

Wrzesień 2015

---

# **Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w II kwartale 2015 r.**

Jacek Łaszek  
Hanna Augustyniak  
Krzysztof Olszewski  
Joanna Waszczuk

## Analiza sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w II kwartale 2015 r. prowadzi do następujących wniosków:

- **Sektor nieruchomości mieszkaniowych pozostawał zrównoważony**, mimo ponownego wzrostu liczby mieszkań oczekujących na sprzedaż. Podobnie jak w poprzednich kwartałach **na rynku nieruchomości komercyjnych, zwłaszcza biurowych, utrzymywała się nierównowaga** pomiędzy popytem na przestrzeń a zwiększającą się podażą, wynikającą z realizacji nowych projektów inwestycyjnych. Skutkowało to wysoką stopą pustostanów w sektorze biurowym.
- **Ceny ofertowe m kw. mieszkań na rynkach pierwotnych analizowanych miast wykazywały nieznaczne wzrosty. Ceny transakcyjne m kw. mieszkań na rynkach pierwotnych Warszawy i siedmiu miast nieznacznie wzrosły, natomiast na rynkach wtórnych były stabilne.** Jedynie w Warszawie na rynku wtórnym ponownie odnotowano obniżanie się cen, związane ze sprzedażą większej liczby mieszkań o słabszej jakości lub lokalizacji. We wszystkich analizowanych miastach ceny na rynku pierwotnym są wyższe niż na rynku wtórnym. Realne średnie ceny transakcyjne m kw. mieszkania (deflowane CPI) wykazywały niewielki wzrost zarówno w segmencie rynku pierwotnego, jak i wtórnego, co wynikało z deflacji. Ceny hedoniczne<sup>1</sup> na rynku wtórnym w Warszawie nieco wzrosły, co oznacza, że ceny porównywalnych mieszkań również nieco wzrosły. Na pozostałych rynkach odnotowano stabilizację cen hedonicznych. Stawki najmu w dużych miastach wykazywały niewielki wzrost.
- **Średnie dostępności kredytów oraz mieszkań w dużych miastach wzrosły** na co wpłynęły stabilne ceny nieruchomości, niskie stopy procentowe kredytów mieszkaniowych, a przede wszystkim wzrost dochodów nominalnych. Średnia dostępność mieszkania w największych miastach wzrosła do poziomu 0,86 m kw. za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw, tj. była większa o 0,37 m kw. względem minimum z III kw. 2007 r.
- **Inwestycja mieszkaniowa (bez liczenia kosztów transakcyjnych) nadal jest krótkookresowo opłacalna.** Rentowność inwestycji mieszkaniowej jest wyższa niż 10 letnich obligacji skarbowych a także lokata bankowa oraz podobna do uzyskiwanej na rynku nieruchomości komercyjnych. Relacja kosztów obsługi kredytu mieszkaniowego do czynszu najmu nadal umożliwia finansowanie kosztów kredytu przychodami z najmu.

<sup>1</sup> Indeks hedoniczny cen mieszkań odzwierciedla „czystą” zmianę cen, tj. zmianę wynikającą z innych czynników niż różnice w jakości mieszkań. W niniejszym opracowaniu cena hedoniczna to cena średnia z okresu bazowego mnożona przez indeks hedoniczny. Cena ta odzwierciedla zatem średni poziom cen ustalonej próby mieszkań z okresu bazowego (stały koszyk mieszkań), po uwzględnieniu „czystej” dynamiki cen mieszkań, które były sprzedawane w kolejnych okresach. Podawana w opracowaniu cena hedoniczna informuje więc o tym, ile w kolejnych okresach wynosiłaby średnia cena stałej próby mieszkań z ustalonego okresu referencyjnego, biorąc pod uwagę rzeczywistą, „czystą” zmianę cen transakcyjnych. Indeks hedoniczny wykorzystywany do wyznaczenia ceny hedonicznej odróżnia się tym od dynamiki średniej ceny czy mediany w próbie, że uwzględnia zmianę jakości sprzedawanych w danym okresie mieszkań, (np. indeks hedoniczny powinien słabiej zareagować na zwiększenie liczby mieszkań małych z wyższą ceną m kw. niż wskaźnik ceny średniej lub mediany). Więcej informacji w artykule M. Widłak (2010) „Metody wyznaczania hedonicznych indeksów cen jako sposób kontroli zmian jakości dóbr”, Wiadomości Statystyczne nr 9.

- **Akcja kredytowa banków stabilnie rosła.** Stan zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu kredytów mieszkaniowych wzrósł, głównie na skutek wypłat kredytów złotych. Nastąpił także pewien wzrost stanu kredytów mieszkaniowych walutowych, było to jednak wyłącznie wynikiem wzrostu kursu PLN/CHF. Od 2012 r. kredyty te nie są udzielane i znajdują się w fazie spłaty, a ich udział w strukturze portfeli banków systematycznie spada. Oprócz systematycznych spłat do spadku tego przyczyniają się wcześniejsze spłaty, przewalutowania (zwłaszcza w sytuacji restrukturyzacji lub windykacji kredytów) i refinansowanie. Mimo sprzedaży firmom windykacyjnym wierzytelności o obniżonej jakości udział kredytów mieszkaniowych uznanych za zagrożone jest stabilny i wynosi ok. 3,4%.
- **Nadal utrzymuje się wysoka szacowana rentowność mieszkaniowych projektów inwestycyjnych.** Jest to związane z korzystną dla deweloperów relacją cen mieszkań do niskich od kilku lat kosztów materiałów i robót budowlanych. Dane finansowe firm deweloperskich wskazują z reguły na niską rentowność ich działalności, co znajduje także odzwierciedlenie w notowaniach giełdowych największych spółek z branży. Szacowana rentowność projektów deweloperskich w budownictwie mieszkaniowym utrzymuje się jednak na dobrym poziomie, co potwierdza rozpoczęcie i wprowadzanie na rynek kolejnych nowych projektów inwestycyjnych. Kolejny kwartał zmalała liczba bankructw w branży deweloperskiej.
- **Rosła liczba kontraktów na budowę nowych mieszkań oraz liczba mieszkań, których produkcja jest w toku.** Było to konsekwencją wcześniej rozpoczętych projektów. Wysokie szacowane marże zysku deweloperskiego i stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych oraz wyprzedzające działania deweloperów w obawie przed nowelizacją tzw. ustawy deweloperskiej<sup>2</sup> zaproponowaną przez UOKiK<sup>3</sup> dodatkowo powodowały wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań (w II kwartale 2015 r. o 5,4 tys. więcej niż w tym samym okresie ub. r.). Zwiększyła się także liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (o 8,5 tys. więcej niż w II kwartale 2014 r.) oraz liczba mieszkań oddanych do użytkowania (o 1,1 tys. więcej w porównaniu do tego samego okresu ub. r.).
- **Zapas niesprzedanych mieszkań na 6 największych rynkach w Polsce ponownie zwiększył się w omawianym okresie** (o ok. 725 mieszkań). Wysoka podaż nowych kontraktów na budowę mieszkań nie została zabsorbowana przez rynek mimo wysokiego popytu, związanego częściowo z dyskontowaniem efektu obniżek stóp procentowych. W przeciwnym kierunku działała podwyżka wkładu własnego przy kredycie mieszkaniowym<sup>4</sup>. Wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym<sup>5</sup> w sześciu największych miastach nieznacznie zmniejszył się. Dewe-

---

2 Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego weszła w życie 29.04.2014 r. (Dz. U. 232, poz.1377).

3 UOKiK w projekcie zmian proponuje likwidację otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych jako samodzielnego instrumentu ochrony środków nabywców oraz objęcie przepisami ustawy mieszkań już wybudowanych i lokali użytkowych. Rachunki otwarte miałyby występować tylko wspólnie z gwarancją bankową lub ubezpieczeniową. Projekt aktualnie podlega konsultacjom.

4 Zgodnie z zapisem w Rekomendacji S (pkt 15.7) dla ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powstałych w okresie od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. wartość wskaźnika LTV nie powinna przekraczać poziomu 90%.

5 Wskaźnik liczony jako liczba mieszkań będących w ofercie na koniec kwartału w relacji do średniej sprzedaży w okresie ostatnich czterech kwartałów.

loperzy w dalszym ciągu dobrze dopasowują strukturę wielkości mieszkań do popytu, w odróżnieniu od rynku wtórnego, gdzie podaż wynika ze struktury zasobu mieszkaniowego.

- **Limity maksymalnych cen m kw. mieszkań dopuszczonych do rządowego programu subsydiów MDM w II kwartale br. pozostały bez zmian w siedmiu największych rynkach.** Limity w przypadku Krakowa podniosły szacunek rocznej stopy zwrotu z projektów deweloperskich sprzedawanych w ramach tego programu z 7% do 11%, utrzymały w Gdańsku na poziomie ok. 14%, natomiast w przypadku Wrocławia obniżyły ją z 8% do 7%, a dla Warszawy z 11% do 10%. Wobec rozszerzenia zapisów dotyczących ww. programu o mieszkania z rynku wtórnego<sup>6</sup> można oczekiwać zwiększenia zainteresowania programem w kolejnych kwartałach jego obowiązywania. Limity cenowe obowiązujące w programie obciążone są dużą uznaniowością.
- **Na rynku nieruchomości komercyjnych nadal obserwowano utrzymujący się spadek wyceny wartości nieruchomości,** co jest odzwierciedlane w obniżających się wycenach udziałów w funduszach inwestycji zamkniętych inwestujących w nieruchomości komercyjne w Polsce. **Deweloperzy budują wciąż nowe budynki biurowe,** pomimo że popyt na nie pozostaje stabilny.

---

<sup>6</sup> W dniu 1.09.2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 17.08.2015 r. poz. 1194).

Poniższe wykresy opisują najważniejsze zjawiska, które wystąpiły na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce w I kwartale 2015 r.<sup>7</sup> Wykresy prezentują:

- 1) ceny mieszkań (wykresy 1–13),
- 2) dostępność mieszkania, dostępność kredytu, kredytową dostępność mieszkania, opłacalność inwestycji w mieszkanie (wykresy 14–19),
- 3) wypłaty kredytów mieszkaniowych i stopy procentowe (wykresy 20–27),
- 4) operacyjną zyskowność mieszkań i projektów deweloperskich, koszty produkcji budowlano-montażowej oraz sytuację ekonomiczną deweloperów w Polsce (wykresy 28–45),
- 5) budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w Polsce (wykresy 46–59),
- 6) politykę mieszkaniową (wykresy 60-70).

Analiza cen 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>8</sup>. Z kolei w ramach badania ankietowego rynku nieruchomości komercyjnych Baza Rynku Nieruchomości Komercyjnych (BaNK) zbierane i analizowane są dane dot. czynszów oraz cen ofertowych i transakcyjnych nieruchomości komercyjnych.

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

---

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

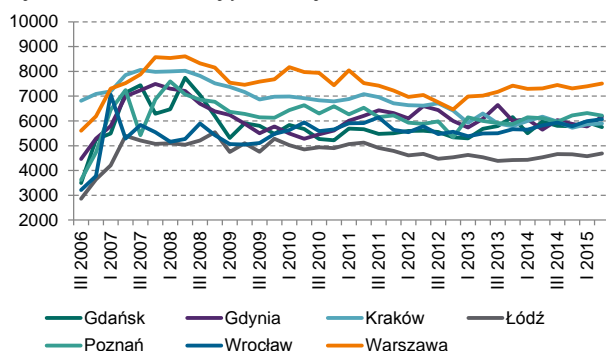
8 Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski zostało ogłoszone Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie Programu Badań Statystycznych Statystyki Publicznej na rok 2015 (Dz. U. z 2014 r., poz. 1330) pod nr 1.26.09(073). Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski prowadzone jest przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego. Wzór formularzy sprawozdawczych został ogłoszony Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 marca 2015 r. w sprawie określenia wzorów formularzy sprawozdawczych, objaśnień co do sposobu ich wypełniania oraz wzorów kwestionariuszy i ankiet statystycznych stosowanych w badaniach statystycznych ustalonych w programie badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2015 (Dz. U. z 2015 r. poz. 561). Ponieważ jest to badanie prowadzone przez NBP, Bank zamieszcza ankiety też na swojej stronie internetowej. W II kwartale 2015 r. zebrano ok. 95,5 tys. rekordów, w tym ok. 23,7% dotyczących transakcji oraz 76,3% dotyczących ofert. Łącznie w bazie zebrano ponad 1,5 mln rekordów, z 19,5% udziałem transakcji oraz 80,5% ofert.

## Wykaz skrótów

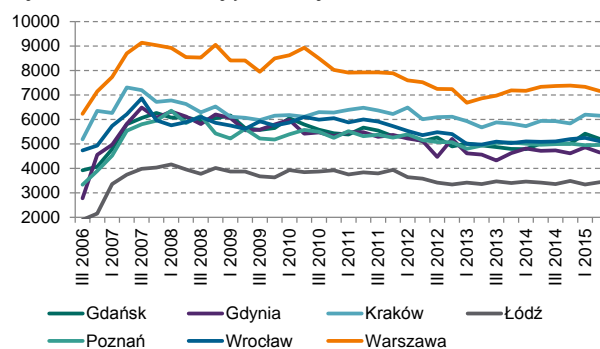
<b>5M</b>	5 miast: Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
<b>6M</b>	6 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
<b>7M</b>	7 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław
<b>10M</b>	10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra
<b>BaNK</b>	Baza Rynku Nieruchomości Komercyjnych
<b>BaRN</b>	Baza Rynku Nieruchomości
<b>BIK</b>	Biuro Informacji Kredytowej
<b>CPI</b>	Consumer Price Index
<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>	London Interbank Offered Rate
<b>LTV</b>	Loan-to-Value
<b>MDM</b>	Mieszkanie dla Młodych
<b>MSSF</b>	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej
<b>NBP</b>	Narodowy Bank Polski
<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>	Return on Equity
<b>WIBOR</b>	Warsaw Interbank Offered Rate
<b>WIG20</b>	Indeks grupujący 20 spółek z GPW o najwyższej wartości akcji pozostających w wolnym obrocie
<b>ZKPK</b>	Zakumulowany indeks zmiany kryteriów polityki kredytowej banków

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

Wykres 1 Transakcyjne ceny m kw. mieszkań na RP



Wykres 2 Transakcyjne ceny m kw. mieszkań na RW

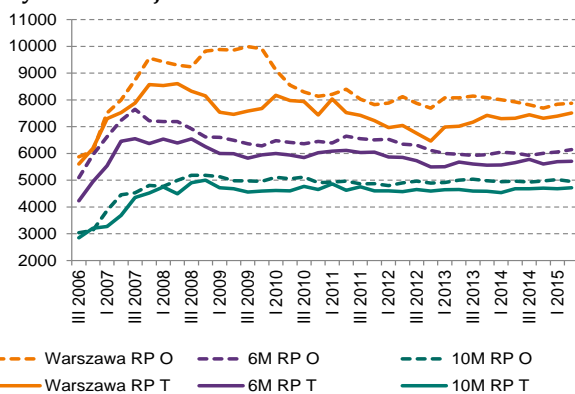


Uwaga: baza cen mieszkań NBP (BaRN) istnieje od III kw. 2006 r.; opis bazy w raporcie rocznym za 2014 r.;

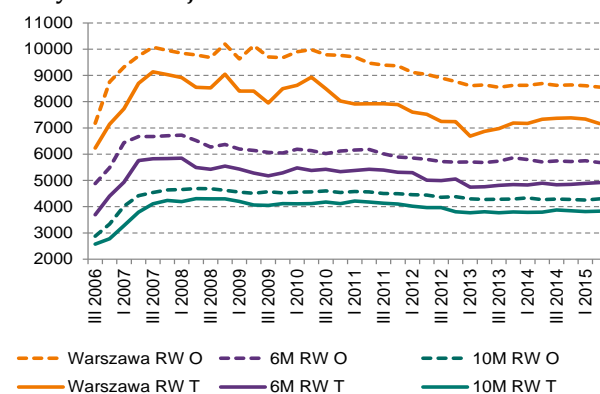
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

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



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

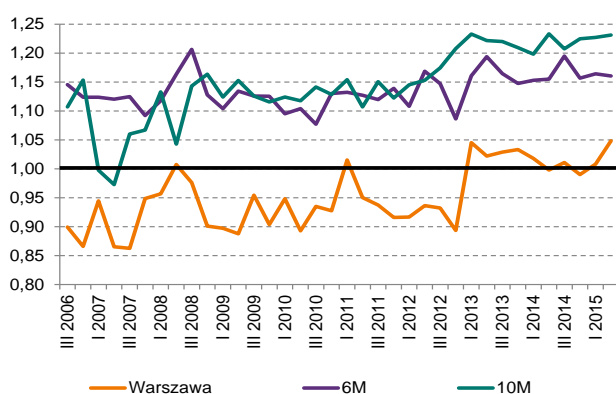


Uwagi do wykresów 3–13: cena ważona udziałem mieszkań w zasobie rynkowym; dla Warszawy cena średnia, 6M to miasta: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław; 10M to miasta: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra.

