

Październik 2018

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

Opracował zespół pod kierownictwem

Piotra Szpunara, Dyrektor Departamentu Analiz Ekonomicznych

Jarosława Jakubika, Zastępca Dyrektora Departamentu Analiz Ekonomicznych

Zespół autorski:

Hanna Augustyniak

Krystyna Gałaszewska

Jacek Łaszek

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 II kwartale 2018 r.¹ prowadzi do następujących wniosków:

- **W II kwartale 2018 r. rynek nieruchomości mieszkaniowych pozostawał w fazie wysokiej aktywności.** Nadal obserwowany był bardzo wysoki poziom popytu na największych rynkach, w tym popytu inwestycyjnego. Rosnący popyt był zaspokajany adekwatnym poziomem podaży, dzięki czemu nie odnotowano jak dotychczas nadmiernych napięć cenowych. Jednakże równowaga ta wydaje się mniej stabilna niż w przeszłości. W tym kontekście rośnie prawdopodobieństwo pojawienia się nierównowagi jeżeli pojawiłyby się szoki po stronie podaży lub popytu. Szoki po stronie podaży mogą pojawić się ze względu na rosnące ryzyko i koszty po stronie deweloperów, w tym ograniczoną dostępność pracowników budowlanych oraz wzrost kosztów robót, materiałów i transportu. Jak dotąd jednak wysoka aktywność budowlana w kraju oraz rosnące koszty produkcji nie generowały nadmiernych napięć na rynku. W porównaniu z poprzednią fazą ekspansji (z lat 2006-2008), dynamika akcji kredytowej jest o wiele niższa, a wysoki popyt w znacznym stopniu finansowany jest ze środków własnych nabywców.
- **Rośnie jednak prawdopodobieństwo pojawienia się nierównowagi, gdyby doszło do szoków po stronie podaży lub popytu.** Ograniczenie po stronie podaży może pojawić się ze względu na rosnące ryzyko po stronie deweloperów oraz ograniczoną dostępność pracowników budowlanych, a także wzrost kosztów robót, materiałów i transportu. Jak dotąd jednak wysoka aktywność budowlana w kraju oraz rosnące koszty produkcji nie generowały nadmiernych napięć na rynku. W porównaniu z poprzednią fazą ekspansji (z lat 2006-2008), dynamika akcji kredytowej jest o wiele niższa, a wysoki popyt w znacznym stopniu finansowany jest ze środków własnych nabywców.
- **W omawianym okresie średnie ceny ofertowe i transakcyjne mkw. mieszkań w analizowanych miastach zarówno na rynkach pierwotnych (RP), jak i rynkach wtórnych (RW) wzrosły w porównaniu do poprzedniego kwartału.** 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 kupowanych z zamiarem wynajmu. W ofercie zmniejszyła się pula tańszych mieszkań, a jednocześnie wzrosła cena oferowanych w nowych projektach. Ceny wyznaczone przy udziale indeksu hedonicznego² wzrosły w 6M (o 4,6% kw./kw. oraz o 9,8% r/r), co oznacza wzrost cen mkw. podobnych mieszkań. W Warszawie ceny hedoniczne spadły o 0,6% kw./kw.

¹ Analiza przeprowadzona w niniejszej edycji *Informacji* opiera się na danych dostępnych do II 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. Nastąpiły także zmiany w metodzie naliczania przez GUS wysokości przeciętnego wynagrodzenia brutto dla najmniejszych jednostek terytorialnych. Począwszy od 2018 r. wdrożono system imputacji danych dla podmiotów badania które nie złożyły meldunku DG-1. Dane przeliczono wstecz do I kw. 2015 r. Od 2018 r. mieniły się także definicje budownictwa mieszkaniowego.

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

zaś wzrosły r/r o 5,6%. We wszystkich analizowanych grupach miast (Warszawa, 6M, 10M) ceny na rynku pierwotnym były wyższe niż na rynku wtórnym. Różnica średnich cen transakcyjnych i ofertowych pozostaje niewielka, co oznacza mniej korzystną pozycję kupującego niż sprzedającego. Średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki najmu mkw. mieszkań wzrosły w omawianym kwartale w Warszawie i 6M, natomiast w 10M spadły. Wzrost popytu na najem w Warszawie skutkowało skróceniem czasu oczekiwania na zawarcie umowy najmu.

- **Wskaźnik szacowanej dostępności mieszkań** (bazujący na przeciętnym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw) w dużych miastach **wyniósł w omawianym kwartale 0,84 mkw.**, tj. był wyższy o 0,36 mkw. względem minimum z III kw. 2007 r. Wskaźnik szacowanej maksymalnej dostępności kredytu mieszkaniowego³ był na tym samym poziomie, natomiast kredytowa dostępność mieszkania dla przeciętnych gospodarstw domowych w Warszawie i analizowanych 6M zmniejszyła się. Głównymi czynnikami powodującymi zmiany wskaźników był wzrost wynagrodzeń i cen mieszkań.
- **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 mieszkaniowych⁴ w złotych** (bez umów renegocjowanych) **wyniosła w omawianym kwartale ok. 12,8 mld zł**, tj. była wyższa o 7,5% wobec wielkości z poprzedniego kwartału oraz wyższa o 5,5% względem II kwartału 2017 r. Wyniki ankiety NBP nt. sytuacji na rynku kredytowym⁵ wskazują, że kryteria przyznawania kredytów mieszkaniowych oraz warunki polityki kredytowej w II kwartale 2018 r. zostały zaostrzone przez pojedyncze banki. Jednocześnie banki zwiększyły swoje wymagania dotyczące udziału własnego kredytobiorcy i posiadanych zabezpieczeń oraz podniosły marżę kredytową. Na III kwartał 2018 r. banki deklarują niewielkie złagodzenie polityki kredytowej oraz oczekują spadku popytu.
- **Od 2012 r. systematycznie maleje udział kredytów nominowanych w walutach obcych⁶ w strukturze walutowej kredytów mieszkaniowych w bankach, co jest korzystne dla stabilności finansowej**

³ Maksymalny dostępny kredyt mieszkaniowy na danym rynku to miara wyrażona w tysiącach złotych z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (tj. stopa procentowa, okres amortyzacji 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.

⁴ Dane dot. oprocentowania i wartości nowych kredytów na podstawie danych NBP dostępnych w zakładce „4 OPN2PLN”, na stronie internetowej NBP: http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/statystyka/pieniezna_i_bankowa/oprocentowanie.html. Należy pamiętać, że kredyt mieszkaniowy stanowi często uzupełnienie finansowania nieruchomości.

⁵ „Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, III kwartał 2018 r.”, NBP, lipiec 2018 r. http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/aktualnosci/wiadomosci_2018/kredytowy2018_3.html. W II kwartale 2018 r. istotny wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe zaobserwowany przez banki był wynikiem przewidywań co do sytuacji na rynku mieszkaniowym oraz zmiany sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych.

⁶ Udział kredytów nominowanych w walutach obcych w strukturze walutowej stanu kredytów mieszkaniowych w bankach na koniec II kw. 2018 r. nieznacznie zmniejszył się i wyniósł ok. 33%, wobec 34% na koniec I kw. 2018 r. oraz maksymalnego 71% udziału zanotowanego w I kw. 2009 r.

i makroekonomicznej. Zmniejszanie się udziału mieszkaniowych kredytów walutowych⁷ jest wynikiem zarówno zaprzestania udzielania tych kredytów osobom nie otrzymującym regularnych dochodów w tej walucie, regularnej amortyzacji, wcześniejszych spłat i refinansowania kredytów walutowych kredytami złotowymi, jak i aprecjacji złotego.

- **Szacowana rentowność mieszkaniowych projektów deweloperskich nadal jest wysoka, jednak zaobserwowano jej spadek.** Jest to związane z rosnącymi kosztami, w tym głównie kosztem pozyskiwania terenów budowlanych. Deweloperzy próbują przerzucić rosnące koszty na firmy budowlane oraz nabywców mieszkań, jednak tylko z częściowym powodzeniem. Według ekspertów Coface⁸ liczba upadłości i postępowań restrukturyzacyjnych przedsiębiorstw w branży budowlanej w I półroczu 2018 r. wzrosła o 7% względem I półrocza 2017 r., szczególnie wśród przedsiębiorców i spółek z o.o. Jednocześnie udział budownictwa w ogólnej liczbie upadłości i restrukturyzacji zmniejszył się o 2 p.p., głównie na skutek wzrostu liczby upadłości w przetwórstwie przemysłowym i handlu. Według badań Krajowego Rejestru Długów⁹ ok. 89% przedsiębiorców nie reguluje terminowo swoich zobowiązań, a zjawisko to może przybierać na sile.
- **W II kwartale 2018 r. liczba wydanych pozwoleń na budowę nowych mieszkań była niższa w porównaniu do poprzedniego kwartału¹⁰.** Wysokie szacowane marże zysku deweloperskiego, jak i stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych oraz wysoki popyt przyczyniały się do wydawania

⁷ Według danych BIK w pierwszym półroczu 2018 r. banki udzieliły łącznie 117 tys. kredytów mieszkaniowych na kwotę 27,9 mld zł tj. więcej o 7,8% (r/r) liczbowo i 16,7% wartościowo. Na wartość sprzedaży wpływają głównie kredyty wysokokwotowe - ok. 60% wartości udzielonych w tym czasie kredytów przypada na kredyty powyżej 250 tys. zł (26,0% z przedziału 250 – 350 tys. zł i 33,4% powyżej 350 tys. zł). Dynamika udzielanych kredytów mieszkaniowych w I pół.2018/I pół.2017 w poszczególnych przedziałach kwotowych jest zróżnicowana. W przedziałach niskich kwot kredytu jest ujemna (-15,7% do 100 tys. zł oraz -4,7% dla 100 – 150 tys. zł). Wysoką, dodatnią dynamikę (33,2%) odnotowano w przedziale kredytów powyżej 350 tys. zł. Według raportu AMRON w II kw. 2018 r. wzrosła przeciętna kwota udzielonego kredytu mieszkaniowego oraz utrzymał się wysoki odsetek nowych kredytów z LTV=>80% (ok. 42%) i jednocześnie spadł z LTV do 30% (ok.14%). Nieznacznie wzrósł udział kredytów mieszkaniowych o okresie zapadalności od 25 do 35 lat w ogólnej strukturze nowych umów kredytowych.

⁸ Według opinii ekspertów Coface problemem są istotnie rosnące koszty w branży budowlanej. Wiele kontraktów staje się nieopłacalnych, a nowe często są mało atrakcyjne cenowo dla wykonawców, którzy muszą kupować materiały za dużo wyższe ceny niż jakiś czas temu. Dodatkowo firmom brakuje pracowników do wykonania poszczególnych zadań. Liczba upadłości w branży rośnie. Coraz więcej firm boryka się z rosnącym zadłużeniem – zarówno ze względów kosztowych jak i zatorów płatniczych. W najbliższych kwartałach można się spodziewać wzrostu dynamiki upadłości w tym sektorze.

⁹ Badanie "Portfel należności polskich przedsiębiorstw" prowadzone jest kwartalnie od 2009 r. Bada się w nim poziom zatorów płatniczych w polskich firmach <https://krd.pl/Centrum-prasowe/Informacje-prasowe/2018/Gwaltownie-przyzywa-firm-ktore-spodziewaja-sie-wzrostu-zatorow-platniczych>.

¹⁰ Na statystyki GUS wpływ mogła mieć wprowadzona w 2018 r. zmiana definicji budownictwa dla mieszkań, których budowę rozpoczęto i na których realizację wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia. W okresie 2016-2017 brak danych dla budownictwa indywidualnego i przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem. *Budownictwo indywidualne* - realizowane przez osoby fizyczne (bez względu na to, czy prowadzą działalność gospodarczą), fundacje, kościoły i związki wyznaniowe, z przeznaczeniem na użytek własny inwestora. *Budownictwo spółdzielcze* - realizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe, z przeznaczeniem dla osób będących członkami tych spółdzielni; jeśli spółdzielnia mieszkaniowa buduje budynki z mieszkaniami przeznaczonymi wyłącznie na sprzedaż lub wynajem osobom niebędącym członkami spółdzielni, takie mieszkania powinny zostać zaliczone do formy budownictwa „mieszkania na sprzedaż lub wynajem”. *Budownictwo zakładowe* - realizowane przez zakłady pracy (sektora publicznego i prywatnego) z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych pracowników tych zakładów. *Budownictwo komunalne* - głównie o charakterze socjalnym, interwencyjnym lub zaspokajającym potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach - realizowane w całości ze środków gminy. *Budownictwo społeczne czynszowe* - realizowane przez towarzystwa budownictwa społecznego (działające na zasadzie non profit), z wykorzystaniem kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego. *Budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem* - realizowane w celu osiągnięcia zysku przez różnych inwestorów.

kolejnych pozwoleń na budowę mieszkań¹¹ oraz wysokiej liczby mieszkań oddanych do użytkowania¹². Zwiększyła się też liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto¹³. Wysoka sprzedaż i budowa mieszkań powoduje konieczność uzupełniania banków ziemi. Wysoki popyt na grunty budowlane powodował 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.

- **Zapas niesprzedanych mieszkań gotowych i kontraktów na ich budowę¹⁴ na 6 największych rynkach pierwotnych w Polsce wyniósł na koniec czerwca 2018 r. ok. 44,4 tys., tj. zmniejszył się o ok. 0,3 tys. mieszkań względem poprzedniego kwartału. Spadła też liczba gotowych mieszkań wystawionych na sprzedaż.** Wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym na 6 największych rynkach utrzymał się w omawianym okresie na historycznie niskim poziomie 2,5 kwartału. Oznacza to szybką sprzedaż pojawiających się ofert i zmniejszenie możliwości wyboru mieszkań dla nabywców. Szacowany przez NBP czas sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym zmniejszył się w Warszawie, natomiast w 6 i 10M nie zmienił się.
- **Osiągnięty wysoki poziom produkcji zaczyna powodować problemy z dalszym jej zwiększaniem, zwłaszcza z uwagi na narastające ograniczenia po stronie produkcyjnej.** Pomimo wysokich rozmiarów sprzedaży, wskaźnik budowy mieszkań w toku¹⁵ przyrasta wolniej. Zwiększeniu uległa różnica pomiędzy cenami ofertowymi na RP i RW, co oznacza że kupujący nie akceptują wyższych cen deweloperów. Dodatkowo struktura oferowanych mieszkań ze względu na metraż odbiega od preferencji nabywców - zbyt mało jest relatywnie małych mieszkań względem popytu na nie. Wzrosty cen i dostępności czynników produkcji tj. szacowanych cen terenów budowlanych pod dobrze zlokalizowane budownictwo wielomieszkaniowe oraz zwłaszcza braki pracowników firm budowlanych i niektórych materiałów budowlanych ograniczają zwiększenie podaży. Utrzymanie elastycznej podaży przy wysokim popycie to główne wyzwanie rynkowe i warunek utrzymania stabilnych cen.
- **Z dniem 4 stycznia 2018 r. BGK¹⁶ zakończył przyjmowanie ostatniej puli wniosków o dofinansowanie nabycia mieszkań ramach programu Mieszkanie dla młodych (MDM).** Nadal udzielane będzie

¹¹ Według danych GUS w II kw. 2018 r. w Polsce wydano 65,5 tys. pozwoleń na budowę mieszkań, tj. mniej o ok. 4,9 tys. względem II kw. 2017 r. oraz mniej o ok. 1,2 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w 4 ostatnich kwartałach wydano ok. 251,8 tys. pozwoleń, tj. 7,7 tys. więcej niż w okresie III kw. 2016 – II kw. 2017 r. (wzrost r/r o 3,2%).

¹² Według danych GUS w II kw. 2018 r. w Polsce oddano do użytkowania 38,3 tys. mieszkań, tj. więcej o ok. 4,9 tys. względem II kw. 2017 r. jednak mniej o ok. 6,6 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w 4 ostatnich kwartałach oddano do użytkowania 183,2 tys. mieszkań, tj. 15,3 tys. więcej niż w okresie III kw. 2016 – II kw. 2017 r. (wzrost r/r o 9,1%).

¹³ Według danych GUS w II kw. 2018 r. w Polsce rozpoczęto budowę 65,7 tys. mieszkań, tj. więcej o ok. 3,9 tys. względem II kw. 2017 r. i ok. 17,7 tys. więcej względem poprzedniego kwartału. Łącznie w ostatnich czterech kwartałach rozpoczęto budowę 213,6 tys. mieszkań, tj. ok. 20,0 tys. więcej niż w okresie III kw. 2016 – II kw. 2017 r. (wzrost r/r o 10,3%).

¹⁴ Na podstawie danych REAS. Dane takie nie są dostępne w innych statystykach.

¹⁵ Wskaźnik obliczany na podstawie danych GUS, jako suma z ostatnich czterech kwartałów różnicy pomiędzy liczbą mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia a mieszkaniami oddanymi do użytkowania.

¹⁶ W ramach programu „Mieszkanie dla młodych” łącznie w okresie I kw. 2014 - II kw. 2018 r. wypłacono dopłaty ok. 104,7 tys. kredytobiorcom w kwocie 2,75 mld zł, w tym 0,85 mld zł na mieszkania z rynku wtórnego. BGK będzie nadal obsługiwał zadania tj. */obsługa zawartych z bankami kredytującymi umów w sprawie stosowania finansowego wsparcia, umów o powierzenie bankowi kredytującemu działań w zakresie dochodzenia roszczeń z tytułu przekazanych środków na wypłaty, umów o świadczenie usług za pośrednictwem portalu komunikacyjnego oraz umów w sprawie przetwarzania danych osobowych, */prowadzenie bazy - ewidencja nabywców i ewidencji dzieci nabywców, */obsługa limitu środków budżetowych przeznaczonych na realizację programu, */przyjmowanie za pośrednictwem banków kredytujących wniosków nabywców

finansowe wsparcie z przeznaczeniem na częściową spłatę kredytu oraz będzie realizowana obsługa i kontrola kredytów z udzielonym w latach 2014-2018 z dofinansowaniem wkładu własnego.

