

Czerwiec 2018

---

# **Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2018 r.**

Jacek Łaszek  
Hanna Augustyniak  
Krzysztof Olszewski  
Joanna Waszczuk  
Marzena Zaczek

---

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 2018 r.<sup>1</sup> prowadzi do następujących wniosków:

- Rynek nieruchomości mieszkaniowych w dalszym ciągu znajdował się w fazie wysokiej aktywności i nadal obserwowane były wysokie poziomy popytu i podaży na nowe nieruchomości na największych rynkach. Dotychczas aktywność ta nie generowała nadmiernych napięć. Wzrostowi podaży towarzyszyły niewielkie wzrosty cen mieszkań, związane w części ze wzrostem kosztów produkcji, w tym wzrostem cen terenów budowlanych. Finansowanie transakcji nadal odbywało się ze znacznym udziałem środków własnych ludności, zaś akcja kredytowa nieznacznie przyspieszyła w porównaniu do poprzednich kwartałów.
- W omawianym okresie średnie ceny ofertowe i transakcyjne mkw. mieszkań w analizowanych miastach zarówno na rynkach pierwotnych (RP), jak i rynkach wtórnych (RW) wzrosły. Wzrost cen transakcyjnych na RW wiązał się z dużą liczbą transakcji w lepszych lokalizacjach. Na RP dużych miast nadal obserwowano niewielkie wzrosty cen małych mieszkań, zwłaszcza o lepszej jakości i lokalizacji, w tym część stanowiły mieszkania kupowane z zamiarem wynajmu, zlokalizowane centralnie. Dodatkowo w ofercie zmniejszyła się pula tańszych mieszkań, które spełniały wymogi programu MDM. Ceny wyznaczone przy udziale indeksu hedonicznego<sup>2</sup> wzrosły w Warszawie (6,3% r/r oraz 3,1% kw./kw.) i 6M (6,9% r/r oraz 1,8% kw./kw.), co oznacza wzrost cen mkw. podobnych mieszkań. We wszystkich analizowanych grupach miast (Warszawa, 6M, 10M) ceny na rynku pierwotnym były wyższe niż na rynku wtórnym. Różnica średnich cen transakcyjnych i ofertowych jest niewielka, co oznacza mniej korzystną pozycję kupującego niż sprzedającego. Średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki najmu mkw. mieszkań nieznacznie wzrosły w omawianym kwartale w 6M natomiast w Warszawie i 10M pozostały stabilne.
- Wskaźnik szacowanej dostępności mieszkań (bazujący na przeciętnym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw) w dużych miastach wzrósł w omawianym kwartale do poziomu 0,87 mkw., tj. był wyższy o 0,39 mkw. względem minimum z III kw. 2007 r. Wskaźnik szacowanej maksymalnej dostępności kredytu mieszkaniowego<sup>3</sup> oraz kredytowej dostępności mieszkań dla przeciętnych gospodarstw domowych w Warszawie i analizowanych 6M wzrósł. Głównym czynnikiem wzrostu wskaźników był wzrost wynagrodzeń.

<sup>1</sup> Analiza przeprowadzona w niniejszej edycji *Informacji* opiera się na danych dostępnych do I kw. 2018 r. Z powodu opóźnień w dostępie do danych, niektóre wykresy zawierają informację do IV kw. 2017 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. Wpływ na zmiany danych historycznych mają też rewizje danych, oczyszczające dane z błędów.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 wynoszący 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.

- **Inwestycja mieszkaniowa** (nie uwzględniając kosztów transakcyjnych) **nadal była krótkookresowo opłacalna** (opłacalność liczona jako różnica stóp procentowych). Przy założeniu średniej wysokości czynszu możliwego do uzyskania w Warszawie i 6M, rentowność inwestycji mieszkaniowej była wyższa od oprocentowania lokaty bankowej i rentowności 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 mieszkaniowych<sup>4, 5</sup> w złotych** (bez umów renegegowanych) **wyniosła w omawianym kwartale ok. 11,9 mld zł**, tj. była wyższa o 11,8% wobec wielkości z poprzedniego kwartału oraz wyższa o 8,9% względem I kwartału 2017 r. Wyniki ankiety NBP nt. sytuacji na rynku kredytowym<sup>6</sup> wskazują, że ankietowane banki nie zmieniły istotnie kryteriów przyznawania kredytów mieszkaniowych. Jednocześnie drugi kwartał z kolei banki obniżyły marżę kredytową oraz złagodziły warunki nieuwzględnione w ankiecie.
- **Od 2012 r. systematycznie maleje udział kredytów nominowanych w walutach obcych<sup>7</sup> 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 walutowych kredytami złotowymi.
- **Szacowana rentowność mieszkaniowych projektów inwestycyjnych jest nadal wysoka**, co potwierdza analiza struktury cen i zysku deweloperskiego. Związane jest to z wysokim popytem na mieszkania, rosnącym udziałem przedpłat nabywców, zakumulowaniem przez deweloperów zasobu gruntów pod budowę nowych projektów mieszkaniowych<sup>8</sup> oraz dotychczas korzystną dla nich relacją cen mieszkań

---

<sup>4</sup> Dane dot. nowych kredytów na podstawie danych NBP dostępnych w zakładce „4 OPN2PLN”, na stronie internetowej: [http://www.nbp.pl/home.aspx?f=statystyka/pieniezna\\_i\\_bankowa/oprocentowanie.html](http://www.nbp.pl/home.aspx?f=statystyka/pieniezna_i_bankowa/oprocentowanie.html). Należy pamiętać, że kredyt mieszkaniowy stanowi często uzupełnienie finansowania nieruchomości.

<sup>5</sup> Według danych BIK 55,4% wartości kredytów mieszkaniowych udzielonych w marcu 2018 r. przypada na kredyty powyżej 250 tys. zł (25,7% z przedziału 250 – 350 tys. zł i 29,7% powyżej 350 tys. zł). W I kw. 2018 r. liczba udzielonych kredytów w przedziale 250 – 350 tys. zł, w porównaniu do I kwartału 2017 r. wzrosła o 21,5%, zaś kredytów powyżej 350 tys. o 29,3%. Według raportu AMRON w I kw. 2018 r. spadła przeciętna kwota udzielonego kredytu mieszkaniowego oraz zwiększył się odsetek nowych kredytów z LTV=>80% i jednocześnie spadł z LTV do 50%. Nieznacznie wzrósł udział kredytów mieszkaniowych o okresie zapadalności od 25 do 35 lat w ogólnej strukturze nowych umów kredytowych.

<sup>6</sup> „Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, II kwartał 2018 r.”, NBP, kwiecień 2018 r. [http://www.nbp.pl/home.aspx?f=aktualnosci/wiadomosci\\_2018/kredytowy2018\\_2.html](http://www.nbp.pl/home.aspx?f=aktualnosci/wiadomosci_2018/kredytowy2018_2.html). Wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe zaobserwowany przez banki w I kw. 2018 r. był najwyższy od ponad 10 lat. W opinii ankietowanych banków wynikało to głównie z udostępnienia przez BGK ostatniej transzy na dofinansowanie kredytów mieszkaniowych w ramach programu „Mieszkanie dla Młodych” oraz z prognoz odnośnie do sytuacji na rynku mieszkaniowym. W II kw. 2018 r. banki deklarują brak zmian polityki kredytowej oraz oczekują kontynuacji wzrostu popytu.

<sup>7</sup> Udział kredytów nominowanych w walutach obcych w strukturze walutowej kredytów mieszkaniowych w bankach na koniec I kw. 2018 r. wyniósł ok. 33%, wobec 71% zanotowanych w I kw. 2009 r. oraz 34% na koniec IV kw. 2017 r.

<sup>8</sup> Deweloperskie zasoby gruntów pod budownictwo mieszkaniowe wobec wysokiej produkcji i sprzedaży mieszkań muszą być stale uzupełniane. Zapisy Ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. 2016 poz. 585) mogą utrudniać ten proces. Deweloperzy będą zapewne wkrótce budowali tylko na terenach, dla których w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewidziano przeznaczenie budowlane, co może wpłynąć na poziom kosztów i cen. W ofercie deweloperów znajdują się też projekty realizowane jako lokale usługowe w oparciu o zapisy planów zagospodarowania przestrzennego, dopuszczających funkcję zbiorowego zamieszkania – podlegają one jednak wyższemu podatkowi VAT. Deweloperzy nabywają grunty pod inwestycje

do kosztów materiałów i robót budowlanych. Dane finansowe firm deweloperskich wskazują zwykle na niską rentowność ich działalności, czego jednak nie potwierdza analiza prowadzona na przeciętnych projektach inwestycyjnych na największych rynkach. Wskazuje ona na bardzo dobry poziom szacowanej rentowności projektów deweloperskich w budownictwie mieszkaniowym na tle innych branż. Wyniki szacunków potwierdza duża liczba rozpoczynanych i wprowadzanych na rynek kolejnych nowych projektów inwestycyjnych. Według ekspertów Coface<sup>9</sup> liczba upadłości i postępowań restrukturyzacyjnych przedsiębiorstw w branży budowlanej w I kwartale 2018 r. nieznacznie wzrosła względem I kwartału 2017 r.

- **W I kwartale 2018 r. wzrosła liczba pozwoleń na budowę nowych mieszkań, w tym w istniejących projektach.** Wysokie szacowane marże zysku deweloperskiego, jak i stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych oraz wysoki popyt przyczyniały się do zwiększenia liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań<sup>10</sup> oraz liczby mieszkań oddanych do użytkowania<sup>11</sup>. Wysoka sprzedaż mieszkań powoduje konieczność uzupełniania banków ziemi. Wysoki popyt spowodował na tym rynku zauważalny wzrost cen gruntów pod budownictwo deweloperskie – zwłaszcza w dobrze skomunikowanych dzielnicach z rozwiniętą infrastrukturą miejską i zapleczem handlowo-usługowym. Nabywane są także grunty tańsze, o słabszej lokalizacji i infrastrukturze. Działania deweloperów w tym zakresie mogły być przyspieszane w związku z pracami nad zmianą zasad wydawania decyzji o warunkach zabudowy<sup>12</sup>.
- **Zapas niesprzedanych gotowych mieszkań i kontraktów na ich budowę na 6 największych rynkach pierwotnych<sup>13</sup> w Polsce wyniósł na koniec marca 2018 r. ok. 44,7 tys., tj. zmniejszył się o ok. 3,5 tys. mieszkań względem poprzedniego kwartału. Jednocześnie zwiększyła się liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto<sup>14</sup> oraz liczba gotowych mieszkań wystawionych na sprzedaż<sup>15</sup>, co oznacza, że deweloperzy próbują dopasowywać wielkość produkcji do rosnącego popytu. Wskaźnik czasu sprzedaży**

---

finansując je najczęściej poprzez emisje obligacji korporacyjnych, natomiast prace budowlane prowadzą korzystając z kredytów bankowych i przedpłat nabywców.

<sup>9</sup> Od 2016 r. postępowaniu restrukturyzacyjnemu podlegają zarówno firmy niewypłacane, jak i zagrożone niewypłacalnością. Według opinii ekspertów Coface pomimo bardzo dużego popytu na usługi budowlane mamy do czynienia ze wzrostem liczby upadłości w budownictwie, głównie ze względu na rosnące koszty materiałów budowlanych i robocizny, które wpływają bardzo mocno na rentowność realizowanych kontraktów. Spirala rosnących kosztów dotyka głównie mniejsze firmy wykonawcze, jednak problemy są widoczne również w większych przedsiębiorstwach.

<sup>10</sup> Według danych GUS w I kw. 2018 r. wydano 66,8 tys. pozwoleń na budowę mieszkań, tj. więcej o ok. 6,5 tys. względem I kw. 2017 r. oraz więcej o ok. 7,1 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w 4 ostatnich kwartałach wydano 256,8 tys. pozwoleń, tj. 27,1 tys. więcej niż w tym samym okresie 2017 r. (wzrost r/r o 11,8%).

<sup>11</sup> Według danych GUS w I kw. 2018 r. oddano do użytkowania 44,9 tys. mieszkań, tj. więcej o ok. 4,6 tys. względem I kw. 2017 r. jednak mniej o ok. 9,5 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w 4 ostatnich kwartałach oddano do użytkowania 182,8 tys. mieszkań, tj. 16,5 tys. więcej niż w tym samym okresie 2016 r. (wzrost r/r o 9,9%).

<sup>12</sup> Projekt ustawy z dnia 14 listopada 2017 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z uproszczeniem procesu inwestycyjno – budowlanego. Zgodnie z informacją RCL projekt pod koniec grudnia 2017 r. został rozpatrzony przez Komitet Rady Ministrów do spraw Cyfryzacji i czeka na dalsze procedowanie.

<sup>13</sup> Zgodnie z danymi REAS.

<sup>14</sup> Według danych GUS w I kw. 2018 r. w Polsce rozpoczęto budowę 48,0 tys. mieszkań, tj. więcej o ok. 3,8 tys. względem I kw. 2017 r. i ok. 2,8 tys. więcej względem poprzedniego kwartału. Łącznie w ostatnich kwartałach rozpoczęto budowę 209,8 tys. mieszkań, tj. 25,9 tys. więcej niż w tym samym okresie 2017 r. (wzrost r/r o 14,1%).

<sup>15</sup> Zgodnie z danymi REAS.

mieszkań na rynku pierwotnym<sup>16</sup> w 6M zmniejszył się do niecałych 2,5 kwartałów w omawianym okresie. Czas sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym również uległ skróceniu.

- **Podaż mieszkań była dotychczas elastyczna, jednak osiągnięty poziom produkcji może powodować problemy z dalszym jej zwiększaniem, zwłaszcza z uwagi na narastające ograniczenia po stronie podażowej.** Pomimo wzrostu rozmiarów sprzedaży, wskaźnik produkcji mieszkań w toku<sup>17</sup> nie przyrasta proporcjonalnie. Czas sprzedaży mieszkania na rynku pierwotnym maleje i jest historycznie niski. Osłabieniu ulega pozycja nabywcy mieszkania, co widać poprzez malejącą różnicę cen ofertowych i transakcyjnych na obu rynkach. Również struktura oferowanych mieszkań ze względu na metraż odbiega od preferencji nabywców - zbyt mało jest relatywnie małych mieszkań względem popytu na nie. Pojawiają się też sygnały zmian w zakresie czynników produkcji takie jak: wzrosty szacowanych cen terenów budowlanych pod dobrze zlokalizowane budownictwo wielomieszkaniowe oraz problemy z dostępnością pracowników firm budowlanych oraz niektórych materiałów budowlanych. Utrzymanie elastycznej podaży przy wysokim popycie to główne wyzwanie rynkowe i warunek utrzymania stabilnych cen.
- **W ramach stopniowo wygaszanego programu MDM łącznie w okresie I kw. 2014 - I kw. 2018 r. wypłacono dopłaty 101 574 kredytobiorcom w kwocie 2,65 mld zł<sup>18</sup>.** Z dniem 4 stycznia 2018 r. BGK zakończył przyjmowanie ostatniej puli wniosków o dofinansowanie nabycia mieszkań<sup>19</sup>. Wysokie zainteresowanie nabywców wypłatą środków w ostatnich kwartałach można wiązać z zakończeniem działania programu dopłat do kredytów mieszkaniowych. W II kw. 2018 r. zmieniano poziom limitów maksymalnych cen mkw. mieszkań dopuszczonych do programu MDM (jedynie w Gdańsku utrzymano ten sam poziom)<sup>20</sup>, jednak ze względu na wyczerpanie się dostępnych środków na dopłaty nie powinno to mieć wpływu na rynek mieszkaniowy.
- W ramach **Narodowego Programu Mieszkaniowego<sup>21</sup>**, w omawianym okresie odnotowano kilka zmian. Zgodnie z Zarządzeniem nr 11 Prezesa Rady Ministrów w dniu 29 stycznia 2018 r. powstała **Rada**

---

<sup>16</sup> Wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym, obliczany przez REAS, to relacja liczby mieszkań będących w ofercie na koniec kwartału do średniej sprzedaży z ostatniego roku.

<sup>17</sup> Wskaźnik obliczany na podstawie danych GUS, jako różnica pomiędzy mieszkaniami, na budowę których wydano pozwolenia a mieszkaniami oddanymi do użytkowania.

<sup>18</sup> Zgodnie z wnioskami pokontrolnymi NIK, brak wprowadzenia kryterium dochodowego do projektu ustawy i jej nowelizacji, spowodowało, że w latach 2014-2016 ok. 20% beneficjentów skorzystało z Programu MDM, pomimo że mogli zaciągnąć kredyt hipoteczny i zakupić mieszkanie bez wsparcia państwa, co oznacza nie w pełni zrealizowany priorytet rządu dotyczący wsparcia osób o dochodach uniemożliwiających zakup własnego mieszkania. W całym okresie realizacji programu większość jego beneficjentów stanowiły bezdzietne gospodarstwa domowe (77% - przed nowelizacją i 72% po nowelizacji).

<sup>19</sup> BGK w dniach 2-3 stycznia 2018 r. przyjął w ramach programu MDM 12,7 tysięcy zgłoszeń kredytobiorców, które wyczerpały dostępną pulę środków na 2018 r. w kwocie 381 mln zł. Zgodnie z komunikatem dla klientów z dnia 11.01.2018 r. na stronie internetowej <https://www.bgk.pl/osoby-fizyczne/mieszkanie-dla-mlodych/> na liście rezerwowej znajduje się ok. 950 wniosków. Osoby te mogą otrzymać dofinansowanie, jeśli zwolni się limit wskutek wycofania złożonych już wniosków przez innych klientów.

<sup>20</sup> Wyodrębnienie z bazy NBP transakcji mieszkaniowych o powierzchni i cenie spełniającej warunki programu „Mieszkanie dla Młodych” zawartych w okresie II kw. 2017 r. – I kw. 2018 r. pozwoliło na wyznaczenie możliwości skorzystania z Programu w 16 miastach. Największy udział transakcji na RP spełniających warunki programu w omawianym kwartale zanotowano w Zielonej Górze i Kielcach, natomiast na RW w Kielcach, Zielonej Górze, i Katowicach. Najmniejszą dostępność mieszkań na RP notowano w Opolu, na RW w Warszawie.

<sup>21</sup> Głównym celem Narodowego Programu Mieszkaniowego (NPM) jest zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o średnich i niskich dochodach oraz poprawa stanu technicznego zasobów mieszkaniowych wraz ze zwiększeniem ich efektywności

**Mieszkalnictwa**<sup>22</sup>, której zadaniem ma być koordynacja wszystkich działań rządu związanych z realizacją programu Mieszkanie plus. Trwają prace nad nowelizacją ustawy o lasach - projekt trafił pod obrady Stałego Komitetu Rady Ministrów. Jednym z celów nowelizacji jest powołanie przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe, Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz Bank Ochrony Środowiska spółki, która ma pełnić funkcję inwestora rozwijającego rynek energooszczędnych budynków mieszkaniowych z drewna (jedno- i wielorodzinnych). Polskie Domy Drewniane będą mogły też kupować grunty, remontować i modernizować budynki, nabywać i sprzedawać drewno oraz rozwijać technologie przetwarzania drewna. W pakiecie **Mieszkanie Plus** nadal istnieją dwa filary: komercyjny i regulowany. Zgodnie z zapisami programu niskie stawki najmu mają obowiązywać w inwestycjach realizowanych na podstawie ustawy o **Krajowym Zasobie Nieruchomości**, powstających na gruntach należących do Skarbu Państwa lub zaoferowanych przez gminy. Filar ten nie jest aktualnie realizowany. W filarze komercyjnym BGK Nieruchomości realizuje inwestycje na gruntach należących do prywatnych podmiotów. W tym przypadku czynsze są wyższe, by inwestycja była ekonomicznie uzasadniona. Według zapowiedzi serwisu narodowyprogram.pl, program Indywidualnych Kont Mieszkaniowych będzie zastąpiony **programem rządowych dopłat do czynszów**<sup>23</sup>.

- Działający od 2014 r. **Fundusz Mieszkań na Wynajem** na koniec IV kw. 2017 r. miał w ofercie ponad 1700 mieszkań w Gdańsku, Katowicach, Krakowie, Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu, z których przeciętnie ok. 40% zostało wynajęte. W ramach **Programu Budownictwa Socjalnego**<sup>24</sup>, w edycji wiosennej 2018 do BGK wpłynęło 75 wniosków na łączną kwotę finansowego wsparcia w wysokości 85,5 mln zł, na utworzenie 1.440 lokali socjalnych, lokali komunalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych. Kwalifikacja tych wniosków nastąpi do 30 czerwca br.
- **Na rynkach nieruchomości biurowych drugi kwartał z rządu zmniejszyły się nierównowagi wynikające z nadmiaru podaży powierzchni do wynajęcia w stosunku do popytu na nią.** W ostatnich kwartałach popyt na powierzchnię biurową wzrósł mocniej niż obserwowano dotychczas, czemu sprzyjała korzystna sytuacja gospodarcza, w tym tworzenie nowych miejsc pracy, również przez firmy międzynarodowe. Jednocześnie nowa podaż powierzchni biurowej stale rośnie. Według szacunków

---

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.).

