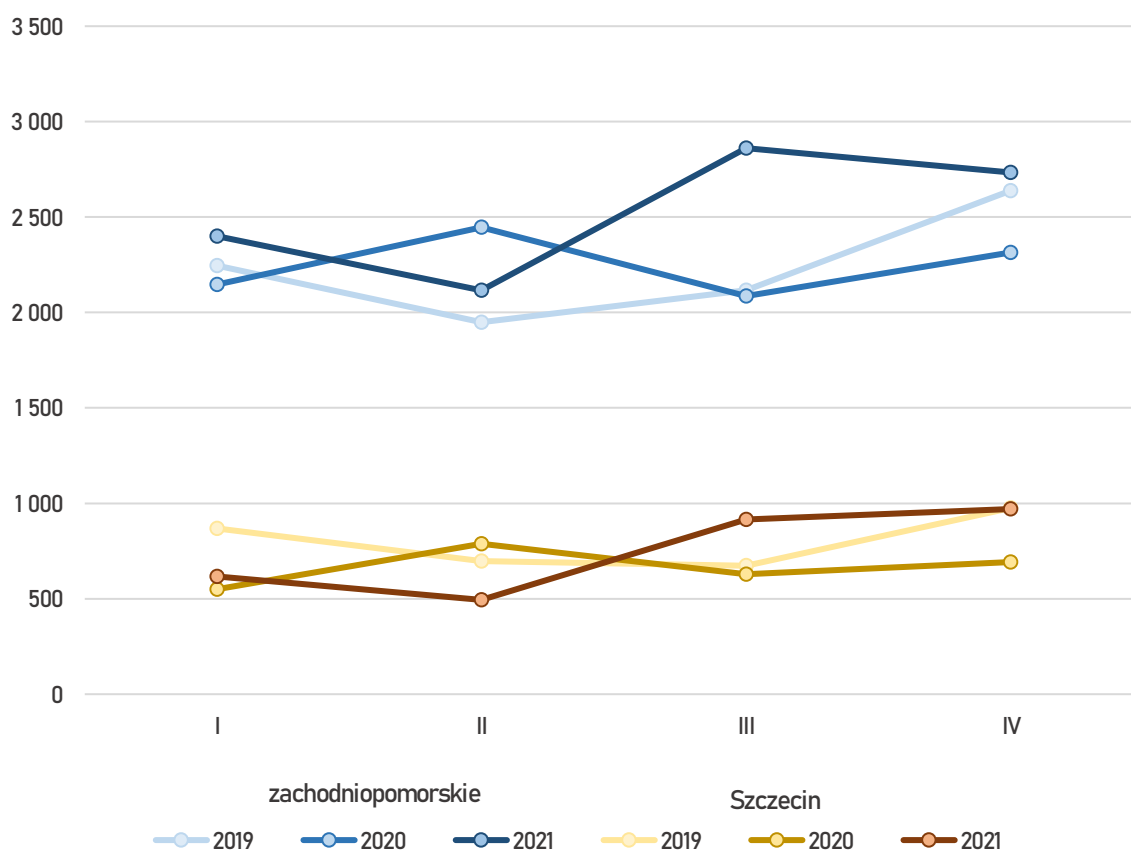
Rys. 58. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2021 w województwie warmińsko-mazurskim oraz Olsztynie  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W województwie wielkopolskim i Poznaniu widoczny jest nieznaczny spadek liczby nowych mieszkań oddanych do użytkowania w 2020 r. w stosunku do 2019 r. – o niespełna 1% i 2%. W 2021 r. wystąpił natomiast zauważalny wzrost wskaźników o 23% i 30%. Dla 2020 r. i 2021 r. kwartalny rozkład wartości dla wielkopolskiego poza I kwartałem pozostawał zbliżony, różniąc się jednocześnie od 2019 r. W przypadku Poznania charakter kwartalnych zmian miał w każdym roku podobną specyfikę, tym samym trudno o wskazanie jednoznacznego wpływu pandemii COVID-19 na badany indeks w województwie wielkopolskim i jego stolicy. (Rys. 59)



Rys. 59. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2021 w województwie wielkopolskim oraz Poznaniu  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W przypadku województwa zachodniopomorskiego odnotowano minimalny wzrost ogólnej liczby nowych mieszkań oddanych do użytkowania w 2020 r. (o 0,5%) oraz o 12% w następnym roku. Szczecin zarejestrował spadek w 2020 r. (o 17%), a następnie 13% wzrost. Charakter kwartalnych zmian w niewielkim stopniu odbiegał w 2020 r. i 2021 r. od obserwowanego trendu dla 2019 r. Tym samym brak jasnych przesłanek o wpływie pandemii COVID-19 na ten segment rynku budowlanego w województwie zachodniopomorskim i jego stolicy. (Rys. 60)



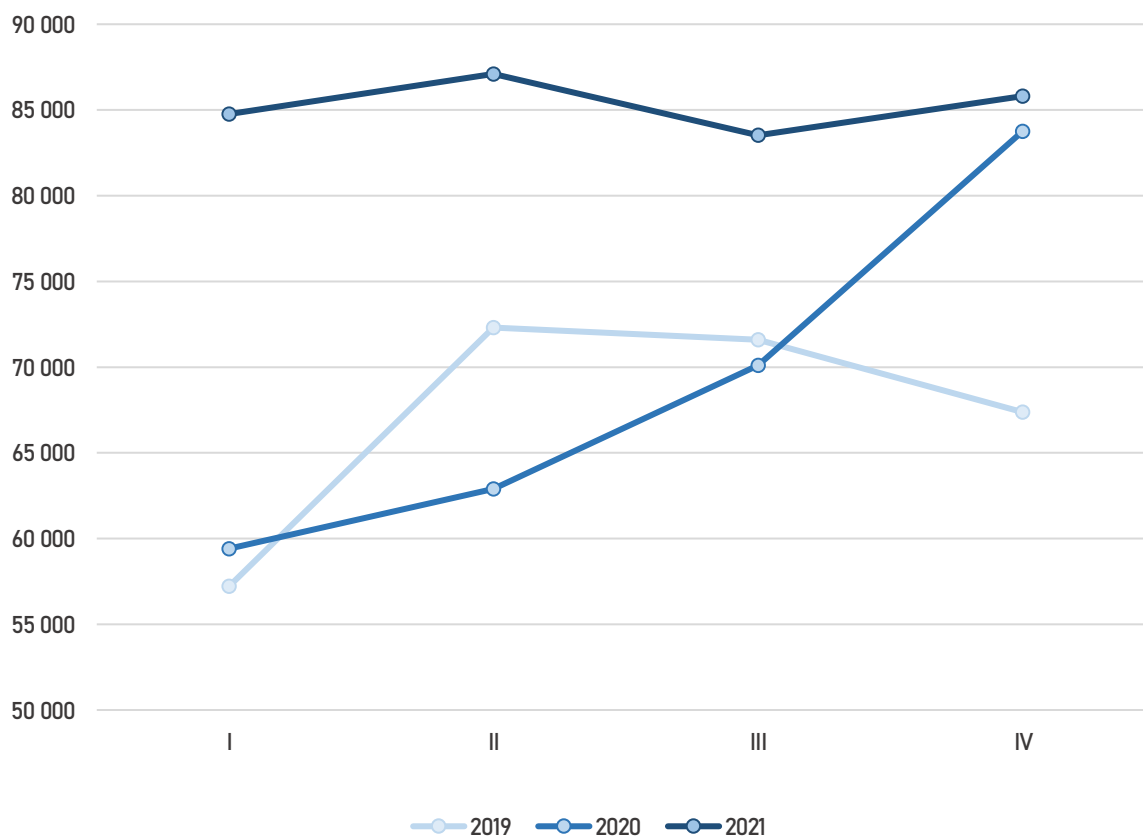
Rys. 60. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2020 w województwie zachodniopomorskim oraz Szczecinie  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### Wnioski ogólne

Należy zauważyć brak wyraźnych przesłanek świadczących o wpływie pandemii COVID-19 na liczbę mieszkań oddanych do użytkowania w przeważającej liczbie regionów Polski. W zdecydowanej większości analizowanych przypadków nowo zarejestrowanych mieszkań jest w 2021 r. zauważalnie więcej niż w 2020 r., w którym dla kilku miast i województw widoczne były spadki. Charakter kwartalnych zmian w odniesieniu do niektórych badanych miast i województw wskazywał na podobny rozkład wartości w poszczególnych kwartałach, jednocześnie różniąc się od stanu z 2019 r. W ogólnym ujęciu, COVID-19 nie doprowadził do trwałych i jednoznacznie obserwowanych zmian w ruchu budowlanym w zakresie liczby mieszkań oddawanych do użytkowania w Polsce oraz na lokalnych rynkach.

### 3.4.2. Pozwolenia na budowę

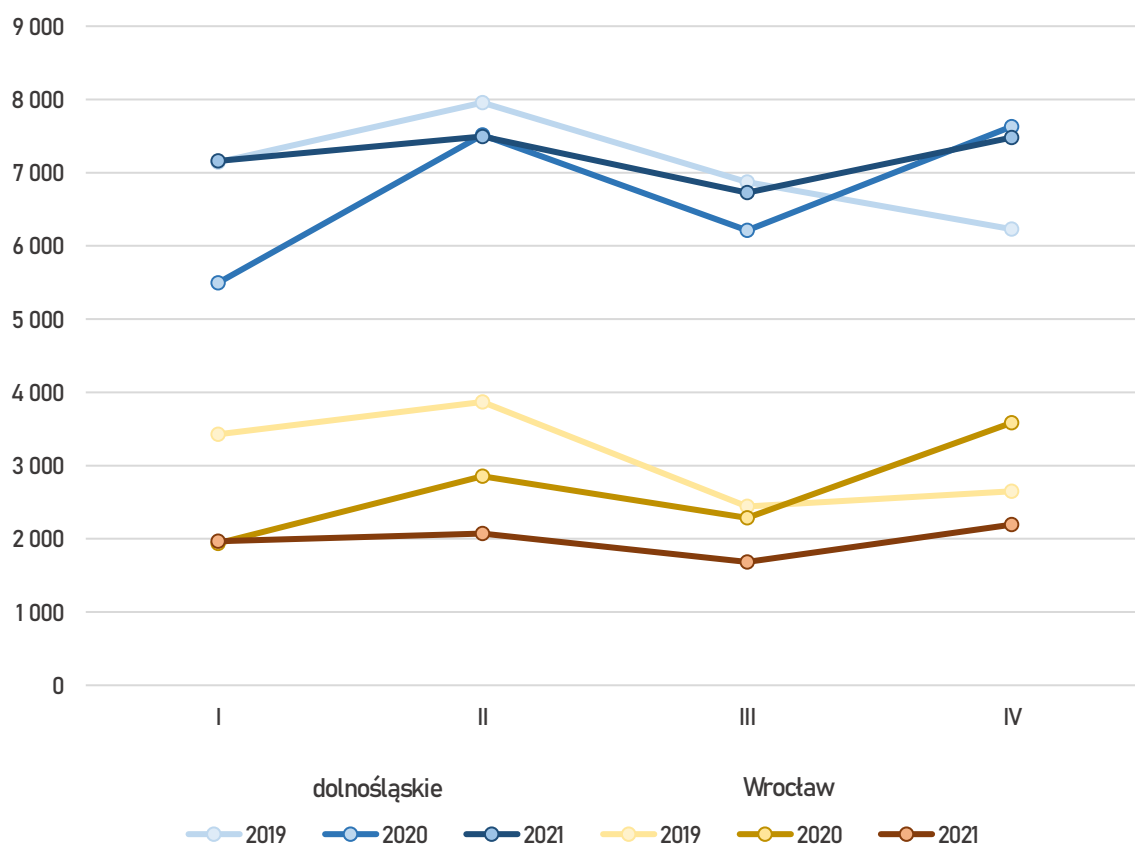
Analiza liczby pozwoleń na budowę wydanych w latach 2019–2021 wskazuje na ogólny wzrost tej liczby w ujęciu rocznym z niecałych 269 000 przez ok. 276 000 do ponad 341 000. W ujęciu kwartalnym występuje zróżnicowanie rozkładu w poszczególnych kwartałach dla badanych lat, 2019 r. cechował się znaczącym wzrostem liczby pozwoleń w II kwartale oraz spadkami w kolejnych. Natomiast w 2020 r. wskaźnik rósł sukcesywnie w każdym kwartale. Wpływ pandemii COVID-19 powinien być najsilniej zaakcentowany w II kwartale, z uwagi na bardzo restrykcyjną pierwszą grupę obostrzeń oraz nagłą konieczność dostosowania procedur do zaistniałej sytuacji, co czasowo ograniczyło funkcjonowanie administracji. Oddziaływanie pandemii może również objawiać się zmniejszeniem ogólnej liczby wydanych pozwoleń. Rozkład kwartalny indeksu może w pewnym stopniu przemawiać za wpływem pandemii na tę część sektora budowlanego w 2020 r. W przypadku 2021 r. występował równomierny, w porównaniu z poprzednimi latami rozkład liczby wydanych pozwoleń. Dla każdego z kwartałów było to ponad 83 000 pozwoleń, a zatem więcej w stosunku do analogicznych kwartałów z lat poprzednich. (Rys. 61)



Rys. 61. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2021 w ujęciu ogólnopolskim  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

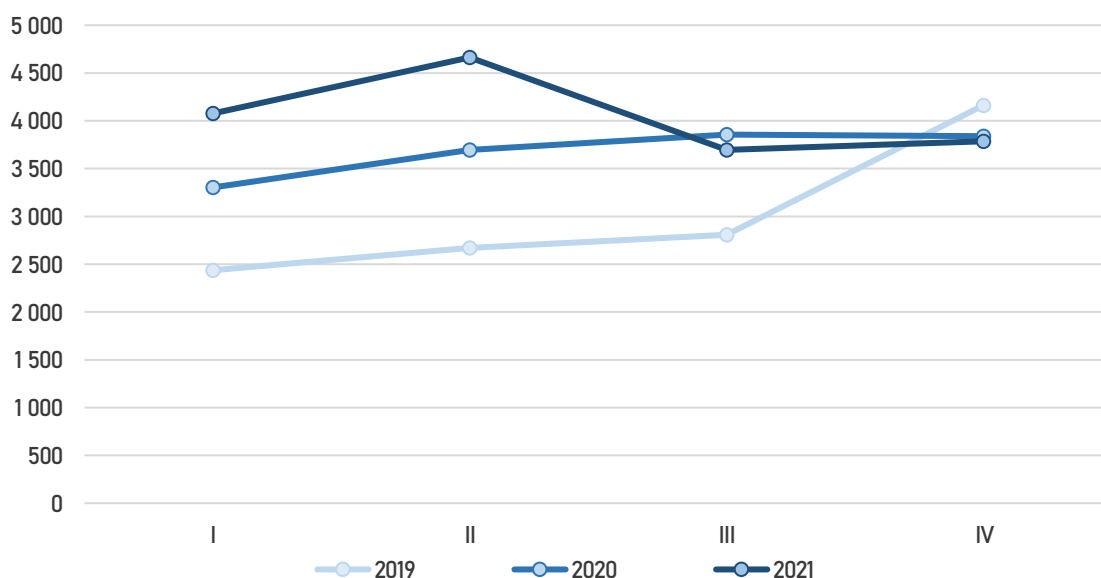


W województwie dolnośląskim i Wrocławiu odnotowano spadek liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 2020 r. – kolejno o 5% i 14%, w następnym roku w województwie odnotowano wzrost o 7% oraz spadek we Wrocławiu o 25%. Charakter kwartalnych zmian dla lat 2020–2021 nie odbiegał znacząco od 2019 r. Główną różnicę stanowiła liczba wydawanych pozwoleń i to w tym kontekście można wskazywać ewentualny wpływ pandemii COVID-19, jednakże brak jednoznacznych przesłanek potwierdzających tę tezę. (Rys. 62)



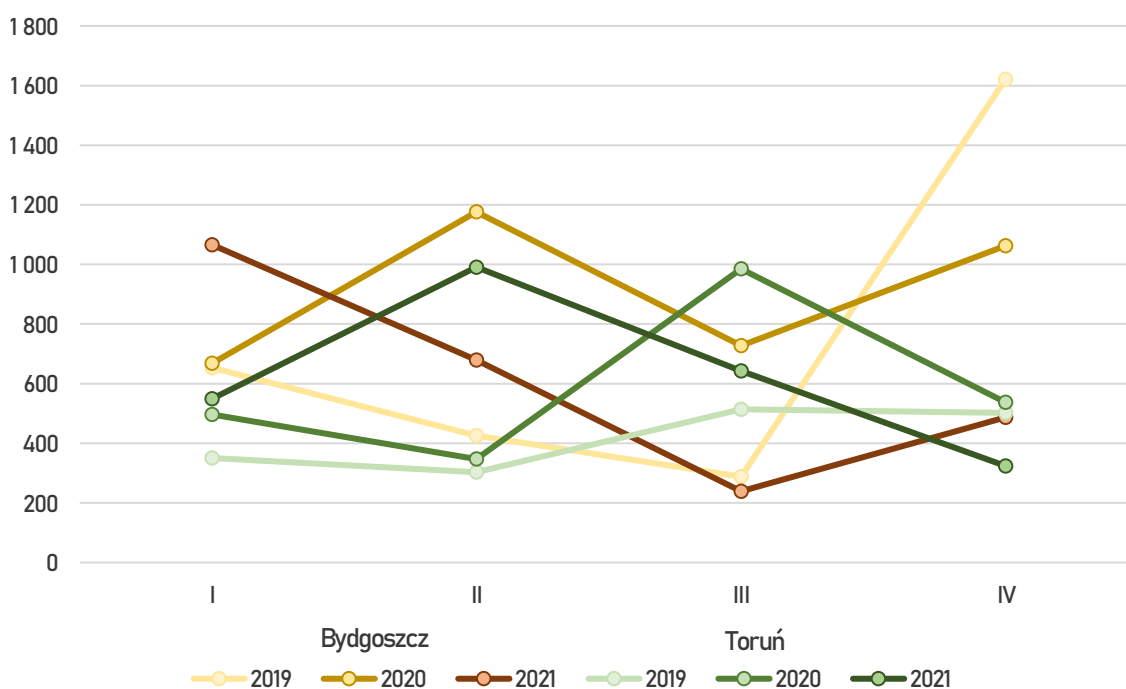
Rys. 62. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2021 w województwie dolnośląskim oraz Wrocławiu  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W województwie kujawsko-pomorskim odnotowano 34% wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 2021 r. w stosunku do 2019 r. Charakter kwartalnych zmian był zróżnicowany w każdym z badanych lat, nie świadcząc jednoznacznie o wpływie pandemii COVID-19 na analizowany wskaźnik. (Rys. 63) Większe zróżnicowanie zarejestrowano w Bydgoszczy i Toruniu, notując wzrost indeksu w 2020 r. – kolejno o 22% i 41%. W 2021 r. Bydoszcz odnotowała spadek o 32%, natomiast Toruń ponownie wzrost, o 6%. W obu miastach kwartalne zmiany w badanych latach były zróżnicowane, zatem wskazanie wpływu pandemii jest w tym przypadku trudne do określenia. (Rys. 64)



Rys. 63. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2021 w województwie kujawsko-pomorskim

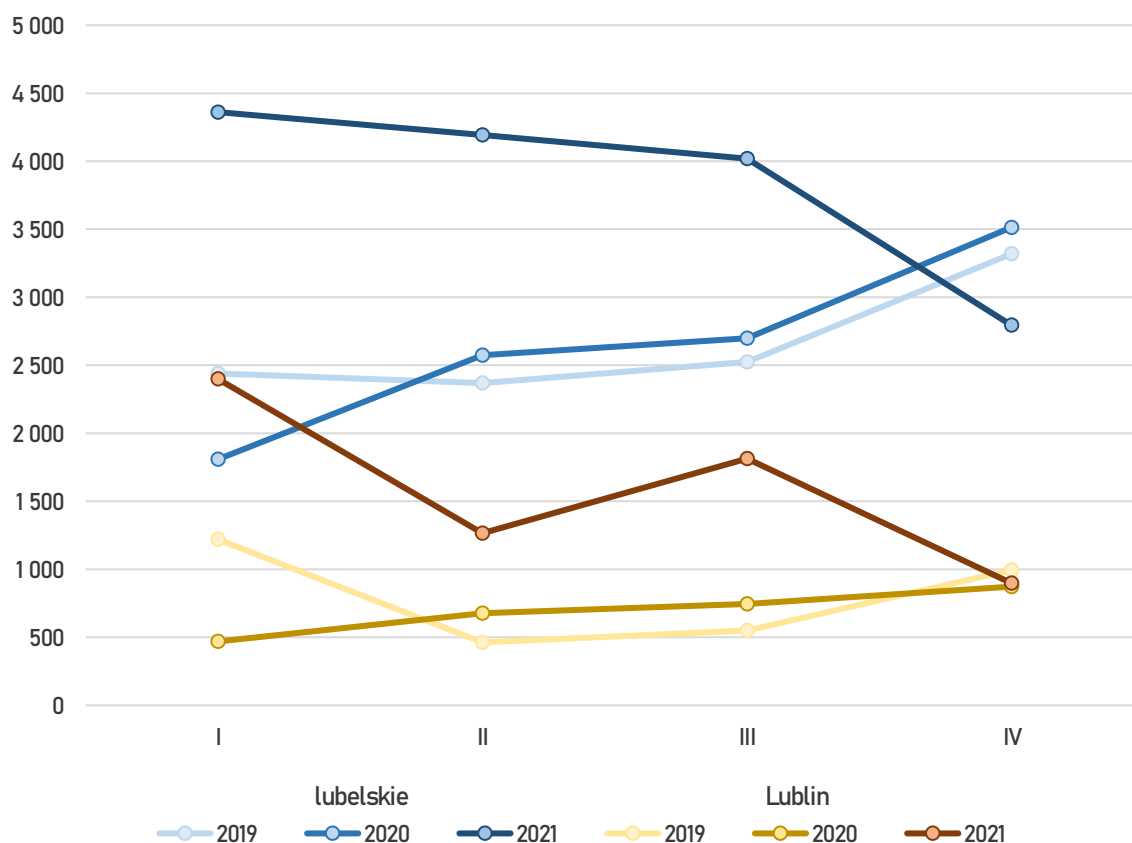
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS



Rys. 64. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2021 w Bydgoszczy i Toruniu

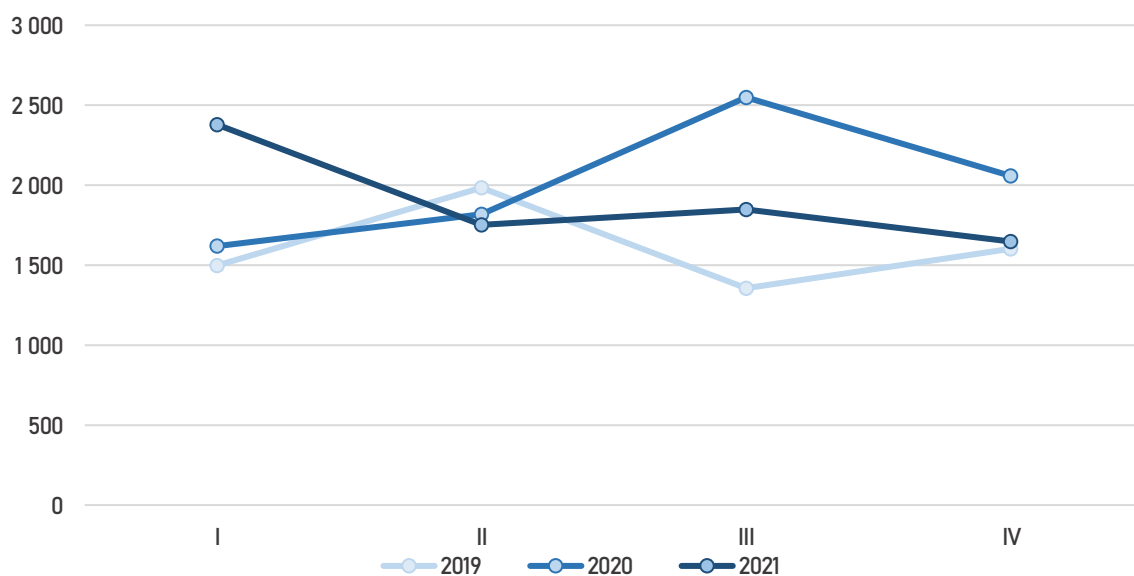
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W województwie lubelskim i Lublinie odnotowano spadek liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 2020 r. – kolejno o 0,5% i 15%, a w następnym roku zauważalny wzrost o 45% i 130%. Charakter kwartalnych zmian w latach 2020–2021 jest mocno zróżnicowany w stosunku do 2019 r. i nie wykazuje istotnych przesłanek świadczących o wpływie pandemii COVID-19 na tę część sektora budowlanego w tym regionie. (Rys. 65)

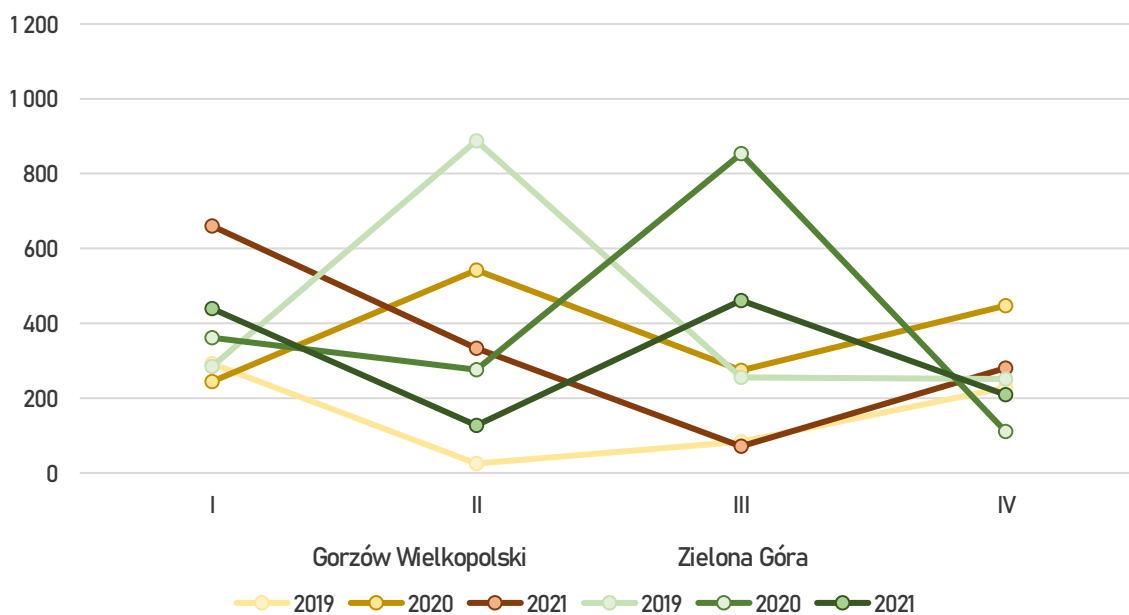


Rys. 65. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2021 w województwie lubelskim oraz Lublinie  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W województwie lubuskim liczba wydanych pozwoleń na budowę w 2020 r. odnotowała wzrost o 25%, a następnie spadek w kolejnym roku o 5%. Charakter zmian kwartalnych we wszystkich badanych latach był zróżnicowany, a zatem niemożliwe jest określenie wpływu pandemii na ten segment rynku budowlanego. (Rys. 66) W przypadku Gorzowa Wielkopolskiego nastąpił wyraźny wzrost liczby pozwoleń w 2020 r. o 140% oraz spadek w kolejnym roku o 11%. Trend spadkowy wystąpił w Zielonej Górze, gdzie w 2021 r. zarejestrowano spadek liczby pozwoleń o 26% w stosunku do 2019 r. Podobnie jak w ujęciu wojewódzkim charakter kwartalnych zmian był zróżnicowany, zatem w obu miastach nie sposób jednoznacznie wskazać wpływu pandemii na zmiany w liczbie pozwoleń wydanych na budowę. (Rys. 67)

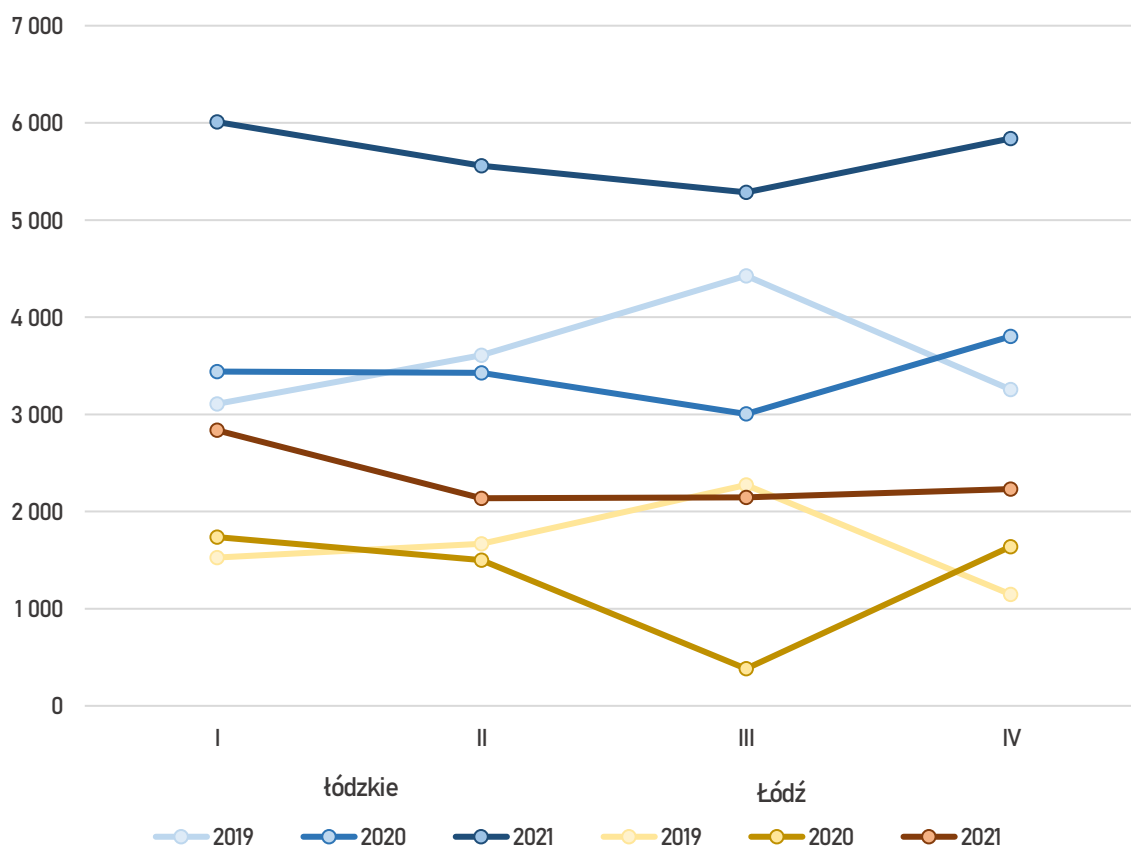


Rys. 66. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2021 w województwie lubuskim  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS



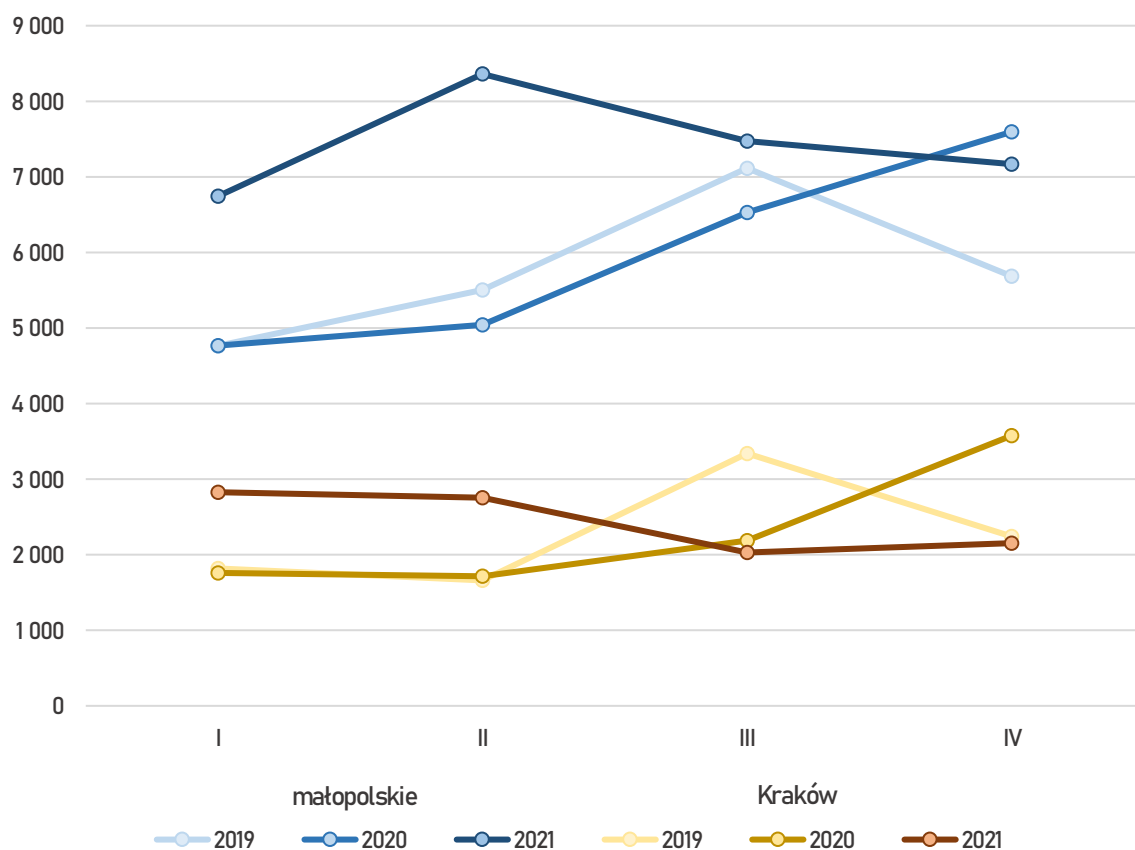
Rys. 67. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2021 w Gorzowie Wielkopolskim i Zielonej Górze  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W województwie łódzkim i Łodzi odnotowano nieznaczny spadek liczby wydanych pozwoleń na budowę w 2020 r. – kolejno o 5% i 21 %, a następnie znaczący wzrost w kolejnym roku o 66% i 78%. W zakresie kwartalnego rozkładu wartości analizowanego wskaźnika widać zbliżony charakter zmian w latach 2020–2021 r., różniący się zauważalnie od 2019 r. Biorąc spadek z 2020 r. oraz wyraźny wzrost w 2021 r. możliwe jest odnotowanie wpływu pandemii COVID-19 na ten segment rynku budowlanego w regionie łódzkim. (Rys. 68)



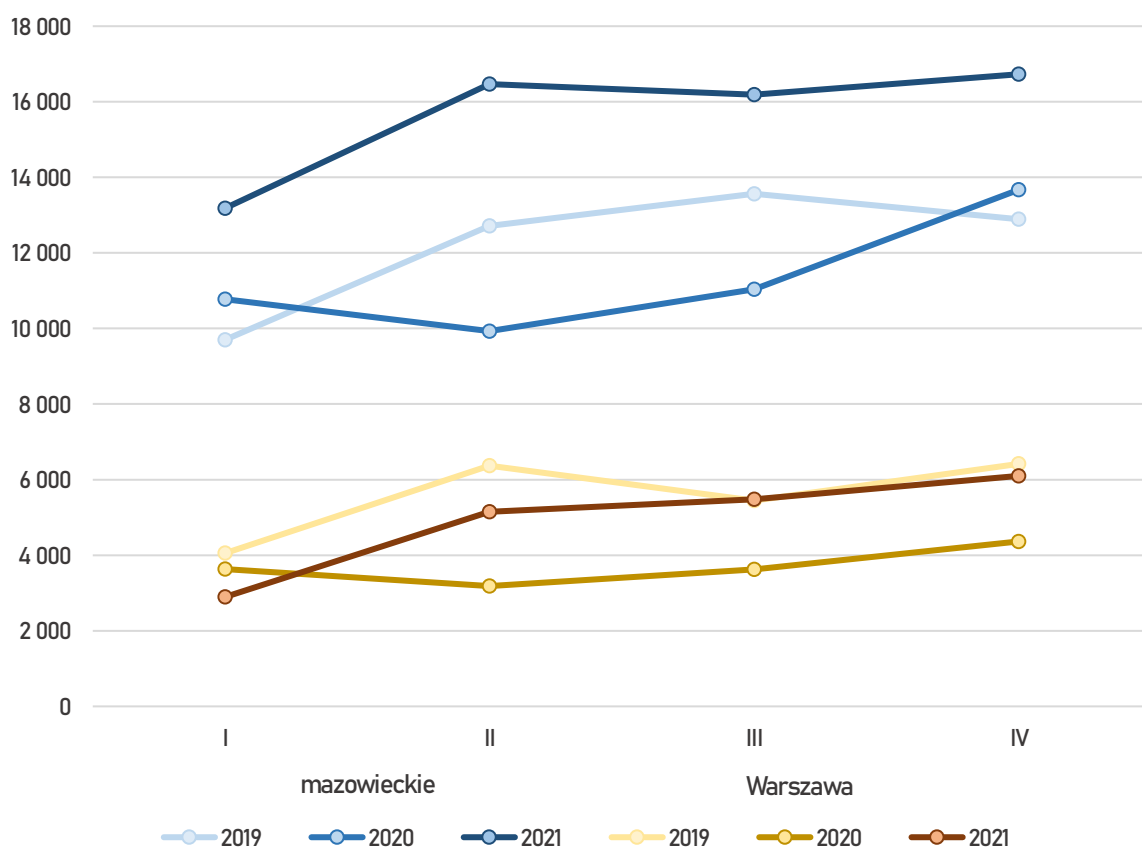
Rys. 68. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2021 w województwie łódzkim oraz Łodzi  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W województwie małopolskim i Krakowie odnotowano nieznaczny wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 2020 r. – kolejno o 4% i 2 %, a w następnym roku o 24% i 6%. Tym samym, tak znaczący wzrost indeksu w skali województwa może stanowić pewną kompensację zmniejszonego wzrostu obserwowanego w 2020 r. Natomiast w zakresie kwartalnego rozkładu wartości brak wyraźnych przesłanek za wpływem pandemii COVID-19 na ten czynnik w regionie. (Rys. 69)



Rys. 69. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2021 w województwie małopolskim oraz Krakowie  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

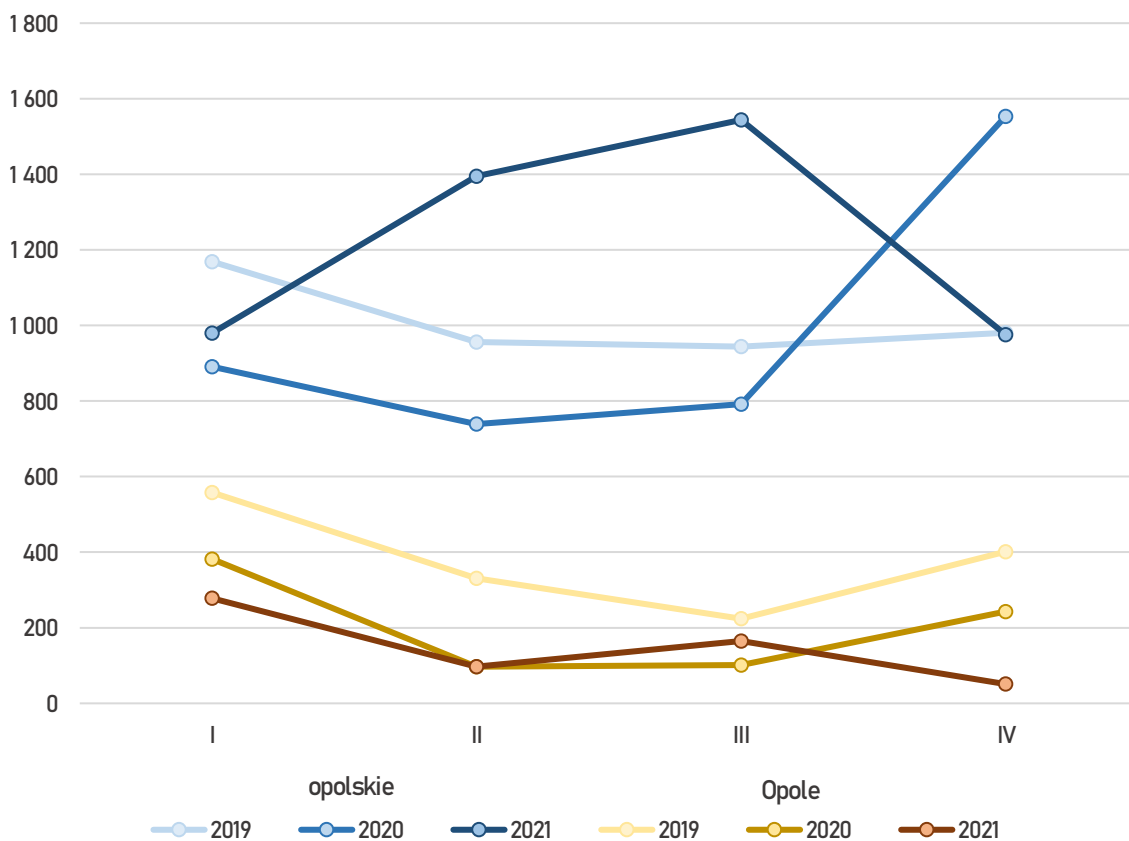
W województwie mazowieckim i Warszawie odnotowano spadek liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 2020 r. – kolejno o 7% i 34% oraz wyraźny wzrost w 2021 r. o 38% i 32%. Jednakże w Warszawie zarejestrowano nadal zauważalnie mniej wydanych pozwoleń, niż 2019 r. Charakter kwartalnych zmian może potwierdzać wpływ pandemii COVID-19 na badany indeks w tym województwie. Od II kwartału 2020 r. widoczny był odmienny rozkład liczby wydanych pozwoleń, zaś w przypadku 2021 r. obserwowano rozkład zbliżony z 2019 r., różniący się wyłącznie skalą liczbową. (Rys. 70)



Rys. 70. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2021 w województwie mazowieckim oraz Warszawie