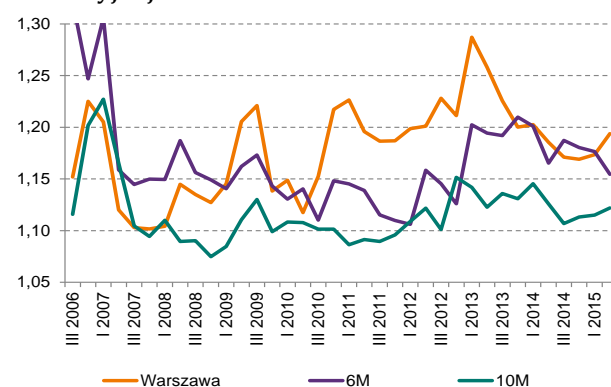
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

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



Wykres 6 Relacja średniej ważonej ceny ofertowej do transakcyjnej m kw. mieszkania na RW

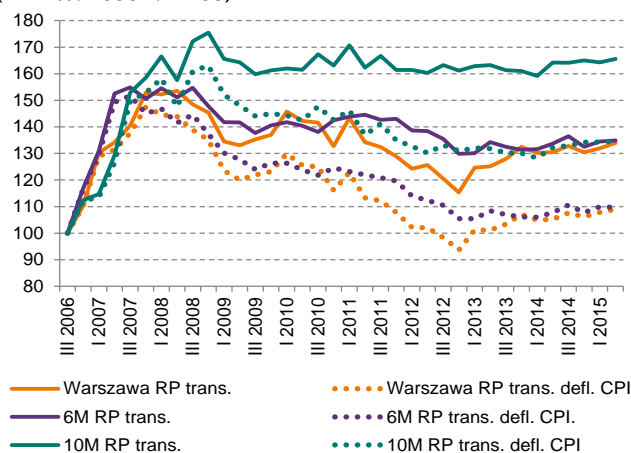


Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

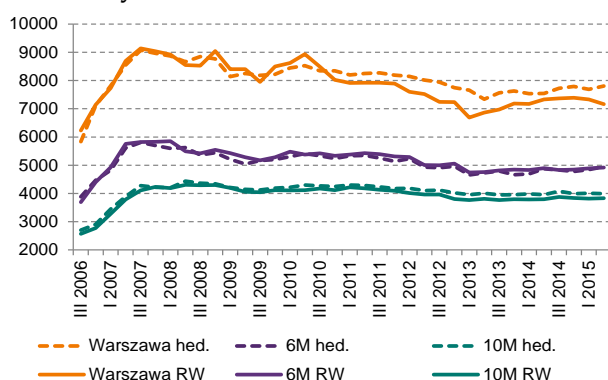


**Wykres 7 Indeks średniej ważonej ceny transakcyjnej m kw. mieszkania na RP oraz realnej względem CPI (III kw. 2006 r. = 100)**



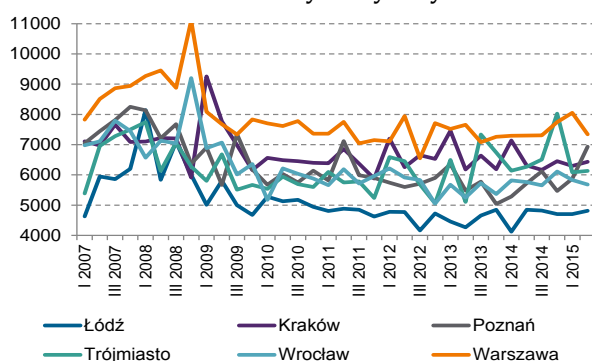
Źródło: NBP, AMRON, GUS.

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



Źródło: NBP.

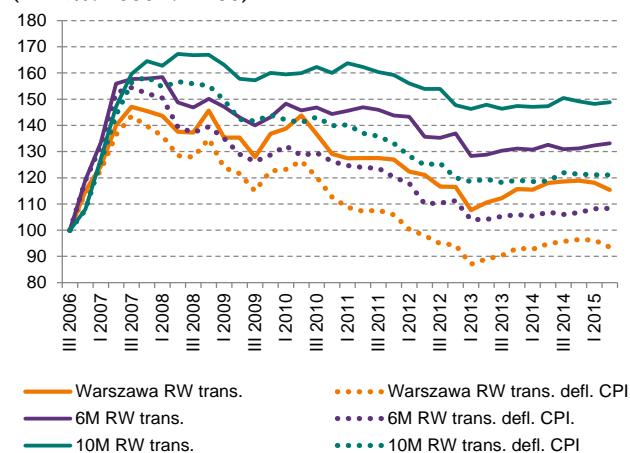
**Wykres 11 Średnie ofertowe ceny m kw. nowych kontraktów mieszk. na RP na wybranych rynkach**



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

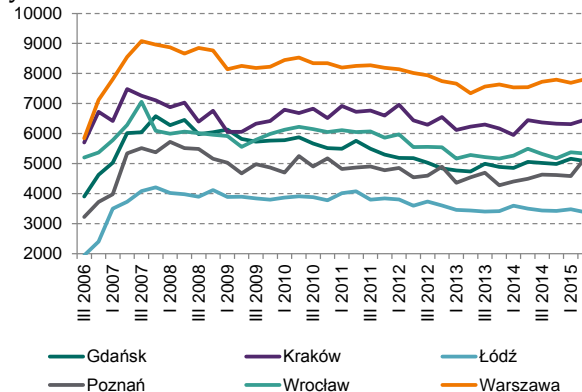
Źródło: Real Estate Advisory System (REAS).

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



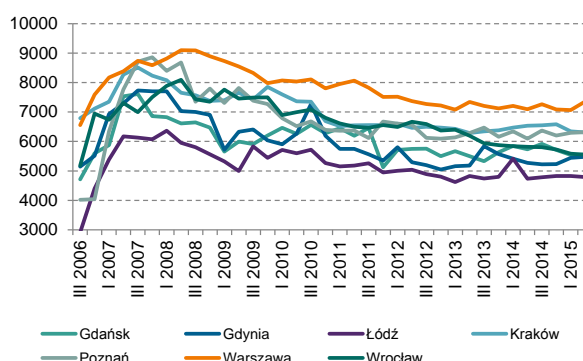
Źródło: NBP, AMRON, GUS.

**Wykres 10 Cena transakcyjna m kw. mieszkania na RW korygowana indeksem hedonicznym, w największych miastach**



Źródło: NBP.

**Wykres 12 Średnie ofertowe ceny m kw. mieszkań na RP w 7 miastach**

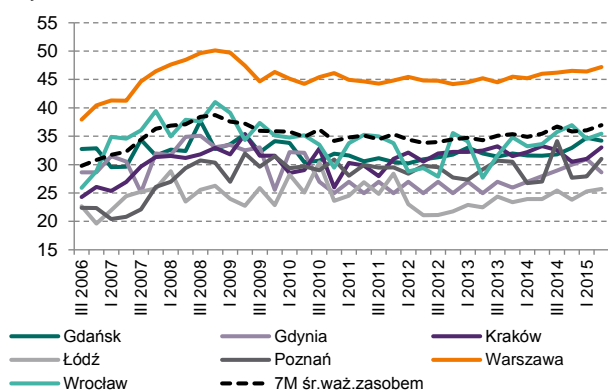


Uwaga: ceny zbierane ze wszelkich dostępnych źródeł.

Źródło: PONT Info Nieruchomości.



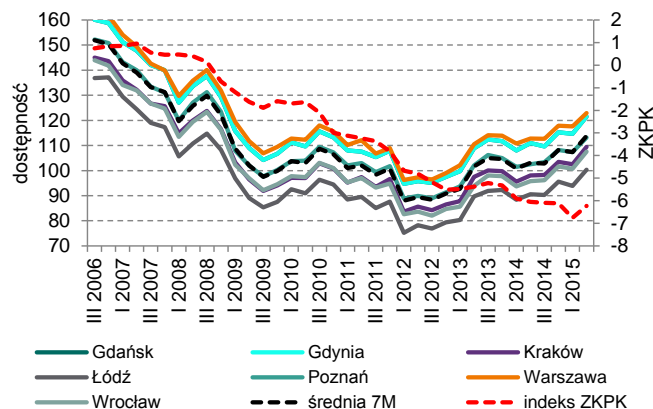
**Wykres 13 Średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki najmu m kw. mieszkania w 7 miastach**



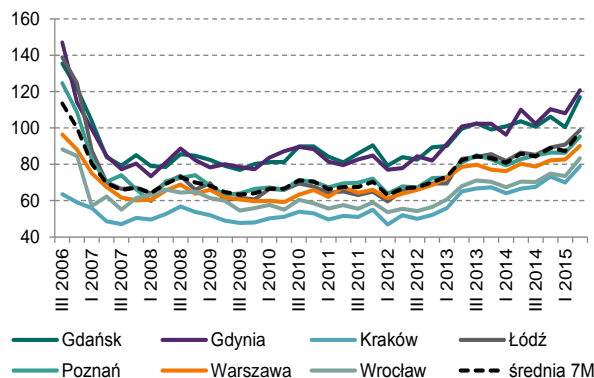
Źródło: NBP.

## 2. Dostępność mieszkania, dostępność kredytu, kredytowa dostępność mieszkania, opłacalność inwestycji w mieszkanie

**Wykres 14 Dostępny kredyt mieszk. ważony\* oraz zakumulowany indeks polityki kredytowej mieszkaniowej banków (ZKPK)**



**Wykres 15 Kredytowa dostępność mieszkania w kw. (przy kredycie ważonym\*; m kw./przeciętne wynagrodzenie)**



Uwaga: ważenie strukturą walutową kwartalnego przyrostu kredytu mieszkaniowego dla gospodarstw domowych; od początku 2012 r. występują praktycznie wyłącznie złotowe kredyty mieszkaniowe.

**Dostępny kredyt mieszkaniowy** – miara określająca potencjalny maksymalny kredyt mieszkaniowy; wyrażona jako krotność miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw 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).

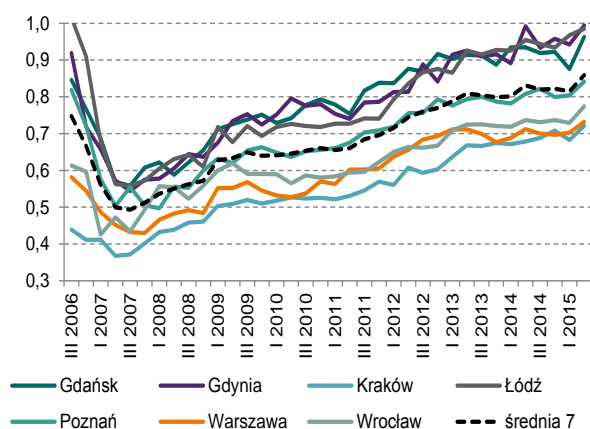
**Kredytowa dostępność mieszkania** – miara określająca liczbę metrów kwadratowych mieszkania, które można zakupić z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego przy przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku (GUS), z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów 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 ZKPK** – zakumulowany indeks zmiany kryteriów polityki kredytowej banków; wartości dodatnie oznaczają złagodzenie, a ujemne zaostrzenie polityki kredytowej w stosunku do okresu początkowego, tj. IV kw. 2003 r. Opis metody liczenia wskaźnika w *Raporcie o stabilności systemu finansowego, grudzień 2012 r.*, NBP.

Źródło: NBP, GUS.

Źródło: NBP, GUS.

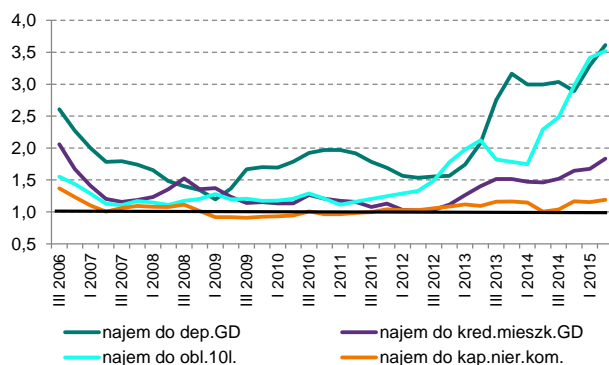
**Wykres 16 Dostępność mieszkania w m kw. za przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw**



**Dostępność mieszkania** – miara potencjalnej możliwości zakupu powierzchni mieszkania w cenie transakcyjnej za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w danym mieście. Wyraża liczbę metrów kwadratowych mieszkania możliwych do nabycia przy przeciętnym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw w danym mieście (GUS), oraz przeciętnej cenie transakcyjnej na danym rynku (40% z RP i 60% z RW) (NBP).

Źródło: NBP, GUS.