- W ramach działań rządu związanych z realizacją pakietu **Mieszkanie plus**¹⁷ w filarze komercyjnym BGK Nieruchomości realizuje inwestycje na gruntach należących do jednostek samorządu terytorialnego oraz prywatnych podmiotów. W tej części realizowanych jest ponad 7 tys. mieszkań, w tym: ponad 0,4 tys. zostało oddane do wynajmu, ok. 1 tys. jest w trakcie budowy a ponad 5,6 tys. jest w przygotowaniu. W ramach istniejącego Programu wspierania budowy mieszkań czynszowych¹⁸ dotychczas złożono 163 wnioski na łączną kwotę 900 mln zł, dotyczące budowy 7427 mieszkań oraz podpisano 62 umowy kredytu na łączną kwotę 294 mln zł przeznaczonych na finansowanie 2696 mieszkań. Oddano do użytkowania 843 mieszkania w 19 inwestycjach. W ramach Programu wsparcia tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń zakwalifikowano do finansowania ponad 1,5 tys. przedsięwzięć (o wartości ok. 3,3 mld zł), dot. utworzenia ponad 26 tys. lokali/miejsc noclegowych. **W omawianym okresie powołano nowy element – program Mieszkanie na start**¹⁹, którego celem są dopłaty do czynszu najmu nowych mieszkań. Kierowany jest on do najemców wyłącznie nowych mieszkań utworzonych lub poddanych rewitalizacji w ramach współpracy inwestorów z gminami. W sierpniu br. zaczęła obowiązywać znowelizowana ustawa o ochronie środowiska. Jednym z zapisów powołano spółkę akcyjną Polskie Domy Drewniane, która ma pełnić funkcję inwestora rozwijającego rynek energooszczędnych budynków mieszkaniowych z drewna (jedno- i wielorodzinnych). Polskie Domy Drewniane mogą również nabywać grunty, przeprowadzać remonty lub przebudowę budynków mieszkalnych, prowadzić inną działalność związaną z energooszczędnym budownictwem drewnianym lub infrastrukturą towarzyszącą. Działający od 2014 r. Fundusz Mieszkań na Wynajem na koniec II kw. 2018 r. miał w ofercie ponad 1,7 tys. mieszkań w Gdańsku, Katowicach, Krakowie, Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu, z których przeciętnie ok. 50% zostało wynajęte. W ramach Programu Budownictwa Socjalnego, w edycji wiosennej 2018 BGK zakwalifikował do udzielenia finansowego wsparcia 67 wniosków na łączną kwotę finansowego wsparcia w wysokości ok. 68,8 mln zł, na utworzenie ok. 1,2 tys. lokali socjalnych, lokali komunalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych. W ramach działania Funduszu Wsparcia Kredytobiorców od 2016 r. dotychczas zawarto ok. 0,8 tys. umów o udzielenie wsparcia na wartość 18,4 mln zł, a wypłacono kwotę 13,0 mln zł.
- **Na rynkach nieruchomości biurowych zmniejszyły się nierównowagi wynikające z nadmiaru podaży powierzchni do wynajęcia w stosunku do popytu na nią.** Silnemu wzrostowi podaży od dwóch kwartałów towarzyszy wzmożony popyt. Sprzyjała temu korzystna sytuacja gospodarcza,

o wypłatę środków na częściową spłatę kredytu, */realizacja potrzeb banków kredytujących na środki na wypłaty dla nabywców, */monitoring stanu środków na wypłaty i zgłaszanie zapotrzebowania do MliR, */sporządzanie komunikatów publikowanych w BIP w zakresie gospodarowania limitem środków, */rozliczanie z bankami kredytującymi i z MliR zwróconych kwot finansowego wsparcia.

¹⁷ Pakiet Mieszkanie plus zakłada m.in. budowę dostępnych cenowo mieszkań na wynajem, z opcją dojścia do własności. Inwestycje mieszkaniowe są realizowane na zasadach rynkowych na nieruchomościach będących obecnie w posiadaniu jednostek samorządu terytorialnego oraz inwestorów prywatnych, z wykorzystaniem finansowania z funduszu zarządzanego przez BGK Nieruchomości S.A.

¹⁸ Dz.U. z 28 lipca 2017 r. poz.1442.

¹⁹ Dopłaty mają otrzymać osoby spełniające warunki zapisane w ustawie (Dz.U. z 10 sierpnia 2018 r. poz.1540). Za nabór najemców odpowiadać będzie gmina, która w uzgodnieniu z inwestorem wskazuje, które lokale mieszkalne objęte są dopłatami. Założono, że maksymalny limit wydatków budżetowych w latach 2019-2028 ma wynieść 16 mld zł.

w tym tworzenie nowych miejsc pracy, również przez firmy międzynarodowe. Według szacunków rynkowych, w II kw. 2018 r. podaż powierzchni biurowej na dziewięciu największych rynkach biurowych²⁰ przekroczyła 10 mln mkw., a w budowie było około 1,8 mln mkw. Stopa pustostanów na dziewięciu największych rynkach biurowych odnotowała niewielki wzrost do poziomu 10,2% wobec 10,1% w I kw. 2018 r.²¹ **Na rynku powierzchni handlowo-usługowych utrzymuje się nieznaczna nadpodaż powierzchni**, a stopa pustostanów w całym kraju na koniec II kw. 2018 r. utrzymywała się na poziomie około 3,2%²². Utrzymująca się wysoka dostępność finansowania zagranicznego przyczyniała i będzie się przyczyniać 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 inwestycyjnych²³ na rynku nieruchomości komercyjnych w II kw. 2018 r. wyniosła ponad 3 mld euro**, z czego prawie 60% wartości transakcji dotyczyła powierzchni handlowych. Bardzo duży udział w wolumenie miała transakcja portfela 28 obiektów handlowych²⁴.
- **Stan kredytów udzielonych przez banki krajowe przedsiębiorstwom na nieruchomości wyniósł ok. 61,7 mld zł na koniec II kw. 2018 r.**, na co składały się kredyty udzielone dla deweloperów oraz kredyty na powierzchnie biurowe, handlowe i usługowe, magazynowe i przemysłowe oraz inne nieruchomości²⁵. Wartość zadłużenia deweloperów na koniec II kw. 2018 r. wyniosła 5,4 mld zł. Wartość kredytów na nieruchomości biurowe kolejny raz z rzędu wzrosła, do 16,7 mld zł, wobec 15,7 mld zł w I kw. 2018 r. Stan kredytów na nieruchomości handlowe i usługowe wyniósł 12,4 mld zł (wzrost o 1,3 mld zł względem I kw. 2018 r.), a na nieruchomości magazynowe i przemysłowe 6,4 mld zł (wzrost o 1,8 mld zł wobec I kw. 2018 r.). Wartość kredytów udzielonych na inne nieruchomości²⁶ była stabilna i wyniosła 20,8 mld zł. Jakość kredytów dla deweloperów stale poprawia się, a wciąż wysoki wskaźnik kredytów zagrożonych (23,5%) wynika głównie z posiadania przez banki w portfelu kredytów z poprzednich lat²⁷. Udział kredytów zagrożonych wśród kredytów na nieruchomości biurowe na koniec II kw. wyniósł 6,7% wobec 7,3% w I kw., dla kredytów udzielonych na powierzchnie handlowe i usługowe wyniósł 8,6% wobec 9,1% w I kw. Wskaźnik ten dla kredytów na powierzchnie magazynowe i przemysłowe wyniósł

²⁰ 9 miast to: Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin.

²¹ Por. Raport Colliers International: Market Insights, I połowa. 2018, Polska oraz Raport Colliers International: Market Insights, I kw. 2018, Polska.

²² Por. Raport Colliers International: Market Insights, I połowa 2018.

²³ 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 zdarzenia ekonomiczne nie są odnotowywane w statystyce o inwestycjach komercyjnych.

²⁴ Por. informacja prasowa CBRE z 24.07.2018. „Pierwsze półrocze najaktywniejsze w historii inwestycji na polskim rynku nieruchomości. W 2018 może paść rekord”.

²⁵ Poczynając od 2018 r. kategoria kredytów udzielonych na pozostałe nieruchomości została podzielona na trzy ostatnie ww. kategorie.

²⁶ Por. definicja z FINREP „Kredyty na inne nieruchomości – kredyty na nieruchomości inne niż mieszkaniowe, biurowe, handlowe, usługowe, przemysłowe i magazynowe (podkategoria kredytów na nieruchomości pozostałe).”

²⁷ Por. Raport o Stabilności Systemu Finansowego, NBP, czerwiec 2018.

6,8% wobec 9,7% w I kw. a na inne nieruchomości wyniósł 10,2% wobec 10,9% w I kw. Poprawa wskaźnika kredytów zagrożonych wynika z silnego przyrostu nowych kredytów.

- **Czynsze transakcyjne powierzchni biurowych klasy A, notowane w euro za mkw. w Warszawie były stabilne.** Najwyższe czynsze miesięczne w tej klasie notowane są w Warszawie, gdzie wynosiły ok. 20 euro/mkw./m-c. W pozostałych analizowanych miastach tj. 6 dużych miastach oraz 9²⁸ pozostałych mniejszych miastach wojewódzkich wynosiły od 12 do 14 euro/mkw./m-c. **Czynsze w budynkach biurowych klasy B na największych rynkach także pozostają stabilne.** Indeks średniego czynszu dla Warszawy, Poznania i Trójmiasta jest bardzo zbliżony do indeksu hedonicznego²⁹. Wynika to z faktu, że czynsze dla poszczególnych lokali lub powierzchni w danym budynku są względnie podobne. Stopa pustostanów w Warszawie wzrosła o 0,3 p.p. i na koniec II kw. 2018 r. wyniosła 11,1%³⁰, co można uznać za wysoki poziom. Na podstawie informacji rynkowych można stwierdzić, że stopa pustostanów powierzchni biurowych zależy od wieku³¹ oraz przede wszystkim od lokalizacji biurowca³². W ostatnim czasie na rynku powierzchni biurowej można zaobserwować intensywną rewitalizację starszych, gorzej położonych obiektów biurowych.
- **Czynsze transakcyjne powierzchni handlowych znajdujących się w centrach handlowych w Warszawie nieznacznie wzrastają, natomiast na rynkach pozostałych miast są stabilne**³³. Analiza hedoniczna przeprowadzona dla Warszawy, Poznania i Trójmiasta wykazała, że wraz z wielkością lokalu czynsz transakcyjny za mkw. spada. Na rynku sprzedaży małych lokali handlowo-usługowych mediana ceny ofertowej w całej Polsce nieznacznie wzrosła.

²⁸W przypadku nieruchomości komercyjnych podział analizowanych miast jest inny niż w przypadku nieruchomości mieszkaniowych. 6 miast to Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Trójmiasto, Wrocław. 9 miast to Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Wrocław.

²⁹ Indeks hedoniczny czynszów dla powierzchni komercyjnych zawiera korektę uwzględniającą różnice w atrybutach budynków oraz powierzchni w nich zlokalizowanych i wynajętych (np. lokalizacja, powierzchnia użytkowa, standard wykończenia) w poszczególnych okresach. Indeks hedoniczny liczony jest metodą imputacji, podobnie jak w przypadku indeksu hedonicznego cen mieszkań.

³⁰ Por. Raport Colliers International: Market Insights, I połowa 2018, Polska oraz Raport Colliers International: Market Insights, I kw. 2018, Polska.

³¹ Cushman & Wakefield, Marketing jako jeden z kluczowych czynników wspierających proces modernizacji starszych budynków biurowych, 2018.

³² Por. Knight Frank, Raport Polska Rynek Komercyjny I połowa 2018.

³³ Analiza dotyczy lokali o powierzchni od 100 do 500 mkw. znajdujących się w centrach handlowych zlokalizowanych w ekonomicznie ważnych częściach miast.

Ramka 1. Analiza sytuacji finansowej firm deweloperskich w I półroczu 2018 r.³⁴

Według zapisów księgowych w I i II kwartale 2018 r. grupa dużych i mniejszych firm deweloperskich (F01) oraz deweloperzy notowani na GPW w I kwartale 2018 r. w porównaniu z analogicznymi okresami 2017 r. raportowali zmniejszenie przeciętnych wartości podstawowych wskaźników ekonomicznych (przychodów i kosztów ogółem oraz wyniku finansowego netto). Świadczy to o zmniejszeniu skali prowadzonej działalności i liczby mieszkań oddanych do użytkowania. W grupie dużych deweloperów w I i II kwartale 2018 r. zapas mieszkań gotowych i wartość projektów w trakcie realizacji była niższa niż w którymkolwiek z kwartałów 2017 r., co może oznaczać zarówno problemy podażowe, jak i wskazywać ostrożność deweloperów w rozpoczynaniu nowych inwestycji mieszkaniowych. Bank ziemi dużych deweloperów utrzymuje się na stabilnym poziomie od III kwartału 2017 r. do II kwartału 2018 r. i jest wyższy niż w I półroczu 2017 r., co wskazuje na skuteczne zabezpieczenie przez te podmioty gruntów pod budownictwo wielorodzinne w ostatnich kwartałach, mimo ograniczenia dostępu do terenów budowlanych i wzrostu ich cen. W grupie mniejszych firm deweloperskich w I półroczu 2018 r. w porównaniu z I i z II półroczem 2017 r. zapas ziemi utrzymał się na podobnym poziomie przy niewielkim wzroście wartości projektów w trakcie realizacji i zapasu mieszkań gotowych do zamieszkania. Widoczne sygnały ograniczeń podażowych działalności w grupie dużych deweloperów i utrzymujący się na niższym, ale nadal wysokim poziomie popyt na mieszkania skutkują wzrostem cen mieszkań na rynkach lokalnych. Według analiz sytuacji deweloperów mieszkaniowych posiadających obligacje wprowadzone na rynek Catalyst zaobserwowano pierwsze symptomy ochłodzenia koniunktury na rynku mieszkaniowym – pierwszy raz od trzech lat odnotowano spadek łącznej sprzedaży mieszkań kwartał do kwartału. W I półroczu 2018 r. analizowani deweloperzy sprzedali o 2,2% mniej lokali niż w analogicznym okresie 2017 r., przy czym wyhamowanie dynamiki widoczne było głównie w II kwartale 2018 r. w porównaniu z I kwartałem 2018 r. W 2018 r. deweloperzy w tej grupie zakładają łączną sprzedaż na poziomie nieznacznie niższym niż w 2017 r. Bardzo wysoka sprzedaż deweloperów z rynku Catalyst w 2017 r. ma przełożenie na bardzo dobre wyniki przekazania mieszkań w I półroczu 2018 r. Zdaniem deweloperów pozwala to oczekiwać wzrostu łącznych przychodów za 2018 r.

Według zapisów księgowych (F01) w grupie dużych i mniejszych deweloperów w II kwartale 2018 r. w porównaniu z kwartałem poprzednim znacznie poprawiły się wskaźniki rentowności sprzedaży, kapitału własnego i majątku firmy z uwagi na wyższy wzrost wartości wypracowanego wyniku finansowego netto. W tym okresie odnotowano większy wzrost przychodów ze sprzedaży w stosunku do dynamiki wzrostu kosztów ogółem oraz kosztów z działalności operacyjnej. Wśród dużych deweloperów wzrosła liczba rentownych deweloperów z 64,0% w I kwartale 2018 r. do 77,2% podmiotów w II kwartale 2018 r. przy niewielkim spadku przeciętnej liczby zatrudnionych i kosztów wynagrodzenia. W grupie mniejszych deweloperów udział podmiotów z dodatnim wynikiem finansowym zmniejszył się z 78,2% w II półroczu 2017 r. do 69,6% w I półroczu 2018 r. z utrzymaniem przeciętnej liczby zatrudnionych i niewielkim spadkiem kosztów wynagrodzenia.

W finansowaniu działalności firm deweloperskich istotną rolę odgrywa kapitał własny, którego udział w strukturze pasywów w II kwartale 2018 r. w grupie dużych podmiotów sięgał 37%, u mniejszych podmiotów był wyższy i stanowił około 48% pasywów.

³⁴ Wyliczenia oraz wnioski w niniejszej edycji Informacji oparto na danych dostępnych do II kw. 2018 r. wynikających ze sprawozdań F01 przekazywanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: zatrudniających od 9 do 49 osób i powyżej 49 osób, które zajmują się realizacją projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10). Z uwagi na późniejszy termin udostępnienia danych analizę zapisów księgowych w sprawozdaniach finansowych deweloperów notowanych na GPW oparto na danych obejmujących okres do I kw. 2018 r. Analizę zapisów księgowych uzupełniono informacją dotyczącą 14 deweloperów mieszkaniowych z rynku Catalyst (raport „Sytuacja największych deweloperów mieszkaniowych z rynku Catalyst w 1H 2018 r.”, nawigator Dom Maklerski, Warszawa, lipiec 2018 r.).

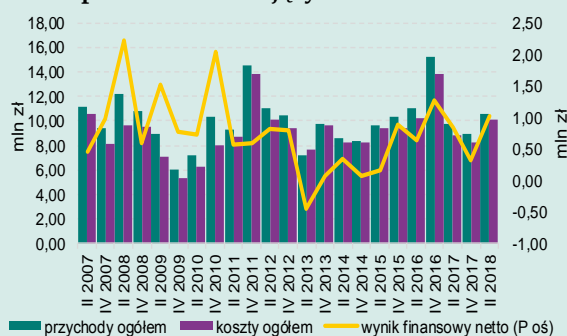
Wśród zewnętrznych źródeł finansowania w grupie dużych podmiotów w II kwartale 2018 r. w porównaniu z I kwartałem 2018 r. zmniejszył się udział przedpłat nabywców na mieszkania (z 20,9% do 17,6%) oraz zobowiązań z tytułu dłużnych papierów wartościowych (z 13,4% do 11,4%). Znacznie zwiększył się stan zobowiązań wobec wykonawców usług - z 18,4% do 26,2% udziału w strukturze pasywów oraz wydłużył się okres regulacji zobowiązań, co może wskazywać na finansowanie się z niezapłaconych faktur wobec wykonawców usług budowlanych. Do niekorzystnego poziomu zbliżyła się płynność finansowa.

W grupie mniejszych deweloperów w I półroczu 2018 r. w porównaniu z I i II półroczem 2017 r. w niewielkim stopniu zmniejszyła się przeciętna wartość zobowiązań z tytułu zewnętrznych źródeł finansowania (kredytów bankowych, dłużnych papierów wartościowych i przedpłat nabywców mieszkań). W znacznym stopniu zmniejszyły się zobowiązania wobec wykonawców usług – z 27,6% na koniec grudnia 2017 r. do 22,8% udziału w strukturze pasywów na koniec czerwca 2018 r. W tej grupie skrócił się okres ściągania należności i czas regulacji zobowiązań oraz w niewielkim stopniu poprawiła się płynność finansowa, a tym samym zdolność do spłaty zaciągniętych zobowiązań.