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

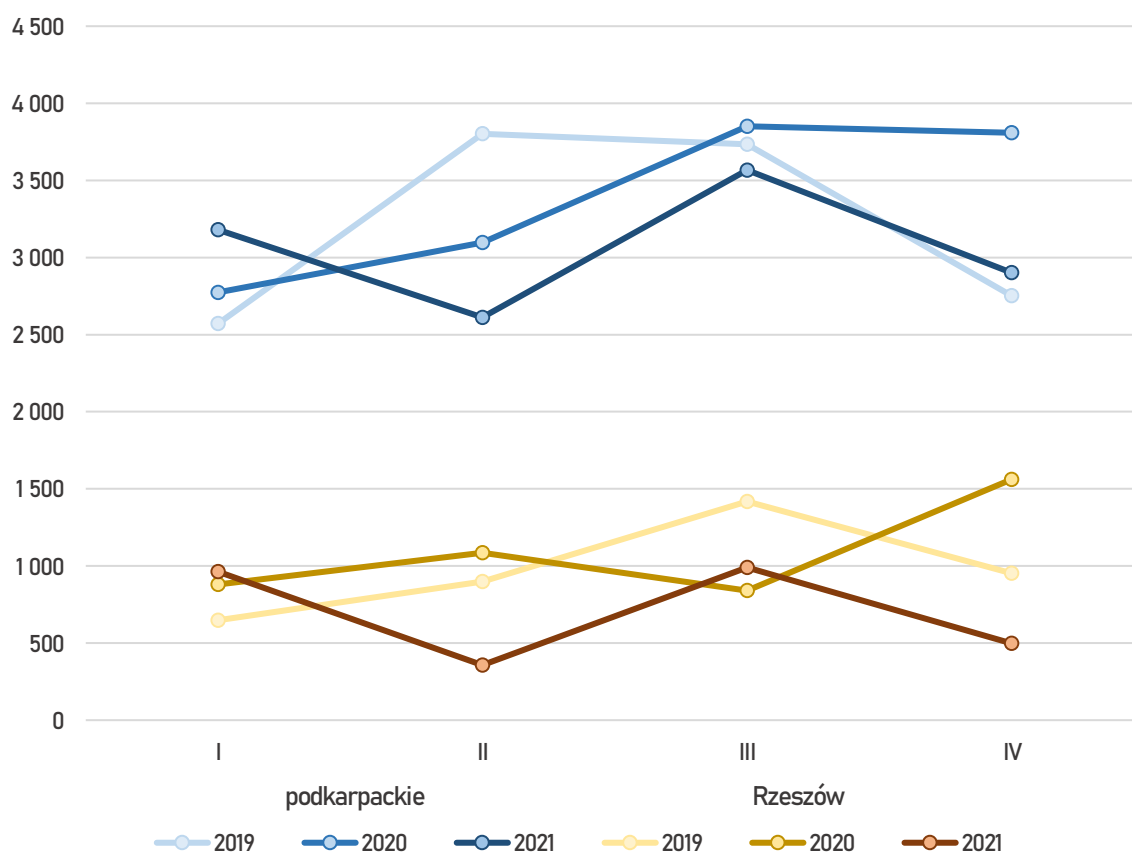
W województwie opolskim zauważono spadek liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 2020 r. o 2% oraz wzrost w kolejnym roku o 46%. W Opolu natomiast odnotowano wyraźny spadek w obu latach, łącznie o 61%. Charakter kwartalnych zmian liczby wydawanych pozwoleń w 2020 r. dla opolskiego i Opola był mocno zbliżony do 2019 r., a dla stolicy województwa również do 2021 r. Tym samym trudna jest jednoznaczna ocena wpływu pandemii COVID-19 na ten segment rynku w przywołanym regionie kraju. (Rys. 71)



Rys. 71. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2021 w województwie opolskim oraz Opolu  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

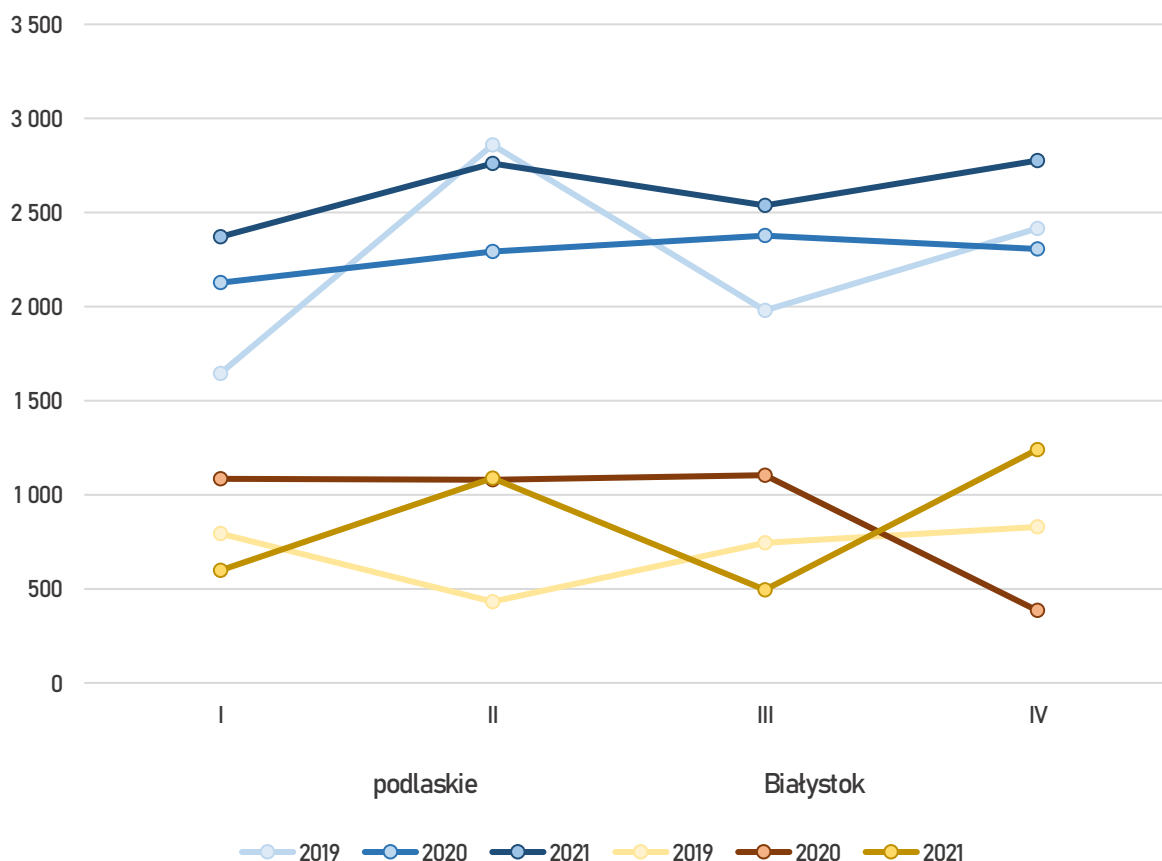


W województwie podkarpackim i Rzeszowie odnotowano nieznaczny wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 2020 r. – kolejno o 5% i 11%, a w następnym roku zauważalny spadek o 9% i 36%. Charakter kwartalnych zmian wskaźnika w przypadku województwa był w latach 2020–2021 podobny i jednocześnie zauważalnie różny od 2019 r., natomiast w Rzeszowie wszystkie analizowane lata cechowały się zbliżoną charakterystyką pod względem rozkładu wartości indeksu. Tym samym jednoznaczne określenie wpływu pandemii na badany aspekt ruchu budowlanego w regionie wydaje się być trudne. (Rys. 72)



Rys. 72. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2021 w województwie podkarpackim oraz Rzeszowie  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

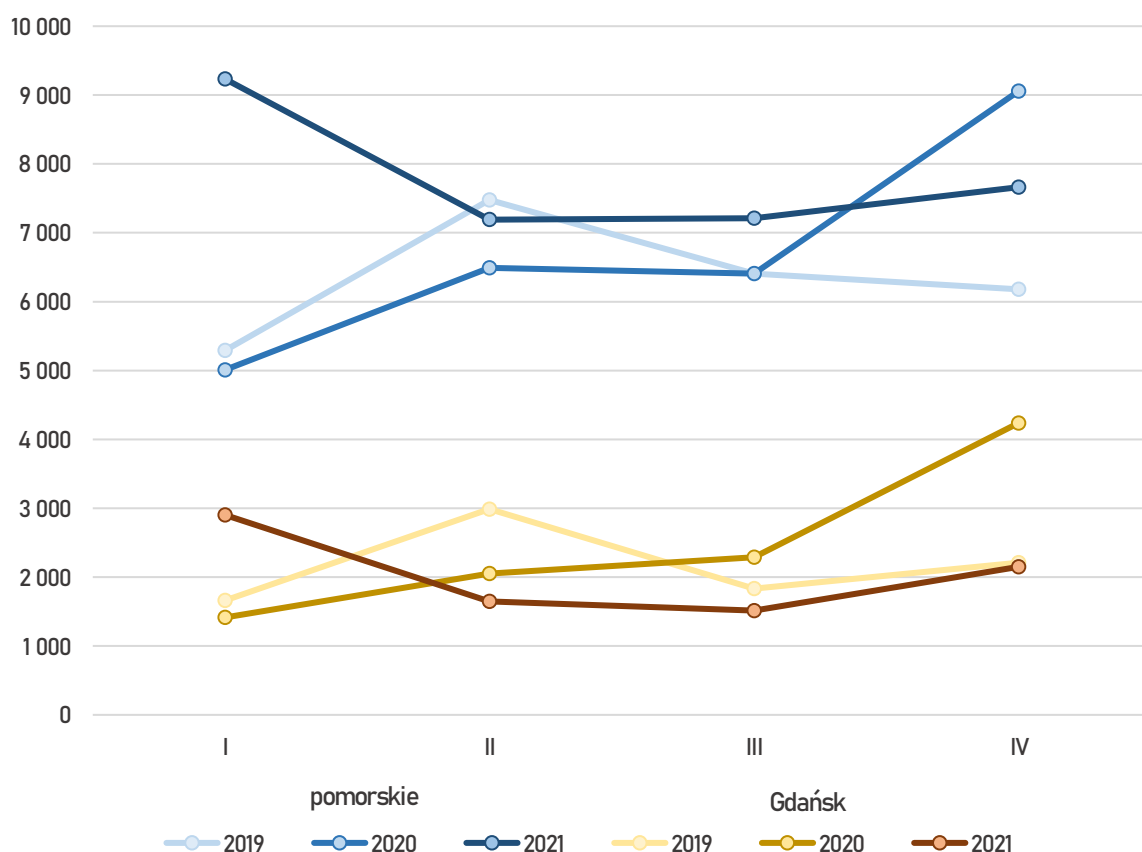
W województwie podlaskim odnotowano wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę w latach 2019-2021 o 17%. W przypadku Białegostoku w 2020 r. nastąpił wyraźny wzrost wskaźnika o 31% oraz jego spadek w kolejnym roku o 6%. Charakter kwartalnych zmian w skali województwa był w 2020 r. i 2021 r. zbliżony oraz odmienny w 2019 r. W przypadku Białegostoku wszystkie z badanych lat cechowały się innym rozkładem wartości. Tym samym brak wyraźnych przesłanek świadczących o wpływie pandemii COVID-19 na badane zagadnienie w analizowanym regionie. (Rys. 73)



Rys. 73. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2021 w województwie podlaskim oraz Białymstoku

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

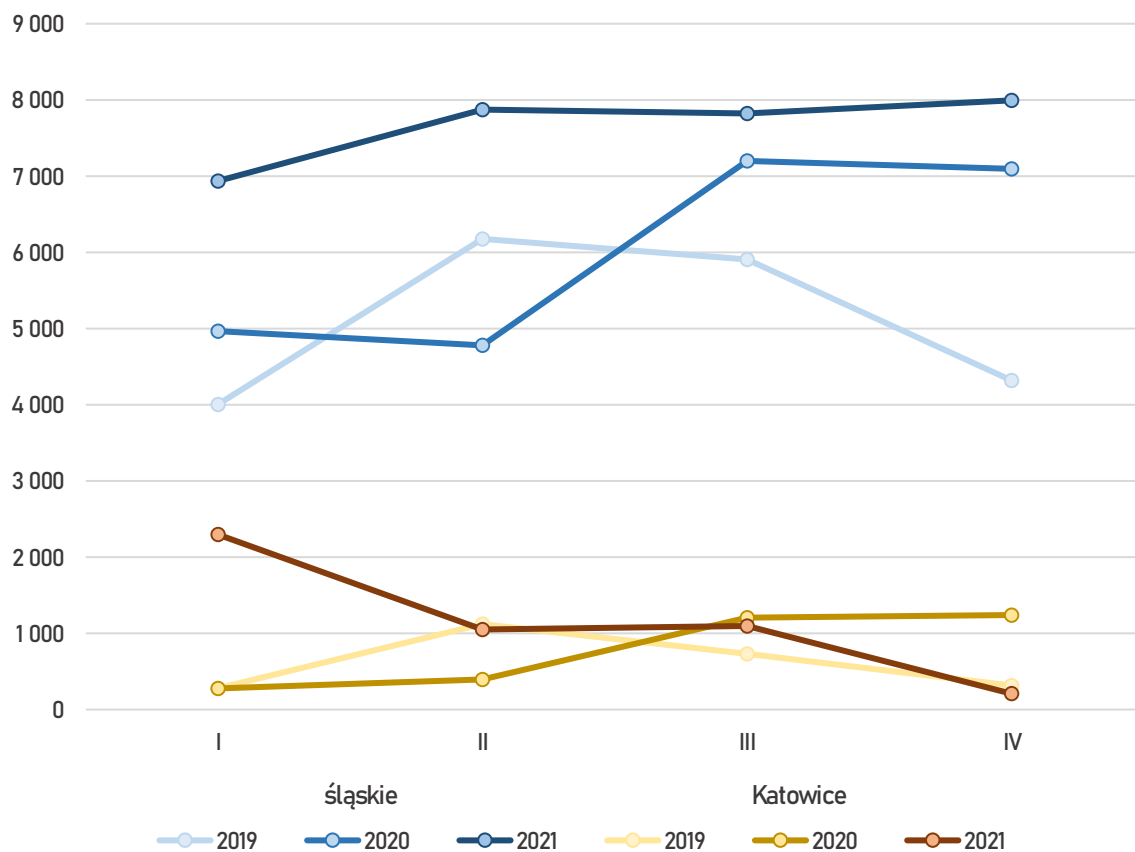
W województwie pomorskim odnotowano wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę w latach 2019–2021, wynoszący łącznie 23%. W Gdańsku natomiast wystąpił wzrost w 2020 r. o 15% oraz spadek w kolejnym roku o 18%. Charakter kwartalnych zmian sugeruje zdecydowanie większą liczbę wydanych pozwoleń w IV kwartale 2020 r. i I kwartale 2021 r., w pozostałych okresach nie odbiega znacząco od obserwowanych trendów. Taka kumulacja dotycząca liczby pozwoleń może być następstwem pandemii COVID-19 oraz wysokiej aktywności budowlanej charakteryzującej region Pomorza. (Rys. 74)



Rys. 74. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2021 w województwie pomorskim oraz Gdańsku

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

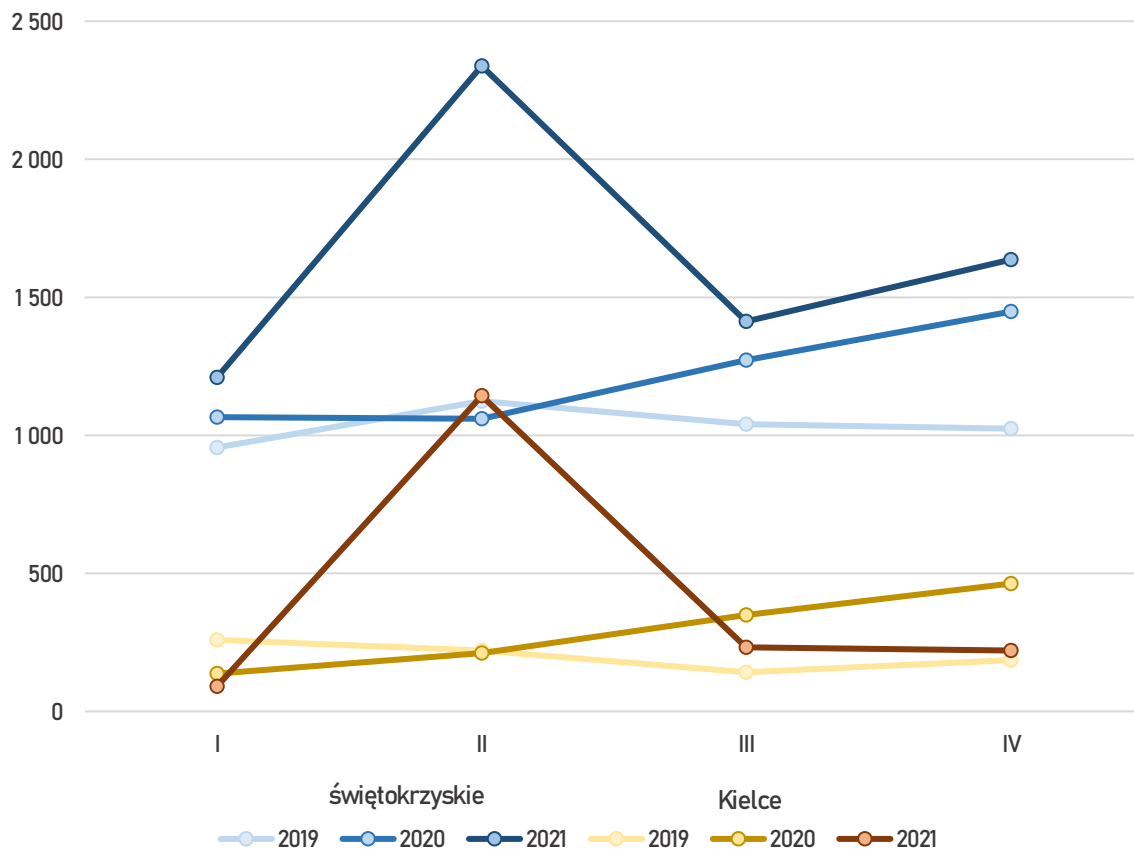
W województwie śląskim i Katowicach odnotowano wyraźny wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę w latach 2019-2021, wynoszący łącznie 50% i 90%. Charakter kwartalnych zmian w przypadku województwa wskazuje na zauważalny spadek liczby pozwoleń w II kwartale 2020 r., co najprawdopodobniej wynikało z następstw pandemii. Natomiast 2021 r. cechował się stabilnym i równomiernym rozkładem wartości badanego wskaźnika. W przypadku Katowic zarejestrowano spadek indeksu w II kwartale 2020 r. oraz wzrost w I kwartale 2021 r. Charakter tych zmian może w pewnym stopniu stanowić następstwa pandemii COVID-19 obserwowane na tym rynku. (Rys. 75)



Rys. 75. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2021 w województwie śląskim oraz Katowicach

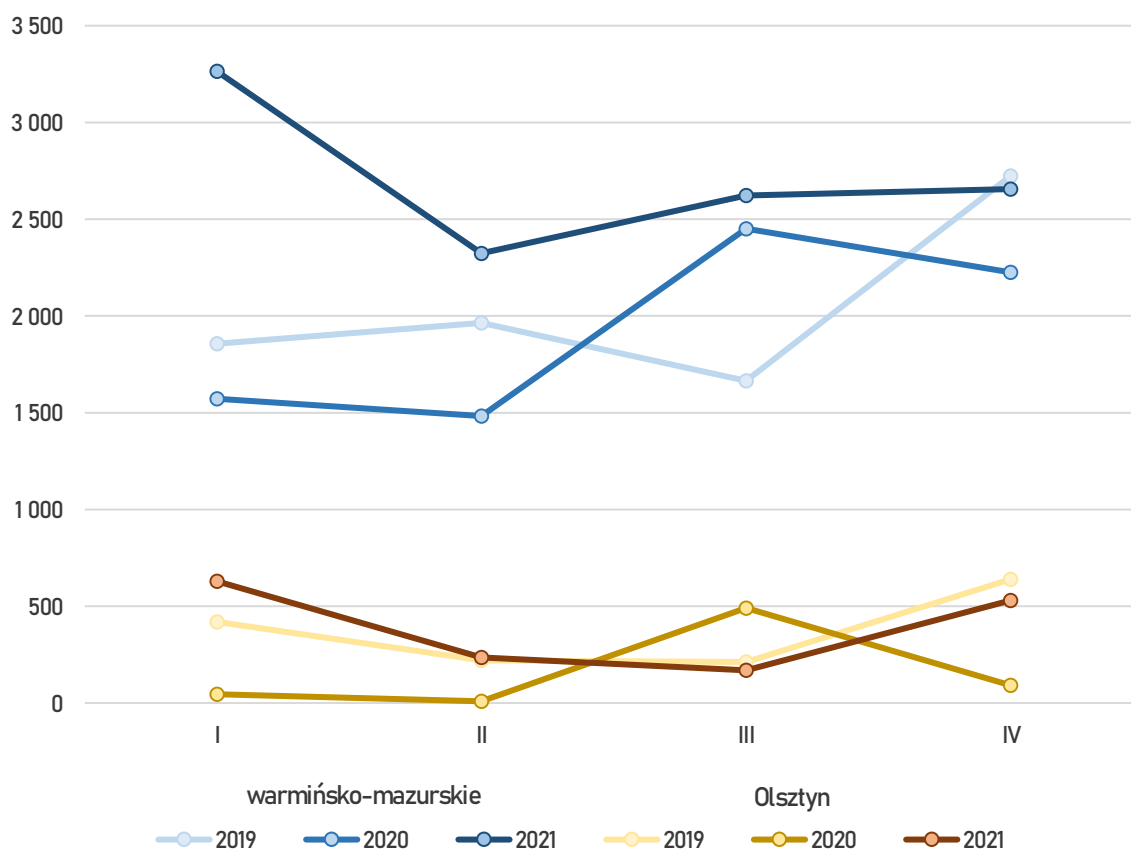
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W województwie świętokrzyskim i Kielcach odnotowano wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę w latach 2019-2021 – kolejno o 59% i 109%. W charakterystyce kwartalnego rozkładu liczby wydanych pozwoleń wyróżnia się II kwartał 2021 r., szczególnie w odniesieniu do Kielc. Jednakże analizując pozostałe kwartały lat 2019-2021 nie zaobserwowano wyraźnych przesłanek sugerujących źródło tak dużego wzrostu. Zbliżone zmiany w pozostałych okresach wskazują na prawdopodobny brak wpływu pandemii COVID-19 na lokalny sektor budowlany w badanym zakresie. (Rys. 76)



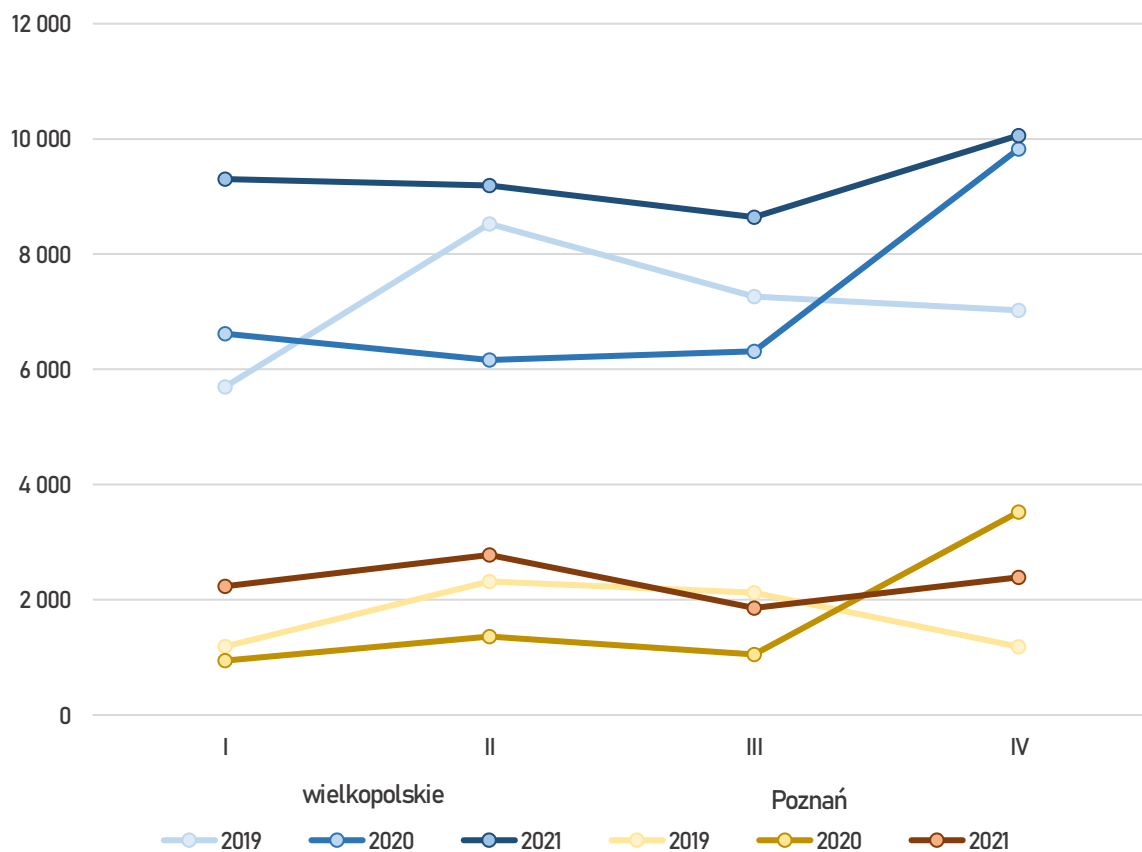
Rys. 76. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2021 w województwie świętokrzyskim oraz Kielcach  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W województwie warmińsko-mazurskim i Olsztynie odnotowano spadek liczby wydanych pozwoleń na budowę w 2020 r. – kolejno o 6% i 57%, następnie w 2021 r. zarejestrowano wzrost o 41% i 145%. Charakter kwartalnych zmian dla województwa był zróżnicowany we wszystkich badanych latach. Zbliżony rozkład wartości indeksu cechował Olsztyn w 2019 r. i 2021 r., przy czym jednoznaczne powiązanie charakterystyki tych zmian z pandemią COVID-19 nie jest możliwe. (Rys. 77)



Rys. 77. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2021 w województwie warmińsko-mazurskim oraz Olsztynie  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

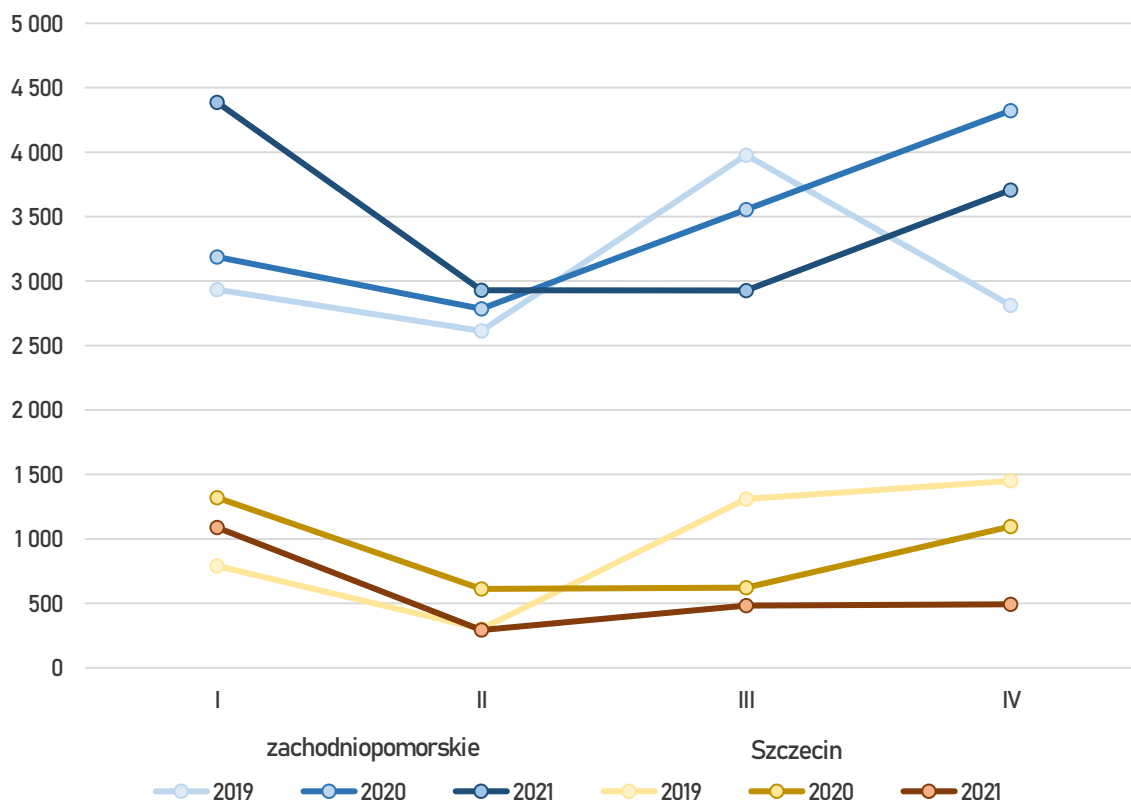
W województwie wielkopolskim i Poznaniu odnotowano nieznaczny wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 2020 r. – w obu przypadkach o 1% oraz zauważalnie więcej w 2021 r. – kolejno o 29% i 35%. Charakterystyka kwartalnych zmian była dla województwa podobna w odniesieniu do 2020 r. i 2021 r., natomiast znacząco odmienna od 2019 r. W przypadku Poznania wszystkie badane lata miały zbliżoną charakterystykę rozkładu wydanych pozwoleń, za wyjątkiem IV kwartału. Charakter zmian ilościowych w ujęciu ogólnym i kwartalnym nie wskazuje na wpływ pandemii COVID-19 w badanym segmencie lokalnego rynku. (Rys. 78)



Rys. 78. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2021 w województwie wielkopolskim oraz Poznaniu

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W województwie zachodniopomorskim odnotowano wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 2020 r. o 12% oraz nieznacznie, o 1% w kolejnym roku. W przypadku Szczecina występowała sytuacja spadku analizowanego wskaźnika o 5% w 2020 r. oraz 35% w 2021 r. Charakter kwartalnych zmian był zbliżony dla wszystkich badanych lat, za wyjątkiem III kwartału 2019 r., w którym odnotowano więcej wydanych pozwoleń w stosunku do obserwowanego trendu. (Rys. 79)



Rys. 79. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2021 w województwie zachodniopomorskim oraz Szczecinie  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### Wnioski ogólne

Obserwowane zmiany w zakresie liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań są w większości województw i miast zindywidualizowane oraz zróżnicowane na przestrzeni badanych lat. Brak istotnych przesłanek o obecności trendów spowodowanych następstwami pandemii COVID-19. Jednakże w pojedynczych przypadkach możliwe jest wskazanie kwartałów, w których nastąpiły wyraźnie wyższe spadki lub wzrosty wskaźnika, mogące wynikać z krótkookresowych zmian/przesunięć.



## 4. Cechy nieruchomości wpływające w największym stopniu na poziom cen na wybranych rynkach lokalnych

### UWAGI METODYCZNE

W rozdziale 4 przedstawiono cechy nieruchomości, które w największym stopniu wpływają na ich ceny oraz procentowy wpływ danej cechy na wysokość średnich osiąganych w 2021 r. Zakres przestrzenny analizy dotyczy wybranych rynków lokalnych, obejmujących miasta wojewódzkie i marszałkowskie. Badanie w formie ankiety, skierowane do profesjonalistów rynku nieruchomości – rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie, przeprowadzono dla czterech typów nieruchomości: lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, gruntów niezabudowanych oraz budynków niemieszkalnych. W przypadku mieszkań badanymi cechami były: lokalizacja, sąsiedztwo, rodzaj zabudowy, powierzchnia użytkowa budynku, droga/dojazd do nieruchomości, dostępność komunikacji publicznej, standard wykończenia lokalu oraz opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Przedmiot badania ankietowego stanowiło oszacowanie średniej procentowej wartości wpływu wskazanych cech nieruchomości na ich cenę (w odniesieniu do czterech rodzajów nieruchomości). W pierwszym pytaniu części merytorycznej ankiety poproszono respondentów, aby w oparciu o własne doświadczenia zawodowe na rynku nieruchomości określili „procentowy udział poszczególnych cech lokali mieszkalnych w tworzeniu ich wartości w 2021 r.". Poniżej znajdowała się lista wymienionych charakterystyk, a osoby biorące udział w badaniu wpisywały swoje odpowiedzi przy każdej z nich. W ten sam sposób ankietowani odpowiadali na pytania dotyczące pozostałych typów nieruchomości. Cechami badanymi w przypadku domów jednorodzinnych były: lokalizacja, sąsiedztwo, rodzaj zabudowy, powierzchnia użytkowa budynku, droga/dojazd do nieruchomości, dostępność komunikacji publicznej, standard wykończenia budynku, a także opłata z tytułu użytkowania wieczystego; w odniesieniu do gruntów niezabudowanych: lokalizacja, sąsiedztwo, powierzchnia, przeznaczenie nieruchomości, droga/dojazd do nieruchomości, dostępność komunikacji publicznej i stopień uzbrojenia terenu; natomiast w kontekście budynków niemieszkalnych: lokalizacja, sąsiedztwo, powierzchnia użytkowa budynku, droga/dojazd do nieruchomości, dostępność komunikacji publicznej oraz standard wykończenia.

W rozdziale 4 zestawiono i porównano wyniki badania ankietowego przeprowadzonego w IV kwartale 2022 r. (analiza dotycząca 2021 r.) z wynikami analogicznego pod względem przedmiotu badania ankietowego dotyczącego 2020 r., opublikowanego w ramach raportu: „Polski rynek nieruchomości w 2020 roku ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe”<sup>41</sup>, wykonanego na zlecenie Ministerstwa Rozwoju i Technologii.

<sup>41</sup> Polski rynek nieruchomości w 2020 roku ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Warszawa 2022, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/analizy-polskiego-ryнку-nieruchomosci>, dostęp: 12.12.2022

## 4.1. Analiza kluczowych cech i poziomu ich wpływu na ceny lokali mieszkalnych

Przeprowadzona w oparciu o badania ankietowe analiza wpływu cech nieruchomości na ich cenę wykazała, że główną rolę w kształtowaniu poziomu cen mieszkań odgrywa lokalizacja. Powyższe potwierdziło 12 z 18 miast, w których według odpowiedzi profesjonalistów rynku nieruchomości położenie w najwyższym stopniu determinuje wartość rynkową lokali mieszkalnych. Pozostałe ośrodki sygnalizowały o wysokim wpływie tej cechy na ceny transakcyjne. Jako najbardziej atrakcyjne pod względem lokalizacji, uznawane są przede wszystkim przede wszystkim tereny położone w bliskim centrum miast oraz centra dzielnicowe. W przypadku ośrodków odznaczających się gęstą zabudową oraz wysokim wskaźnikiem gęstości zaludnienia, najbardziej doceniane są także obszary usytuowane na obrzeżach śródmieść. W dwóch ośrodkach lokalizacja była wskazywana jako najważniejsza wspólnie z inną cechą (Lublin, Szczecin). Jak wskazali respondenci w badaniu za 2021 r. średni wpływ położenia na cenę transakcyjną mieszkań wynosił 15%, natomiast w 2020 r. 26%. Maksymalną determinantę lokalizacji odnotowano na zielonogórskim rynku nieruchomości mieszkaniowych (19%), natomiast minimalną na rynku kieleckim (10%). W odniesieniu do przeciętych z 2021 r. zauważa się, że rozkład udziału poszczególnych cech w cenie w większości miast pozostaje bardziej równomierny niż w 2020 r.

Drugą cechą mającą największe znaczenie w kontekście cen nieruchomości lokalowych stanowił standard wykończenia mieszkania, którego wpływ profesjonalści rynku nieruchomości oszacowali na 13% w ujęciu ogólnopolskim. Respondenci z Łodzi i Białegostoku uznali, że powyższy czynnik w najwyższym stopniu determinuje popyt na tym rynku (odpowiednio na poziomie 36% i 22%). W przypadku Lublina standard mieszkań wpływa w równym stopniu na cenę, jak ich lokalizacja. Najniższy udział badanej cechy na tle uzyskanych odpowiedzi dotyczył Rzeszowa oraz Wrocławia i w obu przypadkach wynosił 7%.

Na cenę transakcyjną lokali mieszkalnych w znaczący sposób oddziałuje również ich powierzchnia użytkowa (w 2021 r. określono średnio 11% wpływ na cenę). Maksymalny udział tej cechy według uzyskanych odpowiedzi wskazywany był przez respondentów z Zielonej Góry (15%), natomiast wysoki zarejestrowano w Bydgoszczy i Warszawie (po 13%). Powierzchnia w minimalnym stopniu determinuje ceny mieszkań w Łodzi (5%), jednak w przypadku tego miasta wyniki ankiety wskazują na skrajne wartości. Kształtowanie się cen nieruchomości lokalowych o charakterze mieszkalnym, w równej mierze jak powierzchnia, warunkowane jest przez dostępność miejsc parkingowych (11% w 2021 r.). Najwyższą wartość tego czynnika zidentyfikowano w Kielcach (18%) i Białymstoku (17%), natomiast najniższą w Zielonej Górze (6%).

Średnią wartość udziału w cenach transakcyjnych mieszkań przypisuje się segmentowi rynku, choć tutaj w przypadku niektórych ośrodków cecha ta odznacza się zmiennością wpływu, co jest związane z jego lokalną specyfiką. Przeciętne uczestnictwo rodzaju rynku w podziale na pierwotny/wtórny w procesie kreowania cen mieszkań oszacowano na 10%. Stosunkowo wysokie wartości tej cechy w wybranych miastach mogą wskazywać na znaczący popyt na mieszkania z sektora deweloperskiego.

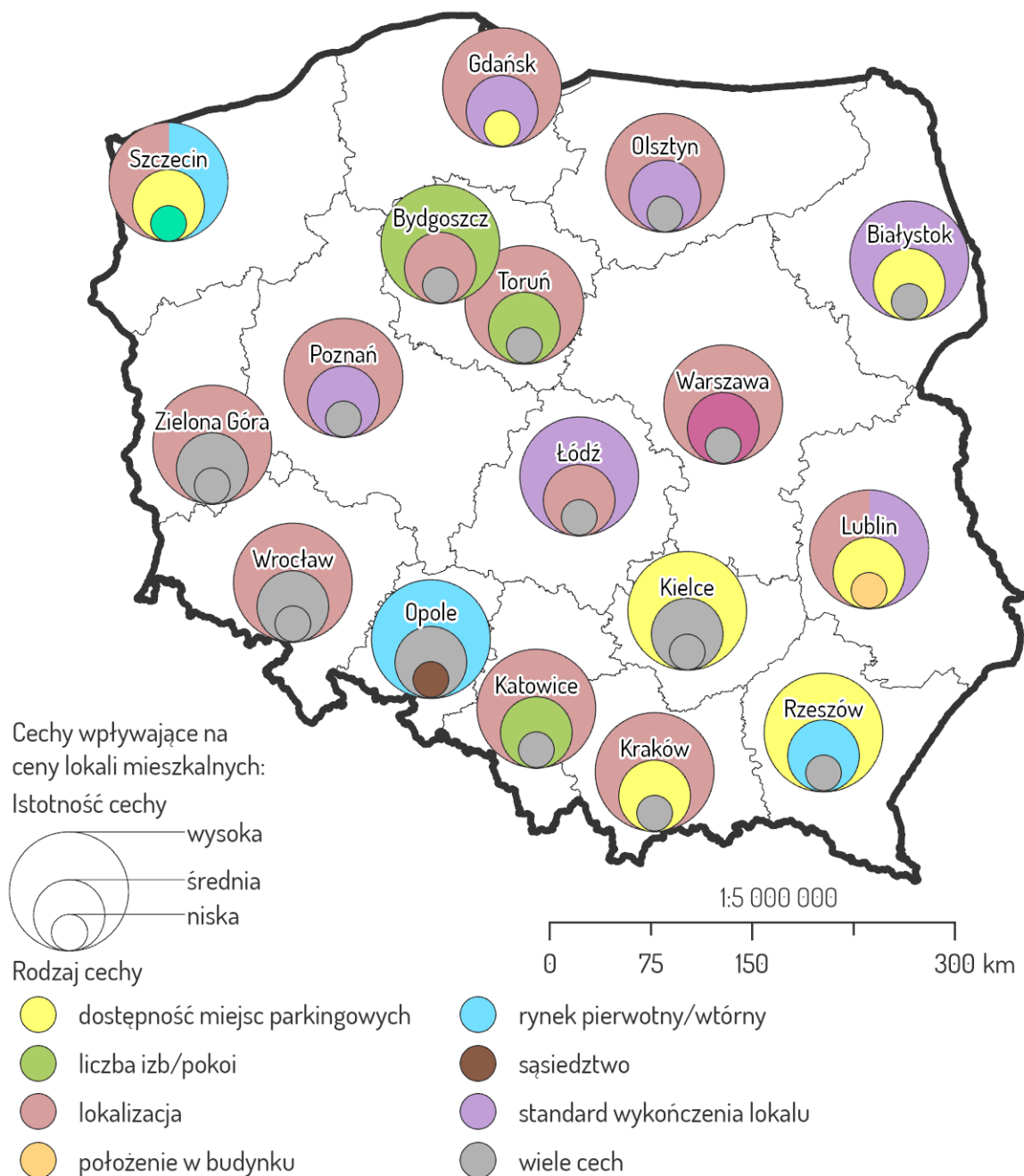
Zbliżony wpływ na wyniki finansowe cen rynkowych nieruchomości lokalowych notowanych w ośrodkach wojewódzkich i marszałkowskich ma także zgrupowanie cech takich jak:

sąsiedztwo, liczba pokoi, położenie w budynku oraz dostępność komunikacyjna (przeciętnie na poziomie 9%). Na cenę mieszkań w najmniejszym zakresie oddziałują opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, co może mieć związek z ustawową zmianą prawną polegającą na przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dniem 1 stycznia 2019 r. (Tab. 36) (Rys. 80)

Tab. 36. Średni procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich ceny według odpowiedzi respondentów w miastach wojewódzkich/marszałkowskich (porównanie lat 2020 i 2021)

	Rok	Cechy lokali mieszkalnych									
		Lokalizacja	Sąsiedztwo	Powierzchnia użytkowa lokalu	Liczba izb/pokoi	Położenie w budynku	Dostępność komunikacyjna	Standard wykończenia lokalu	Dostępność miejsc parkingowych	Rynek pierwotny/wtórny	Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego
Średnia [%]											
Białystok	2020	40	5	10	5	5	5	20	5	10	0
	2021	12	12	12	3	3	12	22	17	6	3
Bydgoszcz	2020	20	20	0	10	0	30	30	0	0	0
	2021	14	6	13	15	8	11	8	7	13	6
Gdańsk	2020	26	9	13	5	9	10	20	13	6	2
	2021	16	11	10	8	9	10	13	12	7	0
Gorzów Wielkopolski	2020	23	14	13	9	4	5	18	3	8	0
	2021	17	11	10	12	10	8	11	8	8	4
Katowice	2020	26	9	9	10	9	5	15	10	6	1
	2021	15	11	11	12	10	11	11	9	7	3
Kielce	2020	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
	2021	10	10	10	10	10	6	10	18	10	6
Kraków	2020	20	10	15	10	5	5	30	20	10	10
	2021	14	10	10	9	9	11	11	12	10	5
Lublin	2020	20	8	18	8	17	8	27	8	18	3
	2021	14	9	9	6	11	11	14	13	9	4
Łódź	2020	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
	2021	15	8	5	5	8	8	36	5	5	5
Olsztyn	2020	27	8	16	6	8	9	14	5	5	0
	2021	16	8	11	8	11	10	13	11	8	3
Opole	2020	30	20	13	5	5	8	25	10	10	1
	2021	12	11	10	8	8	8	12	8	18	4
Poznań	2020	35	6	15	0	11	3	25	5	0	0
	2021	16	11	11	8	9	9	13	10	7	8
Rzeszów	2020	30	20	15	10	10	5	10	15	5	0
	2021	11	11	11	11	10	6	7	15	13	5
Szczecin	2020	25	10	20	20	0	5	10	5	5	10
	2021	14	10	10	10	10	7	11	13	14	2
Toruń	2020	30	10	15	5	8	3	15	5	8	1
	2021	15	7	12	14	8	10	9	7	12	5
Warszawa	2020	25	10	10	0	10	0	25	0	20	0
	2021	17	8	13	11	9	9	11	9	9	4
Wrocław	2020	30	5	20	20	5	15	20	10	5	5
	2021	18	6	12	12	11	11	7	9	12	3
Zielona Góra	2020	5	5	40	5	10	0	20	0	15	0
	2021	19	10	15	6	10	6	15	6	8	6
Średnia	2020	26	11	15	8	7	7	20	7	8	2
	2021	15	9	11	9	9	9	13	11	10	4

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych IRMIR



Rys. 80. Cechy w największym stopniu wpływające na ceny lokali mieszkalnych w 2021 r. w miastach wojewódzkich/marszałkowskich

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych IRMIR

#### 4.2. Analiza kluczowych cech i poziomu ich wpływu na ceny domów jednorodzinnych

Analiza czynników determinujących ceny domów jednorodzinnych w znacznej mierze potwierdziła tendencje charakteryzujące rynek mieszkań. W ujęciu ogólnopolskim w 2021 r. na ceny odnotowane w segmencie domów jednorodzinnych wpływały we wskazanym udziale: lokalizacja (19%), standard wykończenia i sąsiedztwo (po 15%), rodzaj zabudowy i powierzchnia użytkowa budynku (po 13%), dojazd do nieruchomości (11%), dostępność komunikacyjna (10%) oraz opłaty z tytułu użytkowania wieczystego (6%).