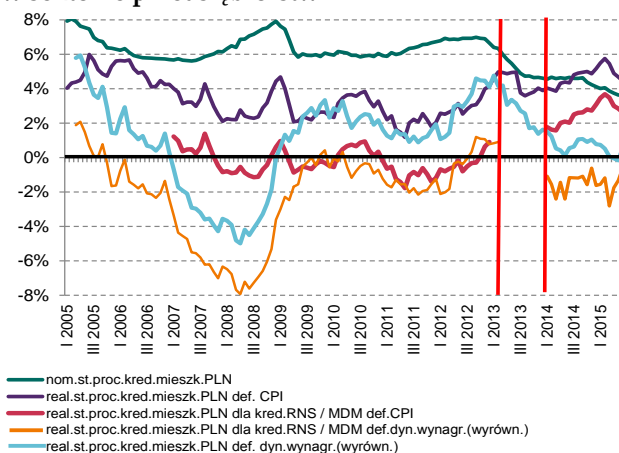
**Wykres 18 Opłacalność wynajmu mieszkania (śr. w 7 miastach) wobec depozytów, kredytów. mieszk., 10-letnich oblig. skarbowych oraz stopy kapitalizacji nier. komercyjnych (biur i pow. handlowych)**



Uwaga: wartości powyżej 1 oznacza większą opłacalność inwestycji w mieszkaniu 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.

Źródło: NBP, GUS.

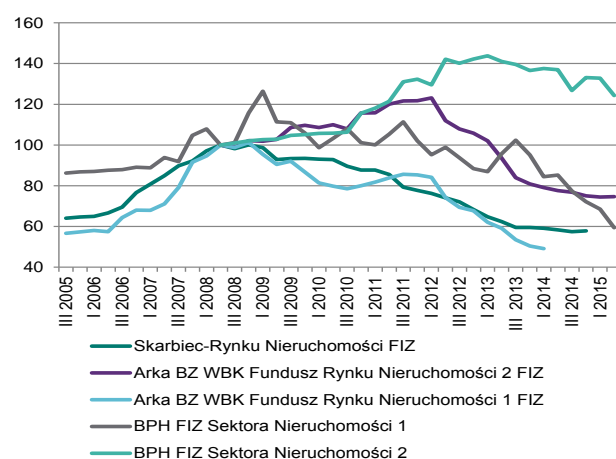
**Wykres 17 Koszty kredytu mieszkaniowego dla konsumenta deflowane CPI lub dynamiką wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw**



Uwaga: wartości poniżej 0 oznaczają ujemną realną stopę procentową dla kredytobiorcy; czerwone linie oddzielają okres braku rządowych programów wsparcia nabywania mieszkań tj. RNS (obowiązujący do końca 2012 r.) oraz MDM (rozpoczęty w 2014 r.).

Źródło: NBP, GUS, BGK.

**Wykres 19 Wskaźniki wyceny funduszy inwestycji zamkniętych na rynku nieruchomości komercyjnych (II kw. 2008 r. = 100)**

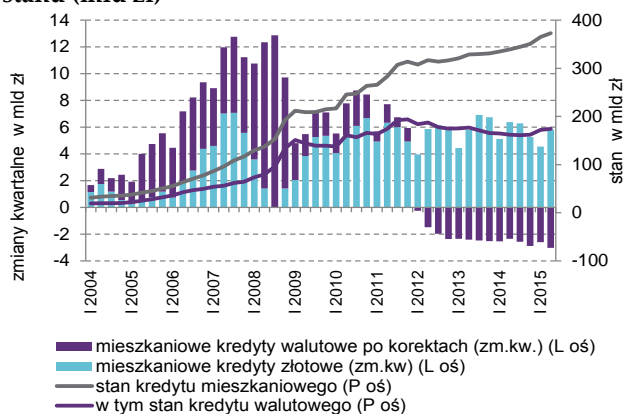


Uwaga: w przypadku funduszy Arka BZ WBK oraz Skarbiec wycena dotyczy końca stycznia, kwietnia, lipca oraz października a prezentowana jest jako kwartalna.

Źródło: strony internetowe funduszy inwestycji zamkniętych.

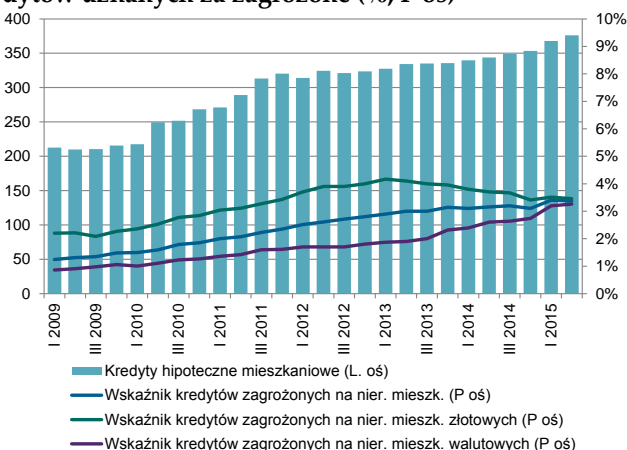
### 3. Wyплаты kredytów mieszkaniowych, stopy procentowe

**Wykres 20 Stan i kwartalne zmiany należności od gosp. domowych z tytułu kredytu mieszkaniowego po korektach oraz struktura walutowa przyrostów kwart. stanu (mld zł)**



Źródło: NBP.

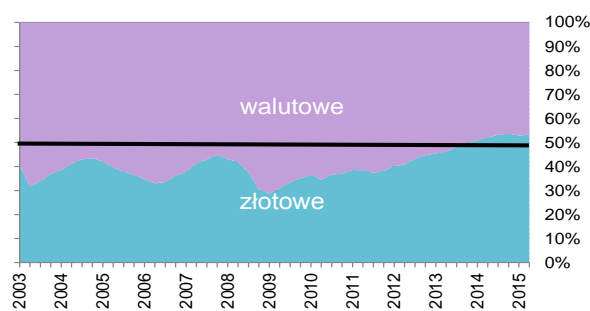
**Wykres 22 Kredyty gospodarstw domowych na nieruchomości mieszkaniowe (w mld zł, L os) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (% , P os)**



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).

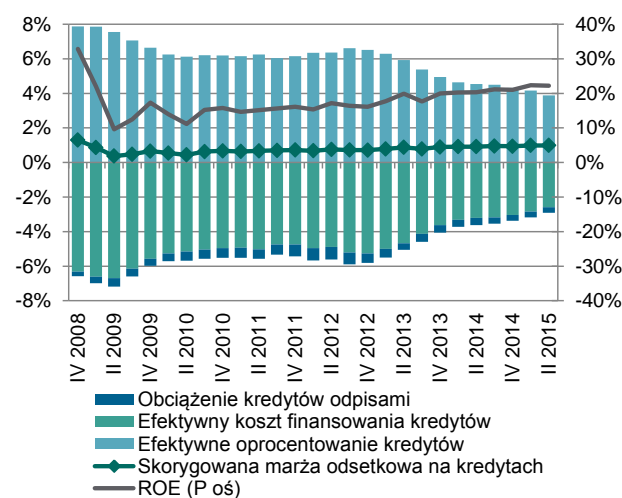
Źródło: NBP.

**Wykres 21 Struktura stanu należności od gosp. domowych z tytułu kredytu mieszkaniowego (%)**



Źródło: NBP.

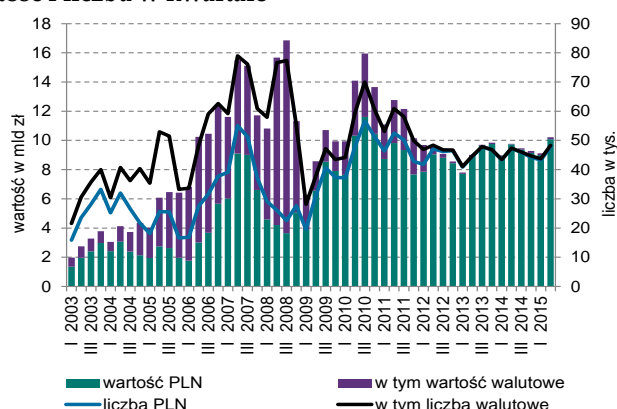
**Wykres 23 Szacunkowa zyskowność złotych kredytów mieszkaniowych dla banków w Polsce**



Uwaga: przychody i koszty związane z portfelem kredytów mieszkaniowych. Szacunkowe ROE liczone jest jako skorygowana marża odsetkowa przy kredytach mieszkaniowych w stosunku do minimalnego wymaganego kapitału własnego. Minimalny wymagany kapitał własny oszacowany jest na podstawie szacunków LTV z danych AMRON oraz wymogów kapitałowych dla kredytów mieszkaniowych ustalonych przez KNF. 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.

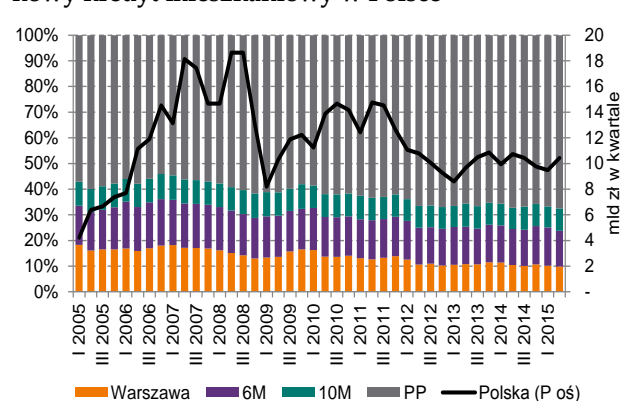
**Wykres 24 Nowo podpisane umowy kredytowe: wartość i liczba w kwartale**



Uwaga: dane informują o podpisanych umowach kredytowych, a nie o faktycznych wypłatach kredytu.

Źródło: ZBP.

**Wykres 25 Struktura geograficzna wartości umów na nowy kredyt mieszkaniowy w Polsce**



Źródło: BIK.

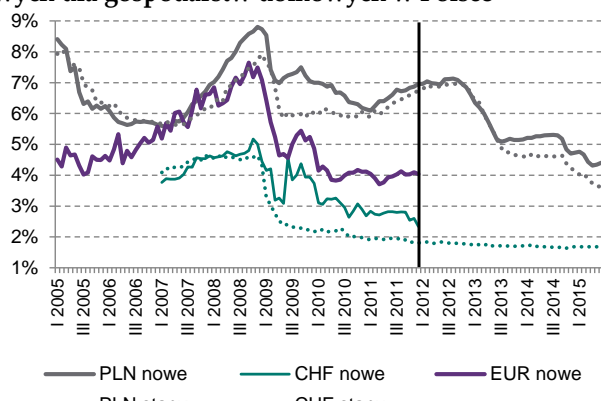
**Tabela 1 Szacunek wypłat brutto kredytów mieszkaniowych dla gosp. domowych w Polsce oraz szacunek gotówkowych i kredytowych zakupów mieszkań deweloperskich na 7 największych rynkach (w mln zł)**

Data	Szacunkowa wypłata kredytów mieszkaniowych w Polsce	Szacunkowa wartość transakcji mieszkaniowych na RP w 7 miastach	Szacunek wypłat kredytów wraz z udziałem własnym na zakup mieszkania na RP w 7 miastach	Szacunek zakupów gotówkowych mieszkań na RP w 7 miastach	Szacunkowy udział zakupów gotówkowych mieszkań na RP w 7 miastach
I 2012	5 385	2 703	922	1 781	0,66
II 2012	7 325	2 791	1 254	1 537	0,55
III 2012	7 661	2 512	1 312	1 200	0,48
IV 2012	7 441	2 882	1 274	1 608	0,56
I 2013	6 295	2 597	1 121	1 476	0,57
II 2013	7 867	2 897	1 428	1 469	0,51
III 2013	9 140	3 457	1 690	1 767	0,51
IV 2013	9 084	3 989	1 773	2 215	0,56
I 2014	7 571	3 998	1 478	2 520	0,63
II 2014	8 899	3 794	1 737	2 057	0,54
III 2014	8 894	3 811	1 736	2 075	0,54
IV 2014	8 122	4 059	1 585	2 474	0,61
I 2015	7 570	4 209	1 478	2 731	0,65
II 2015	9 022	4 858	1 761	3 097	0,64

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

Źródło: NBP.

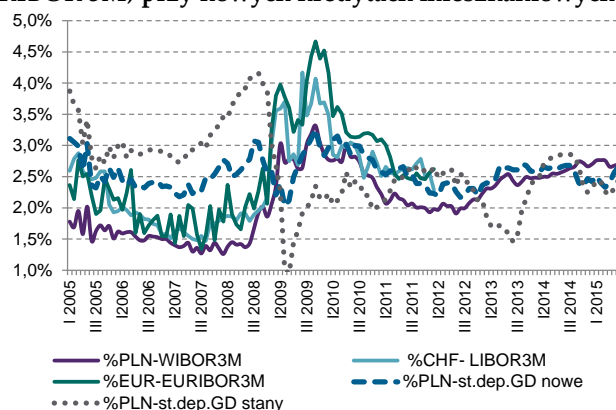
**Wykres 26** Stopy procentowe kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w Polsce



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

Źródło: NBP.

**Wykres 27** Marże bankowe (do WIBOR, LIBOR, EURIBOR 3M) przy nowych kredytach mieszkaniowych

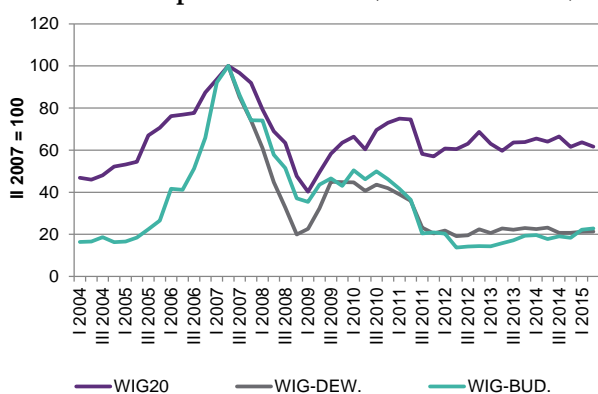


Uwaga: marżę bankową stanowi różnica między stopą kredytu mieszkaniowego (wg danych NBP) a LIBORCHF3M lub EURIBOR3M lub WIBOR3M.

Źródło: NBP.

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

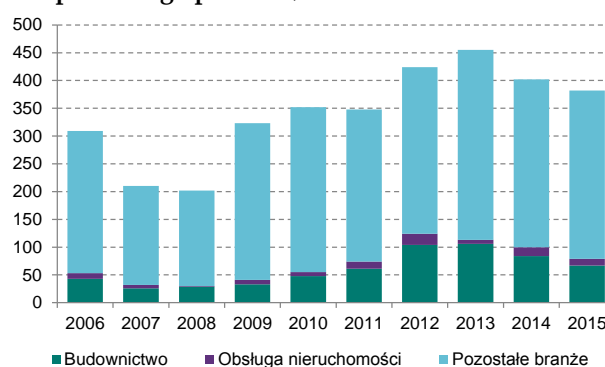
**Wykres 28** Przeskalowane indeksy giełdowe: WIG20 oraz dla dewelop. i firm budow. (II kw. 2007 = 100)



Uwaga: dane zostały znormalizowane, II kwartał 2007 r. = 100. WIG deweloperów notowany jest od II kwartał 2007 r. I 2015, stan na 27 maja br.