<sup>22</sup> Przewodniczącym Rady Mieszkalnictwa został premier Mateusz Morawiecki. W skład Rady weszli także minister inwestycji i rozwoju, minister rodziny, pracy i polityki społecznej, minister finansów, minister kultury i dziedzictwa narodowego, minister środowiska i minister rolnictwa i rozwoju wsi oraz prezes BGK Nieruchomości. Rada ma inicjować i koordynować prace analityczne, koncepcyjne oraz wdrożeniowe, związane z realizacją polityki mieszkaniowej Rady Ministrów, a także monitorować przebieg realizacji tych prac.

<sup>23</sup> Zgodnie z wypowiedzią Ministra Inwestycji i Rozwoju dopłaty do czynszów mają objąć także mieszkania budowane przez deweloperów, TBS-y czy spółdzielnie mieszkaniowe, czyli nie ograniczać się tylko do lokali realizowanych w ramach programu Mieszkanie Plus.

<sup>24</sup> W 2017 r. (edycja wiosenna - nabór wniosków od 1 do 31 marca i jesienna - nabór wniosków od 1 do 30 września) zakwalifikowano do udzielenia finansowego wsparcia 193 wnioski na łączną kwotę wsparcia ok. 202 mln zł na utworzenie ok. 3,4 tys. lokali socjalnych, lokali komunalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych. Obsługiwany przez BGK rządowy program finansowego wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego od ponad 10 lat wspiera jednostki samorządu terytorialnego w realizacji ustawowego obowiązku zapewnienia lokali mieszkańcom. Od 2007 r. ze środków, pochodzących z tego programu, BGK przyznał bezzwrotne dotacje w łącznej wysokości 1,05 mld zł, co pozwoliło na współfinansowanie prawie 1,5 tys. przedsięwzięć mieszkaniowych. Dzięki programowi powstało ponad 17 tys. lokali socjalnych, komunalnych, mieszkań chronionych, miejsc w noclegowniach i domach dla bezdomnych a kolejne 6,2 tys. jest w trakcie realizacji.

rynkowych, w I kw. 2018 r. zasób powierzchni biurowej na dziewięciu największych rynkach biurowych<sup>25</sup> wynosił 9,8 mln mkw., a w budowie było wówczas około 1,9 mln mkw. Stały, znaczny przyrost powierzchni wynika z bardzo niskich stóp procentowych w strefie euro oraz wciąż relatywnie wysokich stóp zwrotu z inwestycji w biurowce. Silnie rosnąca podaż nowoczesnej powierzchni biurowej może stanowić wyzwanie dla właścicieli starszych, gorzej zlokalizowanych biurowców. Dynamika popytu w poprzednim i obecnie analizowanym kwartale przekracza dynamikę obserwowaną w poprzednich latach. W wyniku wzrostu popytu średnia stopa pustostanów na dziewięciu największych rynkach biurowych spadła I kw. 2018 r. do 10,1% z 12,1% notowanych w analogicznym kwartale 2017 r.<sup>26</sup> Na rynku powierzchni handlowo-usługowych utrzymuje się nieznaczna nadpodaż powierzchni, a stopa pustostanów w całym kraju w IV kwartale 2017 r. utrzymywała się na poziomie około 4%<sup>27</sup>.

- Utrzymująca się wysoka dostępność finansowania zagranicznego przyczyniała i będzie się przyczyniała do szybkiego przyrostu powierzchni biurowych i handlowych. Zjawisko to w decydującej mierze można łączyć z niskim poziomem stóp procentowych w krajach rozwiniętych, a więc niskim kosztem alternatywnym.
- **Szacowana wartość transakcji inwestycyjnych<sup>28</sup> na rynku nieruchomości komercyjnych w I kw. 2018 r. wyniosła ponad 2 mld euro**, z czego ponad 80% wartości transakcji dotyczyła powierzchni handlowych. Bardzo duży udział w wolumenie miała transakcja portfela 28 obiektów handlowych.
- **Wartość kredytów udzielonych przez banki krajowe przedsiębiorstwom na nieruchomości wyniosła ok. 54 mld zł na koniec 2017 r.**, na co składały się kredyty udzielone dla deweloperów oraz kredyty na powierzchnie biurowe i na pozostałe nieruchomości. Wartość zadłużenia deweloperów stale obniża się i wyniosła na koniec ub.r. 5,3 mld zł, a wartość kredytów na pozostałe nieruchomości była stabilna i wyniosła 33,1 mld zł. Natomiast wartość kredytów na nieruchomości biurowe nieznacznie wzrosła do 15,6 mld zł. Jakość kredytów dla deweloperów stale poprawia się, a wciąż wysoki wskaźnik kredytów zagrożonych (20%) wynika głównie z posiadania przez banki w portfelu kredytów z poprzednich lat<sup>29</sup>. Udział kredytów zagrożonych wśród kredytów na nieruchomości biurowe na koniec IV kw. 2017 r. wyniósł 6,7%, zaś wskaźnik ten dla kredytów udzielonych na pozostałe nieruchomości nieznacznie poprawił się i wyniósł 8,9%.
- **Czynsze transakcyjne powierzchni biurowych klasy A, notowane w euro za mkw. w Warszawie nieznacznie obniżyły się. Czynsze w budynkach biurowych klasy B na największych rynkach także spadają.** Jednocześnie jednak, w wyniku wzmożonej aktywności najemców, stopy pustostanów

---

<sup>25</sup> 9 miast to: Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin.

<sup>26</sup> Por. Raport Colliers International: Market Insights, I kw. 2018, Polska oraz Raport Colliers International: Market Insights, I kw. 2017, Polska.

<sup>27</sup> Por. Raport Colliers International: Market Insights, I kw. 2018, Polska oraz Raport Colliers International: Market Insights, I kw. 2017, Polska.

<sup>28</sup> Powyższe inwestycje dotyczą sprzedaży całej funkcjonującej spółki, która wynajmuje budynek i czerpie z tego tytułu przychody. Takie transakcje odbywają się pomiędzy: 1/ deweloperem, który skomercjalizował nieruchomość i sprzedaje ją inwestorowi, lub 2/ dwoma inwestorami. Należy jednak podkreślić, że dane te nie pozwalają na formułowanie wniosków o udziale inwestorów zagranicznych w posiadaniu nieruchomości komercyjnych w Polsce. Istnieje bardzo duży zasób nieruchomości, które właściciel wybudował na cele własne, niekiedy nawet dekady temu. Ponadto, część inwestorów krajowych powołuje spółkę deweloperską, która dla nich buduje nieruchomość na wynajem i nią potem zarządza. Powyższe wydarzenia ekonomiczne nie są odnotowywane w statystyce o inwestycjach komercyjnych.

<sup>29</sup> Por. Raport o Stabilności Systemu Finansowego, NBP, czerwiec 2018 r.



w Warszawie dalej się obniżały, na koniec I kw. 2018 r. do 10,8% (wobec 14% w I kw. 2017 r.)<sup>30</sup>, jednak poziom ten wciąż można uznać za wysoki.

- **Czynsze transakcyjne powierzchni handlowych znajdujących się w centrach handlowych w Warszawie nieznacznie wzrastają, natomiast na rynkach pozostałych miast są stabilne.**<sup>31</sup> Na rynku sprzedaży małych lokali handlowo-usługowych mediana ceny ofertowej w całej Polsce obniża się.

#### **Ramka 1. Analiza sytuacji firm deweloperskich w I kw. 2018 r. i w 2017 r.**

##### **Analiza sytuacji dużych firm deweloperskich w I kwartale 2018 r.**<sup>32</sup>

**Podaż mieszkań była dotychczas elastyczna, jednak osiągnięty poziom produkcji może powodować problemy z dalszym jej zwiększaniem, zwłaszcza z uwagi na narastające ograniczenia po stronie podażowej.**

W I kw. 2018 r. grupa dużych firm deweloperskich (F01) raportowała zmniejszenie - w porównaniu z IV kw. 2017 r. i z I kw. 2017 r. - przeciętnej wartości przychodów i kosztów ogółem, wyniku finansowego netto, wartości bezwzględnej produkcji w toku oraz liczby mieszkań wybudowanych. Może to wskazywać na wyhamowanie podaży, mimo planów wysokiego poziomu sprzedaży mieszkań przez większych deweloperów w 2018 r. Zbyt mała podaż mieszkań dostępnych na rynku w ofercie sprzedaży może skutkować w przyszłości większym wzrostem cen. W I kw. 2018 r. 13 spółek z rynku Catalyst zajmujących się działalnością deweloperską zrealizowało sprzedaż 5604 mieszkań (tj. o 11% mniej niż w IV kw. 2017 r. i o 7% więcej niż w I kw. 2017 r.). Natomiast w budownictwie mieszkaniowym zauważa się sezonowość oddawania lokali do użytkowania. Te same firmy deweloperskie w I kw. 2018 r. zakończyły budowę 2258 mieszkań (tj. aż o 64% mniej niż w IV kw. 2017 r., o 9% mniej niż w I kw. 2017 r.).

Wskaźniki rentowności dużych firm deweloperskich w I kw. 2018 r. kształtują się na poziomie zbliżonym do notowanych przed rokiem i są znacznie niższe niż w IV kw. 2017 r. z uwagi na mniejszą liczbę mieszkań oddanych do użytkowania i tym samym niższą wartość wykazanego w księgach wyniku finansowego i przychodów ze sprzedaży. Obserwowane wskaźniki rentowności utrzymują na bezpiecznym poziomie.

W I kw. 2018 r. w grupie dużych podmiotów zmniejszył się udział zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i dłużnych papierów wartościowych oraz przedpłat nabywców mieszkań, które stanowią istotne źródło zewnętrznego finansowania. Zmniejszył się przeciętny stan niezapłaconych zobowiązań wobec wykonawców usług budowlanych. Deweloperzy po oddaniu do użytkowania w IV kw. 2017 r. dużej części lokali mieszkalnych i przeniesieniu ich prawa własności na nabywców, otrzymali całość należności za te lokale i uregulowali część swoich zobowiązań handlowych. W grupie dużych firm deweloperskich wraz ze spłatą części zobowiązań poprawiły się wskaźniki płynności.

<sup>30</sup> Por. Raport Colliers International: Market Insights, I kw. 2018, Polska oraz Raport Colliers International: Market Insights, I kw. 2017, Polska

<sup>31</sup> Analiza dotyczy lokali o powierzchni od 100 do 500 mkw. znajdujących się centrach handlowych zlokalizowanych w ekonomicznie ważnych częściach miast.

<sup>32</sup> Do przeprowadzenia analizy wykorzystano dane z formularzy F01 oraz informacje dotyczące 13 spółek z rynku Catalyst (raport „Sytuacja największych deweloperów mieszkaniowych na rynku Catalyst”, Navigator Dom Maklerski, Warszawa, kwiecień 2018 r.)

Według zapisów księgowych zarówno mniejsze, jak i większe firmy deweloperskie posiadają niewielki zapas gotowych, wybudowanych mieszkań w ofercie sprzedaży. Niewielki bank ziemi jest systematycznie uzupełniany mimo różnych utrudnień i wzrostu cen gruntów pod budownictwo wielorodzinne.

#### **Analiza sytuacji małych i dużych firm deweloperskich oraz notowanych na GPW - według sprawozdawczości na koniec 2017 r.**

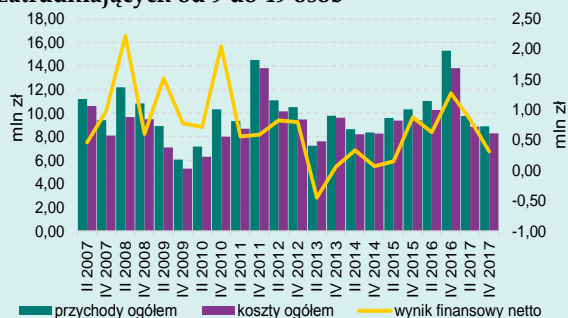
Mniejsze firmy deweloperskie w poszczególnych kwartałach 2017 r. w porównaniu z 2016 r. odnotowały spadek przychodów z prowadzonej działalności oraz zbliżony udział projektów w trakcie realizacji w strukturze aktywów. Mimo wysokiego popytu i bardzo dobrej koniunktury na rynku mieszkaniowym, ograniczyły produkcję w obawie o niską rentowność projektów z uwagi na rosnące koszty budowy i problemy z wykonawcami poszczególnych robót budowlanych. W grupie małych firm niepokojący wzrost wartości kosztów z działalności do poziomu zbliżonego przychodom potwierdza obniżenie rentowności prowadzonej działalności.

W finansowaniu działalności firm deweloperskich istotną rolę odgrywa kapitał własny, którego udział w strukturze pasywów wszystkich grup podmiotów, w czterech kwartałach 2017 r. zmniejszył się w porównaniu z analogicznymi kwartałami 2016 r. W 2017 r. zarówno wśród mniejszych, jak i większych deweloperów (poza podmiotami giełdowymi) zwiększył się stan niezapłaconych zobowiązań. Pewien odsetek firm deweloperskich opóźniając płatności z faktur wobec wykonawców usług tworzą zapas gotówki i budują płynność finansową. Na wysokim poziomie u dużych firm deweloperskich i giełdowych znajduje się wskaźnik płynności bieżącej, który oznacza zdolność do regulowania bieżących zobowiązań aktywami obrotowymi, uznawanymi za szybko zbywalne. Jednakże przeważającą część aktywów obrotowych stanowi wartość produkcji w toku, która w kilkudziesięciu procentach jest już sprzedana. Natomiast wskaźnik płynności szybkiej, pomijający zapasy (w tym produkcję w toku), na koniec 2017 r. zbliżył się do poziomu niekorzystnego we wszystkich grupach deweloperów. Wskaźnik ten na najniższym poziomie kształtuje się w grupie deweloperów notowanych na GPW. W przeszłości spadek wskaźnika płynności szybkiej skutkował znaczną przeceną emitowanych papierów wartościowych, w tym obligacji na rynku Catalyst.

W niewielkim stopniu poprawiła się płynność finansowa, a tym samym zdolność do spłaty zaciągniętych zobowiązań. Pogorszenie się płynności finansowej deweloperów notowanych na GPW mogło wynikać ze wzrostu zobowiązań z tytułu rosnących kosztów wobec generalnych wykonawców w związku z bardzo dużą liczbą projektów w trakcie realizacji. W tej grupie podmiotów skrócił się okres regulacji zobowiązań. Deweloperzy notowani na GPW odznaczają się bardzo dobrą skutecznością w ściąganiu należności. W przypadku małych spółek czas regulacji zobowiązań i ściągania należności wydłuża się.

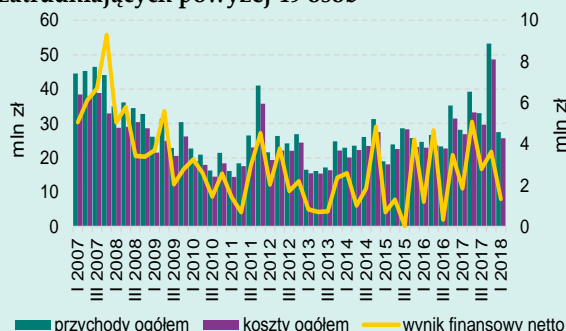
Wraz ze wzrostem zewnętrznych źródeł finansowania we wszystkich grupach deweloperów w niewielkim stopniu pogorszyły się wskaźniki ogólnego zadłużenia oraz zadłużenia kapitału własnego. Utrzymują się na nadal bezpiecznym poziomie. Dalsze ich pogorszenie może oznaczać problemy z regulowaniem zobowiązań finansowych, co skutkuje ostrzejszymi warunkami przy rozpatrywaniu wniosków kredytowych.

**Wykres 1** Wskaźniki ekonomiczne deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



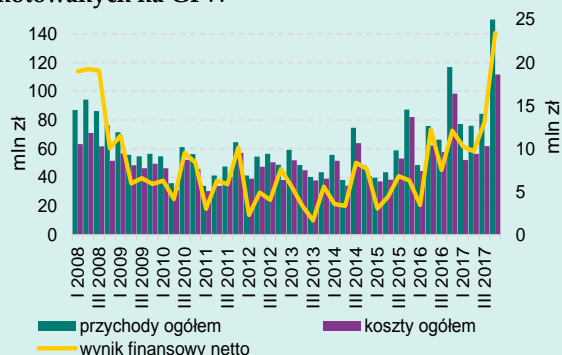
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

**Wykres 2** Wskaźniki ekonomiczne deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



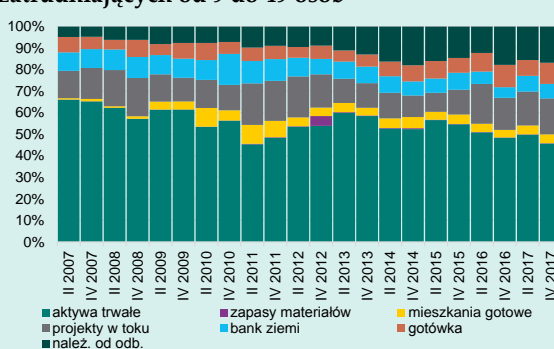
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

**Wykres 3** Wskaźniki ekonomiczne deweloperów notowanych na GPW



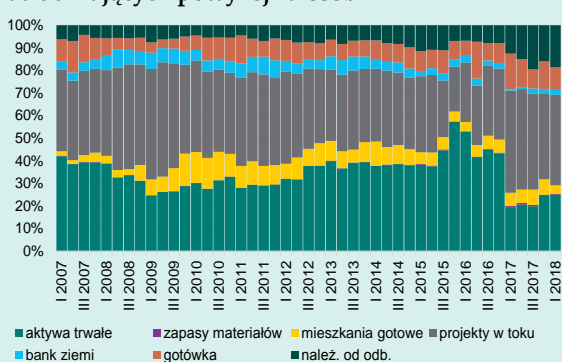
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych.

**Wykres 4** Struktura aktywów deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



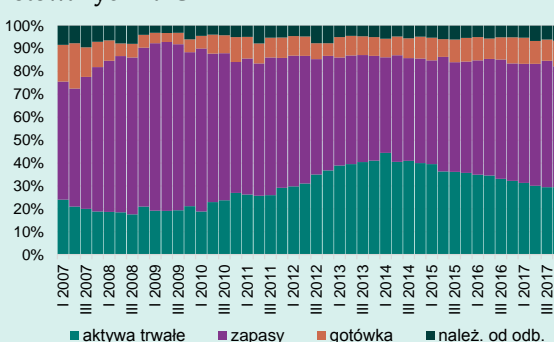
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

**Wykres 5** Struktura aktywów deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



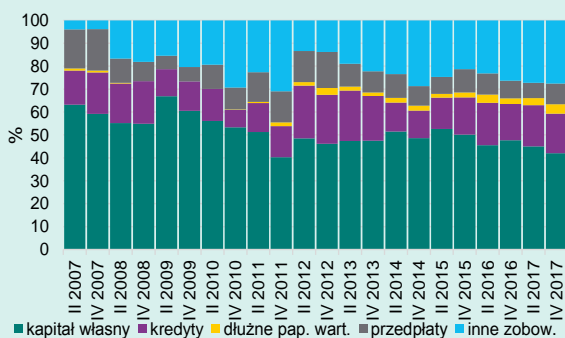
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

**Wykres 6** Struktura aktywów deweloperów notowanych na GPW



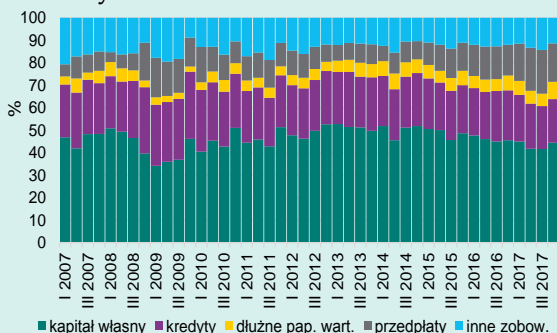
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych.