Najistotniejszą zidentyfikowaną cechą kreującą poziom cen na rynku domów była lokalizacja. Położenie zostało wskazane w 16 z 18 badanych miast jako najważniejsza determinanta, natomiast w 2 ośrodkach (Rzeszów, Lublin) jako ważna (po 14%). Cenę domów w wysokim stopniu determinuje również standard wykończenia, co sugeruje powszechność zakupu budynków mieszkalnych pochodzących z rynku wtórnego ale także uznanie wysokiej jakości produktów rynku deweloperskiego przez klientów biur obsługi rynku nieruchomości. Maksymalny wpływ tej cechy na cenę zarejestrowano w Łodzi (27%), natomiast minimalny w Opolu (9%). Na cenę transakcyjną domów jednorodzinnych w znamienny sposób oddziałuje także sąsiedztwo (najsilniej w Białymstoku na poziomie 20% oraz najslabiej z 10% wynikiem w Rzeszowie).

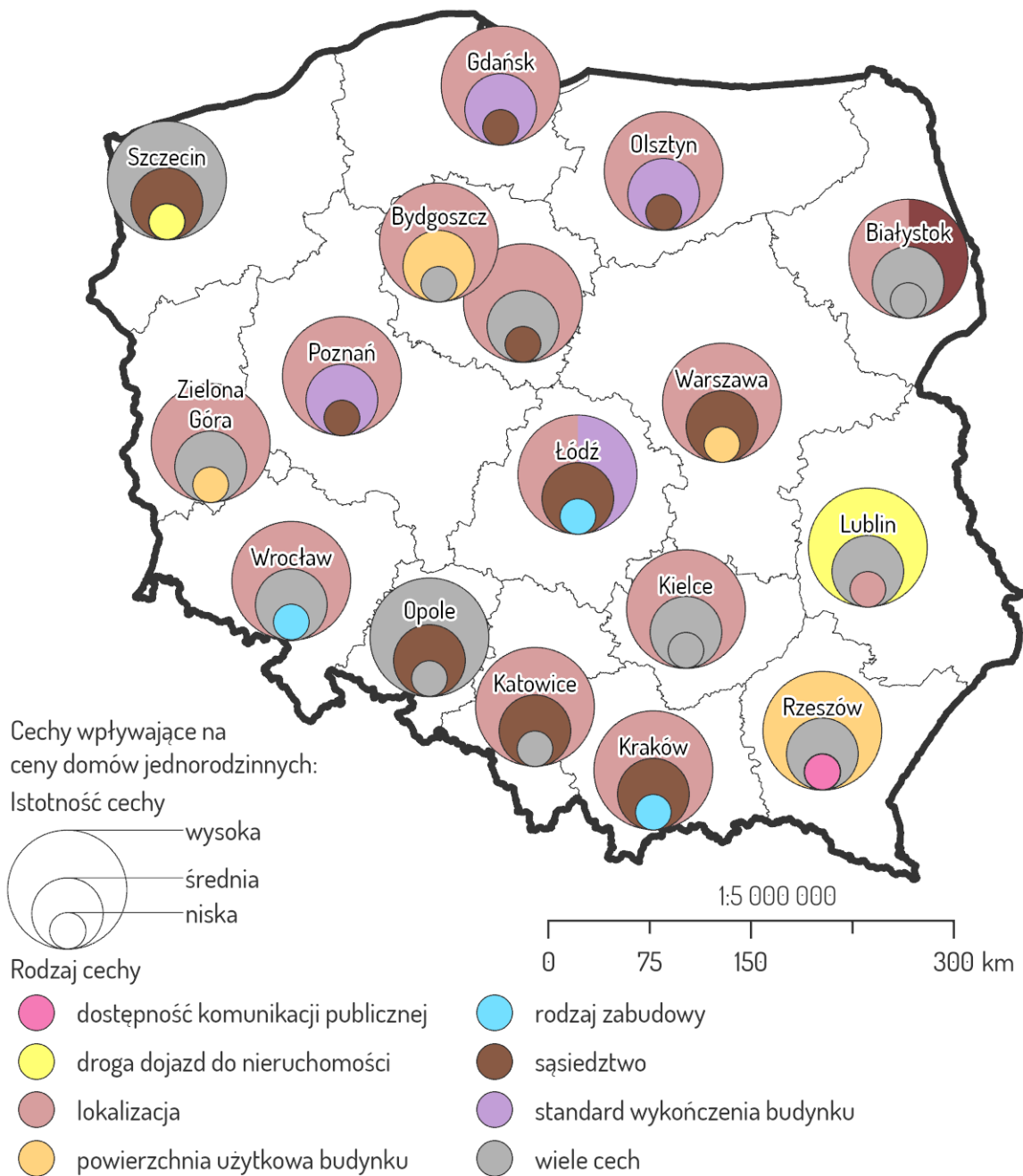
W procesie kształtowania się cen transakcyjnych domów znaczącą rolę przypisuje się cechom takim jak rodzaj zabudowy oraz powierzchnia użytkowa budynku. Wyższe ceny na rynku uzyskują domy wolnostojące, zaś mniejszy popyt i dłuższy czas sprzedaży dotyczy obiektów o powierzchni użytkowej przekraczającej 200 m<sup>2</sup>. Profesjonaliści rynku nieruchomości wskazują, że w odniesieniu do ok. 70% zawartych transakcji przeciętny czas sprzedaży domu w 2021 r. uległ skróceniu, bądź pozostawał bez zmian względem 2020 r. Maksymalny udział rodzaju zabudowy w cenach domów jednorodzinnych wskazali ankietowani z Opolu (17%), natomiast minimalny respondenci z Zielonej Góry (9%). W przypadku powierzchni budynku, największe znaczenie dla badanego zagadnienia także dotyczyło rynku opolskiego (17%), zaś najmniejsze dla rynku łódzkiego (3%), charakteryzujące się skrajnymi wartościami cech w przeprowadzonym badaniu.

Czynniki komunikacyjne, tj. dojazd do nieruchomości oraz dostępność komunikacji publicznej determinowały ceny domów jednorodzinnych w stopniu bliskim 11% i 10%. Najwyższy wpływ tych czynników na tle uzyskanych odpowiedzi odnotowano w Lublinie (17% i 15%), natomiast najniższy zarejestrowano w Łodzi i Zielonej Górze (po 6%). Kilkuprocentowe znaczenie dla cen analizowanego rodzaju nieruchomości miały opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, przy czym szczytowy wskaźnik opisujący tę kategorię, znacznie wyróżniający się na tle badanych ośrodków miejskich występował w Poznaniu (11%). (Tab. 37) (Rys. 81)

Tab. 37. Średni procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich ceny według odpowiedzi respondentów w miastach wojewódzkich/marszałkowskich (porównanie lat 2020 i 2021)

	Rok	Cechy domów jednorodzinnych							
		Lokalizacja	Sąsiedztwo	Rodzaj zabudowy	Powierzchnia użytkowa budynku	Droga/dojazd do nieruchomości	Dostępność komunikacji publicznej	Standard wykończenia budynku	Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego
Średnia [%]									
Białystok	2020	30	15	5	20	5	5	20	0
	2021	20	20	11	11	11	11	11	6
Bydgoszcz	2020	30	20	0	0	30	20	0	0
	2021	16	13	14	15	13	10	14	8
Gdańsk	2020	26	11	12	11	15	9	20	3
	2021	20	15	12	13	11	9	17	5
Gorzów Wielkopolski	2020	24	15	15	15	8	3	23	0
	2021	18	14	14	16	12	7	15	5
Katowice	2020	25	14	19	13	8	5	16	3
	2021	19	16	14	13	12	10	14	4
Kielce	2020	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
	2021	23	13	13	13	13	7	13	7
Kraków	2020	20	20	5	10	30	0	0	0
	2021	17	15	14	12	12	13	11	7
Lublin	2020	28	17	8	25	12	3	25	2
	2021	14	15	12	11	17	15	13	3
Łódź	2020	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
	2021	27	16	11	3	6	6	27	3
Olsztyn	2020	29	15	9	12	9	7	18	1
	2021	19	15	13	13	12	9	16	4
Opole	2020	25	23	8	8	8	5	28	0
	2021	17	16	17	17	9	9	9	5
Poznań	2020	34	10	10	14	3	1	25	0
	2021	19	15	10	13	8	9	16	11
Rzeszów	2020	20	20	10	0	10	0	0	0
	2021	14	10	14	16	14	12	14	7
Szczecin	2020	20	20	10	20	10	0	20	10
	2021	16	14	12	16	13	10	16	5
Toruń	2020	30	15	15	10	10	5	10	5
	2021	16	13	14	14	12	10	14	8
Warszawa	2020	20	10	20	10	10	10	20	0
	2021	18	15	13	14	12	11	11	5
Wrocław	2020	20	5	5	20	10	15	10	5
	2021	20	16	14	12	10	10	16	3
Zielona Góra	2020	15	10	15	15	10	0	35	0
	2021	26	16	9	11	9	6	16	6
Średnia	2020	25	15	10	13	12	6	17	2
	2021	19	15	13	13	11	10	15	6

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych IRMIR



Rys. 81. Cechy w największym stopniu wpływające na ceny domów jednorodzinnych w 2021 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych IRMIR

### 4.3. Analiza kluczowych cech i poziomu ich wpływu na ceny gruntów niezabudowanych

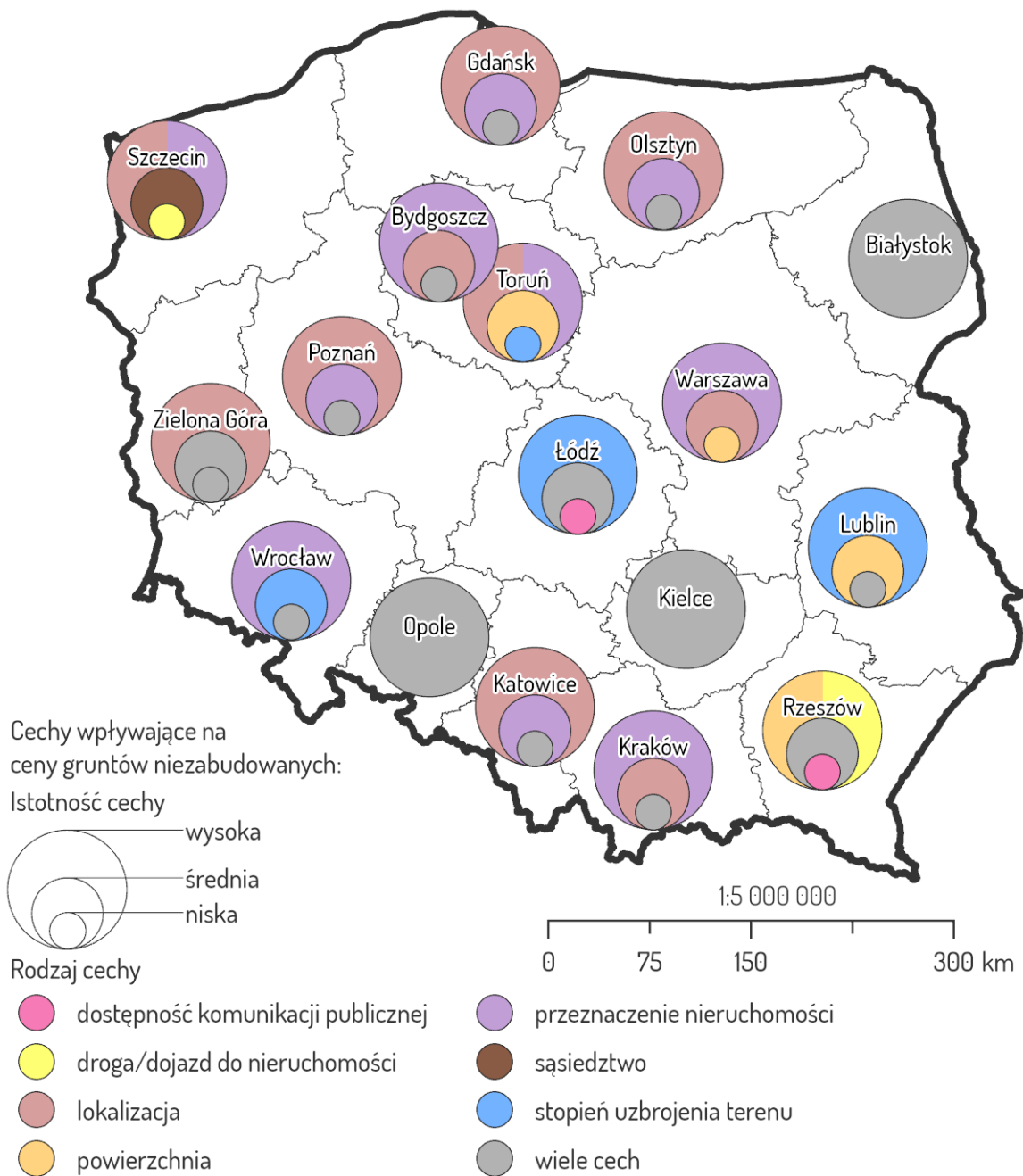
Najistotniejszy wpływ na ceny gruntów niezabudowanych przypisuje się niezmiennie lokalizacji (przeciętnie 17%) oraz kolejno: sposobowi przeznaczenia w aktach prawa miejscowego (16%), powierzchni (15%), drodze/dojazdowi do nieruchomości i uzbrojeniu terenu (po 14%), sąsiedztwu (13%), jak również w najmniejszym stopniu dostępności komunikacji publicznej (10%). Najwyższy udział w kształtowaniu się poziomu cen ww. nieruchomości spośród wszystkich badanych cech odnotowano w przypadku położenia w 11 z 18 analizowanych miastach, maksymalny w Zielonej Górze (26%), natomiast minimalny w Łodzi (10%). Przeznaczenie gruntów niezabudowanych, według odpowiedzi profesjonalistów rynku nieruchomości, w największym stopniu determinowało ceny transakcyjne rejestrowane w Warszawie (20%), natomiast w najmniejszym średnie ceny występujące w Lublinie i Zielonej Górze (12%). Znaczący udział w wartości transakcyjnej nieruchomości niezabudowanych miała ich powierzchnia (rekordowy, 19% wynik występował w Opolu oraz graniczny, 5% w Łodzi). Czynnikiem determinującym w relatywnie wysokim stopniu ceny gruntów pozostają także stan uzbrojenia terenu oraz droga/dojazd do nieruchomości. Maksymalne oddziaływanie na ceny oszacowano w odniesieniu do powyższych cech na rynku łódzkim (23% i 19%), natomiast minimalne na rynkach opolskim (10% i 7%) oraz - w przypadku uzbrojenia sprzedawanego gruntu - rzeszowskim (8%). Warty wyróżnienia jest także aspekt sąsiedztwa, najbardziej doceniany w Opolu (19%), natomiast słabiej w Rzeszowie (10%). Za najmniej istotną w kontekście kreowania cen gruntów niezabudowanych należy uznać dostępność komunikacji publicznej, z uwagi na fakt, iż nie wszystkie nieruchomości zaliczane do tej kategorii mają charakter budowlany. Wysoki popyt na grunty w 2021 r. potwierdzają odpowiedzi respondentów, którzy w 74% uznali, że przeciętny czas niezbędny do sprzedaży nieruchomości niezabudowanych uległ skróceniu lub pozostawał bez zmian względem 2020 r. (Tab. 38) (Rys. 82)



Tab. 38. Średni procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich ceny według odpowiedzi respondentów w miastach wojewódzkich/marszałkowskich (porównanie lat 2020 i 2021)

	Rok	Cechy gruntów niezabudowanych						
		Lokalizacja	Sąsiedztwo	Powierzchnia	Przeznaczenie nieruchomości	Droga/dojazd do nieruchomości	Dostępność komunikacji publicznej	Stopień uzbrojenia terenu
Średnia [%]								
Białystok	2020	30	10	10	30	0	0	20
	2021	19	11	11	19	11	11	19
Bydgoszcz	2020	30	10	30	0	30	0	0
	2021	17	14	16	18	12	10	16
Gdańsk	2020	26	12	17	15	13	10	13
	2021	21	13	13	17	13	11	13
Gorzów Wielkopolski	2020	20	13	13	20	8	3	15
	2021	18	15	18	13	14	7	15
Katowice	2020	28	11	15	15	10	4	15
	2021	20	14	13	16	14	10	14
Kielce	2020	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
	2021	15	15	15	15	15	8	15
Kraków	2020	30	10	20	10	10	5	5
	2021	16	14	15	18	15	12	10
Lublin	2020	25	15	18	25	15	5	18
	2021	14	11	17	12	14	13	19
Łódź	2020	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
	2021	10	10	5	19	19	14	23
Olsztyn	2020	36	11	16	11	7	5	16
	2021	19	15	14	17	14	8	15
Opole	2020	35	25	17	20	10	6	18
	2021	19	19	19	19	7	7	10
Poznań	2020	39	13	18	13	5	1	15
	2021	20	14	15	17	12	9	15
Rzeszów	2020	30	15	10	10	20	20	10
	2021	16	10	18	16	18	14	8
Szczecin	2020	50	0	20	0	30	0	0
	2021	17	16	12	17	15	10	13
Toruń	2020	40	25	0	35	0	0	0
	2021	17	14	16	17	11	10	15
Warszawa	2020	20	10	0	30	10	0	15
	2021	17	11	16	20	14	11	11
Wrocław	2020	15	10	15	30	0	0	0
	2021	14	11	14	17	14	13	16
Zielona Góra	2020	15	5	30	30	10	0	10
	2021	26	17	12	12	17	6	12
Średnia	2020	29	12	16	18	11	4	11
	2021	17	13	15	16	14	10	14

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych IRMIR



Rys. 82. Cechy w największym stopniu wpływające na ceny gruntów niezabudowanych w 2021 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych IRMIR

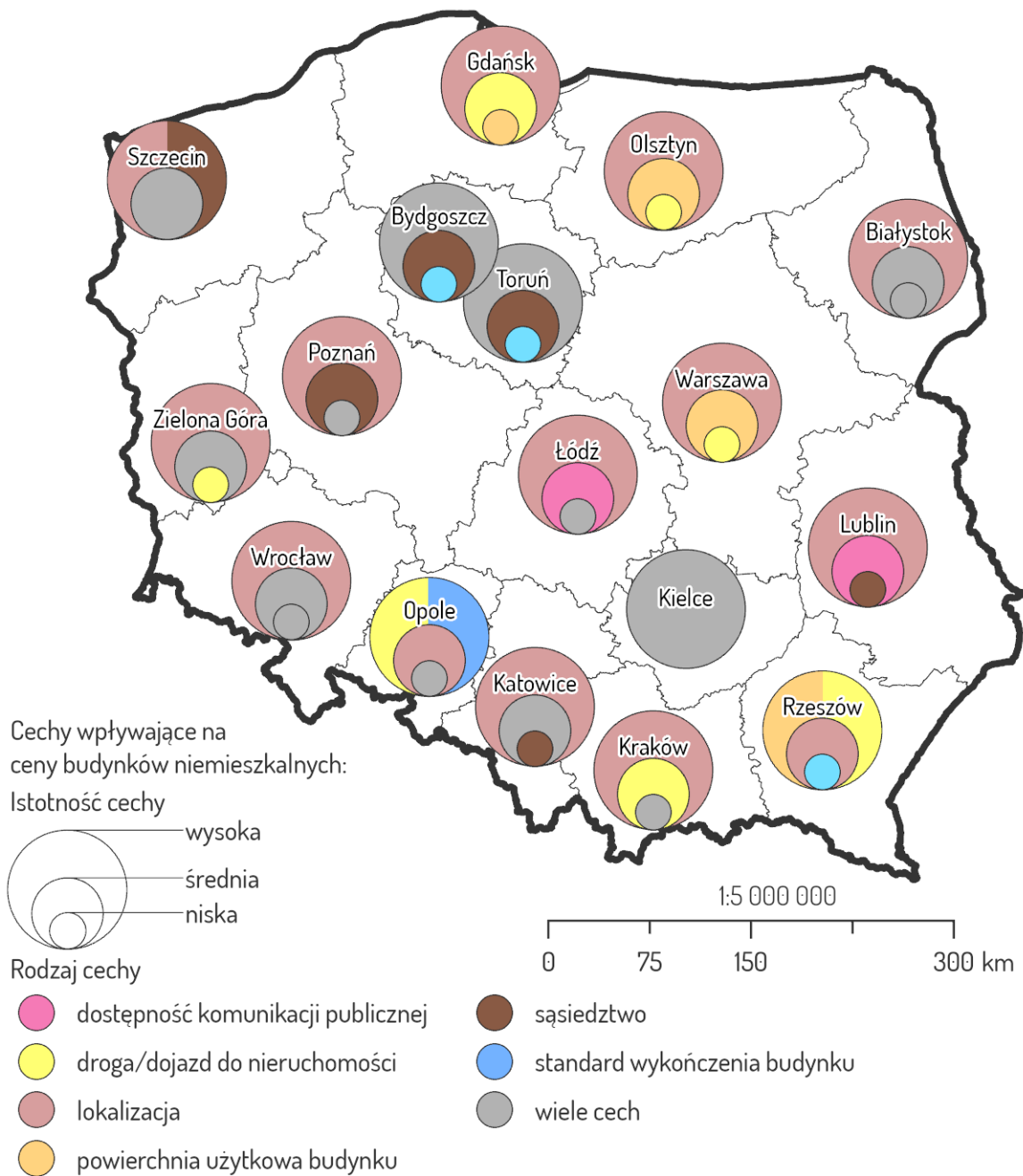
#### 4.4. Analiza kluczowych cech i poziomu ich wpływu na ceny budynków niemieszkalnych

Największe oddziaływanie na ceny budynków niemieszkalnych, podobnie jak w przypadku pozostałych analizowanych nieruchomości miała lokalizacja (21%). Ponadto w 2021 r. na ceny odnotowane w Polsce w segmencie obiektów niemieszkalnych wpływały we wskazanym udziale: droga/dojazd do nieruchomości (18%), powierzchnia użytkowa budynku (17%), standard wykończenia (16%), sąsiedztwo (15%) oraz dostęp do komunikacji publicznej (14%). W 15 z 18 badanych miast położenie zostało wskazywane jako najważniejsza determinanta cen transakcyjnych, natomiast w 3 ośrodkach (Gorzów Wielkopolski, Rzeszów, Opole) jako ważna (19-16%). Rekordowe oddziaływanie lokalizacji zarejestrowano na rynku zielonogórskim (32%). Cenę budynków niemieszkalnych w wysokim stopniu determinują warunki komunikacyjne, w tym dojazd do nieruchomości, na której usytuowany jest obiekt. Maksymalne znaczenie dla badanego zagadnienia zauważono w Gdańsku i Łodzi (22%), zaś minimalne w Białymstoku (11%). Minimalnie mniejszy procentowy wpływ na cenę analizowanego rodzaju nieruchomości wykazywała powierzchnia użytkowa budynku. Najwyższy udział tego czynnika na tle uzyskanych odpowiedzi odnotowano w Rzeszowie i Gorzowie Wielkopolskim (po 21%), natomiast najniższy zarejestrowano w Opolu i Poznaniu (po 14%). Standard wykończenia determinował ceny obiektów niemieszkalnych w maksymalnym stopniu, bliskim 22% w Łodzi, natomiast w minimalnym, oscylujący w granicach 11% w Białymstoku. Zmienność oddziaływania na średnie ceny rynkowe badanych budynków charakteryzowała także sąsiedztwo – najsilniejsze odnotowano tym razem w Białymstoku (20%), natomiast naj słabsze w Łodzi (5%). Najmniejsze znaczenie dla cen obiektów niemieszkalnych miała dostępność komunikacji publicznej ze względu na fakt, że w tej kategorii mieszczą się zarówno obiekty biurowe i handlowe, jak i pełniące funkcje składową i magazynową. Krańcowe wskaźniki odnotowano w tym przypadku w Łodzi (23%) i Zielonej Górze (10%). Profesjonaliści rynku nieruchomości wskazali, że w 67% zawartych transakcji przeciętny czas sprzedaży budynków niemieszkalnych w 2021 r. uległ skróceniu, bądź pozostawał bez zmian w porównaniu z rokiem ubiegłym. (Tab. 39) (Rys. 83)

Tab. 39. Średni procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według odpowiedzi respondentów w miastach wojewódzkich/marszałkowskich (porównanie lat 2020 i 2021)

	Rok	Cechy budynków niemieszkalnych					
		Lokalizacja	Sąsiedztwo	Powierzchnia użytkowa budynku	Droga/dojazd do nieruchomości	Dostępność komunikacji publicznej	Standard wykończenia budynku
Średnia [%]							
Białystok	2020	50	0	0	20	0	30
	2021	29	20	20	11	11	11
Bydgoszcz	2020	10	10	30	30	0	0
	2021	19	16	19	19	12	15
Gdańsk	2020	26	13	15	15	11	23
	2021	25	13	19	22	10	12
Gorzów Wielkopolski	2020	23	13	20	13	13	20
	2021	19	17	21	14	13	16
Katowice	2020	33	11	16	11	13	16
	2021	22	16	17	17	13	15
Kielce	2020	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
	2021	17	17	17	17	17	15
Kraków	2020	10	10	20	20	5	10
	2021	21	16	16	17	15	15
Lublin	2020	22	12	18	18	5	32
	2021	21	17	15	16	19	14
Łódź	2020	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
	2021	23	5	5	22	23	22
Olsztyn	2020	36	14	11	7	7	16
	2021	21	15	19	18	11	16
Opole	2020	35	33	18	15	18	28
	2021	16	14	14	21	14	21
Poznań	2020	40	15	17	8	5	18
	2021	21	18	14	16	16	15
Rzeszów	2020	20	20	30	40	5	10
	2021	19	14	21	21	11	15
Szczecin	2020	30	0	40	0	0	30
	2021	18	18	16	16	16	16
Toruń	2020	32	5	25	10	20	26
	2021	19	18	19	19	11	14
Warszawa	2020	20	20	10	5	5	5
	2021	22	15	19	18	13	13
Wrocław	2020	30	20	10	30	20	15
	2021	21	15	17	17	17	15
Zielona Góra	2020	15	5	30	20	0	30
	2021	32	10	17	14	10	17
Średnia	2020	27	13	19	16	8	19
	2021	21	15	17	18	14	16

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych IRMIR



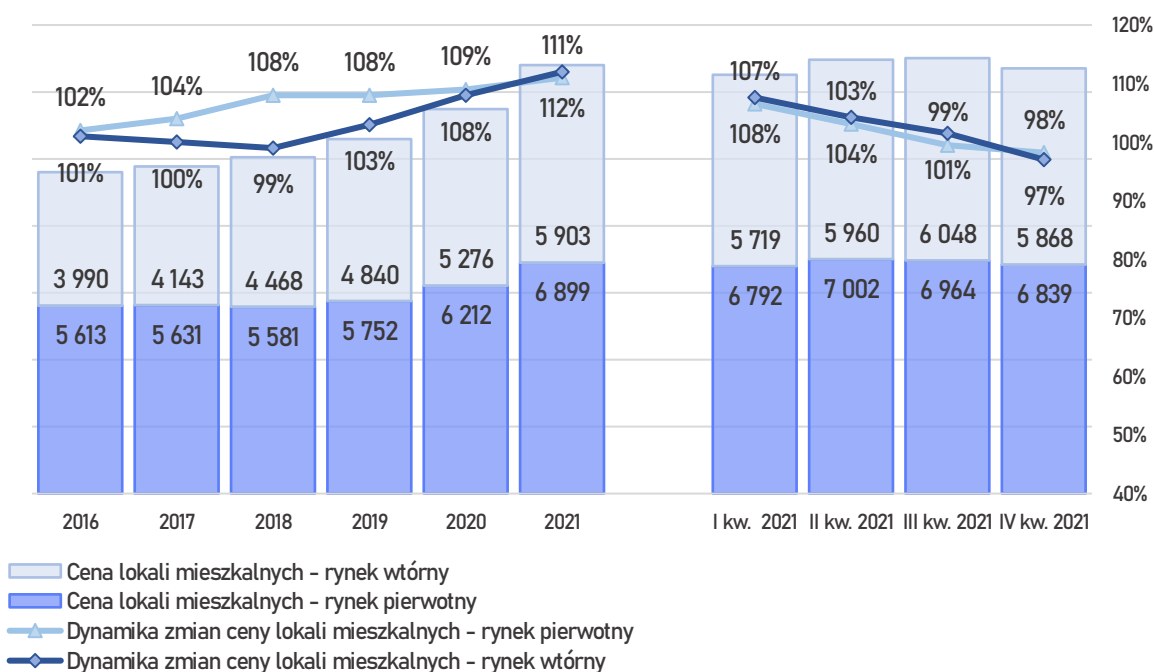
Rys. 83. Cechy w największym stopniu wpływające na ceny budynków niemieszkalnych w 2021 r.  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych IRMIR

## 5. Analiza poziomu i dynamiki cen nieruchomości

### 5.1. Kształtowanie się cen nieruchomości w ujęciu ogólnokrajowym

#### Lokale mieszkalne – rynek pierwotny i wtórny

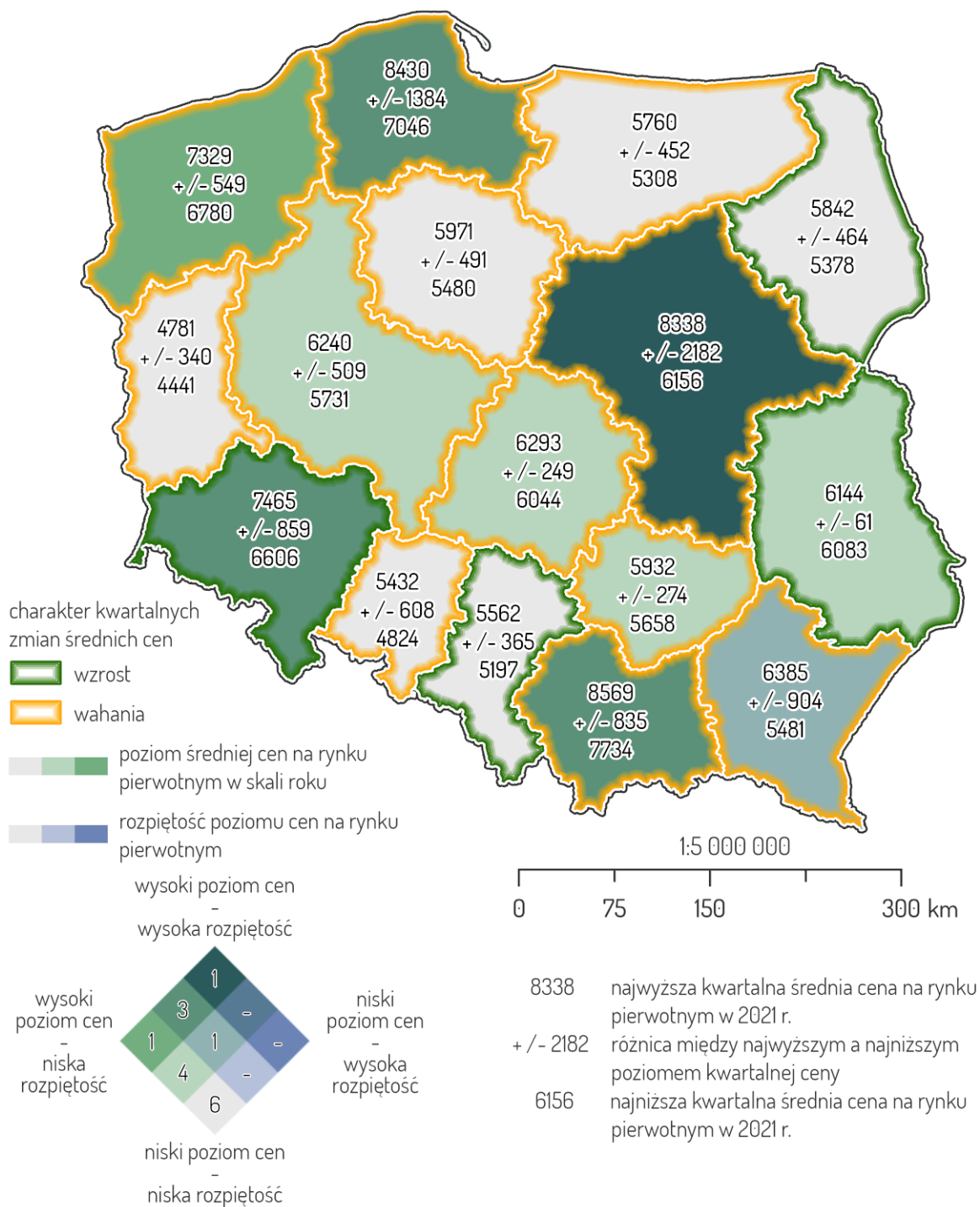
W latach 2016–2021 odnotowano stopniowy wzrost cen lokali mieszkalnych na obu rynkach. Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w porównaniu z rynkiem wtórnym charakteryzowały wyższe stawki (od 41% w 2016 r. do 17% w 2021 r.) oraz szybsze tempo zmian. Na rynku wtórnym w analizowanym okresie średnie zwiększyły się o niespełna 48% (z 3990 zł do 5903 zł), natomiast w odniesieniu do rynku pierwotnego wzrosły o blisko 23% (z 5613 zł do 6899 zł). Cena 1 m<sup>2</sup> PUM w 2021 r. ukształtowała się na poziomie 6899 zł na rynku pierwotnym oraz 5903 zł na rynku wtórnym. Maksymalne tempo wzrostu średnich w odniesieniu do obu segmentów rynku zarejestrowano w 2021 r.



Rys. 84. Poziom i dynamika zmian średnich cen 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym w latach 2016–2021 w Polsce

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS

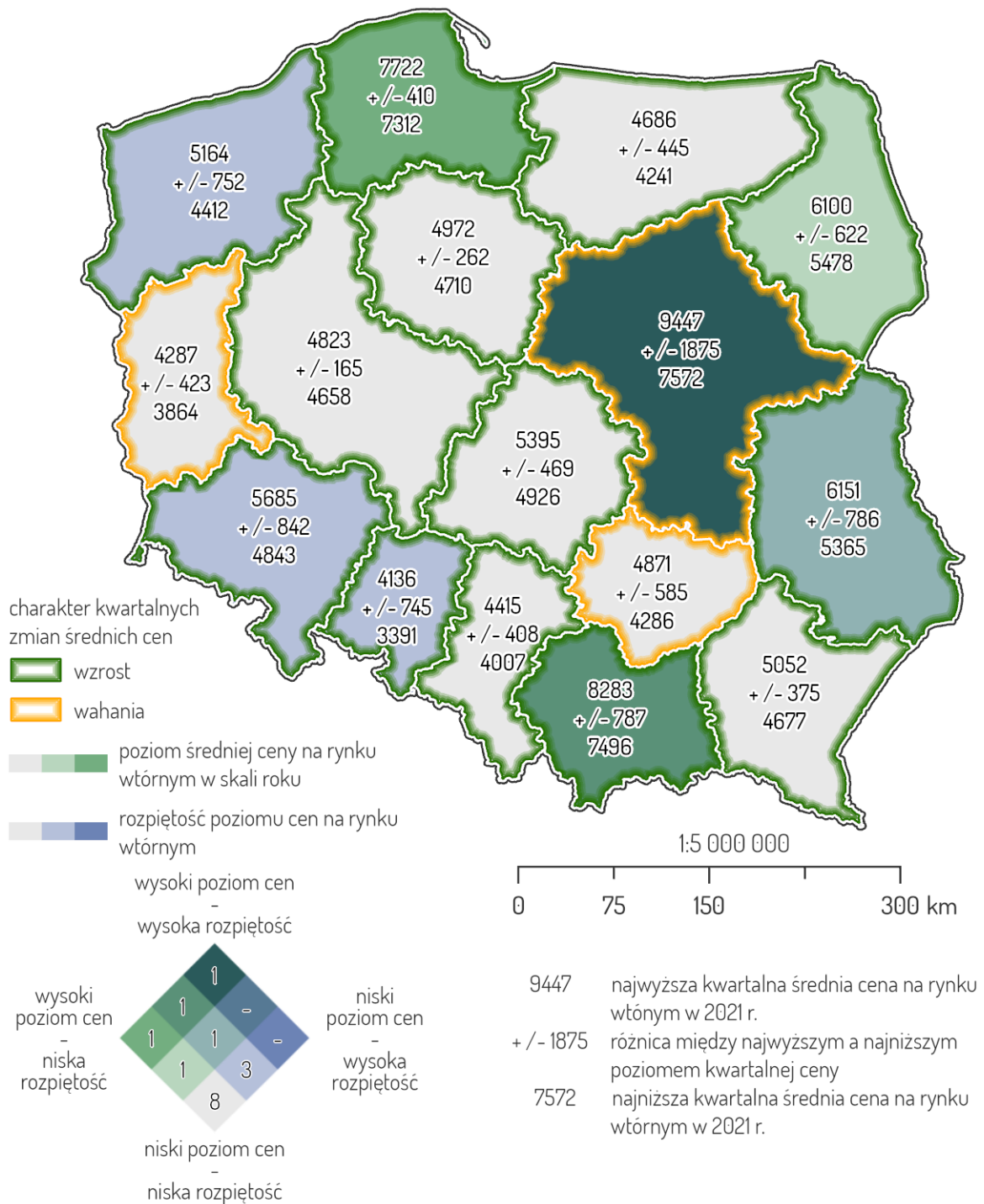
W ujęciu kwartalnym 2021 r. charakteryzował się nieznacznymi wahaniami cen. W 2021 r. na rynku pierwotnym średnie przekroczyły poziom 7000 zł, natomiast na rynku wtórnym 6000 zł. Ceny na rynku pierwotnym oscylowały w granicach od 6792 zł/m<sup>2</sup> (I kwartał) do maksymalnie 7002 zł/m<sup>2</sup> (II kwartał). Badanie dynamiki średnich nie wykazało istotnych zmian okresowych, poza nieznacznym spadkiem cen w drugiej połowie 2021 r. (do 3%). Niewielkie obniżenie średnich zarejestrowane w IV kwartale mogło być spowodowane zmniejszeniem się aktywności kupujących ze względu na wzrost stóp procentowych oraz zwiększenie się kosztów kredytów. Na rynku pierwotnym w ostatnim roku objętym analizą ceny wzrosły o 11%, natomiast na rynku wtórnym o 12%. W skali kraju wzrost średnich utrzymywał się bez zakłóceń także na rynku wtórnym. Ceny na rynkach pierwotnych i wtórnych kontynuowały trend wzrostowy w 2021 r. (Rys. 84)



Rys. 85. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym oraz zakres ich zmian w 2021 r.  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Zmiany cen na rynku pierwotnym w ujęciu kwartalnym wskazują na wahania średnich w 12 województwach, tylko w dolnośląskim, śląskim, lubelskim i podlaskim odnotowano wzrost w każdym kwartale. W 11 województwach poziomy rozpiętości cenowej (różnica między najwyższą a najniższą wartością kwartalną) był niski – mieścił się w zakresie 61-549 zł/m<sup>2</sup>. W województwach wielkopolskim, łódzkim, świętokrzyskim i lubelskim współwystępował ze średnim poziomem cen, a w przypadku zachodniopomorskiego z wysokimi cenami. W 4 województwach rozpiętość cen miała średni zakres 835-1384 zł/m<sup>2</sup>, w podlaskim wraz z średnim zakresem cen, a w małopolskim, dolnośląskim i pomorskim

z wysokimi cenami. Jedynym województwem o wysokim rozkładzie i poziomie notowanych wartości (2182 zł/m<sup>2</sup>) było mazowieckie. (Rys. 85)



Rys. 86. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku wtórnym oraz zakres ich zmian w 2021 r.  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

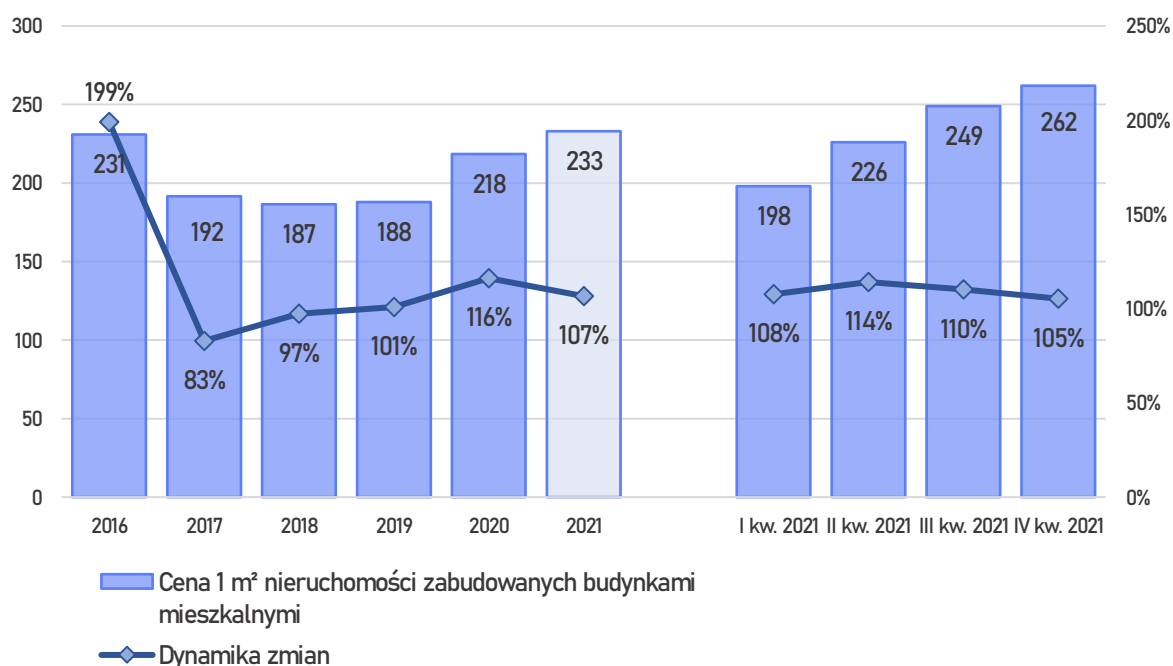
W przypadku rynku wtórnego analogiczna analiza wskazuje na wyższą stabilność cen na lokalnych rynkach. W 13 województwach kwartalne średnie notowały niezachwiany wzrost, wahania występowały wyłącznie w mazowieckim, lubuskim i świętokrzyskim. W 10 regionach kraju odnotowano niską rozpiętość cen (165–622 zł/m<sup>2</sup>), z czego w 8 współwystępującą z niskimi cenami, w podlaskim ze średnimi oraz w pomorskim z wysokim poziomem cen. Średnia rozpiętość cenowa (745–842 zł/m<sup>2</sup>) cechowała 5 województw.