Źródło: Giełda Papierów Wartościowych.

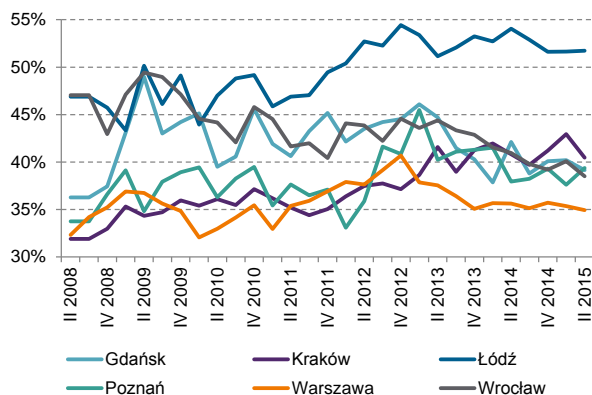
**Wykres 29** Liczba upadłości w branżach (stan na koniec pierwszego półrocza)



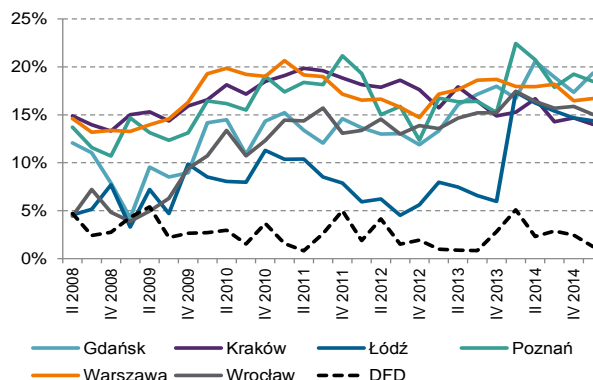
Uwaga: podział wg pierwszego wpisu w KRS. Dane przedstawiają jedynie firmy, wobec których zostało przeprowadzone oficjalne postępowanie upadłościowe, nie uwzględniają przedsiębiorców, którzy zakończyli aktywność gospodarczą poprzez likwidację lub zawieszenie działalności.

Źródło: Coface Poland.

**Wykres 30** Udział kosztów bezpośrednich budowy m kw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1121<sup>9</sup>) w cenie transakcyjnej RP



**Wykres 31** Stopa zwrotu z kapitału własnego z projektów inwestycyjnych w największych miastach a rzeczywista stopa zwrotu DFD\*

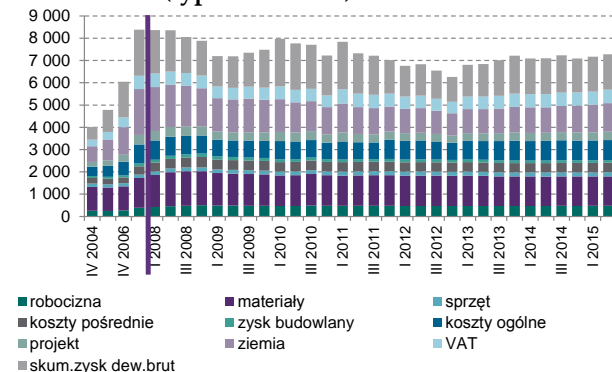


Uwaga do wykresu 31: stopa zwrotu z kapitału własnego z typowych, nowo rozpoczynanych mieszkaniowych projektów inwestycyjnych, przy założeniu bieżących stóp procentowych, wymogów bankowych i kosztów produkcji; obliczone wg schematu z aneksu 3 w *Raporcie o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2011 r.* DFD – stopa zwrotu przeciętnej Dużej Firmy Deweloperskiej wg GUS (zatrudnia =>9 osób). Od 2014 r. stosowana jest własna wycena ziemi pod budownictwo wielomieszkalniowe, co zmieniło dotychczasowe szacunki, zwłaszcza dla Poznania i Łodzi.

Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

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

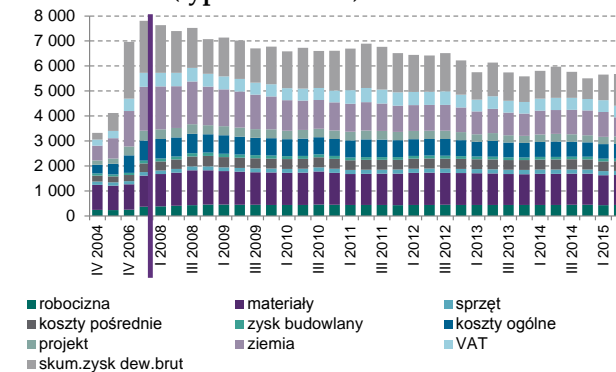
**Wykres 32** Warszawa – struktura ceny m kw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1121<sup>9</sup>) dla konsumenta



Uwaga do wykresów 32-37 do I kw. 2008 r. dane wyłącznie na koniec IV kwartału.

Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

**Wykres 33** Kraków - struktura ceny m kw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1121<sup>9</sup>) dla konsumenta

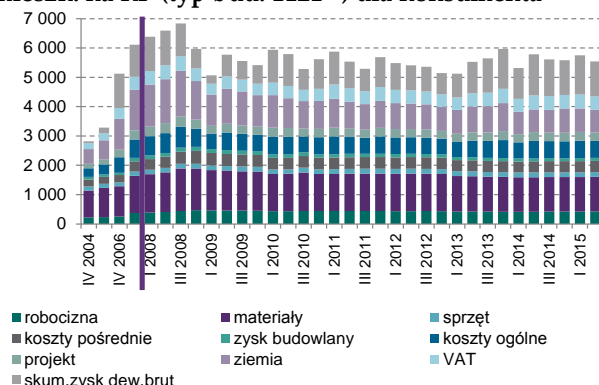


Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

<sup>9</sup> Budynek (typ 1121) monitorowany przez NBP od II połowy 2004 r.: przeciętny mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem oraz pomieszczeniami usługowymi na parterze; konstrukcja tradycyjna (nadziemna część murowana z cegieł ceramicznych). Przyjęto dla uproszczenia, że koszt budowy m kw. garażu oraz pomieszczeń usługowych jest zbliżony do kosztu budowy mieszkania w standardzie deweloperskim. Rzeczywista, oparta na kosztach budowy, cena m kw. mieszkania zależy od udziału zewnętrznych powierzchni, odmiennych dla różnych budynków. Przy obliczaniu ceny m kw. pow. użytkowej mieszkania dla konsumenta przyjęto 20-procentowy udział powierzchni zewnętrznych w stosunku do powierzchni mieszkania i o tę wielkość skorygowano w górę cenę m kw. mieszkania. Dane dostosowano do nowego modelu deweloperskiego procesu budowlanego, szerzej opisanego w artykule 3 w *Raporcie o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2011 r.*

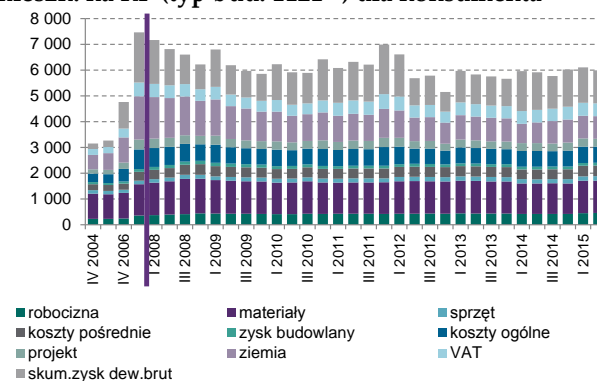


**Wykres 34 Gdańsk – struktura ceny m kw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1121 %) dla konsumenta**



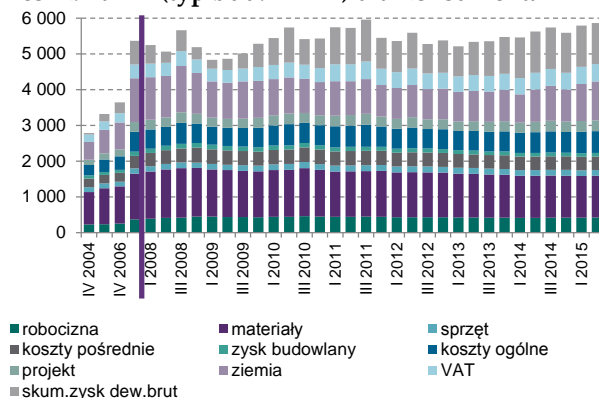
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

**Wykres 35 Poznań – struktura ceny m kw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1121 %) dla konsumenta**



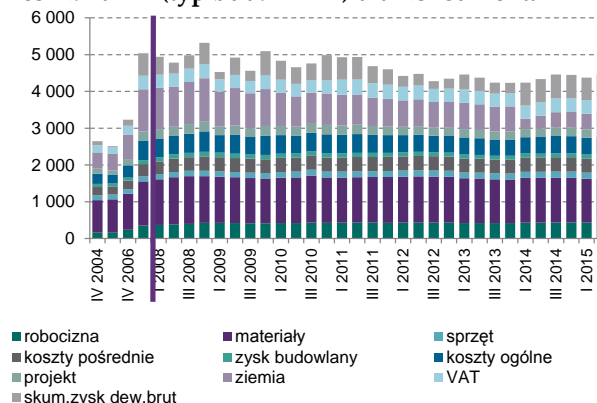
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

**Wykres 36 Wrocław – struktura ceny m kw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1121 %) dla konsumenta**



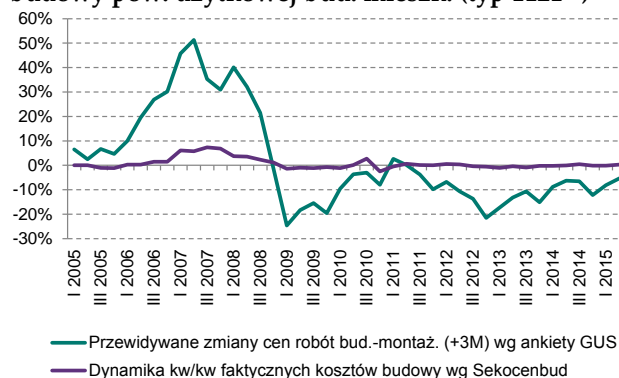
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

**Wykres 37 Łódź – struktura ceny m kw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1121 %) dla konsumenta**



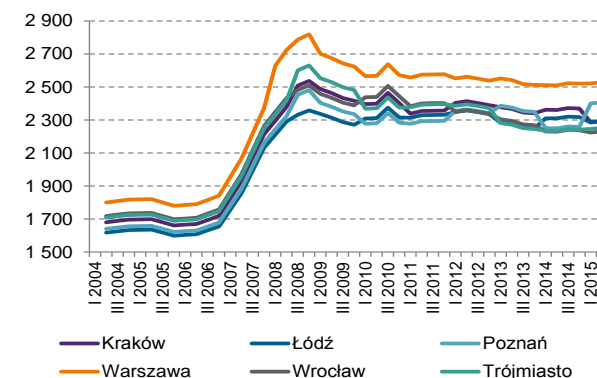
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

**Wykres 38 Przewidywane zmiany cen robót budowlano-montażowych (+3M) oraz dynamika kosztów budowy pow. użytkowej bud. mieszk. (typ 1121 %)**



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

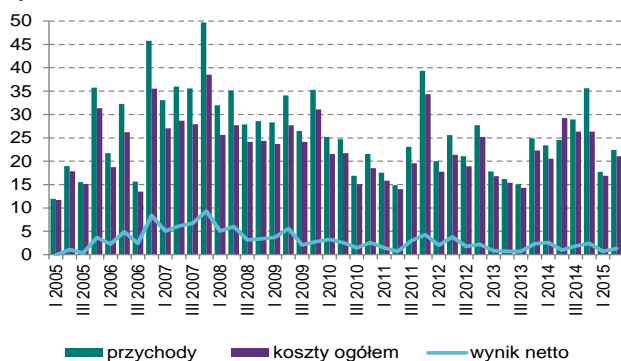
**Wykres 39 Koszt budowy m kw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1121 %)**



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.



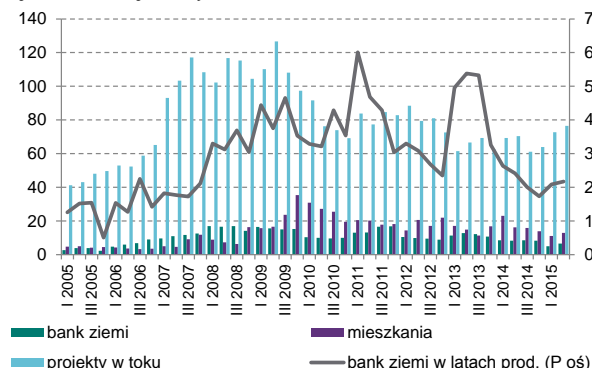
Wykres 40 Wskaźniki ekonomiczne DFD



Uwaga do wykresów 40-42 – duża firma deweloperska zatrudnia powyżej 50 osób wg GUS.

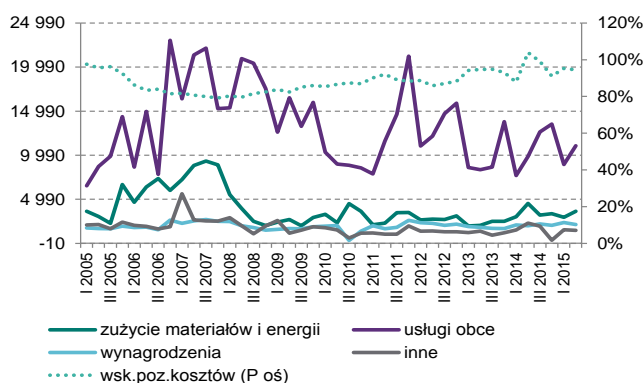
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 41 Sytuacja DFD



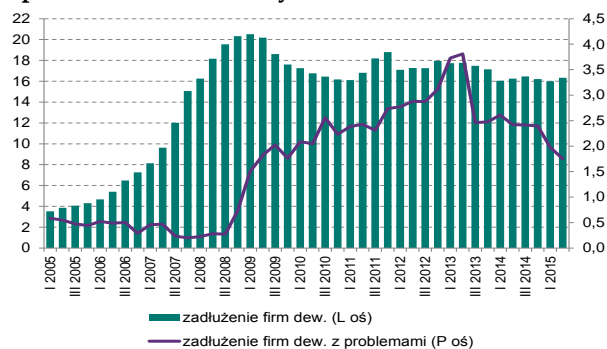
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 42 Koszty przeciętnej dużej firmy deweloperskiej (DFD)



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

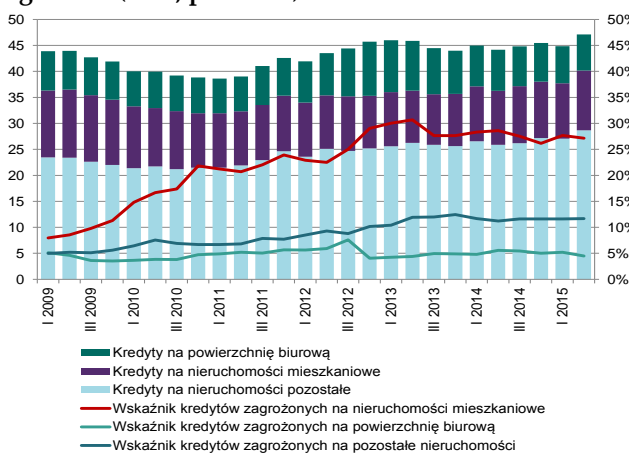
Wykres 43 Wartość zadłużenia deweloperów (banki komercyjne) oraz zadłużenie firm deweloperskich z problemami finansowymi



Źródło: NBP.