**Wykres 7** Struktura pasywów deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



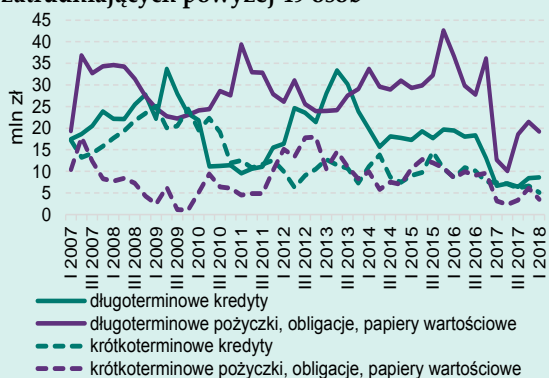
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

**Wykres 9** Struktura pasywów deweloperów notowanych na GPW



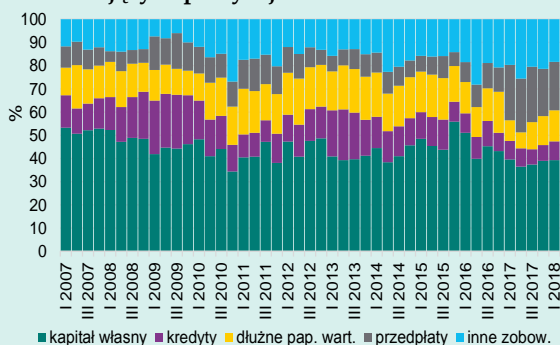
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych.

**Wykres 11** Źródła finansowania deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



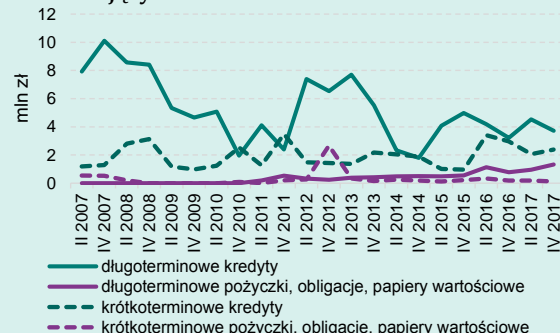
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

**Wykres 8** Struktura pasywów deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



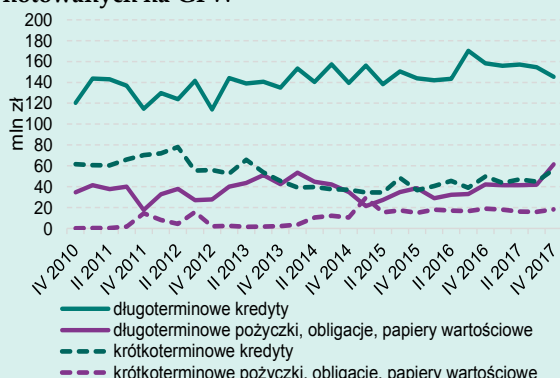
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

**Wykres 10** Źródła finansowania deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



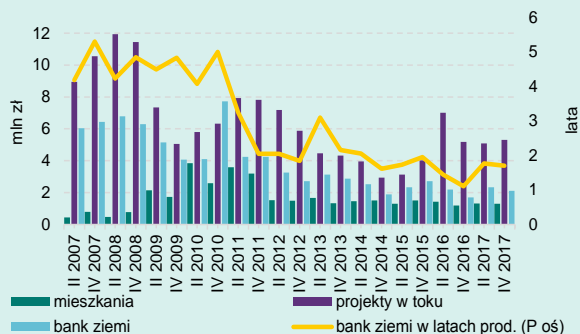
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

**Wykres 12** Źródła finansowania deweloperów notowanych na GPW



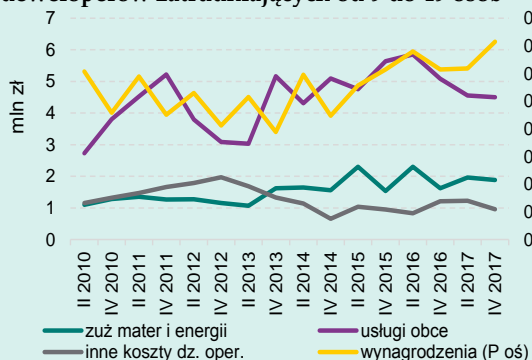
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych.

**Wykres 13** Sytuacja deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



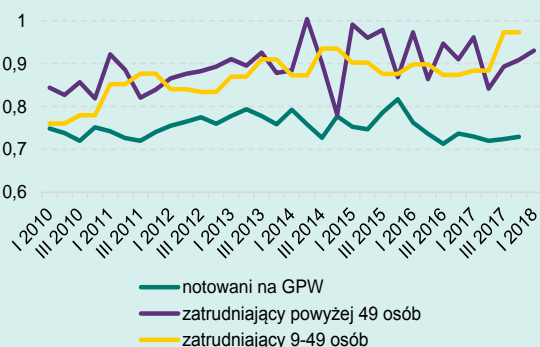
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

**Wykres 15** Koszty działalności operacyjnej deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



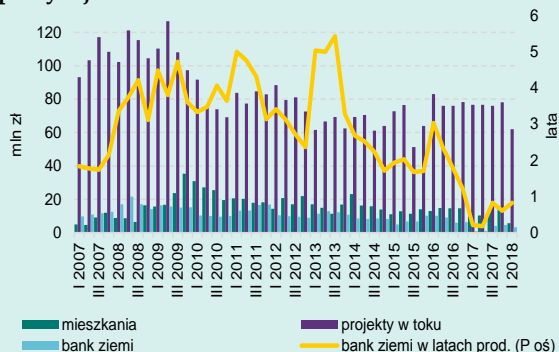
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01) i sprawozdań finansowych.

**Wykres 17** Wsk. poziomu kosztów działalności operacyjnej według grup deweloperów



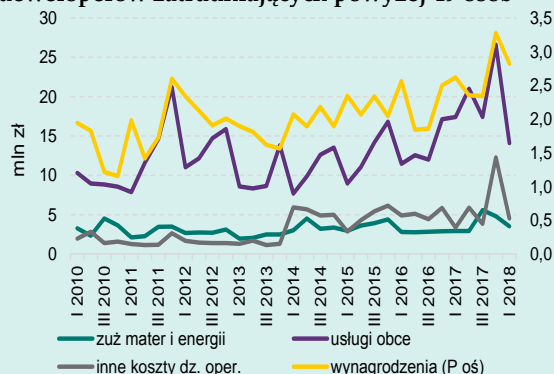
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

**Wykres 14** Sytuacja deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



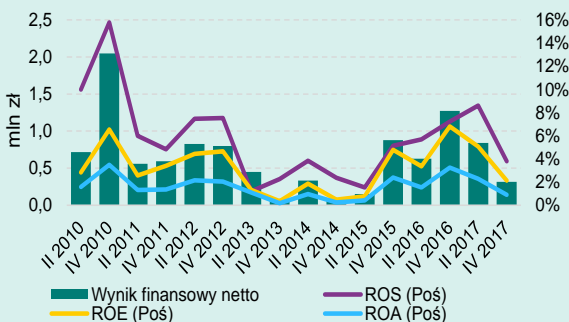
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

**Wykres 16** Koszty działalności operacyjnej deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



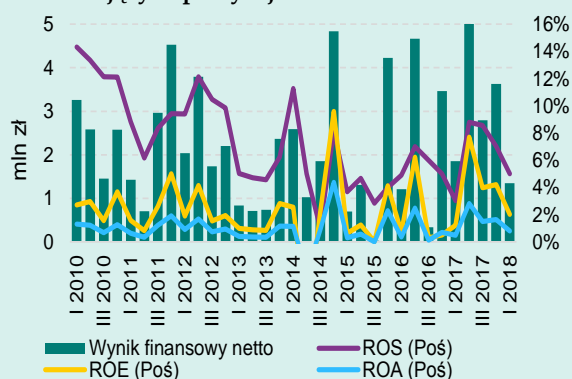
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

**Wykres 18** Rentowność działalności deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



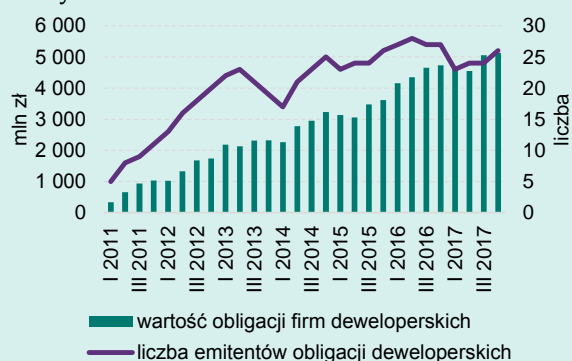
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

**Wykres 19 Rentowność działalności deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób**



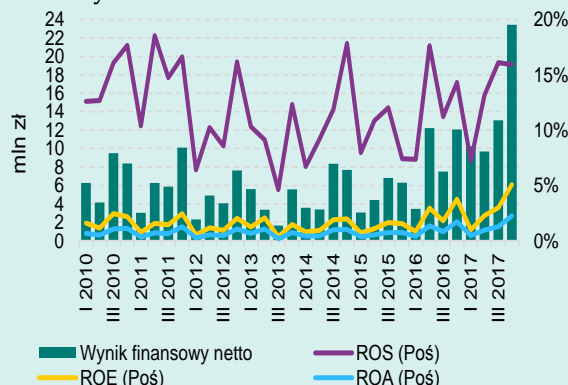
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

**Wykres 21 Wartość obligacji firm deweloperskich i liczba emitentów obligacji deweloperskich na rynku Catalyst**



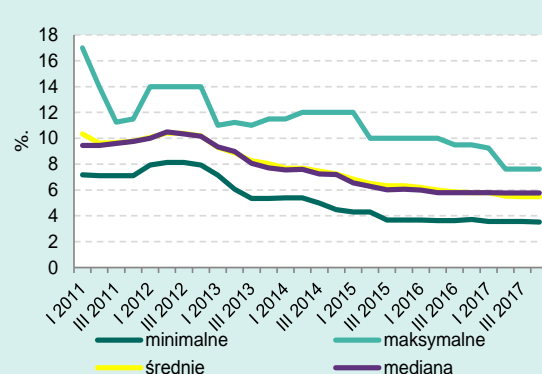
Źródło: NBP na podstawie Catalyst.

**Wykres 20 Rentowność działalności deweloperów notowanych na GPW**



Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych.

**Wykres 22 Oprocentowanie kuponów obligacji firm deweloperskich notowanych na rynku Catalyst**



Źródło: NBP na podstawie Catalyst.

**Poniższe wykresy opisują najważniejsze zjawiska, które wystąpiły na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce w I kwartale 2018 r. Wykresy prezentują:**

- 1) ceny mieszkań (wykresy 1–15),
- 2) kredytową dostępność mieszkania, dostępność kredytu, opłacalność inwestycji w mieszkanie (wykresy 16–23),
- 3) wypłaty kredytów mieszkaniowych i stopy procentowe (wykresy 24–32),
- 4) operacyjną zyskowność mieszkań i projektów deweloperskich, koszty produkcji budowlano-montażowej oraz sytuację ekonomiczną deweloperów w Polsce (wykresy 33–50),
- 5) budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w wybranych miastach w Polsce (wykresy 51–64),
- 6) politykę mieszkaniową (wykresy 65-76),
- 7) czynsze i ceny transakcyjne nieruchomości komercyjnych (wykresy 77-81).

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)<sup>33</sup>. 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.

---

<sup>33</sup> Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski zostało ogłoszone Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 19 grudnia 2017 r. w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2018 (Dz.U.2017.2471) pod nr 1.26.09 (080). 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. Zgodnie z Obwieszczeniem Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 czerwca 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o statystyce publicznej (Dz.U. 2016 poz. 1068) od roku 2018 formaty przekazywanych danych udostępniane są odpowiednio na stronie internetowej Głównego Urzędu Statystycznego i na stronie internetowej organu lub podmiotu prowadzącego badania statystyczne. W notowaniu dotyczącym I kwartału 2018 r. zebrano ok. 103,5 tys. rekordów, w tym ok. 29,4% dotyczących transakcji oraz 70,6% dotyczących ofert. Łącznie w bazie zebrano ponad 2,7 mln rekordów, z 22,6% udziałem transakcji oraz 77,4% ofert.

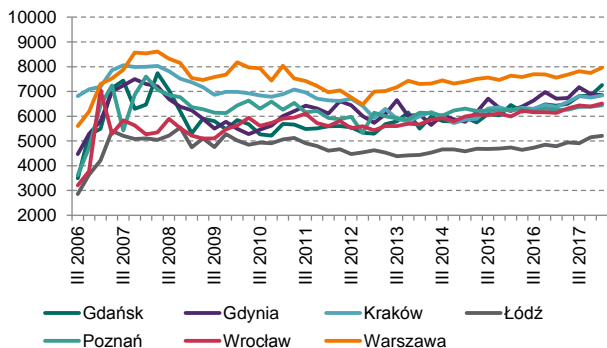
## Wykaz skrótów

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

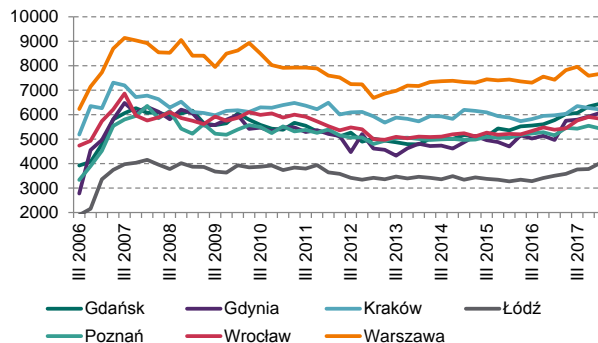


### 1. Ceny mieszkań transakcyjne, hedoniczne, ofertowe na rynku pierwotnym (RP) i wtórnym (RW)

**Wykres 1** Transakcyjne ceny mkw. mieszkań na RP w Warszawie i 6M



**Wykres 2** Transakcyjne ceny mkw. mieszkań na RW w Warszawie i 6M

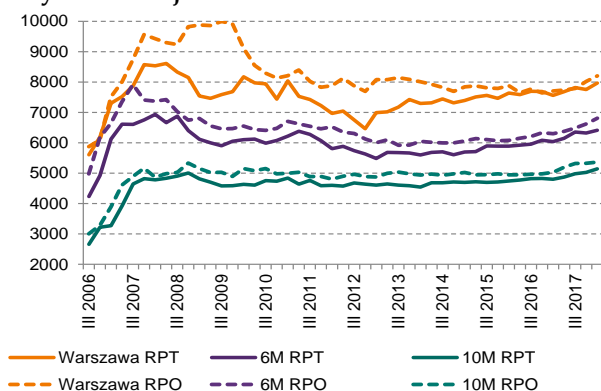


Uwaga: baza cen mieszkań NBP (BaRN) istnieje od III kw. 2006 r.; opis bazy w opracowaniu „Raport o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2016 r.” dostępnym na stronie internetowej banku.

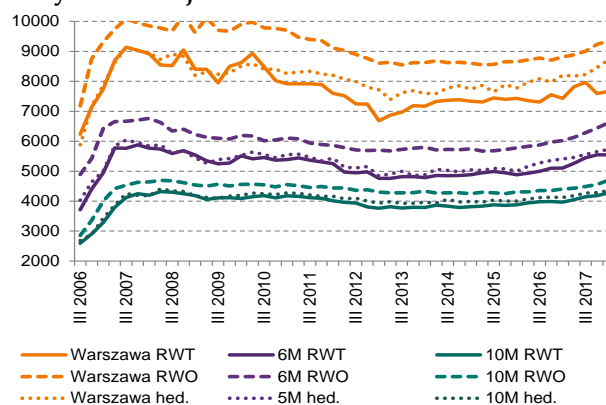
Źródło: NBP.

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

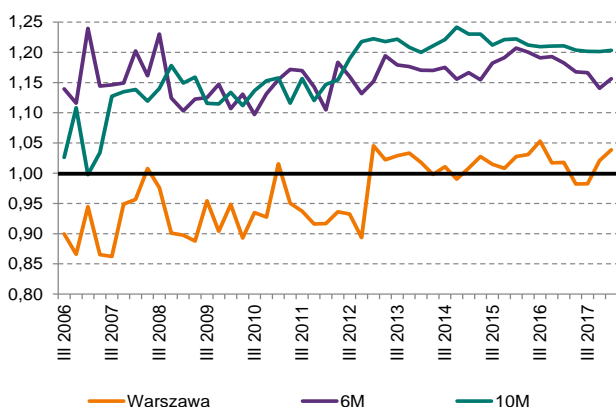


Uwagi do wykresów 3–15: cena ważona udziałem mieszkań w zasobie rynkowym; dla Warszawy cena średnia.

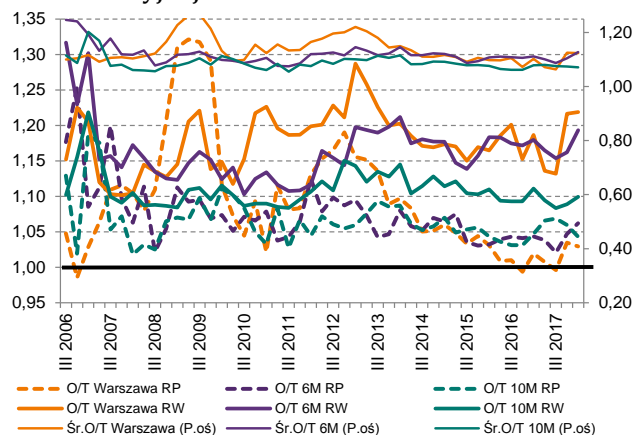
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

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



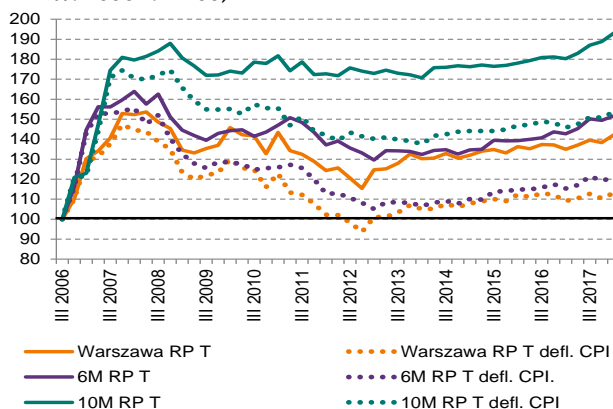
**Wykres 6** Relacja średniej ważonej ceny ofertowej (O) do transakcyjnej (T) mkw. mieszkania na RP i RW



Źródło: NBP.

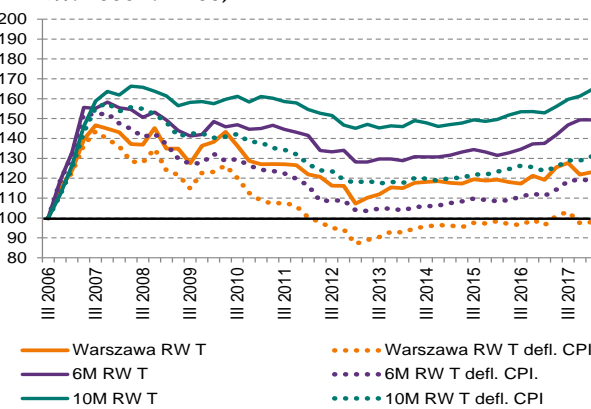
Źródło: NBP.

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



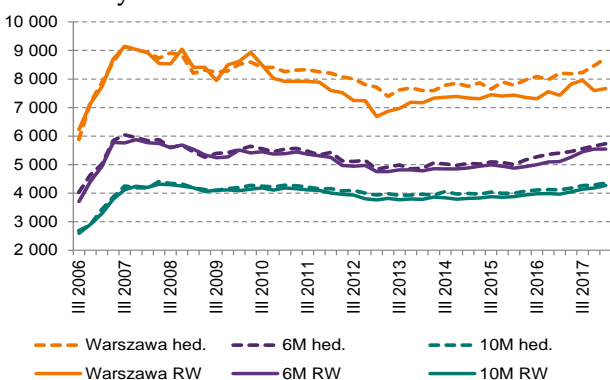
Źródło: NBP, ZBP (AMRON), GUS.

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



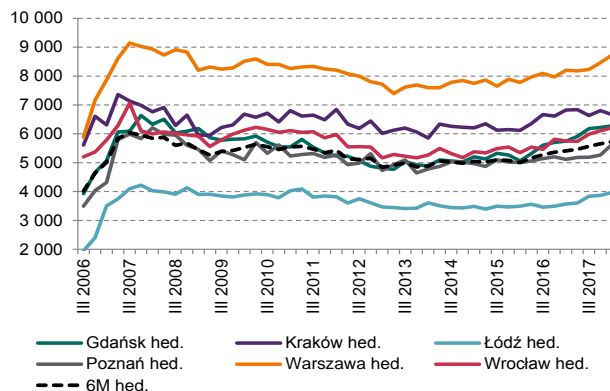
Źródło: NBP, ZBP (AMRON), GUS.