Współwystępowała z niskimi cenami w dolnośląskim, opolskim i zachodniopomorskim oraz średnimi w lubelskim i wysokimi w małopolskim. Jedynym województwem o wysokich cenach i rozpiętości cen było mazowieckie. (Rys. 86)

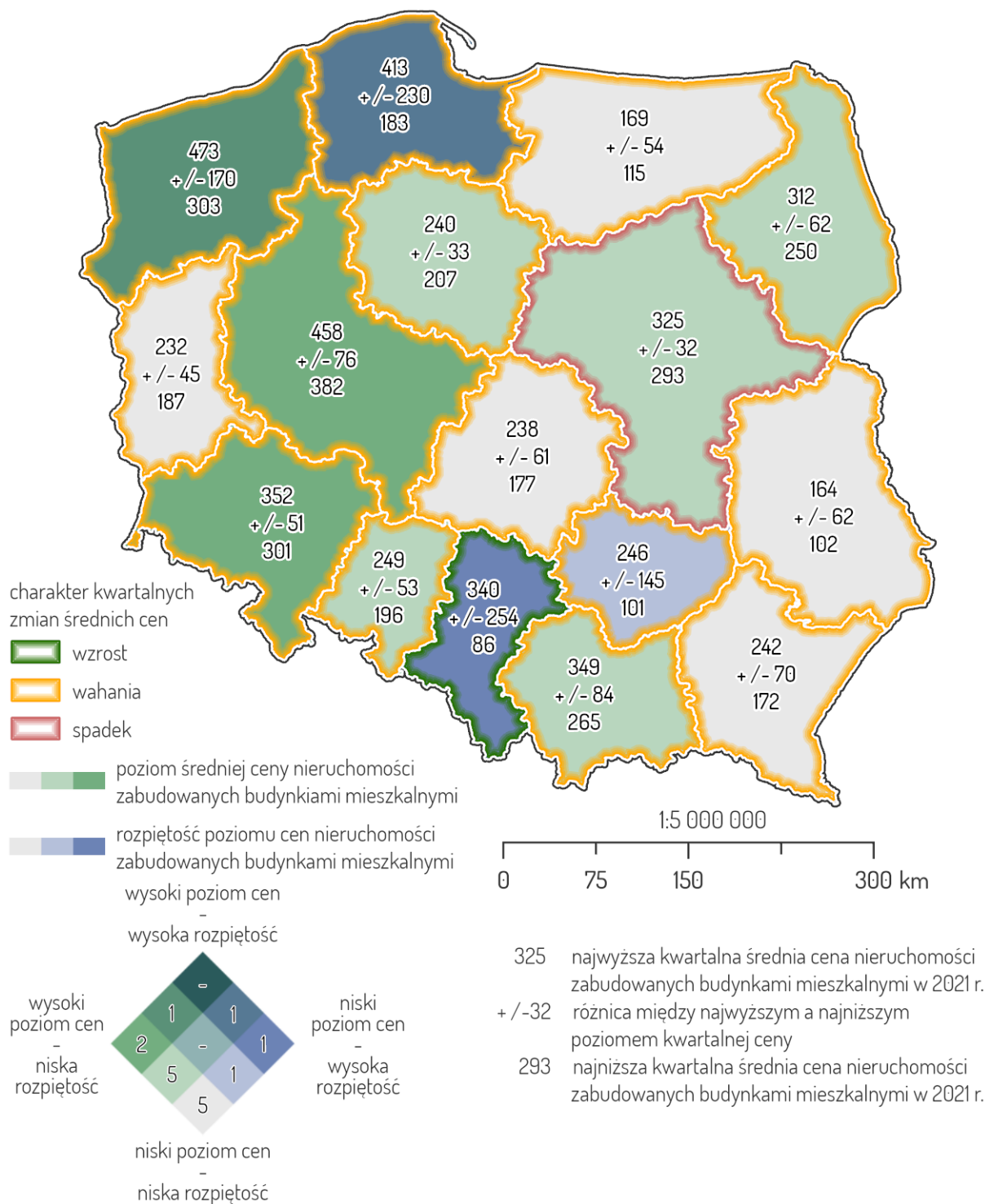
### Grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi

Segment rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w badanym okresie charakteryzował się minimalnym wzrostem cen o 1%, przy czym w 2016 r. zaobserwowano maksymalne odchylenie średnich, na poziomie 199% w ujęciu rocznym. W 2021 r. w stosunku do roku poprzedniego cena zwiększyła się o 7% i wyniosła 233 zł. W 2017 r. średnia nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi spadła o 17%, po czym ulegając nieznacznym wahaniom dążyła do stabilizacji. W rozbiciu na kwartaly 2021 r. charakteryzował trend dodatniej zmiany cen na poziomie ok. 9%. Maksymalną średnią odnotowano na koniec roku (262 zł/m<sup>2</sup>), natomiast minimalną w I kwartale (198 zł/m<sup>2</sup>). Stabilny wzrost cen gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi w trakcie 2021 r. można wiązać z wysoką aktywnością deweloperską w tym segmencie rynku. W perspektywie sześciolatniej nieznaczne zachwianie płynności inwestycyjnej nastąpiło w 2020 r., przy czym nie wpłynęło na zmianę trendu wzrostu średnich. (Rys. 87)



Rys. 87. Poziom i dynamika zmian średnich cen 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w latach 2016–2021 w Polsce  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Na relatywnie wysokie tempo wzrostu cen indywidualnego budownictwa mieszkaniowego wpłynął zwiększony popyt na działki zabudowane, spowodowany m.in. rosnącymi cenami mieszkań w centrach miast oraz pandemią COVID-19. Domy jednorodzinne dla części Polaków stanowią alternatywę zamieszkiwania w mieście lub stanowią formę wypoczynku w rejonach poza granicami miast, w tym w miejscowościach turystycznych. Coraz częściej na terenach wiejskich położonych w sąsiedztwie dużych aglomeracji powstają domy jednorodzinne na sprzedaż, również ze względu na dostępność gruntów.



Rys. 88. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz zakres ich zmian w 2021 r.

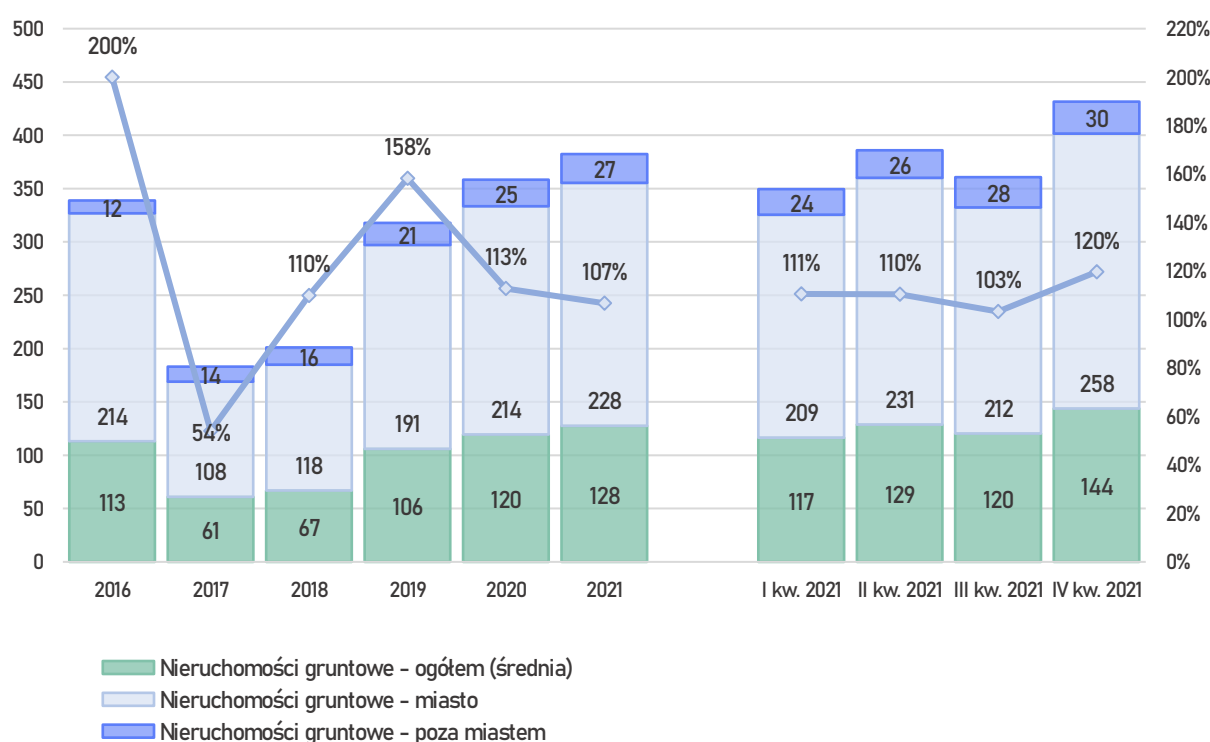
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Kwartałne zmiany cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi cechowały się wahaniem w 14 województwach, w przypadku mazowieckiego odnotowano spadek w każdym kwartale, natomiast w odniesieniu do śląskiego wzrost. Relatywnie wysoka rozpiętość cen (254 zł/m<sup>2</sup> i 230 zł/m<sup>2</sup>) wystąpiła w śląskim i pomorskim, współwystępując z kolejno niskimi i średnim poziomem średnich. Rozpiętość cen mieszcząca się w zakresie 145-170 zł/m<sup>2</sup> dotyczyła świętokrzyskiego i zachodniopomorskiego. Pozostałe 12 województw

charakteryzowało się statystycznie niską rozpiętością średnich, mieszczącą się w granicach 32-84 zł/m<sup>2</sup>. Wysokie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na tle kraju osiągnęły w 2021 r. województwa wielkopolskie i dolnośląskie. (Rys. 88)

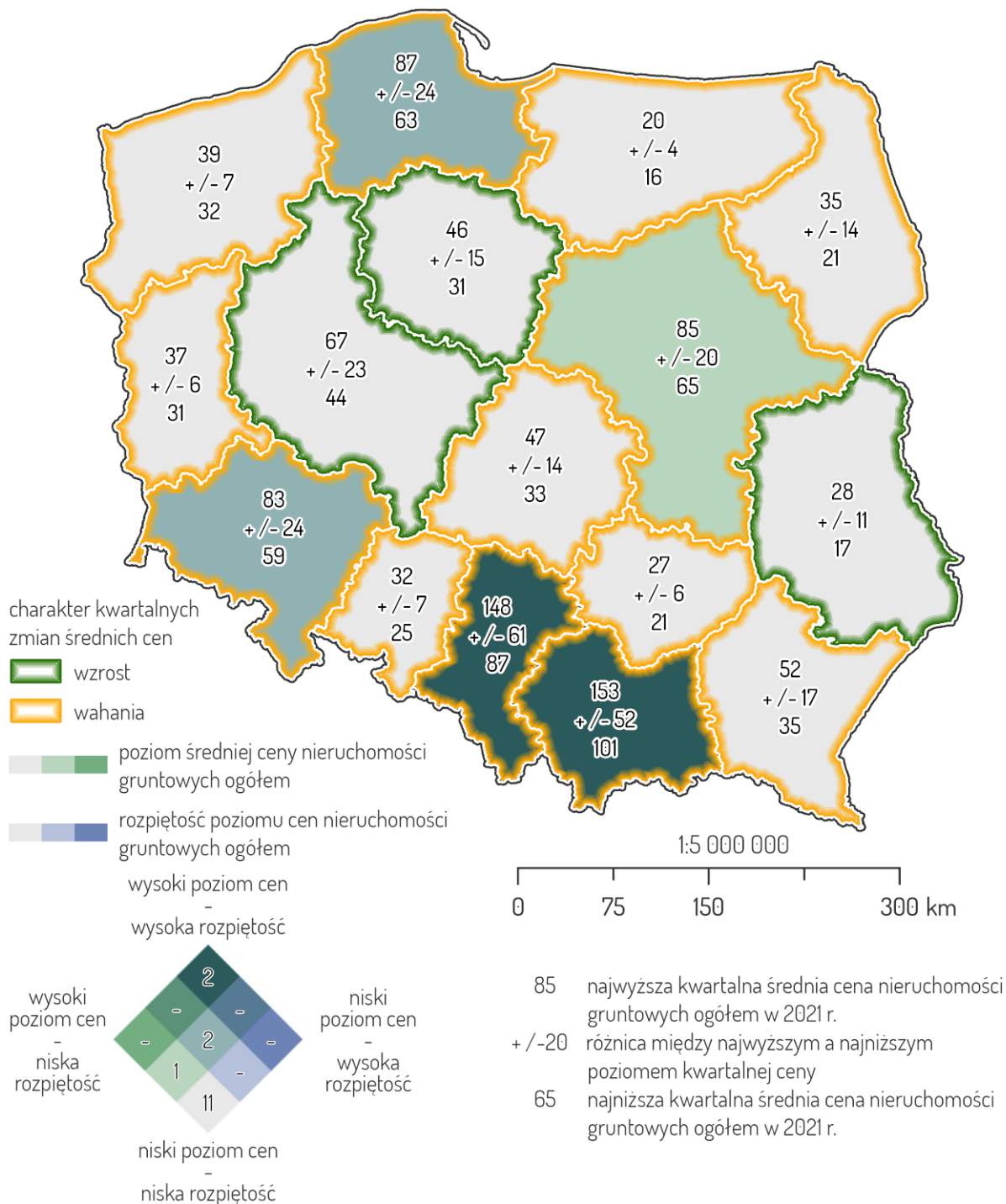
### Nieruchomości gruntowe ogółem

Rynek nieruchomości gruntowych w analizowanym okresie charakteryzował się znaczną dynamiką zmian cen. Z relatywnie wysokiego poziomu odnotowanego w 2016 r. (113 zł/m<sup>2</sup>) ceny drastycznie spadły w 2017 r., by potem stopniowo i powoli wracać do poziomu z początku badanego okresu. W latach 2016-2021 średnie wzrosły o 13% (do 128 zł/m<sup>2</sup>). W trakcie 2021 r. ceny nieruchomości gruntowych podlegały mniejszym wahaniom. Maksymalną, 20% dynamikę wzrostu średnich zaobserwowano w ostatniej części roku, natomiast minimalną, 3% w III kwartale. Na koniec 2021 r. za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych trzeba było zapłacić na terenach miejskich 258 zł, na obszarach podmiejskich i wiejskich 30 zł oraz średnio 144 zł. Podobnie jak w przypadku gruntów przeznaczonych pod zabudowę (w tym zabudowę mieszkaniową), nieruchomości gruntowe charakteryzowały znaczne różnice w wysokości cen zarejestrowanych w miastach i poza nimi. Zdecydowanie wyższą dynamikę wzrostu średnich odnotowano na terenach wiejskich i podmiejskich, co może świadczyć o presji inwestycyjnej na tych obszarach, szczególnie w odniesieniu do indywidualnego budownictwa mieszkaniowego. Przyczyną dynamicznego wzrostu cen nieruchomości gruntowych jest utrzymujący się spadek podaży niezabudowanych terenów oraz wysoki popyt na działki budowlane i domy jednorodzinne. (Rys. 89)



Rys. 89. Poziom i dynamika zmian średnich cen 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych w latach 2016-2021 w Polsce

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

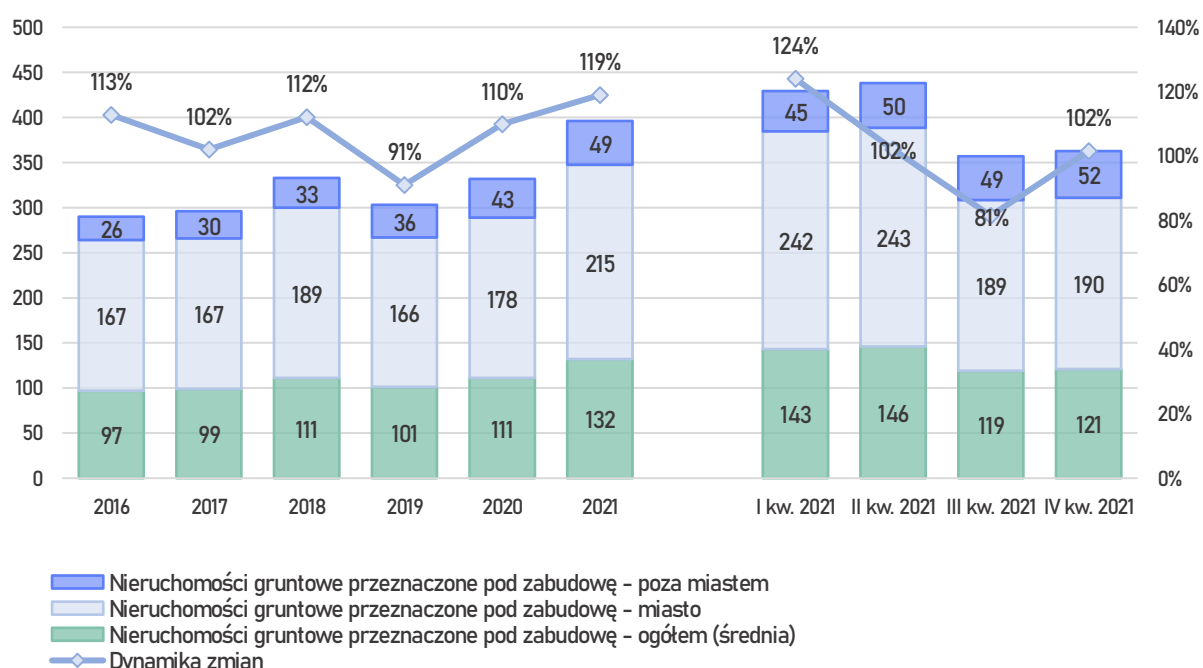


Rys. 90. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz zakres ich zmian w 2021 r.  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Podział regionalny w układzie kwartalnym ujawnia wahania cen w 13 województwach, natomiast w 3 (wielkopolskim, kujawsko-pomorskim i lubelskim) wzrost średnich w każdym z kwartałów. Łącznie 12 województw charakteryzowało się niską rozpiętością cen na poziomie 4–20 zł/m<sup>2</sup>, z czego wyłącznie w mazowieckim współwystępowała ze średnim pułapem cenowym. Średnie ceny i rozpiętość wynosząca 24 zł/m<sup>2</sup> cechowała pomorskie i dolnośląskie. Relatywnie wysokie ceny oraz ich rozpiętość charakteryzowały województwa małopolskie i śląskie. (Rys. 90)

## Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę

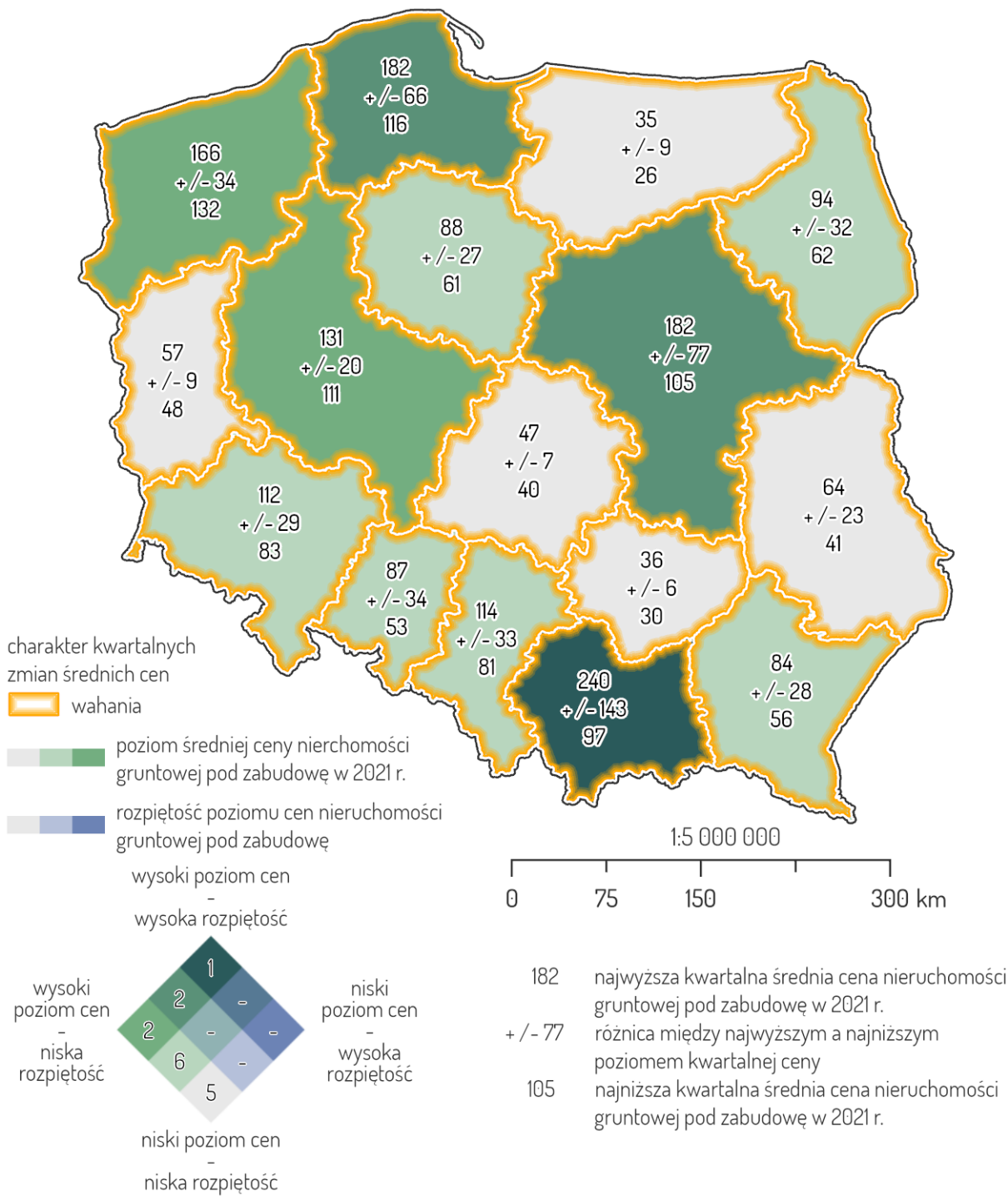
Rynek gruntów budowlanych w Polsce charakteryzował się mniejszymi wahaniami średnich w porównaniu z rynkiem nieruchomości gruntowych. Przeciętna cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę na koniec 2021 r. wyniosła 132 zł/m<sup>2</sup> i była o 36% wyższa w stosunku do 2016 r. W miastach średnie przekroczyły 215 zł/m<sup>2</sup>, natomiast na terenach pozamiejskich 49 zł/m<sup>2</sup>. Maksymalną, 19% roczną dynamikę wzrostu cen odnotowano w 2021 r. Jedynie w 2019 r. zauważono spadek średnich (o 9%). Stosunkowo wyższe niż na obszarach miejskich tempo zmian cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę zaobserwowano na wiejskich i podmiejskich rynkach. W trakcie 2021 r. maksymalne wartości oraz dynamikę średnich zarejestrowano w połowie roku. Wyłącznie w III kwartale zarejestrowano nieznaczny spadek cen do poziomu 119 zł/m<sup>2</sup>. (Rys. 91)



Rys. 91. Poziom i dynamika zmian średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w Polsce w latach 2016-2021

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Lokalny rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w 2021 r. cechował się zauważalnym zróżnicowaniem cen. W 13 województwach rozpiętość średnich była niska, na poziomie 6-34 zł/m<sup>2</sup>, z czego w 6 regionach współwystępowała z niskimi cenami (lubuskim, warmińsko-mazurskim, świętokrzyskim, łódzkim i lubelskim). W wielkopolskim i zachodniopomorskim ceny należały do wysokich (przy niskiej rozpiętości), natomiast w pozostałych 6 województwach kształtowały się na średnim poziomie. Pozostałe 3 województwa (mazowieckie, pomorskie i małopolskie) charakteryzowały się wysokimi cenami o zróżnicowanym rozkładzie zmian wartości, od 66 zł/m<sup>2</sup> do 143 zł/m<sup>2</sup>. (Rys. 92)



Rys. 92. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę ogółem oraz zakres ich zmian w 2021 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

## 5.2. Kształtowanie się cen lokali mieszkalnych w województwach i wybranych miastach

### 5.2.1. Województwo dolnośląskie

W województwie dolnośląskim poziom cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wzrastał stosunkowo powoli od 2016 r., z ok. 5400 zł/m<sup>2</sup> do ok. 5800 zł/m<sup>2</sup> w 2020 r. Wyraźny wzrost średnich wystąpił na przestrzeni kolejnych kwartałów 2021 r., z ok. 6600 zł/m<sup>2</sup> do niespełna 7500 zł/m<sup>2</sup>. Dynamiczna zmiana cen dotyczyła także sytuacji obserwowanej na rynku wtórnym, z ok. 3500 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do niespełna 5700 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r.

Rynek pierwotny w Jeleniej Górze cechował się wahaniem średnich w badanym okresie, od ok. 3500 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ponad 5700 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. Rynek wtórny notował trend wzrostowy od 2017 r., z niespełna 2300 zł/m<sup>2</sup> do prawie 4500 zł/m<sup>2</sup> na koniec 2021 r.

W Legnicy rynek pierwotny cechował się poziomem cen w zakresie ok. 3500–4500 zł/m<sup>2</sup> w okresie 2016–2020 r. oraz ok. 4800–5200 zł/m<sup>2</sup> w trakcie 2021 r. Ceny na rynku wtórnym oscylujące w granicach 2500–4300 zł/m<sup>2</sup> charakteryzowały się dodatnim trendem zmian (niewielki spadek średnich odnotowano jedynie w III kwartale 2021 r.).

Ceny na rynku pierwotnym w Wałbrzychu wzrosły z ok. 2600 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do niespełna 5500 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. Rynek wtórny cechował się trendem wzrostu średnich z ok. 1800 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ok. 3300 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r.

W latach 2016–2021 dynamiczny wzrost cen mieszkań wystąpił w stolicy województwa, gdzie ceny oscylowały w granicach ok. 5900–8300 zł/m<sup>2</sup> na rynku pierwotnym oraz w zakresie ok. 4800–8800 zł/m<sup>2</sup> na rynku wtórnym. (Tab. 40)

Tab. 40. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie dolnośląskim i w wybranych miastach województwa dolnośląskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	Rynek	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
							I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo dolnośląskie	P	5434	5515	5538	5731	5806	6606	114%	6989	106%	7302	104%	7465	102%
	W	3486	3524	3768	4124	4356	4843	111%	5028	104%	5328	106%	5685	107%
Jelenia Góra	P	3528	3660	3622	4122	5511	5083	92%	5321	105%	4905	92%	5711	116%
	W	2320	2295	2584	3033	3574	3733	104%	3895	104%	4242	109%	4485	106%
Legnica	P	3501	3622	3813	3788	4518	5125	113%	4961	97%	5215	105%	4771	91%
	W	2515	2564	2677	3132	3637	3789	104%	4182	110%	4126	99%	4347	105%
Wałbrzych	P	2636	2653	3037	3537	3193	3585	112%	3498	98%	4096	117%	5472	134%
	W	1820	1982	2077	2285	2524	2741	109%	2844	104%	3120	110%	3315	106%
Wrocław	P	5928	5921	6115	6430	6920	7346	106%	7819	106%	8098	104%	8263	102%
	W	4846	5115	5558	6153	7359	8024	109%	8164	102%	8499	104%	8845	104%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

### 5.2.2. Województwo kujawsko-pomorskie

Wzrost cen na rynku pierwotnym w województwie kujawsko-pomorskim występował w okresie od 2016 r. do II kwartału 2021 r., z niecałych 4400 zł/m<sup>2</sup> do niespełna 6000 zł/m<sup>2</sup>. Rynek wtórny cechował się dodatnią dynamiką zmian średnich notowanych w regionie, mieszczących się w zakresie ok. 3000–5000 zł/m<sup>2</sup>.

W Bydgoszczy ceny lokali mieszkalnych oscylowały w granicach ok. 4800–6900 zł/m<sup>2</sup> na rynku pierwotnym oraz ok. 3500–5900 zł/m<sup>2</sup> na rynku wtórnym na przestrzeni lat 2016–2021.

Wyraźny wzrost poziomu średnich wystąpił w Toruniu, na rynku pierwotnym z niespełna 4000 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do niespełna 7300 zł/m<sup>2</sup> w III kwartale 2021 r. oraz na rynku wtórnym z ok. 4000 zł/m<sup>2</sup> w pierwszym roku objętym analizą do prawie 6700 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r.

We Włocławku ceny mieszkań w latach 2016–2021 mieściły się w zakresie ok. 3100–5300 zł/m<sup>2</sup> na rynku pierwotnym oraz ok. 2600–5000 zł/m<sup>2</sup> na rynku wtórnym. (Tab. 41)

Tab. 41. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie kujawsko-pomorskim i w wybranych miastach województwa kujawsko-pomorskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	Rynek	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
							I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo kujawsko-pomorskie	P	4380	4393	4565	4808	5381	5480	102%	5971	109%	5920	99%	5588	94%
	W	3016	3266	3548	3929	4410	4710	107%	4830	103%	4897	101%	4972	102%
Bydgoszcz	P	4830	4886	5234	5393	6240	6205	99%	6728	108%	6878	102%	6602	96%
	W	3532	3805	4202	4747	5308	5506	104%	5486	100%	5943	108%	5915	100%
Toruń	P	3990	4962	5162	5638	6136	6914	113%	6709	97%	7275	108%	6401	88%
	W	3995	4191	4566	5111	5986	6509	109%	6518	100%	6617	102%	6682	101%
Włocławek	P	3121	3074	3303	3726	3804	4796	126%	4792	100%	5253	110%	5124	98%
	W	2553	2589	2728	3111	3826	4240	111%	4632	109%	4703	102%	4956	105%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

### 5.2.3. Województwo lubelskie

Stabilny wzrost cen mieszkań na rynku pierwotnym cechował województwo lubelskie, z ok. 4900 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ponad 6100 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. Na rynku wtórnym średnie oscylowały w granicach ok. 3600–6200 zł/m<sup>2</sup>.

Tab. 42. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubelskim i w wybranych miastach województwa lubelskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	Rynek	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
							I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo lubelskie	P	4904	4966	5072	5275	5714	6083	106%	6092	100%	6114	100%	6144	100%
	W	3619	3704	4054	4486	4964	5365	108%	5545	103%	5791	104%	6151	106%
Biała Podlaska	P	3006	3116	2869	3253	3607	3573	99%	4021	113%	3895	97%	4160	107%
	W	3021	3020	3089	3342	3639	4063	112%	4220	104%	4294	102%	4509	105%
Chełm	P	3606	3475	3821	3972	4240	4836	114%	5039	104%	5547	110%	5247	95%
	W	2597	2649	2959	3312	3498	3707	106%	4259	115%	4097	96%	4536	111%
Lublin	P	5183	5241	5351	5700	6320	6455	102%	6571	102%	6559	100%	6808	104%
	W	4648	4766	5090	5592	6342	6714	106%	7106	106%	7153	101%	7659	107%
Zamość	P	3665	3354	3771	3658	4466	7301	163%	6917	95%	6273	91%	6047	96%
	W	2845	3074	3389	3982	4786	4705	98%	5249	112%	5357	102%	5457	102%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

Poziom cen na rynku pierwotnym w Białej Podlaskiej charakteryzował się wahaniami, najniższe średnie wystąpiły w 2018 r. (niecałe 2900 zł/m<sup>2</sup>), natomiast najwyższe w IV kwartale 2021 r. (niespełna 4200 zł/m<sup>2</sup>). Relatywnie niewielka dynamika zmian cechowała bielski rynek wtórny w okresie 2016–2019, z cenami mieszczącymi się w zakresie ok. 3000–3300 zł/m<sup>2</sup>, w kolejnych okresach odnotowano wzrost do ponad 4500 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r.

W Chełmie wartości średnich w latach 2016–2021 mieściły się w zakresie ok. 3500–5500 zł/m<sup>2</sup> na rynku pierwotnym oraz ok. 2600–4500 zł/m<sup>2</sup> na rynku wtórnym.



Stabilny trend wzrostu cen wystąpił na rynku pierwotnym w Lublinie, z niecałych 5200 zł/m<sup>2</sup> do ponad 6800 zł/m<sup>2</sup> oraz na rynku wtórnym z ok. 4600 zł/m<sup>2</sup> do niespełna 7700 zł/m<sup>2</sup>.

W okresie 2016–2020 zarejestrowano wahania poziomu cen lokali mieszkalnych na zamojskim rynku pierwotnym, które mieściły się w zakresie ok. 3400–4500 zł/m<sup>2</sup>, następnie wyraźny wzrost w I kwartale 2021 r. (do ok. 7300 zł/m<sup>2</sup>) oraz kolejno spadek w IV kwartale 2021 r. (do ok. 6000 zł/m<sup>2</sup>). Odmiennie prezentowała się sytuacja na rynku wtórnym, gdzie ceny cechowały się wzrostem z ok. 2800 zł/m<sup>2</sup> do niespełna 5500 zł/m<sup>2</sup>. (Tab. 42)

#### 5.2.4. Województwo lubuskie

Ceny na rynku pierwotnym w województwie lubuskim cechowały się trendem wzrostowym z ok. 3400 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do prawie 4800 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. Wzrost występował również na rynku wtórnym, z ok. 2500 zł/m<sup>2</sup> do prawie 4300 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r.

Stabilnie rosły ceny na rynku pierwotnym w Gorzowie Wielkopolskim, z ok. 3500 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do niespełna 5000 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. Wzrost poziomu średnich cechował również rynek wtórny, z ok. 2800 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do niecałych 5000 zł/m<sup>2</sup>.

Zauważalny dodatni trend zmiany cen mieszkań występował na rynku pierwotnym w Zielonej Górze, z ok. 3400 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do maksymalnie ok. 5500 zł/m<sup>2</sup> w II kwartale 2021 r., natomiast na rynku wtórnym z niespełna 3400 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do prawie 5100 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. (Tab. 43)

Tab. 43. Poziomy średnich cen 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubuskim i w wybranych miastach województwa lubuskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	Rynek	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
							I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo lubuskie	P	3399	3531	3812	3932	4384	4441	101%	4695	106%	4446	95%	4781	108%
	W	2513	2651	2790	3056	3536	3917	111%	3864	99%	3897	101%	4287	110%
Gorzów Wielkopolski	P	3521	3670	3760	3970	4485	4630	103%	4823	104%	4824	100%	4952	103%
	W	2856	2914	3177	3797	4252	4667	110%	4566	98%	4840	106%	4967	103%
Zielona Góra	P	3405	3976	4090	4097	4636	4954	107%	5545	112%	4829	87%	5208	108%
	W	3388	3430	3523	4052	4448	4692	105%	5049	108%	4927	98%	5089	103%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

#### 5.2.5. Województwo łódzkie

Ceny na rynku pierwotnym w województwie łódzkim odnotowały wzrost z niespełna 4400 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ok. 6300 zł/m<sup>2</sup> w II kwartale 2021 r., następnie nieznaczny spadek do ok. 6100 zł/m<sup>2</sup> na koniec roku. Stabilnym wzrostem cechowały się natomiast średnie na rynku wtórnym, z ok. 3100 zł/m<sup>2</sup> do prawie 5400 zł/m<sup>2</sup>.

Dodatni trend zmiany cen wystąpił także na rynku pierwotnym w Łodzi, z niecałych 4600 zł/m<sup>2</sup> do ok. 6600 zł/m<sup>2</sup> oraz na rynku wtórnym, na którym odnotowano zmiany średnich z ok. 3400 zł/m<sup>2</sup> do ponad 6100 zł/m<sup>2</sup>.

Wahania cen występowały na rynku pierwotnym w Piotrkowie Trybunalskim, z niespełna 3600 zł/m<sup>2</sup> do ponad 5600 zł/m<sup>2</sup> oraz na rynku wtórnym, na którym odnotowano wzrost średnich z ok. 2800 zł/m<sup>2</sup> do ponad 4700 zł/m<sup>2</sup>.

W przypadku powiatu sieradzkiego wystąpił zauważalny wzrost cen na rynku pierwotnym z ok. 2600 zł/m<sup>2</sup> do ponad 4700 zł/m<sup>2</sup> w III kwartale 2021 r. Podobną sytuację zarejestrowano

na rynku wtórnym, gdzie średnie w badanym okresie oscylowały w granicach ok. 2300-4500 zł/m<sup>2</sup>.

Skierniewice także cechowały się wzrostem poziomu cen na rynku pierwotnym do 2020 r., z niespełna 4100 zł/m<sup>2</sup> do blisko 5900 zł/m<sup>2</sup> oraz okresowymi wahaniami w 2021 r. z maksymalną wartością odnotowaną w III kwartale (prawie 6500 zł/m<sup>2</sup>). Wzrost średnich mieszczących się w zakresie ok. 3400-5700 zł/m<sup>2</sup> wystąpił również na rynku wtórnym. (Tab. 44)

Tab. 44. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie łódzkim i w wybranych miastach województwa łódzkiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	Rynek	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
							I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo łódzkie	P	4373	4577	4874	5179	5598	6044	108%	6293	104%	6096	97%	6081	100%
	W	3131	3297	3582	4098	4688	4926	105%	5086	103%	5356	105%	5395	101%
Łódź	P	4575	4809	5087	5418	5837	6347	109%	6529	103%	6500	100%	6601	102%
	W	3419	3712	3993	4579	5197	5484	106%	5588	102%	5920	106%	6136	104%
Piotrków Trybunalski	P	4120	3668	3551	4453	4631	4484	97%	4896	109%	4885	100%	5636	115%
	W	2755	3187	2929	3476	4104	4041	98%	4210	104%	4716	112%	4741	101%
Sieradz (dane dla powiatu)	P	2620	3148	3380	3425	3761	4568	121%	4609	101%	4718	102%	4535	96%
	W	2270	2499	2770	3088	3512	3636	104%	3840	106%	4197	109%	4519	108%
Skierniewice	P	4094	4183	4386	5302	5889	5749	98%	5835	101%	6482	111%	5808	90%
	W	3436	3506	3728	4274	4906	5430	111%	5744	106%	5264	92%	5707	108%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

## 5.2.6. Województwo małopolskie

W województwie małopolskim odnotowało zauważalny wzrost poziomu cen na rynku pierwotnym z niecałkowicie 6300 zł/m<sup>2</sup> w 2017 r. do niespełna 8600 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. Wyraźny wzrost wystąpił również na rynku wtórnym z ok. 5000 zł/m<sup>2</sup> do prawie 8300 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r.

W przypadku Krakowa poziom cen na rynku pierwotnym cechował się wysokim wzrostem średnich z ok. 6600 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do niespełna 10000 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. Podobną sytuację zaobserwowano na rynku wtórnym, gdzie przeciętne ceny oscylowały w granicach ok. 6000-9800 zł/m<sup>2</sup>.

Charakter zmian cen na rynku pierwotnym w Nowym Sączu jest trudny do jednoznacznej oceny z uwagi brak danych dotyczących liczby zarejestrowanych transakcji w latach 2019–2020. Jednakże najniższe ceny odnotowano w 2017 r. (ok. 3100 zł/m<sup>2</sup>), natomiast najwyższe w III kwartale 2021 r. (ok. 6200 zł/m<sup>2</sup>). Rynek wtórny charakteryzował się trendem wzrostowym z ok. 3000 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do niespełna 5200 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r.

Tab. 45. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie małopolskim i w wybranych miastach województwa małopolskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	Rynek	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
							I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo małopolskie	P	6404	6278	6400	6681	7424	7734	104%	8128	105%	8116	100%	8569	106%
	W	4964	5230	5393	6267	7027	7496	107%	7860	105%	8072	103%	8283	103%
Kraków	P	6617	6582	6700	7074	8177	8368	102%	8773	105%	8595	98%	9970	116%
	W	6046	6363	6696	7555	8434	8874	105%	9150	103%	9496	104%	9844	104%
Nowy Sącz	P	3645	3099	4247	-	-	5760	-	5768	100%	6193	107%	5533	89%
	W	3044	3072	3301	3615	4275	4635	108%	4771	103%	4681	98%	5189	111%
Tarnów	P	3639	3603	4023	4329	4364	4193	96%	4979	119%	4622	93%	5046	109%
	W	2920	2966	3124	3398	4057	4229	104%	4113	97%	4672	114%	4747	102%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

Na przestrzeni lat 2016–2021 najniższe ceny na rynku pierwotnym w Tarnowie zarejestrowano w 2017 r. (ok. 3600 zł/m<sup>2</sup>), natomiast najwyższe w IV kwartale 2021 r. (ok. 5000 zł/m<sup>2</sup>). Dodatni trend zmian cen mieszkań występował również na rynku wtórnym, gdzie ceny oscylowały w zakresie ok. 2900–4700 zł/m<sup>2</sup>. (Tab. 45)

### 5.2.7. Województwo mazowieckie

W latach 2016–2021 ceny mieszkań w województwie mazowieckim oscylowały w granicach ok. 6700–8300 zł/m<sup>2</sup> na rynku pierwotnym oraz w zakresie ok. 6700–9400 zł/m<sup>2</sup> na rynku wtórnym.

W powiecie ciechanowskim na rynku pierwotnym najniższe średnie odnotowano w 2018 r. (niecałe 3200 zł/m<sup>2</sup>), natomiast najwyższe w II kwartale 2021 r. (ponad 4400 zł/m<sup>2</sup>). Rynek wtórny cechował się wzrostem poziomu cen mieszkań z ok. 2400 zł/m<sup>2</sup> w 2017 r. do niespełna 4600 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r.

Tab. 46. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie mazowieckim i w wybranych miastach województwa mazowieckiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	Rynek	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
							I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo mazowieckie	P	6749	6807	6862	6682	7229	7958	110%	8338	105%	8036	96%	6156	77%
	W	6691	6910	7503	7770	8112	9065	112%	9447	104%	9279	98%	7572	82%
Ciechanów (dane dla powiatu)	P	3591	3156	3075	3589	3908	4068	104%	4433	109%	3889	88%	4135	106%
	W	2582	2441	2602	2991	3904	3556	91%	3726	105%	4104	110%	4565	111%
Ostrołęka	P	4007	3829	3617	3584	4146	4035	97%	4630	115%	-	-	-	-
	W	2869	2784	2971	3442	4037	4649	115%	4389	94%	4944	113%	4853	98%
Płock	P	4172	4102	4179	4541	4604	4656	101%	4443	95%	4564	103%	5150	113%
	W	3366	3384	3477	3779	4163	4424	106%	4817	109%	4628	96%	5306	115%
Radom	P	4071	3878	4126	4478	4653	4419	95%	5284	120%	5709	108%	5539	97%
	W	2739	2943	3108	3704	4253	4542	107%	4811	106%	5021	104%	5625	112%
Siedlce	P	3977	4119	4238	4721	5071	5613	111%	5361	96%	5939	111%	6103	103%
	W	3504	3656	3903	4389	5149	5522	107%	5765	104%	6203	108%	5979	96%
Warszawa	P	7712	8279	8586	8387	9153	10063	110%	10648	106%	10555	99%	8808	83%
	W	7857	8161	8866	9518	10750	11454	107%	11711	102%	12063	103%	12233	101%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

Rynek pierwotny w Ostrołęce cechował się spadkiem cen z ok. 4000 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do niecałych 3600 zł/m<sup>2</sup> w 2019 r. Wzrost średnich w kolejnych okresach osiągnął maksimum w II kwartale 2021 r. (ok. 4600 zł/m<sup>2</sup>), przy czym w kolejnych dwóch kwartałach nie odnotowano transakcji. W przypadku rynku wtórnego zarejestrowano trend wzrostu cen z ok. 2800 zł/m<sup>2</sup> w 2017 r. do ponad 4900 zł/m<sup>2</sup> w III kwartale 2021 r.