Uwaga do 43: firmy, których należności zostały zakwalifikowane przez banki do grupy zagrożonych (dotyczy tylko dużych zaangażowań, tj. pow. 500 tys. zł); począwszy od III kw. 2013 r. oprócz niewielkiego zmniejszenia udziału firm zadłużonych dane mogą różnić się od poprzednich ze względu na zmiany w sprawozdawczości dużych zaangażowań. Dane bez BGK.

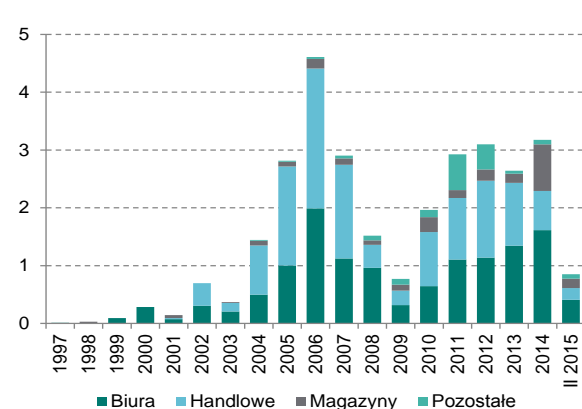
Wykres 44 Kredyty przedsiębiorstw na nieruchomości (w mld zł, lewa oś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (w %, prawa oś)



Uwaga: dane bez BGK.

Źródło: NBP.

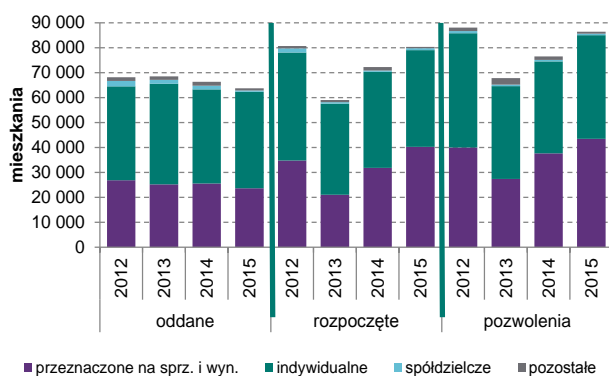
Wykres 45 Wartość transakcji inwestycyjnych (mld euro)



Źródło: Comparables.pl.

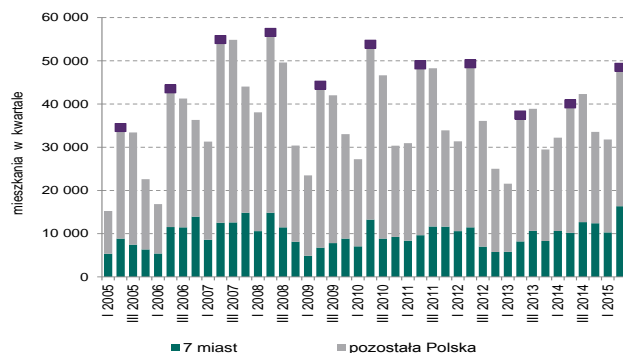
## 5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w Polsce w wybranych miastach

**Wykres 46 Struktura inwestorów w bud. mieszcz. W Polsce w dwóch kwartałach w latach 2012–2015**



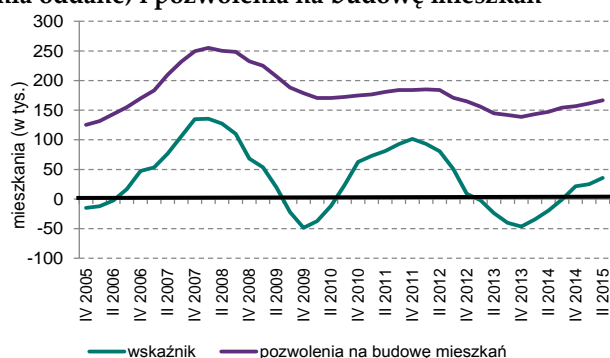
Źródło: GUS.

**Wykres 48 Mieszkania, których budowę rozpoczęto w Polsce, w kwartałach**



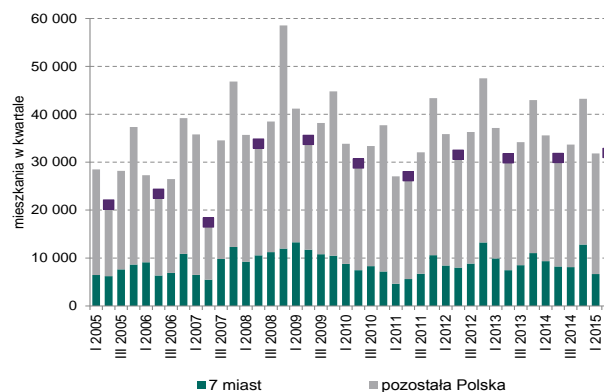
Źródło: GUS.

**Wykres 50 Wskaźnik koniunktury produkcji mieszkań w Polsce (mieszkania rozpoczęte minus mieszkania oddane) i pozwolenia na budowę mieszkań**



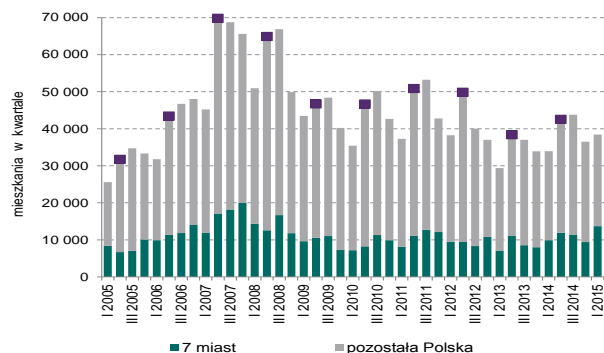
Uwaga: wartości kroczące za kolejne cztery kwartały. Źródło: NBP na podstawie PABB i GUS.

**Wykres 47 Mieszkania oddane do użytkowania w Polsce, w kwartałach**



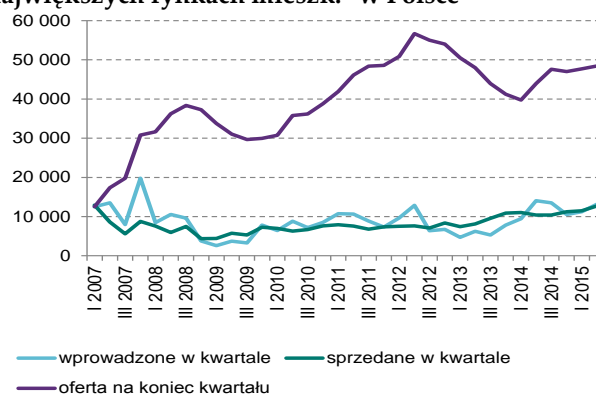
Uwaga do wykresów 47–49: fioletowym kwadratem zaznaczono wyłącznie drugie kwartały. Źródło: GUS.

**Wykres 49 Pozwolenia wydane na budowę mieszkań w Polsce, w kwartałach**



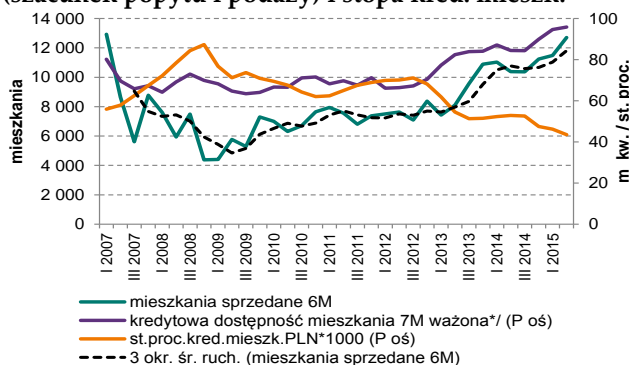
Źródło: GUS.

**Wykres 51 Liczba mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w 6 największych rynkach mieszk.\* w Polsce**



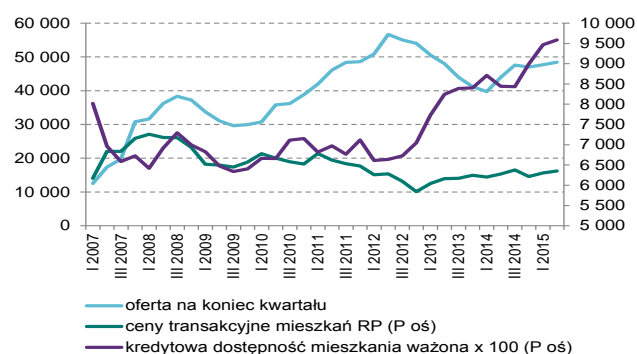
\*Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Łódź. Źródło: REAS.

**Wykres 52 Dostępność kredytowa mieszkania a mieszkania sprzedane na RP w 7 miastach Polski\* (szacunek popytu i podaży) i stopa kred. mieszk.**



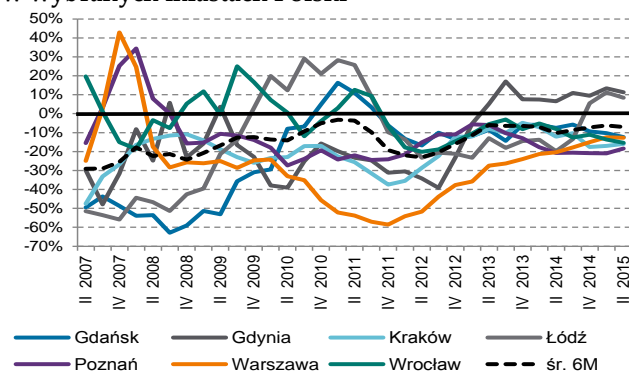
\*Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Warszawa, Wrocław. Kredytowa dostępność ważona strukturą walutową kwartalnego przyrostu kredytu mieszkaniowego. Źródło: NBP na podstawie REAS.

**Wykres 53 Podaż mieszkań\*/, popyt mieszkaniowy \*\*/ i ceny mieszkań w 7 największych miastach**



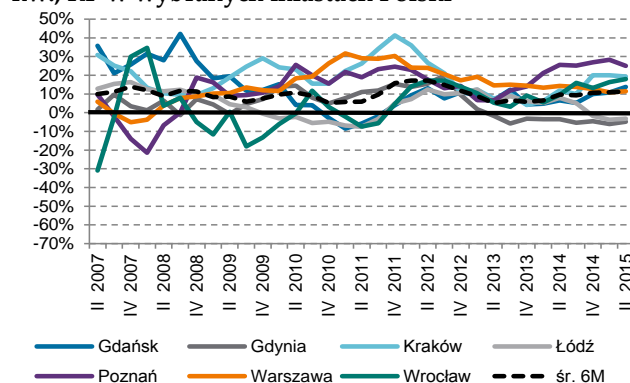
Uwaga: \*/podaż= nadwyżka mieszkań w 6 największych rynkach w Polsce), \*\*/popyt=dostępność kredytowa w m kw. (x 100). Źródło: NBP na podstawie REAS.

**Wykres 54 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu\* względem powierzchni ≤ 50 m kw., RP w wybranych miastach Polski**

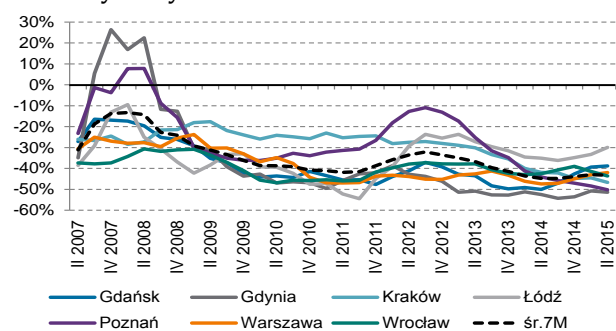


Uwaga: wykres 54 przedstawia procentowe, krótkookresowe niedopasowanie podaży (oferty deweloperskie mieszkań) i szacunkowego popytu (transakcje) względem wielkości mieszkania na RP, wg danych z bazy BaRN. Niedopasowanie liczone jest jako relacja udziału liczby mieszkań o powierzchni użytkowej do 50 m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

**Wykres 55 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu\* względem powierzchni >50 m kw., RP w wybranych miastach Polski**

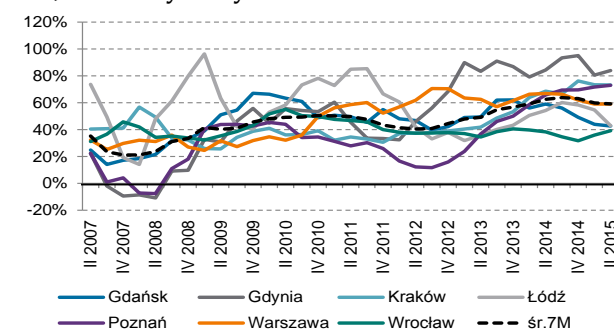


**Wykres 56 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu\* względem powierzchni ≤ 50 m kw., RW w wybranych miastach Polski**



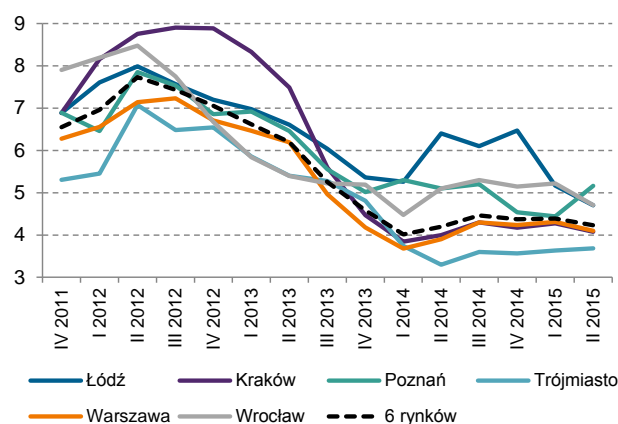
Źródło: NBP.

**Wykres 57 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu\* względem powierzchni >50 m kw., RW w wybranych miastach Polski**



Źródło: NBP.