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



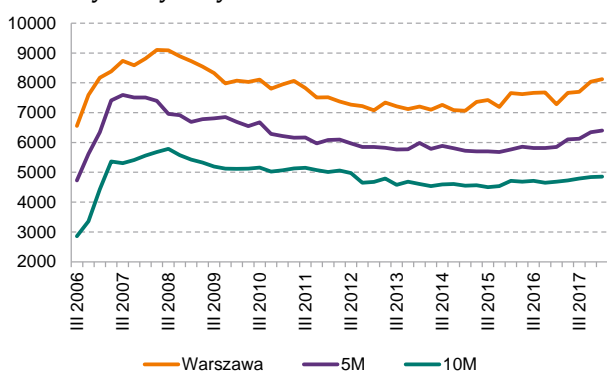
Źródło: NBP.

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



Źródło: NBP.

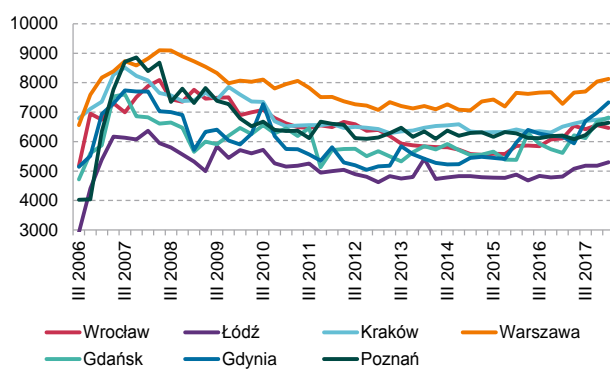
**Wykres 11 Średnie ofertowe ceny mkw. mieszkań na RP na wybranych rynkach**



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

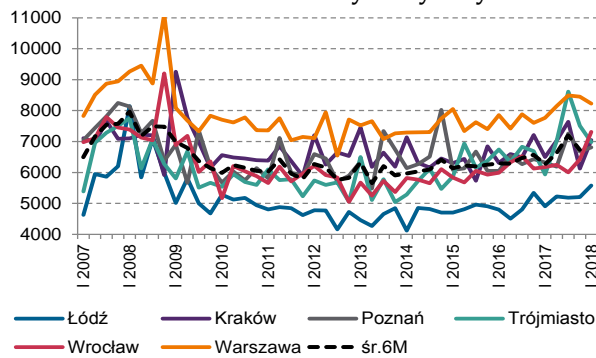
Źródło: PONT Info Nieruchomości.

**Wykres 12 Średnie ofertowe ceny mkw. mieszkań na RP w Warszawie i 6M**



Źródło: PONT Info Nieruchomości.

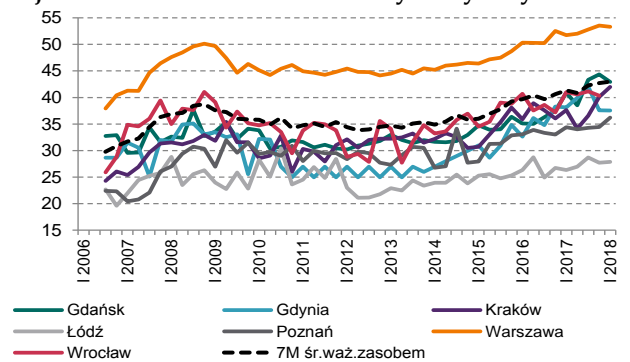
**Wykres 13 Średnie ofertowe ceny mkw. nowych kontraktów mieszk. na RP na wybranych rynkach**



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

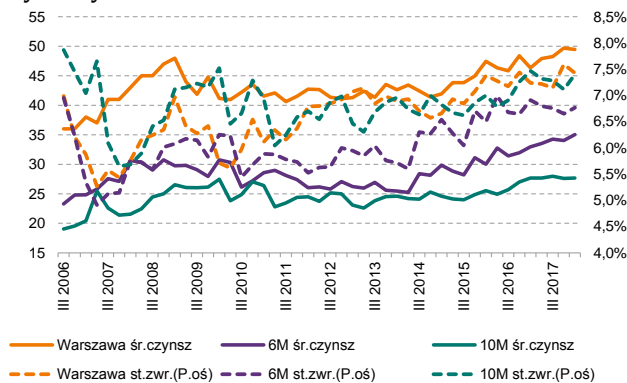
Źródło: REAS.

**Wykres 14 Średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki najmu mkw. mieszk. na RW na wybranych rynkach**



Źródło: NBP.

**Wykres 15 Średnie stawki transakcyjne najmu mkw. mieszk. na RW (L.ós) oraz szacowana stopa zwrotu z inwestycji w mieszkaniu na wynajem (P.ós) w wybranych miastach**

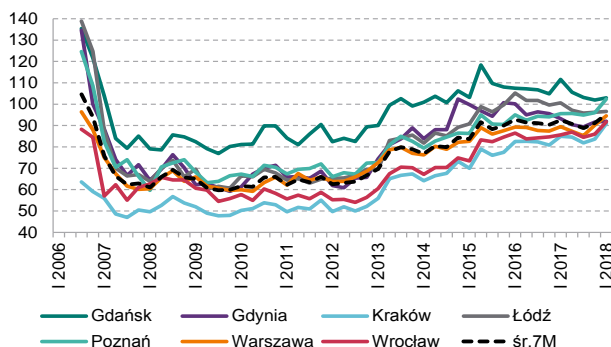


Uwaga do wykresu 15: średnia cena mkw. mieszkania liczona jako 40% ceny z RP i 60% ceny z RW; do ceny mkw. mieszkania na RP doliczono koszty przeciętnego wykończenia lokalu; analiza ta nie uwzględnia wysokich kosztów transakcyjnych na rynku mieszkaniowym oraz potencjalnie długiego czasu wychodzenia z takiej inwestycji.

Źródło: NBP.

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

Wykres 16 Szacunek kredytowej dostępności mieszkania średniej dla 7M



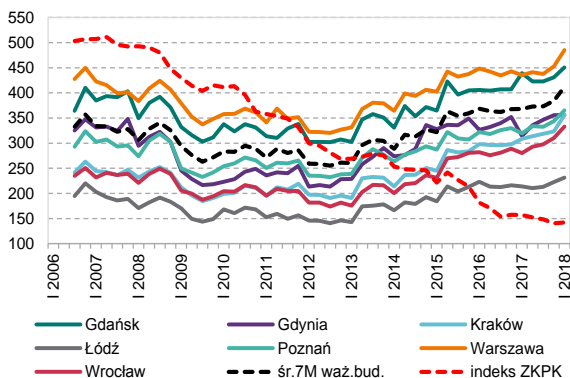
Źródło: NBP, GUS.

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

**Kredytowa dostępność mieszkania** – miara określająca liczbę metrów kwadratowych mieszkania, które można zakupić 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 (40% z RP i 60% z RW) na danym rynku (BaRN). Znaczenie informacyjne ma tempo zmian indeksu i rozpiętość pomiędzy rynkami.

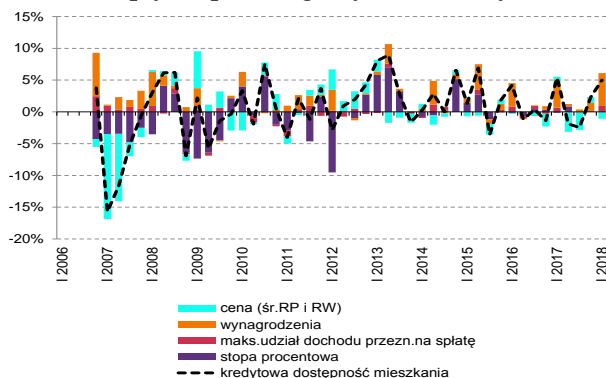
**Indeks ZPKP** – zakumulowany indeks zmiany kryteriów polityki kredytowej banków; wzrost indeksu oznacza złagodzenie, a spadek zaostrzenie polityki kredytowej w stosunku do okresu początkowego, tj. IV kw. 2003 r. Opis metody liczenia wskaźnika w *Raporcie o stabilności systemu finansowego, grudzień 2012 r.*, NBP.

Wykres 18 Szacunek dostępnego kredytu mieszk. oraz zakumulowany indeks polityki kredytowej mieszkaniowej banków (ZPKP, P. óś)



Źródło: NBP, GUS.

Wykres 17 Kwartalne zmiany szacowanej kredytowej dostępności mieszkania średniej dla 7M oraz siła i kierunki wpływu poszczególnych składowych



Źródło: NBP, GUS.

**Siła i kierunki wpływu poszczególnych składowych**

**Siła** – siła wpływu poszczególnych składowych na zmianę kredytu mieszkaniowego.

**Kierunki** – kierunki wpływu poszczególnych składowych na zmianę kredytu mieszkaniowego.

**Wynagrodzenia** – zmiany w wynagrodzeniach w sektorze przedsiębiorstw.

**Maks. udział dochodu przezn. na spłatę** – zmiany w maksymalnym udziale dochodu przeznaczonym na spłatę kredytu mieszkaniowego.

**Stopa procentowa** – zmiany w stopach procentowych.

**Dostępność kredytu** – zmiany w dostępności kredytu mieszkaniowego.

**Cena (śr. RP i RW)** – zmiany w średniej cenie transakcyjnej mieszkania.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

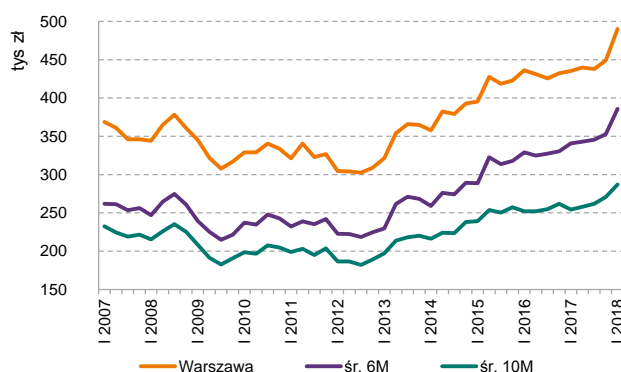
**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

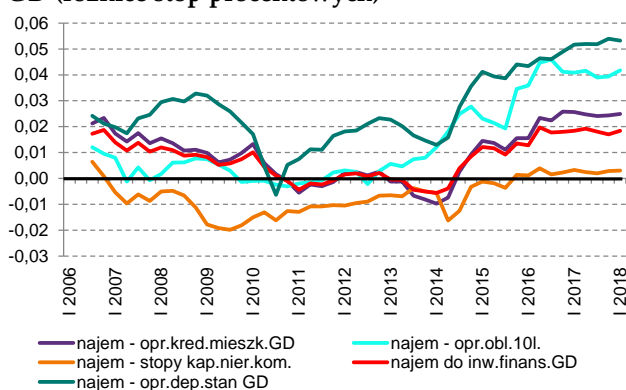
**Średnia 7 miast** – zmiany w średniej kredytu mieszkaniowego dla 7 miast.

**Wykres 20 Szacunek dostępnego kredytu mieszkaniowego w wybranych miastach**



Źródło: NBP, GUS, BGK

**Wykres 22 Opłacalność wynajmu mieszk. (śr. w Warszawie i 6M) wobec alternatywnych inwestycji GD (różnice stóp procentowych)**

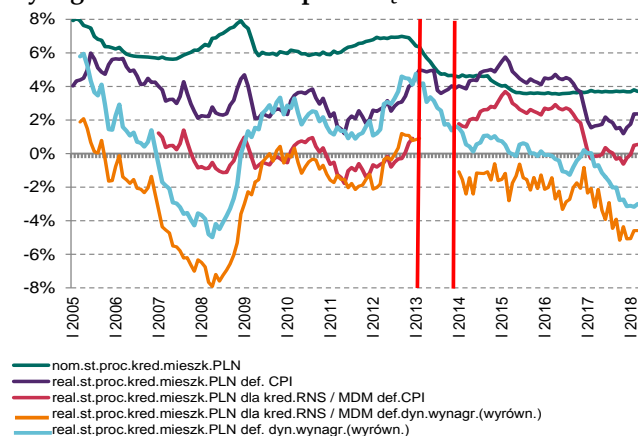


Uwaga do wykresu 22: wartości powyżej 0 oznaczają większą opłacalność inwestycji w mieszkanie na wynajem osobom trzecim od lokowania kapitału w innych inwestycjach. Analiza ta nie uwzględnia wysokich kosztów transakcyjnych na rynku mieszkaniowym oraz potencjalnie długiego czasu wychodzenia z takiej inwestycji.

Uwaga do wykresu 23: popyt całkowity szacowany składa się w 60% z popytu konsumpcyjnego (kredytowa dostępność), w 30% z popytu inwestycyjnego i w 10% z popytu spekulacyjnego; wagi zostały oszacowane ekspercko; indeks przedstawia średnią ruchomą z dwóch kolejnych kwartałów.

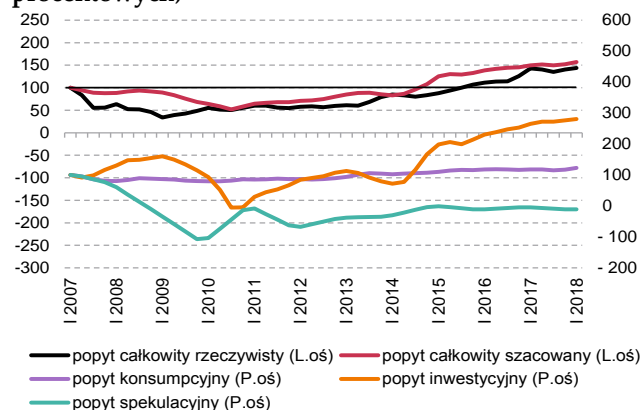
Źródło: NBP, GUS.

**Wykres 21 Odczuwalność kredytu mieszkaniowego dla konsumenta deflowane CPI lub dynamiką wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw**



Uwaga do wykresu 21: 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

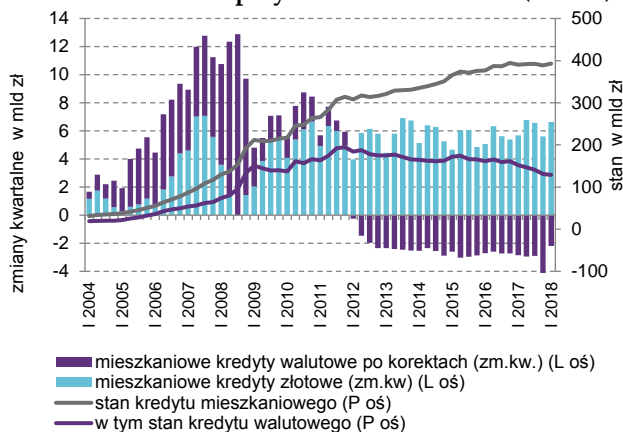
**Wykres 23 Szacunek popytu mieszk. na RP (śr. w Warszawie i 6M) i jego składowe (różnice stóp procentowych)**



Źródło: NBP, REAS, GUS.

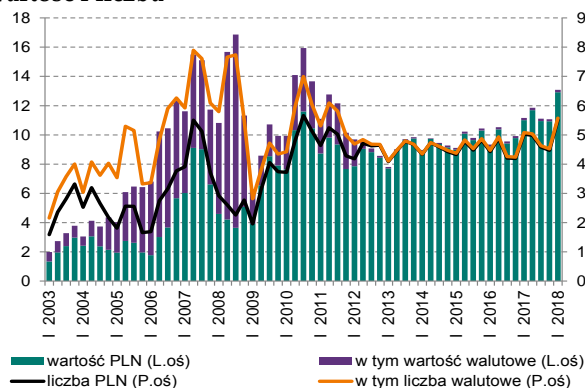
### 3. Wyплаты kredytów mieszkaniowych, stopy procentowe

**Wykres 24 Stan i kwart. zmiany stanu należności GD z tytułu kredytu mieszkaniowego po korektach oraz struktura walutowa przyrostów kwart. stanu (mld zł)**



Źródło: NBP.

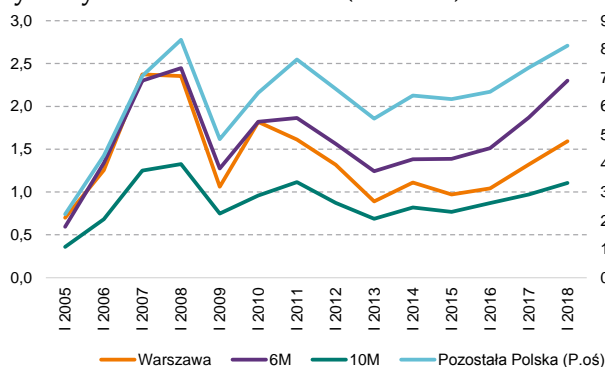
**Wykres 26 Nowo podpisane umowy kredytowe: wartość i liczba**



Uwaga do wykresów 26 i 27: dane informują o podpisanych umowach kredytowych, a nie o faktycznych wypłatach kredytu. Czerwonymi punktami zaznaczony wyłącznie pierwsze kwartały.

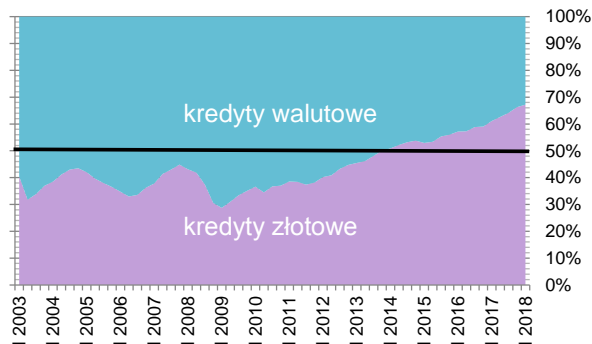
Źródło: ZBP, od 2017 szacunek NBP kredytów walut.

**Wykres 28 Wartości umów na nowy kredyt mieszkaniowy w pierwszych kwartałach w wybranych miastach w Polsce (w mld zł)**



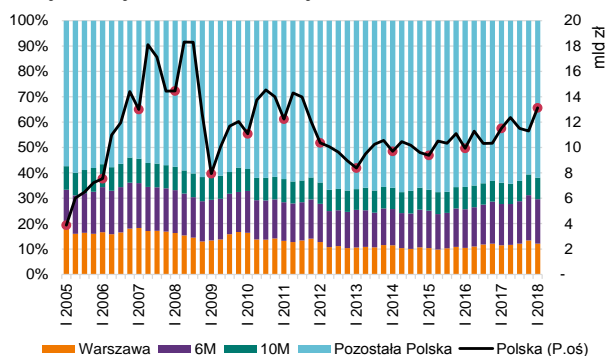
Źródło: BIK.

**Wykres 25 Struktura walutowa stanu należności od GD z tytułu kredytu mieszkaniowego (%)**



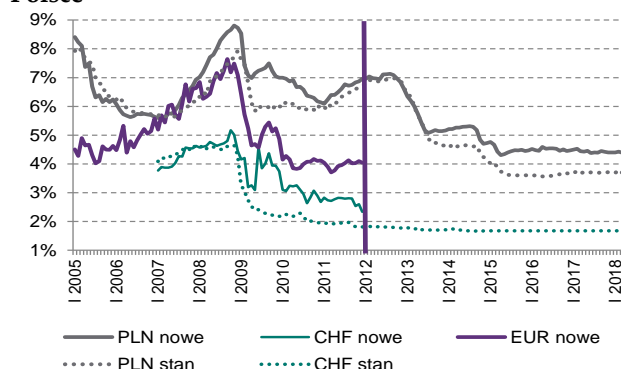
Źródło: NBP.

**Wykres 27 Struktura geograficzna wartości umów na nowy kredyt mieszkaniowy w Polsce**



Źródło: BIK.

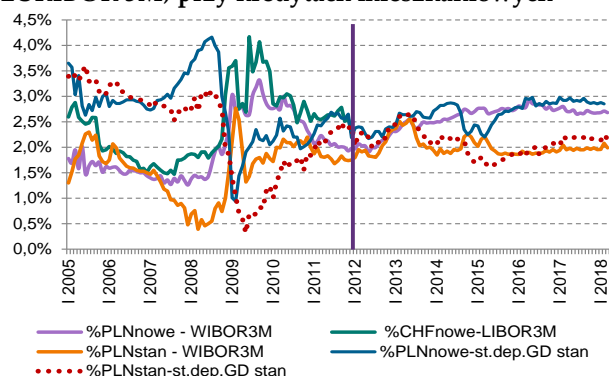
**Wykres 29 Stopy procentowe kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w Polsce**



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

Źródło: NBP.

