

Czerwiec 2017

Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2017 r.



Czerwiec 2017

Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2017 r.

Jacek Łaszek
Hanna Augustyniak
Krzysztof Olszewski
Joanna Waszczuk
Marta Widłak

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

Analiza sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w I kwartale 2017 r.¹ prowadzi do następujących wniosków:

- **Rynek pierwotny mieszkań w 6 największych miastach wszedł w fazę ekspansji.** Przekroczono poziom sprzedaży mieszkań ze szczytu poprzedniego cyklu. **Aktywność ta nie generowała dotąd nadmiernych napięć w sektorze nieruchomości ani w sektorze finansowym.** Nie obserwowano niepokojących wzrostów cen, a finansowanie transakcji nadal odbywało się ze znacznym udziałem środków własnych nabywców.
- **Podaż mieszkań jak dotąd elastycznie dopasowywała się do wzrostu popytu** – deweloperzy zaczęli nowe i kontynuowali istniejące projekty inwestycyjne. Struktura oferty mieszkań była dobrze dopasowana do struktury popytu. Utrzymanie elastycznej podaży to główne wyzwanie obecnej sytuacji i warunek utrzymania stabilnych cen.
- **Średnie ceny ofertowe i transakcyjne mkw. mieszkań na rynkach pierwotnych (RP) i wtórnych (RW) wszystkich analizowanych miast były stabilne w omawianym okresie.** Ceny wyznaczone przy udziale indeksu hedonicznego² także były względnie stabilne. We wszystkich analizowanych grupach miast (Warszawa, 6M, 10M) ceny na rynku pierwotnym były wyższe niż na rynku wtórnym. Średnie stawki najmu mkw. mieszkań (ofertowe i transakcyjne) w Warszawie i 10M przeciętnie ustabilizowały się w omawianym kwartale, natomiast w 6M nieznacznie wzrosły. Wzrost stawek najmu w 6M wynikał z rosnącego udziału lokali w dobrej lokalizacji, często z zasobu wybudowanego po 2002 r., których koszt najmu w przeliczeniu na mkw. był najwyższy.
- **Wskaźnik szacowanej dostępności mieszkań w dużych miastach zwiększył się nieco** w efekcie wzrostu wynagrodzeń i wyniósł 0,88 mkw., tj. był wyższy o 0,4 mkw. względem minimum z III kwartału 2007 r. Wskaźnik szacowanej maksymalnej dostępności kredytu mieszkaniowego³ dla przeciętnych gospodarstw domowych w 7M pozostał niemal stabilny⁴.
- **Inwestycja mieszkaniowa (bez liczenia kosztów transakcyjnych) nadal jest względnie opłacalna.** Przy założeniu średniej wysokości czynszu możliwego do uzyskania w Warszawie i 6M, rentowność

1 Analiza przeprowadzona w niniejszej edycji *Informacji* opiera się na danych dostępnych do I kw. 2017 r. Z powodu opóźnień w dostępie do danych, niektóre wykresy zawierają informację do IV kw. 2016 r. włącznie. Szeregi danych ze średnimi poziomami cen mkw. mieszkań, czynszów komercyjnych lub cen transakcyjnych mkw. powierzchni handlowej odzwierciedlają dostępny na dany moment zasób informacji i mogą podlegać rewizji wraz z napływającymi nowymi danymi. Szeregi te są stale uzupełniane, by odzwierciedlać pełen, dostępny na dany moment zestaw informacji. Wpływ na zmiany danych historycznych mają też rewizje danych, oczyszczające dane z błędów. Takie podejście jest stosowane przez inne banki centralne oraz urzędy statystyczne.

2 Indeks hedoniczny cen mieszkań zawiera korektę uwzględniającą różnice w atrybutach mieszkań (np. lokalizacja, powierzchnia użytkowa, standard wykończenia) sprzedawanych w poszczególnych okresach. Indeks hedoniczny liczony jest metodą imputacji. Cena hedoniczna to średnia cena transakcyjna z okresu bazowego mnożona przez indeks hedoniczny. Więcej informacji w artykule M. Widłak (2010) „Metody wyznaczania hedonicznych indeksów cen jako sposób kontroli zmian jakości dóbr”, *Wiadomości Statystyczne* nr 9.

3 Maksymalny dostępny kredyt mieszkaniowy na danym rynku to miara wyrażona w tysiącach złotych z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (tj. stopa procentowa, okres amortyzacji=25 lat, minimalne wynagrodzenie jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych). Szacunek nie uwzględnia zmian polityki kredytowej banków, w tym kryteriów udzielania i warunków kredytu.

4 Wzrost dostępności kredytu na mieszkania w Gdańsku wynikał z wysokiego wzrostu wynagrodzeń w sektorze energetycznym.

inwestycji mieszkaniowej jest wyższa niż oprocentowanie lokaty bankowej i rentowność 10-letnich obligacji skarbowych oraz zbliżona do uzyskiwanej na rynku nieruchomości komercyjnych. Relacja kosztów obsługi kredytu mieszkaniowego do czynszu najmu nadal umożliwia finansowanie kosztów kredytu przychodami z najmu.

- **Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych⁵ w złotych** (bez umów renegotjowanych) **wzrosła** w omawianym kwartale o 10,9 mld zł⁶, tj. o 10,2% w stosunku do poprzedniego kwartału oraz o 12,3% względem I kwartału 2016 r. Istotnie więcej kredytów wypłacono w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”. Wyniki ankiety skierowanej do przewodniczących komitetów kredytowych w II kwartale 2017 r.⁷ wskazują na brak istotnych zmian kryteriów i warunków przyznawania kredytów mieszkaniowych. Jakość mieszkaniowych kredytów złotych nadal jest wysoka, a udział kredytów zagrożonych utrzymywał się na koniec I kwartału 2017 r. na poziomie ok. 2,5%.
- **Od 2012 r. systematycznie maleje udział kredytów w walutach obcych⁸ w strukturze walutowej kredytów mieszkaniowych w bankach, co jest korzystne dla stabilności finansowej i makroekonomicznej.** Zmniejszanie się udziału mieszkaniowych kredytów walutowych jest wynikiem zaprzestania udzielania tych kredytów osobom nie otrzymującym regularnych dochodów w tej walucie oraz regularnej amortyzacji, wcześniejszych spłat i refinansowania kredytów denominowanych kredytami złotowymi. Jakość mieszkaniowych kredytów walutowych jest nadal wysoka, choć udział kredytów zagrożonych nieznacznie wzrósł i na koniec I kwartału 2017 r. wyniósł ok. 3,4%.
- **Kolejny kwartał utrzymywała się wysoka szacowana rentowność mieszkaniowych projektów inwestycyjnych**, co związane jest z wysokim popytem, niskimi od kilku lat kosztami materiałów i robót budowlanych oraz dużym zasobem zakumulowanych gruntów pod budowę nowych projektów mieszkaniowych⁹. Dane finansowe firm deweloperskich wskazują z reguły na niską rentowność ich działalności. Analiza przeciętnych projektów inwestycyjnych na największych rynkach wskazuje jednak na ich wysoką zyskowność w budownictwie mieszkaniowym. Wyniki szacunków potwier-

5 Kredyt mieszkaniowy stanowi często uzupełnienie finansowania nieruchomości. Na rynku mieszkaniowym w miastach część finansowania pochodzi ze sprzedaży innej nieruchomości, natomiast na pozostałych rynkach domy budowane są metodą gospodarczą, często na własnym terenie.

6 Na podst.: http://www.nbp.pl/home.aspx?f=statystyka/pieniezna_i_bankowa/oprocentowanie_n.html, zakładka „4 OPN2PLN”.

7 Zgodnie z wnioskami z ankiety skierowanej do przewodniczących komitetów kredytowych „Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych II kwartał 2017 r.” banki odczuły wzrost popytu, co uzasadniały głównie zainteresowaniem kredytobiorców programem „Mieszkanie dla Młodych”, prognozami odnośnie do sytuacji na rynku mieszkaniowym oraz zmianą sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych. Banki nie planują istotnych zmian w polityce kredytowej w II kwartale 2017 r., ani nie spodziewają się istotnych zmian popytu na kredyt mieszkaniowy. Jedynie pojedyncze banki oczekują spadku popytu na kredyt.

8 Udział kredytów złotych w strukturze walutowej kredytów mieszkaniowych w bankach na koniec I kwartału 2017 r. wyniósł 61% i był ponad dwukrotnie wyższy od minimum (29%) odnotowanego w I kwartale 2009 r.

9 Deweloperskie zasoby gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, po wejście w życie Ustawy (Dz.U. 2016 poz. 585) z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, wobec wysokiej produkcji i sprzedaży mieszkań muszą być stale uzupełniane. Deweloperzy będą zapewne wkrótce budowali tylko w miastach, na terenach, dla których w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewidziano przeznaczenie budowlane, co może wpłynąć na poziom kosztów i cen.

dza duża liczba rozpoczynanych i wprowadzanych na rynek kolejnych nowych projektów inwestycyjnych, a także inwestycje w mieszkania na wynajem inwestorów zewnętrznych¹⁰. Według ekspertów Coface w **omawianym okresie wzrosła liczba upadłości przedsiębiorstw w branży budowlanej**¹¹ - branża budowlana przeżywała zastój, głównie związany z zahamowaniem inwestycji infrastrukturalnych. Doprowadziło to do wzrostu konkurencji firm budowlanych, co w przypadku projektów mieszkaniowych przyczyniło się do utrzymania wysokiej rentowności inwestycji deweloperskich.

- **Zapasy niesprzedanych mieszkań na 6 największych rynkach¹² w Polsce zmniejszyły się w omawianym kwartale o ok. 2,5 tys. mieszkań i wyniósł 50,2 tys. Jednocześnie zwiększyła się liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto¹³.** Wzrost popytu mieszkaniowego był wyższy niż wzrost podaży. Wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym¹⁴ w 6M zmniejszył się nieznacznie do 3 kwartałów w omawianym okresie. Zmniejszyła się liczba mieszkań oraz projektów w toku ważonych sprzedażą oraz gotowych mieszkań wystawionych na sprzedaż. Deweloperzy dotychczas dobrze dopasowywali strukturę wielkości mieszkań do popytu, w odróżnieniu od sytuacji na rynku wtórnym, gdzie podaż wynika z istniejącej struktury zasobu mieszkaniowego. W segmencie nieruchomości popularnych cena jest nadal podstawowym kryterium wyboru mieszkania, zatem największym popytem cieszą się lokale kompaktowe, tj. dwupokojowe o niewielkim metrażu. Istnieje także stały popyt na mieszkania większe, tj. powyżej 60 mkw.
- **W I kwartale 2017 r. wzrosła liczba pozwoleń na budowę nowych mieszkań, zwłaszcza w istniejących projektach.** Wysokie szacowane marże zysku deweloperskiego, jak i stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych oraz wysoki popyt przełożyły się na zwiększenie liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań¹⁵ oraz liczby mieszkań oddanych do użytkowania¹⁶.

10 Przykładowo duży, zagraniczny fundusz nieruchomościowy zarządzający portfelem o łącznej wartości 6 miliardów euro, kupił drugi projekt mieszkaniowy w Polsce. Budynki nabyte w Warszawie oraz Krakowie przeznaczone są pod wynajem.

11 W 2016 r. wprowadzono nowe prawo restrukturyzacyjne, w którym głównym celem postępowania restrukturyzacyjnego, oprócz zaspokojenia wierzycieli, jest uniknięcie ogłoszenia upadłości dłużnika przez umożliwienie mu restrukturyzacji w drodze zawarcia układu z wierzycielami, a w przypadku postępowania sanacyjnego - również przez przeprowadzenie działań sanacyjnych, przy zabezpieczeniu słusznych praw wierzycieli. W obecnym prawie, postępowaniu restrukturyzacyjnemu podlegają zarówno firmy niewypłacalne, jak i zagrożone niewypłacalnością. Zgodnie z opinią ekspertów Coface w I kwartale 2017 r. zahamowanie inwestycji infrastrukturalnych spowodowało spadek przychodów wielu firm budowlanych, presję na podpisywanie nowych kontraktów po niższych cenach, często na granicy rentowności oraz konieczność redukcji kosztów. W efekcie wiele firm budowlanych zaczęło odczuwać problemy płynnościowe, które dodatkowo, w sektorze usług budowlanych, potęgowane były wprowadzeniem odwróconego VATu. Branża budowlana ma obecnie kłopoty płynnościowe. Po okresie spadków, po pierwszym kwartale obserwowany jest wzrost upadłości o 65% r/r (częściowo jest to efekt bazy).

12 Zgodnie z raportem REAS Rynek mieszkaniowy w Polsce I kwartał 2017 r.

13 Według danych GUS w I kwartale 2017 r. w Polsce rozpoczęto budowę 44,2 tys. mieszkań, tj. więcej o ok. 9,9 tys. względem I kwartału 2016 r. oraz więcej o ok. 3,4 tys. względem poprzedniego kwartału.

14 Wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym, obliczany przez REAS, liczony jako iloraz wielkości oferty i średniej, kwartalnej liczby sprzedanych mieszkań, wyrażany liczbą kwartałów wystarczającą do całkowitej wyprzedania oferty przy założeniu utrzymania się sprzedaży na poziomie z czterech poprzedzających kwartałów.

15 Według danych GUS w I kwartale 2017 r. wydano 60,2 tys. pozwoleń na budowę mieszkań, tj. więcej o ok. 18,1 tys. względem I kwartału 2016 r. oraz więcej o ok. 3,0 tys. względem poprzedniego kwartału.

16 Według danych GUS w I kwartale 2017 r. oddano do użytkowania 40,3 tys. mieszkań, tj. więcej o ok. 3,0 tys. względem I kwartału 2016 r. oraz mniej o ok. 10,0 tys. względem poprzedniego kwartału.

- **W ramach stopniowo wygaszanego programu MDM**, w I kwartale 2017 r. spośród 18 506 złożonych wniosków wypłacono wsparcie 17 253 kredytobiorcom, z dofinansowaniem w łącznej kwocie ok. 0,5 mld zł. Od początku działania programu (2014 r.) wypłacono dopłaty w kwocie 1,9 mld zł dla 75 248 kredytobiorców. Dotychczasowe wysokie wypłaty środków należy wiązać zarówno z nowelizacją ustawy w 2015 r., rozszerzającą program o mieszkania z rynku wtórnego, jak też brakiem przedłużenia działania programu po 2018 r. W dniu 1 lutego 2017 r. BGK wstrzymał przyjmowanie wniosków o dofinansowanie nabycia mieszkań w 2017 r., natomiast 7 kwietnia 2017 r. bank wstrzymał przyjmowanie wniosków na pierwszą połowę środków z 2018 r.¹⁷ W styczniu 2018 r. BGK uruchomił przyjmowanie ostatnich wniosków na dopłaty MDM. W I i II kwartale 2017 r. obserwowano liczne, niewielkie wzrosty i spadki limitów maksymalnych cen mkw. mieszkań dopuszczonych do programu MDM w 16 największych miastach¹⁸. Ze względu na wyczerpanie się dostępnych w br. środków na dopłaty nie powinno to mieć wpływu na rynek mieszkaniowy.
- **Stopniowe wygasanie dofinansowania do oprocentowania kredytów udzielonych w ramach programu RNS dotychczas nie stanowiło istotnego problemu dla obsługi tych kredytów** dzięki historycznie niskim stopom procentowym oraz dobrej sytuacji na rynku pracy i wzrostom wynagrodzeń¹⁹. Ograniczanie stymulacji fiskalnej tego rynku jest zjawiskiem pozytywnym, szczególnie w obecnej fazie bardzo wysokiego popytu.
- W ramach uchwalonego przez rząd we wrześniu 2016 r. **Narodowego Programu Mieszkaniowego**²⁰, kompleksowo ujmującego zagadnienia składające się na politykę mieszkaniową państwa w horyzoncie średniookresowym, obserwowano kilka związanych z nim inicjatyw. Od IV kwartału 2016 r. trwają prace nad powołaniem **Narodowego Funduszu Mieszkaniowego (NFM)**²¹ przy BGK

17 Limit środków na 2018 r. (ostatni rok programu) wynosi 762 mln zł, a odsetek ich wykorzystania wynikający z wpisów do ewidencji nabywców mieszkań na koniec kwietnia 2017 r. wyniósł 50,0%.

18 Wyodrębnienie z bazy NBP transakcji mieszkaniowych o powierzchni i cenie spełniającej warunki programu „Mieszkanie dla Młodych”, z uwzględnieniem podziału na rynek pierwotny i wtórny, zawartych w okresie II 2016 r. – I kw. 2017 r. pozwoliło na wyznaczenie możliwości skorzystania z programu w 16M. Największy udział transakcji na RP spełniających warunki programu w omawianym kwartale zanotowano w Zielonej Górze, Kielcach i Białymstoku, natomiast na RW w Kielcach, Zielonej Górze i Bydgoszczy. Najmniejszą dostępność mieszkań na RP notowano w Łodzi i Warszawie, na RW w Warszawie i Krakowie.

19 Zgodnie z informacją BGK w ramach programu RNS w latach 2007-2012 zakupiono 191.989 mieszkań z wykorzystaniem kredytów w wysokości 34,93 mld zł, z dopłatami z budżetu w kwocie 3,55 mld zł.

20 W dniu 27 września 2016 r. Rada Ministrów zaakceptowała uchwałę nr 115/2016 w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego. Głównym celem NPM jest zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o średnich i niskich dochodach oraz poprawa stanu technicznego zasobów mieszkaniowych wraz ze zwiększeniem ich efektywności energetycznej. Szerszy opis założeń NMP w *Informacji o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w III kwartale 2016 r.* (NBP, grudzień 2016 r.). Na początku kwietnia 2017 r. wiceszef Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa Kazimierz Smoliński poinformował, że dotychczas podpisano ponad 70 listów intencyjnych na budowę 20 tys. mieszkań w ramach programu Mieszkanie plus, a pierwsze lokale mają być gotowe w 2017 r.