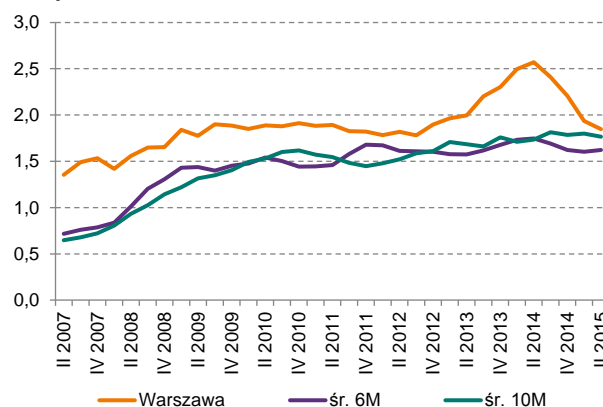
**Wykres 58 Czas sprzedaży mieszkań będących w ofercie na RP w wybranych miastach (liczba kwartałów)**



Uwaga: czas sprzedaży liczony w kwartałach jako liczba mieszkań będących w ofercie na koniec kwartału w relacji do średniej sprzedaży z poprzednich czterech kwartałów.

Źródło: NBP na podstawie REAS.

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

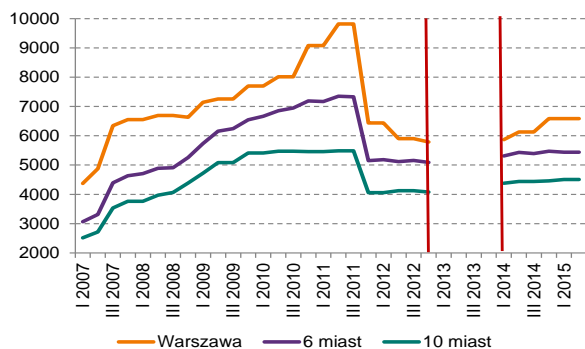


Uwaga: rzeczywisty czas sprzedaży uśredniony z czterech ostatnich kwartałów; dane nieporównywalne z wykresem 58.

Źródło: NBP.

## 6. Polityka mieszkaniowa

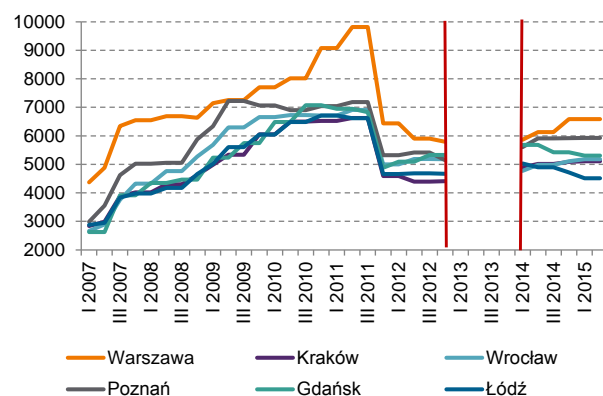
**Wykres 60 Limity maks. cen m kw. na RP w prog. subsydiów rząd. w największych miastach w Polsce**



Uwaga do wykresów 60-61, 63: czerwone linie oddzielają okres bez rządowych programów wspierania nabywania mieszkań.

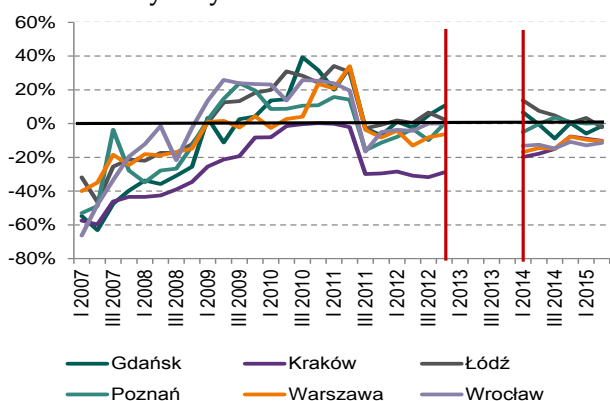
Źródło: NBP.

**Wykres 61 Limity maks. cen m kw. na RP w prog. subsydiów rząd. w największych miastach w Polsce**



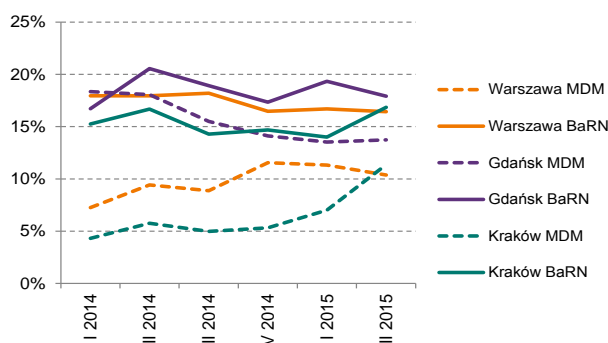
Źródło: NBP.

**Wykres 62** Luka limitu rząd. prog. subsydiów względem mediany ceny trans. m kw. mieszkania na RP



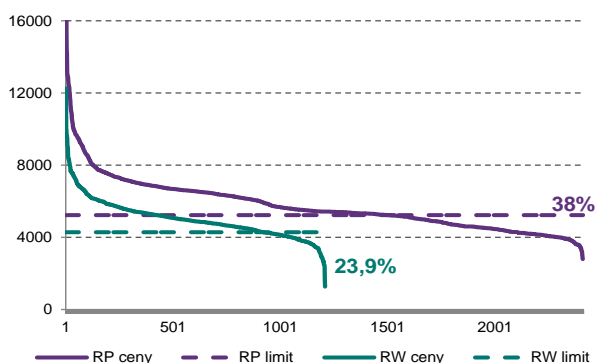
Uwaga do wykresu 62: luka liczona jest jako różnica ceny maksymalnej (limitu) RNS/MDM oraz mediany ceny transakcyjnej na RP w relacji do mediany ceny transakcyjnej. Dodatnia różnica oznacza, że program finansuje mieszkania o cenach wyższych od mediany, a ujemny odwrotnie. Źródło: NBP, BGK.

**Wykres 63** Szacunek efektywność deweloperskiej inw. mieszkaniowej (IRR) przy prog. MDM i bez niego



Źródło: NBP, BGK.

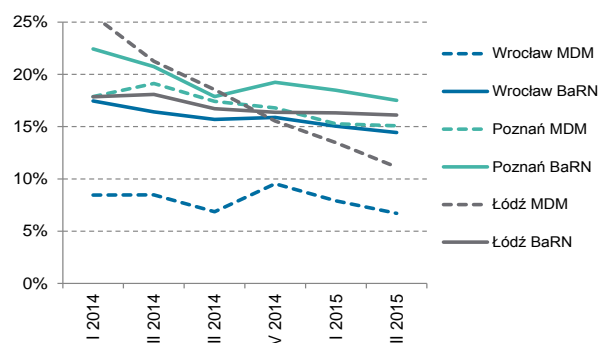
**Wykres 65** Udział mieszkań spełniających warunki programu MDM w Gdańsku w III kwartale 2015 (pionowa oś - cena w zł/m kw.; pozioma oś - liczba)\*



\*Uwaga do wykresów 65-70 i tabeli 2: udziały mieszkań na RP i RW objętych limitami programu MDM w III kwartale 2015 r. obliczono na podstawie transakcji mieszkaniami na rynkach lokalnych zawartymi w 2014 r.

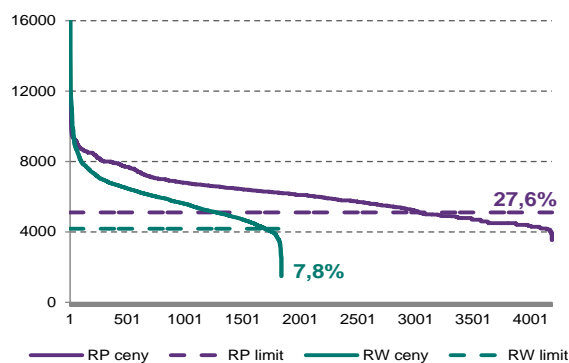
Źródło: NBP, BGK.

**Wykres 64** Szacunek efektywność deweloperskiej inw. mieszkaniowej (IRR) przy prog. MDM i bez niego



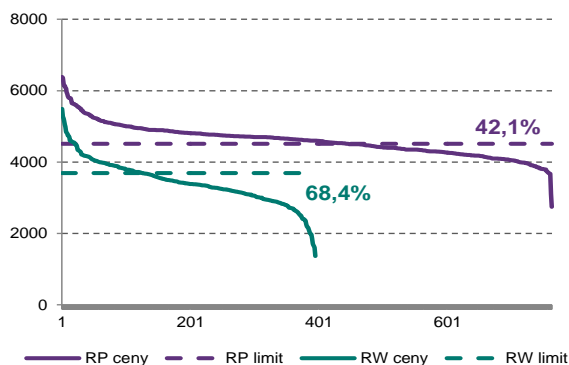
Źródło: NBP, BGK.

**Wykres 66** Udział mieszkań spełniających warunki programu MDM w Krakowie w III kwartale 2015 (pionowa oś - cena w zł/m kw.; pozioma oś - liczba)\*



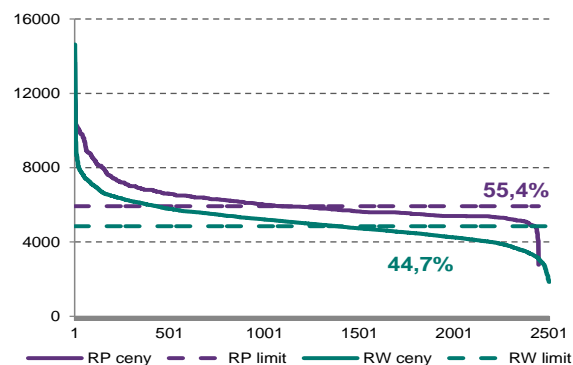
Źródło: NBP, BGK.

**Wykres 67** Udział mieszkania spełniających warunki programu MDM w Łodzi w III kwartale 2015 (pionowa oś - cena w zł/m kw.; pozioma oś - liczba)\*



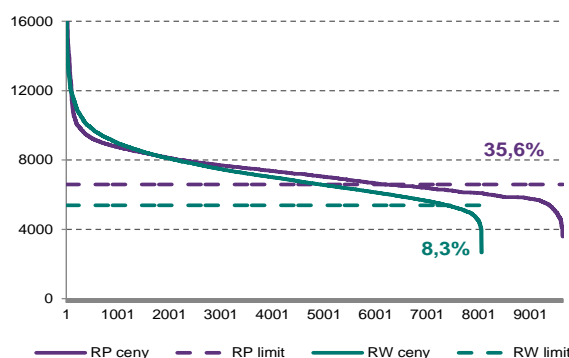
Źródło: NBP, BGK.

**Wykres 68** Udział mieszkań spełniających warunki programu MDM w Poznaniu w III kwartale 2015 (pionowa oś - cena w zł/m kw.; pozioma oś - liczba)\*



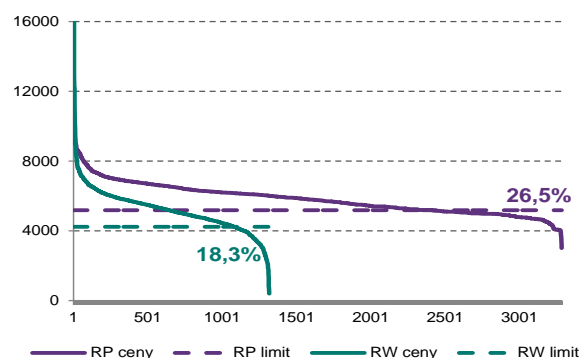
Źródło: NBP, BGK.

**Wykres 69** Udział mieszkań spełniających warunki programu MDM we Warszawie w III kwartale 2015 (pionowa oś - cena w zł/m kw.; pozioma oś - liczba)\*



Źródło: NBP, BGK.

**Wykres 70** Udział mieszkań spełniających warunki programu MDM we Wrocławiu w III kwartale 2015 (pionowa oś - cena w zł/m kw.; pozioma oś - liczba)\*



Źródło: NBP, BGK.

**Tabela 2** Udział mieszkań według bazy BaRN spełniających limit powierzchni oraz limit powierzchni i maksymalnej ceny w programie MDM\*

	RP		RW	
	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 m kw.	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 m kw. spełniających limity cen MDM	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 m kw.	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 m kw. spełniających limity cen MDM
Białystok	96,2%	46,9%	96,3%	42,5%
Bydgoszcz	90,9%	40,9%	95,6%	65,6%
Gdańsk	90,5%	34,3%	93,4%	22,4%
Katowice	95,4%	68,2%	92,6%	74,0%
Kielce	95,1%	66,5%	97,9%	54,5%
Kraków	94,2%	26,0%	95,0%	7,4%
Lublin	91,6%	33,1%	94,6%	16,2%
Łódź	86,6%	36,4%	93,6%	64,0%
Olsztyn	94,3%	86,4%	95,2%	66,4%
Opole	94,5%	1,3%	92,3%	15,8%
Poznań	93,7%	51,9%	92,2%	41,2%
Rzeszów	96,9%	3,1%	93,7%	4,3%
Szczecin	89,3%	29,3%	88,5%	36,6%
Warszawa	87,0%	31,0%	89,1%	7,4%
Wrocław	94,6%	25,1%	87,6%	16,0%
Zielona Góra	89,4%	88,9%	95,6%	69,0%

Źródło: NBP, BGK.

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

w szczególności	II kwartał 2014 r.		III kwartał 2014 r.		IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	6 232	5 977	6 074	5 805	6 289	5 785	6 492	5 951	6 665	5 752
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,3	108,7	97,5	97,1	103,5	99,7	103,2	102,9	102,7	96,7
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	x	x	x	x	95,8	94,0	106,6	108,2	107,0	96,2
liczba mieszkań w według przedziałów:	1 016	531	1 392	344	4 288	900	3 154	746	3 574	1 056
do 4 000 zł/m kw.	28	29	47	13	64	25	44	19	31	25
od 4 001 do 6 000 zł/m kw.	450	256	822	162	2 467	555	1 746	415	1 852	688
od 6 001 do 8 000 zł/m kw.	451	209	412	147	1 255	253	901	260	1 138	278
od 8 001 do 10 000 zł/m kw.	73	22	69	20	174	47	150	38	186	55
powyżej 10 000 zł/m kw.	14	15	42	2	328	20	313	14	367	10
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 016	531	1 392	344	4 288	900	3 154	746	3 574	1 056
do 40 m kw.	144	78	171	56	711	234	342	155	436	222
od 41 do 60 m kw.	496	309	767	189	2 265	456	1 682	389	1 838	570
od 61 do 80 m kw.	253	109	326	74	985	170	838	157	947	206
powyżej 80 m kw.	123	35	128	25	327	40	292	45	353	58
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	6 232	5 977	6 074	5 805	6 289	5 785	6 492	5 951	6 665	5 752
do 40 m kw.	5 926	5 901	5 874	5 754	5 863	5 553	6 266	5 723	6 600	5 509
od 41 do 60 m kw.	5 943	5 748	5 808	5 701	6 184	5 799	6 364	5 848	6 540	5 712
od 61 do 80 m kw.	6 313	6 226	6 279	5 871	6 291	5 817	6 340	5 974	6 441	5 993
powyżej 80 m kw.	7 585	7 399	7 414	6 505	7 939	6 856	7 932	7 542	7 999	6 219
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,3%	x	4,6%	x	8,7%	x	9,1%	x	15,9%	x
do 40 m kw.	0,4%	x	2,1%	x	5,6%	x	9,5%	x	19,8%	x
od 41 do 60 m kw.	3,4%	x	1,9%	x	6,6%	x	8,8%	x	14,5%	x
od 61 do 80 m kw.	1,4%	x	6,9%	x	8,1%	x	6,1%	x	7,5%	x
powyżej 80 m kw.	2,5%	x	14,0%	x	15,8%	x	5,2%	x	28,6%	x

Źródło: NBP.