W II kwartale 2018 r., w porównaniu z I kwartałem 2018 r., wraz ze zmniejszeniem wartości zewnętrznych źródeł finansowania oraz zwiększeniem kapitałów własnych, u mniejszych deweloperów poprawiły się wskaźniki ogólnego zadłużenia, zadłużenia kapitału własnego, pokrycia majątku kapitałem własnym oraz zabezpieczenia zobowiązań finansowych kapitałem własnym. Skutkuje to poprawieniem warunków przy rozpatrywaniu wniosków kredytowych. Wymienione wskaźniki w grupie dużych firm deweloperskich utrzymują się na bezpiecznym poziomie, mimo że w nieznacznym stopniu pogorszyły się, z uwagi na niewielkie zmniejszenie wartości kapitałów własnych i wzrost zobowiązań wobec wykonawców usług budowlanych.

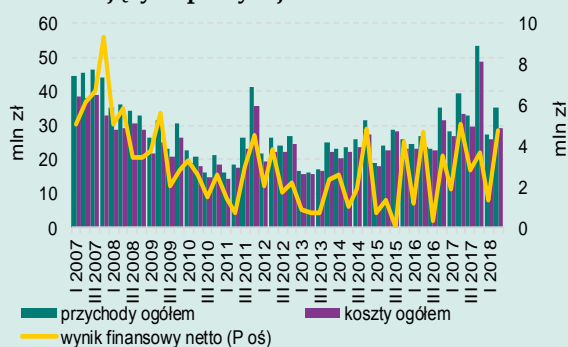
W I półroczu 2018 r. deweloperzy mieszkaniowi notowani na rynku Catalyst kontynuowali zwiększanie udziału obligacji w strukturze zadłużenia.

Wykres R1 Wskaźniki ekonomiczne deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



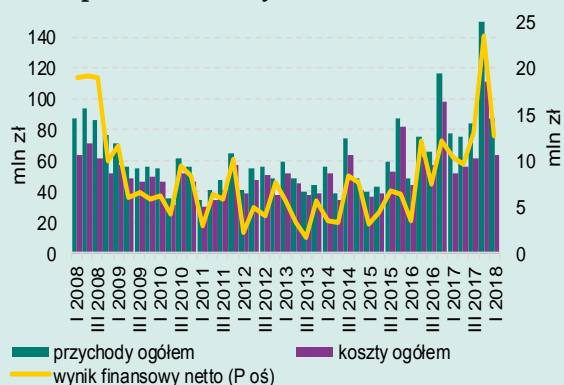
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres R2 Wskaźniki ekonomiczne deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



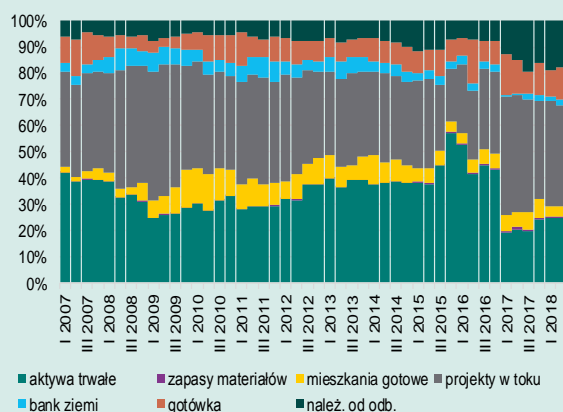
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres R3 Wskaźniki ekonomiczne deweloperów notowanych na GPW



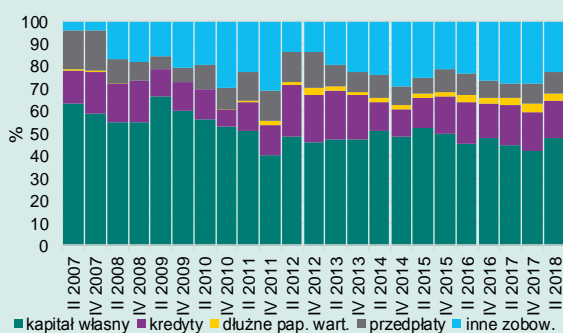
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres R5 Struktura aktywów deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



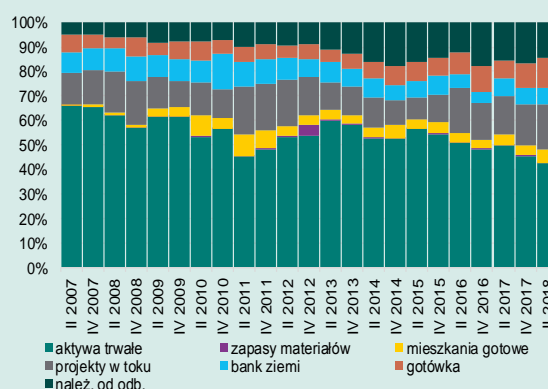
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres R7 Struktura pasywów deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



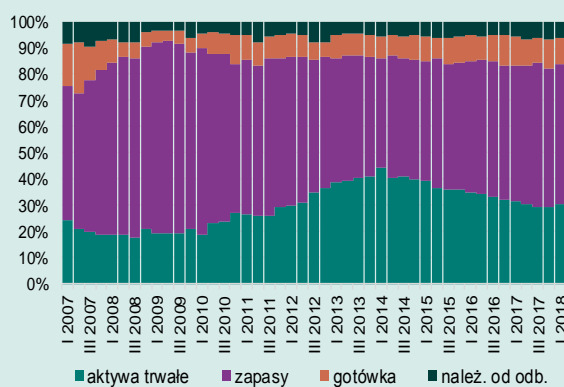
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres R4 Struktura aktywów deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



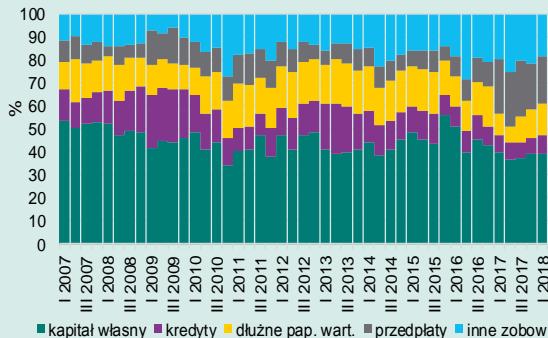
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres R6 Struktura aktywów deweloperów notowanych na GPW



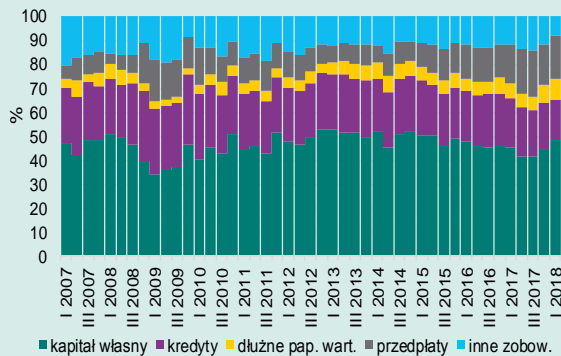
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres R8 Struktura pasywów deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



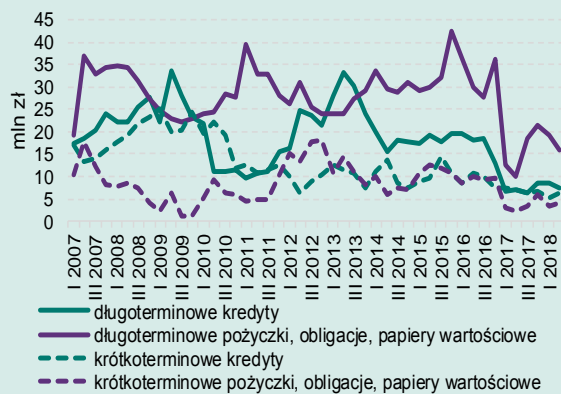
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres R9 Struktura pasywów deweloperów notowanych na GPW



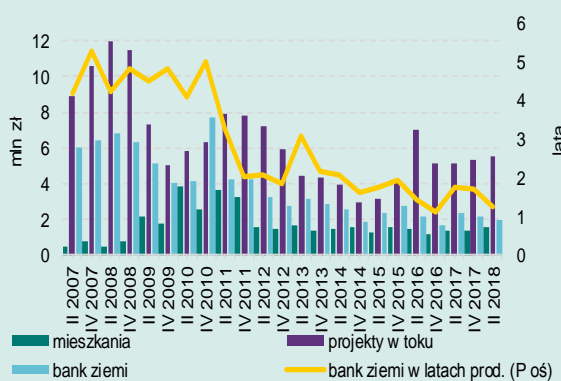
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres R11 Źródła finansowania deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



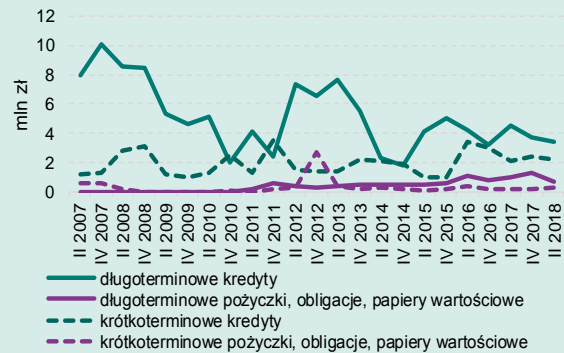
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres R13 Sytuacja deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



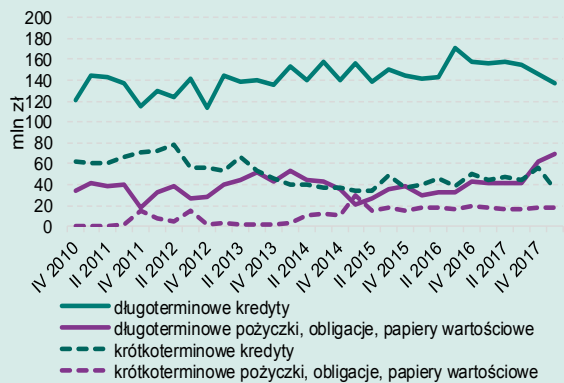
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres R10 Źródła finansowania deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



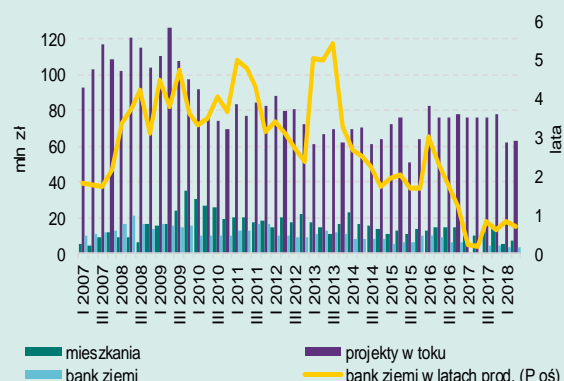
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres R12 Źródła finansowania deweloperów notowanych na GPW



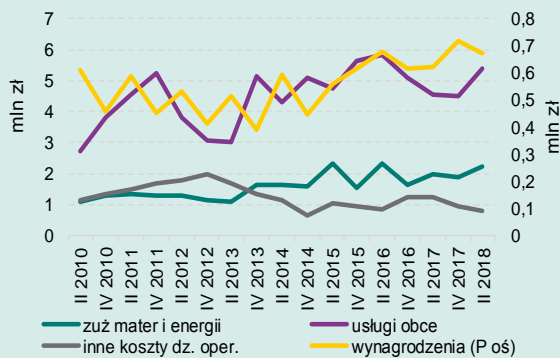
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres R14 Sytuacja deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



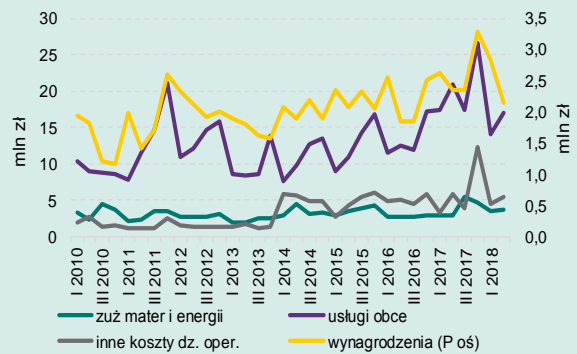
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres R15 Koszty działalności operacyjnej deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



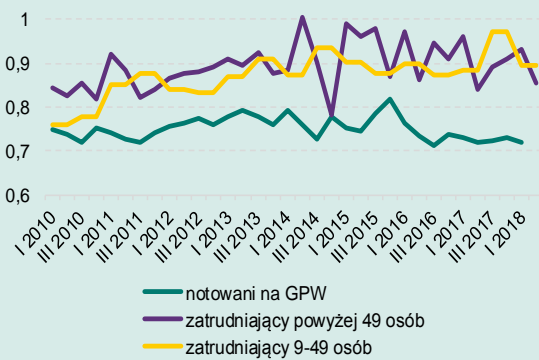
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01) i sprawozdań finansowych

Wykres R16 Koszty działalności operacyjnej deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



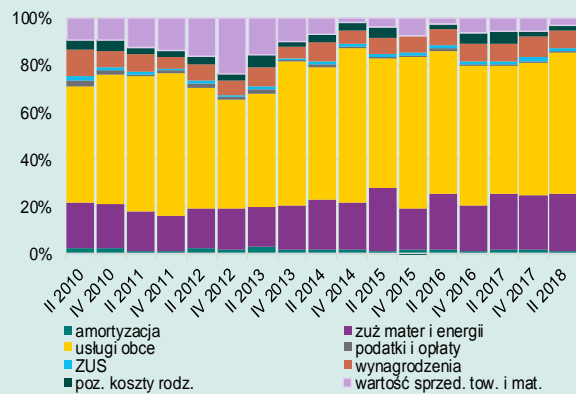
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres R17 Wskaźniki poziomu kosztów działalności operacyjnej według grup deweloperów



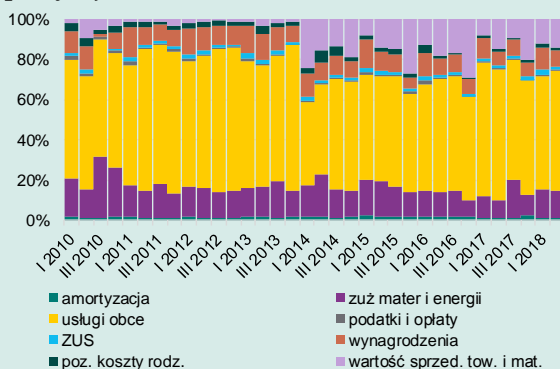
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres R18 Struktura kosztów działalności operacyjnej deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



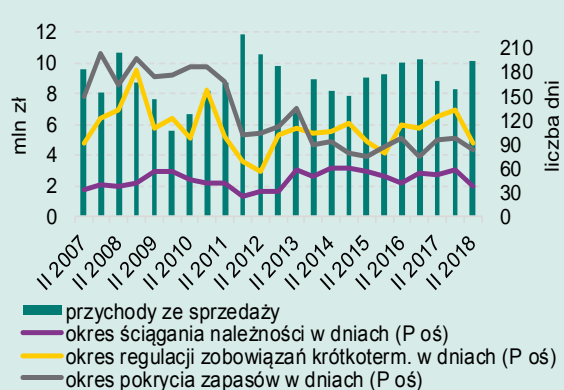
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres R19 Struktura kosztów działalności operacyjnej deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



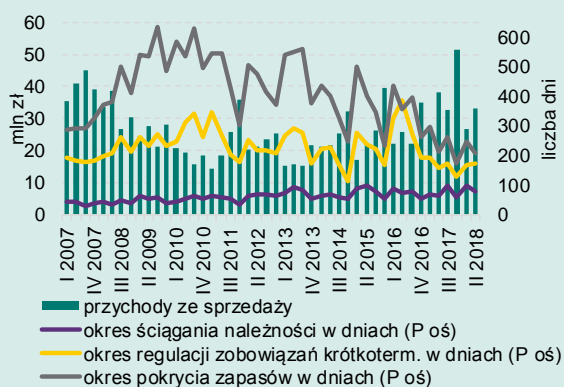
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres R20 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



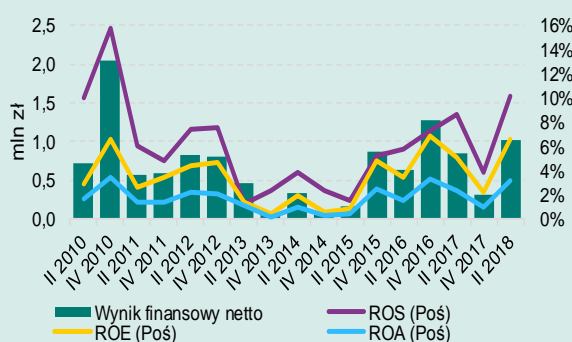
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres R21 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



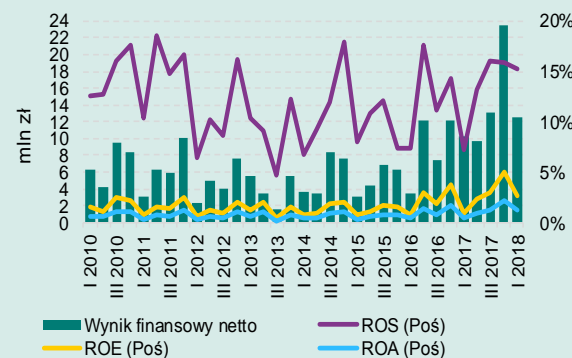
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres R23 Rentowność działalności deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



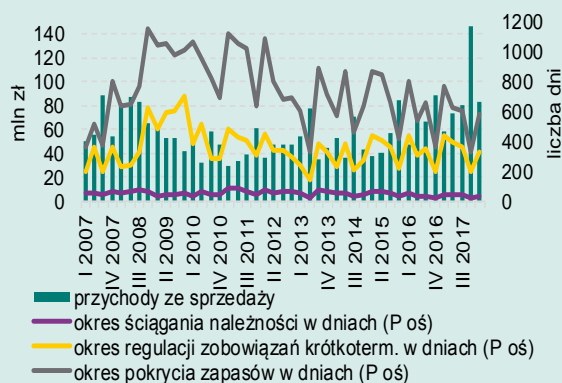
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres R25 Rentowność działalności deweloperów notowanych na GPW



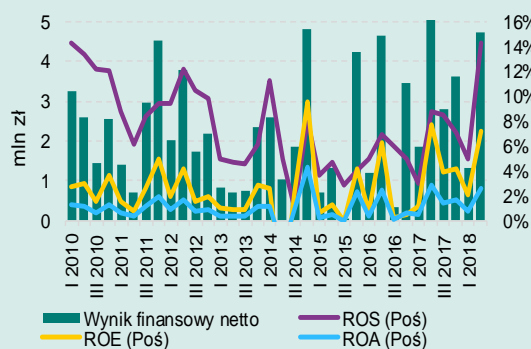
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres R22 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań deweloperów notowanych na GPW