21 Projekt ustawy o Narodowym Funduszu Mieszkaniowym i przekazywaniu nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa na cele budownictwa mieszkaniowego, przygotowany przez Ministra Infrastruktury i Budownictwa jest w trakcie procedowania. W lutym 2017 r. trwał proces opiniowania. Program ma w znacznej mierze opierać się na terenach budowlanych należących do podmiotów publicznych. Tereny te stanowią zarówno miejsce lokowania przyszłych inwestycji, jak i aktywa, które poprzez sprzedaż zapewnią uzyskanie środków finansowych na realizację programu. Wstępne oszacowanie tych zasobów wskazuje możliwość budowy na nich ponad 56 tysięcy mieszkań na powierzchni terenu ok 459 ha. Do programu Mieszkanie Plus wstępnie przystąpiło około 70 gmin z całej Polski. W grudniu 2016 r. rozpoczęła się budowa pierwszych budynków w Białej Podlaskiej (186 mieszkań) i Jarocinie (258 mieszkań). Umowy inwestycyjne podpisane zostały także w Toruniu (ponad 300 mieszkań) i Katowicach (ponad 500 mieszkań), gdzie po dopełnieniu wszystkich formalności administracyjnych ruszą prace budowlane. We współpracy z samorządami pozyskanych zostało ponad 200 ha gruntów, na których powstać może około 20 tys. nowoczesnych

Nieruchomości. Do NFM grunty będą wносиły nie tylko samorządy i Skarb państwa, ale też spółki i spółdzielnie mieszkaniowe. Projekt ustawy dotyczący **Indywidualnych Kont Mieszkaniowych (IKM)**²² powinien trafić do parlamentu w pierwszym półroczu 2017 r. Ministerstwo Finansów zakłada, że IKM będzie można otwierać w 2018 r., a wypłaty premii rozpoczną się od 2019 r., kiedy wygaśnie większość zobowiązań związanych z programem **Mieszkanie dla Młodych**. W ramach **Funduszu Mieszkań na Wynajem** realizowanego przez BGK do końca 2016 r. zakontraktowanych zostało ponad 3,3 tys. lokali, z których ponad 900 udostępniono do wynajmu²³. W ramach dwóch pierwszych edycji **Programu wspierającego budowę mieszkań czynszowych**²⁴ BGK przyjął wnioski o kredyty preferencyjne, dotyczące finansowania ponad 4 600 lokali. Nabór wniosków w trzeciej edycji programu ma zostać przeprowadzony w wrześniu 2017 r. Program jest realizowany od 2015 r. i stanowi istotny element rządowego pakietu Mieszkanie Plus. W ramach istniejącego od 2007 r. **Programu finansującego wspieranie tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych** BGK w 2017 r. dysponuje środkami w wysokości ok. 162,5 mln zł²⁵ (planowane 150,0 plus przeniesione niewykorzystane 12,5), przy czym w I kwartale 2017 r. złożono wnioski na kwotę 75 mln zł. **W połowie 2017 r. ma ruszyć pilotaż dofinansowania działalności prowadzonych przez samorządy mieszkań chronionych**, co zapowiedziała wiceminister rodziny, pracy i polityki społecznej Elżbieta Bojanowska. Przeznaczono na ten cel 20 mln. Z mieszkań chronionych korzystają osoby starsze i niepełnosprawne, trudno jest jeszcze określić, w jakich miastach ruszy pilotażowo program. **Od lutego 2016 r. działa Fundusz Wsparcia Kredytobiorców**²⁶, oferujący

mieszkań na wynajem z opcją dojścia do własności. Dodatkowo pozyskiwane są nieruchomości od inwestorów prywatnych oraz podmiotów dysponujących gruntami Skarbu Państwa. W ramach programu Mieszkanie Plus przedstawiciele PKP przekazali na inwestycje pierwszych 17 działek należących do kolei.

22 Zgodnie z informacją na stronie internetowej NPM, rząd w latach 2021-2025 na wypłaty premii w ramach IKM planuje zabezpieczyć 4,41 mld zł.

23 Budynki w Poznaniu, Piasecznie i Krakowie są praktycznie całkowicie wynajęte; kompletu lokatorów brakuje jeszcze w projektach: warszawskim, wrocławskim a także w katowickiej inwestycji przy ul. Pułaskiego, która trafiła na rynek w na początku maja 2017 r. Blisko 2,1 tys. mieszkań jest w realizacji, a niemal 500 w trakcie finalizacji decyzji inwestycyjnej. W 2017 r. udostępnione zostaną kolejne projekty w Poznaniu, Warszawie, Katowicach, Krakowie i Wrocławiu. W 2018 r. planowane są pierwsze inwestycje Funduszu w Łodzi oraz kolejne w Gdańsku, Krakowie, Poznaniu i Warszawie. FMW do końca 2020 r. ma zaoferować ok. 20 tys. mieszkań na wynajem.

24 Zapisy ustawy (Dz. U. z dnia 12.01.2017 r. poz. 79) umożliwiają BGK udzielanie TBS-om, spółkom komunalnym i spółdzielniom mieszkaniowym kredytu, którego oprocentowanie wynosiłoby w warunkach bieżących ok. 1,7% (WIBOR 3M). Pokrycie preferencji w oprocentowaniu w wysokości 1,3 p. p. zapewnia BGK budżet państwa. Program jest rozłożony na 10 lat, w trakcie których BGK ma pożyczyć na budowę czynszówek 4,5 mld zł (zakłada się budowę min. 30 tys. mieszkań). W 2016 r. BGK podpisał pierwsze umowy kredytu. Zgodnie z zapisami ustawy mieszkań wybudowanych za preferencyjny kredyt z BGK nie będzie można wykupić. Istnieją ograniczenia dostępu do najmu mieszkań związane z dochodem najemców. Ustawa zakłada weryfikację ich dochodów co dwa lata. Stawka czynszu nie może przekraczać 5% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku. W 2016 r. w ramach dwóch pierwszych edycji programu do BGK wpłynęło 99 wniosków na łączną kwotę 563 mln zł, dotyczących budowy 4 619 mieszkań. Pierwsze mieszkania sfinansowane w programie powinny zostać oddane do użytkowania na przełomie 2017 i 2018 r. W ramach trzeciej edycji programu BGK udostępni finansowanie preferencyjne na łączną kwotę co najmniej 880 mln zł.

25 Zgodnie z decyzją Ministra Infrastruktury i Budownictwa z 15 marca 2017 r., kwota przeznaczona na finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat zostanie powiększona o kwotę 12,5 mln zł niewykorzystanych środków dedykowanych na realizację tego programu.

26 Zgodnie z Ustawą (Dz. U. z dnia 9.10.2015 r. poz. 1925) Fundusz Wsparcia Kredytobiorców (FWK) w dniu 19.02.2016 r. zaczął udzielać kredytobiorcom w trudnej sytuacji zwrotną pomoc, na preferencyjnych warunkach. Pomoc przysługuje tym, którzy w dniu złożenia wniosku o przyznanie wsparcia posiadają status bezrobotnego lub znajdują się w sytuacji, w której miesięczna rata kredytu mieszkaniowego przekracza 60% miesięcznych dochodów osiąganych przez gospodarstwo domowe kredytobiorcy. Nieoprocentowana, ale zwrotna pomoc w wysokości do 1,5 tys. zł przysługiwać będzie maksymalnie przez 18 miesięcy. O wsparcie można występować w placówkach banków i SKOK, które udzieliły kredytów mieszkaniowych. Zwrot pomocy zaczyna się po dwóch latach od jej udzielenia i może trwać 8 lat. Decyzje w sprawie udzielania wsparcia dla kredytobiorców podejmuje

zwrotną pomoc kredytobiorcom (w tym mieszkaniowym), którzy przejściowo mają problem ze spłatą kredytu.

- **Na rynkach nieruchomości komercyjnych kontynuowany był proces narastania nierównowagi wynikającej z nadmiaru podaży powierzchni do wynajęcia w stosunku do dość stabilnego popytu.** Dotyczyło to szczególnie najmu powierzchni biurowych oraz handlowo-usługowych. Utrzymująca się wysoka dostępność finansowania zagranicznego przyczyniała się do szybkiego przyrostu majątku trwałego. Zjawisko to w decydującej mierze można łączyć z niskim poziomem stóp procentowych w krajach rozwiniętych, a więc niskim kosztem alternatywnym. Wartość transakcji w I kw. 2017 r. wyniosła ponad 500 mln zł, przy czym około połowa tej kwoty była zlokalizowana w hotelach.
- Stan kredytów przedsiębiorstw na nieruchomości obniżył się z 53 mld zł w poprzednim kwartale do 51,3 mld zł. Jakość kredytów dla deweloperów lekko się poprawiła, a wysoki wskaźnik kredytów zagrożonych (22%) wynika głównie z trzymania przez banki w portfelu kredytów z poprzednich lat²⁷. Stan kredytów na powierzchnie biurowe pozostaje stabilny i wynosił 15 mld zł, a udział kredytów zagrożonych utrzymuje się na poziomie około 5%.
- Czynsze powierzchni biurowych klasy A w Warszawie lekko wzrosły, a stopy pustostanów w całej Stolicy spadły z 14,2% w poprzednim kwartale do 14,1%²⁸, co wynika ze wzmożonej aktywności najemców. Jednak poziom pustostanów można ocenić jako nadal wysoki, a czynsze notowane w euro za mkw. za miesiąc w budynkach biurowych klasy B stale spadają. Taka sytuacja może być niekorzystna dla inwestorów posiadających starsze lub gorzej zlokalizowane budynki biurowe.
- Na rynku powierzchni handlowych czynsze w centrach handlowych w całym kraju wykazują lekki spadkowy trend, jednak w dużych miastach czynsze dot. powierzchni 100-500 mkw. w centrach handlowych zlokalizowanych w ekonomicznie ważnych częściach miast pozostają stabilne. Podobne zachowanie widać na rynku sprzedaży małych lokali handlowo-usługowych, których mediana ceny ofertowej w całej Polsce wykazuje spadkowy trend, jednak w dużych miastach utrzymuje się na niezmiennym poziomie.

kredytodawca. Z pomocy tej nie mogą korzystać osoby, które są właścicielami innego domu lub mieszkania. Pieniądze z Funduszu nie trafiają bezpośrednio do kredytobiorcy, raty są regulowane przez Fundusz bezpośrednio na rachunek kredytowy banku-kredytodawcy. Fundusz dysponuje środkami z wpłat banków i SKOKów kredytodawców proporcjonalnie do wielkości posiadanego portfela kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych, których opóźnienie w spłacie kapitału lub odsetek przekracza 90 dni. W razie potrzeb FWK będzie uzupełniany środkami, np. gdy jego kwota spadnie poniżej 100 mln zł, a uzupełnienie będzie wynosić wówczas 300 mln zł. Zgodnie z informacją BGK, w I kwartale 2017 r. zawarto 99 umów o udzieleniu wsparcia na kwotę 2,2 mln zł. Na koniec marca 2017 r. FWK dysponował kwotą 593,8 mln zł z puli 600 mln zł.

²⁷ Por. Raport o Stabilności Systemu Finansowego, NBP, czerwiec 2017 r., rozdział 2.

²⁸ Por. Raport Colliers International: *Market Insights*, I kwartał 2017, Polska.

Poniższe wykresy opisują najważniejsze zjawiska, które wystąpiły na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce w I kwartale 2017 r. Wykresy prezentują:

- 1) ceny mieszkań (wykresy 1–14),
- 2) kredytową dostępność mieszkania, dostępność kredytu, , opłacalność inwestycji w mieszkanie (wykresy 15–20),
- 3) wypłaty kredytów mieszkaniowych i stopy procentowe (wykresy 21–28),
- 4) operacyjną zyskowność mieszkań i projektów deweloperskich, koszty produkcji budowlano-montażowej oraz sytuację ekonomiczną deweloperów w Polsce (wykresy 29–46),
- 5) budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w wybranych miastach w Polsce (wykresy 47–59),
- 6) politykę mieszkaniową (wykresy 60-71),
- 7) nieruchomości komercyjne (wykresy 72-75).

Analiza cen mkw. mieszkań: ofertowych, transakcyjnych oraz hedonicznych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz stawek najmu mieszkań bazuje na danych pozyskiwanych w ramach badania ankietowego rynku mieszkaniowego Baza Rynku Nieruchomości (BaRN)²⁹. Z kolei w ramach badania ankietowego rynku nieruchomości komercyjnych Baza Rynku Nieruchomości Komercyjnych (BaNK) zbierane i analizowane są dane dotyczące czynszów oraz cen ofertowych i transakcyjnych nieruchomości komercyjnych.

W analizach wykorzystano także dane z baz: PONT Info Nieruchomości, AMRON i SARFIN Związku Banków Polskich oraz Comparables.pl. Korzystano również z analiz i raportów REAS, Komisji Nadzoru Finansowego oraz ze zbiorczych danych kredytowych Biura Informacji Kredytowej. Do analizy strukturalnej rynków wykorzystano dane publikowane przez Główny Urząd Statystyczny oraz wiele opracowań zawierających dane sektorowe.

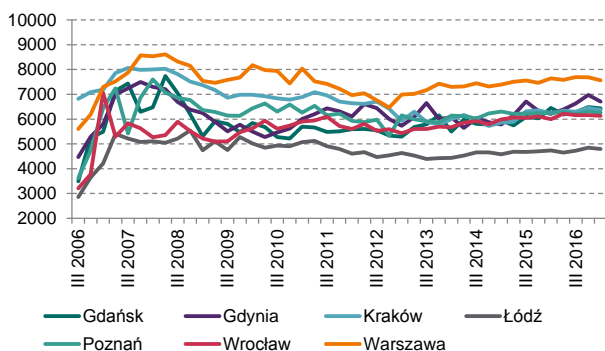
²⁹ Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski na I kwartał 2016 r. zostało ogłoszone Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie Programu Badań Statystycznych Statystyki Publicznej na rok 2015 (Dz. U. z 2014 r., poz. 1330) pod nr 1.26.09(073). Obowiązek przekazywania danych statystycznych wynika z art. 30 pkt 3 Ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2012 r. poz. 591) oraz przywołanego rozporządzenia Rady Ministrów. Wzór formularzy sprawozdawczych na 2015 r. został ogłoszony Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 marca 2015 r. w sprawie określenia wzorów formularzy sprawozdawczych, objaśnień co do sposobu ich wypełniania oraz wzorów kwestionariuszy i ankiet statystycznych stosowanych w badaniach statystycznych ustalonych w programie badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2015 (Dz. U. z 2015 r. poz. 561). Ponieważ jest to badanie prowadzone przez NBP, bank zamieszcza ankiety na swojej stronie internetowej. W notowaniu dotyczącym I kwartału 2017 r. zebrano ok. 112,7 tys. rekordów, w tym ok. 26,7% dotyczących transakcji oraz 73,3% dotyczących ofert. Łącznie w bazie zebrano ponad 2,3 mln rekordów, z 21,4% udziałem transakcji oraz 78,6% ofert.

Wykaz skrótów

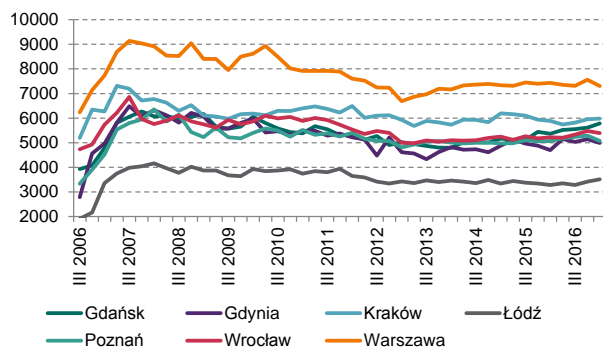
5M	5 miast: Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
6M	6 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
7M	7 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław
10M	10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra
BaNK	Baza Rynku Nieruchomości Komercyjnych
BaRN	Baza Rynku Nieruchomości
BIK	Biuro Informacji Kredytowej
CPI	Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych
DFD	Duża firma deweloperska
GD	Gospodarstwa domowe
GUS	Główny Urząd Statystyczny
IRR	Internal Rate of Return
EURIBOR	Euro Interbank Offer Rate
FMW	Fundusz Mieszkań na Wynajem
KNF	Komisja Nadzoru Finansowego
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
LIBOR	Ang. London Interbank Offered Rate
LTV	Relacja wartości kredytu mieszkaniowego do wartości mieszkania (ang. <i>Loan-to-Value</i>)
MDM	Mieszkanie dla Młodych
MSSF	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej
NBP	Narodowy Bank Polski
PONT	PONT Info Nieruchomości
REAS	Real Estate Advisory System
RNS	Rodzina na Swoim
RP	Rynek pierwotny mieszkań
PSR	Polskie Standardy Rachunkowości
RW	Rynek wtórny mieszkań
ROE	Stopa zwrotu z majątku
WIBOR	Referencyjna wysokość oprocentowania kredytów na polskim rynku międzybankowym
WIG20	Indeks grupujący 20 spółek z GPW o najwyższej wartości akcji pozostających w wolnym obrocie
ZBP	Związek Banków Polskich
ZKPK	Zakumulowany indeks zmiany kryteriów polityki kredytowej banków wobec kredytów mieszkaniowych

1. Ceny mieszkań transakcyjne, hedoniczne, ofertowe na rynku pierwotnym (RP) i wtórnym (RW)

Wykres 1 Transakcyjne ceny mkw. mieszkań na RP



Wykres 2 Transakcyjne ceny mkw. mieszkań na RW

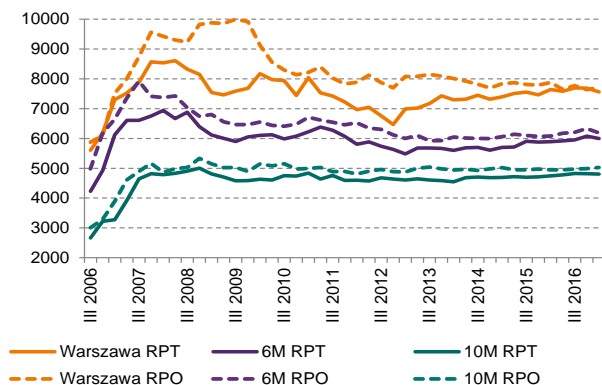


Uwaga: baza cen mieszkań NBP (BaRN) istnieje od III kw. 2006 r.; opis bazy w opracowaniu „Raport o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2015 r.” dostępnym na stronie internetowej NBP.