**Wykres 30 Marże bankowe (do WIBOR, LIBOR, EURIBOR 3M) przy kredytach mieszkaniowych**



Uwaga: marżę bankową stanowi różnica między stopą 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	Szacunek wypłat kredytów wraz z udziałem własnym na zakup mieszkania na RP w 7M	Szacunek zakupów gotówkowych mieszkań wraz z wkładem własnym* na RP w 7M	Szacunkowy udział zakupów gotówkowych mieszkań na RP w 7M
I 2014	7 571	3 870	1 726	2 576	67%
II 2014	8 899	3 673	2 029	2 151	59%
III 2014	8 894	3 709	2 028	2 188	59%
IV 2014	8 416	3 953	1 919	2 514	64%
I 2015	8 996	3 980	2 051	2 442	61%
II 2015	10 640	4 437	2 426	2 617	59%
III 2015	10 341	4 712	2 358	2 944	62%
IV 2015	11 237	5 115	2 562	3 193	62%
I 2016	9 742	5 095	2 221	3 429	67%
II 2016	11 661	5 359	2 659	3 365	63%
III 2016	9 632	5 170	2 196	3 523	68%
IV 2016	9 933	6 555	2 265	4 857	74%
I 2017	10945	6753	2495	4881	72%
II 2017	12139	6384	2768	4308	67%
III 2017	11794	6553	2689	4536	69%
IV 2017	10652	7020	2429	5198	74%
I 2018	11914	6984	2716	4946	71%

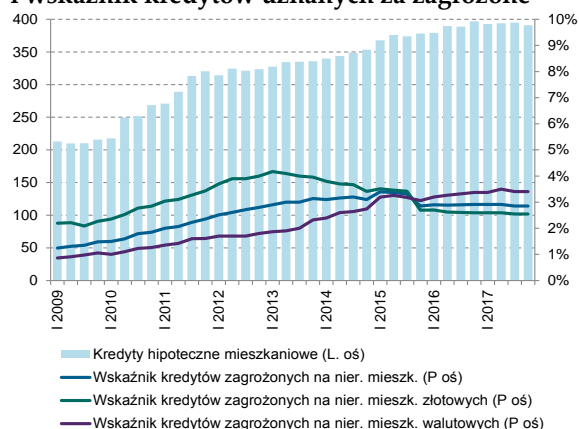
Uwaga: szacunek opiera się na następujących założeniach:

W okresie I –IV 2014 szacunek nowo udzielonych kredytów w Polsce w poszczególnych kwartałach bazował na przyrostach salda kredytów dla gospodarstw domowych skorygowanych o amortyzację 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 pomnożenie średniej ceny mieszkania przez jego średnią wielkość w mkw. (GUS) oraz liczbę sprzedanych mieszkań (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 (20%)\*. Dane cenowe oraz powierzchniowe za wszystkie okresy zostały zaktualizowane.

Źródło: NBP, REAS, ZBP, GUS.

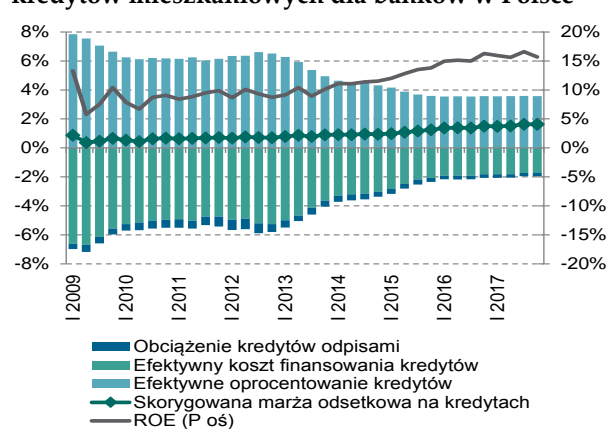
**Wykres 31 Kredyty GD na nieruchomości mieszkaniowe i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone**



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.

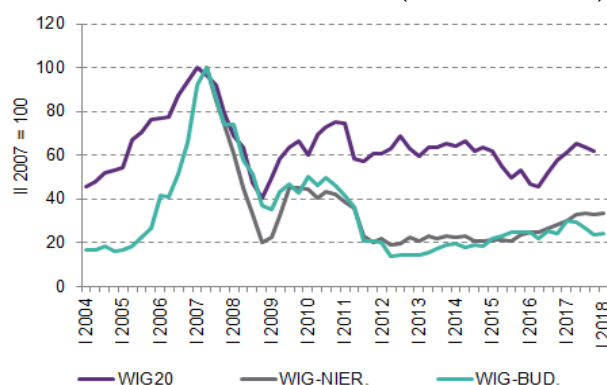
**Wykres 32 Szacunkowa zyskowność złotych kredytów mieszkaniowych dla banków w Polsce**



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

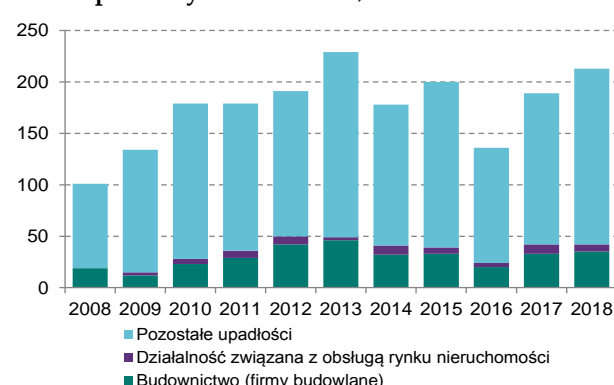
**Wykres 33 Przeskalowane indeksy giełdowe: WIG20 oraz dla nieruchomości i firm budowlanych (II kw. 2007 = 100)**



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 34: W 2016 r. 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

**Wykres 34 Liczba upadłości w branżach (stan na koniec pierwszych kwartałów)**



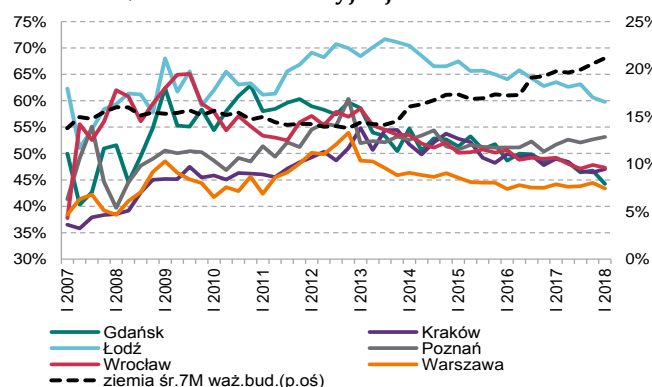
Uwaga: podział wg pierwszego wpisu w KRS.

Źródło: *Coface Poland*.



bankructwów, ale także firm zagrożonych bankructwem. Wcześniej obowiązujące prawo umożliwiało ogłoszenie upadłości układowej tylko wobec firmy faktycznie niewypłacalnej.

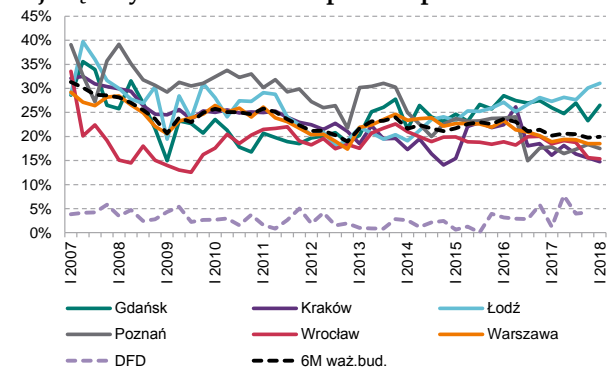
**Wykres 35 Szac. udział kosztów bezpośrednich budowy mkw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302<sup>34</sup>) w cenie transakcyjnej netto na RP**



Uwaga do wykresu 36: 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. \*/DFD – stopa zwrotu przeciętnej Dużej Firmy Deweloperskiej (wg GUS zatrudnienie =>50 osób).

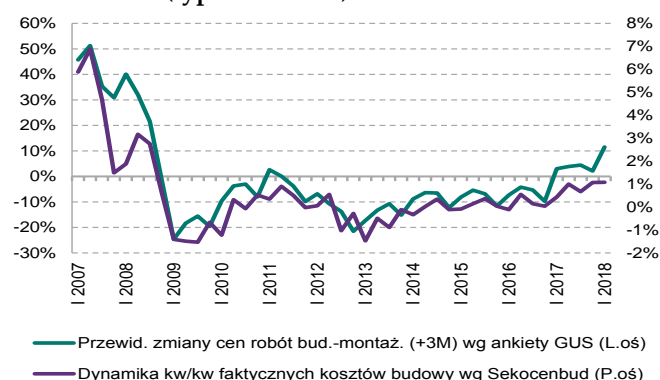
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

**Wykres 36 Szac. stopa zwrotu z kapitału własnego z projektów inwestycyjnych (typ 1122-302<sup>34</sup>) w największych miastach a raport. stopa zwrotu DFD\***



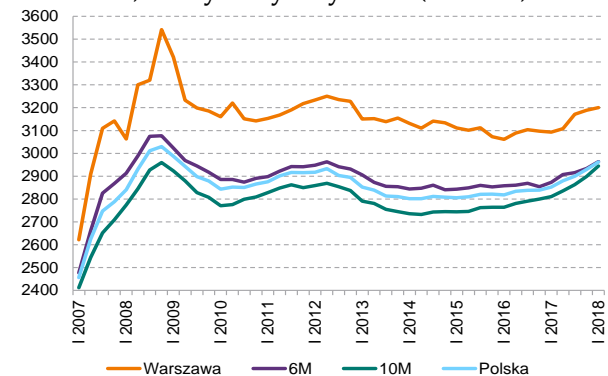
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, GUS (F01).

**Wykres 37 Przewidywane zmiany cen robót bud.-mont. (+3M) oraz dynamika kosztów budowy pow. użytkowej bud. miesz. (typ 1122-302<sup>34</sup>)**



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

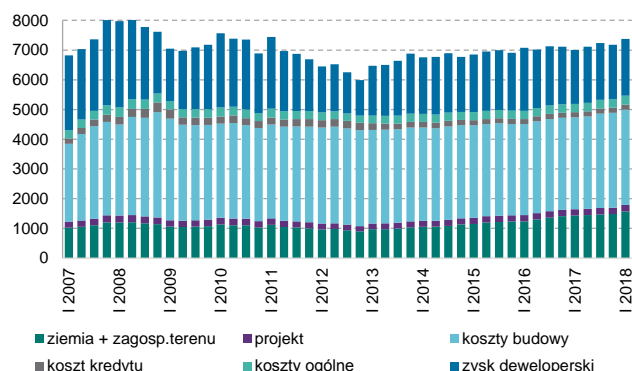
**Wykres 38 Przeciętny koszt budowy mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302<sup>34</sup>) na wybranych rynkach (zł/mkw.)**



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

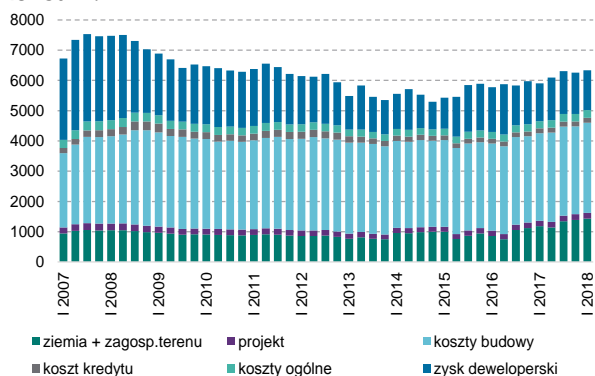
<sup>34</sup> Połowa budynku (typ 1122-302) monitorowana przez NBP od II połowy 2016 r. na podstawie danych Sekocenbud: budynek przeciętny mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem; technologia budowy: łąwy fundamentowe, ściany konstrukcyjne i stropy – żelbetowe monolityczne, ściany osłonowe murowane z pustaków MAX; zmiana typu analizowanego budynku wiąże się z zamknięciem kosztorysowania obiektu 1121. Zachowano założenia analityczne z budynku 1121.

**Wykres 39 Warszawa – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302<sup>34/</sup>) dla konsum.**



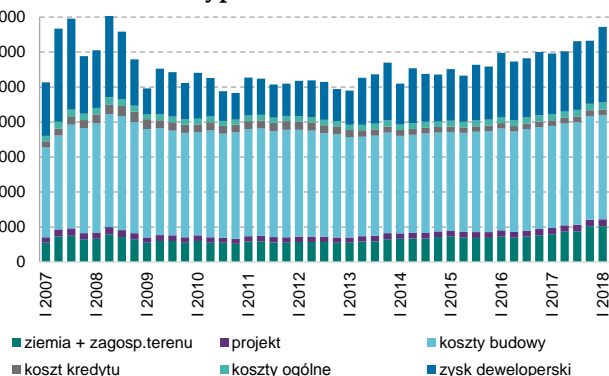
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

**Wykres 40 Kraków - szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302<sup>34/</sup>) dla konsum.**



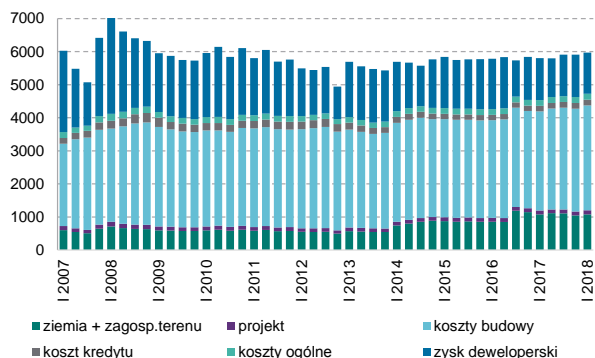
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

**Wykres 41 Gdańsk – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302<sup>34/</sup>) dla konsum.**



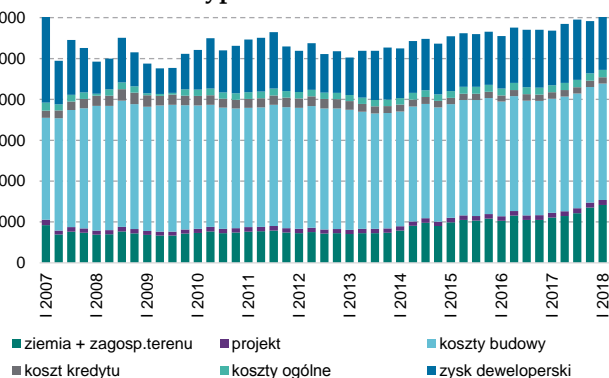
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

**Wykres 42 Poznań – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302<sup>34/</sup>) dla konsum.**



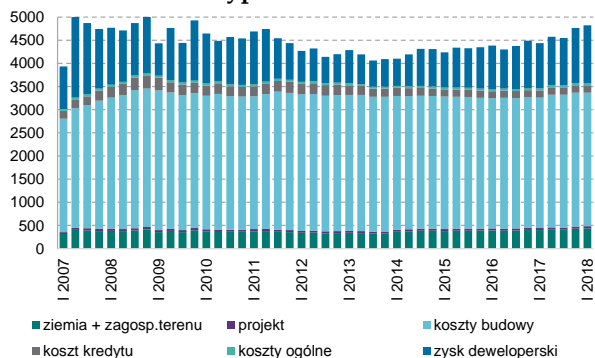
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

**Wykres 43 Wrocław – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302<sup>34/</sup>) dla konsum.**



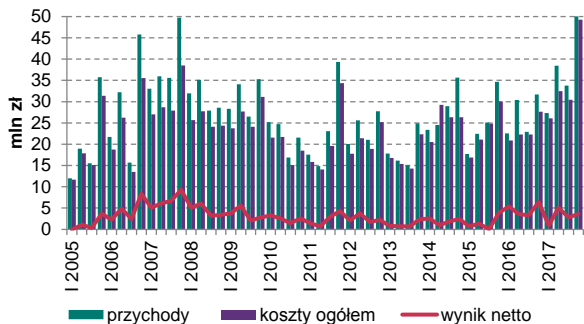
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

**Wykres 44 Łódź – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302<sup>34/</sup>) dla konsum.**

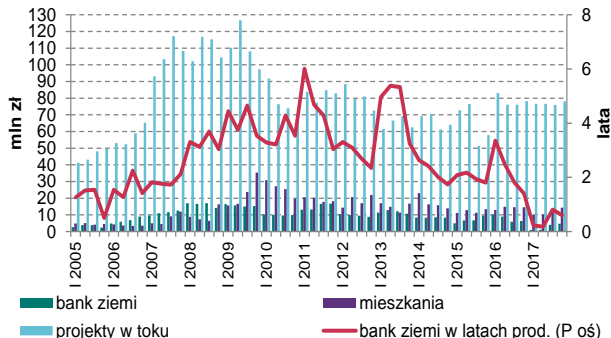


Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 45 Wskaźniki ekonomiczne przec. DFD



Wykres 46 Sytuacja przec. DFD

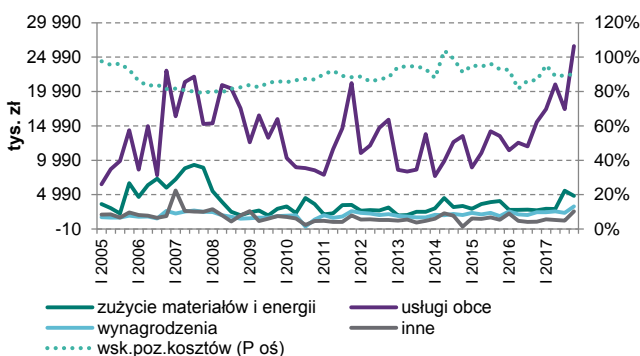


Uwaga do wykresów 45-46: DFD – duża firma deweloperska wg GUS zatrudniają powyżej 50 osób.

Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

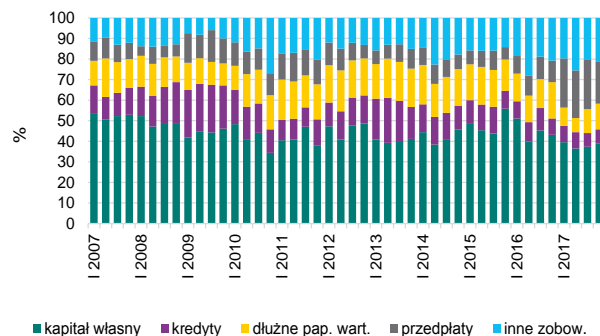
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 47 Koszty przeciętnej DFD



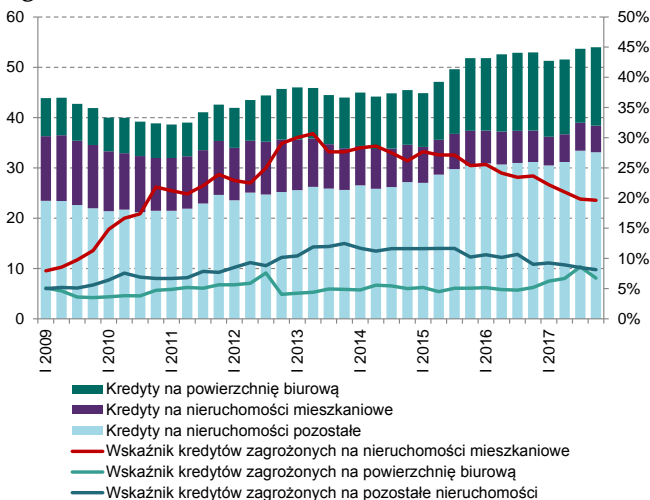
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 48 Struktura pasywów dużych firm deweloperskich



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

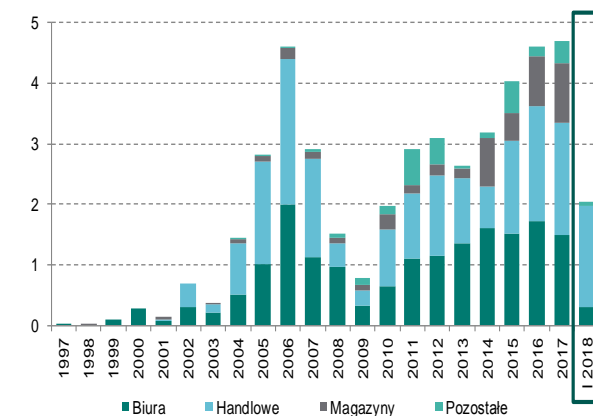
Wykres 49 Kredyty przedsiębiorstw na nieruchomości (w mld zł, L.oś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (w %, P.oś)



Uwaga: dane bez BGK.