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

w szczególności	II kwartał 2014 r.		III kwartał 2014 r.		IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	6 073	5 021	5 858	5 023	5 873	5 008	5 982	5 417	5 950	5 209
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,5	104,8	96,5	100,0	100,3	99,7	101,9	108,2	99,5	96,2
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	x	x	x	x	95,7	104,4	98,0	113,1	98,0	103,8
liczba mieszkań w według przedziałów:	2 943	306	3 212	384	2 781	344	2 123	304	2 013	763
do 4 000 zł/m kw.	205	52	222	55	193	49	162	38	167	118
od 4 001 do 6 000 zł/m kw.	1 585	209	1 938	277	1 683	249	1 228	215	1 155	509
od 6 001 do 8 000 zł/m kw.	782	38	702	47	596	40	490	34	467	114
od 8 001 do 10 000 zł/m kw.	238	5	222	4	191	4	148	9	135	11
powyżej 10 001 zł/m kw.	133	2	128	1	118	2	95	8	89	11
liczba mieszkań ogółem, w tym:	2 943	306	3 212	384	2 781	344	2 123	304	2 013	763
do 40 m kw.	381	80	454	108	371	73	314	75	282	209
od 41 do 60 m kw.	1063	137	1263	180	1047	177	757	132	705	362
od 61 do 80 m kw.	896	68	922	83	841	82	624	69	608	144
powyżej 81 m kw.	603	21	573	13	522	12	428	28	418	48
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	6 073	5 021	5 858	5 023	5 873	5 008	5 982	5 417	5 950	5 209
do 40 m kw.	6 488	5 290	6 193	5 389	6 167	5 406	6 404	5 386	6 461	5 424
od 41 do 60 m kw.	6 080	5 159	5 794	5 020	5 833	4 940	6 027	5 579	6 024	5 164
od 61 do 80 m kw.	5 942	4 596	5 813	4 617	5 827	4 773	5 887	5 233	5 799	5 121
powyżej 81 m kw.	5 992	4 477	5 808	4 627	5 821	5 198	5 731	5 192	5 700	4 882
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	21,0%	x	16,6%	x	17,3%	x	10,4%	x	14,2%	x
do 40 m kw.	22,7%	x	14,9%	x	14,1%	x	18,9%	x	19,1%	x
od 41 do 60 m kw.	17,8%	x	15,4%	x	18,1%	x	8,0%	x	16,7%	x
od 61 do 80 m kw.	29,3%	x	25,9%	x	22,1%	x	12,5%	x	13,2%	x
powyżej 81 m kw.	33,8%	x	25,5%	x	12,0%	x	10,4%	x	16,8%	x

Źródło: NBP.



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

wyszczególnienie	II kwartał 2014 r.		III kwartał 2014 r.		IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	6 434	6 172	6 214	5 970	6 491	5 722	6 565	5 861	6 720	5 896
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,4	102,9	96,6	96,7	104,5	95,8	101,1	102,4	102,4	100,6
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	102,7	98,0	102,4	101,3	106,0	99,0	101,4	97,7	104,5	95,5
liczba mieszkań w edług przedziałów :	3 873	528	4 682	833	5 594	1 516	5 633	1 460	6 247	1 565
do 4 000 zł/m kw.	4	1	8	5	1	12	4	4	7	1
od 4 001 do 6 000 zł/m kw.	1 479	242	1 964	438	1 930	874	1 869	846	1 664	896
od 6 001 do 8 000 zł/m kw.	2 053	269	2 449	331	3 023	555	3 157	536	4 027	569
od 8 001 do 10 000 zł/m kw.	289	15	220	54	558	71	472	70	398	84
powyżej 10 000 zł/m kw.	48	1	41	5	82	4	131	4	151	15
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 873	528	4 682	833	5 594	1 516	5 633	1 460	6 247	1 565
do 40 m kw.	667	96	856	205	948	364	933	458	1318	355
od 41 do 60 m kw.	2116	297	2579	415	2993	822	3055	700	3317	860
od 61 do 80 m kw.	906	115	1034	170	1340	277	1300	257	1281	294
powyżej 80 m kw.	184	20	213	43	313	53	345	45	331	56
średnia cena mieszkań (zł/m kw.):	6 434	6 172	6 214	5 970	6 491	5 722	6 565	5 861	6 720	5 896
do 40 m kw.	6 741	6 499	6 320	6 003	6 521	5 850	6 489	5 803	6827	5976
od 41 do 60 m kw.	6 317	6 058	6 155	5 791	6 309	5 602	6 313	5 855	6456	5774
od 61 do 80 m kw.	6 363	6 169	6 153	6 081	6 689	5 768	6 844	5 833	6922	5879
powyżej 80 m kw.	7 013	6 313	6 801	7 099	7 290	6 463	7 939	6 689	8161	7343
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,2%	x	4,1%	x	13,4%	x	12,0%	x	14,0%	x
do 40 m kw.	3,7%	x	5,3%	x	11,5%	x	11,8%	x	14,2%	x
od 41 do 60 m kw.	4,3%	x	6,3%	x	12,6%	x	7,8%	x	11,8%	x
od 61 do 80 m kw.	3,2%	x	1,2%	x	16,0%	x	17,3%	x	17,7%	x
powyżej 80 m kw.	11,1%	x	-4,2%	x	12,8%	x	18,7%	x	11,1%	x

Źródło: NBP.

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

wyszczególnienie	II kwartał 2014 r.		III kwartał 2014 r.		IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	6 682	5 937	6 644	5 930	6 860	5 834	7 030	6 197	6 978	6 157
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	98,9	103,6	99,4	99,9	103,3	98,4	102,5	106,2	99,3	99,4
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	103,0	104,5	100,9	100,8	104,9	100,1	104,1	108,1	104,4	103,7
liczba mieszkań w edług przedziałów :	756	440	530	625	1 332	178	1 174	435	984	544
do 4 000 zł/m kw.	1	0	4	6	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/m kw.	288	246	208	335	494	113	386	238	307	295
od 6 001 do 8 000 zł/m kw.	341	169	233	259	562	59	517	152	462	201
od 8 001 do 10 000 zł/m kw.	96	20	67	25	196	6	191	39	162	34
powyżej 10 001 zł/m kw.	30	5	18	0	80	0	80	6	53	14
liczba mieszkań ogółem, w tym:	756	440	530	625	1 332	178	1 174	435	984	544
do 40 m kw.	170	173	109	221	257	89	192	182	151	219
od 41 do 60 m kw.	298	192	208	283	486	74	438	179	361	219
od 61 do 80 m kw.	179	66	131	103	356	15	319	52	286	77
powyżej 81 m kw.	109	9	82	18	233	0	225	22	186	29
średnia cena mieszkań (zł/m kw.):	6 682	5 937	6 644	5 929	6 860	5 833	7 031	6 197	6 978	6 157
do 40 m kw.	6 643	6 175	6 725	6 077	6 948	5 982	7 169	6 293	7 307	6 348
od 41 do 60 m kw.	6 691	5 855	6 649	5 837	6 802	5 717	6 882	5 996	6 984	5 975
od 61 do 80 m kw.	6 607	5 407	6 553	5 872	6 735	5 527	6 933	6 174	6 924	6 089
powyżej 81 m kw.	6 844	6 994	6 669	5 883	7 076	0	7 340	7 096	6 779	6 273
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	12,5%	x	12,0%	x	17,6%	x	13,4%	x	13,3%	x
do 40 m kw.	7,6%	x	10,7%	x	16,1%	x	13,9%	x	15,1%	x
od 41 do 60 m kw.	14,3%	x	13,9%	x	19,0%	x	14,8%	x	16,9%	x
od 61 do 80 m kw.	22,2%	x	11,6%	x	21,9%	x	12,3%	x	13,7%	x
powyżej 81 m kw.	-2,1%	x	13,4%	x	-	x	3,4%	x	8,1%	x

Źródło: NBP.

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

wyszczególnienie	II kwartał 2014 r.		III kwartał 2014 r.		IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	4 936	4 533	4 932	4 661	4 861	4 656	4 863	4 578	4 906	4 687
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,7	102,3	99,9	102,8	98,6	99,9	100,0	98,3	100,9	102,4
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	x	x	x	x	102,0	105,3	101,1	103,3	99,4	103,4
liczba mieszkań w edług przedziałów:	961	176	1 132	183	1 398	207	1 261	236	1 097	233
do 4 000 zł/m kw.	31	14	29	5	36	18	29	20	7	3
od 4 001 do 4 500 zł/m kw.	162	58	183	64	418	57	392	87	313	74
od 4 501 do 5 000 zł/m kw.	348	87	468	84	383	94	378	92	338	106
od 5 001 do 5 500 zł/m kw.	319	12	364	22	449	26	346	25	333	42
od 5 501 do 6 000 zł/m kw.	72	4	64	5	90	9	94	11	86	6
pow. yżej 6 000 zł/m kw.	29	1	24	3	22	3	22	1	20	2
liczba mieszkań ogółem, w tym:	961	176	1 132	183	1 398	207	1 261	236	1 097	233
do 40 m kw.	42	10	53	7	95	11	65	16	73	15
od 41 do 60 m kw.	469	75	568	96	714	96	645	133	563	133
od 61 do 80 m kw.	322	71	382	72	423	74	389	59	327	72
pow. yżej 80 m kw.	128	20	129	8	166	26	162	28	134	13
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	4 936	4 533	4 932	4 661	4 861	4 656	4 863	4 578	4 906	4 687
do 40 m kw.	4 995	4 406	5 063	4 696	5 042	4 387	5 129	4 562	5 141	4 945
od 41 do 60 m kw.	4 967	4 581	4 974	4 649	4 928	4 687	4 928	4 684	4 942	4 661
od 61 do 80 m kw.	4 848	4 477	4 815	4 679	4 704	4 595	4 729	4 348	4 796	4 684
pow. yżej 80 m kw.	5 026	4 618	5 040	4 599	4 871	4 831	4 819	4 573	4 896	4 674
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	8,9%	x	5,8%	x	4,4%	x	6,2%	x	4,7%	x
do 40 m kw.	13,4%	x	7,8%	x	14,9%	x	12,4%	x	4,0%	x
od 41 do 60 m kw.	8,4%	x	7,0%	x	5,1%	x	5,2%	x	6,0%	x
od 61 do 80 m kw.	8,3%	x	2,9%	x	2,4%	x	8,8%	x	2,4%	x
pow. yżej 80 m kw.	8,8%	x	9,6%	x	0,8%	x	5,4%	x	4,7%	x

Źródło: NBP.

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

wyszczególnienie	II kwartał 2014 r.		III kwartał 2014 r.		IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	3 915	3 421	3 907	3 361	3 892	3 490	3 923	3 342	3 865	3 442
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	98,3	98,8	99,8	98,2	99,6	103,8	100,8	95,8	98,5	103,0
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	x	x	x	x	97,8	102,6	98,5	96,5	98,7	100,6
liczba mieszkań w edług przedziałów:	1 448	106	1 554	104	1 633	106	1 310	70	1 192	76
do 3 000 zł/m kw.	187	28	203	24	214	20	195	20	188	14
od 3 001 do 3 500 zł/m kw.	308	36	347	40	351	38	268	21	263	28
od 3 501 do 4 000 zł/m kw.	389	21	417	29	477	28	355	19	316	20
od 4 001 do 4 500 zł/m kw.	279	13	275	8	284	13	226	9	197	12
od 4 500 do 5 000 zł/m kw.	134	4	150	3	152	7	126	0	112	1
pow. yżej 5 000 zł/m kw.	151	4	162	0	155	0	140	1	116	1
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 448	106	1 554	104	1 633	106	1 310	70	1 192	76
do 40 m kw.	290	38	312	47	381	30	288	26	237	21
od 41 do 60 m kw.	600	44	662	45	690	52	525	30	495	37
od 61 do 80 m kw.	295	18	299	10	299	17	246	7	221	12
pow. yżej 81 m kw.	263	6	281	2	263	7	251	7	239	6
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	3 915	3 421	3 907	3 361	3 892	3 490	3 923	3 342	3 865	3 442
do 40 m kw.	3 732	3 275	3 775	3 266	3 760	3 627	3 762	3 079	3 755	3 320
od 41 do 60 m kw.	3 852	3 479	3 837	3 402	3 862	3 443	3 889	3 609	3 811	3 393
od 61 do 80 m kw.	4 032	3 570	4 043	3 924	3 993	3 435	4 016	3 696	4 013	3 626
pow. yżej 81 m kw.	4 129	3 467	4 074	1 862	4 046	3 393	4 087	2 821	3 949	3 808
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	14,4%	x	16,2%	x	11,5%	x	17,4%	x	12,3%	x
do 40 m kw.	14,0%	x	15,6%	x	3,7%	x	22,2%	x	13,1%	x
od 41 do 60 m kw.	10,7%	x	12,8%	x	12,2%	x	7,8%	x	12,3%	x
od 61 do 80 m kw.	12,9%	x	3,0%	x	16,2%	x	8,7%	x	10,7%	x
pow. yżej 81 m kw.	19,1%	x	118,8%	x	19,2%	x	44,9%	x	3,7%	x

Źródło: NBP.