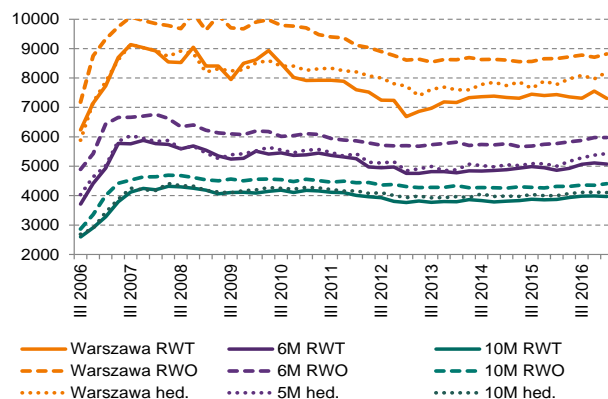
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

Wykres 3 Średnia ważona cena mkw. mieszkania, oferty i transakcje na RP



Wykres 4 Średnia ważona cena mkw. mieszkania, oferty i transakcje na RW

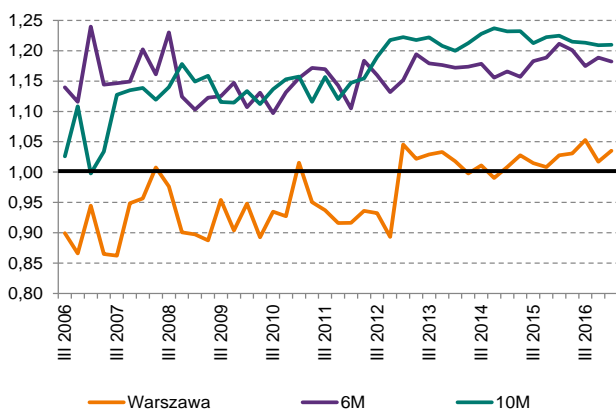


Uwagi do wykresów 3–14: cena ważona udziałem mieszkań w zasobie rynkowym; dla Warszawy cena średnia, 6M to miasta: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław; 10M to miasta: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra.

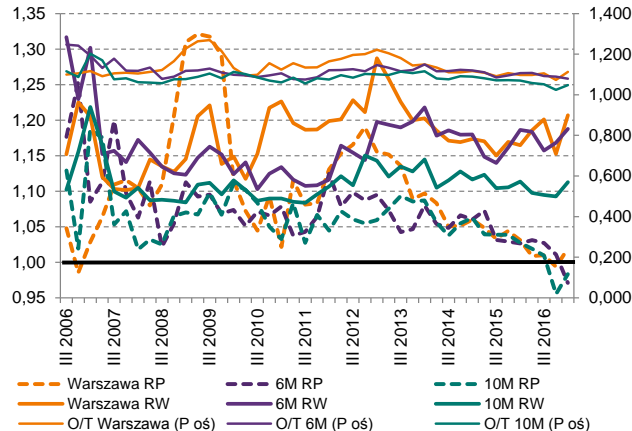
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

Wykres 5 Relacja średniej ważonej ceny transakcyjnej mkw. mieszkania – RP do RW



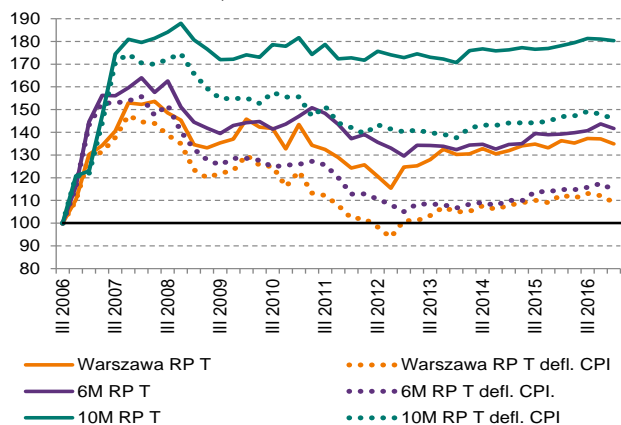
Wykres 6 Relacja średniej ważonej ceny ofertowej do transakcyjnej mkw. mieszkania na RP i RW



Źródło: NBP.

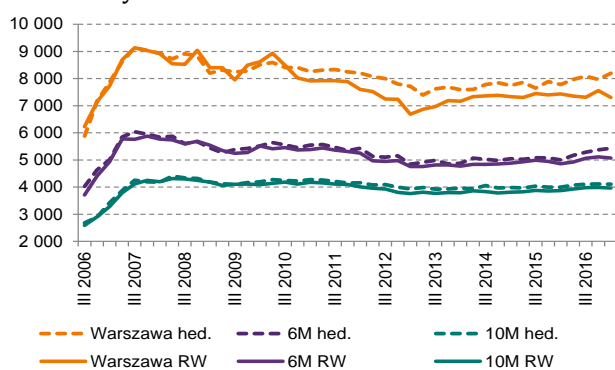
Źródło: NBP.

Wykres 7 Indeks średniej ważonej ceny transakcyjnej mkw. mieszkania na RP oraz realnej względem CPI (III kw. 2006 r. = 100)



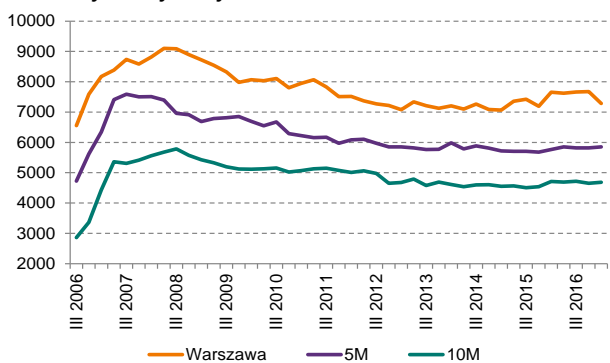
Źródło: NBP, ZBP (AMRON), GUS.

Wykres 9 Średnia ważona cena transakcyjna mkw. mieszkania na RW oraz cena korygowana indeksem hedonicznym



Źródło: NBP.

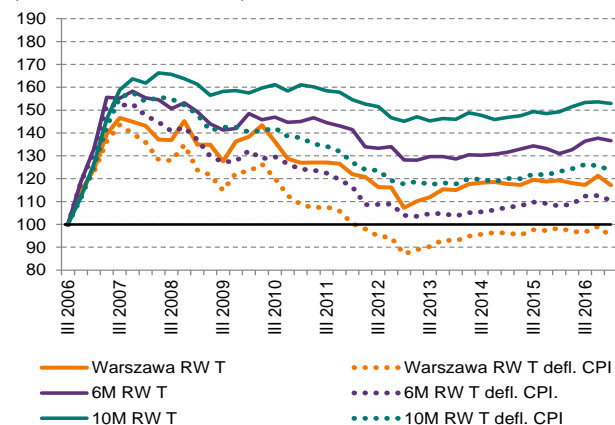
Wykres 11 Średnie ofertowe ceny mkw. mieszkań na RP na wybranych rynkach



Uwaga do wykresów 11-12: ceny zbierane ze wszelkich dostępnych źródeł.

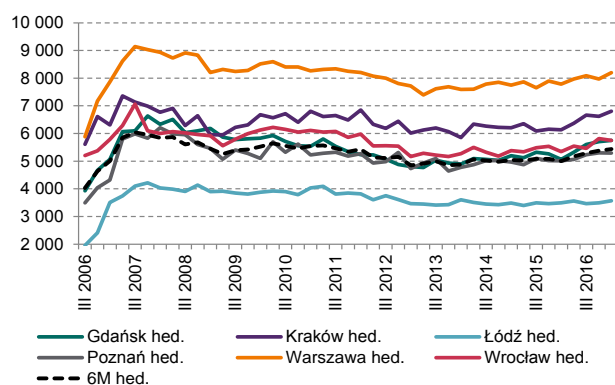
Źródło: PONT Info Nieruchomości.

Wykres 8 Indeks średniej ważonej ceny transakcyjnej mkw. mieszkania na RW oraz realnej względem CPI (III kw. 2006 r. = 100)



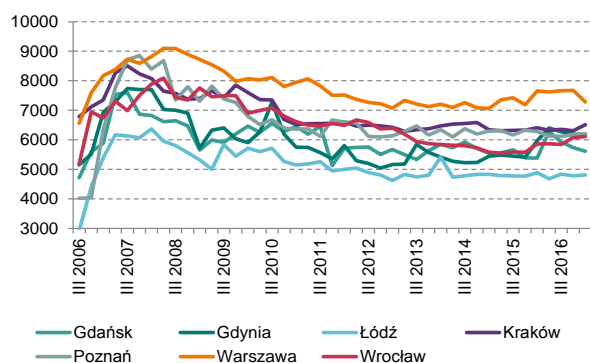
Źródło: NBP, ZBP (AMRON), GUS.

Wykres 10 Cena transakcyjna mkw. mieszkania na RW korygowana indeksem hedonicznym, w 6M



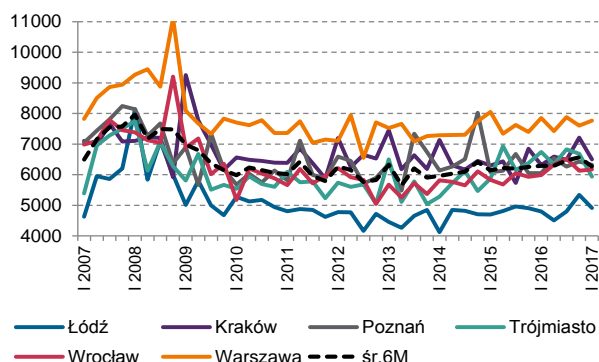
Źródło: NBP.

Wykres 12 Średnie ofertowe ceny mkw. mieszkań na RP w 7M



Źródło: PONT Info Nieruchomości.

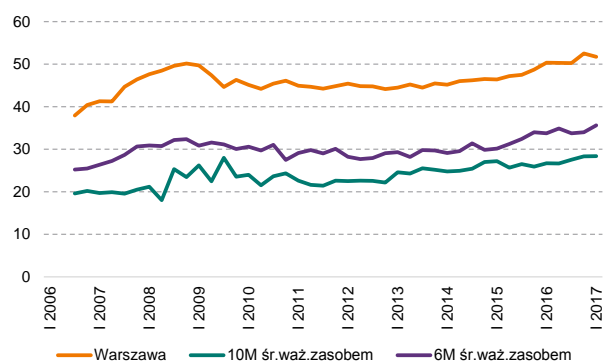
Wykres 13 Średnie ofertowe ceny mkw. nowych kontraktów mieszkaniowych na RP na wybranych rynkach



Uwaga: ceny dotyczą wyłącznie nowych kontraktów, po raz pierwszy wprowadzanych na rynek.

Źródło: REAS.

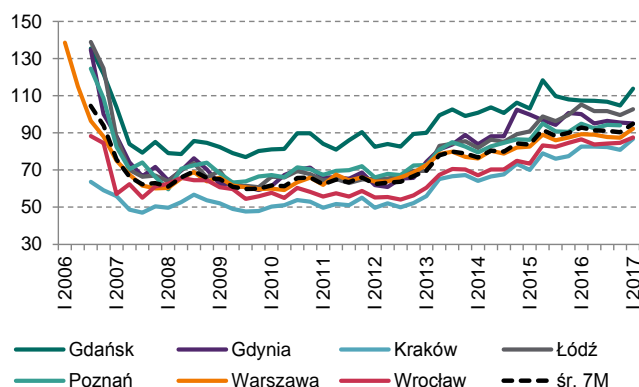
Wykres 14 Średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki najmu mkw. mieszkań na RW w wybranych miastach



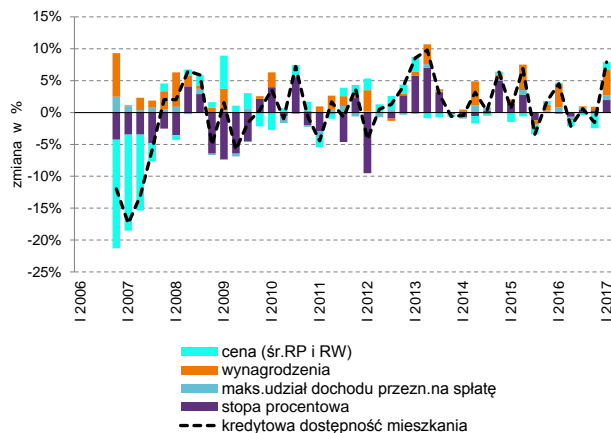
Źródło: NBP.

2. Kredytowa dostępność mieszkania, dostępność kredytu, opłacalność inwestycji w mieszkanie

Wykres 15 Szacunek kredytowej dostępności mieszkania w 7M i średniej dla 7M



Wykres 16 Kwartalne zmiany szacowanej kredytowej dostępności mieszkania średniej dla 7M oraz siła i kierunki wpływu poszczególnych składowych



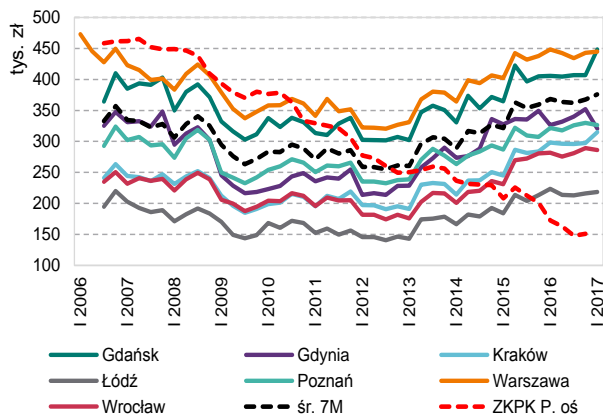
Kredytowa dostępność mieszkania – miara określająca liczbę metrów kwadratowych mieszkania, które można zakupić na danym rynku z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego przy przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku (GUS), z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (stopa procentowa, okres amortyzacji, minimalne wynagrodzenie jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych) przy średniej cenie transakcyjnej mieszkania na danym rynku (40% z RP i 60% z RW) (BaRN). Znaczenie informacyjne ma tempo zmian indeksu i jego rozpiętość pomiędzy rynkami.

Indeks ZKPK – zakumulowany indeks zmiany kryteriów polityki kredytowej banków; wartości dodatnie oznaczają złagodzenie, a ujemne zaostrzenie polityki kredytowej w stosunku do okresu początkowego, tj. IV kw. 2003 r. Opis metody liczenia wskaźnika w *Raporcie o stabilności systemu finansowego, grudzień 2012 r.*, NBP.

Źródło: NBP, GUS.

Źródło: NBP, GUS.

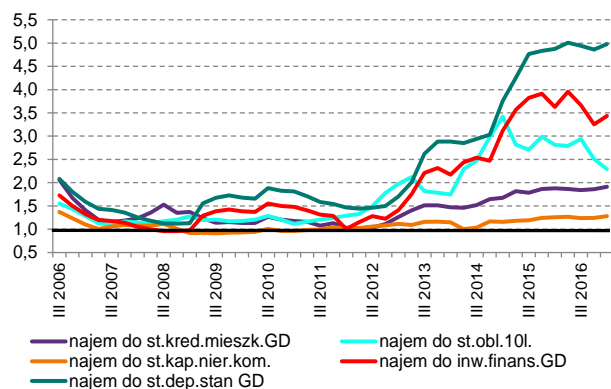
Wykres 17 Szacunek dostępnego kredytu mieszk. oraz zakumulowany indeks polityki kredytowej mieszkaniowej banków (ZKPK, P. oś)



Dostępny kredyt mieszkaniowy – miara (wyrażona w tys. zł) określająca potencjalny maksymalny kredyt mieszkaniowy; na danym rynku z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (tj. stopa procentowa, okres amortyzacji, minimalne wynagrodzenie jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych).

Źródło: NBP, GUS.

Wykres 19 Opłacalność wynajmu mieszkania (śr. w 7M) wobec alternatywnych inwestycji GD

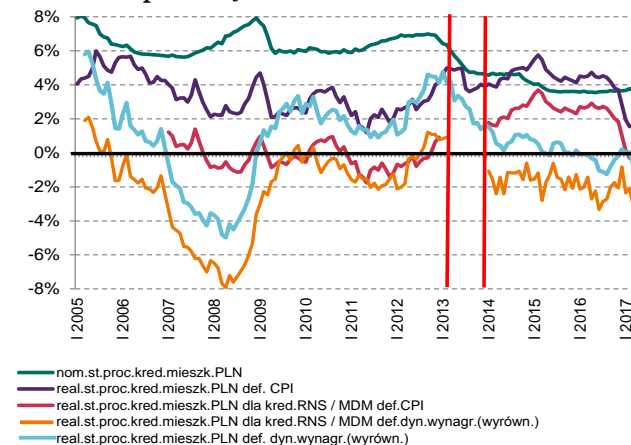


Uwaga do wykresu 19: wartości powyżej 1 oznaczają większą opłacalność inwestycji w mieszkanie na wynajem osobom trzecim od lokowania kapitału w innych inwestycjach GD. Analiza ta nie uwzględnia wysokich kosztów transakcyjnych na rynku mieszkaniowym oraz potencjalnie długiego czasu wychodzenia z takiej inwestycji.

Uwaga do wykresu 20: popyt całkowity szacowany składa się w 60% z popytu konsumpcyjnego, w 30% z popytu inwestycyjnego i w 10% z popytu spekulacyjnego; wagi zostały oszacowane ekspercko, indeks przedstawia średnią ruchomą z dwóch kolejnych kwartałów.

Źródło: NBP, GUS.

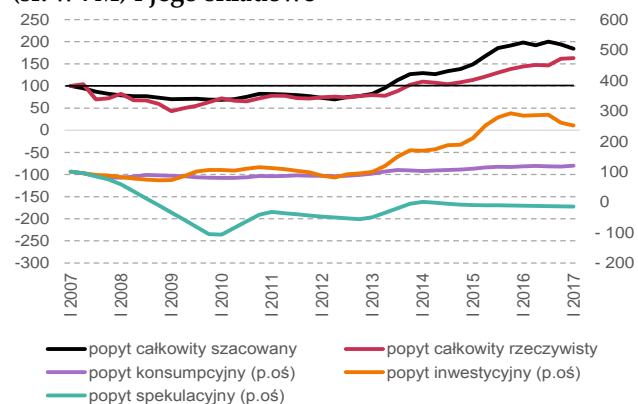
Wykres 18 Koszty kredytu mieszkaniowego dla konsumenta deflowane CPI lub dynamiką wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw



Uwaga: wartości poniżej 0 oznaczają ujemną realną stopę procentową dla kredytobiorcy; czerwone linie oddzielają jednoroczny okres braku rządowych programów wsparcia nabywania mieszkań tj. RNS (działający w latach 2007-2012 r.) oraz MDM (działający w latach 2014-2018).

Źródło: NBP, GUS, BGK.