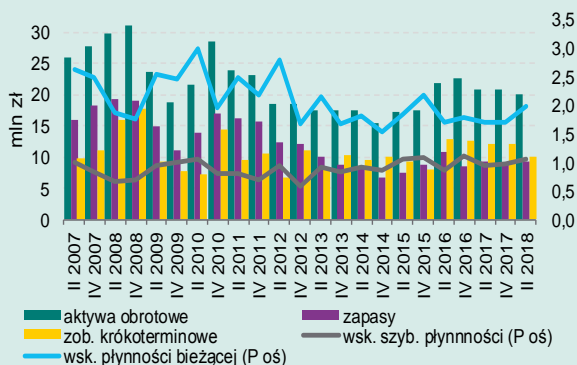
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres R24 Rentowność działalności deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



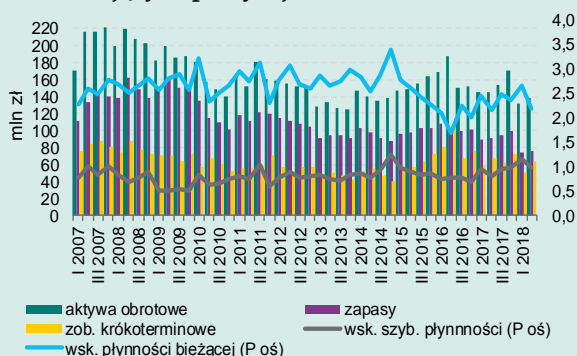
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres R26 Wskaźniki płynności deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



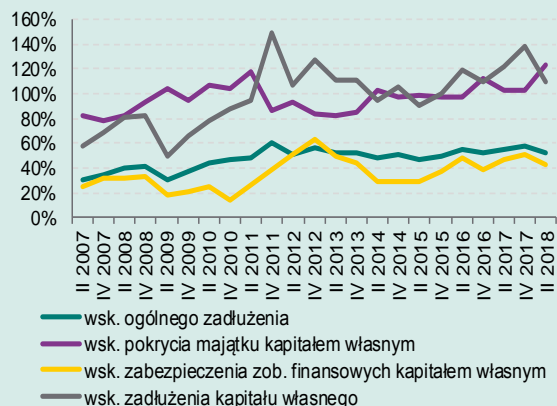
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres R27 Wskaźniki płynności deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



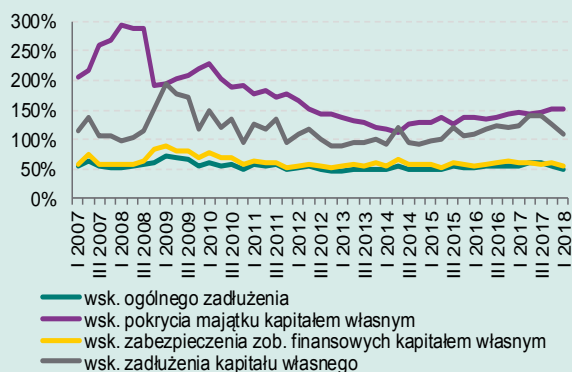
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres R29 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



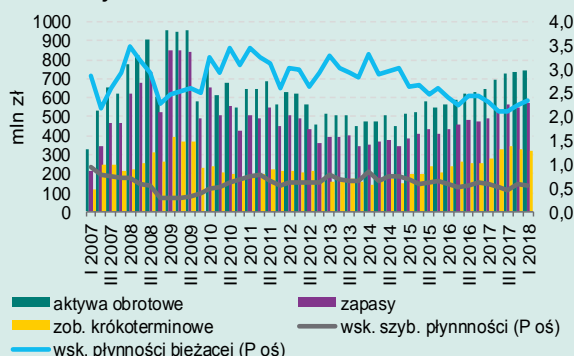
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres R31 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań deweloperów notowanych na GPW



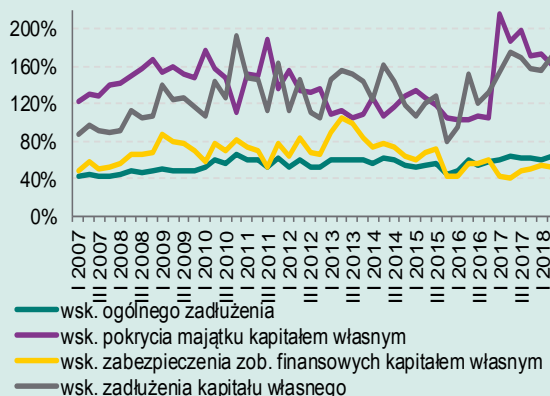
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres R28 Wskaźniki płynności deweloperów notowanych na GPW



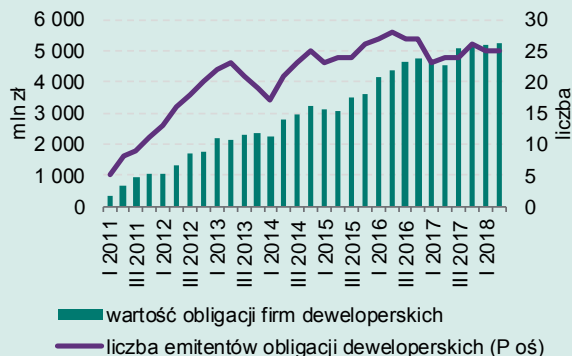
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres R30 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



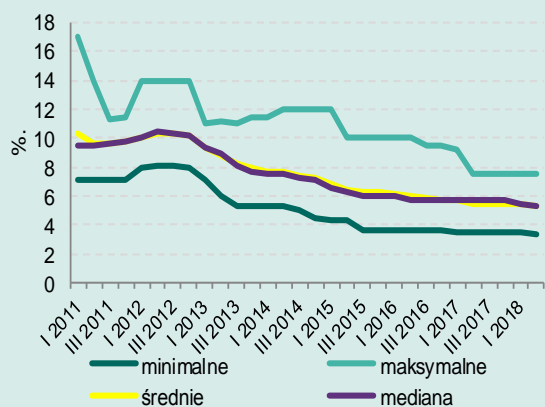
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres R32 Wartość obligacji firm deweloperskich i liczba emitentów obligacji deweloperskich na rynku Catalyst



Źródło: NBP na podstawie Catalyst

Wykres R33 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 II 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 33–46),
- 5) budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w wybranych miastach w Polsce (wykresy 47–60),
- 6) politykę mieszkaniową (wykresy 61-72),
- 7) czynsze i ceny transakcyjne nieruchomości komercyjnych (wykresy 73-79).

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). 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.

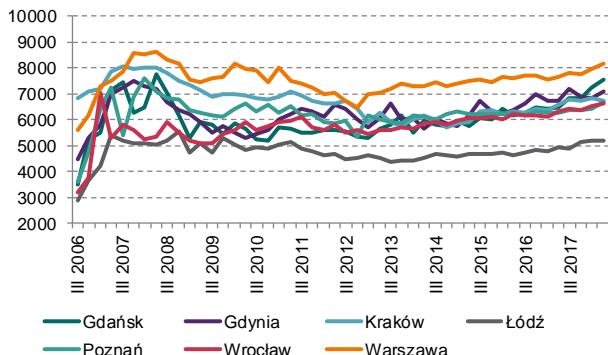
W analizach wykorzystano także dane z baz: PONT Info Nieruchomości, AMRON i SARFIN Związku Banków Polskich oraz Comparables.pl. Korzystano również z analiz i raportów REAS, Komisji Nadzoru Finansowego oraz ze zbiorczych danych kredytowych Biura Informacji Kredytowej. Do analizy strukturalnej rynków wykorzystano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

Wykaz skrótów

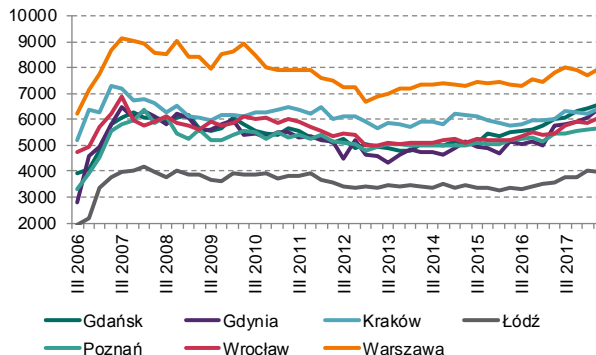
5M	5 największych miast: Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
6M	6 największych miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
7M	7 największych miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław
10M	10 dużych miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów,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

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

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



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

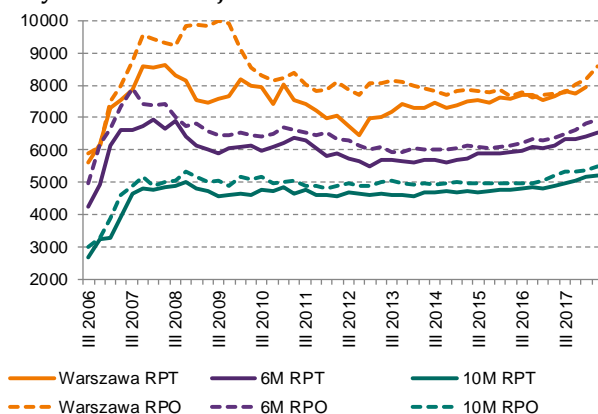


Uwaga: baza cen mieszkań NBP (BaRN) istnieje od III kw. 2006 r.; opis bazy w opracowaniu „Raport o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2016 r.” dostępnym na stronie internetowej banku.

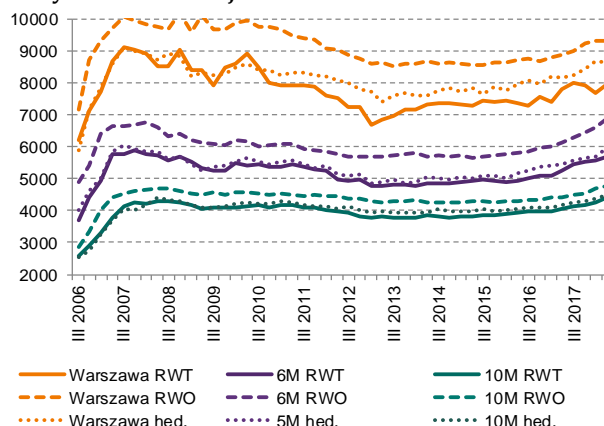
Źródło: NBP

Źródło: NBP

Wykres 3 Średnia ważona cena mkw. mieszkania, oferty (O) i transakcje (T) na RP



Wykres 4 Średnia ważona cena mkw. mieszkania, oferty (O) i transakcje (T) na RW

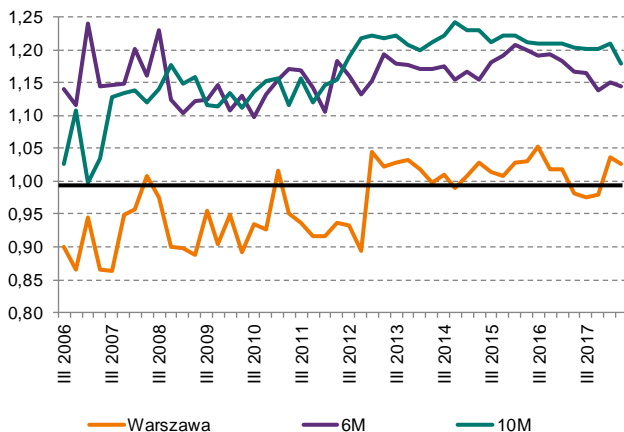


Uwagi do wykresów 3–15: cena ważona udziałem mieszkań w zasobie rynkowym; dla Warszawy cena średnia.

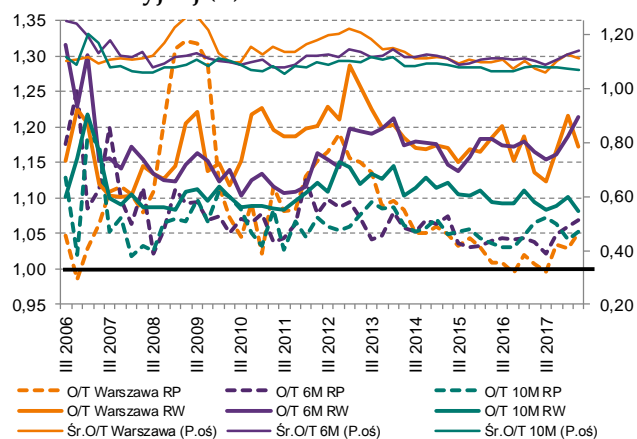
Źródło: NBP

Źródło: NBP

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



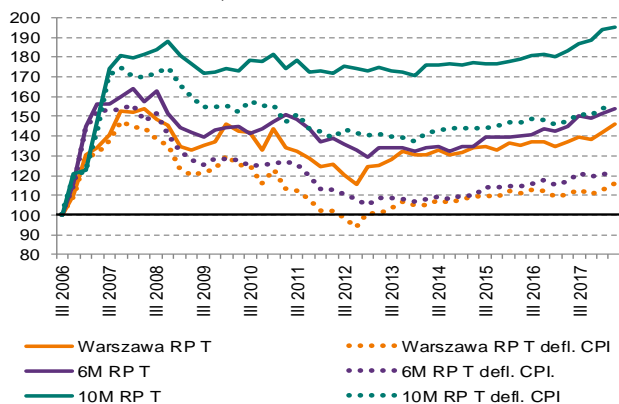
Wykres 6 Relacja średniej ważonej ceny ofertowej (O) do transakcyjnej (T) mkw. mieszkania na RP i RW



Źródło: NBP

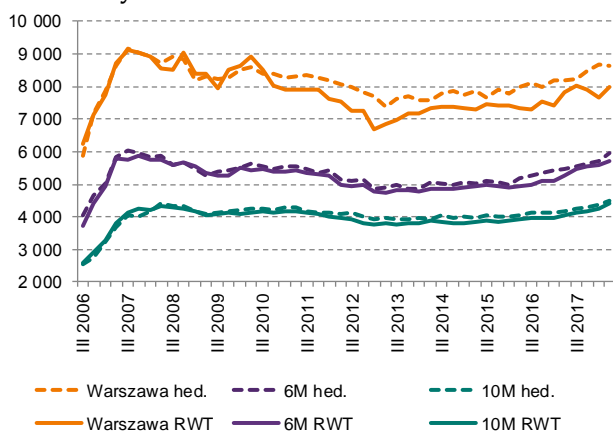
Źródło: NBP

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



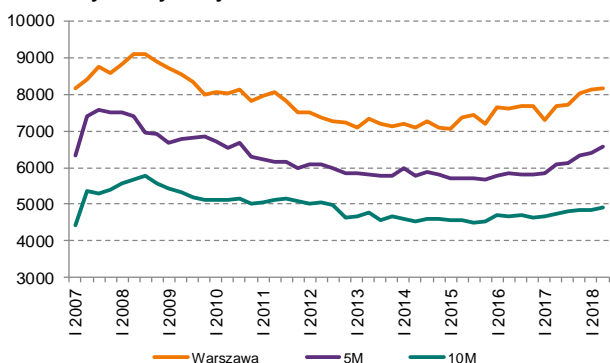
Źródło: NBP, ZBP (AMRON), GUS

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



Źródło: NBP

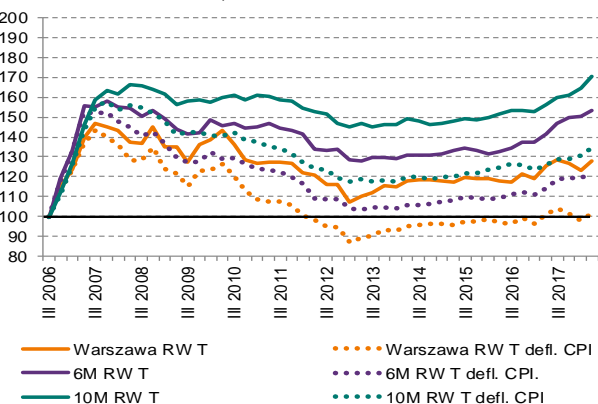
Wykres 11 Średnie ofertowe ceny mkw. mieszkań na RP na wybranych rynkach



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

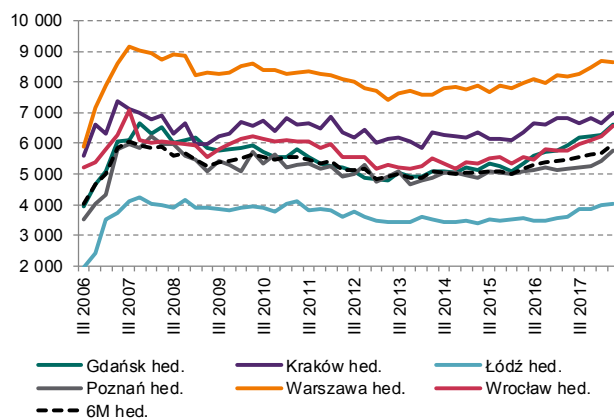
Źródło: PONT Info Nieruchomości

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



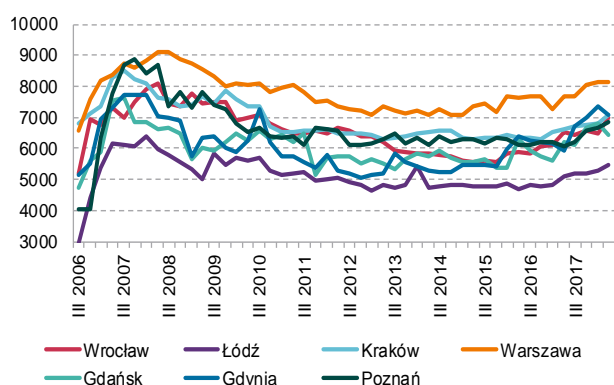
Źródło: NBP, ZBP (AMRON), GUS

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



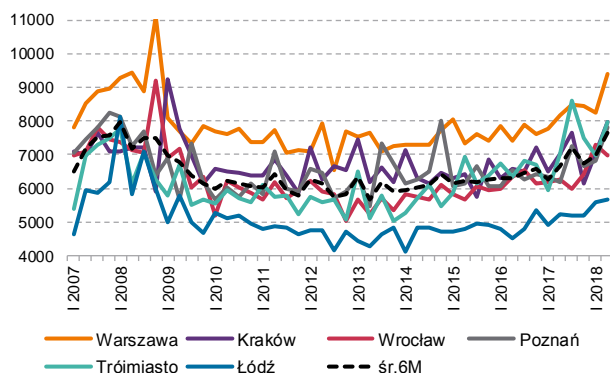
Źródło: NBP

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



Źródło: PONT Info Nieruchomości

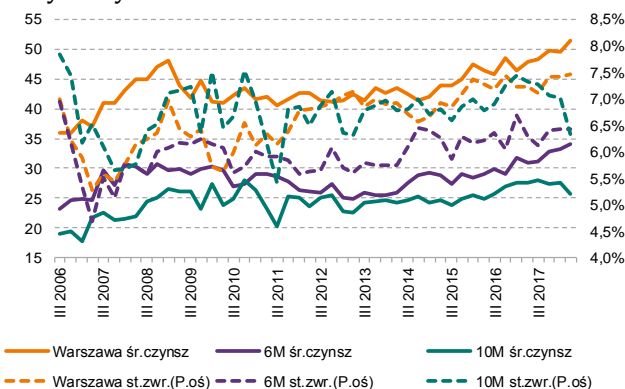
Wykres 13 Średnie ofertowe ceny mkw. nowych kontraktów mieszk. na RP na wybranych rynkach