Ceny w Płocku cechowały się stosunkowo niską dynamiką wzrostu z ok. 4100 zł/m<sup>2</sup> w 2017 r. do 5150 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. na rynku pierwotnym oraz z ok. 3400 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ok. 5300 zł/m<sup>2</sup> w ostatniej części 2021 r. na rynku wtórnym.

Poziom cen na rynku pierwotnym w Radomiu w okresie 2016–2020 mieścił się w zakresie ok. 3900–4700 zł/m<sup>2</sup>, natomiast na przestrzeni 2021 r. oscylował w granicach ok. 4400–5700 zł/m<sup>2</sup>. Wzrostowy trend cechował również radomski rynek wtórny z ok. 2700 zł/m<sup>2</sup> do 5600 zł/m<sup>2</sup>.

Wyraźny wzrost cen na rynku pierwotnym odnotowano w Siedlcach (z ok. 4000 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ponad 6100 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r.). W zbliżony sposób kształtowały się ceny

na rynku wtórnym, wzrastając z ok. 3500 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ponad 6200 zł/m<sup>2</sup> w III kwartale 2021 r.

Dotadni trend zmiany cen wystąpił także na rynku pierwotnym w Łodzi, z niecałych 4600 zł/m<sup>2</sup> do ok. 6600 zł/m<sup>2</sup> oraz na rynku wtórnym, na którym odnotowano zmiany średnich z ok. 3400 zł/m<sup>2</sup> do ponad 6100 zł/m<sup>2</sup>.

W latach 2016–2021 ceny na rynku pierwotnym w Warszawie mieściły się w zakresie ok. 7700–10600 zł/m<sup>2</sup>, natomiast na rynku wtórnym ok. 7900–12200 zł/m<sup>2</sup>. (Tab. 46)

### 5.2.8. Województwo opolskie

Województwo opolskie odnotowało wzrost poziomu cen na rynku pierwotnym z ok. 4000 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ponad 5400 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. Trend wzrostowy zarejestrowano również na rynku wtórnym, z ok. 2600 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ponad 4100 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r.

Wzrost cen występował także w Opolu, na rynku pierwotnym średnie mieściły się w zakresie ok. 4400–5800 zł/m<sup>2</sup>, natomiast na rynku wtórnym ok. 3800–6000 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. (Tab. 47)

Tab. 47. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie opolskim i Opolu w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	R y n e k	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
							I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo opolskie	P	4023	4166	4296	4674	5010	5287	106%	4824	91%	5200	108%	5432	104%
	W	2567	2591	2790	2998	3282	3391	103%	3571	105%	3780	106%	4136	109%
Opole	P	4359	4521	4613	5063	5403	5846	108%	5584	96%	5813	104%	5669	98%
	W	3830	3947	4420	4817	5272	5563	106%	5484	99%	5851	107%	6037	103%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

### 5.2.9. Województwo podkarpackie

Poziom cen na rynku pierwotnym w województwie podkarpackim notował trend wzrostowy z niecałych 4200 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do niespełna 5200 zł/m<sup>2</sup> w 2020 r., natomiast w trakcie 2021 r. mieścił się w zakresie ok. 5500–6400 zł/m<sup>2</sup>. Wyraźny wzrost średnich wystąpił również na rynku wtórnym, z ok. 3000 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ok. 5100 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r.

Rynek pierwotny w Krośnie cechował się wahaniami cen do początku 2021 r. oscylującymi w granicach ok. 3600–4300 zł/m<sup>2</sup>. Znacznie wyższe średnie zarejestrowano w III i IV kwartale 2021 r. (odpowiednio ok. 6200 zł/m<sup>2</sup> i 8800 zł/m<sup>2</sup>). Stabilnie ceny rosły na lokalnym rynku wtórnym, z ok. 2500 zł/m<sup>2</sup> do ponad 4500 zł/m<sup>2</sup>.

W analizowanym okresie w przypadku Przemyśla - ceny na rynku pierwotnym mieściły się w zakresie ok. 3150–4500 zł/m<sup>2</sup>, natomiast na rynku wtórnym ok. 2400–3800 zł/m<sup>2</sup>.

Rzeszów cechował się wzrostem cen na rynku pierwotnym z ok. 4500 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ponad 6700 zł/m<sup>2</sup> w II kwartale 2021 r. oraz spadkiem do ok. 5900 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. Trend wzrostowy wystąpił na rzeszowskim rynku wtórnym, z ok. 4300 zł/m<sup>2</sup> do niespełna 6800 zł/m<sup>2</sup>.

Rynek pierwotny w Tarnobrzegu wykazywał okresowy brak zarejestrowanych transakcji. Poziom cen mieszkań na tym rynku w latach 2018–2019 kształtował się na poziomie ok.

3800 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w III i IV kwartale 2021 r. niespełna 5200 zł i 5000 zł/m<sup>2</sup>. Rynek wtórny charakteryzował się wzrostem średnich cen z ok. 2300 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do prawie 4000 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. (Tab. 48)

Tab. 48. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podkarpackim i w wybranych miastach województwa podkarpackiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	Rynek						2021							
		2016	2017	2018	2019	2020	I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo podkarpackie	P	4188	4231	4533	4924	5166	5869	114%	6385	109%	5873	92%	5481	93%
	W	3002	3042	3509	3937	4469	4698	105%	4677	100%	5008	107%	5052	101%
Krosno	P	3627	4064	3696	4049	4346	4088	94%	-	-	6229	-	8810	141%
	W	2472	2545	2878	3046	3640	3732	103%	3964	106%	4140	104%	4528	109%
Przemysł	P	3642	3651	4264	4481	4240	3889	92%	3150	81%	3624	115%	4470	123%
	W	2401	2593	2550	2748	3006	3088	103%	3403	110%	3754	110%	3654	97%
Rzeszów	P	4497	4570	4796	5163	5459	6365	117%	6747	106%	6368	94%	5893	93%
	W	4280	4518	4624	5193	5637	5937	105%	5931	100%	6453	109%	6769	105%
Tarnobrzeg	P	-	-	3761	3752	-	-	-	-	-	5185	-	4980	96%
	W	2255	2398	2690	2900	3471	3553	102%	3626	102%	3965	109%	3960	100%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

### 5.2.10. Województwo podlaskie

Poziom cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w województwie podlaskim w latach 2016–2021 odnotował wzrost z ok. 4300 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ponad 5800 zł/m<sup>2</sup>, natomiast na rynku wtórnym z ok. 3500 zł/m<sup>2</sup> do 6100 zł/m<sup>2</sup>.

Ceny na rynku pierwotnym w Białymstoku wzrosły z ok. 4600 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ponad 6100 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. Zauważalnie wyższą dynamikę zmian średnich odnotowano na rynku wtórnym, z ok. 4000 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do prawie 7000 zł/m<sup>2</sup> w ostatniej części 2021 r.

W Łomży ceny na rynku pierwotnym kształtowały się na poziomie od ok. 3600 zł/m<sup>2</sup> w 2017 r. do niespełna 5200 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. W trakcie sześciu analizowanych lat średnie na rynku wtórnym oscylowały w granicach ok. 3100–5500 zł/m<sup>2</sup>.

W Suwałkach ceny na rynku pierwotnym przyjmowały wartości od ok. 3800 zł/m<sup>2</sup> w 2017 r. do niespełna 5300 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. Dodatkłą dynamiką zmian cen charakteryzował się lokalny rynek wtórny, gdzie w trakcie lat 2016–2021 zarejestrowano wzrost średnich z niecałych 2800 zł/m<sup>2</sup> do ponad 6000 zł/m<sup>2</sup>. (Tab. 49)

Tab. 49. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podlaskim i w wybranych miastach województwa podlaskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	Rynek						2021							
		2016	2017	2018	2019	2020	I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo podlaskie	P	4338	4461	4406	4864	5133	5378	105%	5549	103%	5647	102%	5842	103%
	W	3533	3620	3971	4431	5117	5478	107%	5614	102%	5842	104%	6100	104%
Białystok	P	4614	4724	4870	5228	5666	5932	105%	6114	103%	6060	99%	6135	101%
	W	4026	4165	4585	5219	5897	6322	107%	6433	102%	6624	103%	6977	105%
Łomża	P	3623	3594	3749	3920	4451	4506	101%	4736	105%	5152	109%	5172	100%
	W	3103	3167	3528	4124	4994	5394	108%	5523	102%	5123	93%	4932	96%
Suwałki	P	3881	3784	3860	4234	4447	5007	113%	4753	95%	4732	100%	5298	112%
	W	2870	3172	3554	3960	4574	4704	103%	5266	112%	5275	100%	6022	114%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

## 5.2.11. Województwo pomorskie

W latach 2016–2021 ceny mieszkań w województwie pomorskim oscylowały w granicach ok. 5600–8400 zł/m<sup>2</sup> na rynku pierwotnym oraz w zakresie ok. 4600–7700 zł/m<sup>2</sup> na rynku wtórnym.

Średnie na rynku pierwotnym w Gdańsku notował stabilny wzrost w całym badanym okresie z ok. 6000 zł/m<sup>2</sup> do prawie 9800 zł/m<sup>2</sup>. Wyraźny wzrost wystąpił również na rynku wtórnym, z 5500 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do niespełna 10 200 zł/m<sup>2</sup> w III kwartale 2021 r.

Ceny na rynku pierwotnym w Słupsku kształtowały się na poziomie ok. 3400–4000 zł/m<sup>2</sup> w latach 2016–2020, natomiast w trakcie 2021 r. osiągały zakres ok. 4000–4900 zł/m<sup>2</sup>. Rynek wtórny odnotował zauważalny wzrost średnich z niecałych 3000 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do niespełna 4600 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r.

Ceny na rynku pierwotnym w powiecie gdańskim mieścił się w zakresie ok. 4300–5100 zł/m<sup>2</sup> w latach 2016–2020, natomiast w 2021 r. oscylował w granicach ok. 4800–6500 zł/m<sup>2</sup>. Lokalny rynek wtórny cechował się stabilnym wzrostem średnich z ok. 3800 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do prawie 6900 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r.

Nieznaczny wzrost poziomu cen zarejestrowano na rynku pierwotnym w powiecie kartuskim, z ok. 3600 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ponad 4800 zł/m<sup>2</sup> w III kwartale 2021 r. Rynek wtórny odnotował wzrost z ok. 3100 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ponad 5600 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r.

Na przestrzeni sześciu analizowanych lat w powiecie nowodworskim ceny mieszkań na rynku pierwotnym przyjmowały wartości mieszczące się w zakresie ok. 4900–7850 zł/m<sup>2</sup>. Na rynku wtórnym średnie oscylowały w granicach ok. 3700–6900 zł/m<sup>2</sup>.

Tab. 50. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie pomorskim, konurbacji trójmiejskiej i w wybranych miastach województwa pomorskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	R y n e k	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
							I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo pomorskie	P	5602	6132	6029	6400	6907	7390	107%	7046	95%	7373	105%	8430	114%
	W	4553	4922	5323	5875	6586	7312	111%	7355	101%	7461	101%	7722	103%
Gdańsk	P	6045	6791	6873	7518	8118	8366	103%	8522	102%	9491	111%	9788	103%
	W	5500	6142	6887	7637	8830	9485	107%	9500	100%	10156	107%	10102	99%
Słupsk	P	3682	3587	3448	3472	3996	4813	120%	4393	91%	4046	92%	4872	120%
	W	2992	2976	3159	3456	3853	3965	103%	4419	111%	4474	101%	4560	102%
powiat gdański	P	4430	4322	4573	4923	5083	4766	94%	5622	118%	5836	104%	6486	111%
	W	3783	4054	4615	5152	5746	6122	107%	6069	99%	6577	108%	6876	105%
powiat kartuski	P	3571	3605	3762	3808	4603	4034	88%	4682	116%	4801	103%	4799	100%
	W	3085	3484	3845	4353	4579	4666	102%	5516	118%	5073	92%	5643	111%
powiat nowodworski	P	7850	6312	4744	6141	6591	5860	89%	4938	84%	4938	100%	6754	137%
	W	3882	3715	3831	4092	5241	5041	96%	5011	99%	4435	89%	6881	155%
powiat wejherowski	P	3960	4207	4413	4435	4765	4691	98%	5364	114%	4907	91%	5515	112%
	W	3930	3990	4520	4896	5173	5570	108%	6007	108%	5940	99%	6490	109%
Gdynia	P	6740	6763	7281	7516	8525	10885	128%	9585	88%	8561	89%	9958	116%
	W	5493	6023	6419	7018	7881	8684	110%	9092	105%	8999	99%	9267	103%
Sopot	P	10774	13379	15555	14032	13403	15738	117%	14639	93%	-	-	23754	-
	W	8586	9582	10640	11144	11917	14263	120%	13634	96%	13049	96%	14564	112%

- konurbacja trójmiejska

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

Powiat wejherowski odnotował wzrost cen na rynku pierwotnym z niespełna 4000 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ponad 5500 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. Średnie na rynku wtórnym w 2016 r. również kształtowały się na poziomie powyżej 3900 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w wyniku wzrostu w IV kwartale 2021 r. zbliżyły się do ok. 6500 zł/m<sup>2</sup>.

Ceny na rynku pierwotnym w Gdyni oscylowały w zakresie ok. 6700-10 900 zł/m<sup>2</sup>. Średnie na rynku wtórnym wzrastały z niespełna 5500 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ok. 9300 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r.

Maksymalny poziom cen na tle województwa występował na rynku pierwotnym w Sopocie, z ok. 10 800 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do blisko 23 800 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. Rynek wtórny notował wzrost średnich z ok. 8600 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do niespełna 14 600 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. (Tab. 50)

### 5.2.12. Województwo śląskie

Rynek pierwotny w województwie śląskim cechował się wzrostem cen mieszkań z ok. 3900 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do blisko 5600 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. W przypadku rynku wtórnego w latach 2016-2021 odnotowano wzrost poziomu średnich oscylujących w zakresie ok. 2600 zł/m<sup>2</sup> do ponad 4400 zł/m<sup>2</sup>.

Ceny na rynku pierwotnym w Bielsku-Białej w latach 2016-2021 odnotowały wzrost z ok. 4100 zł/m<sup>2</sup> do blisko 6100 zł/m<sup>2</sup>, natomiast na rynku wtórnym z ok. 3100 zł/m<sup>2</sup> do ponad 5800 zł/m<sup>2</sup>.

W Bytomiu średnie na rynku pierwotnym oscylowały w granicach ok. 2500 zł/m<sup>2</sup> (2016 r.) do maksymalnie ok. 5400 zł/m<sup>2</sup> (II kwartał 2021 r.). Lokalny rynek wtórny cechował się stabilnym wzrostem cen z ok. 1800 zł/m<sup>2</sup> do ponad 3300 zł/m<sup>2</sup>.

W analizowanym okresie w przypadku Chorzowa ceny na rynku pierwotnym oscylowały w granicach ok. 3600-4700 zł/m<sup>2</sup>, natomiast na rynku wtórnym w zakresie ok. 2500-4500 zł/m<sup>2</sup>.

Wzrost cen na rynku pierwotnym wystąpił w Częstochowie, z ok. 4100 zł/m<sup>2</sup> odnotowanych w 2016 r. do ponad 5800 zł/m<sup>2</sup> zarejestrowanych w IV kwartale 2021 r. Rynek wtórny charakteryzowały średnie mieszczące się w zakresie ok. 2800-5100 zł/m<sup>2</sup>.

W Dąbrowie Górniczej w latach 2016-2018 ceny na rynku pierwotnym nieznacznie spadły do poziomu ok. 4100 zł/m<sup>2</sup>, a następnie wzrosły do ok. 5900 zł/m<sup>2</sup> (IV kwartał 2021 r.). Podobną sytuację zaobserwowano na rynku wtórnym, gdzie ceny wzrosły z ok. 2600 zł/m<sup>2</sup> do niespełna 4400 zł/m<sup>2</sup>.

W Gliwicach zaobserwowano wzrost poziomu cen na rynku pierwotnym z ok. 4400 zł/m<sup>2</sup> w 2017 r. do niespełna 6300 zł/m<sup>2</sup> na koniec 2021 r. oraz na rynku wtórnym z ok. 2900 zł/m<sup>2</sup> (2016 r.) do prawie 5000 zł/m<sup>2</sup> (IV kwartał 2021 r.).

Rynek pierwotny w Jaworznie cechował się wzrostem cen, z ok. 3100 zł/m<sup>2</sup> w 2017 r. do niespełna 5800 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r., przy czym w I kwartale 2021 r. nie zarejestrowano transakcji. Na rynku wtórnym średnie mieściły się w zakresie ok. 2900-4700 zł/m<sup>2</sup>.

Wyraźny wzrost średnich wystąpił na rynku pierwotnym w Katowicach, z ponad 3800 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ponad 6900 zł/m<sup>2</sup> w III kwartale 2021 r. Trend dodatni zmiany przeciętnych cen charakteryzował również rynek wtórny, gdzie odnotowano wzrost z ok. 3400 zł/m<sup>2</sup> do ponad 6100 zł/m<sup>2</sup>.

Ceny na rynku pierwotnym w Mysłowicach wzrosły z ok. 3600 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ponad 5100 zł/m<sup>2</sup> w 2020 r., zaś kwartalne średnie ceny w 2021 r. mieściły się w zakresie 4000–4700 zł/m<sup>2</sup>. Ceny na rynku wtórnym spadały z niespełna 2900 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ok. 2400 zł/m<sup>2</sup> w 2019 r., następnie wzrosły do ponad 4300 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r.

Na przestrzeni sześciu analizowanych lat w Piekarach Śląskich ceny mieszkań na rynku pierwotnym przyjmowały wartości mieszczące się w zakresie ok. 2400–4400 zł/m<sup>2</sup>. Na rynku wtórnym średnie oscylowały w granicach ok. 2100–3700 zł/m<sup>2</sup>.

Ceny na rynku pierwotnym w Rudzie Śląskiej ulegały nieznacznym wahaniom, do 2020 r. mieściły się w zakresie ok. 3200–3700 zł/m<sup>2</sup>, następnie w 2021 r. odnotowały wzrost do niespełna 4700 zł/m<sup>2</sup>. Rynek wtórny cechował się wzrostem średnich w badanym okresie, z ok. 2100 zł/m<sup>2</sup> do prawie 4100 zł/m<sup>2</sup>.

W Siemianowicach Śląskich poziom cen na rynku pierwotnym przyjmował wartości od blisko 2600 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ok. 6100 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. Ceny na rynku wtórnym wzrosły z ok. 2400 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ponad 4600 zł/m<sup>2</sup> na koniec 2021 r.

Trend wzrostu cen występował także na rynku pierwotnym w Sosnowcu, gdzie średnie oscylowały w granicach ok. 3500–5300 zł/m<sup>2</sup> na przestrzeni lat 2016–2021. Rynek wtórny odnotował wzrost cen z ok. 2400 zł/m<sup>2</sup> w latach 2016–2017 do niespełna 4300 zł/m<sup>2</sup> w III i IV kwartale 2021 r.

Ceny na rynku pierwotnym w Świętochłowicach wzrosły z ok. 3300 zł/m<sup>2</sup> w 2019 r. do ponad 5300 zł/m<sup>2</sup> w I kwartale 2021 r. Zbliżoną dynamikę zmian średnich odnotowano na rynku wtórnym, z ok. 2200 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do przeszło 3700 zł/m<sup>2</sup> w ostatniej części 2021 r.

W badanym okresie w odniesieniu do Tych ceny na rynku pierwotnym oscylowały w granicach ok. 4000–6600 zł/m<sup>2</sup>, natomiast na rynku wtórnym w zakresie ok. 3400–6000 zł/m<sup>2</sup>.

Poziom cen na rynku pierwotnym w Zabrze odnotował wzrost z ok. 3300 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ok. 5000 zł/m<sup>2</sup> w I kwartale 2021 r., natomiast w pozostałych kwartałach 2021 r. średnie kształtowały się na poziomie ok. 4400–4700 zł/m<sup>2</sup>. Średnie na rynku wtórnym w latach 2016–2021 mieściły się w zakresie ok. 2300–3900 zł/m<sup>2</sup>.

Powiat będziński notował wzrost cen na rynku pierwotnym z ok. 4000 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ok. 5200 zł/m<sup>2</sup> w I kwartale 2021 r., natomiast na rynku wtórnym z ok. 2300 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ponad 4200 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r.

Na rynku pierwotnym w powiecie gliwickim najniższe ceny zarejestrowano w 2017 r. (ok. 3300 zł/m<sup>2</sup>), natomiast najwyższe w II kwartale 2021 r. (niespełna 5200 zł/m<sup>2</sup>). Na rynku wtórnym średnie oscylowały w granicach ok. 2500–3900 zł/m<sup>2</sup>.

Powiat mikołowski odnotował spadek cen na rynku pierwotnym w okresie od 2016 r. do 2018 r., z ok. 4200 zł/m<sup>2</sup> do ok. 3800 zł/m<sup>2</sup>, następnie wzrost do III kwartału 2021 r.,



do niespełna 5900 zł/m<sup>2</sup> oraz na koniec 2021 r. nieznaczny spadek, do poziomu ok. 5600 zł/m<sup>2</sup>. W latach 2016–2021 rynek wtórny cechował się trendem wzrostu cen, z ok. 2800 zł/m<sup>2</sup> do ponad 4600 zł/m<sup>2</sup>.

Tab. 51. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie śląskim, konurbacji śląskiej i w miastach województwa śląskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	Rynek	2021												
		2016	2017	2018	2019	2020	I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo śląskie	P	3855	4138	4207	4548	4909	5197	106%	5384	104%	5403	100%	5562	103%
	W	2611	2680	2887	3253	3718	4007	108%	4167	104%	4246	102%	4415	104%
Bielsko-Biała	P	4068	4357	4233	4554	5115	5140	100%	6098	119%	5626	92%	5916	105%
	W	3106	3400	3773	4205	4727	4910	104%	5017	102%	5536	110%	5806	105%
Bytom	P	3043	2494	3088	3236	2857	3376	118%	5398	160%	3170	59%	4044	128%
	W	1752	1835	1926	2136	2523	2686	106%	2884	107%	3035	105%	3348	110%
Chorzów	P	3649	3960	3727	4271	4597	3884	84%	3928	101%	4721	120%	4291	91%
	W	2508	2712	2906	3211	3502	3870	111%	4103	106%	4166	102%	4489	108%
Częstochowa	P	4089	4524	4751	4883	4995	5198	104%	5327	102%	5101	96%	5825	114%
	W	2847	3007	3331	3816	4411	4616	105%	4694	102%	4819	103%	5120	106%
Dąbrowa Górnicza	P	4303	4123	4070	4631	4679	4967	106%	5277	106%	5059	96%	5927	117%
	W	2568	2583	2911	3240	3706	3834	103%	4188	109%	4417	105%	4393	99%
Gliwice	P	4520	4417	4835	5056	5414	6165	114%	5775	94%	6223	108%	6275	101%
	W	2939	2987	3188	3665	4014	4491	112%	4469	100%	4725	106%	4958	105%
Jaworzno	P	3355	3120	3161	3520	4902	-	-	4357	-	5138	118%	5778	112%
	W	2904	2941	3131	3621	4014	4188	104%	4601	110%	4691	102%	4666	99%
Katowice	P	3837	4174	4659	4934	5235	5552	106%	5926	107%	6943	117%	6647	96%
	W	3376	3527	4001	4572	5333	5623	105%	6031	107%	5910	98%	6136	104%
Mysłowice	P	3610	3449	4179	4601	5131	4746	92%	3964	84%	4387	111%	4520	103%
	W	2892	2778	2730	2406	3460	3752	108%	4001	107%	3785	95%	4301	114%
Piekary Śląskie	P	3588	2416	3518	3087	3708	3720	100%	4420	119%	4138	94%	4234	102%
	W	2173	2138	2294	2636	3019	3331	110%	3379	101%	3729	110%	3422	92%
Ruda Śląska	P	3362	3176	3441	3656	3509	3825	109%	4176	109%	4100	98%	4687	114%
	W	2052	2236	2367	2681	3102	3290	106%	3539	108%	3622	102%	4098	113%
Siemianowice Śląskie	P	2555	3748	3529	4433	3997	3045	76%	3375	111%	4425	131%	6104	138%
	W	2444	2488	2633	3335	3800	4038	106%	4272	106%	4526	106%	4648	103%
Sosnowiec	P	3501	3813	3973	4191	4848	5196	107%	5160	99%	5161	100%	5287	102%
	W	2410	2403	2555	2953	3204	3828	119%	4088	107%	4269	104%	4286	100%
Świętochłowice	P	3421	3643	4046	3291	4483	5320	119%	3580	67%	5026	140%	4847	96%
	W	2177	2358	2254	2722	3222	3209	100%	3526	110%	3658	104%	3748	102%
Tychy	P	4013	4301	4567	4887	5392	5971	111%	5908	99%	5964	101%	6606	111%
	W	3373	3553	3998	4398	4847	5178	107%	5471	106%	5475	100%	5966	109%
Zabrze	P	3312	3811	3897	4433	4304	5036	117%	4440	88%	4540	102%	4704	104%
	W	2330	2273	2381	2693	3141	3409	109%	3565	105%	3924	110%	3819	97%
powiat będziński	P	3991	4043	4307	4521	4770	5228	110%	4783	91%	-	-	5052	-
	W	2309	2486	2595	2908	3292	3557	108%	3769	106%	3774	100%	4209	112%
powiat gliwicki	P	3780	3294	3643	4147	4375	4779	109%	5188	109%	5141	99%	4689	91%
	W	2494	2479	2654	2818	3227	3634	113%	3489	96%	3476	100%	3919	113%
powiat mikołowski	P	4178	4093	3846	4143	4956	5005	101%	5673	113%	5897	104%	5629	95%
	W	2786	2952	2970	3150	3464	3855	111%	3961	103%	3969	100%	4627	117%
powiat rybnicki	P	-	-	-	3887	3791	-	-	-	-	-	-	-	-
	W	1878	2075	2081	2321	2911	2872	99%	2811	98%	3346	119%	3340	100%
powiat tarnogórski	P	3856	3396	3474	3930	4132	4346	105%	4409	101%	4410	100%	4498	102%
	W	2456	2296	2525	2933	3294	3643	111%	4040	111%	3944	98%	4233	107%
powiat bieruńsko-łędziński	P	2693	2580	2925	3414	4142	3845	93%	-	-	-	-	-	-
	W	2400	2669	2968	3100	3750	3773	101%	4267	113%	4332	102%	4674	108%

- konurbacja górnośląska

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

Powiat rybnicki charakteryzował się brakiem aktywności na rynku pierwotnym w latach 2016–2018 i 2021. Na przestrzeni lat 2019–2020 ceny oscylowały w granicach ok. 3900–3800 zł/m<sup>2</sup>. Średnie na rynku wtórnym odnotowały wzrost z poziomu ok. 1900 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ponad 3300 zł/m<sup>2</sup> na koniec 2021 r.

Ceny na rynku pierwotnym w powiecie tarnogórskim wzrosły z ok. 3400 zł/m<sup>2</sup> w 2017 r. do niespełna 4500 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021. Analogiczny trend występował na rynku wtórnym,

najniższe ceny zarejestrowano w 2017 r. (ok. 2300 zł/m<sup>2</sup>), natomiast najwyższe w na koniec 2021 r. (ok. 4200 zł/m<sup>2</sup>).

Poziom cen na rynku pierwotnym w powiecie bieruńsko-lędzińskim odnotował wzrost z ok. 2600 zł/m<sup>2</sup> w 2017 r. do ponad 4100 zł/m<sup>2</sup> w 2020 r., natomiast na rynku wtórnym z 2400 zł/m<sup>2</sup> do niespełna 4700 zł/m<sup>2</sup>. (Tab. 51)

### 5.2.13. Województwo świętokrzyskie

W latach 2016–2021 ceny mieszkań w województwie świętokrzyskim oscylowały w granicach ok. 4400–5900 zł/m<sup>2</sup> na rynku pierwotnym oraz w zakresie ok. 3000–4900 zł/m<sup>2</sup> na rynku wtórnym.

Analogiczny schemat wzrostu cen wystąpił w Kielcach – na rynku pierwotnym z ok. 4500 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ponad 6200 zł/m<sup>2</sup> w III kwartale 2021 r., natomiast na rynku wtórnym z ok. 3700 zł/m<sup>2</sup> w latach 2016–2017 do prawie 6200 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. (Tab. 52)

Tab. 52. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie świętokrzyskim i Kielcach w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	Rynek	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
							I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo świętokrzyskie	P	4384	4628	4694	4980	5356	5658	106%	5890	104%	5932	101%	5710	96%
	W	2974	3065	3323	3687	4087	4286	105%	4696	110%	4871	104%	4623	95%
Kielce	P	4491	4727	4796	5049	5451	5907	108%	6005	102%	6209	103%	5942	96%
	W	3713	3693	4011	4391	4896	5245	107%	5589	107%	5966	107%	6178	104%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

### 5.2.14. Województwo warmińsko-mazurskie

Poziom cen na rynku pierwotnym w województwie warmińsko-mazurskim wzrósł z ok. 3900 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do blisko 5900 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. Rynek wtórny odznaczał się liniowym wzrostem średnich, z ok. 2800 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do niespełna 4700 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r.

Ceny w Elblągu odnotowały wzrost na rynku pierwotnym z ok. 3900 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ponad 5600 zł/m<sup>2</sup> w III kwartale 2021 r. oraz na rynku wtórnym z ok. 3000 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do prawie 5200 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r.

Wahania cen na rynku pierwotnym występowały w Olsztynie, przy czym ostatecznie w analizowanych latach ceny wzrosły z ok. 4800 zł/m<sup>2</sup> do ponad 7300 zł/m<sup>2</sup>. (Tab. 53)

Tab. 53. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie warmińsko-mazurskim i w wybranych miastach województwa warmińsko-mazurskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	Rynek	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
							I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo warmińsko-mazurskie	P	3905	4204	4243	4449	4970	5308	107%	5681	107%	5459	96%	5760	106%
	W	2823	2933	3132	3442	3870	4241	110%	4405	104%	4502	102%	4686	104%
Elbląg	P	3946	4226	4226	4251	4552	4705	103%	5518	117%	5615	102%	4849	86%
	W	2979	3154	3367	3720	4450	4669	105%	4960	106%	5131	103%	5186	101%
Olsztyn	P	4834	4801	5097	5340	5801	5835	101%	6134	105%	6117	100%	7323	120%
	W	4085	4190	4519	5102	5486	5858	107%	6085	104%	6174	101%	6709	109%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

## 5.2.15. Województwo wielkopolskie

Stagnacja cenowa cechowała rynek pierwotny w województwie wielkopolskim, gdzie ceny w latach 2016–2018 i 2020 wynosiły ok. 5000 zł/m<sup>2</sup> oraz ok. 4700 zł/m<sup>2</sup> w 2019 r. Kwartalny wzrost średnich odnotowano dopiero w 2021 r. – ceny mieściły się wówczas w zakresie ok. 5700–6200 zł/m<sup>2</sup>. Dodatnia dynamika zmian średnich utrzymywała się natomiast na rynku wtórnym, gdzie zaobserwowano wzrost z ok. 3700 zł/m<sup>2</sup> do ponad 4800 zł/m<sup>2</sup>.

Tab. 54. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie wielkopolskim i w wybranych miastach województwa wielkopolskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	Rynek	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
							I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo wielkopolskie	P	4966	5017	4982	4695	5019	5965	119%	5891	99%	6240	106%	5731	92%
	W	3659	3756	4013	4028	4441	4658	105%	4669	100%	4752	102%	4823	101%
Kalisz	P	3471	2928	3575	4071	4361	4635	106%	4676	101%	4510	96%	5259	117%
	W	2624	2639	2994	3456	3915	3776	96%	4189	111%	4271	102%	4570	107%
Konin	P	4215	4210	4128	4030	5141	5446	106%	5365	99%	5286	99%	5627	106%
	W	2944	2948	3010	3310	3860	3734	97%	3890	104%	3991	103%	4063	102%
Leszno	P	3690	4052	4573	4302	4372	4572	105%	4887	107%	4535	93%	5474	121%
	W	3067	3148	3532	3732	3762	3899	104%	3937	101%	4185	106%	4207	101%
Pita (dane dla powiatu)	P	3841	4068	4058	4370	4718	4981	106%	4856	97%	5021	103%	5136	102%
	W	2675	2933	3459	3931	4235	4509	106%	4105	91%	4810	117%	4895	102%
Poznań	P	6109	6279	6395	6572	6840	7570	111%	7811	103%	8126	104%	7632	94%
	W	5025	5289	5740	6169	6819	7095	104%	7311	103%	7992	109%	7341	92%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

W Kaliszu występował wzrost poziomu cen na rynku pierwotnym z ok. 2900 zł/m<sup>2</sup> w 2017 r. do niespełna 5300 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. Rynek wtórny również cechował się wzrostem średnich, z ok. 2600 zł/m<sup>2</sup> w latach 2016–2017 do prawie 4600 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r.

W przypadku Konina ceny na rynku pierwotnym nieznacznie spadały w latach 2016–2019, z ok. 4200 zł/m<sup>2</sup> do ponad 4000 zł/m<sup>2</sup>, a następnie wzrosły do poziomu ok. 5600 zł/m<sup>2</sup> zarejestrowanego na koniec 2021 r. Natomiast rynek wtórny na przestrzeni sześciu analizowanych lat charakteryzował się wzrostem średnich, z ok. 2900 zł/m<sup>2</sup> do niespełna 4100 zł/m<sup>2</sup>.

Na przestrzeni lat 2016–2021 ceny na rynku pierwotnym w Lesznie mieściły się w zakresie ok. 3700–5500 zł/m<sup>2</sup>, natomiast na rynku wtórnym ok. 3100–4200 zł/m<sup>2</sup>.

W powiecie pilskim średnie zarejestrowane na rynku pierwotnym odnotowały wzrost z ok. 3800 zł/m<sup>2</sup> do ok. 5100 zł/m<sup>2</sup>. W podobny sposób kształtowały się ceny na rynku wtórnym, gdzie także wystąpił wzrost (z ok. 2700 zł/m<sup>2</sup> do prawie 4900 zł/m<sup>2</sup>).

Poziom cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w stolicy województwa wielkopolskiego w latach 2016–2021 odnotował wzrost z ok. 6100 zł/m<sup>2</sup> do ponad 8100 zł/m<sup>2</sup>, natomiast na rynku wtórnym z ok. 5000 zł/m<sup>2</sup> do 8000 zł/m<sup>2</sup>. (Tab. 54)

## 5.2.16. Województwo zachodniopomorskie

Na przestrzeni sześciu analizowanych lat w województwie zachodniopomorskim ceny mieszkań na rynku pierwotnym przyjmowały wartości mieszczące się w zakresie ok. 4950–7300 zł/m<sup>2</sup>. Na rynku wtórnym średnie oscylowały w granicach ok. 3250–5200 zł/m<sup>2</sup>.

Na rynku w Koszalinie nie odnotowano transakcji w latach 2020–2021. W latach 2016–2019 na rynku pierwotnym ceny wzrosły z 4300 zł/m<sup>2</sup> do ok. 5000 zł/m<sup>2</sup>, natomiast na rynku wtórnym z ok. 3300 zł/m<sup>2</sup> do niespełna 4500 zł/m<sup>2</sup>.

W latach 2016–2021 ceny mieszkań w Szczecinie oscylowały w granicach ok. 4800–6500 zł/m<sup>2</sup> na rynku pierwotnym oraz w zakresie ok. 3850–6700 zł/m<sup>2</sup> na rynku wtórnym. (Tab. 55).

Tab. 55. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie zachodniopomorskim i w wybranych miastach województwa zachodniopomorskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	Rynek	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
							I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo zachodniopomorskie	P	4950	5007	5857	5724	6645	7329	110%	6780	93%	6902	102%	7189	104%
	W	3250	3394	3574	4052	3911	4412	113%	4696	106%	4899	104%	5164	105%
Koszalin	P	4300	4352	4569	5012	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	W	3307	3604	3864	4471	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Szczecin	P	4782	4939	5245	5486	6065	5726	94%	6451	113%	6207	96%	5036	81%
	W	3850	4064	4440	5051	5342	5864	110%	6182	105%	6699	108%	6623	99%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

## 5.3. Kształtowanie się cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi

### 5.3.1. Województwo dolnośląskie

Poziom cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w województwie dolnośląskim w latach 2016–2021 odnotował wzrost z 61 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 352 zł/m<sup>2</sup> w III kwartale 2021 r. (352 zł/m<sup>2</sup>). Maksymalna dynamika zmian średnich w regionie i jego stolicy wystąpiła w 2020 r. We Wrocławiu ceny oscylowały w granicach 35–1873 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w Jeleniej Górze w zakresie 90–733 zł/m<sup>2</sup>. Średnie w Legnicy wzrosły z 494 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 949 zł/m<sup>2</sup> w II kwartale 2021 r. Na koniec 2021 r. ceny nieruchomości mieszkaniowych w Wałbrzychu kształtowały się na poziomie 222 zł/m<sup>2</sup>. Porównując dynamikę zmian w ujęciu kwartalnym w 2021 r. w miastach można zauważyć większe różnice niż w przypadku średnich dla województwa. Szczytowe kwartalne zmiany cen charakteryzowały Wrocław – maksymalny wzrost dotyczył III kwartału roku, zaś rekordowy spadek II kwartału. (Tab. 56)

Tab. 56. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie dolnośląskim i w wybranych miastach województwa dolnośląskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo dolnośląskie	61	111	85	85	269	301	112%	309	103%	352	114%	313	89%
Jelenia Góra	207	90	474	403	385	541	141%	733	136%	539	74%	650	121%
Legnica	494	–	514	645	865	663	77%	949	143%	885	93%	894	101%
Wałbrzych	469	263	363	462	310	245	79%	446	182%	391	88%	222	57%
Wrocław	35	62	41	44	1345	1541	115%	606	39%	1873	309%	1269	68%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 5.3.2. Województwo kujawsko-pomorskie

Ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w województwie kujawsko-pomorskim charakteryzował wzrost, od 102 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 240 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. Na początku 2021 r. średnia dla regionu była wyższa o 21 zł niż w 2020 r., w kolejnych miesiącach nieznacznie spadła, by ponownie wzrosnąć w III oraz IV kwartale roku. Maksymalne ceny w 2021 r. wystąpiły w Toruniu w I kwartale (1212 zł/m<sup>2</sup>) oraz w Bydgoszczy w III kwartale (1198 zł/m<sup>2</sup>). Ceny w Bydgoszczy w pierwszych miesiącach 2021 r. wzrosły w porównaniu do roku poprzedniego o ok. 40%, w II kwartale nieznacznie spadły, w III ponownie wzrosły, o ok. 70%, by na koniec roku spaść o ok. 400 zł/m<sup>2</sup>.