Wykres 20 Szacunek popytu mieszkaniowego na RP (śr. w 7M) i jego składowe

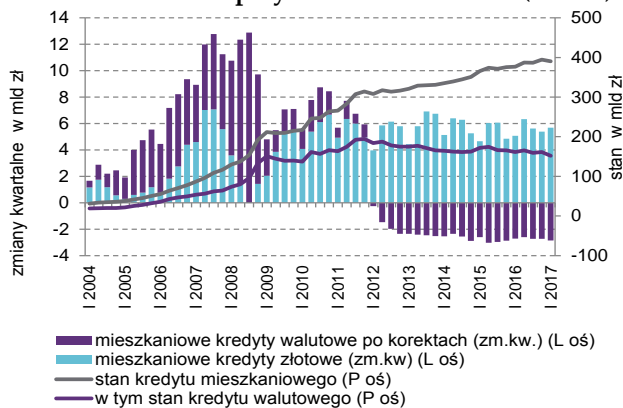


— popyt całkowity szacowany
— popyt konsumpcyjny (p.oś)
— popyt inwestycyjny (p.oś)
— popyt spekulacyjny (p.oś)
— popyt całkowity rzeczywisty

Źródło: NBP, GUS.

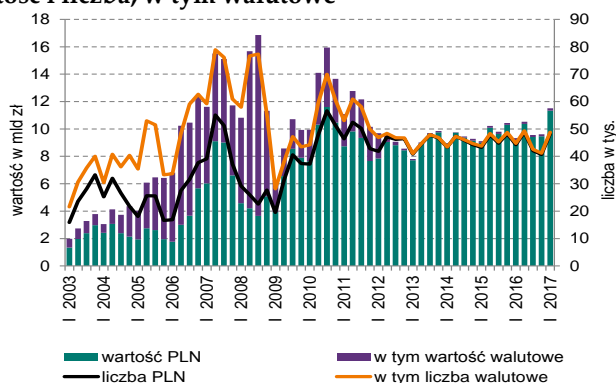
3. Wyплаты kredytów mieszkaniowych, stopy procentowe

Wykres 21 Stan i kwartalne zmiany należności GD z tytułu kredytu mieszkaniowego po korektach oraz struktura walutowa przyrostów kwart. stanu (mld zł)



Źródło: NBP.

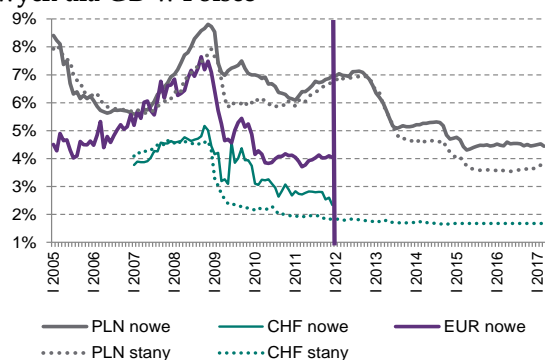
Wykres 23 Nowo podpisane umowy kredytowe: wartość i liczba, w tym walutowe



Uwaga do wykresów 23 i 24: dane informują o podpisanych umowach kredytowych, a nie o faktycznych wypłatach kredytu.

Źródło: ZBP.

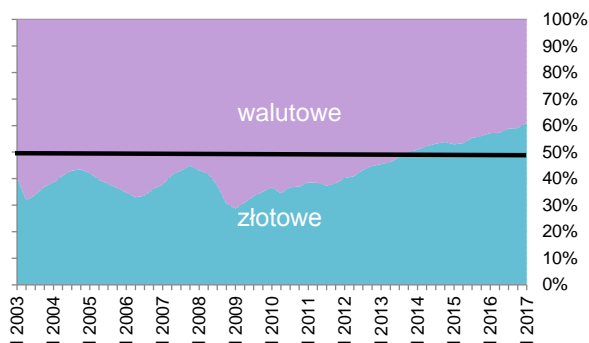
Wykres 25 Oprocentowanie kredytów mieszkaniowych dla GD w Polsce



Uwaga: Od 2012 r. kredyty walutowe praktycznie nie były udzielane.

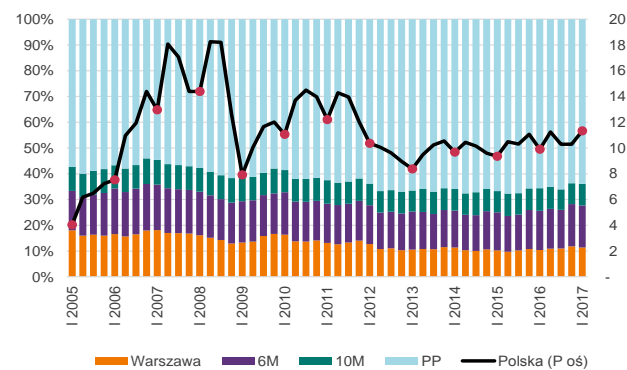
Źródło: NBP.

Wykres 22 Struktura walutowa stanu należności od GD z tytułu kredytu mieszkaniowego (%)



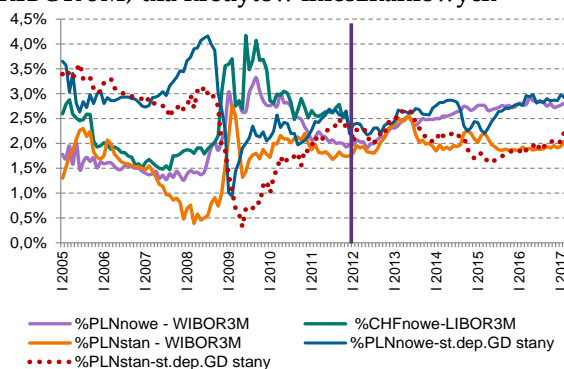
Źródło: NBP.

Wykres 24 Struktura geograficzna umów (według wartości) na nowy kredyt mieszkaniowy w Polsce



Źródło: BIK.

Wykres 26 Marże bankowe (do WIBOR, LIBOR, EURIBOR 3M) dla kredytów mieszkaniowych



Uwaga: marżę bankową stanowi różnica między oprocentowaniem kredytu mieszkaniowego (wg danych NBP) a WIBOR3M lub LIBORCHF3M.

Źródło: NBP.

Tabela 1 Szacunek wypłat brutto kredytów mieszkaniowych dla gosp. domowych w Polsce oraz szacunek gotówkowych i kredytowych zakupów mieszkań deweloperskich na 7M (mln zł)

Data	Szacunkowa wypłata kredytów mieszkaniowych w Polsce	Szacunkowa wartość transakcji mieszkaniowych na RP w 7M	Szacunkowe wypłaty kredytów wraz z udziałem własnym na zakup mieszkania na RP w 7M	Szacunkowe zakupy gotówkowe mieszkań na RP w 7M	Szacunkowy udział zakupów gotówkowych mieszkań na RP w 7M
I 2013	6295	2705	1121	1584	59%
II 2013	7867	3047	1428	1620	53%
III 2013	9140	3599	1690	1908	53%
IV 2013	9084	4095	1773	2321	57%
I 2014	7571	3852	1478	2374	62%
II 2014	8899	3671	1737	1934	53%
III 2014	8894	3649	1736	1913	52%
IV 2014	8122	3802	1585	2217	58%
I 2015	8996	4020	1756	2264	56%
II 2015	10640	4442	2077	2365	53%
III 2015	10341	4606	2019	2587	56%
IV 2015	11237	4967	2194	2773	56%
I 2016	9742	5039	1902	3138	62%
II 2016	11661	5345	2276	3069	57%
III 2016	9632	5041	1880	3161	63%
IV 2016	9933	6404	1939	4465	70%
I 2017	10945	6503	2137	4367	67%

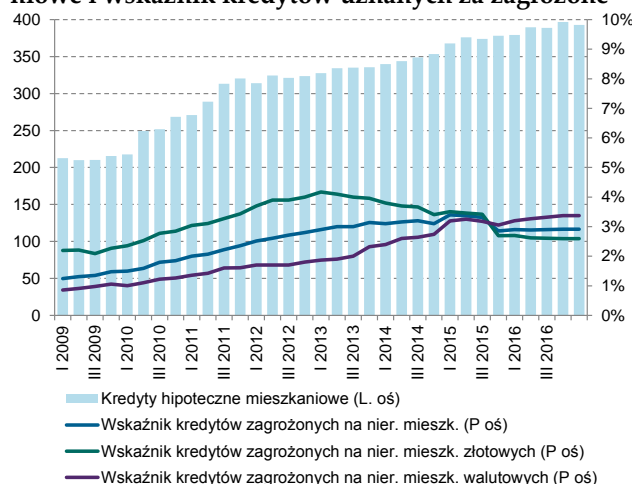
Uwaga: szacunek opiera się na następujących założeniach:

W okresie IV 2012–IV 2014 szacunek nowo udzielonych kredytów w Polsce w poszczególnych kwartałach bazował na przyrostach salda kredytów dla gospodarstw domowych skorygowanych o spłaty kredytów i przepływy pomiędzy portfelem walutowym a złotowym, dostępnych w sprawozdawczości NBP. Uwzględniono cały system bankowy oraz SKOK-i. Od I 2015 r. szacunek wartości wypłat kredytów bazuje na danych zbieranych od banków.

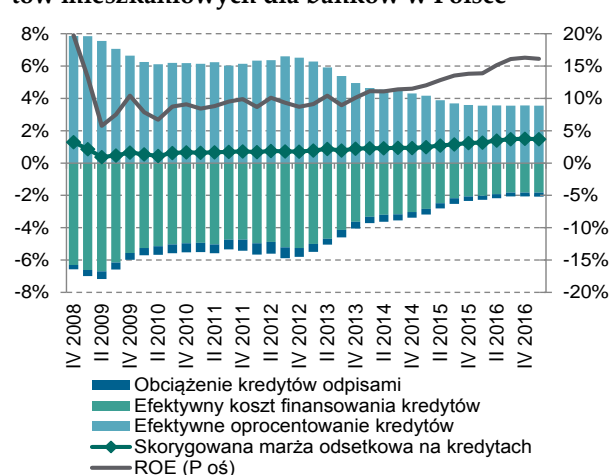
Szacunkową wartość transakcji na RP w 7M (Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław) obliczono poprzez przemnożenie średniej ceny mieszkania przez jego średnią wielkość w mkw. oraz liczbę sprzedanych mieszkań (w oparciu o dane firmy REAS). Na podstawie danych ZBP przyjęto, że wartość nowo udzielonych kredytów na zakup mieszkań na rynkach pierwotnych 7M w 2012 r. stanowiła 50% wartości kredytów mieszkaniowych w tych miastach, natomiast pod koniec 2013 r. udział ten wyniósł ok. 57%. Szacunek transakcji gotówkowych stanowi różnicę wartości transakcji na rynku 7M oraz wypłat kredytów wraz z udziałem własnym. Dane cenowe oraz powierzchniowe za wszystkie okresy zostały zaktualizowane.

Źródło: NBP, REAS, ZBP, GUS.

Wykres 27 Kredyty GD na nieruchomości mieszkaniowe i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone



Wykres 28 Szacunkowa zyskowność złotych kredytów mieszkaniowych dla banków w Polsce



Uwaga: należności (kredyty) ze stwierdzoną utratą wartości – należności z portfela B, w przypadku których zostały stwierdzone obiektywne przesłanki utraty wartości i spadek wartości oczekiwanej przyszłych przepływów pieniężnych (w bankach stosujących MSSF) lub które zostały zaliczone do należności zagrożonych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków (w bankach stosujących PSR).

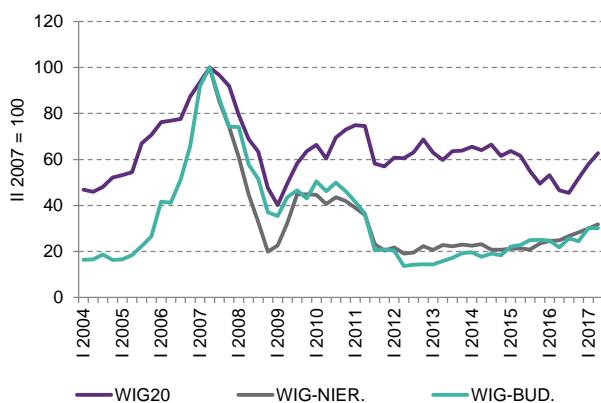
Źródło: NBP.

Uwaga: przychody i koszty związane z portfelem kredytów mieszkaniowych, nie uwzględniają kosztów prowadzenia działalności banku oraz podatków. Szacunkowe ROE liczone jest jako skorygowana marża odsetkowa przy kredytach mieszkaniowych w stosunku do wymaganego kapitału własnego. Obliczenie na podstawie publikacji KNF, do 2014 r. *Współczynnik wypłacalności*, od 2014 r. *Łączny współczynnik kapitałowy*. Skorygowana marża odsetkowa to wynik dodawania wszelkich dochodów oraz odjęcia wszelkich kosztów. Efektywny koszt finansowania został obliczony na podstawie stopy WIBOR przez dodanie szacunkowych kosztów związanych z finansowaniem się banku.

Źródło: NBP, KNF.

4. Operacyjna zyskowność mieszkań i projektów deweloperskich, koszty produkcji budowlano-montażowej oraz sytuacja ekonomiczna deweloperów w Polsce

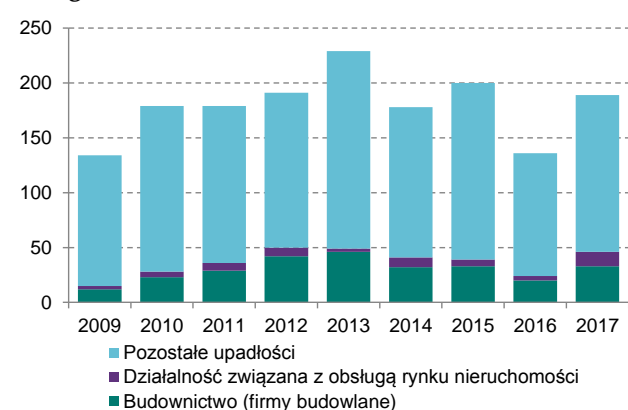
Wykres 29 Przeskalowane indeksy giełdowe: WIG20 oraz dla nieruchom. i firm budow. (II kw. 2007 = 100)



Uwaga: dane zostały znormalizowane, II kwartał 2007 r. = 100. WIG deweloperów notowany jest od II kwartału 2007 r.; I 2017 stan na 20 lutego br. Źródło: *Giełda Papierów Wartościowych*.

Uwaga do wykresu 30: od 1 stycznia 2016 r. zmianie uległy przepisy w prawie upadłościowym - wprowadzono nowe prawo restrukturyzacyjne. Głównym celem postępowania restrukturyzacyjnego, oprócz zaspokojenia wierzycieli, jest uniknięcie ogłoszenia upadłości dłużnika przez umożliwienie mu restrukturyzacji w drodze zawarcia układu z wierzycielami, a w przypadku postępowania sanacyjnego - również przez przeprowadzenie działań sanacyjnych, przy zabezpieczeniu słusznych praw wierzycieli. Istotną zmianą jest także fakt, że w obecnym prawie, postępowaniu restrukturyzacyjnym podlegają zarówno firmy niewypłacalne, jak i zagrożone niewypłacalnością, w związku z tym nowe statystyki pokazują nie tylko liczbę bankructw, ale także firm zagrożonych bankructwem. Wcześniej obowiązujące prawo umożliwiała ogłoszenie upadłości układowej tylko wobec firmy faktycznie niewypłacalnej.

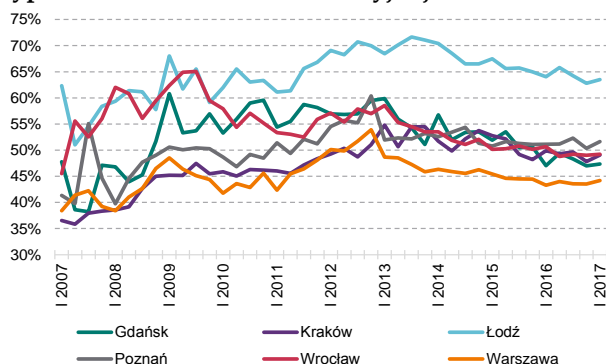
Wykres 30 Liczba upadłości w branżach (stan na koniec grudnia)



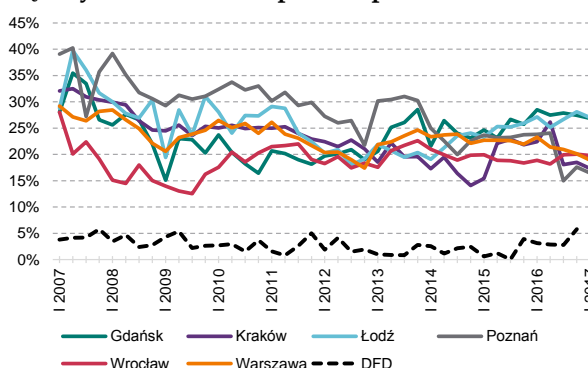
Uwaga: podział wg pierwszego wpisu w KRS.

Źródło: *Coface Poland*.

Wykres 31 Szac. udział kosztów bezpośrednich budowy mkw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302³⁰) w cenie transakcyjnej RP



Wykres 32 Szac. stopa zwrotu z kapitału własnego z projektów inwestycyjnych (typ 1122-302³⁰) w największych miastach a raport. stopa zwrotu DFD*

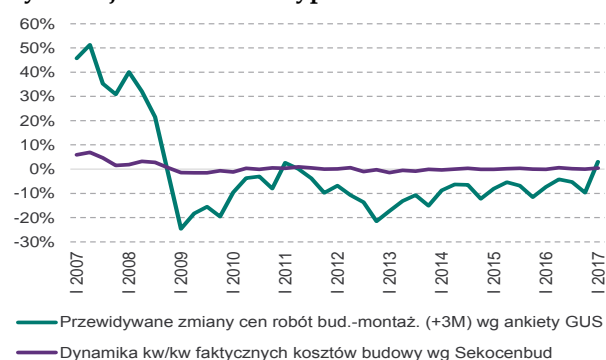


Uwaga do wykresu 32: szacowana stopa zwrotu z kapitału własnego z typowych, nowo rozpoczynanych mieszkaniowych projektów inwestycyjnych, przy założeniu bieżących stóp procentowych, wymogów bankowych i kosztów produkcji; obliczone wg schematu z aneksu 3 w *Raporcie o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2011 r.* Od 2014 r. stosowana jest własna (NBP) wycena ziemi pod budownictwo wielomieszkaniowe, co zmieniło dotychczasowe szacunki, zwłaszcza dla Poznania. */DFD – stopa zwrotu przeciętnej Dużej Firmy Deweloperskiej (wg GUS zatrudnienie =>50 osób).

Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

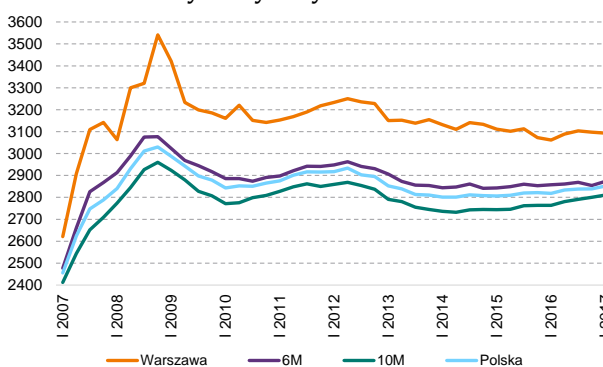
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, GUS (F01).

Wykres 33 Przewidywane zmiany cen robót bud.-mont. (+3M) oraz dynamika kosztów budowy pow. użytkowej bud. mieszk. (typ 1122-302³⁰)



Źródło: NBP na podstawie danych GUS (ankieta dot. koniunktury), Sekocenbud.

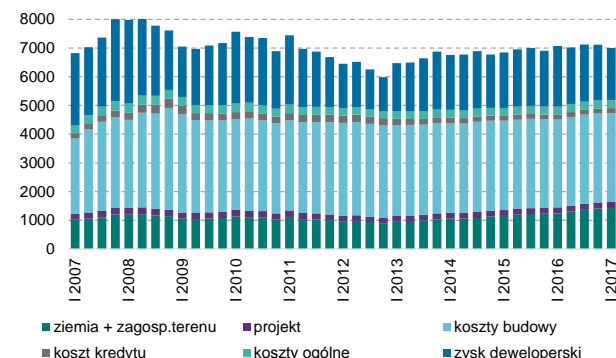
Wykres 34 Przeciętny koszt budowy mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302³⁰) na wybranych rynkach (zł/mkw.)



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

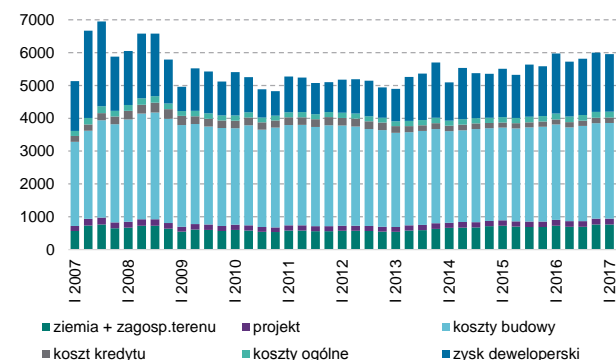
30 Budynek (typ 1122-302) monitorowany przez NBP od II połowy 2016 r. na podstawie danych Sekocenbud: budynek przeciętny mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem; technologia budowy: łąwy fundamentowe, ściany konstrukcyjne i stropy – żelbetowe monolityczne, ściany osłonowe murowane z pustaków MAX; zmiana typu analizowanego budynku wiąże się z zamknięciem kosztorysowania obiektu 1121. Zachowano założenia analityczne z budynku 1121.

Wykres 35 Warszawa – szac. struk. ceny mkw. pow. už. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{30/}) dla konsum.



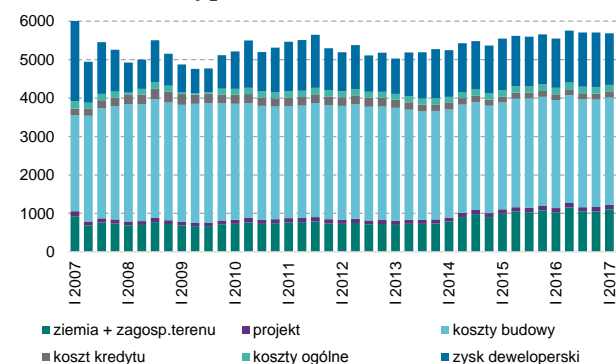
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 37 Gdańsk – szac. struk. ceny mkw. pow. už. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{30/}) dla konsum.



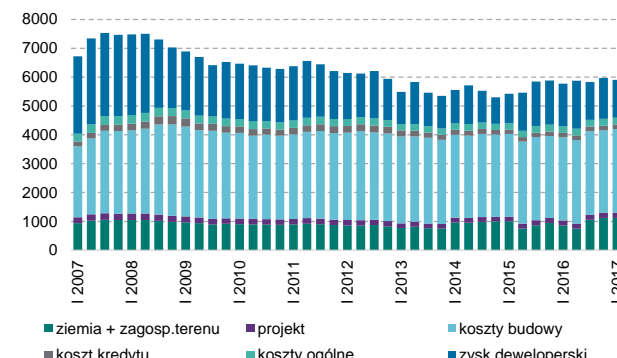
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 39 Wrocław – szac. struk. ceny mkw. pow. už. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{30/}) dla konsum.



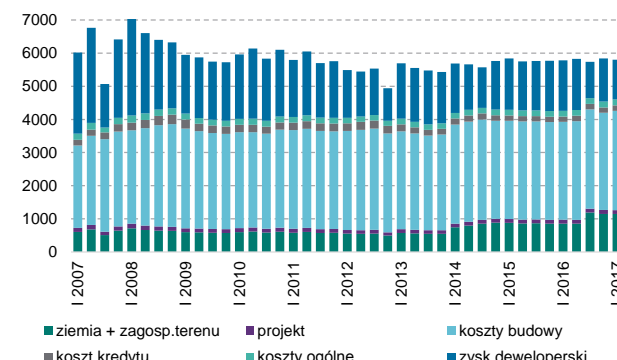
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 36 Kraków - szac. struk. ceny mkw. pow. už. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{30/}) dla konsum.



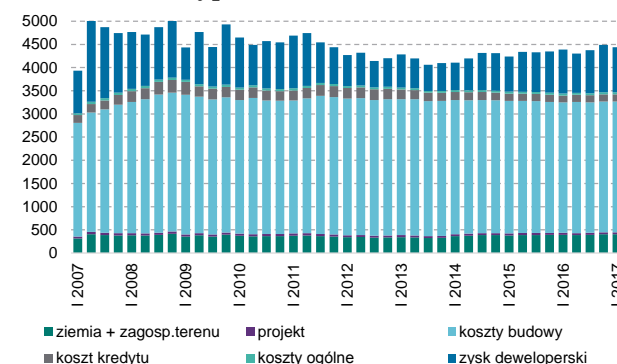
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 38 Poznań – szac. struk. ceny mkw. pow. už. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{30/}) dla konsum.



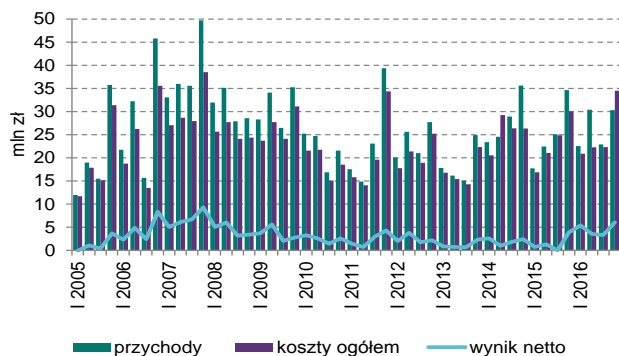
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 40 Łódź – szac. struk. ceny mkw. pow. už. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{30/}) dla konsum.



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

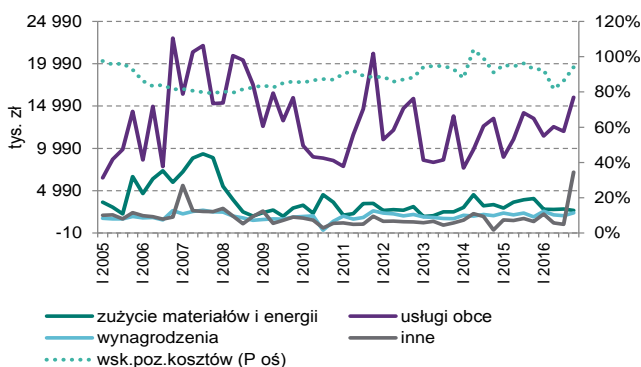
Wykres 41 Wskaźniki ekonomiczne przec. DFD



Uwaga do wykresów 41-43: DFD – duża firma deweloperska wg GUS zatrudnia powyżej 50 osób. Brak nowszych danych.

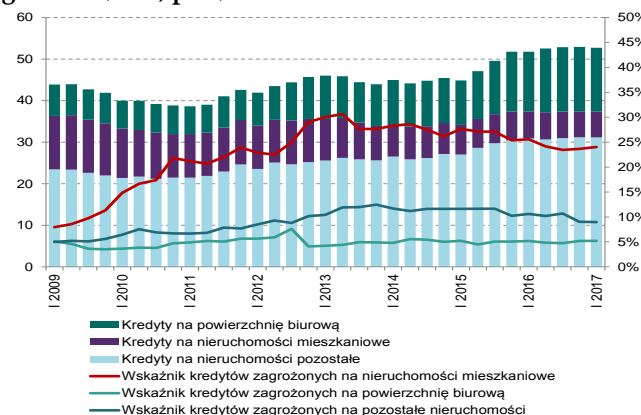
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 43 Koszty przeciętnej DFD



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

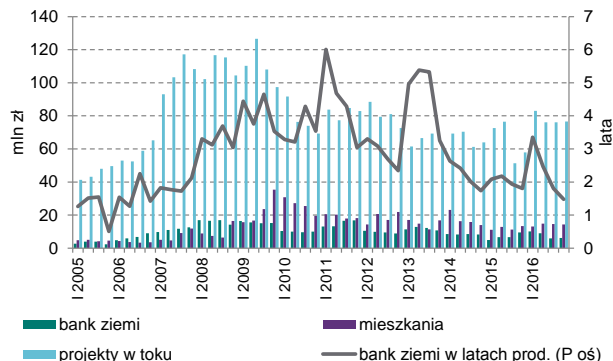
Wykres 45 Kredyty przedsiębiorstw na nieruchomości (w mld zł, l.o.s) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (w %, p.oś)



Uwaga: dane bez BGK.

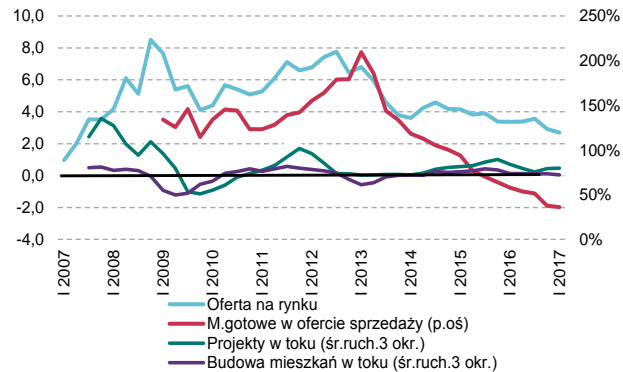
Źródło: NBP.

Wykres 42 Sytuacja przec. DFD



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

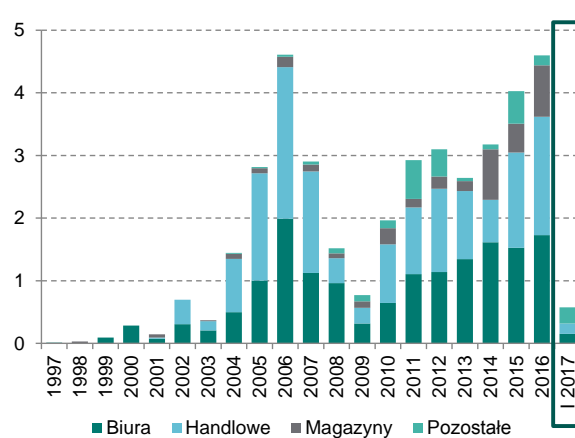
Wykres 44 Projekty mieszkaniowe i budowa mieszkań w toku oraz oferta mieszkań do sprzedaży w 7M



Uwaga: Projekty w toku=pozwolenia na budowę mieszkań minus mieszkania oddane; Budowa mieszkań w toku=mieszkania, których budowę rozpoczęto minus mieszkania oddane; Wielkości podzielone przez sprzedaż w danym okresie.

Źródło: NBP na podstawie GUS, REAS.

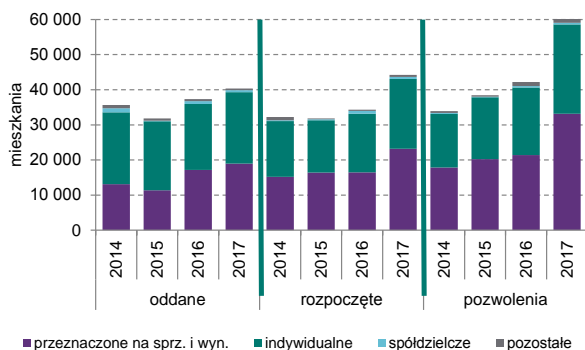
Wykres 46 Wartość transakcji inwestycyjnych (w mld euro)



Źródło: Comparables.pl.

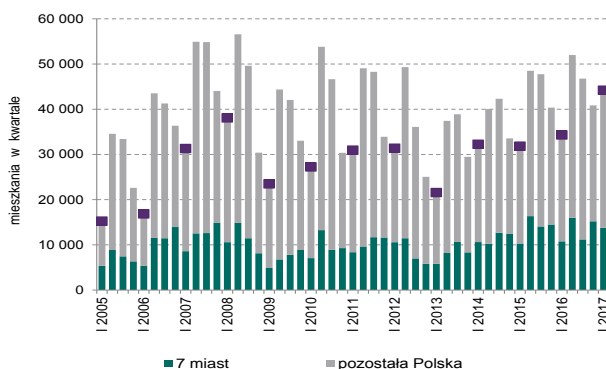
5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w wybranych miastach w Polsce

Wykres 47 Struktura inwestorów w bud. mieszk. w pierwszych kwartałach w latach 2014–2017



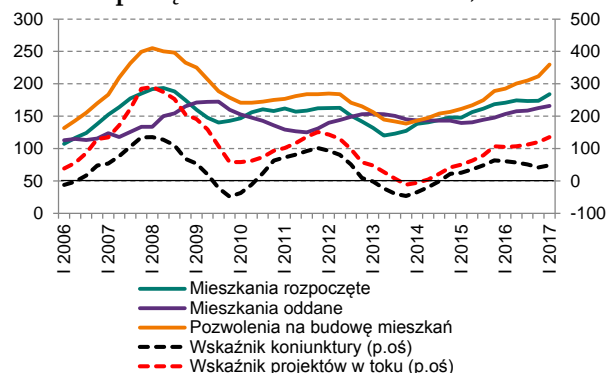
Źródło: GUS.

Wykres 49 Mieszkania, których budowę rozpoczęto, dane kwartalne



Źródło: GUS.

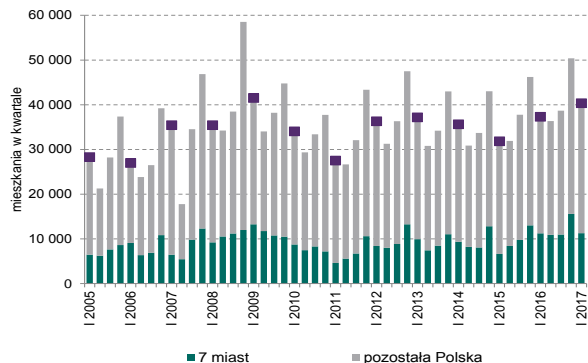
Wykres 51 Budownictwo mieszkaniowe (tys. mieszkań) oraz wskaźnik koniunktury produkcji mieszkań (mieszk. rozpoczęte minus mieszk. oddane)



Uwaga: średnia ruchoma za ostatnie cztery kwartały.

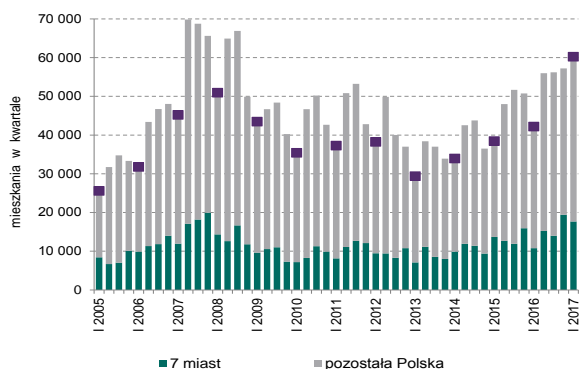
Źródło: NBP na podstawie PABB i GUS.

Wykres 48 Mieszkania oddane do użytkowania, dane kwartalne



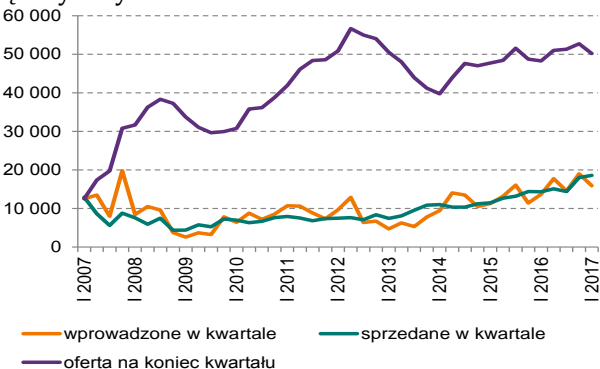
Uwaga do wykresów 48–50: fioletowym kwadratem zaznaczono wyłącznie pierwsze kwartały. Źródło: GUS.

Wykres 50 Pozwolenia wydane na budowę mieszkań, dane kwartalne



Źródło: GUS.

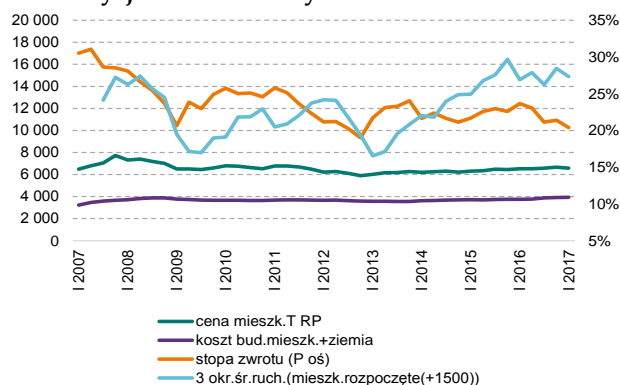
Wykres 52 Liczba mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w 6 największych rynkach mieszk.*



*Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Łódź.