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

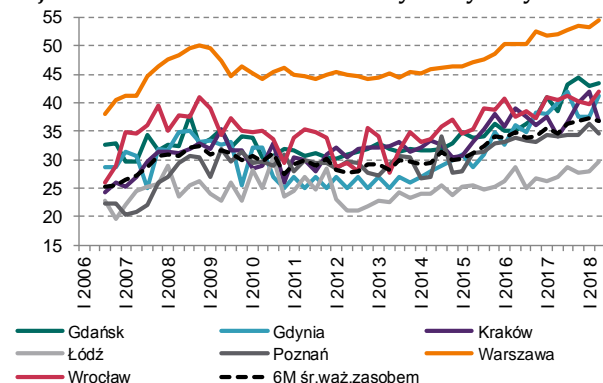
Źródło: REAS

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



Źródło: NBP

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

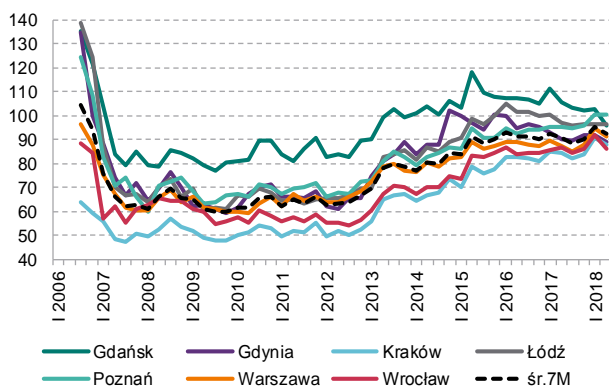


Źródło: NBP

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.

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

Wykres 16 Szacunek kredytowej dostępności mieszkania średniej dla 7M



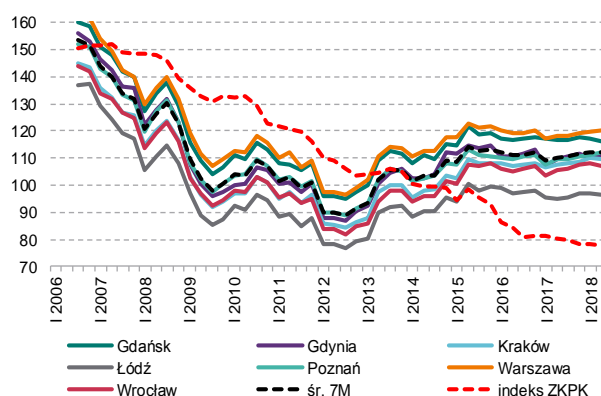
Źródło: NBP, GUS

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.

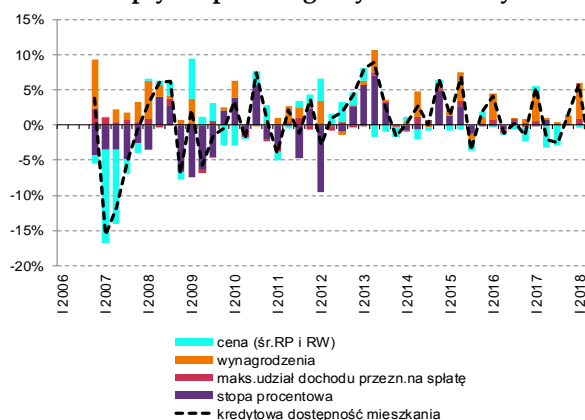
Indeks ZKPK – zakumulowany indeks zmiany kryteriów polityki kredytowej banków; wzrost indeksu oznacza złagodzenie, a spadek zaostrzenie polityki kredytowej w stosunku do okresu początkowego, tj. IV kw. 2003 r. Opis metody liczenia wskaźnika w *Raporcie o stabilności systemu finansowego, grudzień 2012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

Wykres 18 Szacunek dostępnego kredytu mieszkaniowego oraz zakumulowany indeks polityki kredytowej mieszkaniowej banków (ZKPK, P. os)



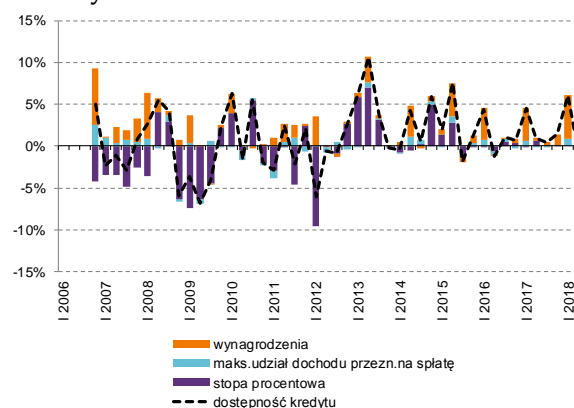
Źródło: NBP, GUS

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



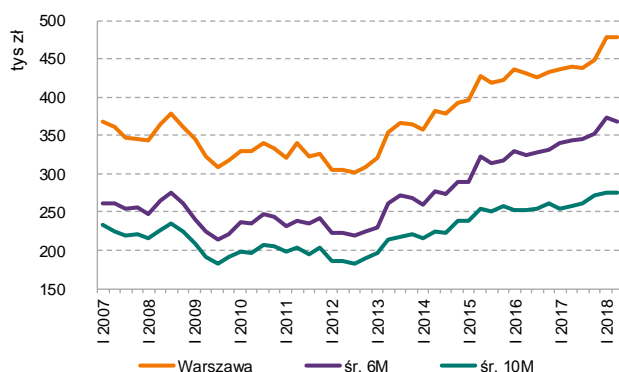
Źródło: NBP, GUS

Wykres 19 Kwartalne zmiany szacowanego dostępnego kredytu mieszkaniowego średniego dla 7M oraz siła i kierunki wpływu poszczególnych składowych



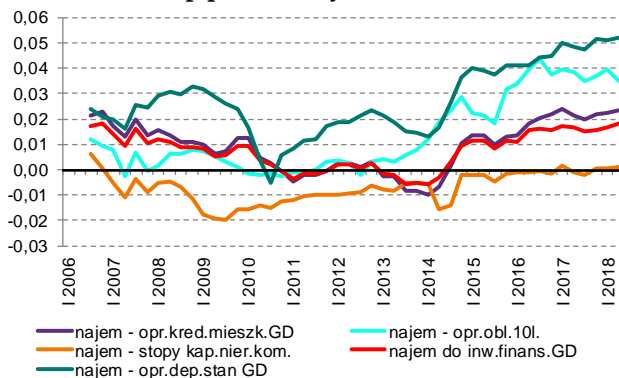
Źródło: NBP, GUS

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)

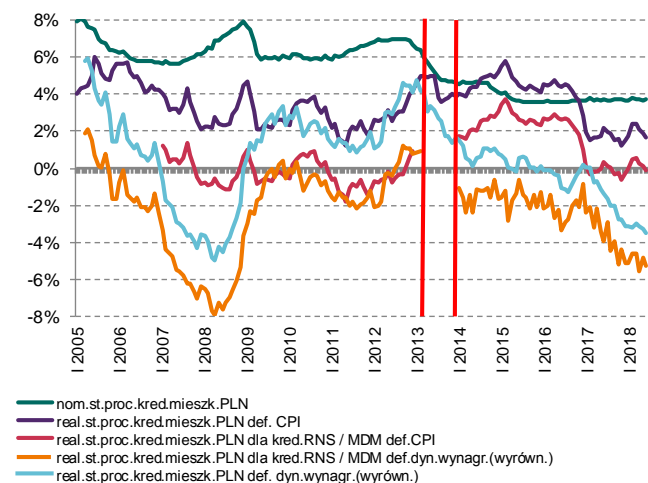


Uwaga do wykresu 22: wartości powyżej 0 oznaczają większą opłacalność inwestycji w mieszkanie na wynajem osobom trzecim od lokowania kapitału w innych inwestycjach. Analiza ta nie uwzględnia wysokich kosztów transakcyjnych na rynku mieszkaniowym oraz potencjalnie długiego czasu wychodzenia z takiej inwestycji.

Uwaga do wykresu 23: założono, że popyt mieszkaniowy składa się z popytu konsumpcyjnego oraz inwestycyjnego, brak popytu spekulacyjnego. **Popyt konsumpcyjny** to średnia liczba mieszkań sprzedanych w kwartale (średnia z 2010 r.) wymnożona przez dynamikę ważonej kredytowej dostępności mieszkania. **Popyt inwestycyjny** to liczba mieszkań sprzedanych w kwartale (średnia z 2010 r.) wymnożona przez 10% (w okresie I kw. 2007 - II kw. 2013), 20% (III kw. 2013 - IV kw. 2016) oraz 30% (pow. I kw. 2017), wymnożona przez dynamikę (I kw. 2010 =100) opłacalności najmu wzgl. inwestycji gotówkowej (90% oprocentowanie depozytów, 10% oprocentowania obligacji skarbowych).

Źródło: NBP, GUS

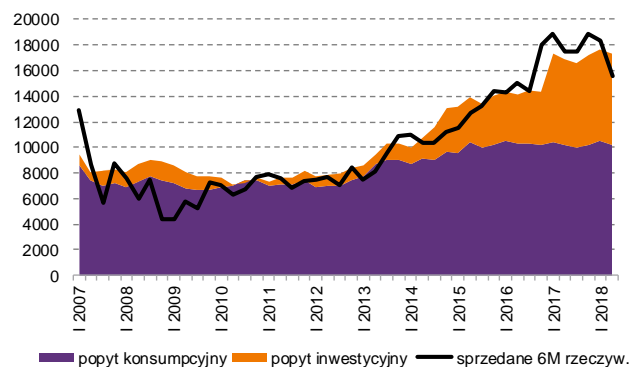
Wykres 21 Odczuwalność kredytu mieszkaniowego dla konsumenta deflowane CPI lub dynamiką wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw



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

Źródło: NBP, GUS, BGK

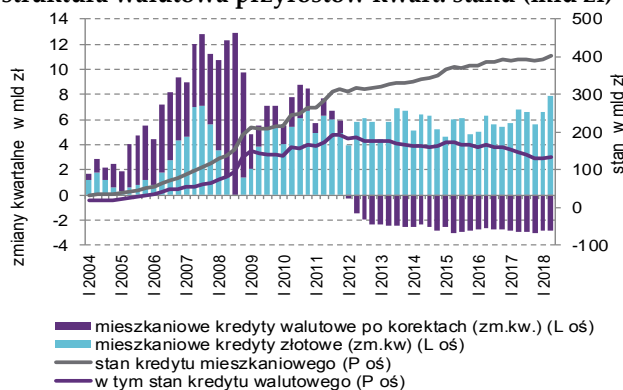
Wykres 23 Szacunek popytu mieszk. na RP (śr. w Warszawie i 6M) i jego składowe



Źródło: NBP, REAS, GUS

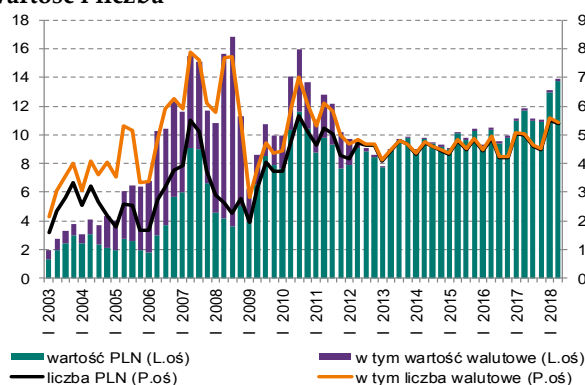
3. Wyплаты kredytów mieszkaniowych, stopy procentowe

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

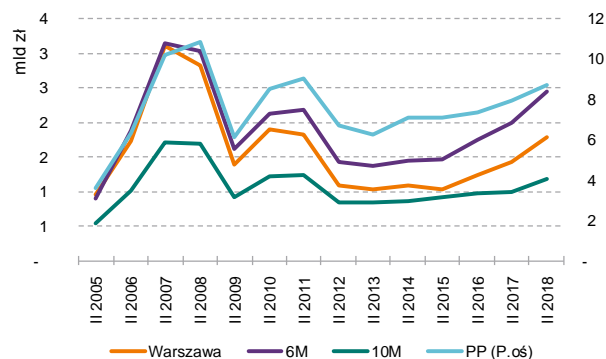
Wykres 26 Nowo podpisane umowy kredytowe: wartość i liczba



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

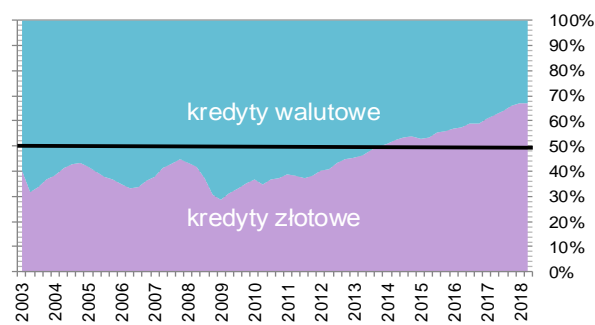
Źródło: ZBP, od 2017 szacunek NBP kredytów walut

Wykres 28 Wartość umów na nowy kredyt mieszkaniowy w drugich kwartałach w wybranych miastach w Polsce (w mld zł)



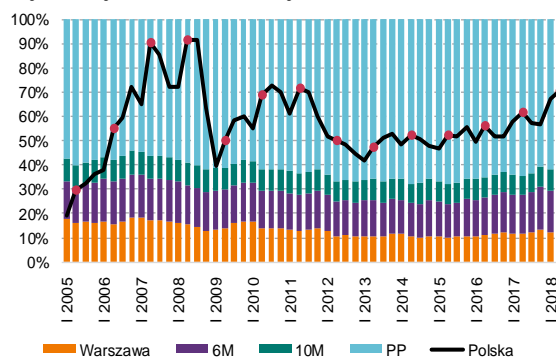
Źródło: BIK

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



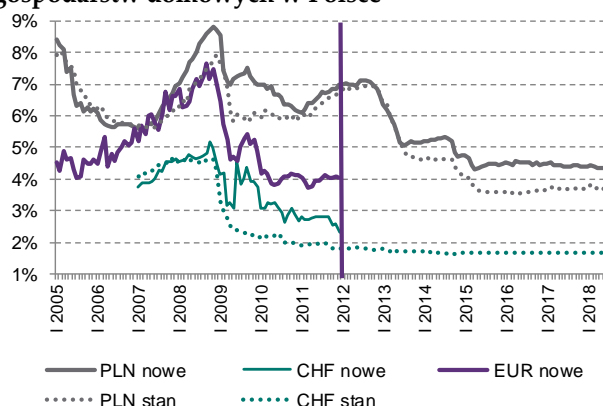
Źródło: NBP

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

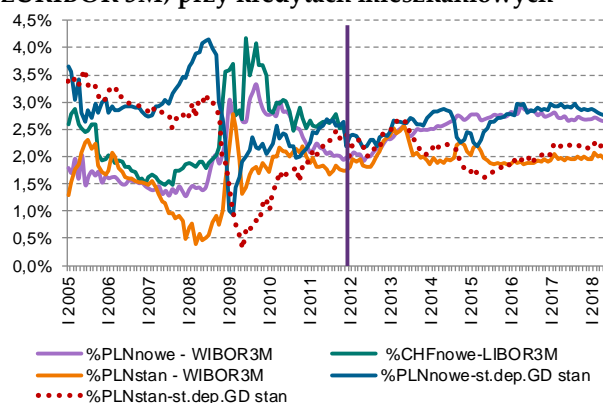


Źródło: BIK

Wykres 29 Stopy procentowe kredytów mieszk. dla gospodarstw domowych w Polsce



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



Uwaga do wykresu 29 i 30: fioletowa pionowa linia oddziela okres bez kredytów walutowych, które od 2012 r. praktycznie nie były udzielane.

Uwaga do wykresu 30: marżę bankową stanowi różnica między stopą kredytu mieszkaniowego (wg danych NBP) a WIBOR3M lub LIBORCHF3M.