Źródło: NBP.

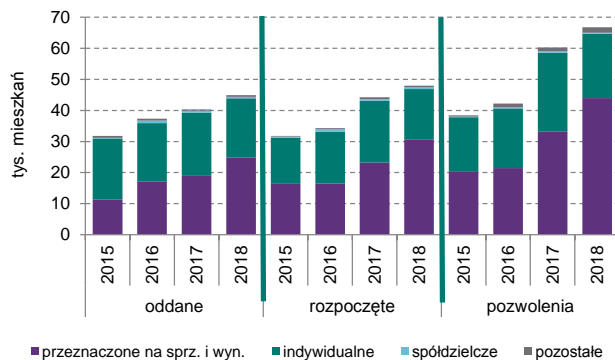
Wykres 50 Wartość transakcji inwestycyjnych (w mld euro)



Źródło: Comparables.pl.

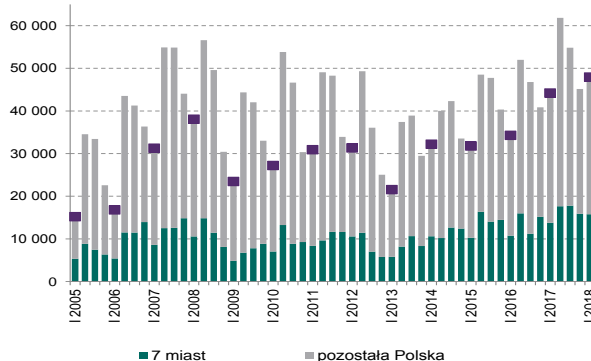
## 5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w wybranych miastach w Polsce

**Wykres 51 Struktura inwestorów w bud. mieszk. w Polsce w pierwszych kwartałach w latach 2015–2018**



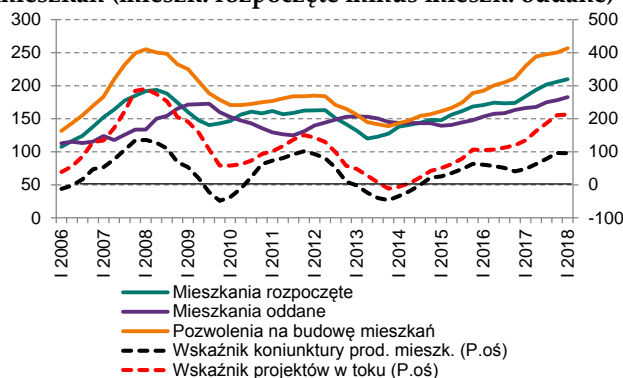
Źródło: GUS.

**Wykres 53 Mieszkania, których budowę rozpoczęto w Polsce, dane kwartalne**



Źródło: GUS.

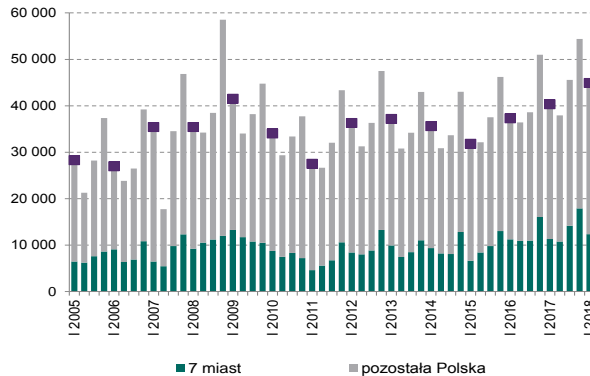
**Wykres 55 Budownictwo mieszkaniowe w Polsce (tys. mieszkań) oraz wskaźnik koniunktury produkcji mieszkań (mieszk. rozpoczęte minus mieszk. oddane)**



Uwaga: wartości kroczące za ostatnie cztery kwartały.

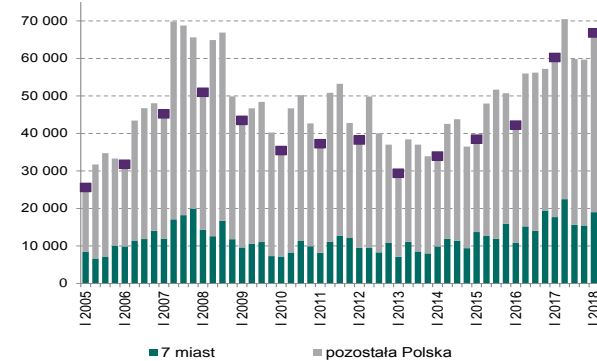
Źródło: NBP na podstawie PABB i GUS.

**Wykres 52 Mieszkania oddane do użytkowania w Polsce, dane kwartalne**



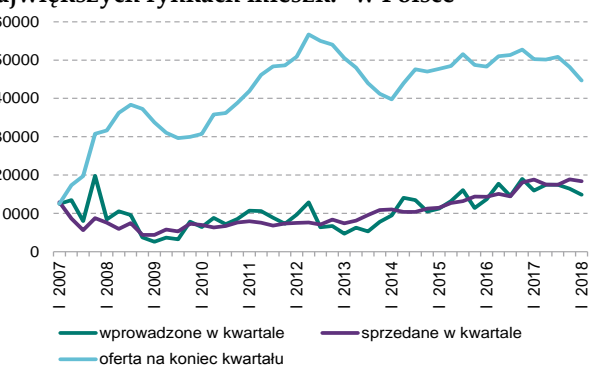
Uwaga do wykresów 52–54: fioletowe punkty zaznaczają wyłącznie pierwsze kwartały. Źródło: GUS.

**Wykres 54 Pozwolenia wydane na budowę mieszkań w Polsce, dane kwartalne**



Źródło: GUS.

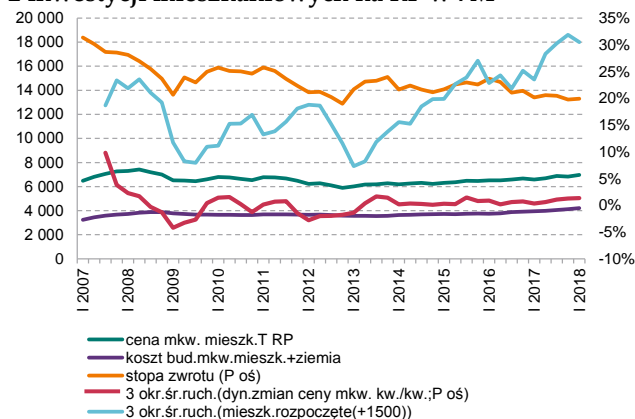
**Wykres 56 Liczba mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w 6 największych rynkach mieszk.\* w Polsce**



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

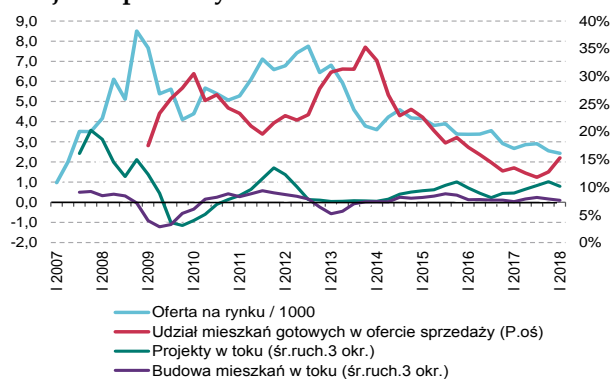
Źródło: REAS.

**Wykres 57** Podaż mieszkań i szacowana stopa zwrotu z inwestycji mieszkaniowych na RP w 7M



Źródło: NBP, GUS, REAS, Sekocenbud.

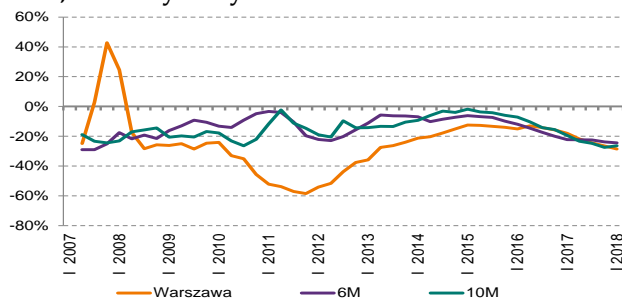
**Wykres 58** Projekty mieszkaniowe i budowa mieszkań w toku oraz oferta gotowych mieszkań w relacji do sprzedaży w 7M



Uwaga: Projekty budowy mieszkań 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.

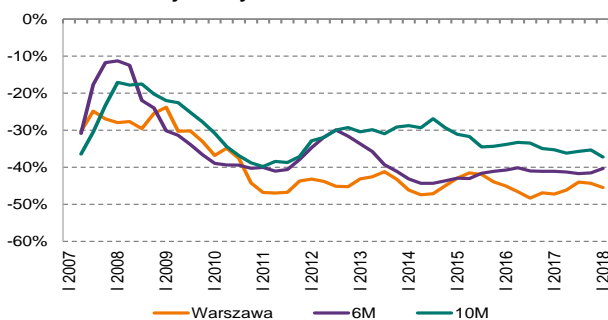
**Wykres 59** Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu\* względem powierzchni ≤ 50 mkw., RP w wybranych miastach Polski



Uwaga: wykres 59 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 60 jest analogiczny dla powierzchni pow. 50 mkw., wykresy 61-62 są analogiczne, tylko dla RW.

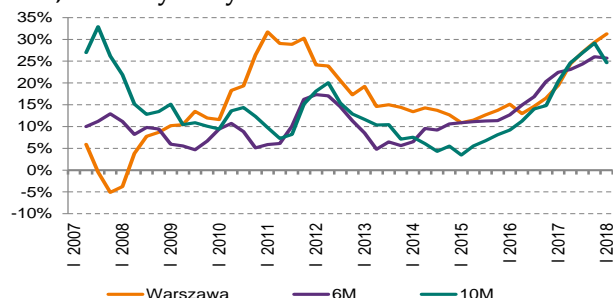
Źródło: NBP.

**Wykres 61** Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu\* względem powierzchni ≤ 50 mkw., RW w wybranych miastach Polski



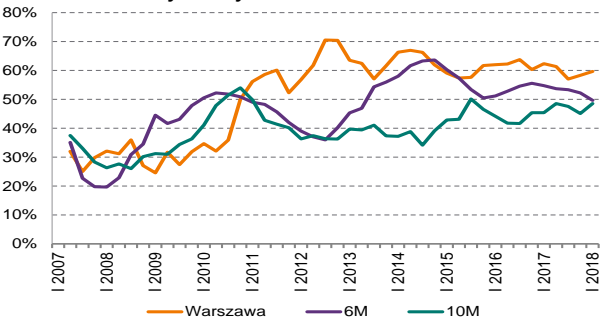
Źródło: NBP.

**Wykres 60** Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu\* względem powierzchni > 50 mkw., RP w wybranych miastach Polski



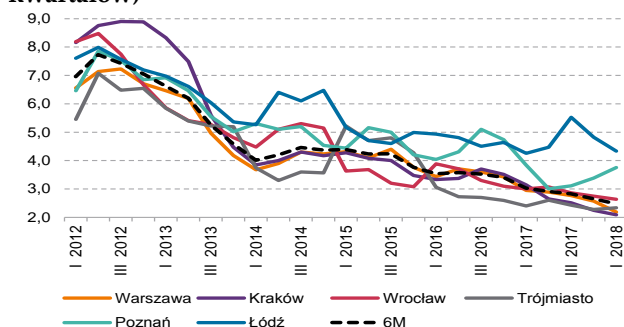
Źródło: NBP.

**Wykres 62** Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu\* względem powierzchni > 50 mkw., RW w wybranych miastach Polski



Źródło: NBP.

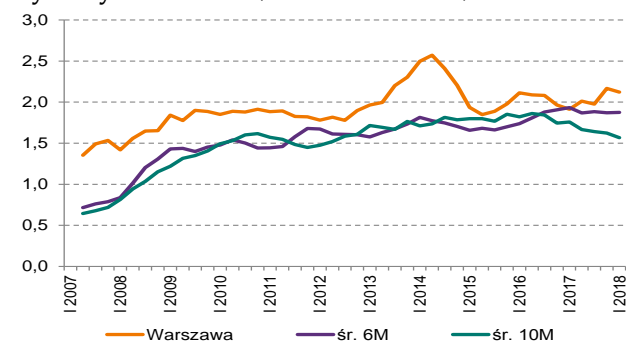
**Wykres 63** Czas wyprzedaży mieszk. będących w ofercie na RP w wybranych miastach (liczba kwartałów)



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 64** Czas sprzedaży mieszkań na RW w wybranych miastach (liczba kwartałów)

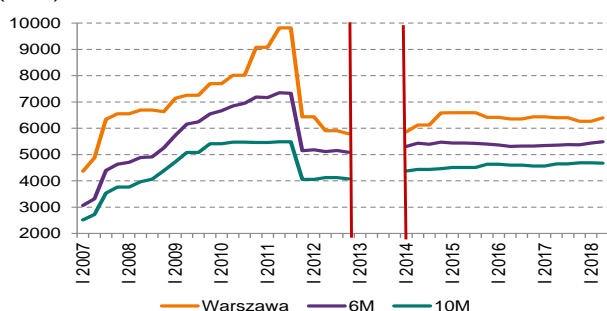


Uwaga: rzeczywisty czas sprzedaży mieszkań uśredniony z czterech ostatnich kwartałów; dane nieporównywalne z wykresem 63. Czas sprzedaży mieszkań na wtórnym rynku nieruchomości uwzględnia tylko transakcje zakończone sprzedażą. Dane te są zaniżone, gdyż nie zawierają ofert wprowadzonych i jeszcze nie sprzedanych.

Źródło: NBP.

## 6. Polityka mieszkaniowa

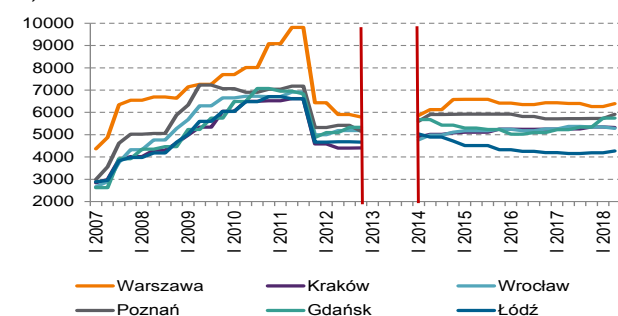
**Wykres 65** Limity maks. cen mkw. na RP w prog. subsydiów rząd. w największych miastach w Polsce (w zł)



Uwaga do wykresów 65-70: czerwone linie oddzielają okres bez rządowych programów wspierania nabywania mieszkań.

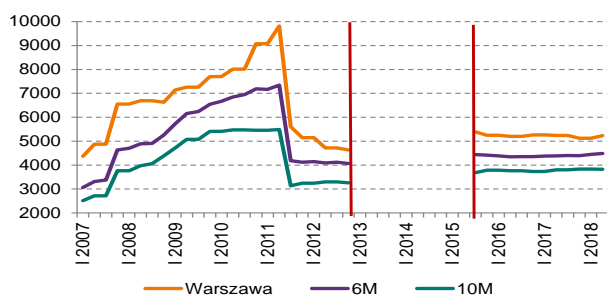
Źródło: BGK.

**Wykres 66** Limity maks. cen mkw. na RP w prog. subsydiów rząd. w wybranych miastach w Polsce (w zł)



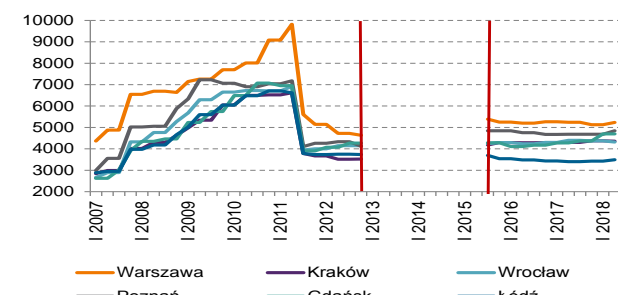
Źródło: BGK.

**Wykres 67** Limity maks. cen mkw. na RW w prog. subsydiów rząd. w największych miastach w Polsce (w zł)



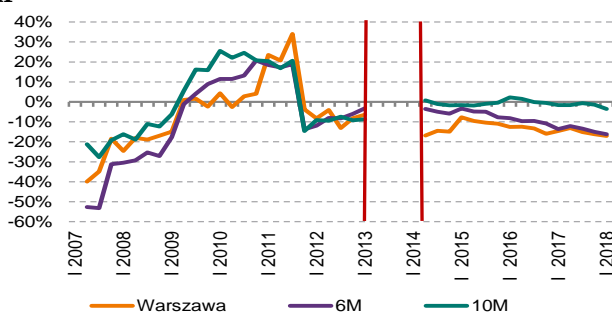
Źródło: BGK.

**Wykres 68** Limity maks. cen mkw. na RW w prog. subsydiów rząd. w wybranych miastach w Polsce (w zł)

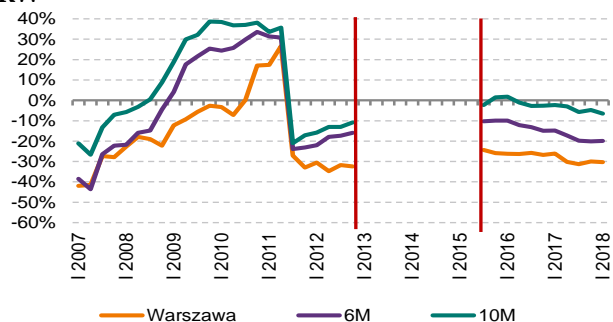


Źródło: BGK.

**Wykres 69** Luka limitu rząd. prog. subsydiów względem mediany ceny trans. mkw. mieszkania na RP



**Wykres 70** Luka limitu rząd. prog. subsydiów względem mediany ceny trans. mkw. mieszkania na RW

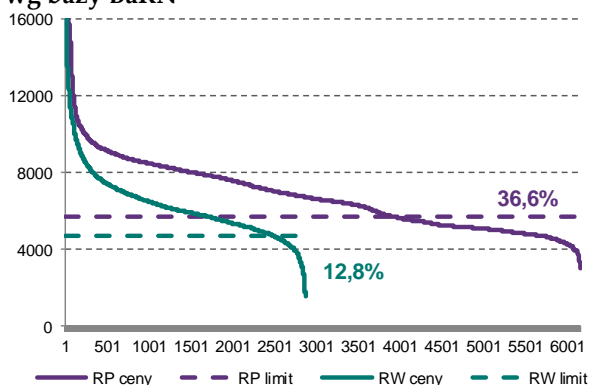


Uwaga do wykresów 69-70: luka liczona jest jako różnica ceny maksymalnej (limitu) w programie RNS/MDM oraz mediany ceny transakcyjnej na RP i RW w relacji do mediany ceny transakcyjnej. Dodatnia różnica oznacza, że program finansuje mieszkania o cenach wyższych od mediany, a ujemnych odwrotnie.

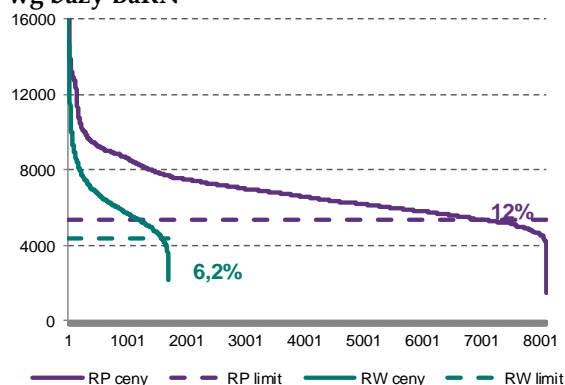
Źródło: NBP, BGK.

Źródło: NBP, BGK.

**Wykres 71** Rozkład transakcji mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM\* w Gdańsku wg bazy BaRN



**Wykres 72** Rozkład transakcji mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM w Krakowie wg bazy BaRN

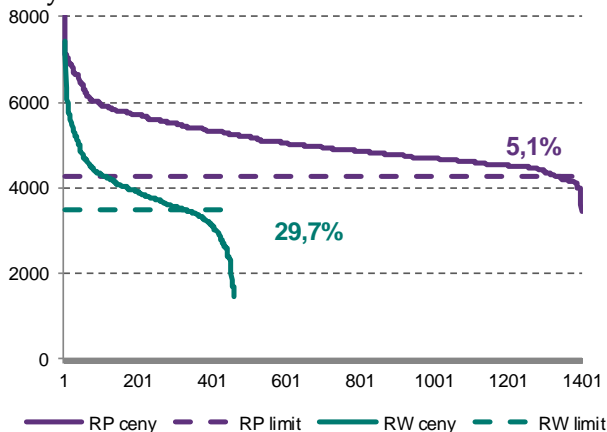


\*Uwaga do wykresów 71-76: udziały mieszkań na RP i RW objętych limitami programu MDM w II kwartale 2018 r. obliczono na podstawie transakcji mieszkaniami o powierzchni mniejszej niż 75 mkw. zawartych w okresie II kw. 2017 – I kw. 2018 wg bazy BaRN.