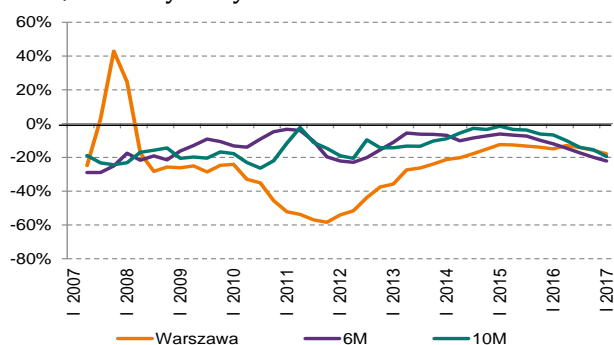
Źródło: REAS.

Wykres 53 Podaż mieszkań i szacowana stopa zwrotu z inwestycji mieszkaniowych na RP w 7M



Źródło: NBP, GUS, REAS, Sekocenbud.

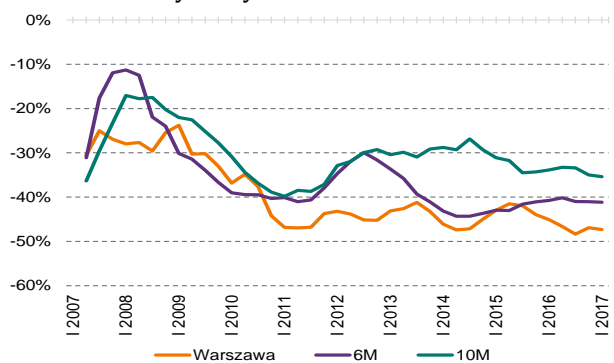
Wykres 54 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* na mieszkania o powierzchni ≤ 50 mkw., RP w wybranych miastach



Uwaga: wykres 54 przedstawia procentowe, krótkookresowe niedopasowanie podaży (oferty deweloperskie mieszkań) i szacunkowego popytu (transakcje) względem wielkości mieszkania na RP, wg danych z bazy BaRN. Niedopasowanie liczone jest jako relacja udziału liczby mieszkań o powierzchni użytkowej do 50 mkw., będących w ofercie, do udziału liczby transakcji, których przedmiotem są mieszkania o powierzchni do 50 mkw. (średnia z 4 ostatnich kwartałów). Wynik dodatni (powyżej czarnej linii) świadczy o nadmiarze mieszkań o danej wielkości, ujemny natomiast o niedoborze. Wykres 55 jest analogiczny dla RP, wykresy 56-57 są analogiczne, tylko dla RW.

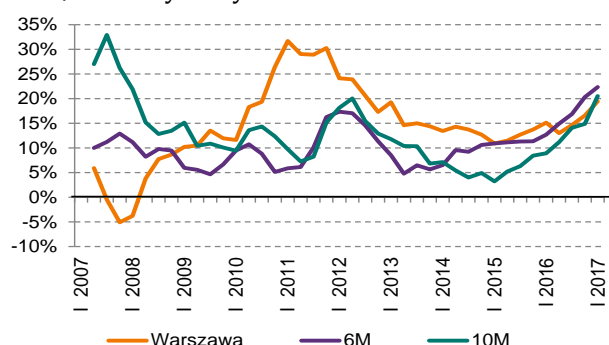
Źródło: NBP.

Wykres 56 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* na mieszkania o powierzchni ≤ 50 mkw., RW w wybranych miastach



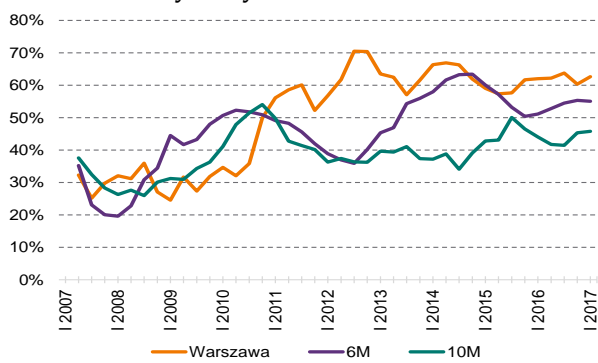
Źródło: NBP.

Wykres 55 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* na mieszkania o powierzchni >50 mkw., RP w wybranych miastach



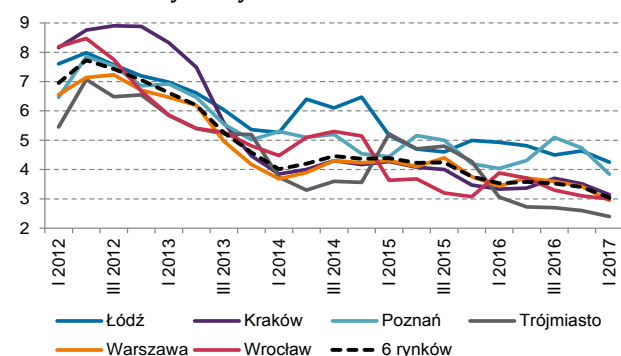
Źródło: NBP.

Wykres 57 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* na mieszkania o powierzchni >50 mkw., RW w wybranych miastach



Źródło: NBP.

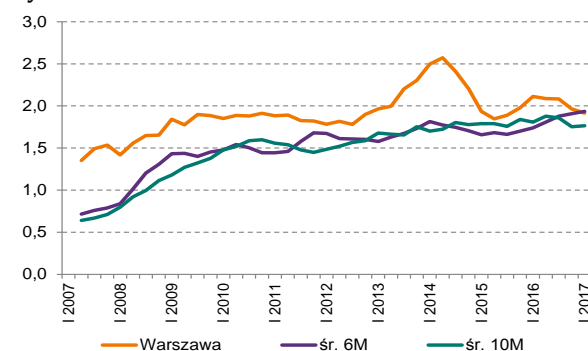
Wykres 58 Czas wyprzedaży mieszk. będących w ofercie na RP w wybranych miastach (liczba kwartałów)



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

Źródło: NBP na podstawie REAS.

Wykres 59 Czas sprzedaży mieszkań na RW w wybranych miastach (liczba kwartałów)

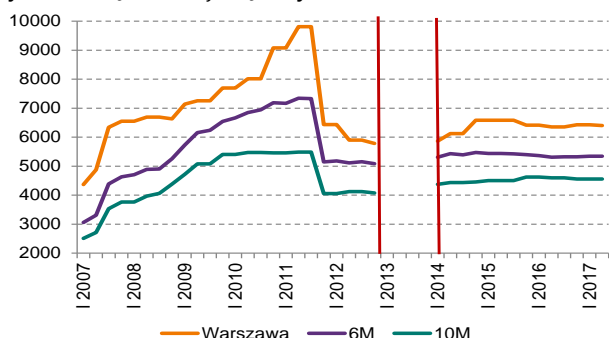


Uwaga: rzeczywisty czas sprzedaży mieszkań uśredniony z czterech ostatnich kwartałów; dane nieporównywalne z wykresem 58. Czas sprzedaży mieszkań na wtórnym rynku nieruchomości uwzględnia tylko transakcje zakończone sprzedażą. Dane te nie zawierają ofert wprowadzonych i jeszcze nie sprzedanych.

Źródło: NBP.

6. Polityka mieszkaniowa

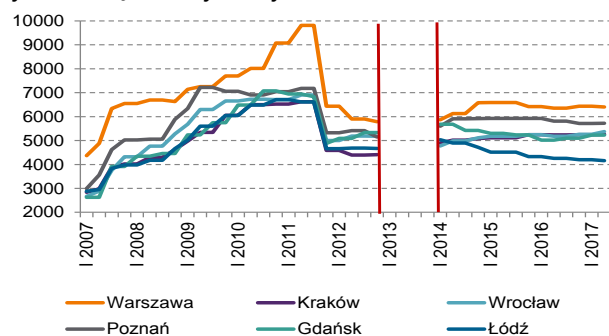
Wykres 60 Limity maks. cen mkw. na RP w prog. subsydiów rząd. w największych miastach w Polsce (w zł)



Uwaga do wykresów 60-65: czerwone linie oddzielają okres bez rządowych programów wspierania nabywania mieszkań.

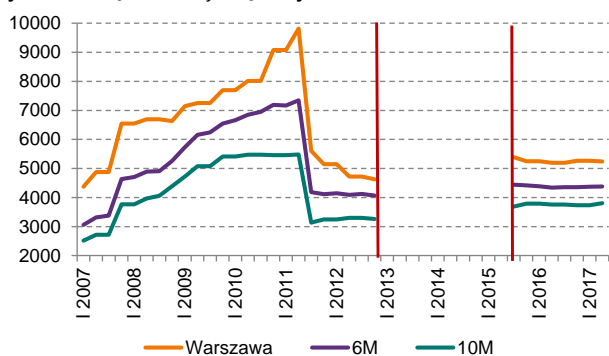
Źródło: BGK.

Wykres 61 Limity maks. cen mkw. na RP w prog. subsydiów rząd. w wybranych miastach w Polsce (w zł)



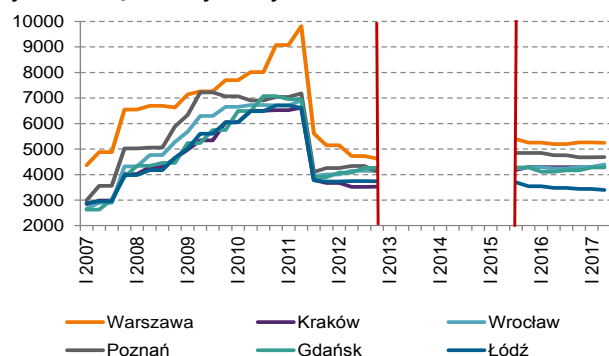
Źródło: BGK.

Wykres 62 Limity maks. cen mkw. na RW w prog. subsydiów rząd. w największych miastach w Polsce (w zł)



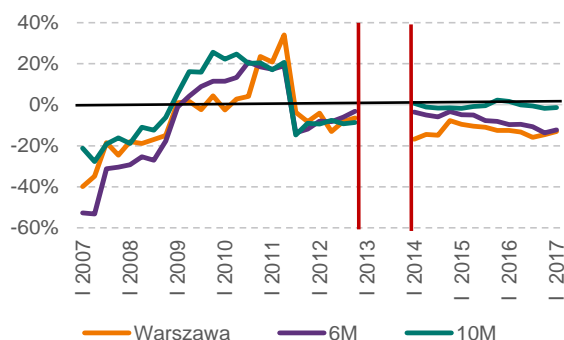
Źródło: BGK.

Wykres 63 Limity maks. cen mkw. na RW w prog. subsydiów rząd. w wybranych miastach w Polsce (w zł)

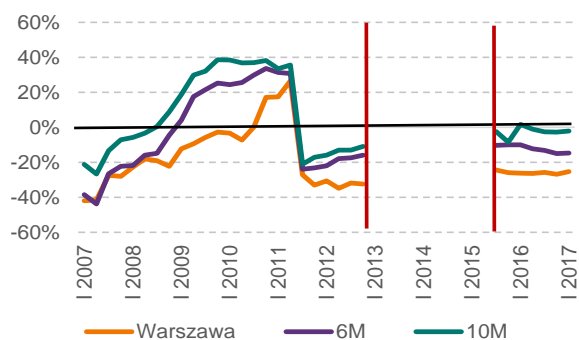


Źródło: BGK.

Wykres 64 Luka limitu rząd. prog. subsydiów względem mediany ceny trans. mkw. mieszkania na RP



Wykres 65 Luka limitu rząd. prog. subsydiów względem mediany ceny trans. mkw. mieszkania na RW

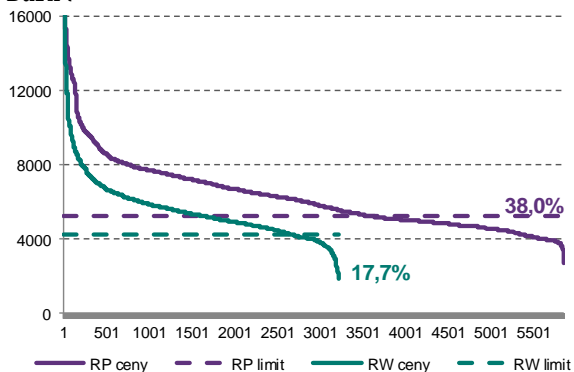


Uwaga do wykresów 64-65: luka liczona jest jako różnica ceny maksymalnej (limitu) w programie RNS/MDM oraz mediany ceny transakcyjnej na RP i RW w relacji do mediany ceny transakcyjnej. Dodatnia różnica oznacza, że program finansuje mieszkania o cenach wyższych od mediany, a ujemna odwrotnie.

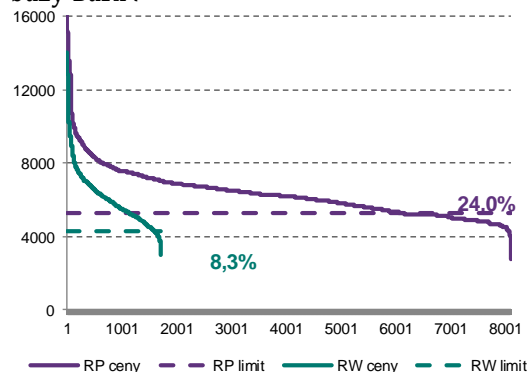
Źródło: NBP, BGK.

Źródło: NBP, BGK.

Wykres 66 Transakcje mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM* w Gdańsku wg bazy BaRN



Wykres 67 Transakcje mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM w Krakowie wg bazy BaRN

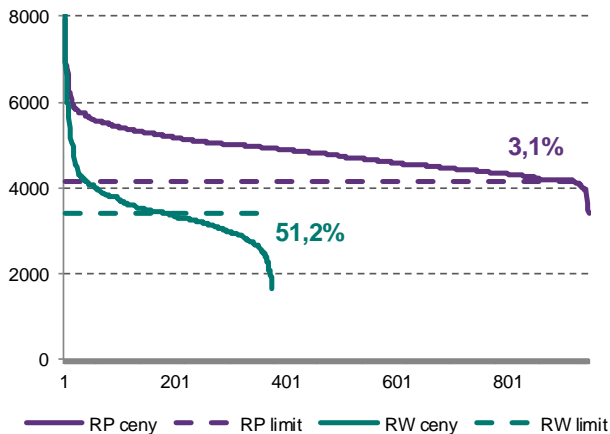


*Uwaga do wykresów 66-71: udziały mieszkań na RP i RW objętych limitami programu MDM w II kwartale 2017 r. obliczono na podstawie transakcji mieszkaniami o powierzchni mniejszej niż 75 mkw. zawartych w okresie II 2016 – I kw. 2017 r. wg bazy BaRN.

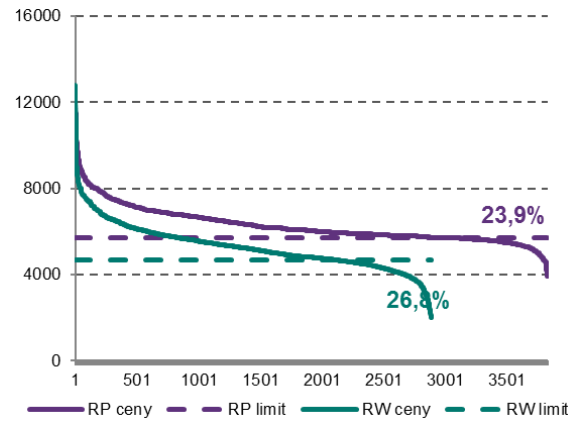
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

Wykres 68 Transakcje mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM w Łodzi wg bazy BaRN



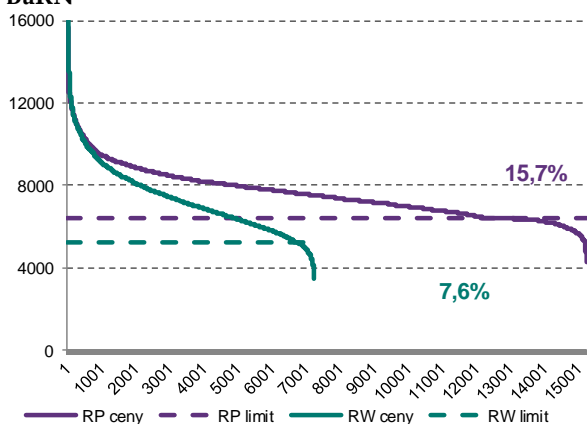
Wykres 69 Transakcje mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM w Poznaniu wg bazy BaRN



Źródło: NBP.

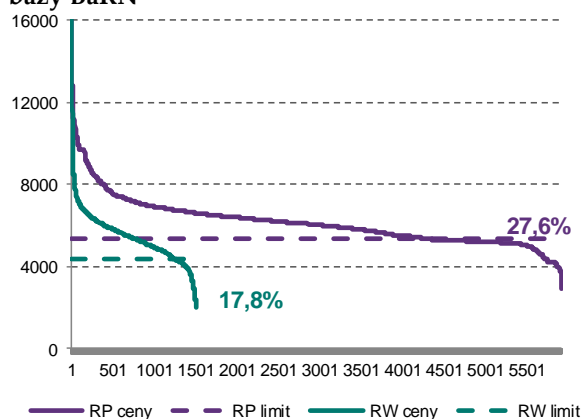
Źródło: NBP.

Wykres 70 Transakcje mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM w Warszawie wg bazy BaRN



Źródło: NBP.

Wykres 71 Transakcje mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM we Wrocławiu wg bazy BaRN



Źródło: NBP.