Źródło: NBP

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	Wypłata kredytów mieszkaniowych w Polsce	Szacunkowa wartość transakcji mieszkaniowych na RP w 7M	Szac. popyt kredytowy wraz z udziałem własnym na RP 7M	Szac. wkład własny do kredytów na RP 7M	Szac. popyt gotówkowy (bez wkładu własnego) dla RP 7M	Szacunkowy udział zakupów gotówkowych wraz z wkładem własnym na RP w 7M
I 2014	7 571	3 870	1 726	432	2 144	67%
II 2014	8 899	3 673	2 029	507	1 644	59%
III 2014	8 894	3 709	2 028	507	1 681	59%
IV 2014	8 416	3 953	1 919	480	2 034	64%
I 2015	8 996	3 980	2 051	513	1 929	61%
II 2015	10 640	4 437	2 426	606	2 011	59%
III 2015	10 341	4 711	2 358	589	2 354	62%
IV 2015	11 237	5 115	2 562	641	2 553	62%
I 2016	9 742	5 142	2 221	555	2 921	68%
II 2016	11 661	5 409	2 659	665	2 750	63%
III 2016	9 632	5 218	2 196	549	3 022	68%
IV 2016	9 933	6 616	2 265	566	4 352	74%
I 2017	10 945	6 959	2 495	624	4 464	73%
II 2017	12 139	6 578	2 768	692	3 811	68%
III 2017	11 794	6 753	2 689	672	4 064	70%
IV 2017	10 652	7 231	2 429	607	4 803	75%
I 2018	11 914	7 197	2 716	679	4 480	72%
II 2018	12 807	6 224	2 920	730	3 304	65%

Uwaga: szacunek opiera się na następujących założeniach:

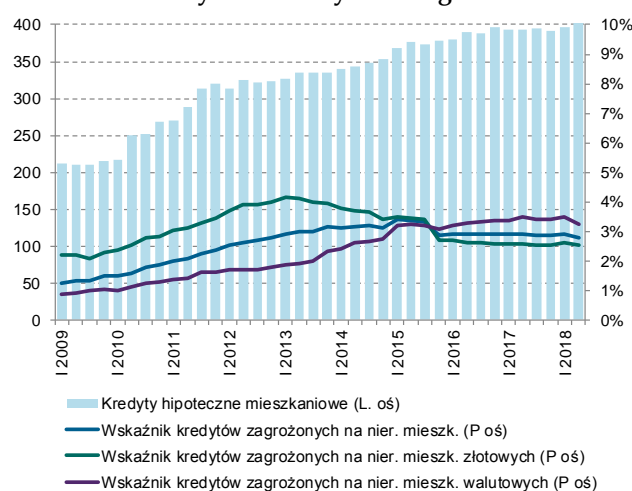
W okresie I –IV 2014 szacunek nowo udzielonych kredytów w Polsce w poszczególnych kwartałach bazował na przyrostach salda kredytów dla gospodarstw domowych skorygowanych o amortyzację kredytów i przepływy pomiędzy portfelem walutowym a złotowym, dostępnych w sprawozdawczości NBP. Uwzględniono cały system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

*/ Zakupy kredytowe mieszkań obejmują zakupy dokonane z kredytu i minimalnego udziału gotówki (przyjęto wkład własny 25%; ostrożniej w dużych miastach niż wymóg wkład własny 20% ze znowelizowanej Rekomendacji S), natomiast zakupy gotówkowe mieszkań stanowią różnicę między wartością transakcji a środkami kredytowymi.

Szacunkową wartość transakcji na RP w 7M (Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław) obliczono poprzez przemnożenie średniej ceny mieszkania (NBP) 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 od 2014 r. wynosi ok. 57%. Szacunek transakcji gotówkowych stanowi różnicę wartości transakcji na rynku 7M oraz wypłat kredytów wraz z udziałem własnym. Dane cenowe oraz powierzchniowe za wszystkie okresy zostały zaktualizowane.

Źródło: NBP, REAS, ZBP, GUS

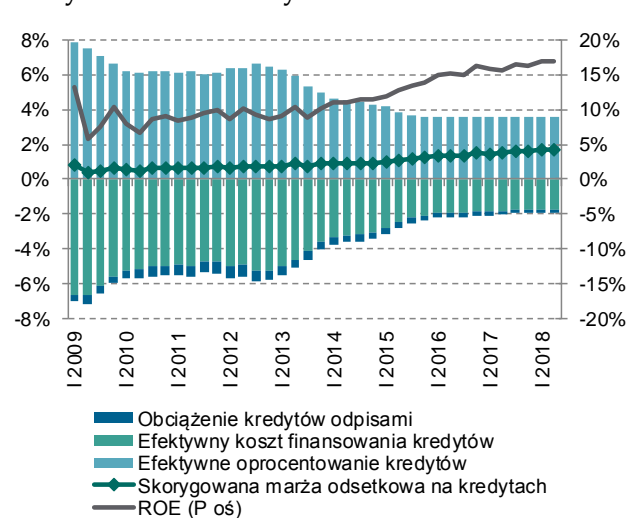
Wykres 31 Kredyty GD na nieruch. mieszkaniowe i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone



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

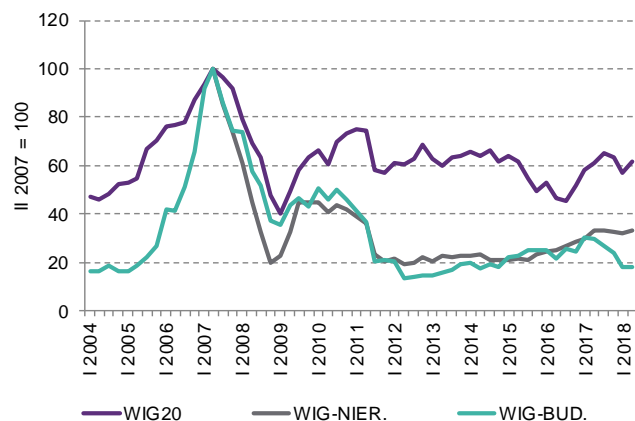


Uwaga: przychody i koszty związane z portfelem kredytów mieszkaniowych nie uwzględniają kosztów prowadzenia działalności banku oraz podatków. Szacunkowe ROE liczone jest jako skorygowana marża odsetkowa przy kredytach mieszkaniowych w stosunku do wymaganego kapitału własnego. Obliczenie na podstawie 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

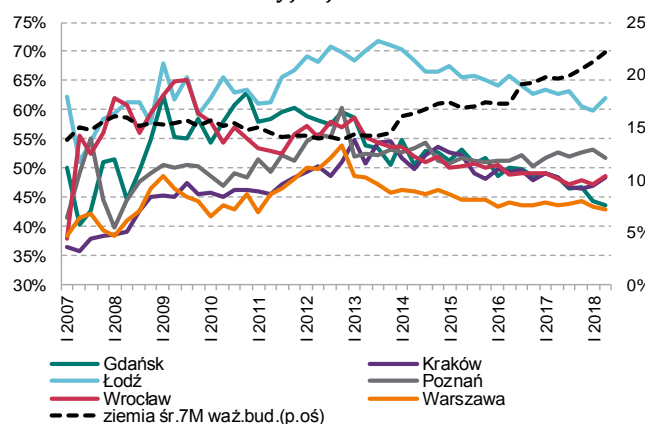
Wykres 33 Przeskalowane indeksy giełdowe: WIG20 oraz dla nieruchomości i firm budowlanych (II kw. 2007 = 100)



Uwaga: dane zostały znormalizowane, II kwartał 2007 r. = 100. WIG deweloperów notowany jest od II kwartału 2007 r.; II 2018 r. stan na 27 sierpnia br.

Źródło: *Giełda Papierów Wartościowych*

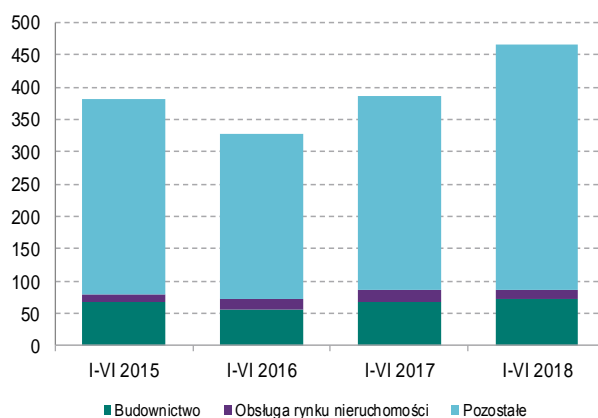
Wykres 35 Szac. udział kosztów bezpośrednich budowy mkw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302³⁵) w cenie transakcyjnej netto na RP



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 Raportie 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

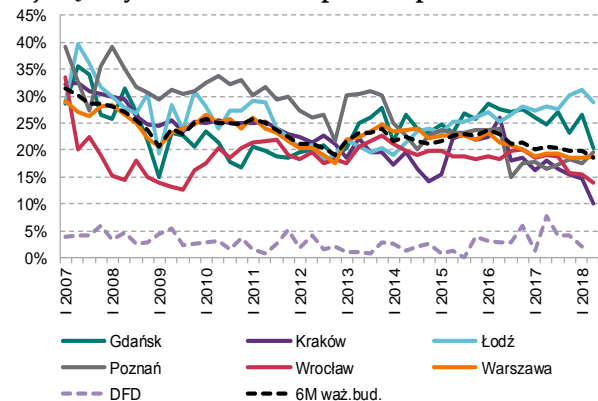
Wykres 34 Liczba upadłości w branży budowlanej (stan na koniec pierwszych półroczy)



Uwaga: podział wg pierwszego wpisu w KRS.

Źródło: *Coface Poland*

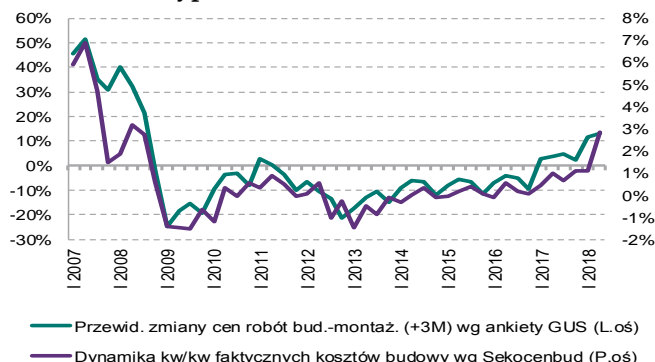
Wykres 36 Szac. stopa zwrotu z kapitału własnego z projektów inwestycyjnych (typ 1122-302³⁵) w największych miastach a raport. stopa zwrotu DFD*



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, GUS (F01)

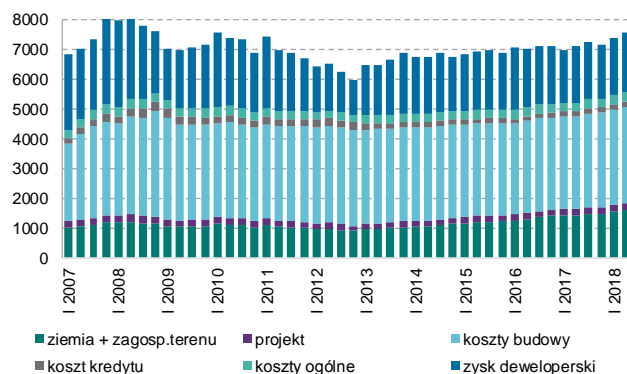
³⁵ Połowa budynku (typ 1122-302) monitorowana przez NBP od II połowy 2016 r. na podstawie danych Sekocenbud.: Budynek przeciętny mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem wybudowany w technologii: ławy fundamentowe, ściany konstrukcyjne i stropy – żelbetowe monolityczne, ściany osłonowe murowane z pustaków MAX. Zmiana typu analizowanego budynku wiąże się z zamknięciem kosztorysowania obiektu 1121. Zachowano założenia analityczne z budynku 1121.

Wykres 37 Przewidywane zmiany cen robót bud.-mont. (+3M) oraz dynamika kosztów budowy pow. użytkowej bud. miesz. (typ 1122-302^{35/})



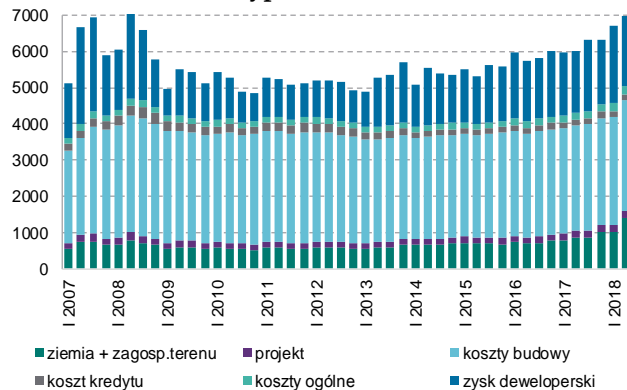
Źródło: NBP na podstawie danych GUS (ankieta dot. koniunktury), Sekocenbud

Wykres 39 Warszawa – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. miesz. na RP (typ bud. 1122-302^{35/}) dla konsum.



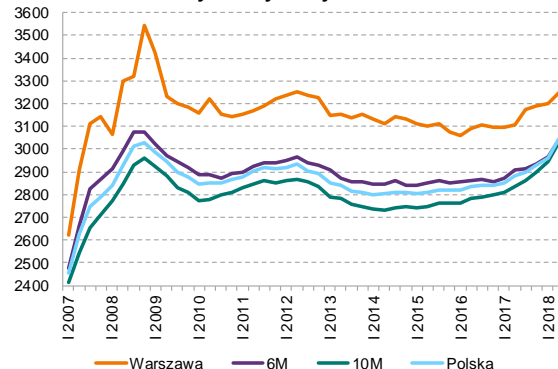
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS

Wykres 41 Gdańsk – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. miesz. na RP (typ bud. 1122-302^{35/}) dla konsum.



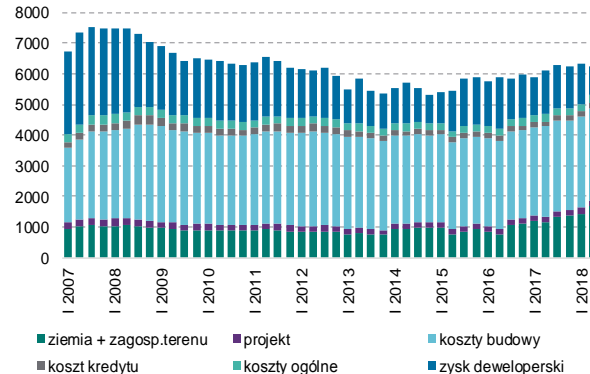
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS

Wykres 38 Przeciętny koszt budowy mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302^{35/}) na wybranych rynkach (zł/mkw.)



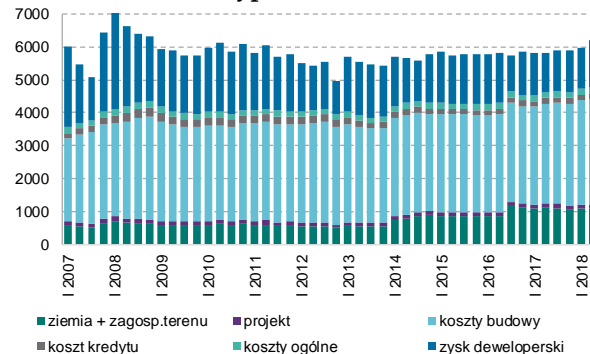
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud

Wykres 40 Kraków – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. miesz. na RP (typ bud. 1122-302^{35/}) dla konsum.



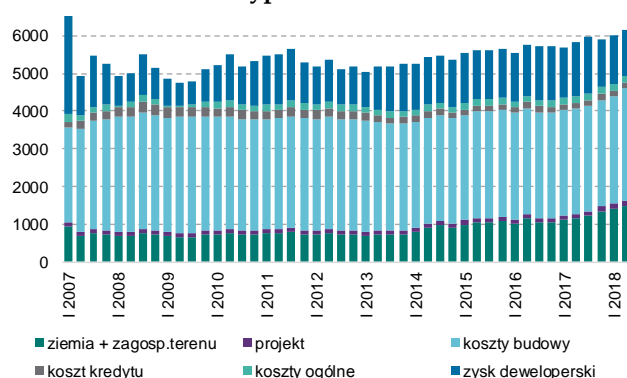
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS

Wykres 42 Poznań – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. miesz. na RP (typ bud. 1122-302^{35/}) dla konsum.



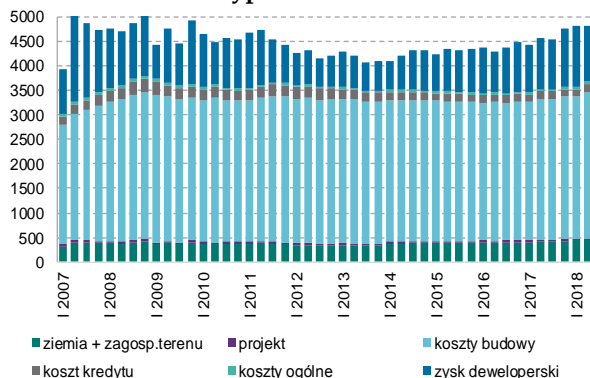
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS

Wykres 43 Wrocław – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{35/}) dla konsum.



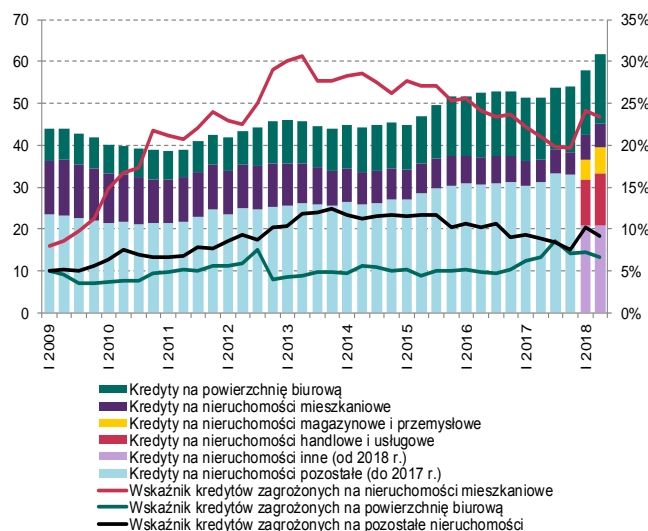
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS

Wykres 44 Łódź – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{35/}) dla konsum.



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS

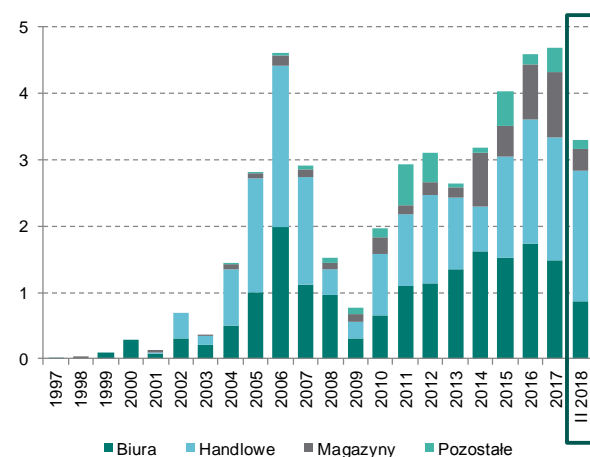
Wykres 45 Kredyty przedsiębiorstw na nieruchomości (w mld zł, L.óś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (w %, P.óś)



Uwaga: dane bez BGK. Od początku 2018 r. obowiązują nowe standardy rachunkowości.