Tab. 57. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie kujawsko-pomorskim i w wybranych miastach województwa kujawsko-pomorskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo kujawsko-pomorskie	102	161	189	187	205	226	110%	207	91%	233	113%	240	103%
Bydgoszcz	481	657	574	567	509	713	140%	711	100%	1198	168%	774	65%
Grudziądz	258	168	139	126	188	194	103%	282	145%	268	95%	256	96%
Toruń	503	600	494	580	845	1212	143%	1027	85%	805	78%	747	93%
Włocławek	355	280	264	260	274	156	57%	485	312%	507	105%	445	88%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W Toruniu średnia na początku 2021 r. wzrosła o 43% w stosunku do 2020 r., zaś na przestrzeni 2021 r. stale spadała, do 747 zł/m<sup>2</sup>. W Grudniędzu poziom cen małał do 2019 r. Od 2020 r. zaobserwowano wzrost, przy czym maksymalną wartość odnotowano w II kwartale 2021 r. (282 zł/m<sup>2</sup>). Podobna sytuacja miała miejsce we Włocławku, gdzie również w latach 2016–2019 wystąpił spadek średnich, a od 2020 r. wzrost. Rekordową cenę nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi we Włocławku zarejestrowano w III kwartale 2021 r. (507 zł/m<sup>2</sup>). (Tab. 57)

### 5.3.3. Województwo lubelskie

Najwyższą wartość przeciętnej ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w województwie lubelskim odnotowano w 2019 r. (170 zł/m<sup>2</sup>). Średnie w tym regionie ulegały wahaniom. W 2017 r. oraz w 2019 r. zaobserwowano wzrost, zaś w 2018 r. i 2020 r. spadek. W I kwartale 2021 r. cena nieruchomości mieszkaniowych ponownie wzrosła, a w II osiągnęła minimalną wartość na przestrzeni analizowanego okresu (102 zł/m<sup>2</sup>) – taką samą jak w 2016 r. W kolejnych miesiącach średnie w województwie wzrosły do poziomu 164 zł/m<sup>2</sup>, odnotowanego w IV kwartale roku. Ceny w badanych miastach województwa lubelskiego również ulegały wahaniom w trakcie analizowanego okresu. W Białej Podlaskiej maksymalną średnią zaobserwowano w 2020 r. (586 zł/m<sup>2</sup>), natomiast minimalną w 2017 r. (242 zł/m<sup>2</sup>). W Chełmie, Lublinie oraz Zamościu rekordowe ceny nieruchomości mieszkaniowych wystąpiły w III kwartale 2021 r., odpowiednio: 478 zł/m<sup>2</sup>, 586 zł/m<sup>2</sup> i 599 zł/m<sup>2</sup>. Najniższą średnią na rynkach lokalnych zarejestrowano w 2017 r. w Zamościu (176 zł/m<sup>2</sup>). (Tab. 58)

Tab. 58. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubelskim i w wybranych miastach województwa lubelskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo lubelskie	102	116	109	170	143	155	108%	102	66%	130	127%	164	126%
Biała Podlaska	284	242	256	322	586	423	72%	566	134%	459	81%	334	73%
Chełm	348	246	196	259	389	397	102%	302	76%	478	159%	313	66%
Lublin	389	380	401	562	354	459	130%	581	126%	586	101%	560	96%
Zamość	260	176	236	315	368	271	74%	531	196%	599	113%	523	87%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 5.3.4. Województwo lubuskie

W województwie lubuskim ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wzrosły, od 70 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 204 zł/m<sup>2</sup> w 2020 r. Średnia w lubuskim na początku 2021 r. spadła, o ok. 8%, następnie rostała do III kwartału, zaś w ostatniej części roku ponownie spadła, o ok. 16%. Maksymalną cenę w regionie odnotowano w III kwartale 2021 r. (232 zł/m<sup>2</sup>). Również w największych miastach województwa średnie charakteryzował trend wzrostu. W Gorzowie Wielkopolskim rekordową wysokość ceny zarejestrowano w II kwartale 2021 r. (524 zł/m<sup>2</sup>). W ostatnich miesiącach roku w Gorzowie Wielkopolskim odnotowano znaczny spadek średnich, do poziomu 218 zł/m<sup>2</sup>. W Zielonej Górze przeciętne ceny nieruchomości mieszkaniowych oscylowały w granicach 350–857 zł/m<sup>2</sup>. (Tab. 59)

Tab. 59. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubuskim i w wybranych miastach województwa lubuskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo lubuskie	70	149	191	177	204	187	92%	216	116%	232	107%	195	84%
Gorzów Wielkopolski	204	251	248	152	257	319	124%	524	164%	246	47%	218	89%
Zielona Góra	350	479	471	527	684	519	76%	736	142%	857	116%	801	93%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 5.3.5. Województwo łódzkie

Najniższy poziom cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w województwie łódzkim zaobserwowano w 2019 r. (163 zł/m<sup>2</sup>). W 2020 r. oraz w I kwartale 2021 r. odnotowano wzrost średnich, łącznie o 75 zł/m<sup>2</sup>, co ukształtowało maksymalną cenę nieruchomości mieszkaniowych w analizowanym okresie na poziomie 238 zł/m<sup>2</sup>. Kolejne miesiące odznaczały się spadkiem, o ok. 60 zł/m<sup>2</sup>, zaś ostatnie dwa kwartały minimalnym wzrostem, o 10 zł/m<sup>2</sup>. Na koniec 2021 r. przeciętne ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w tym regionie wynosiły 187 zł. W Łodzi ceny rosły do 2020 r., natomiast w trakcie 2021 r. ulegały znacznym wahaniom. Rekordową wartość średnich zarejestrowano w połowie 2021 r. (702 zł/m<sup>2</sup>), natomiast minimalną w ostatnim kwartale 2021 r. (273 zł/m<sup>2</sup>). W Piotrkowie Trybunalskim przeciętne ceny nieruchomości mieszkaniowych również utrzymywały trend wzrostu, kształtując się na poziomie od 281 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 683 zł/m<sup>2</sup> w I kwartale 2021 r. W powiecie sieradzkim oraz Skierniewicach zaobserwowano wahania średnich w analizowanym okresie. W Skierniewicach maksymalną wartość w 2021 r. odnotowano w IV kwartale (423 zł/m<sup>2</sup>), natomiast w powiecie sieradzkim w III kwartale (302 zł/m<sup>2</sup>). (Tab. 60)

Tab. 60. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie łódzkim i w wybranych miastach województwa łódzkiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo łódzkie	199	170	183	163	195	238	122%	177	75%	182	103%	187	102%
Łódź	446	491	554	549	685	624	91%	702	112%	454	65%	273	60%
Piotrków Trybunalski	281	285	300	353	394	683	173%	430	63%	292	68%	364	124%
Sieradz (dane dla powiatu)	141	136	219	173	177	114	64%	229	201%	302	132%	190	63%
Skierniewice	-	367	181	113	331	144	44%	224	155%	376	168%	423	113%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 5.3.6. Województwo małopolskie

Wahania cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na przestrzeni lat 2016–2020 zaobserwowano w Małopolsce. Maksymalne i minimalne roczne zmiany wystąpiły w Krakowie (325 zł i 15 zł). W 2021 r. ceny nieruchomości mieszkaniowych w województwie odnotowały wzrost do rekordowej wartości 349 zł/m<sup>2</sup> (II kwartał), w kolejnych miesiącach ceny spadły o 24%, zaś na koniec roku wzrosły o 16%, do 307 zł/m<sup>2</sup>. Dynamika zmian średnich wojewódzkich w 2021 r. była zbliżona do rozkładu wartości odnotowanych w miastach Małopolski. We wszystkich badanych ośrodkach w I kwartale zauważono spadki (najwyższy w Krakowie, 31%), kolejno w II kwartale wzrosty (maksymalny w Nowym Sączu, 90%), w III kwartale ponowne spadki (rekordowy w Nowym Sączu

i Tarnowie, 36%), natomiast w ostatnich miesiącach roku wzrosty (najwyższy w Tarnowie, 83%). W okresie objętym analizą minimalne ceny odnotowano: w Krakowie w I kwartale 2021 r. (773 zł/m<sup>2</sup>), w Nowym Sączu w 2016 r. (196 zł/m<sup>2</sup>) oraz w Tarnowie w 2018 r. (395 zł/m<sup>2</sup>). Maksymalne średnie zarejestrowano w II kwartale 2021 r. w Nowym Sączu (482 zł/m<sup>2</sup>), natomiast w IV kwartale 2021 r. w Krakowie (1513 zł/m<sup>2</sup>) oraz Tarnowie (762 zł/m<sup>2</sup>). (Tab. 61)

Tab. 61. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie małopolskim i w wybranych miastach województwa małopolskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo małopolskie	221	295	255	320	305	327	107%	349	107%	265	76%	307	116%
Kraków	871	1196	1014	1098	1113	773	69%	1369	177%	1273	93%	1513	119%
Nowy Sącz	196	334	335	426	302	253	84%	482	190%	306	64%	417	136%
Tarnów	410	459	395	488	437	434	99%	648	149%	416	64%	762	183%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 5.3.7. Województwo mazowieckie

W latach 2016–2021 ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w województwie mazowieckim oscyływały w granicach ok. 274–957 zł/m<sup>2</sup>. W stolicy średnie wahały się od 711 zł/m<sup>2</sup> (I kwartał 2021 r.) do 2580 zł/m<sup>2</sup> (2016 r.), natomiast w Płocku, Radomiu oraz Siedlcach zmiany cen kształtowały się na statystycznie znacznie niższym poziomie. Spadek średnich zaobserwowano w regionie i jego stolicy oraz w powiecie ciechanowskim. Minimalną cenę zarejestrowano w II kwartale 2021 r. w Ciechanowie (33 zł/m<sup>2</sup>), natomiast maksymalną w Warszawie w 2016 r. (2580 zł/m<sup>2</sup>). (Tab. 62)

Tab. 62. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie mazowieckim i w wybranych miastach województwa mazowieckiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo mazowieckie	957	305	300	274	329	325	99%	325	100%	309	95%	293	95%
Ciechanów (dane dla powiatu)	162	182	196	223	204	52	25%	33	65%	73	217%	79	109%
Ostrołęka	226	303	277	522	407	317	78%	689	217%	409	59%	1081	264%
Płock	334	394	467	435	486	547	113%	620	113%	675	109%	624	92%
Radom	433	365	360	406	449	341	76%	400	117%	394	99%	510	129%
Siedlce	309	434	426	415	254	406	160%	389	96%	324	83%	411	127%
Warszawa	2580	1036	969	1103	1282	711	55%	1599	225%	806	50%	993	123%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 5.3.8. Województwo opolskie

Ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w województwie opolskim wzrastały z 134 zł w 2016 r. do 247 zł w IV kwartale 2021 r. Maksymalny spadek średnich w regionie wystąpił w I kwartale 2021 r., o 43 zł/m<sup>2</sup>, przy czym w kolejnych miesiącach roku ceny ustabilizowały się na poziomie 243–249 zł/m<sup>2</sup>. Na przestrzeni sześciu analizowanych lat w Opolu ceny nieruchomości mieszkaniowych przyjmowały wartości mieszczące się w zakresie 559–1019 zł/m<sup>2</sup>. Rekordową średnią w stolicy regionu zarejestrowano w II kwartale 2021 r., natomiast minimalną w 2017 r. (Tab. 63)



Tab. 63. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie opolskim i Opolu w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo opolskie	134	157	224	209	239	196	82%	249	127%	243	98%	247	101%
Opole	570	559	629	720	845	754	89%	1019	135%	627	61%	797	127%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 5.3.9. Województwo podkarpackie

Ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w województwie podkarpackim w latach 2016–2021 oscylowały w granicach 112–242 zł/m<sup>2</sup>. Najniższą średnią w regionie zaobserwowano w 2017 r., natomiast najwyższą w II kwartale 2021 r. Poziom cen dla miast położonych w województwie ulegał wahaniom w trakcie analizowanych lat. Maksymalne wartości zarejestrowano na początku 2021 r. w Przemyślu (477 zł/m<sup>2</sup>), w połowie roku w Rzeszowie (476 zł/m<sup>2</sup>), w III kwartale w Tarnobrzegu (427 zł/m<sup>2</sup>), natomiast na końcu roku w Krośnie (481 zł/m<sup>2</sup>). (Tab. 64)

Tab. 64. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podkarpackim i w wybranych miastach województwa podkarpackiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo podkarpackie	119	112	154	167	143	172	121%	242	141%	174	72%	207	119%
Krosno	264	185	227	273	251	153	61%	260	170%	355	137%	481	135%
Przemyśl	177	162	188	199	270	477	177%	280	59%	293	105%	315	107%
Rzeszów	264	280	352	312	285	424	149%	476	112%	410	86%	445	109%
Tarnobrzeg	223	215	196	214	348	346	100%	295	85%	427	145%	265	62%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 5.3.10. Województwo podlaskie

W województwie podlaskim ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi odnotowały wzrost, z 252 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 312 zł/m<sup>2</sup> w III kwartale 2021 r. W analizowanym okresie średnie dla Białegostoku wzrosły o 360 zł/m<sup>2</sup>. Rekordową kwartalną dynamikę zmian cen nieruchomości mieszkaniowych w stolicy Podlasia odnotowano w III części 2021 r. (20%), natomiast najwyższą wartość zarejestrowano na koniec 2021 r. (1009 zł/m<sup>2</sup>). Poziom średnich w Łomży w latach 2016–2021 odnotował wzrost z 416 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 805 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. Cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w Suwałkach oscylowały w granicach 384–659 zł/m<sup>2</sup>. Skrajne wartości zarejestrowano w 2016 r. (maksimum) oraz w 2018 r. (minimum). (Tab. 65)

Tab. 65. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podlaskim i w wybranych miastach województwa podlaskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo podlaskie	252	252	277	277	294	250	85%	295	118%	312	106%	291	93%
Białystok	649	623	694	780	723	782	108%	818	105%	982	120%	1009	103%
Łomża	416	418	531	443	549	698	127%	548	79%	537	98%	805	150%
Suwałki	659	456	384	442	478	640	134%	440	69%	434	99%	543	125%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 5.3.11. Województwo pomorskie

W województwie pomorskim przeciętne ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi ulegały wahaniom na przestrzeni analizowanych lat. W I kwartale 2021 r. odnotowano minimalną średnią dla regionu, w wysokości 183 zł/m<sup>2</sup>, kolejne dwa kwartały zwiastowały znaczny wzrost cen, do 413 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w ostatniej części roku ponownie odnotowano spadek. Analizując zmiany cen nieruchomości mieszkaniowych dla konurbacji trójmiejskiej, również zauważa się wahania średnich, największe w 2021 r. Maksymalne poziomy cen w 2021 r. zarejestrowano w powiatach: gdańskim w III kwartale (752 zł/m<sup>2</sup>), kartuskim w IV kwartale (943 zł/m<sup>2</sup>), nowodworskim (684 zł/m<sup>2</sup>) i wejherowskim (529 zł/m<sup>2</sup>) w II kwartale. Dynamika zmian średnich była wyższa dla miast, niżeli dla województwa i powiatów. Rekordowy wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych odnotowano w Gdyni w IV kwartale 2021 r. (550%). Maksymalną średnią zarejestrowano w Sopocie w III kwartale 2021 r. (7381 zł/m<sup>2</sup>), natomiast minimalną w powiecie wejherowskim na koniec 2021 r. (98 zł/m<sup>2</sup>). (Tab. 66)

Tab. 66. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie pomorskim, konurbacji trójmiejskiej i w wybranych miastach województwa pomorskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo pomorskie	250	367	307	338	312	183	59%	339	185%	413	122%	245	59%
Gdańsk	783	1124	963	1135	783	892	114%	2467	277%	970	39%	239	25%
Słupsk	914	318	542	503	842	-	-	904	-	1066	118%	589	55%
powiat gdański	252	338	420	392	425	548	129%	571	104%	752	132%	546	73%
powiat kartuski	246	365	355	346	376	209	56%	657	314%	601	92%	943	157%
powiat nowodworski	314	426	332	267	461	253	55%	684	270%	557	81%	496	89%
powiat wejherowski	290	393	415	279	349	308	88%	529	172%	511	97%	98	19%
Gdynia	832	840	961	851	1270	1615	127%	1930	119%	753	39%	4141	550%
Sopot	917	1446	2978	4328	3008	5255	175%	-	-	7381	-	1835	25%

- konurbacja trójmiejska

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 5.3.12. Województwo śląskie

Na przestrzeni sześciu analizowanych lat w województwie śląskim ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi przyjmowały wartości mieszczące się w zakresie 86–430 zł/m<sup>2</sup>. W większości ośrodków należących do konurbacji śląskiej obserwowano wahania średnich, które przyjmowały lokalny charakter. Rekordowe pod względem wysokości kwartalne zmiany cen wystąpiły w powiecie rybnickim. Wartości średnich zarejestrowane w miastach zazwyczaj pozostawały wyższe niż w regionie (wyjątek stanowiły Katowice). Minimalną cenę odnotowano w stolicy województwa w I kwartale 2021 r. (32 zł/m<sup>2</sup>), natomiast maksymalną w powiecie rybnickim w IV kwartale 2021 r. (1763 zł/m<sup>2</sup>). (Tab. 67)

Tab. 67. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie śląskim, konurbacji śląskiej i w wybranych miastach województwa śląskiego w latach 2016-2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo śląskie	87	136	150	176	147	86	58%	125	145%	203	163%	340	168%
Bielsko-Biała	587	344	399	434	475	518	109%	379	73%	784	207%	690	88%
Bytom	138	1434	423	477	429	322	75%	419	130%	416	99%	542	130%
Chorzów	186	444	482	590	766	1379	180%	923	67%	897	97%	1029	115%
Częstochowa	208	269	298	316	350	330	94%	353	107%	327	93%	360	110%
Dąbrowa Górnicza	371	231	242	239	234	257	110%	375	146%	192	51%	269	140%
Gliwice	338	433	383	481	444	556	125%	697	125%	558	80%	556	100%
Jaworzno	51	279	349	322	388	416	107%	465	112%	549	118%	272	50%
Katowice	33	66	58	84	68	32	47%	49	152%	74	152%	280	377%
Mysłowice	490	461	333	387	480	607	126%	618	102%	552	89%	554	100%
Piekary Śląskie	248	337	451	587	652	680	104%	661	97%	494	75%	705	143%
Ruda Śląska	293	296	322	228	233	150	64%	239	159%	249	104%	249	100%
Siemianowice Śląskie	299	701	394	460	651	949	146%	525	55%	359	68%	407	113%
Sosnowiec	42	235	325	494	523	607	116%	595	98%	530	89%	670	126%
Świętochłowice	452	140	693	824	896	449	50%	1116	248%	1524	136%	101	7%
Tychy	32	570	502	575	684	739	108%	771	104%	670	87%	738	110%
Zabrze	85	505	343	425	466	491	105%	594	121%	563	95%	731	130%
powiat będziński	241	298	375	397	387	375	97%	528	141%	714	135%	592	83%
powiat gliwicki	240	237	188	301	250	337	135%	255	76%	347	136%	446	129%
powiat mikołowski	221	251	229	296	336	341	102%	351	103%	305	87%	432	142%
powiat rybnicki	130	124	146	168	180	184	103%	200	109%	176	88%	1763	1001%
powiat tarnogórski	239	209	359	338	439	509	116%	480	94%	463	96%	553	119%
powiat bieruńsko-lędziński	171	304	339	278	396	429	108%	313	73%	237	76%	403	170%

- konurbacja górnośląska

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 5.3.13. Województwo świętokrzyskie

W latach 2016-2021 ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w województwie świętokrzyskim oscyływały w granicach 75-246 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w Kielcach w zakresie 309-1051 zł/m<sup>2</sup>. Najniższe średnie w regionie i jego stolicy odnotowano w 2016 r., natomiast najwyższe w II kwartale 2021 r. (Tab. 68)

Tab. 68. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie świętokrzyskim i Kielcach w latach 2016-2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo świętokrzyskie	75	126	95	105	98	101	103%	246	244%	110	45%	109	99%
Kielce	309	405	457	633	462	566	122%	1051	186%	567	54%	750	132%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 5.3.14. Województwo warmińsko-mazurskie

Do 2019 r. ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w województwie warmińsko-mazurskim odnotowały liniowy spadek, z 158 zł/m<sup>2</sup> do 112 zł/m<sup>2</sup>. Pierwsze miesiące 2021 r. wiązały się z ok. 18% wzrostem średnich, w II i IV kwartale zarejestrowano niewielkie spadki, natomiast w III części roku wzrost, do maksymalnego poziomu 169 zł/m<sup>2</sup>. W Elblągu badany okres charakteryzował się wysokimi wahaniami cen nieruchomości mieszkaniowych, rekordową wartość odnotowano w 2020 r. (759 zł/m<sup>2</sup>), zaś minimalną w 2016 r. (281 zł/m<sup>2</sup>). W Olsztynie średnie wzrastały do początku 2021 r., przy czym maksymalną wartość odnotowano w III kwartale 2021 r. (1260 zł/m<sup>2</sup>). Na koniec okresu w obu miastach zaobserwowano spadki cen, w Olsztynie 39% (do 774 zł/m<sup>2</sup>), natomiast w Elblągu 28% (do 476 zł/m<sup>2</sup>). (Tab. 69)

Tab. 69. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie warmińsko-mazurskim i w wybranych miastach województwa warmińsko-mazurskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo warmińsko-mazurskie	158	135	120	112	112	132	118%	123	93%	169	138%	115	68%
Elbląg	281	688	627	347	759	628	83%	639	102%	660	103%	476	72%
Olsztyn	557	724	736	886	945	965	102%	945	98%	1260	133%	774	61%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 5.3.15. Województwo wielkopolskie

W województwie wielkopolskim maksymalną cenę nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi zarejestrowano w IV kwartale 2021 r. (458 zł/m<sup>2</sup>). Rok 2021 r. charakteryzował się stosunkowo niską dynamiką zmian średnich notowanych w regionie, różnica między I a IV kwartałem wynosiła 76 zł/m<sup>2</sup>. Minimalna cena nieruchomości mieszkaniowych w województwie wystąpiła w 2019 r. (318 zł/m<sup>2</sup>). W Kaliszu średnie kształtowały się na poziomie 315–551 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w Koninie skrajne ceny odnotowano w IV kwartale 2021 r. (521 zł/m<sup>2</sup>) oraz I kwartale 2021 r. (95 zł/m<sup>2</sup>). W Lesznie oraz powiecie pilskim minimalne wartości średnich zarejestrowano w 2017 r. W pierwszym z wymienionych ośrodków przeciętne ceny nieruchomości mieszkaniowych oscylowały w granicach 432–845 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w drugim w zakresie w 313–677 zł/m<sup>2</sup>. Najwyższym poziomem cen wśród miast regionu cechował się Poznań. Z wyjątkiem okresowych spadków zarejestrowanych w I i III kwartale 2021 r. w stolicy województwa obserwowano stały wzrost średnich, od 366 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 1652 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. (Tab. 70)

Tab. 70. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie wielkopolskim i w wybranych miastach województwa wielkopolskim w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo wielkopolskie	330	322	373	318	390	382	98%	411	108%	407	99%	458	113%
Kalisz	315	425	385	428	395	343	87%	468	136%	519	111%	551	106%
Konin	445	209	302	432	403	95	24%	359	378%	516	144%	521	101%
Leszno	694	432	575	525	803	845	105%	521	62%	474	91%	651	137%
Piła (dane dla powiatu)	347	313	366	412	482	396	82%	441	111%	580	132%	677	117%
Poznań	366	735	798	899	988	799	81%	1280	160%	956	75%	1652	173%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 5.3.16. Województwo zachodniopomorskie

W latach 2016–2021 przeciętna cena nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w województwie zachodniopomorskim wzrosła ze 182 zł/m<sup>2</sup> do 338 zł/m<sup>2</sup>. Maksymalna średnia wartość dla regionu została odnotowana w II kwartale 2021 r. (473 zł/m<sup>2</sup>). W Koszalinie do 2019 r. ceny mieściły się w zakresie 88–255 zł/m<sup>2</sup>. Rekordowa dynamika zmian średnich wystąpiła w Świnoujściu w trakcie 2021 r. W Szczecinie ceny nieruchomości mieszkaniowych odnotowały wzrost, z 514 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 1346 zł/m<sup>2</sup> w III kwartale 2021 r. W zachodniopomorskim maksymalne średnie charakteryzowały segment mieszkaniowy w Świnoujściu (1098–3068 zł/m<sup>2</sup>). (Tab. 71)

Tab. 71. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie zachodniopomorskim i w wybranych miastach województwa zachodniopomorskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo zachodniopomorskie	182	213	206	237	301	303	100%	473	156%	338	72%	338	100%
Koszalin	255	88	95	102	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
Szczecin	514	648	646	755	925	1055	114%	1114	106%	1346	121%	1156	86%
Świnoujście	1098	1277	1237	1152	1986	2792	141%	1507	54%	3068	204%	2316	75%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS, b.d – brak danych w RCN

## 5.4. Kształtowanie się cen nieruchomości gruntowych ogółem

### 5.4.1. Województwo dolnośląskie

Najniższy poziom cen nieruchomości gruntowych w województwie dolnośląskim wystąpił w 2016 r. (30 zł/m<sup>2</sup>), natomiast najwyższy w I kwartale 2021 r. (83 zł/m<sup>2</sup>). Rynek gruntów w analizowanych miastach charakteryzował się znacznym zróżnicowaniem średnich. Ceny w Jeleniej Górze w latach 2016–2021 odnotowały wzrost z 20 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 289 zł/m<sup>2</sup> w I kwartale 2021 r. W Legnicy i Wałbrzychu rekordowe średnie zarejestrowano w 2018 r. Przeciętne ceny nieruchomości gruntowych w Legnicy oscylowały w granicach 118–277 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w Wałbrzychu w zakresie 118–208 zł/m<sup>2</sup>. We Wrocławiu rekordowy, sześciokrotny roczny wzrost średnich wystąpił w 2020 r., zaś w I kwartale 2021 r. maksymalna cena zarejestrowana w tym regionie (988 zł/m<sup>2</sup>). (Tab. 72)

Tab. 72. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie dolnośląskim i w wybranych miastach województwa dolnośląskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo dolnośląskie	30	47	53	61	59	83	140%	59	71%	82	140%	74	90%
Jelenia Góra	20	50	96	66	203	289	143%	127	44%	190	149%	148	78%
Legnica	118	-	277	201	211	188	89%	146	77%	226	155%	267	118%
Wałbrzych	168	146	208	166	132	157	119%	163	104%	142	87%	118	83%
Wrocław	92	137	106	122	727	988	136%	574	58%	794	138%	890	112%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 5.4.2. Województwo kujawsko-pomorskie

Przeciętne ceny nieruchomości gruntowych w województwie kujawsko-pomorskim nie ulegały znaczącym wahaniom w trakcie analizowanych lat. Jedynie w I kwartale 2021 r. odnotowano niewielki spadek, po czym w ostatniej części roku zarejestrowano maksymalną wartość średnich (46 zł/m<sup>2</sup>). W ujęciu lokalnym najniższymi cenami gruntów charakteryzowały się rynki w Grudziądzu i Włocławku. W pierwszym z miast minimalną średnią zaobserwowano w 2019 r. (92 zł/m<sup>2</sup>), natomiast w drugim w I kwartale 2021 r. (79 zł/m<sup>2</sup>). W Grudziądzu maksymalne ceny nieruchomości gruntowych wystąpiły w IV kwartale 2021 r. (146 zł/m<sup>2</sup>), zaś we Włocławku w 2020 r. (289 zł/m<sup>2</sup>). Na przestrzeni sześciu analizowanych w Bydgoszczy średnie przyjmowały wartości mieszczące się w zakresie 199–538 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w Toruniu oscylowały w granicach 218–666 zł/m<sup>2</sup>. (Tab. 73)

Tab. 73. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie kujawsko-pomorskim i w wybranych miastach województwa kujawsko-pomorskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo kujawsko-pomorskie	23	32	35	39	40	31	78%	36	116%	42	116%	46	109%
Bydgoszcz	380	438	342	199	320	328	102%	334	102%	538	161%	321	60%
Grudziądz	119	133	105	92	122	96	79%	126	131%	119	94%	146	123%
Toruń	300	300	304	587	493	666	135%	218	33%	465	213%	413	89%
Włocławek	159	187	168	159	289	79	27%	275	350%	145	53%	208	143%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 5.4.3. Województwo lubelskie

Poziom cen nieruchomości gruntowych w województwie lubelskim w latach 2016–2021 odnotował wzrost z 10 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do ponad 28 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. W ujęciu lokalnym najniższą średnią odnotowano w 2016 r. w Białej Podlaskiej (78 zł/m<sup>2</sup>), natomiast najwyższą w Lublinie w III kwartale 2021 r. (599 zł/m<sup>2</sup>). W stolicy województwa ceny nieruchomości gruntowych w latach 2016–2021 wahały się w zakresie 275–599 zł/m<sup>2</sup>. W Chełmie i Zamościu minimalną średnią odnotowano w 2018 r. (odpowiednio 103 zł/m<sup>2</sup> i 89 zł/m<sup>2</sup>), natomiast maksymalną w pierwszej połowie 2021 r. (kolejno 419 zł/m<sup>2</sup> i 245 zł/m<sup>2</sup>). Na koniec 2021 r. ceny gruntów w tych miastach kształtowały się na zbliżonym poziomie (170 zł/m<sup>2</sup> i 188 zł/m<sup>2</sup>). (Tab. 74)

Tab. 74. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubelskim i w wybranych miastach województwa lubelskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo lubelskie	10	12	14	18	18	17	97%	19	109%	20	103%	28	141%
Biała Podlaska	78	235	109	128	176	132	75%	195	148%	204	105%	144	71%
Chełm	203	142	103	164	178	419	235%	120	29%	160	133%	170	106%
Lublin	275	277	440	424	362	336	93%	383	114%	599	156%	517	86%
Zamość	102	103	89	144	138	136	99%	245	180%	207	85%	188	91%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 5.4.4. Województwo lubuskie

W województwie lubuskim poziom cen nieruchomości gruntowych charakteryzował się stabilnym wzrostem do 2020 r., osiągając wówczas maksymalną wartość na przestrzeni sześciu analizowanych lat (51 zł/m<sup>2</sup>). W 2021 r. roku średnie w regionie nieznacznie spadły, do 37 zł/m<sup>2</sup>. Maksymalną cenę w Gorzowie Wielkopolskim odnotowano II kwartale 2021 r. (218 zł/m<sup>2</sup>), natomiast w Zielonej Górze w IV kwartale 2021 r. (401 zł/m<sup>2</sup>). Minimalne ceny nieruchomości gruntowych na lokalnych rynkach zaobserwowano w 2019 r. w przypadku Gorzowa Wielkopolskiego (101 zł/m<sup>2</sup>) oraz w 2018 r. w odniesieniu do Zielonej Góry (126 zł/m<sup>2</sup>). (Tab. 75)

Tab. 75. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubuskim i w wybranych miastach województwa lubuskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo lubuskie	11	23	23	26	51	33	65%	31	94%	35	111%	37	108%
Gorzów Wielkopolski	112	103	106	101	162	121	75%	218	180%	171	78%	121	71%
Zielona Góra	212	340	126	154	262	162	62%	162	100%	314	194%	401	127%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 5.4.5. Województwo łódzkie

Ceny nieruchomości gruntowych w województwie łódzkim wzrosły z 28 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 47 zł/m<sup>2</sup> w II kwartale 2021 r. Maksymalną wartość średnich w Łodzi odnotowano III kwartale 2021 r. (384 zł/m<sup>2</sup>), natomiast minimalną w 2019 r. (241 zł/m<sup>2</sup>). W Piotrkowie Trybunalskim rozkład cen w analizowanym okresie mieścił się w granicach 127–481 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w Skierniewicach w zakresie 94–241 zł/m<sup>2</sup>. W powiecie sieradzkim minimalną wartość

średniej odnotowano w 2016 r. (9 zł/m<sup>2</sup>), zaś maksymalną w IV kwartale 2021 r. (19 zł/m<sup>2</sup>).  
(Tab. 76)

Tab. 76. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie łódzkim i w wybranych miastach województwa łódzkiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo łódzkie	28	30	31	29	37	33	90%	47	141%	40	85%	45	114%
Łódź	362	378	304	241	299	333	111%	421	126%	384	91%	264	69%
Piotrków Trybunalski	237	160	127	135	158	187	118%	231	124%	138	60%	481	348%
Sieradz (dane dla powiatu)	9	15	16	13	14	11	76%	15	138%	17	115%	19	112%
Skierniewice	98	155	153	94	152	176	116%	122	69%	241	198%	201	83%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

#### 5.4.6. Województwo małopolskie

W wybranych jednostkach samorządowych województwa małopolskiego najniższe poziomy cen nieruchomości gruntowych występowały w pierwszych latach analizowanego okresu, najwyższe na przestrzeni lat 2020–2021. W ujęciu regionalnym średnie wzrosły maksymalnie do 153 zł/m<sup>2</sup> w II kwartale 2021 r. Kraków charakteryzował się rekordowym poziomem cen gruntów w skali województwa, najwyższym w II kwartale 2021 r. (1166 zł/m<sup>2</sup>). Na przestrzeni sześciu analizowanych lat w Tarnowie średnie przyjmowały wartości mieszczące się w zakresie 97–267 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w Nowym Sączu oscylowały w granicach 138–402 zł/m<sup>2</sup>.  
(Tab. 77)

Tab. 77. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie małopolskim i w wybranych miastach województwa małopolskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo małopolskie	64	102	116	124	115	120	104%	153	127%	101	66%	146	146%
Kraków	436	575	640	623	741	765	103%	1166	152%	582	50%	1129	194%
Nowy Sącz	138	185	173	179	402	170	42%	247	145%	209	85%	238	114%
Tarnów	172	97	218	186	211	186	88%	267	144%	178	66%	189	106%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

#### 5.4.7. Województwo mazowieckie

Ceny nieruchomości gruntowych w województwie mazowieckim w analizowanym okresie kształtowały się na poziomie 46–85 zł/m<sup>2</sup>. Powiat ciechanowski charakteryzował się minimalnymi średnimi w regionie, od 9 zł/m<sup>2</sup> w I kwartale 2021 r. do maksymalnie 22 zł/m<sup>2</sup> w 2020 r. W skali kraju i Mazowsza rekordowe średnie ceny gruntów cechowały rynek warszawski, gdzie w latach 2016–2021 odnotowano wzrost z 905 zł/m<sup>2</sup> w 2019 r. do 2084 zł/m<sup>2</sup> w II kwartale 2021 r. W Płocku średnie oscylowały w granicach 165–476 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w Radomiu w zakresie 161–278 zł/m<sup>2</sup>. Maksymalne ceny w Ostrołęce zarejestrowano w IV kwartale 2021 r. (245 zł/m<sup>2</sup>), natomiast minimalne w 2020 r. oraz na początku 2021 r. (152 zł/m<sup>2</sup>). W Siedlcach skrajne wartości średnich wystąpiły w 2020 r. (191 zł/m<sup>2</sup>) oraz w I kwartale 2021 r. (405 zł/m<sup>2</sup>).  
(Tab. 78)



Tab. 78. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie mazowieckim i w wybranych miastach województwa mazowieckiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo mazowieckie	79	53	66	46	70	77	110%	85	111%	65	77%	69	105%
Ciechanów (dane dla powiatu)	14	12	14	19	22	9	38%	16	187%	17	108%	20	116%
Ostrołęka	185	156	208	224	152	152	100%	216	142%	174	81%	245	140%
Płock	165	197	235	182	223	339	152%	304	90%	368	121%	476	130%
Radom	236	172	193	209	233	223	96%	173	77%	161	93%	278	173%
Siedlce	294	326	260	292	191	405	212%	242	60%	376	155%	281	75%
Warszawa	2011	1126	1086	905	1176	1826	155%	2084	114%	1351	65%	1627	120%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

#### 5.4.8. Województwo opolskie

Poziom cen nieruchomości gruntowych w województwie opolskim w latach 2016–2021 odnotował wzrost z 13 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 32 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. Średnie w Opolu oscylowały w zakresie 178–250 zł/m<sup>2</sup>. Maksymalną wartość oraz dynamikę wzrostu ceny gruntów w stolicy regionu zarejestrowano w II kwartale 2021 r. (Tab. 79)

Tab. 79. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie opolskim i Opolu w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo opolskie	13	21	23	26	25	25	101%	30	122%	28	93%	32	114%
Opole	203	188	205	194	214	178	83%	250	141%	222	89%	202	91%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

#### 5.4.9. Województwo podkarpackie

Ceny nieruchomości gruntowych w województwie podkarpackim charakteryzowały się dodatnim trendem zmian oraz niewielkimi, okresowymi spadkami. Minimalne średnie w regionie zarejestrowano w 2016 r. (20 zł/m<sup>2</sup>), zaś maksymalne w IV kwartale 2021 r. (52 zł/m<sup>2</sup>). W ujęciu lokalnym najniższy poziom cen gruntów odnotowano w 2016 r. w Tarnobrzegu (52 zł/m<sup>2</sup>), natomiast najwyższy w Krośnie w 2016 r. (325 zł/m<sup>2</sup>). W stolicy województwa średnie wahały się w zakresie 157–289 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w Krośnie oscylowały w granicach 77–325 zł/m<sup>2</sup>. W Przemyślu minimalną cenę odnotowano w 2016 r. (57 zł/m<sup>2</sup>), natomiast maksymalną na początku 2021 r. (227 zł/m<sup>2</sup>). Na koniec 2021 r. średnie w Przemyślu i Tarnobrzegu kształtowały się na zbliżonym poziomie 75 zł/m<sup>2</sup> i 76 zł/m<sup>2</sup> (Tab. 80)

Tab. 80. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podkarpackim i w wybranych miastach województwa podkarpackiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo podkarpackie	20	25	43	38	37	35	94%	49	140%	41	84%	52	128%
Krosno	325	77	114	100	152	107	71%	89	83%	132	148%	198	150%
Przemyśl	57	95	208	77	98	227	233%	98	43%	98	100%	75	77%
Rzeszów	157	187	253	223	250	267	107%	269	101%	206	77%	289	140%
Tarnobrzeg	52	69	145	87	89	79	88%	97	124%	168	172%	76	45%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

#### 5.4.10. Województwo podlaskie

Na przestrzeni sześciu analizowanych lat ceny nieruchomości gruntowych w województwie podlaskim przyjmowały wartości mieszczące się w zakresie 10–35 zł/m<sup>2</sup>. W przypadku Białegostoku obserwowano wahania średnich, do rekordowego poziomu 607 zł/m<sup>2</sup>, zarejestrowanego w 2019 r. W Łomży maksymalne ceny odnotowano w I kwartale 2021 r. (241 zł/m<sup>2</sup>), natomiast minimalne w 2016 r. (121 zł/m<sup>2</sup>). W badanym okresie wahania cen w zakresie 67–281 zł/m<sup>2</sup> charakteryzowały rynek nieruchomości gruntowych w Suwałkach. (Tab. 81)

Tab. 81. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podlaskim i w wybranych miastach województwa podlaskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo podlaskie	10	16	17	18	27	24	87%	21	91%	27	128%	35	129%
Białystok	473	413	382	607	527	545	103%	533	98%	522	98%	605	116%
Łomża	121	170	268	169	239	241	101%	209	87%	193	92%	217	113%
Suwałki	-	67	99	111	239	260	109%	281	108%	139	50%	162	116%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

#### 5.4.11. Województwo pomorskie

Poziom cen nieruchomości gruntowych w województwie pomorskim w latach 2016–2021 odnotował wzrost z 34 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 88 zł/m<sup>2</sup> w 2018 r. Średnie w Gdańsku w badanym okresie oscylowały w granicach 476–672 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w Gdyni w zakresie 615–1869 zł/m<sup>2</sup>. Rekordowe średnie ceny nieruchomości gruntowych na tle regionu i kraju zarejestrowano w Sopocie. Maksymalny wzrost średnich odnotowano w Słupsku w II części 2021 r. (1527%). Skrajne ceny gruntów także wystąpiły w II kwartale 2021 r. – maksymalne w Sopocie (4268 zł/m<sup>2</sup>), natomiast minimalne w powiecie gdańskim (32 zł/m<sup>2</sup>). (Tab.82)

Tab. 82. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie pomorskim, konurbacji trójmiejskiej i wybranych miastach województwa pomorskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo pomorskie	34	83	88	81	78	66	86%	66	100%	63	95%	87	138%
Gdańsk	476	497	577	672	631	588	93%	791	135%	599	76%	599	100%
Słupsk	615	830	774	686	1059	104	10%	1585	1527%	453	29%	156	34%
powiat gdański	46	79	95	90	72	96	133%	32	33%	115	358%	49	42%
powiat kartuski	59	103	102	88	87	52	59%	120	234%	122	101%	201	165%
powiat nowodworski	64	93	139	90	167	63	38%	231	366%	265	115%	219	83%
powiat wejherowski	37	78	82	90	72	65	91%	95	146%	49	51%	98	202%
Gdynia	615	830	774	686	1059	1179	111%	1434	122%	977	68%	1869	191%
Sopot	980	1286	2415	2380	3201	2654	83%	4268	161%	2922	68%	2635	90%

- konurbacja trójmiejska

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

## 5.4.12. Województwo śląskie

Przeciętne ceny nieruchomości gruntowych w województwie śląskim w latach 2016–2021 oscyływały w zakresie 87–148 zł/m<sup>2</sup>. W większości ośrodków należących do konurbacji śląskiej zaobserwowano wahania poziomów cen gruntów. Średnie zarejestrowane w miastach zazwyczaj pozostawały wyższe niż w powiatach. Maksymalną wartość odnotowano w Gliwicach w 2016 r. (858 zł/m<sup>2</sup>), natomiast minimalną w Rudzie Śląskiej w I kwartale 2021 r. (37 zł/m<sup>2</sup>), gdzie od stycznia do czerwca 2021 r. wystąpiły rekordowe pod względem wysokości okresowe wahania cen. (Tab. 83).

Tab. 83. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie śląskim, konurbacji śląskiej i w wybranych miastach województwa śląskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo śląskie	123	100	94	101	96	87	91%	104	119%	103	99%	148	143%
Bielsko-Biała	409	182	261	255	270	352	130%	251	71%	322	128%	448	139%
Bytom	135	249	385	254	347	385	111%	117	30%	125	107%	224	180%
Chorzów	120	184	219	302	359	374	104%	510	137%	271	53%	396	146%
Częstochowa	100	121	180	127	227	215	95%	95	44%	194	204%	249	128%
Dąbrowa Górnicza	177	131	145	117	141	105	75%	171	162%	135	79%	139	103%
Gliwice	858	259	253	263	188	244	130%	253	104%	224	89%	244	109%
Jaworzno	148	211	183	217	118	217	184%	210	97%	284	135%	212	74%
Katowice	84	168	105	121	98	47	48%	67	144%	144	214%	399	278%
Mysłowice	210	210	167	295	256	218	85%	265	122%	258	97%	321	124%
Piekary Śląskie	122	181	181	287	268	441	165%	313	71%	190	61%	343	181%
Ruda Śląska	133	71	225	165	194	37	19%	220	604%	184	84%	218	119%
Siemianowice Śląskie	103	96	117	181	196	225	115%	373	166%	317	85%	239	75%
Sosnowiec	177	166	293	197	257	153	59%	363	238%	275	76%	375	136%
Świętochłowice	69	93	376	275	628	261	41%	395	152%	535	135%	101	19%
Tychy	243	242	213	204	308	295	96%	318	108%	335	105%	257	77%
Zabrze	416	140	347	164	175	145	83%	342	237%	151	44%	194	128%
powiat będziński	76	119	128	125	106	108	102%	119	110%	102	86%	143	141%
powiat gliwicki	40	60	65	67	78	101	130%	133	131%	92	69%	129	140%
powiat mikołowski	89	115	150	114	113	119	105%	100	84%	111	110%	172	155%
powiat rybnicki	50	51	44	42	67	61	91%	72	118%	70	98%	293	418%
powiat tarnogórski	84	56	110	131	144	178	124%	150	84%	79	53%	106	134%
powiat bieruńsko-łędziński	124	97	97	96	106	183	173%	91	50%	126	139%	163	129%

— konurbacja górnośląska

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

## 5.4.13. Województwo świętokrzyskie

W województwie świętokrzyskim poziom cen nieruchomości gruntowych na przestrzeni sześciu analizowanych lat charakteryzował się tendencją wzrostu, z 12 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 27 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. Średnie w stolicy regionu oscyływały w granicach 216–731 zł/m<sup>2</sup>. Maksymalne ceny w Kielcach zarejestrowano na koniec 2021 r., natomiast minimalne w 2018 r. (Tab. 84)

Tab. 84. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie świętokrzyskim i Kielcach w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo świętokrzyskie	12	14	18	19	16	24	145%	27	112%	21	78%	27	129%
Kielce	265	262	216	332	265	572	216%	582	102%	308	53%	731	237%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

#### 5.4.14. Województwo warmińsko-mazurskie

Ceny nieruchomości gruntowych w województwie warmińsko-mazurskim w analizowanym okresie kształtowały się na statystycznie niskim poziomie 14–20 zł/m<sup>2</sup>. W skali regionu rekordowe średnie cechowały rynek olsztyński (144–724 zł/m<sup>2</sup>). W Elblągu ceny mieściły się w zakresie 129–1105 zł/m<sup>2</sup>, przy czym maksymalną wartość odnotowaną w 2016 r. (1105 zł/m<sup>2</sup>) należy uznać za skrajną. W województwie najwyższe ceny nieruchomości gruntowych zarejestrowano w latach 2020–2021, natomiast w jego stolicy w IV kwartale 2021 r. (Tab. 85)

Tab. 85. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie warmińsko-mazurskim i w wybranych miastach województwa warmińsko-mazurskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo warmińsko-mazurskie	14	14	17	17	20	17	86%	16	94%	20	123%	20	102%
Elbląg	1105	278	213	178	203	410	202%	129	31%	251	195%	270	108%
Olsztyn	251	144	362	358	303	489	161%	474	97%	608	128%	724	119%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

#### 5.4.15. Województwo wielkopolskie

W województwie wielkopolskim ceny nieruchomości gruntowych wzrosły z 27 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 67 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. Maksymalne ceny zarejestrowano w II kwartale 2021 r. w Poznaniu (635 zł/m<sup>2</sup>), Lesznie (415 zł/m<sup>2</sup>) oraz Kaliszu (238 zł/m<sup>2</sup>), w III kwartale 2021 r. w Koninie (198 zł/m<sup>2</sup>) oraz w ostatniej części 2021 r. w powiecie pilskim (56 zł/m<sup>2</sup>). Minimalne ceny występowały na początku badanego okresu. Rekordowy kwartalny wzrost nieruchomości gruntowych odnotowano w III części 2021 r. w powiecie pilskim. (Tab. 86)

Tab. 86. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie wielkopolskim i w wybranych miastach województwa wielkopolskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo wielkopolskie	27	36	43	40	45	44	96%	50	116%	65	128%	67	103%
Kalisz	114	125	163	109	147	169	115%	238	141%	146	61%	193	132%
Konin	90	63	47	68	121	104	86%	126	121%	198	158%	162	81%
Leszno	208	353	384	255	304	301	99%	415	138%	306	74%	354	116%
Piła (dane dla powiatu)	13	18	23	31	43	33	78%	26	79%	46	175%	56	121%
Poznań	618	506	590	540	450	588	131%	635	108%	284	45%	309	109%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

#### 5.4.16. Województwo zachodniopomorskie

Ceny nieruchomości gruntowych w województwie zachodniopomorskim w latach 2016–2021 oscylowały w granicach 19–43 zł/m<sup>2</sup>. Maksymalną średnią w regionie odnotowano w 2018 r., natomiast minimalną w 2016 r. Poziom cen gruntów w Szczecinie odnotował wzrost z 229 zł/m<sup>2</sup> w I kwartale 2021 r. do 496 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. W Świnoujściu maksymalne średnie zarejestrowano w 2020 r. (899 zł/m<sup>2</sup>), natomiast minimalne w 2016 r. (322 zł/m<sup>2</sup>). W analizowanym okresie lokalny rynek nieruchomości gruntowych w Zachodniopomorskiem charakteryzowały wahania cen w zakresie 95–899 zł/m<sup>2</sup>. (Tab. 87)

Tab. 87. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie zachodniopomorskim i w wybranych miastach województwa zachodniopomorskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo zachodniopomorskie	19	39	43	40	31	32	102%	39	121%	37	95%	39	105%
Koszalin	110	95	139	132	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Szczecin	301	293	341	332	408	229	56%	372	163%	300	81%	496	165%
Świnoujście	322	617	478	762	899	623	69%	537	86%	692	129%	542	78%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