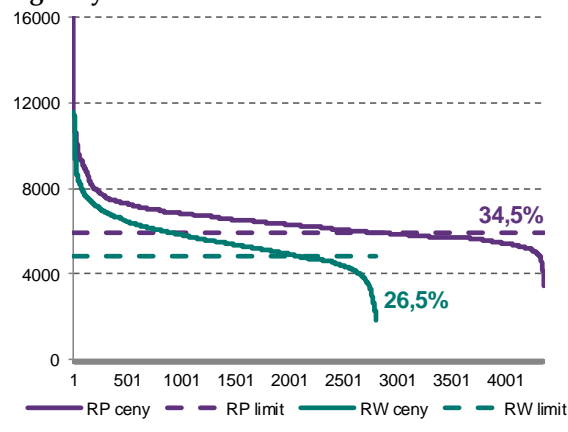
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

**Wykres 73** Rozkład transakcji mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM w Łodzi wg bazy BaRN



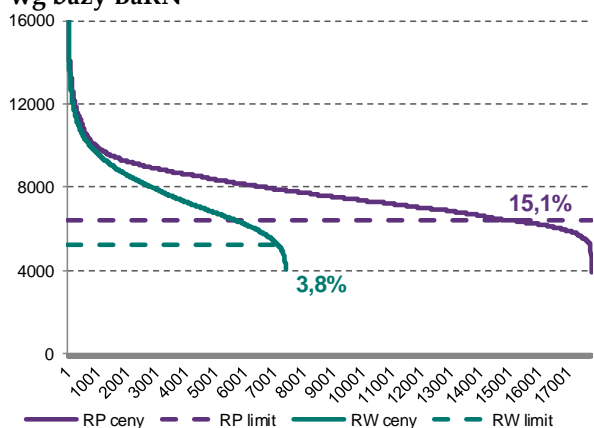
**Wykres 74** Rozkład transakcji mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM w Poznaniu wg bazy BaRN



Źródło: NBP.

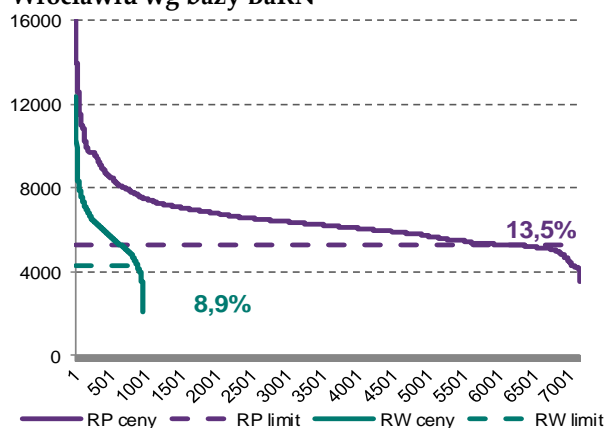
Źródło: NBP.

**Wykres 75 Rozkład transakcji mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM w Warszawie wg bazy BaRN**



Źródło: NBP.

**Wykres 76 Rozkład transakcji 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 2018 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	95,8%	38,2%	97,2%	33,9%
Bydgoszcz	89,3%	30,8%	94,3%	48,2%
Gdańsk	92,9%	34,3%	87,2%	11,2%
Katowice	90,5%	26,7%	93,6%	59,2%
Kielce	94,0%	75,5%	97,6%	78,5%
Kraków	93,7%	11,2%	94,4%	5,9%
Lublin	93,0%	16,5%	94,8%	11,7%
Łódź	92,5%	4,4%	89,6%	26,8%
Olsztyn	96,7%	45,4%	94,1%	40,6%
Opole	95,3%	1,7%	92,2%	9,7%
Poznań	93,5%	32,1%	92,1%	24,9%
Rzeszów	95,5%	38,5%	94,7%	10,5%
Szczecin	92,4%	23,1%	86,3%	23,5%
Warszawa	89,1%	13,5%	89,5%	3,4%
Wrocław	93,7%	11,8%	85,5%	7,6%
Zielona Góra	91,9%	91,8%	95,5%	68,8%

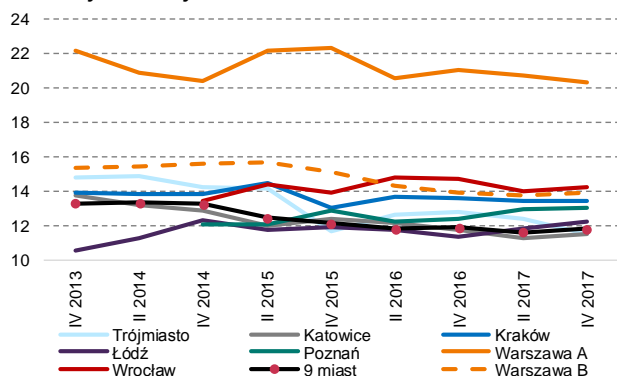
Uwaga do tabeli 2: udziały mieszkań będących w ofercie na RP i RW objętych limitami programu MDM obliczono na podstawie transakcji mieszkaniami z bazy BaRN, które zawarto w okresie II kw. 2017 – I kw. 2018 r. Zmiany w udziałach mieszkań wynikają ze zmian limitów oraz ze zmieniającej się z kwartału na kwartał próby dot. transakcji mieszkań.

Źródło: NBP, BGK.



## 7. Czynsze i ceny transakcyjne nieruchomości komercyjnych

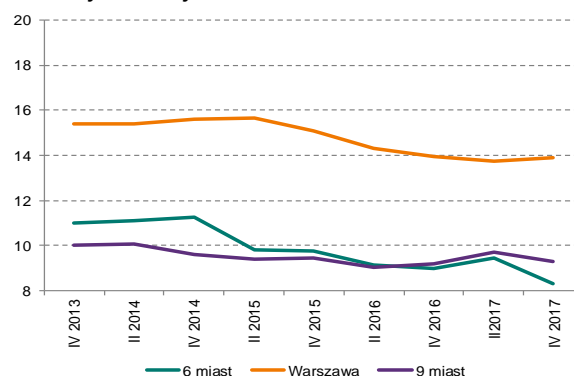
**Wykres 77 Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy A (średnie w euro/mkw./m-c)**



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

Źródło: NBP.

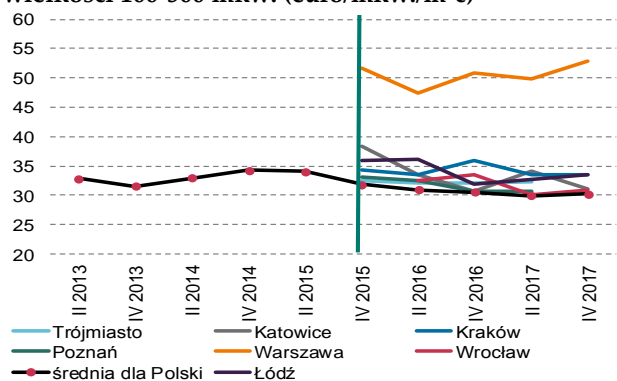
**Wykres 78 Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy B (średnie w euro/mkw./m-c)**



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

Źródło: NBP.

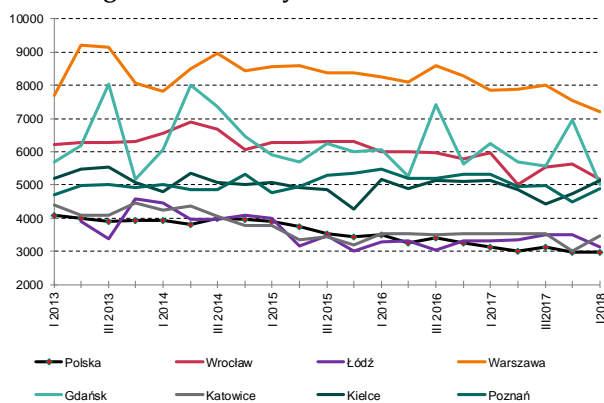
**Wykres 79 Czynsze transakcyjne wynajmu powierzchni w centrach handlowych (galeriach handlowych) o wielkości 100-500 mkw. (euro/mkw./m-c)**



Źródło: NBP.

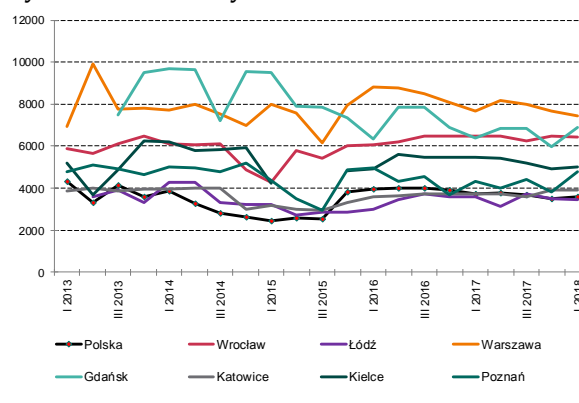
Uwaga do wykresu 79: począwszy od IV kw. 2015 r. liczba zbieranych rekordów oraz respondentów znacznie wzrosła, przez co zmieniła się analizowana próba. Analizowane są czynsze dla centrów handlowych zlokalizowanych w ekonomicznie istotnych częściach miasta.

**Wykres 80 Mediana ceny ofertowej sprzedaży małych lokali usługowo-handlowych na RW (zł/mkw.)**



Źródło: PONT, opracowanie NBP.

**Wykres 81 Mediana ceny ofertowej sprzedaży małych lokali biurowych na RW (zł/mkw.)**



Źródło: PONT, opracowanie NBP.

**Tabela 3 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Gdańsku**

wyszczególnienie	I kwartał 2017 r.		II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.		IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 462	6 430	6 775	6 501	7 329	6 816	7 371	6 829	8 054	7 255
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	98,7	99,2	104,9	101,1	108,2	104,9	100,6	100,2	109,3	106,2
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	97,4	99,7	102,9	105,1	112,1	108,5	112,5	105,4	124,6	112,8
liczba mieszkań w według przedziałów:	3 600	1 951	4 211	1 655	3 656	1 669	3 503	1 817	3 990	1 566
do 4 000 zł/mkw.	45	58	28	61	23	14	8	7	3	5
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 609	853	1 572	691	1 284	535	1 122	688	1 042	611
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 385	699	1 446	604	1 105	715	1 285	640	1 373	427
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	431	257	1 054	231	924	366	780	449	950	405
pow. yżej 10 001 zł/mkw.	130	84	111	68	320	39	308	33	622	118
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 600	1 951	4 211	1 655	3 656	1 669	3 503	1 817	3 990	1 566
do 40 mkw.	610	536	828	444	584	511	491	500	630	398
od 40,1 do 60 mkw.	1702	917	1865	784	1650	756	1485	889	1675	694
od 60,1 do 80 mkw.	1075	387	1243	345	1151	326	1243	363	1367	392
pow. yżej 80,1 mkw.	213	111	275	82	271	76	284	65	318	82
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 462	6 430	6 775	6 501	7 329	6 816	7 371	6 829	8 054	7 255
do 40 mkw.	6 954	6 509	7 301	6 798	7 587	6 909	7 524	6 882	9 322	7 939
od 40,1 do 60 mkw.	6 232	6 334	6 583	6 441	7 019	6 751	7 030	6 752	7 738	6 952
od 60,1 do 80 mkw.	6 326	6 368	6 518	6 186	7 102	6 674	7 179	6 742	7 500	7 007
pow. yżej 80,1 mkw.	7 572	7 062	7 660	6 787	9 627	7 450	9 731	7 977	9 587	7 683
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	0,5%	x	4,2%	x	7,5%	x	7,9%	x	11,0%	x
do 40 mkw.	6,8%	x	7,4%	x	9,8%	x	9,3%	x	17,4%	x
od 40,1 do 60 mkw.	-1,6%	x	2,2%	x	4,0%	x	4,1%	x	11,3%	x
od 60,1 do 80 mkw.	-0,7%	x	5,4%	x	6,4%	x	6,5%	x	7,0%	x
pow. yżej 80,1 mkw.	7,2%	x	12,9%	x	29,2%	x	22,0%	x	24,8%	x

Źródło: NBP.

**Tabela 4 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Gdańsku**

wyszczególnienie	I kwartał 2017 r.		II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.		IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 566	5 778	6 970	6 030	7 035	6 065	7 345	6 337	7 712	6 448
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,7	103,0	106,2	104,4	100,9	100,6	104,4	104,5	105,0	101,8
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	106,0	107,7	110,3	109,2	113,0	109,2	113,8	113,0	117,5	111,6
liczba mieszkań w według przedziałów:	1 308	628	1 207	747	1 098	968	1 182	899	1 043	723
do 4 000 zł/mkw.	77	67	44	53	41	65	30	39	27	25
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	640	338	502	391	438	476	378	407	306	293
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	363	166	408	218	367	330	466	337	362	310
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	112	36	116	57	108	66	125	73	141	58
pow. yżej 10 001 zł/mkw.	116	21	137	28	144	31	183	43	207	37
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 308	628	1 207	747	1 098	968	1 182	899	1 043	723
do 40 mkw.	204	151	167	184	153	223	164	203	164	174
od 40,1 do 60 mkw.	432	253	404	342	378	421	460	398	362	321
od 60,1 do 80 mkw.	383	155	353	179	335	210	324	203	299	163
pow. yżej 80,1 mkw.	289	69	283	42	232	114	234	95	218	65
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 566	5 778	6 970	6 030	7 035	6 065	7 345	6 337	7 712	6 448
do 40 mkw.	6 995	6 244	7 629	6 642	7 494	6 637	8 011	7 037	8 459	7 078
od 40,1 do 60 mkw.	6 523	5 829	6 929	5 943	7 142	6 063	7 469	6 301	7 882	6 447
od 60,1 do 80 mkw.	6 438	5 332	6 876	5 762	6 937	5 619	7 223	5 814	7 234	5 930
pow. yżej 80,1 mkw.	6 496	5 579	6 755	5 209	6 700	5 778	6 805	6 111	7 523	6 064
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	13,6%	x	15,6%	x	16,0%	x	15,9%	x	19,6%	x
do 40 mkw.	12,0%	x	14,9%	x	12,9%	x	13,8%	x	19,5%	x
od 40,1 do 60 mkw.	11,9%	x	16,6%	x	17,8%	x	18,5%	x	22,3%	x
od 60,1 do 80 mkw.	20,7%	x	19,3%	x	23,5%	x	24,2%	x	22,0%	x
pow. yżej 80,1 mkw.	16,4%	x	29,7%	x	16,0%	x	11,4%	x	24,1%	x

Źródło: NBP.

**Tabela 5 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Krakowie**

wyszczególnienie	I kwartał 2017 r.		II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.		IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 619	6 373	6 746	6 583	6 931	6 810	6 924	6 755	6 907	6 840
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	98,6	98,8	101,9	103,3	102,7	103,4	99,9	99,2	99,8	101,3
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	101,5	102,1	101,1	103,8	106,2	108,1	103,2	104,7	104,4	107,3
liczba mieszkań w według przedziałów:	7 194	2 269	6 210	2 225	5 916	1 689	5 757	2 292	4 195	1 942
do 4 000 zł/mkw.	12	2	11	4	7	2	6	0	8	2
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	2 193	1 000	1 741	815	1 536	530	1 483	722	1 162	646
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	4 094	1 018	3 508	1 063	3 359	860	3 303	1 263	2 322	928
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	796	226	844	311	821	269	752	264	536	309
pow. yżej 10 001 zł/mkw.	99	23	106	32	193	28	213	43	167	57
liczba mieszkań ogółem, w tym:	7 194	2 269	6 210	2 225	5 916	1 689	5 757	2 292	4 195	1 942
do 40 mkw.	1161	673	938	619	1126	513	991	609	610	493
od 40,1 do 60 mkw.	4083	1171	3480	1177	3312	857	3266	1235	2312	1052
od 60,1 do 80 mkw.	1518	329	1370	342	1125	245	1157	355	979	321
pow. yżej 80,1 mkw.	432	96	422	87	353	74	343	93	294	76
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 619	6 373	6 746	6 583	6 931	6 810	6 924	6 755	6 907	6 840
do 40 mkw.	6888	6605	7166	6883	7600	7263	7527	7284	7592	7424
od 40,1 do 60 mkw.	6430	6170	6513	6405	6630	6472	6695	6502	6681	6571
od 60,1 do 80 mkw.	6672	6412	6821	6505	6884	6902	6928	6529	6902	6755
pow. yżej 80,1 mkw.	7502	7084	7491	7177	7782	7287	7349	7524	7278	7140
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	3,9%	x	2,5%	x	1,8%	x	2,5%	x	1,0%	x
do 40 mkw.	4,3%	x	4,1%	x	4,6%	x	3,3%	x	2,3%	x
od 40,1 do 60 mkw.	4,2%	x	1,7%	x	2,4%	x	3,0%	x	1,7%	x
od 60,1 do 80 mkw.	4,1%	x	4,9%	x	-0,3%	x	6,1%	x	2,2%	x
pow. yżej 80,1 mkw.	5,9%	x	4,4%	x	6,8%	x	-2,3%	x	1,9%	x

Źródło: NBP.

**Tabela 6 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Krakowie**

wyszczególnienie	I kwartał 2017 r.		II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.		IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 859	5 979	6 992	6 038	7 205	6 347	7 593	6 276	7 767	6 215
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,3	100,5	101,9	101,0	103,0	105,1	105,4	98,9	102,3	99,0
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	100,5	101,6	103,5	105,2	105,4	109,1	109,9	105,5	113,2	103,9
liczba mieszkań w według przedziałów:	1 160	452	1 301	486	766	475	1 505	402	906	361
do 4 000 zł/mkw.	3	11	3	5	0	0	1	12	0	2
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	390	243	399	263	214	222	341	186	160	177
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	553	168	631	176	350	200	700	157	442	142
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	155	26	192	36	145	40	287	36	190	31
pow. yżej 10 001 zł/mkw.	59	4	76	6	57	13	176	11	114	9
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 160	452	1 301	486	766	475	1 505	402	906	361
do 40 mkw.	217	177	266	183	155	187	305	164	203	116
od 40,1 do 60 mkw.	511	195	559	213	302	215	591	159	365	178
od 60,1 do 80 mkw.	278	59	304	65	214	59	380	69	229	55
pow. yżej 80,1 mkw.	154	21	172	25	95	14	229	10	109	12
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 859	5 979	6 992	6 038	7 205	6 347	7 593	6 276	7 767	6 215
do 40 mkw.	7 480	6 423	7 645	6 384	8 079	6 758	8 837	6 761	8 881	6 768
od 40,1 do 60 mkw.	6 709	5 739	6 799	5 788	6 824	6 123	7 173	5 905	7 427	6 055
od 60,1 do 80 mkw.	6 742	5 642	6 781	5 776	7 020	6 006	7 229	6 112	7 167	5 668
pow. yżej 80,1 mkw.	6 694	5 421	6 987	6 314	7 405	5 759	7 626	5 348	8 093	5 745
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	14,7%	x	15,8%	x	13,5%	x	21,0%	x	25,0%	x
do 40 mkw.	16,5%	x	19,8%	x	19,6%	x	30,7%	x	31,2%	x
od 40,1 do 60 mkw.	16,9%	x	17,5%	x	11,5%	x	21,5%	x	22,6%	x
od 60,1 do 80 mkw.	19,5%	x	17,4%	x	16,9%	x	18,3%	x	26,4%	x
pow. yżej 80,1 mkw.	23,5%	x	10,7%	x	28,6%	x	42,6%	x	40,9%	x

Źródło: NBP.