Źródło: NBP

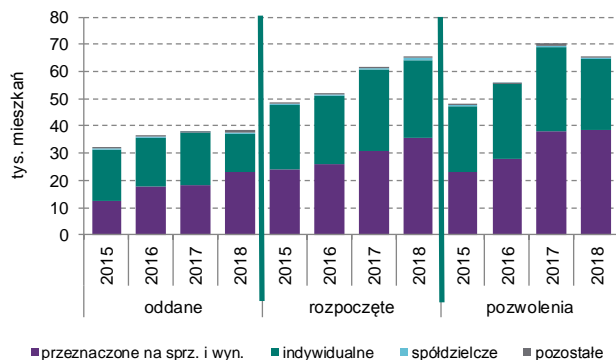
Wykres 46 Wartość transakcji inwestycyjnych (w mld euro)



Źródło: Comparables.pl

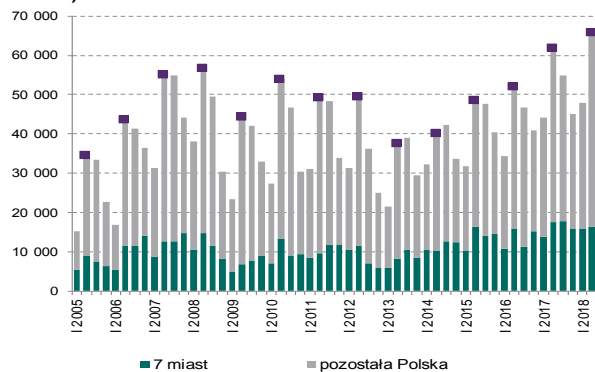
5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w wybranych miastach w Polsce

Wykres 47 Struktura inwestorów w bud. mieszk. w Polsce w drugich kwartałach w latach 2015–2018



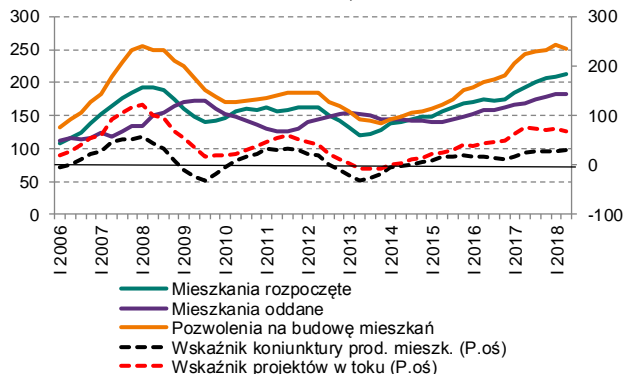
Źródło: GUS

Wykres 49 Mieszkania, których budowę rozpoczęto w Polsce, dane kwartalne



Źródło: GUS

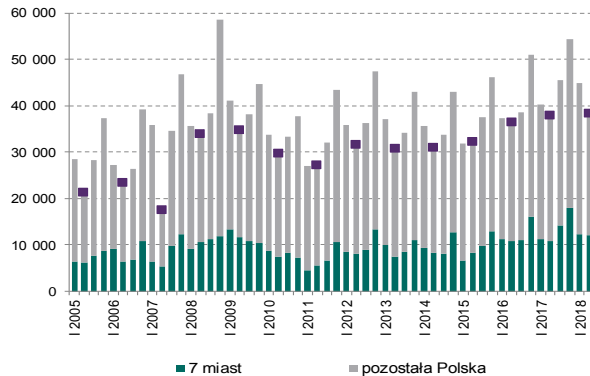
Wykres 51 Budownictwo mieszkaniowe w Polsce (tys. mieszkań) oraz wskaźnik koniunktury produkcji mieszkań (mieszk. rozpoczęte minus mieszk. oddane) i wskaźnik projektów w toku (pozwolenia na budowę mieszk. minus mieszk. oddane)



Uwaga: wartości kroczące za ostatnie cztery kwartały.

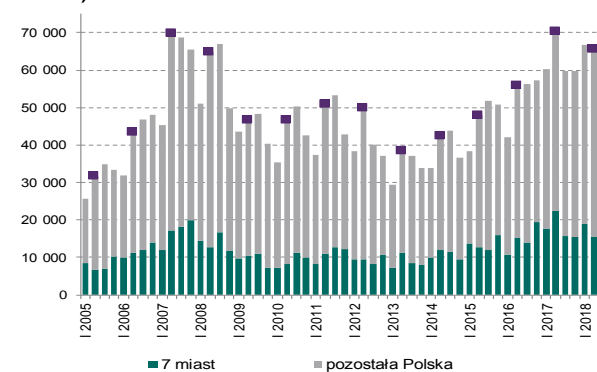
Źródło: NBP na podstawie PABB i GUS

Wykres 48 Mieszkania oddane do użytkowania w Polsce, dane kwartalne



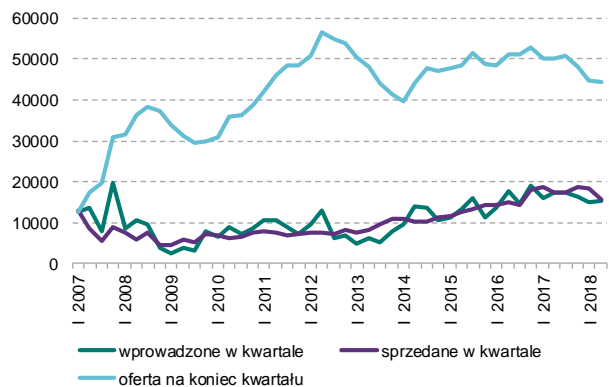
Uwaga do wykresów 48–50: fioletowe punkty wskazują wyłącznie drugie kwartały. Źródło: GUS

Wykres 50 Pozwolenia wydane na budowę mieszkań w Polsce, dane kwartalne



Źródło: GUS

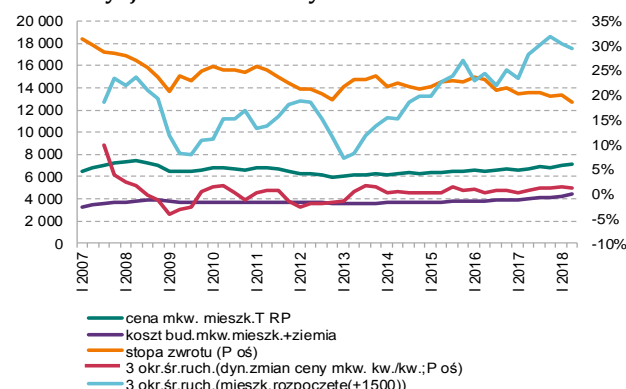
Wykres 52 Liczba mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w 6 największych rynkach mieszk./ w Polsce



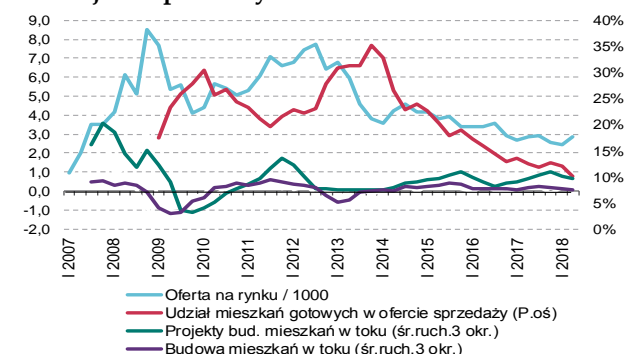
*/Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Łódź.

Źródło: REAS

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



Wykres 54 Projekty mieszkaniowe i budowa mieszkań w toku oraz oferta gotowych mieszkań w relacji do sprzedaży w 7M

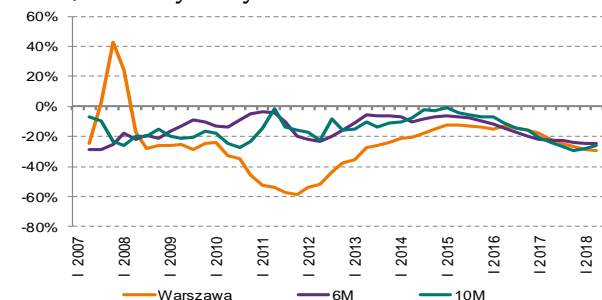


Uwaga do wykresu 54: Projekty budowy mieszkań w toku to pozwolenia na budowę mieszkań minus mieszkania oddane; Budowa mieszkań w toku to mieszkania, których budowę rozpoczęto minus mieszkania oddane; Wielkości kumulowane z 4 ostatnich kwartałów podzielone przez sprzedaż w danym okresie.

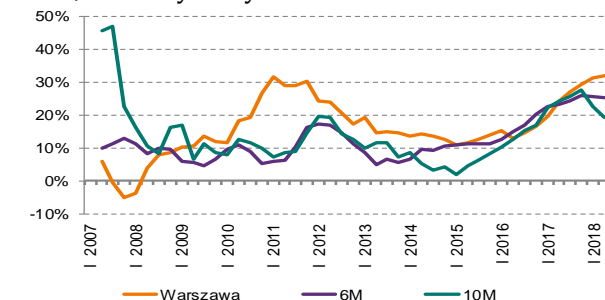
Źródło: NBP, GUS, REAS, Sekocenbud

Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 55 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu względem powierzchni ≤ 50 mkw., RP w wybranych miastach Polski



Wykres 56 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu względem powierzchni >50 mkw., RP w wybranych miastach Polski

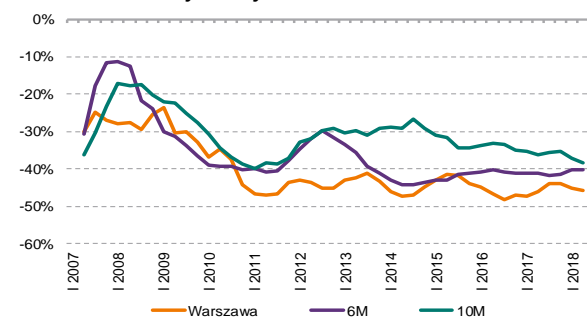


Uwaga: wykres 55 przedstawia procentowe, krótkookresowe niedopasowanie podaży (oferty deweloperskie mieszkań) i szacunkowego popytu (transakcje) względem wielkości mieszkania na RP, wg danych z bazy BaRN. Niedopasowanie liczone jest jako relacja udziału liczby mieszkań o powierzchni użytkowej do 50 mkw., 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 56 jest analogiczny dla powierzchni pow. 50 mkw., wykresy 57-58 są analogiczne, tylko dla RW.

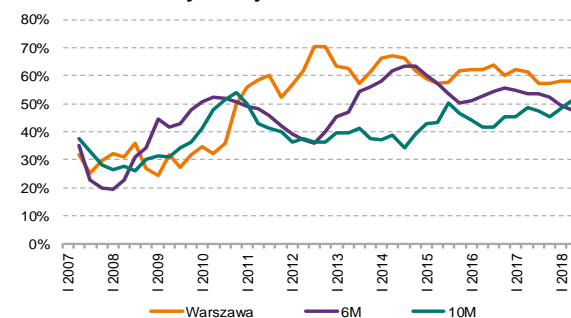
Źródło: NBP

Źródło: NBP

Wykres 57 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni ≤ 50 mkw., RW w wybranych miastach Polski



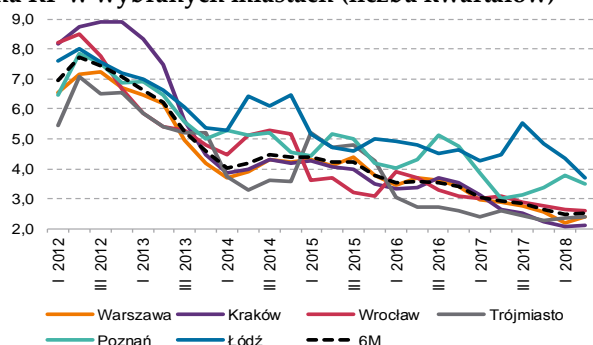
Wykres 58 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni >50 mkw., RW w wybranych miastach Polski



Źródło: NBP

Źródło: NBP

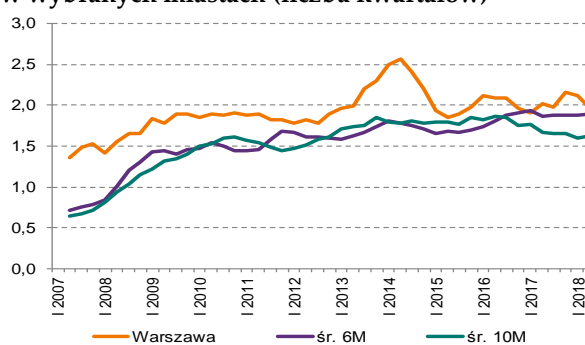
Wykres 59 Czas sprzedaży mieszk. będących w ofercie na RP w wybranych miastach (liczba kwartałów)



Uwaga: czas sprzedaży mieszkań na pierwotnych rynkach nieruchomości 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 60 Czas sprzedaży mieszkań na RW w wybranych miastach (liczba kwartałów)

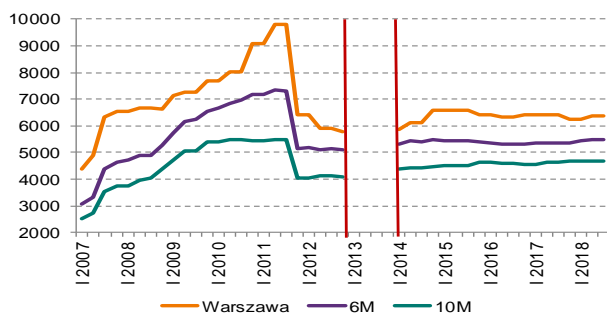


Uwaga: rzeczywisty czas sprzedaży mieszkań uśredniony z czterech ostatnich kwartałów; dane nieporównywalne z wykresem 59. Czas sprzedaży mieszkań na wtórnych rynkach nieruchomości uwzględnia tylko transakcje zakończone sprzedażą. Dane te są zaniżone, gdyż nie zawierają ofert wprowadzonych i jeszcze nie sprzedanych.

Źródło: NBP

6. Polityka mieszkaniowa

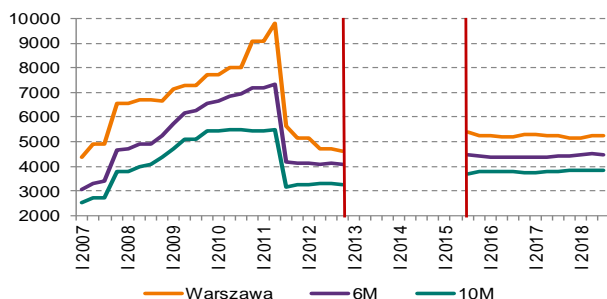
Wykres 61 Limity maks. cen mkw. na RP w programie subsydiów rząd. w największych miastach w Polsce (w zł/mkw.)



Uwaga do wykresów 61-66: czerwone linie oddzielają okres bez rządowych programów wspierania nabywania mieszkań.

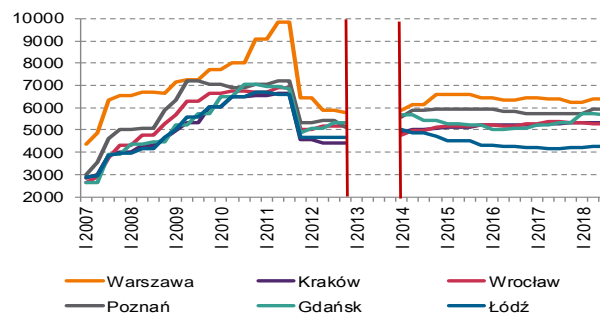
Źródło: BGK

Wykres 63 Limity maks. cen mkw. na RW w programie subsydiów rząd. w największych miastach w Polsce (w zł/mkw.)



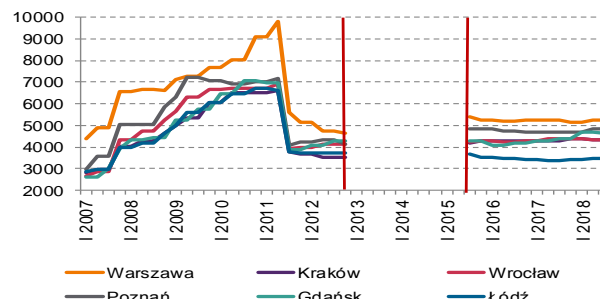
Źródło: BGK

Wykres 62 Limity maks. cen mkw. na RP w programie subsydiów rząd. w wybranych miastach w Polsce (w zł/mkw.)



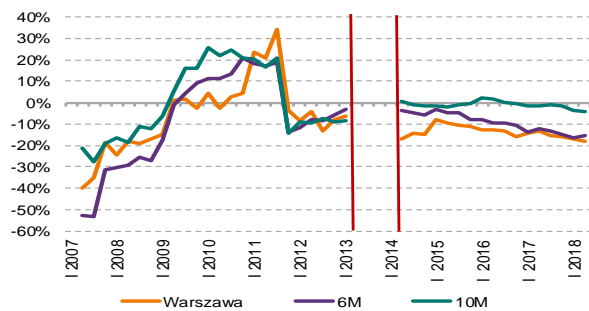
Źródło: BGK

Wykres 64 Limity maks. cen mkw. na RW w programie subsydiów rząd. w wybranych miastach w Polsce (w zł/mkw.)

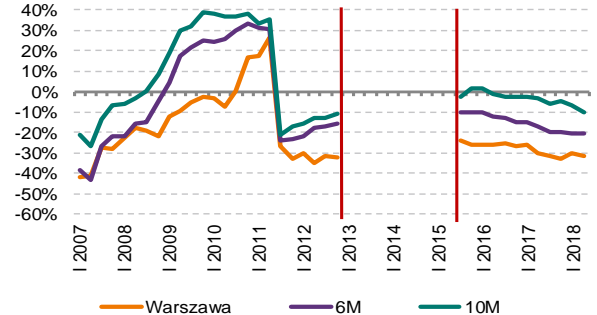


Źródło: BGK

Wykres 65 Luka limitu rządowych programów subsydiów względem mediany ceny transakcyjnej mkw. mieszkania na RP



Wykres 66 Luka limitu rządowych programów subsydiów względem mediany ceny transakcyjnej mkw. mieszkania na RW

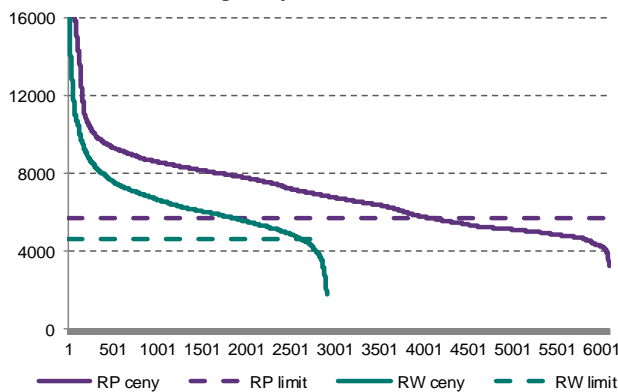


Uwaga do wykresów 65-66: luka liczona jest jako różnica ceny maksymalnej (limitu) w programie RNS/MDM oraz mediany ceny transakcyjnej na RP i RW w relacji do mediany ceny transakcyjnej. Dodatnia różnica oznacza, że program finansuje mieszkania o cenach wyższych od mediany, a ujemnych odwrotnie.