## 5.5. Kształtowanie się cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę

### 5.5.1. Województwo dolnośląskie

Poziom cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w województwie dolnośląskim odnotował wzrost z 64 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 112 zł/m<sup>2</sup> w III kwartale 2021 r. Na rynku jeleniogórskim w analizowanym okresie średnie oscyływały w granicach 14–128 zł/m<sup>2</sup>. Wahania cenowe w Legnicy kształtowały się na poziomie od 71 zł/m<sup>2</sup> w I kwartale 2021 r. do 216 zł/m<sup>2</sup> w III kwartale 2021 r. W Wałbrzychu najniższe średnie zarejestrowano w 2017 r. (42 zł/m<sup>2</sup>), natomiast najwyższe w III kwartale 2021 r. (229 zł/m<sup>2</sup>). Na przestrzeni sześciu analizowanych lat w stolicy województwa ceny gruntów budowlanych przyjmowały wartości mieszczące się w zakresie 555–1687 zł/m<sup>2</sup>. (Tab. 88)

Tab. 88. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie dolnośląskim i w wybranych miastach województwa dolnośląskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo dolnośląskie	64	70	81	81	68	94	138%	83	88%	112	135%	102	91%
Jelenia Góra	14	18	50	104	71	90	127%	54	60%	118	219%	128	108%
Legnica	102	–	181	135	152	71	47%	175	246%	216	123%	149	69%
Wałbrzych	66	42	110	90	112	55	49%	156	284%	229	147%	75	33%
Wrocław	555	1001	833	867	673	1687	251%	712	42%	702	99%	1000	142%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 5.5.2. Województwo kujawsko-pomorskie

W latach 2016–2021 ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę w województwie kujawsko-pomorskim oscyływały w granicach 60–94 zł/m<sup>2</sup>. Bydgoszcz cechowała się wzrostem średnich ze 158 zł/m<sup>2</sup> w 2020 r. do 358 zł/m<sup>2</sup> w III kwartale 2021 r. Wahania cen mieszczące się w zakresie 112–681 zł/m<sup>2</sup> zarejestrowano w Toruniu. W Grudziądzu, odnotowano wzrost średnich z 37 zł/m<sup>2</sup> w 2017 r. do 96 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. Poziom cen we Włocławku należał do stosunkowo niskich na tle regionu, maksymalne wartości wystąpiły w 2020 r. (375 zł/m<sup>2</sup>), natomiast minimalne I kwartale 2021 r. (34 zł/m<sup>2</sup>). (Tab. 89)

Tab. 89. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie kujawsko-pomorskim i w wybranych miastach województwa kujawsko-pomorskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo kujawsko-pomorskie	65	60	63	94	63	69	110%	61	88%	62	102%	88	142%
Bydgoszcz	199	292	196	175	158	211	134%	223	106%	358	161%	248	69%
Grudziądz	47	37	73	59	57	48	84%	55	115%	80	145%	96	120%
Toruń	185	193	262	681	247	551	223%	112	20%	277	247%	207	75%
Włocławek	145	104	96	108	375	34	9%	89	262%	68	76%	99	146%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 5.5.3. Województwo lubelskie

Zakres cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w województwie lubelskim oscylował w granicach 34–64 zł/m<sup>2</sup> w analizowanym okresie. Biata Podlaska cechowała się wzrostem średnich z 71 zł/m<sup>2</sup> w 2018 r. do 170 zł/m<sup>2</sup> w II kwartale 2021 r. Większa rozpiętość dotyczyła cen w Chełmie, gdzie minimalną wartość odnotowano w 2018 r. (39 zł/m<sup>2</sup>), natomiast maksymalną III kwartale 2021 r. (205 zł/m<sup>2</sup>). Zdecydowanie najwyższy poziom średnich na tle województwa charakteryzował rynek w Lublinie (221–506 zł/m<sup>2</sup>). Ceny w Zamościu odnotowały wzrost z 71 zł/m<sup>2</sup> w I kwartale 2021 r. do 236 zł/m<sup>2</sup> w III kwartale 2021 r. (Tab. 90)

Tab. 90. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubelskim i w wybranych miastach województwa lubelskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo lubelskie	45	35	34	43	44	44	100%	44	100%	41	93%	64	156%
Biata Podlaska	84	81	71	87	122	100	82%	170	170%	121	71%	83	69%
Chełm	143	67	39	59	52	97	187%	99	102%	205	207%	137	67%
Lublin	235	221	276	342	346	310	90%	291	94%	388	133%	506	130%
Zamość	92	116	89	91	72	71	99%	178	251%	236	133%	168	71%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 5.5.4. Województwo lubuskie

Poziom cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w województwie lubuskim cechował się trendem wzrostowym z 18 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 57 zł/m<sup>2</sup> w III kwartale 2021 r. Średnie w Gorzowie Wielkopolskim kształtowały się na poziomie 72–212 zł/m<sup>2</sup>. Ceny gruntów budowlanych w Zielonej Górze mieściły się w zakresie 129 zł/m<sup>2</sup> w 2020 r. do 323 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. Maksymalne wartości średnich zarejestrowano od II do IV kwartału 2021 r. (Tab. 91)

Tab. 91. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubuskim i w wybranych miastach województwa lubuskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo lubuskie	18	30	34	36	42	51	121%	48	94%	57	119%	56	98%
Gorzów Wielkopolski	97	72	73	73	89	93	104%	212	228%	123	58%	108	88%
Zielona Góra	131	197	176	220	129	236	183%	278	118%	237	85%	323	136%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 5.5.5. Województwo łódzkie

W latach 2016–2021 ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w województwie łódzkim oscylowały w granicach 34–47 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w Łodzi w zakresie 221–484 zł/m<sup>2</sup>. Najniższe średnie w regionie i jego stolicy odnotowano w 2019 r., natomiast najwyższe w IV i III kwartale 2021 r. Maksymalną rozpiętością charakteryzowały się ceny w Piotrkowie Trybunalskim, od 57 zł/m<sup>2</sup> w 2017 r. do 520 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartał 2021 r. W powiecie sieradzkim średnie kształtowały się na stosunkowo niskim poziomie 26–43 zł/m<sup>2</sup>. Ceny w Skierniewicach odnotowały wzrost z 64 zł/m<sup>2</sup> w 2019 r. do 134 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. (Tab. 92)

Tab. 92. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie łódzkim i w wybranych miastach województwa łódzkiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo łódzkie	45	38	38	34	43	40	93%	41	103%	42	102%	47	112%
Łódź	384	465	257	221	246	452	184%	292	65%	484	166%	222	46%
Piotrków Trybunalski	144	57	65	248	216	504	233%	353	70%	100	28%	520	520%
Sieradz (dane dla powiatu)	28	29	33	26	33	30	91%	29	97%	29	100%	43	148%
Skiermiewice	91	100	87	64	79	97	123%	82	85%	118	144%	134	114%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 5.5.6. Województwo małopolskie

Poziom cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w województwie małopolskim mieścił się w zakresie 47–240 zł/m<sup>2</sup>. Najniższą wartość odnotowano w regionie w 2016 r., natomiast najwyższą w II kwartale 2021 r. Kraków cechował się rekordowym wzrostem średnich z 192 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do maksymalnie 2035 zł/m<sup>2</sup> w II kwartale 2021 r. Ceny w Nowym Sączu oscyływały w granicach 101–251 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w Tarnowie w zakresie 70–189 zł/m<sup>2</sup>. (Tab. 93)

Tab. 93. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie małopolskim i w wybranych miastach województwa małopolskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo małopolskie	47	94	97	108	89	100	112%	240	240%	97	40%	101	104%
Kraków	192	321	265	316	381	637	167%	2035	319%	710	35%	815	115%
Nowy Sącz	221	251	208	134	101	176	174%	150	85%	135	90%	132	98%
Tarnów	100	103	146	113	189	110	58%	139	126%	141	101%	70	50%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 5.5.7. Województwo mazowieckie

Zakres cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w województwie mazowieckim odnotował wzrost z 76 zł/m<sup>2</sup> w 2019 r. do 182 zł/m<sup>2</sup> w I kwartale 2021 r. Średnie w powiecie ciechanowskim mieściły się w zakresie 40–124 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w Ostrołęce oscyływały w granicach 105–197 zł/m<sup>2</sup>.

Tab. 94. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie mazowieckim i w wybranych miastach województwa mazowieckiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo mazowieckie	117	114	133	76	101	182	180%	155	85%	116	75%	105	91%
Ciechanów (dane dla powiatu)	42	55	40	55	68	124	182%	93	75%	71	76%	69	97%
Ostrołęka	197	117	105	120	132	128	97%	149	116%	141	95%	146	104%
Płock	87	95	181	109	185	188	102%	227	121%	262	115%	816	311%
Radom	116	159	345	281	397	386	97%	112	29%	177	158%	205	116%
Siedlce	155	216	218	194	183	325	178%	162	50%	205	127%	304	148%
Warszawa	1008	1195	1367	881	903	4018	445%	2328	58%	2623	113%	1949	74%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS



Relatywnie wysoka zmiana cen wystąpiła w Płocku, gdzie średnie wzrosły z 87 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 816 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. Przeciętne ceny gruntów budowlanych w Radomiu utrzymywały się na poziomie 112–397 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w Siedlcach w zakresie 155–325 zł/m<sup>2</sup>. Rekordowe średnie charakteryzowały Warszawę, wartości poniżej 1000 zł/m<sup>2</sup> odnotowano wyłącznie w latach 2019–2020, natomiast średnie w badanym okresie wzrosły z 881 zł/m<sup>2</sup> w 2019 r. do 4018 zł/m<sup>2</sup>. (Tab. 94)

### 5.5.8. Województwo opolskie

W latach 2016–2021 poziom cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w województwie opolskim oscylował w granicach 47–87 zł/m<sup>2</sup>. Maksymalną średnią w regionie odnotowano w II kwartale 2021 r., natomiast minimalną w 2016 r. Ceny odnotowały wzrost z 91 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 447 zł/m<sup>2</sup> w II kwartale 2021 r. (Tab. 95)

Tab. 95. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie opolskim i Opolu w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo opolskie	47	58	61	61	60	53	88%	87	164%	76	87%	74	97%
Opole	91	206	244	277	219	382	174%	447	117%	259	58%	327	126%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 5.5.9. Województwo podkarpackie

Na przestrzeni sześciu analizowanych lat w województwie podkarpackim ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę przyjmowały wartości oscylujące w granicach 45–84 zł/m<sup>2</sup>. We wszystkich badanych ośrodkach w regionie obserwowano wahania średnich. Ceny zarejestrowane w Krośnie odnotowały wzrost z 48 zł/m<sup>2</sup> w 2017 r. do 204 zł/m<sup>2</sup> w III kwartale 2021 r., natomiast w Przemyślu z 31 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 68 zł/m<sup>2</sup> w 2018 r. Maksymalne średnie mieszczące się w zakresie 123–219 zł/m<sup>2</sup> cechowały rynek rzeszowski. W Tarnobrzegu minimalne ceny gruntów budowlanych wystąpiły w 2016 r. (41 zł/m<sup>2</sup>), natomiast maksymalne w III kwartale 2021 r. (109 zł/m<sup>2</sup>). (Tab. 96)

Tab. 96. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podkarpackim i w wybranych miastach województwa podkarpackiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo podkarpackie	45	48	72	69	77	56	73%	78	139%	64	82%	84	131%
Krosno	102	48	88	70	105	77	73%	129	168%	204	158%	134	66%
Przemyśl	31	42	68	33	51	38	75%	48	126%	52	108%	39	75%
Rzeszów	160	145	200	160	219	201	92%	174	87%	123	71%	201	163%
Tarnobrzeg	41	43	102	66	56	63	113%	83	132%	109	131%	61	56%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 5.5.10. Województwo podlaskie

Ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w województwie podlaskim odnotowały wzrost z 21 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 94 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. Maksymalne średnie w regionie, oscylujące w granicach 282–699 zł/m<sup>2</sup> zarejestrowano w Białymstoku. W Suwałkach w analizowanym okresie ceny mieściły się w zakresie 41–255 zł/m<sup>2</sup>. Dodatnią

dynamiką zmian charakteryzował się także rynek gruntów budowlanych w Łomży, gdzie ceny wzrosły z 93 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 239 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. (Tab. 97)

Tab. 97. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podlaskim i w wybranych miastach województwa podlaskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo podlaskie	21	33	37	45	54	84	156%	62	74%	67	108%	94	140%
Białystok	699	355	510	490	428	641	150%	442	69%	442	100%	282	64%
Łomża	93	119	119	176	196	214	109%	153	71%	196	128%	239	122%
Suwałki	41	59	73	71	124	254	205%	255	100%	111	44%	112	101%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 5.5.11. Województwo pomorskie

Na przestrzeni sześciu analizowanych lat ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w województwie pomorskim przyjmowały wartości mieszczące się w zakresie 114–182 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w Gdańsku oscylowały w granicach 460–3193 zł/m<sup>2</sup>. Maksymalne średnie w regionie i jego stolicy odnotowano w ostatnim kwartale 2021 r. Słupsk cechował się wahaniami poziomu cen z 7 zł/m<sup>2</sup> w II kwartale 2021 r.<sup>42</sup> do 369 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. Rozkład średnich w zakresie 62–349 zł/m<sup>2</sup> charakteryzował powiat gdański. W latach 2016–2021 wzrost cen zarejestrowano w powiatach kartuskim (64–114 zł/m<sup>2</sup>), nowodworskim (108–637 zł/m<sup>2</sup>) oraz wejherowskim (72–153 zł/m<sup>2</sup>). Bardzo wysokie średnie gruntów budowlanych w badanym okresie odnotowano w Gdyni (691–2340 zł/m<sup>2</sup>), natomiast rekordowe wartości charakteryzowały Sopot (661–3417 zł/m<sup>2</sup>). (Tab. 98)

Tab. 98. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie pomorskim, konurbacji trójmiejskiej i w wybranych miastach województwa pomorskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo pomorskie	141	134	137	135	114	129	113%	117	91%	116	99%	182	157%
Gdańsk	570	643	685	776	873	571	65%	676	118%	460	68%	3193	694%
Słupsk	369	253	296	181	256	105	41%	7	7%	142	2029%	173	122%
powiat gdański	100	275	312	349	74	79	107%	62	78%	196	316%	71	36%
powiat kartuski	67	64	69	79	76	89	117%	100	112%	86	86%	114	133%
powiat nowodworski	108	111	262	176	191	375	196%	630	168%	637	101%	-	-
powiat wejherowski	114	97	97	111	104	72	69%	153	213%	106	69%	129	122%
Gdynia	782	1043	691	768	992	960	97%	845	88%	774	92%	2340	302%
Sopot	848	661	1885	1201	899	1851	206%	-	-	-	-	3417	-

- konurbacja trójmiejska

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

<sup>42</sup> Skrajna średnia odnotowana w II kwartale 2021 r. w Słupsku wynika z bardzo niskiej liczby transakcji zarejestrowanej w RCN.

## 5.5.12. Województwo śląskie

Poziom cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w województwie śląskim utrzymywał się na poziomie 79-114 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w Katowicach mieścił się w zakresie 97-1273 zł/m<sup>2</sup>. Maksymalne średnie w regionie i jego stolicy odnotowano w drugiej połowie 2021 r., natomiast minimalne w 2016 r. i 2018 r. W Bielsku-Białej ceny w oscylowały w granicach 117-386 zł/m<sup>2</sup>. Bytom charakteryzował się wahaniami średnich, od 49 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. do 1426 zł/m<sup>2</sup> w I kwartale 2021 r. Chorzów charakteryzował się wzrostem cen z 135 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do maksymalnie 480 zł/m<sup>2</sup> w 2020 r. Ceny w Częstochowie kształtował się na poziomie 53-233 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w Dąbrowie Górniczej w zakresie 70-212 zł/m<sup>2</sup>.

Tab. 99. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie śląskim, konurbacji śląskiej i w wybranych miastach województwa śląskiego w latach 2016-2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo śląskie	79	85	62	91	88	81	92%	93	115%	96	103%	114	119%
Bielsko-Biała	176	179	183	117	138	283	205%	317	112%	222	70%	386	174%
Bytom	73	92	152	159	133	1426	1072%	88	6%	51	58%	49	96%
Chorzów	135	154	155	232	480	299	62%	463	155%	313	68%	257	82%
Częstochowa	53	86	106	81	165	233	141%	108	46%	216	200%	225	104%
Dąbrowa Górnicza	70	81	72	89	96	144	150%	105	73%	212	202%	121	57%
Gliwice	87	261	133	176	171	163	95%	130	80%	87	67%	158	182%
Jaworzno	77	142	93	131	112	140	125%	137	98%	138	101%	152	110%
Katowice	812	138	97	337	612	612	100%	211	34%	1273	603%	1223	96%
Mysłowice	75	143	142	594	401	625	156%	834	133%	482	58%	370	77%
Piekary Śląskie	87	84	152	289	173	125	72%	185	148%	115	62%	586	510%
Ruda Śląska	78	130	169	145	125	20	16%	163	815%	151	93%	181	120%
Siemianowice Śląskie	86	55	100	107	140	136	97%	276	203%	273	99%	168	62%
Sosnowiec	107	86	93	109	189	118	62%	273	231%	290	106%	365	126%
Świętochłowice	90	91	307	239	65	90	138%	173	192%	285	165%	167	59%
Tychy	166	169	190	128	257	255	99%	284	111%	266	94%	229	86%
Zabrze	183	116	111	140	157	104	66%	283	272%	136	48%	96	71%
powiat będziński	81	202	119	104	100	133	133%	115	86%	106	92%	100	94%
powiat gliwicki	60	106	102	101	127	111	87%	274	247%	91	33%	258	284%
powiat mikołowski	62	74	85	63	67	72	107%	67	93%	69	103%	115	167%
powiat rybnicki	33	40	41	30	34	48	141%	41	85%	46	112%	111	241%
powiat tarnogórski	147	121	94	115	104	101	97%	126	125%	54	43%	81	150%
powiat bieruńsko-łędziński	108	77	69	83	100	194	194%	80	41%	97	121%	184	190%

- konurbacja górnośląska

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Gliwicki rynek gruntów budowlanych odznaczał się wahaniami średnich (87-261 zł/m<sup>2</sup>). Ceny w Jaworznie cechował trend wzrostu z 77 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 152 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. Rekordową średnią w Mysłowicach zarejestrowano w II kwartale 2021 r. (834 zł/m<sup>2</sup>), natomiast minimalną w 2016 r. (75 zł/m<sup>2</sup>). Piekary Śląskie odnotowały zmiany cen w zakresie 84-586 zł/m<sup>2</sup>, zaś Ruda Śląska na poziomie 20-181 zł/m<sup>2</sup>. Siemianowice Śląskie cechował wzrost średnich z 55 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 273 zł/m<sup>2</sup> w II kwartale 2021 r. Ceny w Sosnowcu

w analizowanym okresie oscylowały w granicach 86– 365 zł/m<sup>2</sup>. Wahania średnich wystąpiły także w Świętochłowicach (65–307 zł/m<sup>2</sup>), Tychach (128–284 zł/m<sup>2</sup>) oraz Zabrzcu (96–283 zł/m<sup>2</sup>). Ceny zarejestrowane w powiatach zazwyczaj pozostawały niższe niż w miastach, na ich tle wyróżniały się bieruńsko-lędziński i tarnogórski ze średnimi odpowiednio 69–194 zł/m<sup>2</sup> oraz 54–147 zł/m<sup>2</sup>. (Tab. 99)

### 5.5.13. Województwo świętokrzyskie

W latach 2016–2021 ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w województwie świętokrzyskim utrzymywały się na relatywnie niskim poziomie 19–36 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w Kielcach mieściły się w zakresie 92–620 zł/m<sup>2</sup>. Najniższe średnie w regionie i jego stolicy odnotowano w 2017 r. oraz IV kwartale 2021 r., natomiast najwyższe w 2021 r. oraz w 2019 r. (Tab. 100)

Tab. 100. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie świętokrzyskim i Kielcach w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo świętokrzyskie	24	19	24	30	28	33	118%	36	109%	30	83%	36	120%
Kielce	153	294	248	620	379	346	91%	464	134%	245	53%	92	38%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 5.5.14. Województwo warmińsko-mazurskie

Ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w województwie warmińsko-mazurskim w analizowanym okresie charakteryzował trend wzrostu z 17 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 35 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. W Elblągu średnie mieściły się w zakresie 79–217 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w Olsztynie oscylowały w granicach 212–1440 zł/m<sup>2</sup>. (Tab. 101)

Tab. 101. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie warmińsko-mazurskim i w wybranych miastach województwa warmińsko-mazurskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo warmińsko-mazurskie	17	25	21	20	32	27	84%	29	107%	26	90%	35	135%
Elbląg	89	161	97	183	109	127	117%	112	88%	79	71%	217	275%
Olsztyn	268	268	252	212	329	219	67%	426	195%	788	185%	1440	183%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

### 5.5.15. Województwo wielkopolskie

Zakres cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w województwie wielkopolskim odnotował wzrost z 94 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 131 zł/m<sup>2</sup> w I kwartale 2021 r. Średnie w Kaliszu mieściły się w zakresie 103–316 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w Lesznie oscylowały w granicach 194–433 zł/m<sup>2</sup>. Relatywnie wysoka zmiana cen wystąpiła w Kaliszu, gdzie średnie wzrosły z 22 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 501 zł/m<sup>2</sup> w III kwartale 2021 r. Na niższym poziomie (43–173 zł/m<sup>2</sup>) utrzymywały się przeciętne ceny gruntów budowlanych w powiecie pilskim. Maksymalne średnie charakteryzowały Poznań. Ceny w stolicy Wielkopolski wahały się od 127 zł/m<sup>2</sup> w IV kwartale 2021 r. do 493 zł/m<sup>2</sup> w 2019 r., przy czym do połowy 2021 r. mieściły się w zakresie 322–493 zł/m<sup>2</sup>. (Tab. 102)

Tab. 102. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie wielkopolskim i w wybranych miastach województwa wielkopolskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo wielkopolskie	94	84	120	116	115	131	114%	127	97%	119	94%	111	93%
Kalisz	103	138	303	200	113	196	173%	237	121%	194	82%	316	163%
Konin	22	67	68	142	216	157	73%	73	46%	501	686%	193	39%
Leszno	194	242	374	223	229	252	110%	309	123%	433	140%	334	77%
Piła (dane dla powiatu)	65	43	173	108	112	122	109%	101	83%	103	102%	126	122%
Poznań	383	322	416	493	443	440	99%	459	104%	298	65%	127	43%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

#### 5.5.16. Województwo zachodniopomorskie

W latach 2016–2021 ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w województwie zachodniopomorskim oscyływały w granicach 115–166 zł/m<sup>2</sup>. Średnie w Koszalinie cechował wzrost z 83 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do maksymalnie 129 zł/m<sup>2</sup> w 2018 r., przy czym od 2020 r. stwierdza się brak danych w RCN dla jednostki. Ceny w Szczecinie mieściły się w zakresie 203–548 zł/m<sup>2</sup>. Maksymalne wahania średnich odnotowano w Świnoujściu, od 245 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 1426 zł/m<sup>2</sup> w II kwartale 2021 r. (Tab. 103)

Tab. 103. Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie zachodniopomorskim i w wybranych miastach województwa zachodniopomorskiego w latach 2016–2021

Jednostka samorządowa	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo zachodniopomorskie	115	126	123	152	148	165	111%	133	81%	132	99%	166	126%
Koszalin	83	121	129	120	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
Szczecin	235	222	275	203	346	314	91%	212	68%	237	112%	548	231%
Świnoujście	245	528	999	829	617	508	82%	1426	281%	301	21%	1017	338%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS, b.d. – brak danych dotyczących cen w RCN

## 6. Analiza poziomu i dynamiki średnich opłat za wynajem

### UWAGI METODYCZNE

Z analizy przedstawionej w niniejszym rozdziale wyłączono miasto Gorzów Wielkopolski ze względu na niską reprezentatywność próby badawczej, niewystarczającą do uzyskania rzetelnych wyników. Ponadto, opracowanie dotyczące poziomu i dynamiki średnich opłat za wynajem nie zawiera uśrednionych informacji o czynszach najmu w ujęciu ogólnopolskim, ze względu na rodzaj pozyskanych danych. Uśrednienie dla całego kraju stawek czynszów najmu bez informacji o wielkości lokalu lub jego standardzie nie pozwala na porównywalność z innymi źródłami danych. Analiza przedstawiona w rozdziale 6 jest zgodna z powszechnie przyjętym podejściem stosowanym w opracowaniach branżowych opisujących charakterystykę segmentu rynku nieruchomości. W specjalistycznych raportach dotyczących opłat za wynajem zwykle porównuje się stawki czynszów dla poszczególnych miast, z pominięciem uśrednionej ogólnopolskiej charakterystyki.

Wyjaśnienia wymaga, iż pozyskane informacje o stawkach najmu za pokój ukazują rynek podnajmu: jedno mieszkanie może być przedmiotem najmu w kilku różnych umowach, najpierw pomiędzy właścicielem i firmą (całe mieszkanie), a następnie w ramach umów najmu z mieszkańcami (najem pokoju), w których nie ma praktyki wyodrębniania opłat za części wspólne mieszkania. Jeśli przeliczymy pozyskane stawki z uwzględnieniem liczności umów w całej Polsce, to uzyskamy stawkę bardzo zbliżoną do warszawskiej (największy rynek najmu), proste uśrednienie średnich dla miast będzie z kolei bardzo dużym uproszczeniem. W opracowaniach branżowych unika się podawania takich informacji, ponieważ rynek nieruchomości ma charakter lokalny, a przedstawiane w ten sposób dane mogą prowadzić do zbyt dużych uogólnień.

Trudność dotycząca opisywania polskiego rynku najmu wynika także z braku dostępnych, zweryfikowanych informacji oraz jednolitego sposobu gromadzenia danych. Dane z ogłoszeń to, w zależności od przyjętej formuły: całość opłat za mieszkanie, czynsz najmu, opłaty administracyjne, nawet media i Internet, jak również są regiony, gdzie tradycyjnie podaje się jedynie wysokość „odstępnego” – czyli sam czynsz najmu, bo z założenia wszelkie pozostałe koszty i tak pokrywa najemca. NBP zbiera informacje w każdym kwartale, w ankietach skierowanych do pośredników o zawartych w danym okresie umowach. Te informacje traktuje podobnie jak umowy kupna-sprzedaży: brak jest czasu trwania najmu, każdy kwartał to wyłącznie uśrednienie czynszów z najnowszych umów, bez odniesienia do ogólnego poziomu czynszów na rynku, który prawdopodobnie może być nieco niższy. Dane zbierane przez agencje najmu są bardzo szczegółowe, zweryfikowane, ale pochodzą głównie od jednego podmiotu, który prowadzi swoją politykę czynszową – generalizowanie ich na wszystkich rozproszonych prywatnych właścicieli wymaga ostrożności. Mając na względzie powyższe ograniczenie w rozdziale 6 zdecydowano się przedstawić poziom i dynamikę stawek czynszów na podstawie danych pozyskanych od firmy udostępniającej oprogramowanie on-line do bieżącego monitorowania i obsługi najmu, obejmującego rzeczywiste dane z umów najmu – Systemu Obsługi Najmu<sup>43</sup>.

<sup>43</sup> Platforma System Obsługi Najmu, <https://systemobsluginajmu.pl/>

## 6.1. Sytuacja na rynku najmu w Polsce

### 6.1.1. Najem w Polsce na tle międzynarodowego rynku najmu

Rynkowy najem mieszkań w Polsce w porównaniu z innymi krajami europejskimi stanowi sposób na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych dla niewielkiej części gospodarstw domowych. Wg danych EUROSTAT Polska wraz z innymi krajami Europy Środkowo-Wschodniej ma stosunkowo niski odsetek najmu o czynszu rynkowym, dominuje własność bez obciążenia kredytem mieszkaniowym, znaczący odsetek gospodarstw domowych korzysta z najmu o czynszu obniżonym – z zasobów komunalnych i TBS. W 2021 r. odsetek gospodarstw domowych będących najemcami na zasadach rynkowych wynosił 3,2%, najmniej w badanym okresie. W poprzednich latach najem rynkowy był sposobem na zamieszkiwanie dla ponad 4% gospodarstw domowych.

Na tle Europy podobny odsetek gospodarstw domowych na rynku najmu zarejestrowano na Węgrzech (4,4%), nieco więcej w Estonii (5,2%) i Słowenii (5,3%). Mniej niż w Polsce gospodarstw wynajmuje mieszkanie w Chorwacji (1,2%), Bułgarii (2,2%), Litwie (1,4%) i Rumunii (1,3%). Średnia dla 27 krajów Unii Europejskiej w 2021 r. wyniosła 20,2%, a najwyższe odsetki najmu rynkowego odnotowano w Niemczech (46,9%) i Danii (40,7%). (Tab. 104)

Tab. 104. Dane Eurostat o tytule prawnym do lokalu w zakresie najmu wyrażone w procentach

Kraj	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Unia Europejska (średnia dla 27 krajów)	20,2	20,4	20,8	21,1	20,5	20,2
Niemcy	39,8	40	40,8	41,1	43,3	46,9
Dania	38,3	37,7	39,4	39,1	40,6	40,7
Szwecja	34	34	35	35,5	34,8	34,4
Austria	29,7	30,1	29,7	30,3	30,6	30,3
Holandia	21,5	20,8	23,4	22,7	24,5	21,0
Luksemburg	20,8	21	21,3	20	20	20,3
Grecja	20,3	18,9	19,4	20,4	19,5	19,8
Belgia	16,8	18	18,8	19	16,7	17,5
Norwegia	16	15,5	15,7	16,1	15,7	16,0
Czechy	13,8	14,4	15,3	15,8	15,4	15,7
Hiszpania	19,2	19,2	18,6	19,5	15	15,2
Francja	13,4	14,4	14,9	15,6	15	13,7
Cypr	13	13,4	13,6	14,3	14,5	15,4
Finlandia	12,9	12,8	12,6	13,2	11,5	10,9
Portugalia	13,4	12,5	12	9	11,4	11,4
Irlandia	3	5	6,8	8,7	8,9	8,7
Malta	8,7	7,9	7,5	7,7	7,2	6,6
Łotwa	8,9	8,5	7,4	7,7	6,1	b.d.
Słowacja	5,3	5,4	6	5,9	5,6	5,3
Słowenia	4,1	4	4,1	4,5	4,7	5,2
Estonia	4,3	5,4	4,9	4,1	4,3	4,4
Węgry	30,3	29,8	30,2	30,2	30,1	4,0
<b>Polska</b>	4,5	4,3	4,3	4,2	3,3	3,2
Bułgaria	2,9	3	2,9	2,8	2,4	2,2
Rumunia	1,5	1	1,2	1,3	1,3	1,3
Litwa	1,3	1,5	1,2	1,1	1,2	1,4
Włochy	1,6	1,5	1,3	1,2	1,4	1,2
Islandia	11	12,6	16,7	17,3	17,2	b.d.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z EUROSTAT (EU-SILC, ludność wg tytułu prawnego do lokalu)

Charakterystyczne dla najmu w Polsce i krajach sąsiednich o podobnym poziomie rynku jest rozproszenie mieszkań na wynajem i dominacja osób prywatnych wynajmujących swoje

nieruchomości, głównie mieszkania. Inwestowanie w mieszkania na wynajem stało się trendem obserwowanym również w kwartalnych raportach o rynku nieruchomości NBP. Brak jest dokładnych badań, które pozwoliłyby ocenić ile lokali jest kupowanych wyłącznie pod wynajem, a dla jakiej części rynku najmu jest to jedynie tymczasowy sposób wykorzystania mieszkania i właściciel lub członkowie rodziny zamierzają korzystać z nich osobiście, po okresie wynajmowania.

Liczbę mieszkań na wynajem w Polsce szacuje się na ponad 1,2 mln lokali<sup>44</sup>. W kraju komercyjny rynek najmu instytucjonalnego nie jest rozwinięty lecz na przestrzeni ostatnich lat zainteresowanie nim wzrasta w szybkim tempie. Charakterystyczna dla Polski jest kluczowa rola zagranicznych funduszy inwestycyjnych. Wśród powodów atrakcyjności polskiego rynku najmu dla inwestorów międzynarodowych należy wymienić niższe koszty, wyższy poziom zwrotów z inwestycji oraz stosunkowo niską konkurencję w porównaniu z bardziej rozwiniętymi rynkami zachodnimi<sup>45</sup>. Duże inwestycje tego typu dotyczą największych miast.

Dynamika rozwoju najmu instytucyjnego w latach 2020–2021 wzrosła. Do końca lipca 2021 r. oddano w sumie 7266 lokali w formie czynszu rynkowego, co świadczy o niewielkim odsetku mieszkań na tym rynku w skali całej Polski. Niemniej na etapie budowy lub przygotowania do budowy znajdowało się ponad 25 tys. mieszkań, a ogłoszone plany długoterminowe zakładały budowę dodatkowych 60 tys. mieszkań<sup>46</sup>.

W odróżnieniu od krajów Europy Zachodniej, gdzie rynek najmu mieszkań jest obsługiwany przez profesjonalne firmy lub zawodowych pośredników i zarządców, w Polsce można odnotować dużo mniejszą transparentność: brak przede wszystkim tzw. lustra czynszowego oraz baz danych – najczęściej w postaci mapy miasta, gdzie najemcy mogą sprawdzić poziom czynszów dla danych dzielnic i rejonów miasta. Poziom opłat lub czynszów najmu najczęściej obrazowany jest na podstawie danych z ogłoszeń, publikowany w opracowaniach największych portali z ogłoszeniami nieruchomości. Coraz większa część rynku najmu w Polsce obsługiwana jest przez profesjonalistów rynku nieruchomości, a szczególnie zarządców najmu lokali mieszkalnych.

### 6.1.2. Czynniki mające wpływ na decyzję dotyczącą najmu i wysokość stawek czynszów

Decyzję dotyczącą najmu w pierwszej kolejności podejmuje właściciel – o wystawieniu mieszkania na rynek, a następnie osoba potrzebująca miejsca do zamieszkania – o najmie przy określonym poziomie czynszu i w danej lokalizacji. Właściciele decydują się mieszkania wynajmować głównie z powodów ekonomicznych: czynsze najmu przy jednoczesnych bardzo niskich poziomach oprocentowania depozytów dla gospodarstw domowych dawały wyższą rentowność. Najemcy wg dotychczasowych badań to osoby przeważnie młode, do 35 roku życia, poszukujące mieszkania w dużych ośrodkach akademickich i chłonnych rynkach pracy. Najem traktowany jest wciąż jako rozwiązanie tymczasowe, przy zakładaniu rodziny preferowane jest już kupno mieszkania.

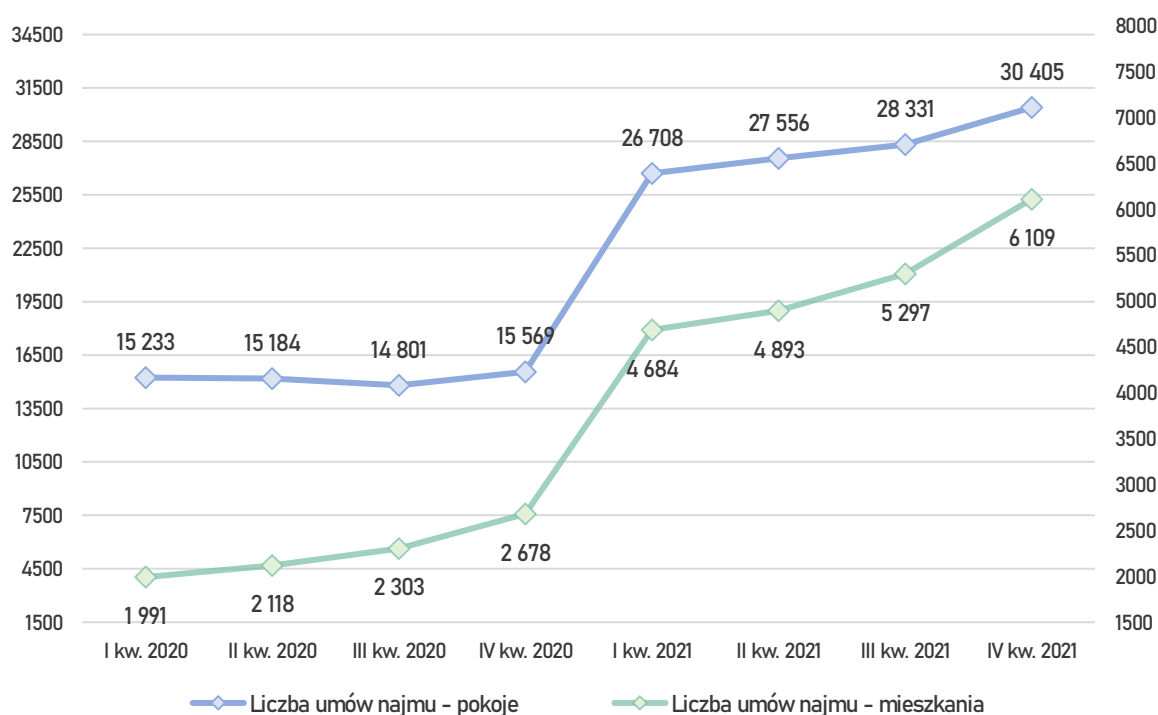
<sup>44</sup> Przewodnik po PRS, ThinkCo, Warszawa 2021, s.8, <https://thinkco.pl/przewodnik-po-prs/>, dostęp: 01.12.2022

<sup>45</sup> Jw.

<sup>46</sup> Jw.



Na wysokość stawek czynszów wpływ ma wciąż stosunkowo duży popyt na najem, którym w widoczny sposób zachwiała pandemia. Mieszkania na wynajem mają zróżnicowany standard, jednak bardzo rzadko są to lokale o bardzo niskiej jakości: np. z piecami węglowymi lub wymagające generalnego remontu. Wciąż na rynek najmu wystawianych jest stosunkowo dużo lokali nowych, w nowych inwestycjach deweloperskich w centrach miast może to być nawet połowa wszystkich mieszkań. Standard może wpływać na rosnące średnie stawki czynszów najmu. Powierzchnia mieszkań na wynajem, a właściwie liczba pokoi, ma odzwierciedlenie w czynszach najmu. Na wynajem przeznaczane są w przeważającej większości mieszkania małe, o powierzchni do 40-45 m<sup>2</sup>, lokale mające 4 lub więcej pokoi nie są przeważnie wynajmowane jako całość, ale jako pokoje właśnie.



Rys. 93. Liczba umów najmu w Polsce w podziale na mieszkania i pokoje w latach 2020-2021

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z platformy System Obsługi Najmu

Wynajmowanie pokoi pozwala obu stronom najmu na optymalizację: najemcy mogą znaleźć najtańszą ofertę, wynajmujący redukuje ryzyko pustostanów i jednocześnie mogą uzyskać sumarycznie większy czynsz najmu, niż przy jednej umowie najmu, na cały lokal. Pokoje na wynajem to bardzo elastyczna i najtańsza forma najmu dla studentów, młodych osób pracujących, dla których ważna jest również mobilność i możliwość szybkiej zmiany miejsca zamieszkiwania lub współlokatorów. Standard i umeblowanie pokoi na wynajem pozwala wprowadzać się do nich niemalże wyłącznie z rzeczami osobistymi, pokoje są w pełni umeblowane, kuchnie wyposażone są we wszystkie niezbędne sprzęty i przedmioty, najemca nie ponosi żadnych dodatkowych kosztów na zagospodarowanie się. Wysokość stawek czynszów za pokoje może obrazować niezbędne do usamodzielnienia się, comiesięczne koszty mieszkania, a rosnąca popularność tego typu najmu obrazuje poszukiwanie przez najemców jak najtańszych opcji zapewnienia sobie dachu nad głową. Do popularności najmu pokoi przyczynia się również profesjonalizacja obsługi najmu i zjawisko podnajmu mieszkań przez profesjonalne podmioty.

Wysokość opłat za najem prezentowana na mapach poniżej (Rys. 94 i Rys. 95) i w kolejnych zestawieniach (Tab. 105) wyrażona jest jako miesięczna kwota czynszu za mieszkanie i za pokój. Ze względu na brak rzetelnych baz danych, w tym opracowaniu pozyskano dane od firmy udostępniającej oprogramowanie on-line do bieżącego monitorowania najmu i związanych z tym finansów. Z platformy korzystają zarówno profesjonalne firmy obsługujące najem, jak i indywidualni wynajmujący. Platforma służy również do kontaktowania się w sprawach związanych z bieżącymi opłatami i sprawami finansowymi pomiędzy wynajmującymi i najemcami, a struktura danych pozwala na dokładne oddzielenie różnych opłat za mieszkanie i media od czynszu najmu za lokal. Są to rzeczywiste dane z umów najmu, które przez system są używane do wystawiania faktur dla najemców. Dlatego możliwe są również w danych większe fluktuacje, związane z np. obniżkami czynszu w miesiącach wakacyjnych lub skumulowane opłaty przy wcześniejszym rozwiązaniu umów najmu, płatnościach z góry itp.

### 6.1.3. COVID-19 w najmie mieszkań i pokoi

Rynek najmu z zasady odznacza się większą stabilnością w porównaniu z rynkiem mieszkań biorących udział w obrocie. Cykle koniunkturalne są wyraźnie widoczne w segmencie zasobu przeznaczanego na sprzedaż: w ciągu kilku lat ceny nieruchomości są w stanie zmienić się nawet o kilkadziesiąt procent. Aktywność na rynku najmu nie podlega tak gwałtownym wahaniom, co potwierdzają analizy czynszów najmu za 2020 i 2021 r.

Reakcja na zmiany związane z pandemią COVID-19 najszybciej uwidoczniła się na rynku najmu pokoi – nieznacznie spadała lub rosła liczba aktywnych umów najmu, spadły czynsze w tej kategorii. Najem mieszkań, jako nieco mniej elastyczny niż pojedynczych pokoi, większe zmiany odnotował dopiero w drugiej połowie 2021 r., czemu towarzyszył wzrost stawek czynszów notowanych w dużych miastach. Szczyt sezonu najmu, kiedy odnawia się umowy a najemcy najczęściej zmieniają mieszkania, przypadał na III kwartał roku: wtedy było najwięcej ogłoszeń o najmie na portalach nieruchomościowych. Rok 2021 r. odznaczał się rosnącą wartością inwestycji w najem komercyjny, co mogło mieć wpływ na przyspieszenie dynamiki wzrostu cen w porównaniu z 2020 r.