Tabela 2 Udział mieszkań spełniających limit powierzchni oraz limit powierzchni i maksymalnej ceny na RP i RW w programie MDM w II kwartale 2017 r. wg bazy BaRN

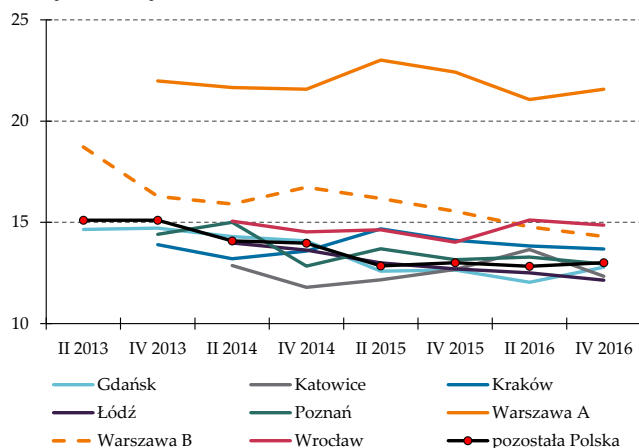
	RP		RW	
	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 mkw.	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 mkw. spełniających limity cen MDM	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 mkw.	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 mkw. spełniających limity cen MDM
Białystok	96.8%	64.1%	95.6%	41.1%
Bydgoszcz	90.8%	55.1%	95.2%	66.5%
Gdańsk	92.5%	35.3%	89.2%	15.8%
Katowice	91.9%	30.4%	92.1%	65.2%
Kielce	95.3%	71.2%	98.0%	77.5%
Kraków	94.3%	22.6%	94.2%	7.9%
Lublin	94.2%	32.1%	93.6%	20.4%
Łódź	88.3%	2.7%	89.7%	45.6%
Olsztyn	98.2%	57.8%	94.1%	40.2%
Opole	96.3%	55.9%	94.1%	29.8%
Poznań	93.3%	22.4%	91.9%	25.2%
Rzeszów	94.1%	21.3%	95.1%	10.5%
Szczecin	93.8%	33.7%	88.4%	31.7%
Warszawa	89.6%	13.8%	89.6%	6.8%
Wrocław	94.5%	27.0%	87.5%	15.9%
Zielona Góra	92.6%	92.4%	93.5%	71.2%

Uwaga do tabeli 2: udziały mieszkań będących w ofercie na RP i RW objętych limitami programu MDM obliczono na podstawie transakcji mieszkaniami z bazy BaRN, które zawarto w okresie II kw. 2016 – I kw. 2017 r. Zmiany w udziałach mieszkań wynikają ze zmian limitów oraz ze zmieniającej się z kwartału na kwartał próby dot. transakcji mieszkań.

Źródło: NBP, BGK.

7. Czysze w sektorze nieruchomości komercyjnych i ceny transakcyjne nieruchomości komercyjnych

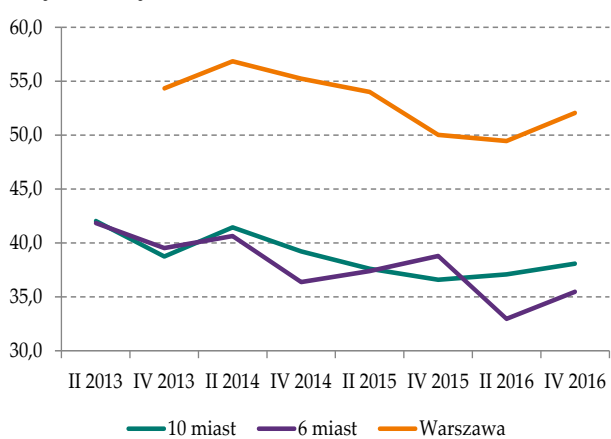
Wykres 72 Czysze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy A (średnie w euro/mkw./m-c)



Uwaga: Warszawa A - biurowce klasy A, Warszawa B - biurowce klasy B.

Źródło: NBP.

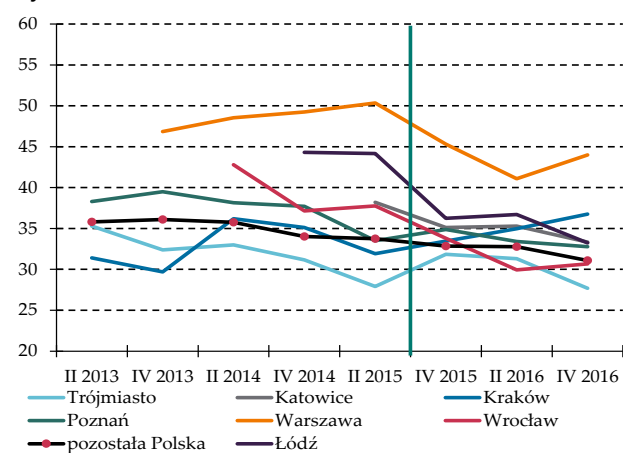
Wykres 73 Czysze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy B (średnie w zł/mkw./m-c)



Uwaga: 6 miast to Gdańsk, Gdynia, Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław.

Źródło: NBP.

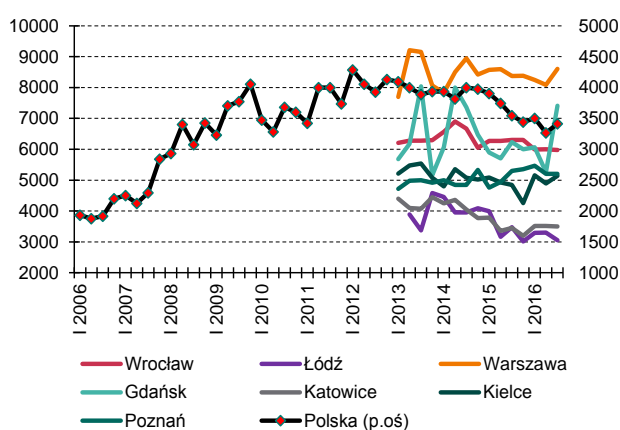
Wykres 74 Czysze transakcyjne wynajmu powierzchni w centrach handlowych (galeriach handlowych) o wielkości 100-500 mkw. (euro/mkw./m-c)



Uwaga: począwszy od IV kw. 2015 r. liczba rekordów w bazie, w tym respondentów znacznie wzrosła, przez co zmieniła się analizowana próba. Analizowane są czynsze dla obiektów zlokalizowanych w ekonomicznie istotnych częściach miasta.

Źródło: NBP.

Wykres 75 Mediana ceny ofertowej sprzedaży małych lokali usługowo-handlowych na RW (zł/mkw.)



Źródło: PONT, opracowanie NBP.

Tabela 3 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Gdańsku

wyszczególnienie	I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.		III kwartał 2016 r.		IV kwartał 2016 r.		I kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 636	6 452	6 581	6 185	6 536	6 283	6 550	6 481	6 462	6 430
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,3	107,0	99,2	95,9	99,3	101,6	100,2	103,1	98,7	99,2
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	102,2	108,4	98,7	107,6	101,9	103,2	100,9	107,5	97,4	99,7
liczba mieszkań w według przedziałów :	3 681	1 196	3 619	1 549	3 584	1 313	3 517	1 647	3 600	1 951
do 4 000 zł/mkw .	95	51	68	93	70	37	41	50	45	58
od 4 001 do 6 000 zł/mkw .	1 738	571	1 675	815	1 553	651	1 535	649	1 609	853
od 6 001 do 8 000 zł/mkw .	1 032	319	1 181	432	1 322	461	1 298	684	1 385	699
od 8 001 do 10 000 zł/mkw .	521	187	487	109	501	95	493	215	431	257
pow yżej 10 001 zł/mkw .	295	68	208	100	138	69	150	49	130	84
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 681	1 196	3 619	1 549	3 584	1 313	3 517	1 647	3 600	1 951
do 40 mkw .	608	302	622	382	611	353	487	480	610	536
od 40,1 do 60 mkw .	1750	605	1716	771	1721	641	1649	799	1702	917
od 60,1 do 80 mkw .	1026	221	1010	297	1018	242	1105	308	1075	387
pow yżej 80,1 mkw .	297	68	271	99	234	77	276	60	213	111
średnia cena mieszkania (zł/mkw .):	6 636	6 452	6 581	6 185	6 536	6 283	6 550	6 481	6 462	6 430
do 40 mkw .	6 538	6 295	6 774	5 796	6 884	6 026	6 715	6 747	6 954	6 509
od 40,1 do 60 mkw .	6 454	6 472	6 324	6 144	6 275	6 177	6 331	6 371	6 232	6 334
od 60,1 do 80 mkw .	6 604	6 263	6 562	6 303	6 485	6 581	6 505	6 163	6 326	6 368
pow yżej 80,1 mkw .	8 020	7 586	7 840	7 651	7 760	7 418	7 740	7 457	7 572	7 062
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	2,9%	x	6,4%	x	4,0%	x	1,1%	x	0,5%	x
do 40 mkw .	3,9%	x	16,9%	x	14,2%	x	-0,5%	x	6,8%	x
od 40,1 do 60 mkw .	-0,3%	x	2,9%	x	1,6%	x	-0,6%	x	-1,6%	x
od 60,1 do 80 mkw .	5,4%	x	4,1%	x	-1,5%	x	5,6%	x	-0,7%	x
pow yżej 80,1 mkw .	5,7%	x	2,5%	x	4,6%	x	3,8%	x	7,2%	x

Źródło: NBP.

Tabela 4 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Gdańsku

wyszczególnienie	I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.		III kwartał 2016 r.		IV kwartał 2016 r.		I kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw .)	6 193	5 364	6 319	5 521	6 226	5 555	6 455	5 610	6 573	5 786
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,0	98,6	102,0	102,9	98,5	100,6	103,7	101,0	101,8	103,1
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	103,5	103,8	106,2	108,0	103,9	108,6	105,3	103,1	106,1	107,9
liczba mieszkań w według przedziałów :	2 151	778	2 114	1 089	1 726	966	1 719	929	1 299	622
do 4 000 zł/mkw .	151	109	81	133	122	93	90	88	74	66
od 4 001 do 6 000 zł/mkw .	1 156	500	1 113	694	876	606	867	574	638	333
od 6 001 do 8 000 zł/mkw .	553	118	641	190	490	205	487	195	359	166
od 8 001 do 10 000 zł/mkw .	159	35	153	45	137	36	139	38	112	36
pow yżej 10 001 zł/mkw .	132	16	126	27	101	26	136	34	116	21
liczba mieszkań ogółem, w tym:	2 151	778	2 114	1 089	1 726	966	1 719	929	1 299	622
do 40 mkw .	326	208	308	236	250	246	274	234	204	150
od 40,1 do 60 mkw .	776	352	746	517	560	435	543	414	429	250
od 60,1 do 80 mkw .	366	115	666	237	554	227	546	212	378	153
pow yżej 80,1 mkw .	683	103	394	99	362	58	356	69	288	69
średnia cena mieszkania (zł/mkw .):	6 193	5 364	6 319	5 521	6 226	5 555	6 455	5 610	6 573	5 786
do 40 mkw .	6 736	5 760	6 801	5 895	6 756	5 955	6 879	6 298	6 990	6 250
od 40,1 do 60 mkw .	6 215	5 202	6 198	5 364	6 237	5 466	6 454	5 436	6 533	5 841
od 60,1 do 80 mkw .	5 869	5 236	6 066	5 178	6 084	5 159	6 355	5 160	6 447	5 336
pow yżej 80,1 mkw .	6 082	5 257	6 599	6 270	6 061	6 088	6 285	5 699	6 505	5 579
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	15,4%	x	14,5%	x	12,1%	x	15,1%	x	13,6%	x
do 40 mkw .	16,9%	x	15,4%	x	13,5%	x	9,2%	x	11,8%	x
od 40,1 do 60 mkw .	19,5%	x	15,5%	x	14,1%	x	18,7%	x	11,8%	x
od 60,1 do 80 mkw .	12,1%	x	17,1%	x	17,9%	x	23,2%	x	20,8%	x
pow yżej 80,1 mkw .	15,7%	x	5,2%	x	-0,4%	x	10,3%	x	16,6%	x

Źródło: NBP.

Tabela 5 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Krakowie

wyszczególnienie	I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.		III kwartał 2016 r.		IV kwartał 2016 r.		I kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 524	6 239	6 670	6 343	6 526	6 298	6 711	6 451	6 618	6 375
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,0	98,1	102,2	101,7	97,8	99,3	102,8	102,4	98,6	98,8
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	99,4	106,5	99,3	107,6	98,0	99,8	102,9	101,5	101,4	102,2
liczba mieszkań w według przedziałów:	5 115	1 757	6 478	2 002	7 299	1 686	6 236	2 156	7 207	2 256
do 4 000 zł/mkw.	10	2	15	1	12	4	8	2	12	2
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	2 035	832	2 076	841	2 768	752	2 233	779	2 196	997
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 586	795	3 665	1 001	3 785	813	3 053	1 180	4 104	1 008
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	333	88	534	125	557	90	761	156	796	226
powyżej 10 001 zł/mkw.	151	40	188	34	177	27	181	39	99	23
liczba mieszkań ogółem, w tym:	5 115	1 757	6 478	2 002	7 299	1 686	6 236	2 156	7 207	2 256
do 40 mkw.	983	476	1 329	607	1 490	534	1 116	676	1 162	672
od 40,1 do 60 mkw.	2 732	870	3 444	984	3 985	824	3 452	1 038	4 095	1 159
od 60,1 do 80 mkw.	1 126	324	1 345	336	1 378	261	1 219	356	1 518	329
powyżej 80,1 mkw.	274	87	360	75	446	67	449	86	432	96
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 524	6 240	6 670	6 343	6 526	6 298	6 711	6 451	6 618	6 375
do 40 mkw.	6360	6536	6647	6485	6494	6261	6923	6554	6887	6606
od 40,1 do 60 mkw.	6291	6043	6469	6133	6329	6084	6470	6224	6428	6172
od 60,1 do 80 mkw.	6835	6270	6892	6500	6759	6656	6838	6560	6672	6412
powyżej 80,1 mkw.	8159	6469	7855	7249	7670	7840	7685	7922	7502	7084
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,6%	x	5,2%	x	3,6%	x	4,0%	x	3,8%	x
do 40 mkw.	-2,7%	x	2,5%	x	3,7%	x	5,6%	x	4,3%	x
od 40,1 do 60 mkw.	4,1%	x	5,5%	x	4,0%	x	4,0%	x	4,2%	x
od 60,1 do 80 mkw.	9,0%	x	6,0%	x	1,5%	x	4,2%	x	4,1%	x
powyżej 80,1 mkw.	26,1%	x	8,4%	x	-2,2%	x	-3,0%	x	5,9%	x

Źródło: NBP.

Tabela 6 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Krakowie

wyszczególnienie	I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.		III kwartał 2016 r.		IV kwartał 2016 r.		I kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 827	5 884	6 756	5 740	6 837	5 820	6 910	5 951	6 859	5 979
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,5	99,1	99,0	97,6	101,2	101,4	101,1	102,3	99,3	100,5
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	97,1	95,0	96,8	93,2	98,4	95,5	101,7	100,2	100,5	101,6
liczba mieszkań w według przedziałów:	1 521	378	1 475	312	1 537	321	1 464	391	1 160	452
do 4 000 zł/mkw.	11	0	2	4	4	8	4	6	3	11
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	183	99	548	205	557	184	493	216	390	243
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	616	176	674	85	690	111	677	143	553	168
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	521	86	189	13	203	16	200	19	155	26
powyżej 10 001 zł/mkw.	190	17	62	5	83	2	90	7	59	4
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 521	378	1 475	312	1 537	321	1 464	391	1 160	452
do 40 mkw.	310	147	284	120	292	128	277	156	217	177
od 40,1 do 60 mkw.	624	163	626	128	640	134	608	180	511	195
od 60,1 do 80 mkw.	349	52	345	52	355	44	365	44	278	59
powyżej 80,1 mkw.	238	16	220	12	250	15	214	11	154	21
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 827	5 884	6 756	5 740	6 837	5 820	6 910	5 951	6 859	5 979
do 40 mkw.	7 037	6 172	7 056	5 787	7 250	6 035	7 445	6 363	7 480	6 423
od 40,1 do 60 mkw.	6 595	5 721	6 565	5 696	6 547	5 692	6 737	5 722	6 709	5 739
od 60,1 do 80 mkw.	6 639	5 473	6 723	5 618	6 762	5 602	6 759	5 455	6 742	5 642
powyżej 80,1 mkw.	7 442	6 238	6 967	6 264	7 205	5 763	6 970	5 845	6 694	5 421
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	16,0%	x	17,7%	x	17,5%	x	16,1%	x	14,7%	x
do 40 mkw.	14,0%	x	21,9%	x	20,1%	x	17,0%	x	16,5%	x
od 40,1 do 60 mkw.	15,3%	x	15,2%	x	15,0%	x	17,7%	x	16,9%	x
od 60,1 do 80 mkw.	21,3%	x	19,7%	x	20,7%	x	23,9%	x	19,5%	x
powyżej 80,1 mkw.	19,3%	x	11,2%	x	25,0%	x	19,2%	x	23,5%	x

Źródło: NBP.

Tabela 7 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Łodzi

wyszczególnienie	I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.		III kwartał 2016 r.		IV kwartał 2016 r.		I kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	4 773	4 738	4 894	4 646	4 900	4 727	5 110	4 850	4 943	4 792
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	98,8	100,9	102,5	98,1	100,1	101,7	104,3	102,6	96,7	98,8
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	98,1	103,5	99,8	99,1	100,4	101,1	105,8	103,3	103,6	101,1
liczba mieszkań w edług przedziałów :	1 499	251	1 475	262	1 306	165	1 794	233	1 138	316
do 4 000 zł/mkw .	25	11	11	15	1	3	1	4	3	4
od 4 001 do 4 500 zł/mkw .	485	63	270	96	365	63	170	66	151	77
od 4 501 do 5 000 zł/mkw .	625	109	559	100	424	55	742	83	509	127
od 5 001 do 5 500 zł/mkw .	291	58	570	39	460	29	543	50	310	91
od 5 501 do 6 000 zł/mkw .	57	8	55	9	47	15	214	21	140	15
pow yżej 6 001 zł/mkw .	16	2	10	3	9	0	124	9	25	2
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 499	251	1 475	262	1 306	165	1 794	233	1 138	316
do 40 mkw .	64	12	130	28	124	26	158	38	87	38
od 40,1 do 60 mkw .	654	118	679	115	614	85	830	109	508	174
od 60,1 do 80 mkw .	605	94	536	94	448	41	641	73	404	83
pow yżej 80,1 mkw .	176	27	130	25	120	13	165	13	139	21
średnia cena mieszkania (zł/mkw .):	4 773	4 738	4 894	4 646	4 900	4 727	5 110	4 850	4 943	4 792
do 40 mkw .	5 053	5 174	4 904	4 907	4 822	4 961	5 042	4 934	4 942	4 851
od 40,1 do 60 mkw .	4 861	4 842	4 939	4 776	4 929	4 755	5 107	4 789	4 942	4 780
od 60,1 do 80 mkw .	4 679	4 591	4 829	4 462	4 857	4 581	5 089	4 935	4 914	4 791
pow yżej 80,1 mkw .	4 666	4 604	4 922	4 445	4 992	4 534	5 271	4 640	5 028	4 782
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	0,7%	x	5,3%	x	3,7%	x	5,4%	x	3,2%	x
do 40 mkw .	-2,3%	x	-0,1%	x	-2,8%	x	2,2%	x	1,9%	x
od 40,1 do 60 mkw .	0,4%	x	3,4%	x	3,7%	x	6,6%	x	3,4%	x
od 60,1 do 80 mkw .	1,9%	x	8,2%	x	6,0%	x	3,1%	x	2,6%	x
pow yżej 80,1 mkw .	1,3%	x	10,7%	x	10,1%	x	13,6%	x	5,1%	x

Źródło: NBP.