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

wyszczególnienie	II kwartał 2014 r.		III kwartał 2014 r.		IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	6 558	6 109	6 546	5 963	6 541	6 226	6 593	6 321	6 529	6 218
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	98,3	99,4	99,8	97,6	99,9	104,4	100,8	101,5	99,0	98,4
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	x	x	x	x	101,9	106,1	98,8	102,8	99,6	101,8
liczba mieszkań w edług przedziałów :	2 647	631	2 614	402	3 422	995	2 859	704	2 656	620
do 4 000 zł/m kw.	2	2	2		3		3		1	
od 4 001 do 6 000 zł/m kw.	992	347	972	290	1 567	606	1 212	360	1 249	348
od 6 001 do 8 000 zł/m kw.	1 283	256	1 297	83	1 417	305	1 255	291	1 046	236
od 8 001 do 10 000 zł/m kw.	353	26	327	28	349	62	315	38	301	23
powyżej 10 000 zł/m kw.	17		16	1	86	22	74	15	59	13
liczba mieszkań ogółem, w tym:	2 647	631	2 614	402	3 422	995	2 859	704	2 656	620
do 40 m kw.	397	119	453	126	572	350	475	196	437	167
od 41 do 60 m kw.	1322	352	1342	190	1746	485	1494	367	1401	315
od 61 do 80 m kw.	668	133	566	73	799	124	625	111	589	116
powyżej 80 m kw.	260	27	253	13	305	36	265	30	229	22
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	6 558	6 109	6 546	5 963	6 541	6 226	6 593	6 321	6 529	6 218
do 40 m kw.	6 368	6 168	6 456	5 736	6 599	6 146	6 531	6 321	6 371	6 209
od 41 do 60 m kw.	6 544	6 081	6 520	5 967	6 540	6 223	6 601	6 270	6 536	6 136
od 61 do 80 m kw.	6 531	6 133	6 495	6 180	6 429	6 401	6 515	6 335	6 478	6 320
powyżej 80 m kw.	6 992	6 089	6 957	6 878	6 730	6 434	6 842	6 885	6 916	6 934
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	7,4%	x	9,8%	x	5,1%	x	4,3%	x	5,0%	x
do 40 m kw.	3,3%	x	12,5%	x	7,4%	x	3,3%	x	2,6%	x
od 41 do 60 m kw.	7,6%	x	9,3%	x	5,1%	x	5,3%	x	6,5%	x
od 61 do 80 m kw.	6,5%	x	5,1%	x	0,4%	x	2,8%	x	2,5%	x
powyżej 80 m kw.	14,8%	x	1,1%	x	4,6%	x	-0,6%	x	-0,3%	x

Źródło: NBP.

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

wyszczególnienie	II kwartał 2014 r.		III kwartał 2014 r.		IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	5 742	4 968	5 807	4 997	5 694	5 009	5 836	4 951	5 812	4 956
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	98,5	99,2	101,1	100,6	98,1	100,2	102,5	98,8	99,6	100,1
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	x	x	x	x	99,6	99,0	100,1	98,8	101,2	99,8
liczba mieszkań w edług przedziałów :	360	689	532	825	480	751	352	554	368	405
do 4 000 zł/m kw.	25	133	45	112	50	88	32	90	25	36
od 4 001 do 6 000 zł/m kw.	197	437	288	607	274	560	190	386	213	330
od 6 001 do 8 000 zł/m kw.	120	115	164	94	121	100	98	70	104	37
od 8 001 do 10 000 zł/m kw.	15	4	23	8	26	3	25	6	18	1
powyżej 10 001 zł/m kw.	3		12	4	9		7	2	8	1
liczba mieszkań ogółem, w tym:	360	689	532	825	480	751	352	554	369	405
do 40 m kw.	64	204	98	247	80	213	58	179	57	120
od 41 do 60 m kw.	129	325	172	394	154	353	101	228	122	189
od 61 do 80 m kw.	78	120	124	149	119	148	87	107	90	79
powyżej 81 m kw.	89	40	138	35	127	37	106	40	100	17
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	5 742	4 968	5 807	4 997	5 694	5 009	5 836	4 951	5 813	4 956
do 40 m kw.	6 239	5 158	6 154	5 477	6 030	5 386	5 955	5 317	6 155	5 219
od 41 do 60 m kw.	5 829	5 075	6 009	4 970	5 891	5 000	6 080	4 909	5 998	4 915
od 61 do 80 m kw.	5 413	4 578	5 521	4 457	5 391	4 618	5 582	4 578	5 510	4 670
powyżej 81 m kw.	5 548	4 297	5 564	4 209	5 527	4 491	5 747	4 545	5 667	4 896
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	15,6%	x	16,2%	x	13,7%	x	17,9%	x	17,3%	x
do 40 m kw.	21,0%	x	12,4%	x	12,0%	x	12,0%	x	17,9%	x
od 41 do 60 m kw.	14,8%	x	20,9%	x	17,8%	x	23,9%	x	22,0%	x
od 61 do 80 m kw.	18,2%	x	23,9%	x	16,7%	x	21,9%	x	18,0%	x
powyżej 81 m kw.	29,1%	x	32,2%	x	23,1%	x	26,5%	x	15,7%	x

Źródło: NBP.

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

wyszczególnienie	II kwartał 2014 r.		III kwartał 2014 r.		IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	7 924	7 316	7 819	7 446	7 691	7 315	7 839	7 396	7 872	7 510
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,0	100,2	98,7	101,8	98,4	98,2	101,9	101,1	100,4	101,5
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	x	x	x	x	95,1	98,5	97,9	101,3	99,3	102,7
liczba mieszkań według przedziałów:	10 194	2 713	10 942	2 360	11 992	2 961	11 224	2 886	12 071	3 352
do 4 000 zł/m kw.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
od 4 001 do 6 000 zł/m kw.	780	422	801	260	510	343	524	239	373	173
od 6 001 do 8 000 zł/m kw.	6 405	1 652	7 096	1 500	8 243	1 917	7 629	1 988	7 532	2 263
od 8 001 do 10 000 zł/m kw.	2 212	557	2 208	486	2 543	632	2 245	572	3 283	802
powyżej 10 000 zł/m kw.	797	82	837	114	696	69	826	86	883	113
liczba mieszkań ogółem, w tym:	10 194	2 713	10 942	2 360	11 992	2 961	11 224	2 886	12 071	3 352
do 40 m kw.	1 462	444	1 528	410	1 812	587	1 615	556	1 761	663
od 41 do 60 m kw.	4 803	1 407	5 398	1 228	5 928	1 478	5 504	1 433	5 874	1 592
od 61 do 80 m kw.	2 543	602	2 633	493	2 973	639	2 766	606	3 045	793
powyżej 80 m kw.	1 386	260	1 383	229	1 279	257	1 339	291	1 391	304
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	7 924	7 316	7 819	7 446	7 691	7 315	7 839	7 396	7 872	7 510
do 40 m kw.	7 527	7 540	7 507	7 599	7 531	7 590	7 715	7 455	7 872	7 867
od 41 do 60 m kw.	7 654	7 212	7 612	7 225	7 544	7 169	7 702	7 306	7 715	7 438
od 61 do 80 m kw.	7 764	7 079	7 734	7 407	7 645	7 148	7 805	7 325	7 823	7 236
powyżej 80 m kw.	9 571	8 042	9 135	8 434	8 709	7 936	8 626	7 871	8 646	7 822
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	8,3%	x	5,0%	x	5,1%	x	6,0%	x	4,8%	x
do 40 m kw.	-0,2%	x	-1,2%	x	-0,8%	x	3,5%	x	0,1%	x
od 41 do 60 m kw.	6,1%	x	5,4%	x	5,2%	x	5,4%	x	3,7%	x
od 61 do 80 m kw.	9,7%	x	4,4%	x	7,0%	x	6,6%	x	8,1%	x
powyżej 80 m kw.	19,0%	x	8,3%	x	9,7%	x	9,6%	x	10,5%	x

Źródło: NBP.

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

wyszczególnienie	II kwartał 2014 r.		III kwartał 2014 r.		IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	8 691	7 332	8 626	7 365	8 636	7 387	8 608	7 335	8 553	7 164
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,8	102,3	99,3	100,5	100,1	100,3	99,7	99,3	99,4	97,7
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	x	x	x	x	100,1	102,8	99,8	102,3	98,4	97,7
liczba mieszkań według przedziałów:	3 673	2 019	5 771	2 506	6 896	2 650	5 823	2 606	6 544	1 306
do 4 000 zł/m kw.	0	1	0	3	0	5	2	6	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/m kw.	297	412	456	522	529	598	453	534	543	308
od 6 001 do 8 000 zł/m kw.	1 490	1 052	2 362	1 235	2 808	1 243	2 393	1 337	2 709	665
od 8 001 do 10 000 zł/m kw.	1 114	432	1 810	579	2 164	584	1 838	553	2 054	268
powyżej 10 001 zł/m kw.	772	122	1 143	167	1 395	220	1 137	176	1 238	65
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 673	2 019	5 771	2 506	6 896	2 650	5 823	2 606	6 544	1 306
do 40 m kw.	555	710	1 008	872	1 206	865	1 045	933	1 134	472
od 41 do 60 m kw.	1 241	831	2 011	1 048	2 403	1 105	2 143	1 042	2 402	551
od 61 do 80 m kw.	934	327	1 410	369	1 698	426	1 406	400	1 598	187
powyżej 81 m kw.	943	151	1 342	217	1 589	254	1 229	231	1 410	96
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	8 691	7 332	8 626	7 365	8 636	7 387	8 608	7 335	8 553	7 164
do 40 m kw.	8 780	7 598	8 920	7 659	8 856	7 692	8 759	7 575	8 786	7 586
od 41 do 60 m kw.	8 142	7 076	8 166	7 022	8 270	7 061	8 236	7 047	8 116	6 896
od 61 do 80 m kw.	8 285	7 093	8 179	7 113	8 240	7 036	8 177	7 141	8 114	6 648
powyżej 81 m kw.	9 762	8 000	9 563	8 273	9 445	8 352	9 622	8 000	9 604	7 641
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	18,5%	x	17,1%	x	16,9%	x	17,4%	x	19,4%	x
do 40 m kw.	15,6%	x	16,5%	x	15,1%	x	15,6%	x	15,8%	x
od 41 do 60 m kw.	15,1%	x	16,3%	x	17,1%	x	16,9%	x	17,7%	x
od 61 do 80 m kw.	16,8%	x	15,0%	x	17,1%	x	14,5%	x	22,1%	x
powyżej 81 m kw.	22,0%	x	15,6%	x	13,1%	x	20,3%	x	25,7%	x

Źródło: NBP.

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

wyszczególnienie	II kwartał 2014 r.		III kwartał 2014 r.		IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	6 092	5 816	6 050	5 928	6 075	5 788	5 964	5 988	6 077	6 068
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,3	103,0	99,3	101,9	100,4	97,6	98,2	103,5	101,9	101,3
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	x	x	x	x	102,5	102,2	99,1	106,0	99,8	104,3
liczba mieszkań w edług przedziałów:	2 182	635	2 746	638	3 063	807	3 129	714	3 253	973
do 4 000 zł/m kw.	1	2	1	2	0	1	2	0	2	0
od 4 001 do 6 000 zł/m kw.	1 053	406	1 348	360	1 318	492	1 478	397	1 415	555
od 6 001 do 8 000 zł/m kw.	1 050	208	1 334	253	1 671	302	1 591	288	1 737	371
od 8 001 do 10 000 zł/m kw.	76	17	63	21	71	12	55	28	95	39
pow yżej 10 000 zł/m kw.	2	2	0	2	3	0	3	1	4	8
liczba mieszkań ogółem, w tym:	2 182	635	2 746	638	3 063	807	3 129	714	3 253	973
do 40 m kw.	259	97	305	146	341	152	354	149	325	206
od 41 do 60 m kw.	1382	406	1729	370	1871	482	1866	400	1938	572
od 61 do 80 m kw.	430	105	591	93	685	151	737	139	813	149
pow yżej 80 m kw.	111	27	121	29	166	22	172	26	177	46
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	6 092	5 816	6 050	5 928	6 075	5 788	5 964	5 988	6 077	6 068
do 40 m kw.	6 355	6 088	6 454	6 228	6 371	5 928	6 323	6 371	6 317	6 489
od 41 do 60 m kw.	5 993	5 798	5 992	5 736	6 008	5 769	5 917	5 926	6 000	5 882
od 61 do 80 m kw.	6 103	5 564	5 952	5 869	5 994	5 657	5 808	5 685	6 045	5 981
pow yżej 80 m kw.	6 684	6 093	6 341	7 047	6 557	6 124	6 406	6 361	6 621	6 786
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,7%	x	2,1%	x	5,0%	x	-0,4%	x	0,1%	x
do 40 m kw.	4,4%	x	3,6%	x	7,5%	x	-0,7%	x	-2,7%	x
od 41 do 60 m kw.	3,4%	x	4,5%	x	4,1%	x	-0,1%	x	2,0%	x
od 61 do 80 m kw.	9,7%	x	1,4%	x	6,0%	x	2,2%	x	1,1%	x
pow yżej 80 m kw.	9,7%	x	-10,0%	x	7,1%	x	0,7%	x	-2,4%	x

Źródło: NBP.

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

wyszczególnienie	II kwartał 2014 r.		III kwartał 2014 r.		IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	5 899	5 087	5 981	5 100	6 017	5 194	5 901	5 245	5 812	5 116
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	96,8	99,7	101,4	100,3	100,6	101,8	98,1	101,0	98,5	97,5
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	x	x	x	x	98,7	103,1	96,8	102,8	98,5	100,6
liczba mieszkań w edług przedziałów:	250	406	264	312	272	372	325	396	442	378
do 4 000 zł/m kw.	9	64	9	42	8	39	14	41	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/m kw.	150	266	143	219	150	270	191	273	27	65
od 6 001 do 8 000 zł/m kw.	71	70	90	48	92	57	98	75	267	233
od 8 001 do 10 000 zł/m kw.	15	5	16	2	17	5	15	7	116	75
pow yżej 10 001 zł/m kw.	5	1	6	1	5	1	7	0	32	5
liczba mieszkań ogółem, w tym:	250	406	264	312	272	372	325	396	442	378
do 40 m kw.	35	80	32	69	28	83	36	86	52	96
od 41 do 60 m kw.	84	190	81	144	97	180	116	198	155	154
od 61 do 80 m kw.	82	95	93	75	82	84	96	82	140	100
pow yżej 81 m kw.	49	41	58	24	65	25	77	30	95	28
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	5 899	5 087	5 981	5 100	6 017	5 194	5 901	5 245	5 812	5 116
do 40 m kw.	6 271	5 685	6 555	5 645	6 997	5 557	6 778	5 931	6 749	5 699
od 41 do 60 m kw.	5 995	5 110	6 240	5 103	6 146	5 126	6 155	5 225	6 067	5 125
od 61 do 80 m kw.	5 832	4 793	5 877	4 742	5 995	5 027	5 791	4 865	5 634	4 736
pow yżej 81 m kw.	5 577	4 494	5 470	4 636	5 427	5 038	5 247	4 450	5 145	4 419
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	16,0%	x	17,3%	x	15,8%	x	12,5%	x	13,6%	x
do 40 m kw.	10,3%	x	16,1%	x	25,9%	x	14,3%	x	18,4%	x
od 41 do 60 m kw.	17,3%	x	22,3%	x	19,9%	x	17,8%	x	18,4%	x
od 61 do 80 m kw.	21,7%	x	23,9%	x	19,3%	x	19,0%	x	19,0%	x
pow yżej 81 m kw.	24,1%	x	18,0%	x	7,7%	x	17,9%	x	16,4%	x

Źródło: NBP.



---

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