Niemniej w czasie pandemii czynsze najmu na ogół spadały, co było korzystną sytuacją dla najemców. Stawki za mieszkania zaczęły rosnąć dopiero pod koniec 2021 r. i były już na ogół o kilkanaście procent wyższe niż na początku. Pomimo wzrostu czynszów, według ekspertów Expandera i Rentier.io w analizowanym okresie zauważono spadek rentowności mieszkań na wynajem. W listopadzie 2021 r. wynosiła ona w największych miastach zaledwie 4,08% (przed pandemią było to średnio ok. 5%).<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> Podsumowanie roku 2021 na rynku nieruchomości. Jak zmieniły się ceny mieszkań, koszty budowy domu, przepisy, podatki, opłaty?, <https://gloswielkopolski.pl/podsumowanie-roku-2021-na-ryнку-nieruchomosci-jak-zmieniły-sie-ceny-mieszkan-koszty-budowy-domu-przepisy-podatki-opłaty/ar/c9-15953385>, dostęp: 01.12.2022

## 6.2. Wysokość opłat czynszowych za wynajem w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Maksymalne średnie czynsze najmu za mieszkanie jako całość można zaobserwować w Gdańsku i Warszawie, w przypadku stolicy są to również średnie miesięczne o małej zmienności w czasie i duży katalog oferowanych mieszkań. W grudniu 2021 r. w Gdańsku średni czynsz najmu wynosił 2827 zł, natomiast w Warszawie 2691 zł za mieszkanie. Wysokie czynsze odnotowano również we Wrocławiu (2118 zł) i Poznaniu (1952 zł). Relatywnie wysokimi stawkami w IV kwartale 2021 r. wyróżnił się również Rzeszów, ale prawdopodobnie jest to efekt małej próbki danych. Jednak dane z Rzeszowa wskazują na inne zjawisko: możliwą dużą rozpiętość czynszów najmu ze względu na cechy lokalu. Na rynku najmu mieszkań pojawiają się coraz częściej, poza segmentem mieszkań standardowych, lokale i domy o wysokim standardzie i bardzo wysokich czynszach najmu. W największych miastach rynek najmu może zaspokoić potrzeby studenta poszukującego jak najtańszego lokum w określonej lokalizacji, jak i rodziny poszukującej wysokiej jakości i dużej PUM, przy założeniu gotowości do opłacania znacząco wyższego czynszu najmu.

Tab. 105. Stawki czynszów najmu za mieszkania i pokoje w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w Polsce w latach 2020–2021

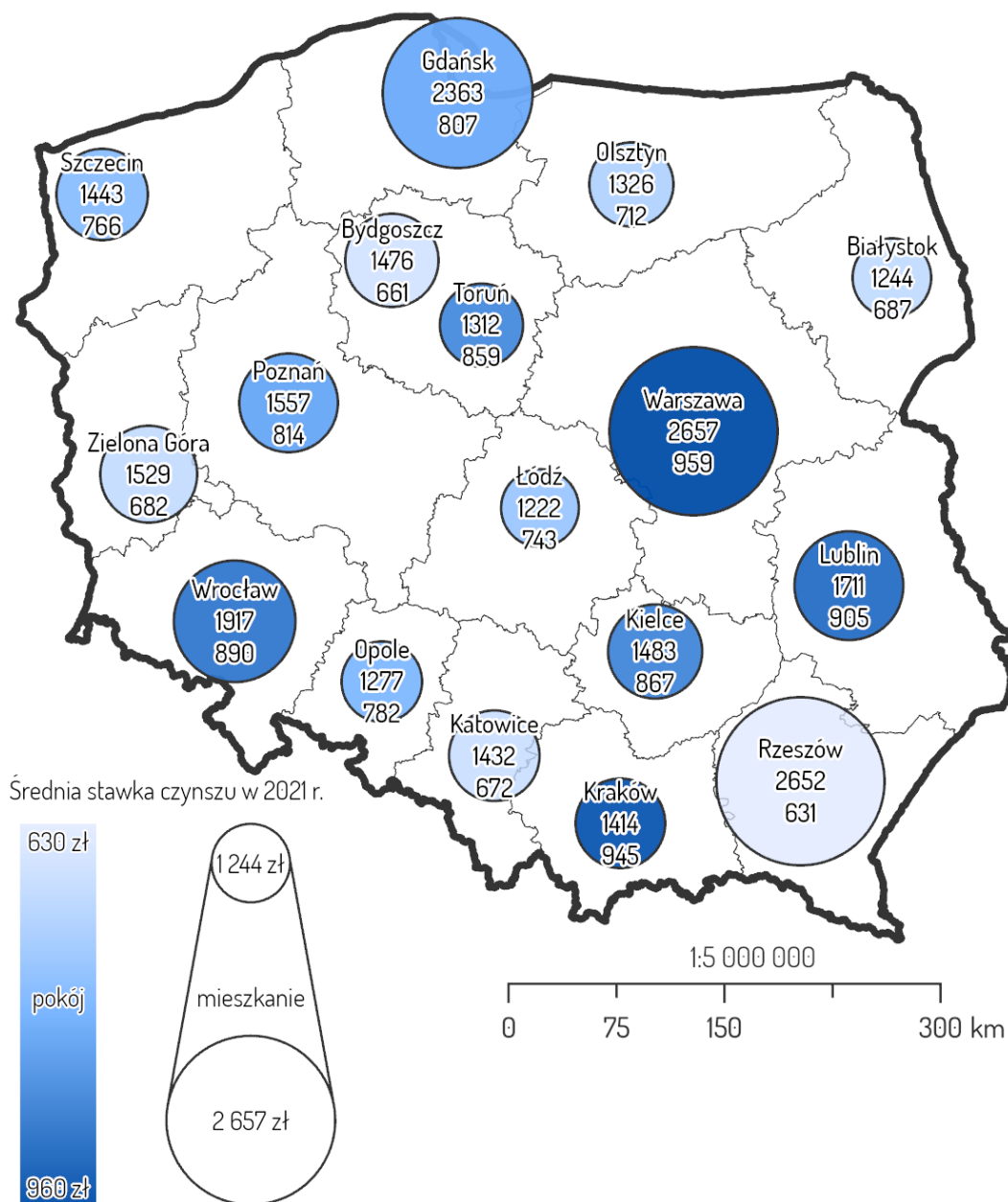
Miasto	Przedmiot najmu	2020				2021			
		I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
Białystok	M*	1 031	1 030	1 115	1 225	1 191	1 186	1 122	1 651
	P**	682	650	585	686	688	685	678	698
Bydgoszcz	M	1 758	1 701	1 516	2 218	1 702	1 533	1 475	1 454
	P	662	647	617	659	677	649	641	681
Gdańsk	M	1 866	1 781	1 947	2 319	2 060	2 301	2 501	2 827
	P	848	809	715	843	764	764	765	884
Katowice	M	1 213	1 393	1 376	1 432	1 371	1 415	1 410	1 520
	P	722	696	602	732	678	673	613	708
Kielce	M	1 760	1 510	1 510	1 560	1 563	1 485	1 435	1 385
	P	750	1 166	1 258	762	777	908	902	879
Kraków	M	1 537	1 461	1 474	1 428	1 391	1 404	1 400	1 496
	P	1 013	974	851	983	962	930	772	1 035
Lublin	M	1 765	1 469	1 640	1 752	1 660	1 771	1 647	1 775
	P	710	725	775	878	878	888	970	983
Łódź	M	1 218	1 146	998	1 124	1 202	1 199	1 154	1 331
	P	784	742	566	784	765	718	575	805
Olsztyn	M	1 076	1 138	1 201	1 197	1 235	1 322	1 373	1 400
	P	733	660	627	833	688	694	720	831
Opole	M	1 463	1 669	821	1 309	1 296	1 267	1 156	1 264
	P	757	733	598	766	772	761	716	838
Poznań	M	1 746	1 429	1 475	1 318	1 376	1 489	1 535	1 952
	P	814	781	701	828	810	749	760	896
Rzeszów	M	15 014	15 612	8 939	2 884	2 621	2 893	2 914	2 224
	P	804	723	637	688	620	610	590	666
Szczecin	M	1 249	1 060	1 251	1 182	1 296	1 481	1 517	1 523
	P	756	773	618	791	752	750	644	826
Toruń	M	1 181	1 131	1 181	1 243	1 286	1 273	1 253	1 414
	P	805	795	822	856	852	853	836	864
Warszawa	M	2 609	2 790	2 767	2 620	2 648	2 672	2 648	2 691
	P	1 034	973	774	970	947	929	845	1 085
Wrocław	M	1 460	1 354	1 496	1 744	1 774	1 807	2 011	2 118
	P	898	877	792	899	884	866	843	947
Zielona Góra	M	1 376	1 383	1 355	1 355	1 279	998	1 076	b.d.
	P	743	743	643	743	743	767	523	764

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z platformy System Obsługi Najmu, \*M – mieszkanie, \*P – pokój

Najniższe czynsze najmu całego mieszkania na koniec 2021 r. odnotowano w Opolu (1264 zł), Łodzi (1331 zł), Kielcach (1385 zł) i Olsztynie (1400 zł). Stanowiły mniej niż połowę najwyższych stawek za najem mieszkania. (Tab. 105)

Wysokość opłat czynszowych za najem pokoju w analizowanych miastach na koniec 2021 r. była mniej zróżnicowana. Maksymalne stawki za pokój miesięcznie – powyżej pułapu 1000 zł – odnotowano w Warszawie (1085 zł) i Krakowie (1035 zł). Najniższy czynsz najmu za pokój wynosił 661 zł – w Rzeszowie. Mniejsze zróżnicowanie czynszów najmu pokoi może wynikać również z wpływu pandemii na ten segment rynku, zdominowany przez studentów i osoby na bardzo elastycznych formach zatrudnienia. Wysokość czynszów najmu pokoi może też obrazować minimalny poziom kosztów utrzymania i oczynszowania mieszkań – w żadnym z miast nie było to na przestrzeni analizowanych lat mniej niż 500 zł. W ujęciu rocznym stawki najmu pokoi (bez kosztów eksploatacyjnych) mieściły się w zakresie 631-959 zł, przy czym w większości miast osiągały nie mniej niż 750 zł. Najniższe poziomy poniżej 700 zł występowały w: Rzeszowie (631 zł), Bydgoszczy (661 zł), Katowicach (672 zł), Zielonej Górze (682 zł) i Białymstoku (687 zł). Następnie powyżej tej kwoty, do 800 zł znalazły się: Olsztyn (712 zł), Łódź (743 zł), Szczecin (766 zł) oraz Opole (782 zł). Pozostałą, największą grupę stanowiły miasta osiągające pułap powyżej 800 zł, były to: Gdańsk (807 zł), Poznań (814 zł), Toruń (859 zł), Kielce (867 zł), Wrocław (890 zł), Lublin (905 zł), Kraków (945 zł) oraz najwyższy – Warszawa (959 zł).

Zgodnie z analizowanymi danymi znaczną rozpiętością średnich rocznych stawek charakteryzowały się mieszkania. Ceny wynajmu (bez kosztów eksploatacyjnych) mieściły się w zakresie 1222-2657 zł, przy czym w zdecydowanej większości miast nie przekraczały poziomu 1600 zł. Najniższa średnia cechowała Łódź (1222 zł), następnie do 1500 zł: Białystok (1244 zł), Opole (1277 zł), Toruń (1312 zł), Olsztyn (1326 zł), Katowice (1432 zł), Szczecin (1443 zł), Bydgoszcz (1476 zł) i Kielce (1483 zł). Powyższej poziomu 1500 zł ceny kształtowały się w Zielonej Górze (1529 zł), Poznaniu (1557 zł), Lublinie (1711 zł) i Wrocławiu (1917 zł). Maksymalne stawki najmu, przekraczające poziom 2000 zł dotyczyły ośrodków: Gdańska (2363 zł), Rzeszowa (2652 zł) oraz Warszawy (2657 zł). (Rys. 94)



Rys. 94. Średnie stawki czynszów za pokój i mieszkanie w 2021 r. w miastach wojewódzkich i marszałkowskich  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z platformy System Obsługi Najmu

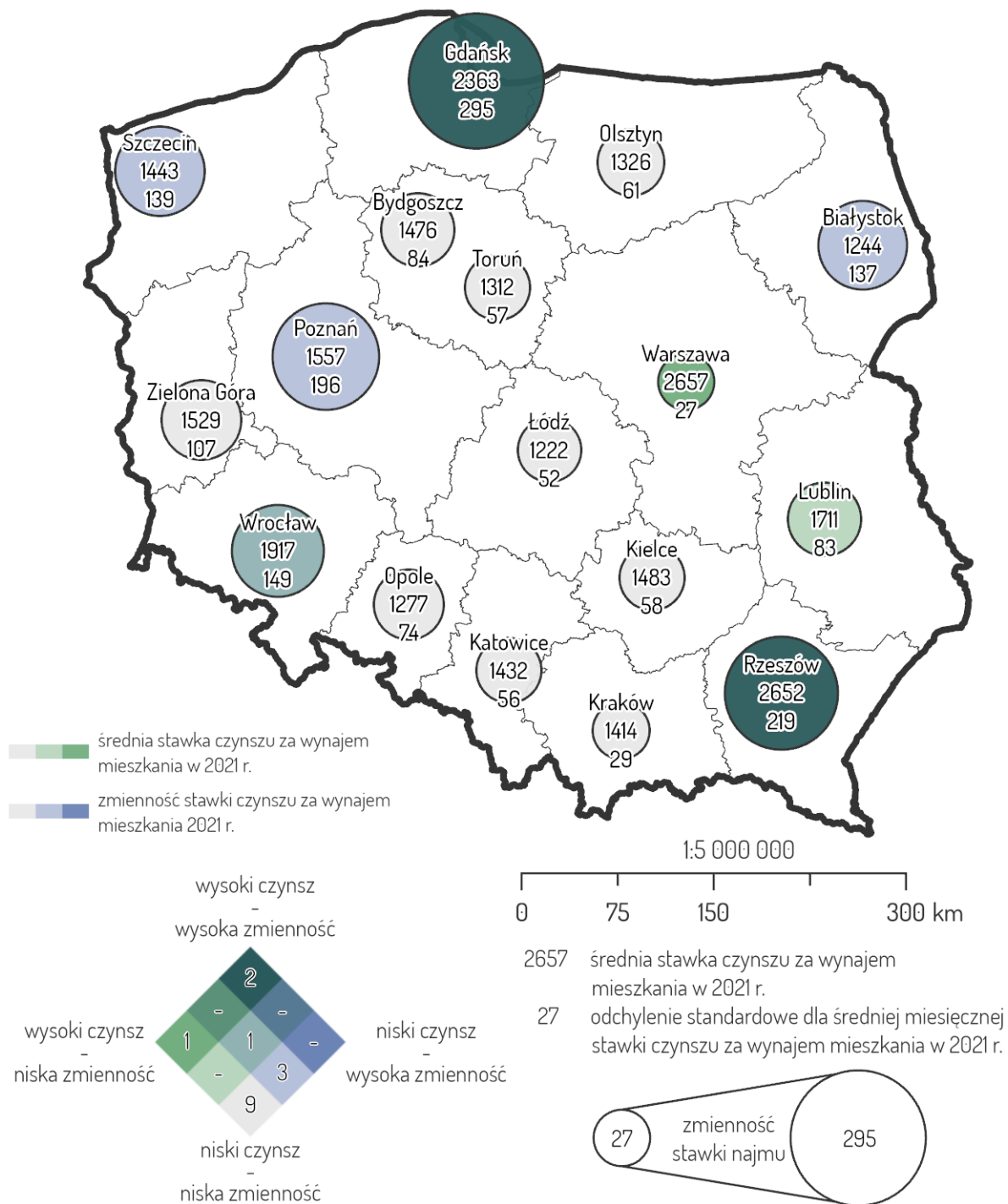
### 6.3. Dynamika opłat czynszowych za wynajem w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Zmiany w wysokości opłat za wynajem kontynuowały trend wzrostu. W zależności od miasta, na przestrzeni miesięcy 2021 r., czynsze ulegały nieznacznym wahaniom z tendencją wzrostu cen na koniec roku lub podczas okresu najbardziej nasilonej wymiany najemców, czyli pod koniec wakacji, w sierpniu i we wrześniu. Jedynie w Zielonej Górze występowały miesiące, gdzie średnie stawki najmu za mieszkanie spadły poniżej 1000 zł, były to jednak przejściowe obniżki. Czynsze na koniec roku były na poziomach od kilku do nawet kilkudziesięciu procent wyższe w porównaniu tych z pierwszych miesięcy, jedynie w trzech miastach nieco niższe (Rzeszów, Lublin, Kielce). W stosunku do średnich cen najmu mieszkań notowanych w 2020 r. odnotowano podwyżkę rzędu 6,7%.

Stawki czynszów za mieszkanie w 2021 r. wykazywały znaczące różnice w poszczególnych miastach Polski oraz cechowały się zauważalną zmiennością na przestrzeni roku. Najwyższe wahania stawek występowały w Gdańsku, dla którego odchylenie od średniego czynszu wynosiło 295 zł, tym samym było najwyższe w Polsce, co w zestawieniu z trzecią pozycją pod względem średniej stawki czynszu w skali kraju (2363 zł) plasuje miasto jako to o wysokiej zmienności. Wysokim odchyleniem od średniej stawki najmu cechował się Rzeszów, kwota ta wyniosła 219 zł, co w zestawieniu z relatywnie wysokimi stawkami czynszu w skali kraju (2652 zł) wskazywało na maksymalną zmienność. W tym przypadku wysoka dynamika wzrostu oraz rozpiętość cen spowodowana jest wkroczeniem nowych podmiotów na lokalnym rynku nieruchomości na wynajem. Minimalną zmienność poziomu kosztów najmu odnotowano w Warszawie (27 zł). Porównywalne odchylenie zarejestrowano w Krakowie (29 zł). Stabilne ceny dotyczyły także Torunia i Olsztyna, miast o średnim poziomie kosztów najmu oraz zmienności jego stawki. Wyróżniającą się kategorią miast stanowią jeszcze Białystok i Szczecin, gdzie stosunkowo niskie poziomy czynszu za najem cechowały się wysokim na tle kraju poziomem zmienności (odpowiednio 137 zł i 139 zł). W przypadku Kielc i Katowic występowała odwrotna sytuacja z niską zmiennością przy średnich stawkach czynszu. Ostatnia wyróżniona kategoria miast należy do ośrodków cechujących się relatywnie wysokimi średnimi stawkami czynszów oraz średnimi zmiennościami. W pozostałej grupie miast zarówno poziomy średnich kwot najmu, jak i ich zmienność należały do relatywnie niskich. (Rys. 95)

Analizując średnie opłaty czynszowe w 17 miastach Polski (brak danych dla Gorzowa Wielkopolskiego) można zaobserwować trend wzrostowy, który przyspieszył pod koniec 2021 r., przy czym należy zauważyć, że w badanym okresie widoczne są także okresowe zachwiania i spadki czynszów najmu mieszkań i pokoi.

W 2020 r. spadek czynszów najmu pokojów widoczny był już w kilku miastach w kwietniu, od razu w okresie rozliczeniowym następującym zaraz po wprowadzeniu obostrzeń i pierwszego lockdownu. Znacząco niższe czynsze utrzymywały się nawet do końca III kwartału, a następujące potem wzrosty były niewielkie. Wiele uczelni czekało z informowaniem studentów o formie nauki w kolejnym roku akademickim niemalże do dnia rozpoczęcia zajęć, jesienią znów ograniczono działanie kilku branż. W sytuacji dużej niepewności najemcy odkładali zawieranie umów do ostatniej możliwej chwili, i wynajmujący byli skłonni przystawać na bardziej elastyczne warunki najmu. W przypadku najmu mieszkań taka elastyczność i natychmiastowe zmiany wysokości stawek są bardzo trudne do wynegocjowania, dlatego w czynszach najmu mieszkań znaczące spadki uwidoczniły się później, w trakcie i po wakacjach.



Rys. 95. Zmienność cenowa stawek czynszu za mieszkanie w 2021 r. w miastach wojewódzkich i marszałkowskich  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z platformy System Obsługi Najmu

Kolejny rok przyniósł w I kwartale spadki cen, które w większości miast utrzymały się, bądź nieznacznie wzrosły aż do końca II kwartału (maksymalnie o 14% w przypadku Szczecina). Podczas III kwartału koszty najmu utrzymywały się na porównywalnym poziomie, z zauważalnymi niewielkimi odchyleniami. W tym czasie nastąpiła największa stabilizacja cen na tym rynku. Dla najemców koniec 2021 r. zwiastował podwyżkę czynszów. W IV kwartale w 14 miastach odnotowano okresowy wzrost cen w odniesieniu do mieszkań jak i pokoi. Na koniec roku koszty wynajmu w miastach wojewódzkich i marszałkowskich zwiększyły się średnio aż o 12%. (Tab. 106)

Tab. 106. Dynamika opłat czynszowych za wynajem w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w Polsce w latach 2020–2021 [%]

Miasto	Przedmiot najmu	2020				2021			
		I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
Białystok	M*	98%	100%	108%	110%	97%	100%	95%	147%
	P**	104%	95%	90%	117%	100%	100%	99%	103%
Bydgoszcz	M	95%	97%	89%	146%	77%	90%	96%	99%
	P	98%	98%	95%	107%	103%	96%	99%	106%
Gdańsk	M	102%	95%	109%	119%	89%	112%	109%	113%
	P	101%	95%	88%	118%	91%	100%	100%	116%
Katowice	M	88%	115%	99%	104%	96%	103%	100%	108%
	P	102%	96%	87%	122%	93%	99%	91%	115%
Kielce	M	101%	86%	100%	103%	100%	95%	97%	97%
	P	30%	155%	108%	61%	102%	117%	99%	97%
Kraków	M	101%	95%	101%	97%	97%	101%	100%	107%
	P	101%	96%	87%	116%	98%	97%	83%	134%
Lublin	M	98%	83%	112%	107%	95%	107%	93%	108%
	P	99%	102%	107%	113%	100%	101%	109%	101%
Łódź	M	94%	94%	87%	113%	107%	100%	96%	115%
	P	99%	95%	76%	139%	98%	94%	80%	140%
Olsztyn	M	120%	106%	105%	100%	103%	107%	104%	102%
	P	98%	90%	95%	133%	83%	101%	104%	115%
Opole	M	100%	114%	49%	159%	99%	98%	91%	109%
	P	98%	97%	81%	128%	101%	99%	94%	117%
Poznań	M	99%	82%	103%	89%	104%	108%	103%	127%
	P	101%	96%	90%	118%	98%	92%	101%	118%
Rzeszów	M	b.d.	104%	57%	32%	91%	110%	101%	76%
	P	97%	90%	88%	108%	90%	98%	97%	113%
Szczecin	M	107%	85%	118%	94%	110%	114%	102%	100%
	P	100%	102%	80%	128%	95%	100%	86%	128%
Toruń	M	95%	96%	104%	105%	103%	99%	98%	113%
	P	100%	99%	103%	104%	99%	100%	98%	103%
Warszawa	M	93%	107%	99%	95%	101%	101%	99%	102%
	P	100%	94%	79%	125%	98%	98%	91%	128%
Wrocław	M	103%	93%	110%	117%	102%	102%	111%	105%
	P	101%	98%	90%	113%	98%	98%	97%	112%
Zielona Góra	M	101%	101%	98%	100%	94%	78%	108%	b.d.
	P	b.d.	100%	87%	116%	100%	103%	68%	146%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z platformy System Obsługi Najmu, \*M – mieszkanie, \*\*P – pokój



## 7. Spis rysunków

Rys. 1. Średnia cena 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w latach 2016–2021 w Polsce.....	19
Rys. 2. Poziom średnich cen lokali mieszkalnych w 2021 r. oraz ich zmiana w stosunku do 2016 r.....	20
Rys. 3. Średnia cena 1 m <sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w Polsce w latach 2016–2021.....	21
Rys. 4. Średnia cena 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem w Polsce w latach 2016–2021.....	22
Rys. 5. Średnia cena 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w Polsce w latach 2016–2021.....	23
Rys. 6. Średnia cena 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w Polsce w latach 2016–2021.....	23
Rys. 7. Częstotliwość obrotu nieruchomościami w Polsce w latach 2016–2021 mierzona liczbą nieruchomości.....	26
Rys. 8. Poziom cen i częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi w 2021 r.....	27
Rys. 9. Poziom cen i częstotliwość obrotu nieruchomościami zabudowanych budynkami mieszkalnymi w 2021 r.....	28
Rys. 10. Poziom cen i częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi ogółem w 2021 r.....	29
Rys. 11. Poziom cen i częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę ogółem w 2021 r.....	30
Rys. 12. Poziom cen i częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową w 2021 r.....	31
Rys. 13. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej a cena 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w Polsce w latach 2016–2021.....	32
Rys. 14. Wskaźnik dostępności cenowej mieszkań w podziale na województwa w 2021 r.....	34
Rys. 15. Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych według grup towarów w Polsce w latach 2016–2021.....	35
Rys. 16. Aktywność zawodowa w Polsce w latach 2016–2021.....	36
Rys. 17. Stosunek średnich cen lokali mieszkalnych i wskaźnika zatrudnienia w ujęciu wojewódzkim w 2021 r.....	37
Rys. 18. Stosunek średnich cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i wskaźnika zatrudnienia w ujęciu wojewódzkim w 2021 r.....	38
Rys. 19. Stosunek średnich cen nieruchomości gruntowych ogółem i wskaźnika zatrudnienia w ujęciu wojewódzkim w 2021 r.....	39
Rys. 20. Stosunek średnich cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę i wskaźnika zatrudnienia w ujęciu wojewódzkim w 2021 r.....	40
Rys. 21. Stosunek średnich cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i wskaźnika zatrudnienia w ujęciu wojewódzkim w 2021 r.....	41
Rys. 22. Skala budownictwa mieszkaniowego wyrażona liczbą nieruchomości oddanych do użytkowania w latach 2016–2021 w Polsce.....	42
Rys. 23. Dynamika w zakresie zmian poziomu średnich cen lokali mieszkalnych i nowych mieszkań oddanych do użytkowania między 2016 a 2021 r.....	45
Rys. 24. Średnie ceny 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych a liczba mieszkań w budynkach wielorodzinnych, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w 2021 r.....	82

Rys. 25. Średnie ceny 1 m <sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i liczba mieszkań w budynkach jednorodzinnych, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w wybranych miastach w 2021 r. ....	83
Rys. 26. Średnie ceny 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych a liczba mieszkań w budynkach wielorodzinnych, których budowę rozpoczęto w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w 2021 r. ....	85
Rys. 27. Średnie ceny 1 m <sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi a liczba mieszkań w budynkach jednorodzinnych, których budowę rozpoczęto w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w 2021 r. ....	85
Rys. 28. Średnie ceny 1 m <sup>2</sup> lokali mieszkalnych a liczba lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w 2021 r. ....	87
Rys. 29. Relacja zmiany liczby mieszkań oddanych do użytkowania i dostępności cenowej mieszkań.....	88
Rys. 30. Relacja średniej ceny 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych do salda migracji w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w 2021 r. ....	92
Rys. 31. Relacja średniej ceny 1 m <sup>2</sup> lokalu mieszkalnego i salda migracji w miastach wojewódzkich i marszałkowskich.....	93
Rys. 32. Relacja średniej ceny lokalu mieszkalnego i salda migracji w miastach wojewódzkich i marszałkowskich.....	94
Rys. 33. Trendy zmian obserwowane w 2021 r. na rynku nieruchomości.....	97
Rys. 34. Zmiany cen mieszkań w 2021 r. w stosunku do 2020 r. w 7 największych miastach w Polsce i w Warszawie .....	99
Rys. 35. Trendy zmian obserwowane w 2021 r. w sektorze mieszkaniowym.....	103
Rys. 36. Zmiana wskaźnika liczby nowych budynków mieszkalnych na 1000 os. w ujęciu wojewódzkim w latach 2020-2021 .....	104
Rys. 37. Zmiana wskaźnika liczby nowych budynków mieszkalnych na 1000 os. w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2020-2021 .....	105
Rys. 38. Zmiana przeciętnego czasu trwania budowy nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ujęciu wojewódzkim w latach 2020-2021 .....	106
Rys. 39. Zmiana przeciętnego czasu trwania budowy nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2020-2021 .....	107
Rys. 40. Zmiana przeciętnego czasu trwania budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w ujęciu wojewódzkim w latach 2020-2021 .....	109
Rys. 41. Zmiana przeciętnego czasu trwania budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2020-2021 .....	110
Rys. 42. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2021 w ujęciu ogólnopolskim .....	111
Rys. 43. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2021 w województwie dolnośląskim oraz Wrocławiu .....	112
Rys. 44. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2021 w województwie kujawsko-pomorskim.....	113
Rys. 45. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2021 w Bydgoszczy i Toruniu .....	113
Rys. 46. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2021 w województwie lubelskim oraz Lublinie .....	114
Rys. 47. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2021 w województwie lubuskim .....	115

Rys. 48. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2021 w Gorzowie Wielkopolskim i Zielonej Górze.....	115
Rys. 49. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2021 w województwie łódzkim oraz Łodzi.....	116
Rys. 50. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2021 w województwie małopolskim oraz Krakowie.....	117
Rys. 51. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2021 w województwie mazowieckim oraz Warszawie.....	118
Rys. 52. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2021 w województwie opolskim oraz Opolu.....	119
Rys. 53. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2021 w województwie podkarpackim oraz Rzeszowie.....	120
Rys. 54. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2021 w województwie podlaskim oraz Białymstoku.....	121
Rys. 55. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2021 w województwie pomorskim oraz Gdańsku.....	122
Rys. 56. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2021 w województwie śląskim oraz Katowicach.....	123
Rys. 57. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2021 w województwie świętokrzyskim oraz Kielcach.....	124
Rys. 58. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2021 w województwie warmińsko-mazurskim oraz Olsztynie.....	125
Rys. 59. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2021 w województwie wielkopolskim oraz Poznaniu.....	126
Rys. 60. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2020 w województwie zachodniopomorskim oraz Szczecinie.....	127
Rys. 61. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2021 w ujęciu ogólnopolskim.....	128
Rys. 62. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2021 w województwie dolnośląskim oraz Wrocławiu.....	129
Rys. 63. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2021 w województwie kujawsko-pomorskim.....	130
Rys. 64. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2021 w Bydgoszczy i Toruniu.....	130
Rys. 65. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2021 w województwie lubelskim oraz Lublinie.....	131
Rys. 66. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2021 w województwie lubuskim.....	132
Rys. 67. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2021 w Gorzowie Wielkopolskim i Zielonej Górze.....	132
Rys. 68. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2021 w województwie łódzkim oraz Łodzi.....	133
Rys. 69. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2021 w województwie małopolskim oraz Krakowie.....	134
Rys. 70. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2021 w województwie mazowieckim oraz Warszawie.....	135

Rys. 71. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2021 w województwie opolskim oraz Opolu .....	136
Rys. 72. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2021 w województwie podkarpackim oraz Rzeszowie.....	137
Rys. 73. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2021 w województwie podlaskim oraz Białymstoku.....	138
Rys. 74. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2021 w województwie pomorskim oraz Gdańsku .....	139
Rys. 75. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2021 w województwie śląskim oraz Katowicach .....	140
Rys. 76. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2021 w województwie świętokrzyskim oraz Kielcach.....	141
Rys. 77. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2021 w województwie warmińsko-mazurskim oraz Olsztynie .....	142
Rys. 78. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2021 w województwie wielkopolskim oraz Poznaniu.....	143
Rys. 79. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2021 w województwie zachodniopomorskim oraz Szczecinie .....	144
Rys. 80. Cechy w największym stopniu wpływające na ceny lokali mieszkalnych w 2021 r. w miastach wojewódzkich/marszałkowskich.....	148
Rys. 81. Cechy w największym stopniu wpływające na ceny domów jednorodzinnych w 2021 r. ....	151
Rys. 82. Cechy w największym stopniu wpływające na ceny gruntów niezabudowanych w 2021 r. ....	154
Rys. 83. Cechy w największym stopniu wpływające na ceny budynków niemieszkalnych w 2021 r. ....	157
Rys. 84. Poziom i dynamika zmian średnich cen 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym w latach 2016–2021 w Polsce .....	158
Rys. 85. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym oraz zakres ich zmian w 2021 r. ....	159
Rys. 86. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku wtórnym oraz zakres ich zmian w 2021 r. ....	160
Rys. 87. Poziom i dynamika zmian średnich cen 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w latach 2016–2021 w Polsce .....	161
Rys. 88. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz zakres ich zmian w 2021 r. ....	162
Rys. 89. Poziom i dynamika zmian średnich cen 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych w latach 2016–2021 w Polsce .....	163
Rys. 90. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz zakres ich zmian w 2021 r. ..	164
Rys. 91. Poziom i dynamika zmian średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budowę w Polsce w latach 2016–2021.....	165
Rys. 92. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budowę ogółem oraz zakres ich zmian w 2021 r.....	166
Rys. 93. Liczba umów najmu w Polsce w podziale na mieszkania i pokoje w latach 2020–2021 .....	209
Rys. 94. Średnie stawki czynszów za pokój i mieszkanie w 2021 r. w miastach wojewódzkich i marszałkowskich.....	213
Rys. 95. Zmienność cenowa stawek czynszu za mieszkanie w 2021 r. w miastach wojewódzkich i marszałkowskich.....	215

## 8. Spis tabel

Tab. 1. Wskaźnik dostępności cenowej wybranych rodzajów nieruchomości w latach 2016–2021 w Polsce	33
Tab. 2. Efekty budownictwa mieszkaniowego (liczba i powierzchnia mieszkań) w podziale na rodzaj budownictwa w latach 2016–2021 w Polsce	43
Tab. 3. Relacja wybranych wskaźników makroekonomicznych w stosunku do poziomu cen poszczególnych rodzajów nieruchomości w Polsce latach 2016–2021	46
Tab. 4. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie dolnośląskim	48
Tab. 5. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie kujawsko-pomorskim	50
Tab. 6. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie lubelskim	51
Tab. 7. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie lubuskim	53
Tab. 8. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie łódzkim	55
Tab. 9. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie małopolskim	56
Tab. 10. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie mazowieckim	58
Tab. 11. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie opolskim	60
Tab. 12. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie podkarpackim	62
Tab. 13. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie podlaskim	63
Tab. 14. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie pomorskim	65
Tab. 15. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie śląskim	67
Tab. 16. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie świętokrzyskim	68
Tab. 17. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie warmińsko-mazurskim	70
Tab. 18. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie wielkopolskim	72
Tab. 19. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie zachodniopomorskim	73
Tab. 20. Średnie ceny 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2016–2021	75
Tab. 21. Średnia cena 1 m <sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2016–2021 r.	76
Tab. 22. Liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2016–2021 (częstotliwość obrotu)	77

Tab. 23. Liczba nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi biorących udział w obrocie w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2016–2021 (częstotliwość obrotu).....	78
Tab. 24. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2016–2021.....	78
Tab. 25. Relacje średnich cen 1 m <sup>2</sup> lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi do przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w 2021 r. (dostępność cenowa).....	79
Tab. 26. Dostępność cenowa lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2016–2021.....	80
Tab. 27. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, w podziale na budynki wielorodzinne i budynki jednorodzinne w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w latach 2016–2021.....	81
Tab. 28. Liczba mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto z podziałem na budynki wielorodzinne i budynki jednorodzinne w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w latach 2016–2021.....	84
Tab. 29. Liczba mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w latach 2016–2021.....	86
Tab. 30. Liczba nowych budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w latach 2016–2021.....	89
Tab. 31. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 ludności w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w latach 2016–2021.....	90
Tab. 32. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w latach 2016–2021 [m <sup>2</sup> ].....	90
Tab. 33. Saldo migracji stałych w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w latach 2016–2021.....	91
Tab. 34. Wskaźniki średnich cen transakcyjnych mieszkań w podziale na grupy miast w latach w 2019–2021 w Polsce.....	98
Tab. 35. Wskaźniki opisujące nowe budownictwo mieszkaniowe w Polsce w latach 2019–2021.....	103
Tab. 36. Średni procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich ceny według odpowiedzi respondentów w miastach wojewódzkich/marszałkowskich (porównanie lat 2020 i 2021).....	147
Tab. 37. Średni procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich ceny według odpowiedzi respondentów w miastach wojewódzkich/marszałkowskich (porównanie lat 2020 i 2021).....	150
Tab. 38. Średni procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich ceny według odpowiedzi respondentów w miastach wojewódzkich/marszałkowskich (porównanie lat 2020 i 2021).....	153
Tab. 39. Średni procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według odpowiedzi respondentów w miastach wojewódzkich/marszałkowskich (porównanie lat 2020 i 2021).....	156
Tab. 40. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie dolnośląskim i w wybranych miastach województwa dolnośląskiego w latach 2016–2021.....	167
Tab. 41. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie kujawsko-pomorskim i w wybranych miastach województwa kujawsko-pomorskiego w latach 2016–2021.....	168
Tab. 42. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubelskim i w wybranych miastach województwa lubelskiego w latach 2016–2021.....	168
Tab. 43. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubuskim i w wybranych miastach województwa lubuskiego w latach 2016–2021.....	169

Tab. 44. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie łódzkim i w wybranych miastach województwa łódzkiego w latach 2016–2021 .....	170
Tab. 45. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie małopolskim i w wybranych miastach województwa małopolskiego w latach 2016–2021 .....	170
Tab. 46. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie mazowieckim i w wybranych miastach województwa mazowieckiego w latach 2016–2021 .....	171
Tab. 47. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie opolskim i Opolu w latach 2016–2021 .....	172
Tab. 48. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podkarpackim i w wybranych miastach województwa podkarpackiego w latach 2016–2021 .....	173
Tab. 49. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podlaskim i w wybranych miastach województwa podlaskiego w latach 2016–2021 .....	173
Tab. 50. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie pomorskim, konurbacji trójmiejskiej i w wybranych miastach województwa pomorskiego w latach 2016–2021 .....	174
Tab. 51. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie śląskim, konurbacji śląskiej i w miastach województwa śląskiego w latach 2016–2021 .....	177
Tab. 52. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie świętokrzyskim i Kielcach w latach 2016–2021 .....	178
Tab. 53. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie warmińsko-mazurskim i w wybranych miastach województwa warmińsko-mazurskiego w latach 2016–2021 .....	178
Tab. 54. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie wielkopolskim i w wybranych miastach województwa wielkopolskiego w latach 2016–2021 .....	179
Tab. 55. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie zachodniopomorskim i w wybranych miastach województwa zachodniopomorskiego w latach 2016–2021 .....	180
Tab. 56. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie dolnośląskim i w wybranych miastach województwa dolnośląskiego w latach 2016–2021 .....	181
Tab. 57. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie kujawsko-pomorskim i w wybranych miastach województwa kujawsko-pomorskiego w latach 2016–2021 .....	181
Tab. 58. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubelskim i w wybranych miastach województwa lubelskiego w latach 2016–2021 .....	182
Tab. 59. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubuskim i w wybranych miastach województwa lubuskiego w latach 2016–2021 .....	183

Tab. 60. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie łódzkim i w wybranych miastach województwa łódzkiego w latach 2016–2021 .....	183
Tab. 61. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie małopolskim i w wybranych miastach województwa małopolskiego w latach 2016–2021 .....	184
Tab. 62. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie mazowieckim i w wybranych miastach województwa mazowieckiego w latach 2016–2021 .....	184
Tab. 63. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie opolskim i Opolu w latach 2016–2021 .....	185
Tab. 64. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podkarpackim i w wybranych miastach województwa podkarpackiego w latach 2016–2021 .....	185
Tab. 65. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podlaskim i w wybranych miastach województwa podlaskiego w latach 2016–2021 .....	185
Tab. 66. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie pomorskim, konurbacji trójmiejskiej i w wybranych miastach województwa pomorskiego w latach 2016–2021 .....	186
Tab. 67. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie śląskim, konurbacji śląskiej i w wybranych miastach województwa śląskiego w latach 2016–2021 .....	187
Tab. 68. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie świętokrzyskim i Kielcach w latach 2016–2021.....	187
Tab. 69. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie warmińsko-mazurskim i w wybranych miastach województwa warmińsko-mazurskiego w latach 2016–2021 .....	188
Tab. 70. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie wielkopolskim i w wybranych miastach województwa wielkopolskim w latach 2016–2021 .....	188
Tab. 71. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie zachodniopomorskim i w wybranych miastach województwa zachodniopomorskiego w latach 2016–2021 .....	189
Tab. 72. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie dolnośląskim i w wybranych miastach województwa dolnośląskiego w latach 2016–2021 .....	190
Tab. 73. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie kujawsko-pomorskim i w wybranych miastach województwa kujawsko-pomorskiego w latach 2016–2021 .....	190
Tab. 74. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubelskim i w wybranych miastach województwa lubelskiego w latach 2016–2021.....	191
Tab. 75. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubuskim i w wybranych miastach województwa lubuskiego w latach 2016–2021 .....	191
Tab. 76. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie łódzkim i w wybranych miastach województwa łódzkiego w latach 2016–2021 .....	192



Tab. 77. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie małopolskim i w wybranych miastach województwa małopolskiego w latach 2016–2021 .....	192
Tab. 78. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie mazowieckim i w wybranych miastach województwa mazowieckiego w latach 2016–2021 .....	193
Tab. 79. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie opolskim i Opolu w latach 2016–2021 .....	193
Tab. 80. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podkarpackim i w wybranych miastach województwa podkarpackiego w latach 2016–2021 .....	193
Tab. 81. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podlaskim i w wybranych miastach województwa podlaskiego w latach 2016–2021.....	194
Tab. 82. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie pomorskim, konurbacji trójmiejskiej i wybranych miastach województwa pomorskiego w latach 2016–2021 .....	194
Tab. 83. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie śląskim, konurbacji śląskiej i w wybranych miastach województwa śląskiego w latach 2016–2021 .....	195
Tab. 84. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie świętokrzyskim i Kielcach w latach 2016–2021.....	196
Tab. 85. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie warmińsko-mazurskim i w wybranych miastach województwa warmińsko-mazurskiego w latach 2016–2021 .....	196
Tab. 86. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie wielkopolskim i w wybranych miastach województwa wielkopolskiego w latach 2016–2021 .....	196
Tab. 87. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie zachodniopomorskim i w wybranych miastach województwa zachodniopomorskiego w latach 2016–2021 .....	197
Tab. 88. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie dolnośląskim i w wybranych miastach województwa dolnośląskiego w latach 2016–2021 .....	198
Tab. 89. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie kujawsko-pomorskim i w wybranych miastach województwa kujawsko-pomorskiego w latach 2016–2021 .....	198
Tab. 90. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubelskim i w wybranych miastach województwa lubelskiego w latach 2016–2021 .....	199
Tab. 91. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubuskim i w wybranych miastach województwa lubuskiego w latach 2016–2021 .....	199
Tab. 92. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie łódzkim i w wybranych miastach województwa łódzkiego w latach 2016–2021 .....	200

Tab. 93. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie małopolskim i w wybranych miastach województwa małopolskiego w latach 2016–2021.....	200
Tab. 94. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie mazowieckim i w wybranych miastach województwa mazowieckiego w latach 2016–2021.....	200
Tab. 95. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie opolskim i Opolu w latach 2016–2021.....	201
Tab. 96. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podkarpackim i w wybranych miastach województwa podkarpackiego w latach 2016–2021.....	201
Tab. 97. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podlaskim i w wybranych miastach województwa podlaskiego w latach 2016–2021.....	202
Tab. 98. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie pomorskim, konurbacji trójmiejskiej i w wybranych miastach województwa pomorskiego w latach 2016–2021.....	202
Tab. 99. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie śląskim, konurbacji śląskiej i w wybranych miastach województwa śląskiego w latach 2016–2021.....	203
Tab. 100. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie świętokrzyskim i Kielcach w latach 2016–2021.....	204
Tab. 101. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie warmińsko-mazurskim i w wybranych miastach województwa warmińsko-mazurskiego w latach 2016–2021.....	204
Tab. 102. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie wielkopolskim i w wybranych miastach województwa wielkopolskiego w latach 2016–2021.....	205
Tab. 103. Poziom średnich cen 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie zachodniopomorskim i w wybranych miastach województwa zachodniopomorskiego w latach 2016–2021.....	205
Tab. 104. Dane Eurostat o tytule prawnym do lokalu w zakresie najmu wyrażone w procentach.....	207
Tab. 105. Stawki czynszów najmu za mieszkania i pokoje w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w Polsce w latach 2020–2021.....	211
Tab. 106. Dynamika opłat czynszowych za wynajem w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w Polsce w latach 2020–2021 [%].....	216