Tabela 8 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Łodzi

wyszczególnienie	I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.		III kwartał 2016 r.		IV kwartał 2016 r.		I kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	3 939	3 277	4 009	3 347	4 036	3 284	4 096	3 417	4 149	3 509
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,3	98,1	101,8	102,1	100,7	98,1	101,5	104,0	101,3	102,7
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	100,4	98,1	103,7	97,2	104,2	97,3	106,4	102,3	105,3	107,1
liczba mieszkań w edług przedziałów :	1 220	113	1 197	110	968	86	1 006	95	932	127
do 3 000 zł/mkw .	201	32	182	24	131	25	115	27	107	30
od 3 001 do 3 500 zł/mkw .	249	46	219	53	175	30	174	28	141	46
od 3 501 do 4 000 zł/mkw .	317	23	318	23	251	19	251	22	226	28
od 4 001 do 4 500 zł/mkw .	216	5	208	5	187	7	198	12	196	13
od 4 500 do 5 000 zł/mkw .	92	6	115	4	90	3	119	0	114	3
pow yżej 5 001 zł/mkw .	145	1	155	1	134	2	149	6	148	7
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 220	113	1 197	110	968	86	1 006	95	932	127
do 40 mkw .	213	33	215	44	168	30	170	27	149	40
od 40,1 do 60 mkw .	452	56	437	50	356	37	386	44	332	64
od 60,1 do 80 mkw .	255	14	253	9	195	9	207	12	201	16
pow yżej 80,1 mkw .	300	10	292	7	249	10	243	12	250	7
średnia cena mieszkania (zł/mkw .):	3 939	3 277	4 009	3 347	4 036	3 284	4 096	3 417	4 149	3 509
do 40 mkw .	3 635	3 284	3 716	3 330	3 800	3 270	3 939	3 539	4 121	3 546
od 40,1 do 60 mkw .	3 897	3 329	3 974	3 462	4 004	3 257	4 087	3 496	4 077	3 581
od 60,1 do 80 mkw .	4 041	3 255	4 209	3 231	4 181	3 711	4 232	3 375	4 296	3 501
pow yżej 80,1 mkw .	4 131	2 995	4 104	2 777	4 127	3 045	4 106	2 892	4 144	2 653
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	20,2%	x	19,8%	x	22,9%	x	19,9%	x	18,2%	x
do 40 mkw .	10,7%	x	11,6%	x	16,2%	x	11,3%	x	16,2%	x
od 40,1 do 60 mkw .	17,1%	x	14,8%	x	22,9%	x	16,9%	x	13,8%	x
od 60,1 do 80 mkw .	24,1%	x	30,3%	x	12,7%	x	25,4%	x	22,7%	x
pow yżej 80,1 mkw .	37,9%	x	47,8%	x	35,5%	x	42,0%	x	56,2%	x

Źródło: NBP.

Tabela 9 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Poznaniu

wyszczególnienie	I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.		III kwartał 2016 r.		IV kwartał 2016 r.		I kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 425	6 246	6 458	6 298	6 453	6 195	6 403	6 306	6 428	6 266
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	98,7	100,2	100,5	100,8	99,9	98,4	99,2	101,8	100,4	99,4
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	97,3	99,0	98,9	101,4	99,5	99,5	98,3	101,1	100,1	100,3
liczba mieszkań w według przedziałów:	3 427	951	4 308	889	4 366	933	4 462	1 228	4 432	1 035
do 4 000 zł/mkw.	2		3	3	1	3	2		11	1
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 435	479	1 448	423	1 588	516	1 560	561	1 554	486
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 717	425	2 547	418	2 488	367	2 654	613	2 601	509
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	245	44	272	44	230	46	192	48	222	35
powyżej 10 001 zł/mkw.	28	3	38	1	59	1	54	6	44	4
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 427	951	4 308	889	4 366	933	4 462	1 228	4 432	1 035
do 40 mkw.	565	262	782	234	826	248	799	386	664	296
od 40,1 do 60 mkw.	1810	493	2352	452	2367	483	2475	565	2532	535
od 60,1 do 80 mkw.	810	155	905	141	938	154	936	223	944	162
powyżej 80,1 mkw.	242	41	269	62	235	48	252	54	292	42
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 425	6 246	6 458	6 298	6 453	6 195	6 403	6 306	6 428	6 266
do 40 mkw.	6 456	6 333	6 587	6 290	6 738	6 203	6 692	6 447	6 700	6 309
od 40,1 do 60 mkw.	6 425	6 220	6 412	6 311	6 391	6 209	6 332	6 260	6 366	6 234
od 60,1 do 80 mkw.	6 328	6 130	6 386	6 352	6 327	6 110	6 306	6 157	6 380	6 236
powyżej 80,1 mkw.	6 671	6 440	6 719	6 103	6 578	6 290	6 536	6 398	6 511	6 491
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	2,9%	x	2,5%	x	4,2%	x	1,5%	x	2,6%	x
do 40 mkw.	2,0%	x	4,7%	x	8,6%	x	3,8%	x	6,2%	x
od 40,1 do 60 mkw.	3,3%	x	1,6%	x	2,9%	x	1,2%	x	2,1%	x
od 60,1 do 80 mkw.	3,2%	x	0,5%	x	3,5%	x	2,4%	x	2,3%	x
powyżej 80,1 mkw.	3,6%	x	10,1%	x	4,6%	x	2,2%	x	0,3%	x

Źródło: NBP.

Tabela 10 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Poznaniu

wyszczególnienie	I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.		III kwartał 2016 r.		IV kwartał 2016 r.		I kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 939	5 065	6 040	5 177	6 093	5 236	6 123	5 284	6 066	5 073
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	103,6	100,1	101,7	102,2	100,9	101,2	100,5	100,9	99,1	96,0
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	101,6	101,9	103,6	103,8	112,6	102,7	106,9	104,4	102,1	100,2
liczba mieszkań w według przedziałów:	670	842	619	956	865	939	950	839	662	425
do 4 000 zł/mkw.	40	100	35	98	41	86	38	98	37	35
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	376	603	332	674	467	658	498	559	359	340
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	202	122	189	174	262	185	315	166	191	40
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	39	15	48	7	69	10	77	15	56	9
powyżej 10 001 zł/mkw.	13	2	15	3	26		22	1	19	1
liczba mieszkań ogółem, w tym:	670	842	619	956	865	939	950	839	662	425
do 40 mkw.	117	249	113	257	151	294	172	252	101	128
od 40,1 do 60 mkw.	238	355	214	436	299	430	348	369	237	186
od 60,1 do 80 mkw.	174	187	161	197	222	158	240	164	173	92
powyżej 80,1 mkw.	141	51	131	66	193	57	190	54	151	19
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	5939	5065	6040	5177	6093	5236	6123	5284	6066	5073
do 40 mkw.	6425	5447	6405	5672	6686	5575	6665	5755	6579	5508
od 40,1 do 60 mkw.	6113	5042	6163	5159	6240	5222	6240	5303	6151	5078
od 60,1 do 80 mkw.	5534	4723	5732	4777	5785	4854	5785	4820	5788	4647
powyżej 80,1 mkw.	5739	4615	5906	4559	5754	4663	5843	4370	5907	4164
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	17,2%	x	16,7%	x	16,4%	x	15,9%	x	19,6%	x
do 40 mkw.	18,0%	x	12,9%	x	19,9%	x	15,8%	x	19,5%	x
od 40,1 do 60 mkw.	21,2%	x	19,5%	x	19,5%	x	17,7%	x	21,1%	x
od 60,1 do 80 mkw.	17,2%	x	20,0%	x	19,2%	x	20,0%	x	24,5%	x
powyżej 80,1 mkw.	24,4%	x	29,5%	x	23,4%	x	33,7%	x	41,8%	x

Źródło: NBP.

Tabela 11 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Warszawie

wyszczególnienie	I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016		III kwartał 2016		IV kwartał 2016		I kwartał 2017	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 878	7 639	7 649	7 583	7 772	7 696	7 638	7 686	7 707	7 562
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,1	102,4	97,1	99,3	101,6	101,5	98,3	99,9	100,9	98,4
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	100,5	103,3	97,2	101,0	99,5	101,8	98,1	103,0	97,8	99,0
liczba mieszkań według przedziałów:	11 322	3 699	13 219	3 837	14 447	3 931	14 567	4 343	12 765	4 490
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	648	152	703	156	831	127	1 227	217	1 119	230
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	6 686	2 425	8 728	2 569	8 801	2 516	8 872	2 585	7 467	2 827
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	3 073	848	3 207	894	4 054	1 092	3 692	1 307	3 327	1 283
powyżej 10 001 zł/mkw.	915	274	581	218	761	196	776	234	852	149
liczba mieszkań ogółem, w tym:	11 322	3 699	13 219	3 837	14 447	3 931	14 567	4 343	12 765	4 490
do 40 mkw.	1 827	733	2 293	714	2 409	987	2 189	1 101	1 736	1 012
od 40,1 do 60 mkw.	5 372	1 927	6 215	1 977	6 691	1 803	6 869	1 971	5 853	2 223
od 60,1 do 80 mkw.	2 937	782	3 472	869	3 837	793	3 974	920	3 574	921
powyżej 80,1 mkw.	1 186	257	1 239	277	1 510	348	1 535	351	1 602	334
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 878	7 639	7 649	7 583	7 772	7 696	7 638	7 686	7 707	7 562
do 40 mkw.	7 791	7 849	7 610	7 667	7 699	7 889	7 517	7 805	7 539	7 814
od 40,1 do 60 mkw.	7 759	7 488	7 577	7 469	7 683	7 529	7 506	7 569	7 534	7 424
od 60,1 do 80 mkw.	7 729	7 588	7 530	7 520	7 650	7 547	7 620	7 522	7 686	7 372
powyżej 80,1 mkw.	8 915	8 334	8 412	8 378	8 586	8 354	8 449	8 397	8 564	8 241
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	3,1%	x	0,9%	x	1,0%	x	-0,6%	x	1,9%	x
do 40 mkw.	-0,7%	x	-0,7%	x	-2,4%	x	-3,7%	x	-3,5%	x
od 40,1 do 60 mkw.	3,6%	x	1,5%	x	2,1%	x	-0,8%	x	1,5%	x
od 60,1 do 80 mkw.	1,9%	x	0,1%	x	1,4%	x	1,3%	x	4,3%	x
powyżej 80,1 mkw.	7,0%	x	0,4%	x	2,8%	x	0,6%	x	3,9%	x

Źródło: NBP.

Tabela 12 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Warszawie

wyszczególnienie	I kwartał 2016		II kwartał 2016		III kwartał 2016		IV kwartał 2016		I kwartał 2017	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	8 658	7 434	8 721	7 355	8 778	7 309	8 709	7 556	8 816	7 304
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,0	100,4	100,7	98,9	100,7	99,4	99,2	103,4	101,2	96,7
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	100,6	101,3	102,0	100,6	102,5	98,1	100,6	102,1	101,8	98,3
liczba mieszkań według przedziałów:	4 563	2 687	4 426	1 854	4 272	2 078	5 949	3 127	5 107	1 052
do 4 000 zł/mkw.	0	13	1	12	1	5	2	29	3	5
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	362	594	367	443	361	474	468	628	390	237
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 835	1 235	1 721	838	1 619	1 001	2 359	1 441	1 933	520
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	1 444	628	1 414	403	1 334	469	1 877	708	1 656	206
powyżej 10 001 zł/mkw.	922	217	923	158	957	129	1 243	321	1 125	84
liczba mieszkań ogółem, w tym:	4 563	2 687	4 426	1 854	4 272	2 078	5 949	3 127	5 107	1 052
do 40 mkw.	700	891	623	620	554	671	913	1 015	763	367
od 40,1 do 60 mkw.	1 628	1 117	1 536	784	1 481	937	2 265	1 355	1 941	458
od 60,1 do 80 mkw.	1 128	442	1 087	308	1 102	300	1 420	489	1 182	153
powyżej 80,1 mkw.	1 107	237	1 180	142	1 135	170	1 351	268	1 221	74
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 658	7 434	8 721	7 355	8 778	7 309	8 709	7 556	8 816	7 304
do 40 mkw.	8 821	7 774	8 831	7 879	9 159	7 656	9 125	7 912	9 200	7 879
od 40,1 do 60 mkw.	8 230	7 017	8 283	7 040	8 399	6 958	8 236	7 164	8 379	6 962
od 60,1 do 80 mkw.	8 271	7 245	8 337	6 803	8 351	7 079	8 380	7 312	8 405	6 893
powyżej 80,1 mkw.	9 577	8 472	9 586	8 009	9 501	8 277	9 565	8 632	9 667	7 419
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	16,5%	x	18,6%	x	20,1%	x	15,3%	x	20,7%	x
do 40 mkw.	13,5%	x	12,1%	x	19,6%	x	15,3%	x	16,8%	x
od 40,1 do 60 mkw.	17,3%	x	17,6%	x	20,7%	x	15,0%	x	20,4%	x
od 60,1 do 80 mkw.	14,2%	x	22,6%	x	18,0%	x	14,6%	x	21,9%	x
powyżej 80,1 mkw.	13,1%	x	19,7%	x	14,8%	x	10,8%	x	30,3%	x

Źródło: NBP.

Tabela 13 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP we Wrocławiu

wyszczególnienie	I kwartał 2016		II kwartał 2016		III kwartał 2016		IV kwartał 2016		I kwartał 2017	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 190	6 029	6 201	6 228	6 335	6 162	6 443	6 163	6 460	6 136
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,1	98,5	100,2	103,3	102,2	98,9	101,7	100,0	100,3	99,6
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	103,8	100,7	102,0	102,6	103,3	102,0	103,2	100,7	104,4	101,8
liczba mieszkań w według przedziałów:	4 161	1 330	5 097	1 306	5 570	1 355	5 266	1 719	5 296	1 585
do 4 000 zł/mkw.	1	4	0	10	0	28	0	15	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 821	734	2 292	646	2 380	567	2 161	809	2 370	756
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 209	534	2 504	526	2 645	693	2 505	773	2 259	736
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	74	29	274	101	442	62	393	98	431	64
pow. powyżej 10 001 zł/mkw.	56	29	27	23	103	5	207	24	236	29
liczba mieszkań ogółem, w tym:	4 161	1 330	5 097	1 306	5 570	1 355	5 266	1 719	5 296	1 585
do 40 mkw.	453	246	629	275	678	366	597	360	735	270
od 40,1 do 60 mkw.	2300	765	2703	753	2948	673	2837	939	2750	919
od 60,1 do 80 mkw.	1164	265	1414	237	1568	252	1474	366	1491	330
pow. powyżej 80,1 mkw.	244	54	351	41	376	64	358	54	320	66
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 190	6 029	6 201	6 228	6 335	6 162	6 443	6 163	6 460	6 136
do 40 mkw.	6550	6715	6374	6867	6671	6469	7027	6642	7190	6351
od 40,1 do 60 mkw.	6077	5863	6106	6096	6231	6027	6337	6038	6304	6112
od 60,1 do 80 mkw.	6216	5760	6180	5938	6271	6041	6296	5951	6293	5910
pow. powyżej 80,1 mkw.	6458	6563	6711	6054	6807	6304	6923	6581	6901	6715
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	2,7%	x	-0,4%	x	2,8%	x	4,5%	x	5,3%	x
do 40 mkw.	-2,5%	x	-7,2%	x	3,1%	x	5,8%	x	13,2%	x
od 40,1 do 60 mkw.	3,6%	x	0,2%	x	3,4%	x	4,9%	x	3,1%	x
od 60,1 do 80 mkw.	7,9%	x	4,1%	x	3,8%	x	5,8%	x	6,5%	x
pow. powyżej 80,1 mkw.	-1,6%	x	10,8%	x	8,0%	x	5,2%	x	2,8%	x

Źródło: NBP.

Tabela 14 Średnie ceny mieszkań na RW we Wrocławiu

wyszczególnienie	I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.		III kwartał 2016 r.		IV kwartał 2016 r.		I kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 951	5 216	5 984	5 201	6 062	5 332	6 165	5 480	6 253	5 390
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,6	100,8	100,6	99,7	101,3	102,5	101,7	102,8	101,4	98,4
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	100,8	99,4	103,0	101,7	102,2	101,3	104,2	105,9	105,1	103,3
liczba mieszkań w według przedziałów:	1 414	563	1 524	529	1 098	481	1 128	374	1 221	321
do 4 000 zł/mkw.	47	69	44	65	29	44	23	27	25	29
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	769	360	827	354	585	323	569	239	591	197
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	517	129	554	101	398	104	438	97	488	89
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	53	4	68	8	61	7	69	10	79	6
pow. powyżej 10 001 zł/mkw.	28	1	31	1	25	3	29	1	38	
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 414	563	1 524	992	1 443	647	1 128	374	1 221	321
do 40 mkw.	197	128	218	565	481	260	171	77	176	61
od 40,1 do 60 mkw.	547	272	565	240	423	231	442	169	478	149
od 60,1 do 80 mkw.	411	118	481	146	335	115	326	87	363	80
pow. powyżej 80,1 mkw.	259	45	260	41	204	41	189	41	204	31
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	5 951	5 216	5 984	5 542	6 284	5 530	6 165	5 480	6 253	5 390
do 40 mkw.	6 861	5 795	6 802	5 931	6 989	6 105	7 069	6 171	7 260	5 814
od 40,1 do 60 mkw.	5 993	5 217	6 105	5 244	6 118	5 335	6 171	5 355	6 254	5 455
od 60,1 do 80 mkw.	5 795	4 821	5 767	4 830	5 898	5 001	5 902	5 317	5 979	5 118
pow. powyżej 80,1 mkw.	5 416	4 600	5 434	4 453	5 600	4 473	5 786	5 045	5 871	4 953
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	14,1%	x	15,1%	x	13,7%	x	12,5%	x	16,0%	x
do 40 mkw.	18,4%	x	14,7%	x	14,5%	x	14,6%	x	24,9%	x
od 40,1 do 60 mkw.	14,9%	x	16,4%	x	14,7%	x	15,2%	x	14,7%	x
od 60,1 do 80 mkw.	20,2%	x	19,4%	x	17,9%	x	11,0%	x	16,8%	x
pow. powyżej 80,1 mkw.	17,7%	x	22,0%	x	25,2%	x	14,7%	x	18,5%	x

Źródło: NBP.

www.nbp.pl