**Tabela 7 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Łodzi**

wyszczególnienie	I kwartał 2017 r.		II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.		IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	4 943	4 792	5 180	4 940	5 147	4 911	5 332	5 148	5 524	5 211
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	96,7	98,8	104,8	103,1	104,1	102,5	102,9	104,2	107,3	106,1
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	103,6	101,1	105,8	106,3	105,2	105,7	108,8	108,9	108,1	107,4
liczba mieszkań według przedziałów:	1 138	316	1 394	237	1 881	352	2 015	435	1 574	328
do 4 000 zł/mkw.	3	4	2	0	1	3	0	3	2	1
od 4 001 do 4 500 zł/mkw.	151	77	141	43	104	50	67	31	65	31
od 4 501 do 5 000 zł/mkw.	509	127	418	95	709	186	477	162	268	122
od 5 001 do 5 500 zł/mkw.	310	91	467	63	648	69	862	135	626	69
od 5 501 do 6 000 zł/mkw.	140	15	257	31	302	25	339	62	291	73
powyżej 6 001 zł/mkw.	25	2	109	5	117	19	270	42	322	32
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 138	316	1 394	237	1 881	352	2 015	435	1 574	328
do 40 mkw.	87	38	143	51	189	82	228	126	166	54
od 40,1 do 60 mkw.	508	174	658	118	839	175	904	211	742	166
od 60,1 do 80 mkw.	404	83	459	50	676	82	699	78	527	88
powyżej 80,1 mkw.	139	21	134	18	177	13	184	20	139	20
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	4 943	4 792	5 180	4 940	5 147	4 911	5 332	5 148	5 524	5 211
do 40 mkw.	4 942	4 851	5 284	5 069	5 304	4 853	5 602	5 250	6 024	5 566
od 40,1 do 60 mkw.	4 942	4 780	5 189	4 884	5 135	4 938	5 354	5 152	5 546	5 126
od 60,1 do 80 mkw.	4 914	4 791	5 142	4 829	5 102	4 875	5 232	5 006	5 344	5 121
powyżej 80,1 mkw.	5 028	4 782	5 157	5 248	5 208	5 130	5 266	5 011	5 489	5 354
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	3,2%	x	4,9%	x	4,8%	x	3,6%	x	6,0%	x
do 40 mkw.	1,9%	x	4,2%	x	9,3%	x	6,7%	x	8,2%	x
od 40,1 do 60 mkw.	3,4%	x	6,3%	x	4,0%	x	3,9%	x	8,2%	x
od 60,1 do 80 mkw.	2,6%	x	6,5%	x	4,7%	x	4,5%	x	4,4%	x
powyżej 80,1 mkw.	5,1%	x	-1,7%	x	1,5%	x	5,1%	x	2,5%	x

Źródło: NBP.

**Tabela 8 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Łodzi**

wyszczególnienie	I kwartał 2017 r.		II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.		IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	4 149	3 509	4 203	3 588	4 241	3 762	4 314	3 784	4 432	4 022
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,3	102,7	102,6	105,0	103,5	110,1	104,0	107,8	105,4	112,1
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	105,3	107,1	106,7	109,5	107,7	114,8	107,6	113,1	109,8	122,5
liczba mieszkań w według przedziałów:	932	127	842	131	829	123	629	144	631	115
do 3 000 zł/mkw.	107	30	89	27	68	18	44	19	27	13
od 3 001 do 3 500 zł/mkw.	141	46	110	33	116	21	79	28	71	16
od 3 501 do 4 000 zł/mkw.	226	28	208	39	202	38	152	47	133	35
od 4 001 do 4 500 zł/mkw.	196	13	178	19	188	31	142	31	149	18
od 4 500 do 5 000 zł/mkw.	114	3	110	4	97	8	94	6	112	19
powyżej 5 001 zł/mkw.	148	7	147	9	158	7	118	13	139	14
liczba mieszkań ogółem, w tym:	932	127	842	131	829	123	629	144	631	115
do 40 mkw.	149	40	123	39	122	45	91	48	62	32
od 40,1 do 60 mkw.	332	64	313	65	282	56	223	59	243	52
od 60,1 do 80 mkw.	201	16	167	15	190	14	140	23	154	20
powyżej 80,1 mkw.	250	7	239	12	235	8	175	14	172	11
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	4 149	3 509	4 203	3 588	4 241	3 762	4 314	3 784	4 432	4 022
do 40 mkw.	4 121	3 546	4 067	3 594	4 118	3 900	3 988	4 087	4 208	4 114
od 40,1 do 60 mkw.	4 077	3 581	4 138	3 607	4 252	3 868	4 434	3 688	4 576	4 157
od 60,1 do 80 mkw.	4 296	3 501	4 403	3 809	4 246	3 108	4 347	3 596	4 508	3 908
powyżej 80,1 mkw.	4 144	2 653	4 220	3 193	4 289	3 393	4 305	3 458	4 243	3 320
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	18,2%	x	17,1%	x	12,7%	x	14,0%	x	10,2%	x
do 40 mkw.	16,2%	x	13,2%	x	5,6%	x	-2,4%	x	2,3%	x
od 40,1 do 60 mkw.	13,8%	x	14,7%	x	9,9%	x	20,3%	x	10,1%	x
od 60,1 do 80 mkw.	22,7%	x	15,6%	x	36,6%	x	20,9%	x	15,4%	x
powyżej 80,1 mkw.	56,2%	x	32,2%	x	26,4%	x	24,5%	x	27,8%	x

*Źródło: NBP.*

**Tabela 9 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Poznaniu**

wyszczególnienie	I kwartał 2017 r.		II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.		IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 429	6 263	6 435	6 260	6 479	6 379	6 551	6 382	6 678	6 447
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,4	99,4	100,1	100,0	100,7	101,9	101,1	100,1	101,9	101,0
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	100,1	100,3	99,6	99,4	100,4	103,0	102,3	101,2	103,9	102,9
liczba mieszkań w edług przedziałów:	4 415	1 143	4 332	1 371	3 977	1 078	3 632	1 277	4 081	985
do 4 000 zł/mkw.	11	1	11	1	8	4	9	3	8	3
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 550	547	1 527	622	1 250	400	1 075	510	1 136	395
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 588	553	2 567	718	2 512	632	2 259	703	2 541	505
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	222	38	185	26	178	38	257	42	360	66
pow. yżej 10 001 zł/mkw.	44	4	42	4	29	4	32	19	36	16
liczba mieszkań ogółem, w tym:	4 415	1 143	4 332	1 371	3 977	1 078	3 632	1 277	4 081	985
do 40 mkw.	663	332	648	324	578	242	517	314	585	186
od 40,1 do 60 mkw.	2521	584	2539	755	2329	587	2103	731	2424	560
od 60,1 do 80 mkw.	939	182	877	227	832	194	779	182	824	181
pow. yżej 80,1 mkw.	292	45	268	65	238	55	233	50	248	58
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 429	6 263	6 435	6 260	6 479	6 379	6 551	6 382	6 678	6 447
do 40 mkw.	6 700	6 317	6 700	6 484	6 763	6 552	6 725	6 560	6 918	6 718
od 40,1 do 60 mkw.	6 366	6 227	6 379	6 201	6 439	6 323	6 506	6 321	6 607	6 356
od 60,1 do 80 mkw.	6 382	6 225	6 385	6 163	6 376	6 384	6 485	6 386	6 658	6 317
pow. yżej 80,1 mkw.	6 511	6 488	6 481	6 175	6 548	6 195	6 783	6 149	6 864	6 863
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	2,7%	x	2,8%	x	1,6%	x	2,6%	x	3,6%	x
do 40 mkw.	6,1%	x	3,3%	x	3,2%	x	2,5%	x	3,0%	x
od 40,1 do 60 mkw.	2,2%	x	2,9%	x	1,8%	x	2,9%	x	4,0%	x
od 60,1 do 80 mkw.	2,5%	x	3,6%	x	-0,1%	x	1,6%	x	5,4%	x
pow. yżej 80,1 mkw.	0,4%	x	5,0%	x	5,7%	x	10,3%	x	0,0%	x

Źródło: NBP.

**Tabela 10 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Poznaniu**

wyszczególnienie	I kwartał 2017 r.		II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.		IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 955	5 154	6 080	5 465	6 053	5 433	6 349	5 550	6 523	5 438
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	97,3	97,6	102,1	106,0	99,6	99,4	104,9	102,1	102,7	98,0
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	100,2	101,8	100,6	105,6	99,3	103,8	103,7	105,1	109,5	105,5
liczba mieszkań w edług przedziałów:	649	864	740	876	547	993	448	806	375	383
do 4 000 zł/mkw.	37	109	35	79	39	89	18	72	11	12
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	356	588	402	556	284	630	203	461	149	288
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	190	145	220	217	160	243	160	253	159	77
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	56	20	63	20	51	27	54	17	45	5
pow. yżej 10 001 zł/mkw.	10	2	20	4	13	4	13	3	11	1
liczba mieszkań ogółem, w tym:	649	864	740	876	547	993	448	806	375	383
do 40 mkw.	98	247	113	278	70	291	51	254	52	121
od 40,1 do 60 mkw.	236	373	276	376	186	453	169	355	141	166
od 60,1 do 80 mkw.	169	181	182	171	143	183	108	145	93	83
pow. yżej 80,1 mkw.	146	63	169	51	148	66	120	52	89	13
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	5955	5154	6080	5465	6053	5433	6349	5550	6523	5438
do 40 mkw.	6537	5516	6690	5969	6387	6029	6895	6023	7165	5883
od 40,1 do 60 mkw.	6150	5268	6173	5409	6330	5398	6527	5516	6823	5364
od 60,1 do 80 mkw.	5638	4696	5799	4998	5763	4914	6096	5068	6279	4995
pow. yżej 80,1 mkw.	5615	4376	5821	4702	5826	4485	6095	4808	5928	5083
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	15,5%	x	11,2%	x	11,4%	x	14,4%	x	19,9%	x
do 40 mkw.	18,5%	x	12,1%	x	5,9%	x	14,5%	x	21,8%	x
od 40,1 do 60 mkw.	16,7%	x	14,1%	x	17,3%	x	18,3%	x	27,2%	x
od 60,1 do 80 mkw.	20,1%	x	16,0%	x	17,3%	x	20,3%	x	25,7%	x
pow. yżej 80,1 mkw.	28,3%	x	23,8%	x	29,9%	x	26,8%	x	16,6%	x

Źródło: NBP.

**Tabela 11 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Warszawie**

wyszczególnienie	I kw artał 2017		II kw artał 2017		III kw artał 2017		IV kw artał 2017		I kw artał 2018	
	ofertow e	transakcyjne	ofertow e	transakcyjne	ofertow e	transakcyjne	ofertow e	transakcyjne	ofertow e	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 707	7 562	7 740	7 683	7 788	7 820	8 020	7 751	8 200	7 965
dynamika (poprzedni kw artał = 100)	100,9	98,4	100,4	101,6	100,6	101,8	103,0	99,1	102,2	102,8
(taki sam kw artał roku poprzedniego=100)	97,8	99,0	101,2	101,3	100,2	101,6	105,0	100,8	106,4	105,3
liczba mieszkań w edług przedziałów:	12 765	4 490	14 057	4 782	14 288	4 606	13 587	5 455	11 797	4 857
do 4 000 zł/mkw.	0	1	0	0	0	0	0	2	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 119	230	1 189	285	888	252	958	393	692	259
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	7 467	2 827	7 852	2 841	8 251	2 507	7 583	3 008	6 195	2 600
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	3 327	1 283	4 043	1 430	4 290	1 577	3 745	1 731	3 650	1 599
pow yżej 10 001 zł/mkw.	852	149	973	226	859	270	1 301	321	1 260	399
liczba mieszkań ogółem, w tym:	12 765	4 490	14 057	4 782	14 288	4 606	13 587	5 455	11 797	4 857
do 40 mkw.	1 736	1 012	1 769	928	1 708	1 066	1 713	1 288	1 358	976
od 40,1 do 60 mkw.	5 853	2 223	6 445	2 467	6 282	2 227	5 978	2 582	5 065	2 381
od 60,1 do 80 mkw.	3 574	921	4 110	975	4 571	938	4 220	1 148	3 946	1 099
pow yżej 80,1 mkw.	1 602	334	1 733	412	1 727	375	1 676	437	1 428	401
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 707	7 562	7 740	7 683	7 788	7 820	8 020	7 751	8 200	7 965
do 40 mkw.	7 539	7 814	7 734	7 643	7 662	8 015	9 290	7 894	9 599	8 366
od 40,1 do 60 mkw.	7 534	7 424	7 603	7 602	7 672	7 687	7 651	7 648	7 906	7 747
od 60,1 do 80 mkw.	7 686	7 372	7 698	7 621	7 784	7 744	7 820	7 584	7 937	7 860
pow yżej 80,1 mkw.	8 564	8 241	8 354	8 397	8 349	8 244	8 540	8 374	8 637	8 570
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	1,9%	x	0,7%	x	-0,4%	x	3,5%	x	2,9%	x
do 40 mkw.	-3,5%	x	1,2%	x	-4,4%	x	17,7%	x	14,7%	x
od 40,1 do 60 mkw.	1,5%	x	0,0%	x	-0,2%	x	0,0%	x	2,1%	x
od 60,1 do 80 mkw.	4,3%	x	1,0%	x	0,5%	x	3,1%	x	1,0%	x
pow yżej 80,1 mkw.	3,9%	x	-0,5%	x	1,3%	x	2,0%	x	0,8%	x

Źródło: NBP.

**Tabela 12 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Warszawie**

wyszczególnienie	I kw artał 2017		II kw artał 2017		III kw artał 2017		IV kw artał 2017		I kw artał 2018	
	ofertow e	transakcyjne	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje
średnia cena (zł/mkw.)	8 816	7 429	8 885	7 821	9 009	7 960	9 235	7 592	9 346	7 669
dynamika (poprzedni kw artał = 100)	101,2	98,3	100,8	105,3	101,4	101,8	102,5	95,4	101,2	101,0
(taki sam kw artał roku poprzedniego=100)	101,8	99,9	101,9	106,3	102,6	108,9	106,0	100,5	106,0	103,2
liczba mieszkań w edług przedziałów:	5 107	1 358	4 558	2 933	4 764	2 962	3 499	1 206	3 312	1 168
do 4 000 zł/mkw.	3	5	2	1	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	390	289	345	426	335	388	229	188	190	200
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 933	645	1 617	1 359	1 618	1 333	1 073	586	1 019	540
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	1 656	296	1 530	822	1 618	849	1 183	332	1 118	316
pow yżej 10 001 zł/mkw.	1 125	123	1 064	325	1 193	392	1 014	100	985	112
liczba mieszkań ogółem, w tym:	5 107	1 358	4 558	2 933	4 764	2 962	3 499	1 206	3 312	1 168
do 40 mkw.	763	481	701	949	730	898	565	406	449	403
od 40,1 do 60 mkw.	1 941	567	1 640	1 272	1 674	1 277	1 253	542	1 187	494
od 60,1 do 80 mkw.	1 182	197	1 083	462	1 107	500	808	193	801	201
pow yżej 80,1 mkw.	1 221	113	1 134	250	1 253	287	873	65	875	70
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 816	7 429	8 885	7 821	9 009	7 960	9 235	7 592	9 346	7 669
do 40 mkw.	9 200	7 949	9 301	8 261	9 450	8 298	9 818	8 180	9 923	8 396
od 40,1 do 60 mkw.	8 379	7 030	8 559	7 455	8 671	7 637	8 901	7 333	9 098	7 399
od 60,1 do 80 mkw.	8 405	7 108	8 450	7 422	8 514	7 558	8 692	7 042	8 930	6 855
pow yżej 80,1 mkw.	9 667	7 779	9 515	8 752	9 640	9 036	9 841	7 703	9 768	7 719
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	18,7%	x	13,6%	x	13,2%	x	21,7%	x	21,9%	x
do 40 mkw.	15,7%	x	12,6%	x	13,9%	x	20,0%	x	18,2%	x
od 40,1 do 60 mkw.	19,2%	x	14,8%	x	13,5%	x	21,4%	x	23,0%	x
od 60,1 do 80 mkw.	18,2%	x	13,8%	x	12,6%	x	23,4%	x	30,3%	x
pow yżej 80,1 mkw.	24,3%	x	8,7%	x	6,7%	x	27,8%	x	26,6%	x

Źródło: NBP.

**Tabela 13 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP we Wrocławiu**

wyszczególnienie	I kwartał 2017		II kwartał 2017		III kwartał 2017		IV kwartał 2017		I kwartał 2018	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 460	6 136	6 461	6 314	6 390	6 433	6 526	6 389	6 745	6 508
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,3	99,6	100,0	102,9	98,9	101,9	102,1	99,3	103,4	101,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	104,4	101,8	104,2	101,4	100,9	104,4	101,3	103,7	104,4	106,1
liczba mieszkań w edług przedziałów:	5 296	1 585	5 584	1 850	5 343	1 751	5 853	2 156	5 538	1 633
do 4 000 zł/mkw.	0	0	2	3	9	7	7	2		1
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	2 370	756	2 431	817	2 338	762	2 451	875	2 125	583
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 259	736	2 501	868	2 456	778	2 719	1 077	2 482	901
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	431	64	415	110	419	155	509	179	731	131
pow. yżej 10 001 zł/mkw.	236	29	235	52	121	49	167	23	200	17
liczba mieszkań ogółem, w tym:	5 296	1 585	5 584	1 850	5 343	1 751	5 853	2 156	5 538	1 633
do 40 mkw.	735	270	734	428	593	365	752	374	752	289
od 40,1 do 60 mkw.	2750	919	2884	980	2781	907	2900	1171	2752	824
od 60,1 do 80 mkw.	1491	330	1626	363	1606	412	1805	511	1694	442
pow. yżej 80,1 mkw.	320	66	340	79	363	67	396	100	340	78
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 460	6 136	6 461	6 314	6 390	6 433	6 526	6 389	6 745	6 508
do 40 mkw.	7190	6351	7431	6718	7082	7432	7010	6986	7469	6945
od 40,1 do 60 mkw.	6304	6112	6387	6192	6358	6239	6508	6369	6713	6420
od 60,1 do 80 mkw.	6293	5910	6133	6103	6160	5998	6335	5969	6469	6377
pow. yżej 80,1 mkw.	6901	6715	6559	6620	6515	6300	6614	6547	6774	6564
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	5,3%	x	2,3%	x	-0,7%	x	2,1%	x	3,6%	x
do 40 mkw.	13,2%	x	10,6%	x	-4,7%	x	0,3%	x	7,5%	x
od 40,1 do 60 mkw.	3,1%	x	3,2%	x	1,9%	x	2,2%	x	4,6%	x
od 60,1 do 80 mkw.	6,5%	x	0,5%	x	2,7%	x	6,1%	x	1,4%	x
pow. yżej 80,1 mkw.	2,8%	x	-0,9%	x	3,4%	x	1,0%	x	3,2%	x

Źródło: NBP.

**Tabela 14 Średnie ceny mieszkań na RW we Wrocławiu**

wyszczególnienie	I kwartał 2017 r.		II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.		IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 253	5 390	6 267	5 445	6 293	5 764	6 365	5 906	6 423	5 841
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,4	98,4	100,2	101,0	100,4	105,9	101,2	102,5	100,9	98,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	105,1	103,3	104,7	104,7	103,8	108,1	103,3	107,8	102,7	108,4
liczba mieszkań w edług przedziałów:	1 221	321	1 501	267	1 542	254	1 512	294	1 406	289
do 4 000 zł/mkw.	25	29	33	23	29	17	25	13	20	12
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	591	197	745	167	749	136	715	148	648	159
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	488	89	572	73	615	89	609	115	580	105
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	79	6	99	3	102	12	108	17	99	12
pow. yżej 10 001 zł/mkw.	38		52	1	47		55	1	59	1
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 221	321	1 501	267	1 542	254	1 512	294	1 406	289
do 40 mkw.	176	61	208	47	220	55	227	65	206	48
od 40,1 do 60 mkw.	478	149	580	117	598	118	599	128	561	123
od 60,1 do 80 mkw.	363	80	452	69	468	61	441	73	418	80
pow. yżej 80,1 mkw.	204	31	261	34	256	20	245	28	221	38
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 253	5 390	6 267	5 445	6 293	5 764	6 365	5 906	6 423	5 841
do 40 mkw.	7 260	5 814	7 182	6 371	7 140	6 524	7 175	6 819	7 236	6 607
od 40,1 do 60 mkw.	6 254	5 455	6 341	5 379	6 362	5 848	6 396	5 888	6 464	5 985
od 60,1 do 80 mkw.	5 979	5 118	6 013	5 196	6 021	5 220	6 113	5 385	6 143	5 366
pow. yżej 80,1 mkw.	5 871	4 953	5 812	4 895	5 898	4 836	5 994	5 226	6 090	5 410
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	16,0%	x	15,1%	x	9,2%	x	7,8%	x	10,0%	x
do 40 mkw.	24,9%	x	12,7%	x	9,4%	x	5,2%	x	9,5%	x
od 40,1 do 60 mkw.	14,7%	x	17,9%	x	8,8%	x	8,6%	x	8,0%	x
od 60,1 do 80 mkw.	16,8%	x	15,7%	x	15,4%	x	13,5%	x	14,5%	x
pow. yżej 80,1 mkw.	18,5%	x	18,7%	x	22,0%	x	14,7%	x	12,6%	x

Źródło: NBP.



---

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