Źródło: NBP, BGK

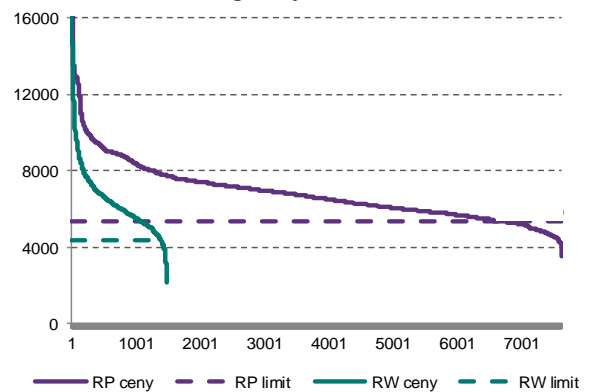
Źródło: NBP, BGK

Wykres 67 Rozkład transakcji mieszkaniami w Gdańsku według bazy BaRN



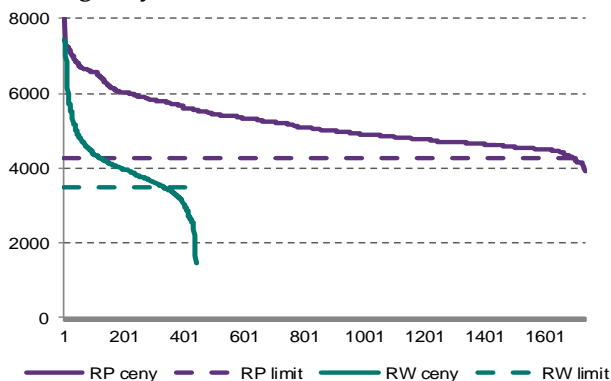
Źródło: NBP

Wykres 68 Rozkład transakcji mieszkaniami w Krakowie według bazy BaRN



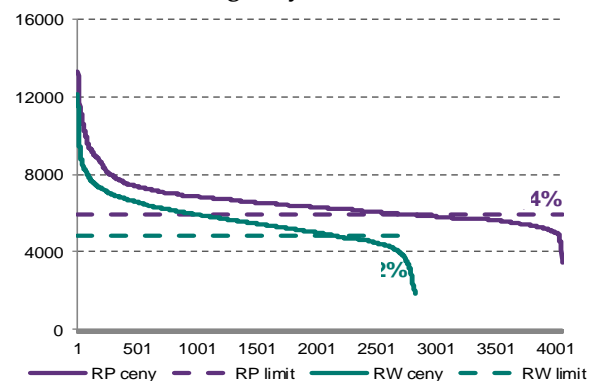
Źródło: NBP

Wykres 69 Rozkład transakcji mieszkaniami w Łodzi według bazy BaRN



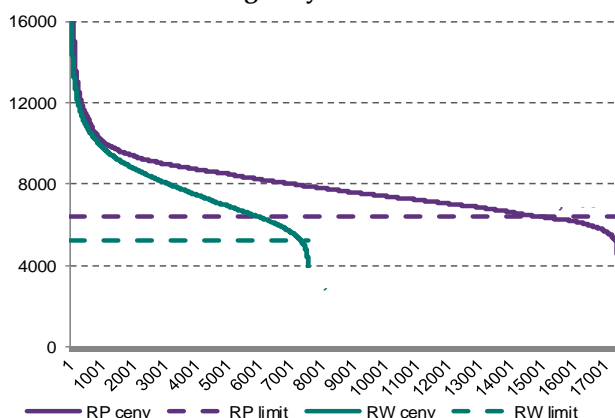
Źródło: NBP

Wykres 70 Rozkład transakcji mieszkaniami w Poznaniu według bazy BaRN



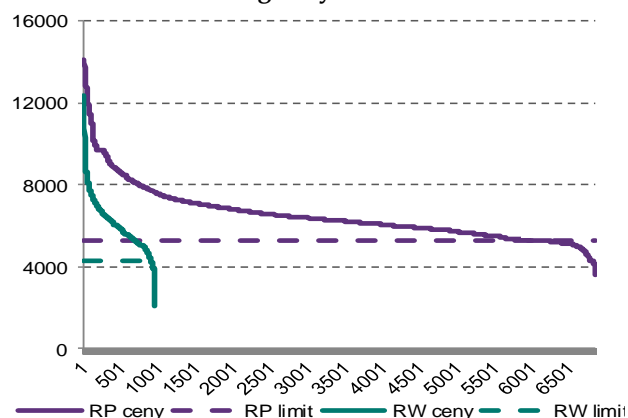
Źródło: NBP

Wykres 71 Rozkład transakcji mieszkaniami w Warszawie według bazy BaRN



Źródło: NBP

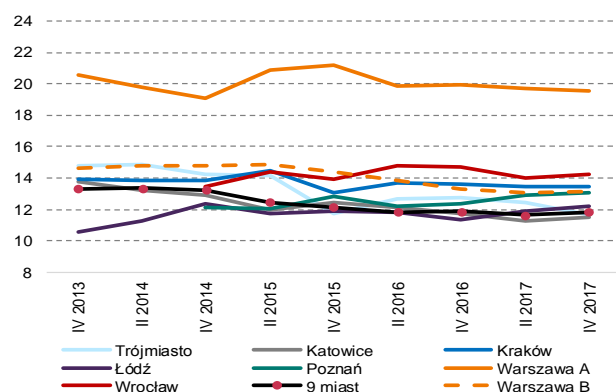
Wykres 72 Rozkład transakcji mieszkaniami we Wrocławiu według bazy BaRN



Źródło: NBP

7. Czynsze i ceny transakcyjne nieruchomości komercyjnych

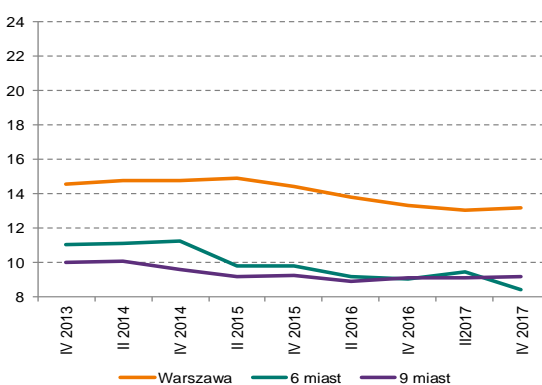
Wykres 73 Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy A (średnie w euro/mkw./m-c)



Uwaga: Warszawa A - biurowce klasy A, Warszawa B - biurowce klasy B. 9 miast to Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Wrocław.

Źródło: NBP

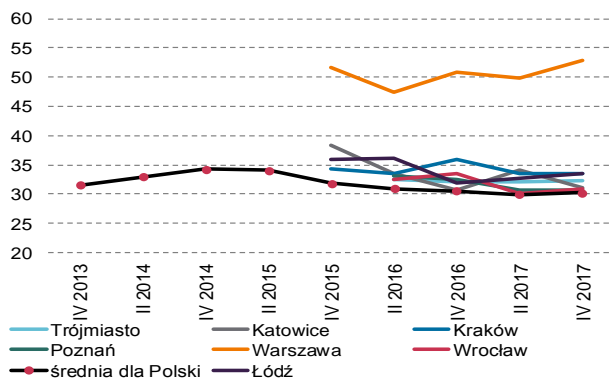
Wykres 74 Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy B (średnie w euro/mkw./m-c)



Uwaga: 6 miast to Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Trójmiasto, Wrocław. 9 miast to Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Wrocław.

Źródło: NBP

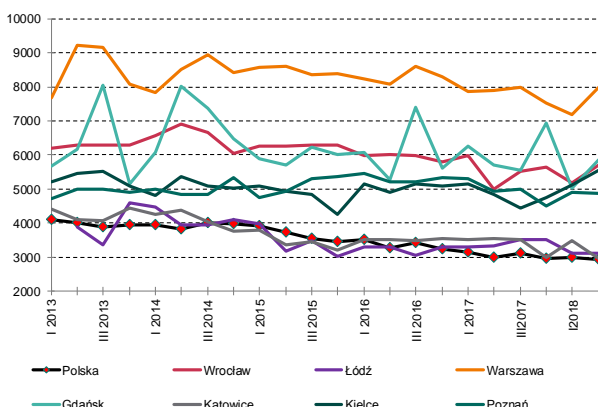
Wykres 75 Czysze transakcyjne wynajmu powierzchni w centrach handlowych (galeriach handlowych) o wielkości 100-500 mkw. (euro/mkw./m-c)



Źródło: NBP

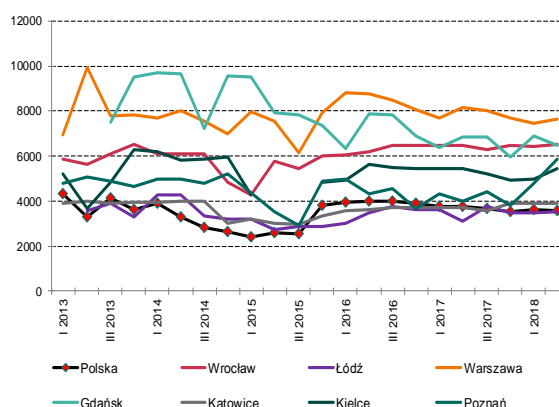
Uwaga do wykresu 75: począwszy od IV kw. 2015 r. liczba zbieranych rekordów oraz respondentów znacznie wzrosła, przez co zmieniła się analizowana próba. Analizowane są czysze dla centrów handlowych zlokalizowanych w ekonomicznie istotnych częściach miasta.

Wykres 76 Mediana ceny ofertowej sprzedaży małych lokali usługowo-handlowych na RW (zł/mkw.)



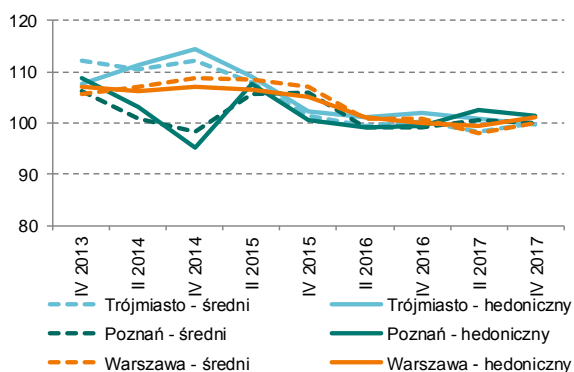
Źródło: PONT, opracowanie NBP

Wykres 77 Mediana ceny ofertowej sprzedaży małych lokali biurowych na RW (zł/mkw.)



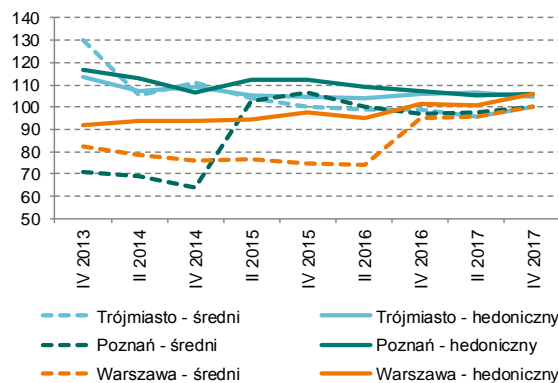
Źródło: PONT, opracowanie NBP

Wykres 78 Indeks czynszów dla biur, średni i hedoniczny (2017 IV = 100)



Źródło: NBP

Wykres 79 Indeks czynszów dla centrów handlowych, średni i hedoniczny (2017 IV = 100)



Źródło: NBP

Tabela 2 Szacunkowa stopa zwrotu na kapitale własnym z inwestycji w biurowiec klasy B w Warszawie

Data	Hedoniczny czynsz za mkw. powierzchni w EUR	Hedoniczna cena za mkw. powierzchni w EUR	Obliczona stopa kapitalizacji (yield)	Rynkowa stopa kapitalizacji (yield)	ROE (LTC = 50%)	ROE (LTC = 80%)	Średnie rynkowe stopy 10 letnich obligacji skarbowych
IV 2013	14,4	2309	7,5%	7,0%	5,0%	9,9%	4,3%
II 2014	14,7	2163	8,2%	7,0%	5,5%	11,4%	3,9%
IV 2014	14,9	2163	8,2%	7,0%	5,6%	11,6%	2,9%
II 2015	14,9	2496	7,2%	7,0%	4,9%	9,4%	2,5%
IV 2015	14,9	2496	7,2%	7,0%	4,9%	9,4%	2,9%
II 2016	14,6	2489	7,0%	6,5%	4,7%	8,9%	3,0%
IV 2016	14,8	2489	7,1%	6,5%	4,8%	9,2%	3,1%
II 2017	14,4	2700	6,4%	6,0%	4,1%	7,3%	3,2%
IV 2017	14,5	2700	6,4%	6,0%	4,1%	7,3%	3,3%

Źródło: NBP (dane i obliczenia), Colliers International (rynkowa stopa kapitalizacji), MF (stopy zwrotu 10 letnich obligacji)

Tabela 3 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Gdańsku

wyszczególnienie	II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.		IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.		II kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 775	6 501	7 329	6 816	7 371	6 829	8 054	7 255	8 422	7 543
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	104,9	101,1	108,2	104,9	100,6	100,2	109,3	106,2	104,6	104,0
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	102,9	105,1	112,1	108,5	112,5	105,4	124,6	112,8	124,3	116,0
liczba mieszkań według przedziałów:	4 211	1 655	3 656	1 669	3 503	1 817	3 990	1 566	3 371	1 524
do 4 000 zł/mkw.	28	61	23	14	8	7	3	5	5	5
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 572	691	1 284	535	1 122	688	1 042	611	884	516
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 446	604	1 105	715	1 285	640	1 373	427	1 096	502
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	1 054	231	924	366	780	449	950	405	741	353
powyżej 10 001 zł/mkw.	111	68	320	39	308	33	622	118	645	148
liczba mieszkań ogółem, w tym:	4 211	1 655	3 656	1 669	3 503	1 817	3 990	1 566	3 371	1 524
do 40 mkw.	828	444	584	511	491	500	630	398	468	437
od 40,1 do 60 mkw.	1865	784	1650	756	1485	889	1675	694	1392	664
od 60,1 do 80 mkw.	1243	345	1151	326	1243	363	1367	392	1212	346
powyżej 80,1 mkw.	275	82	271	76	284	65	318	82	299	77
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 775	6 501	7 329	6 816	7 371	6 829	8 054	7 255	8 422	7 543
do 40 mkw.	7 301	6 798	7 587	6 909	7 524	6 882	9 322	7 939	10 883	8 747
od 40,1 do 60 mkw.	6 583	6 441	7 019	6 751	7 030	6 752	7 738	6 952	8 044	6 815
od 60,1 do 80 mkw.	6 518	6 186	7 102	6 674	7 179	6 742	7 500	7 007	7 570	7 147
powyżej 80,1 mkw.	7 660	6 787	9 627	7 450	9 731	7 977	9 587	7 683	9 779	8 775
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,2%	x	7,5%	x	7,9%	x	11,0%	x	11,6%	x
do 40 mkw.	7,4%	x	9,8%	x	9,3%	x	17,4%	x	24,4%	x
od 40,1 do 60 mkw.	2,2%	x	4,0%	x	4,1%	x	11,3%	x	18,0%	x
od 60,1 do 80 mkw.	5,4%	x	6,4%	x	6,5%	x	7,0%	x	5,9%	x
powyżej 80,1 mkw.	12,9%	x	29,2%	x	22,0%	x	24,8%	x	11,4%	x

Źródło: NBP

Tabela 4 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Gdańsku

wyszczególnienie	II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.		IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.		II kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 970	6 030	7 035	6 065	7 345	6 337	7 712	6 448	8 570	6 563
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	106,2	104,4	100,9	100,6	104,4	104,5	105,0	101,8	111,1	101,8
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	110,3	109,2	113,0	109,2	113,8	113,0	117,5	111,6	123,0	108,8
liczba mieszkań według przedziałów:	1 207	747	1 098	968	1 182	899	1 043	723	744	857
do 4 000 zł/mkw.	44	53	41	65	30	39	27	25	10	39
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	502	391	438	476	378	407	306	293	144	320
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	408	218	367	330	466	337	362	310	256	360
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	116	57	108	66	125	73	141	58	124	94
powyżej 10 001 zł/mkw.	137	28	144	31	183	43	207	37	210	44
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 207	747	1 098	968	1 182	899	1 043	723	744	857
do 40 mkw.	167	184	153	223	164	203	164	174	101	190
od 40,1 do 60 mkw.	404	342	378	421	460	398	362	321	247	374
od 60,1 do 80 mkw.	353	179	335	210	324	203	299	163	216	178
powyżej 80,1 mkw.	283	42	232	114	234	95	218	65	180	115
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 970	6 030	7 035	6 065	7 345	6 337	7 712	6 448	8 570	6 563
do 40 mkw.	7 629	6 642	7 494	6 637	8 011	7 037	8 459	7 078	9 143	7 206
od 40,1 do 60 mkw.	6 929	5 943	7 142	6 063	7 469	6 301	7 882	6 447	8 831	6 609
od 60,1 do 80 mkw.	6 876	5 762	6 937	5 619	7 223	5 814	7 234	5 930	7 998	6 120
powyżej 80,1 mkw.	6 755	5 209	6 700	5 778	6 805	6 111	7 523	6 064	8 577	6 035
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	15,6%	x	16,0%	x	15,9%	x	19,6%	x	30,6%	x
do 40 mkw.	14,9%	x	12,9%	x	13,8%	x	19,5%	x	26,9%	x
od 40,1 do 60 mkw.	16,6%	x	17,8%	x	18,5%	x	22,3%	x	33,6%	x
od 60,1 do 80 mkw.	19,3%	x	23,5%	x	24,2%	x	22,0%	x	30,7%	x
powyżej 80,1 mkw.	29,7%	x	16,0%	x	11,4%	x	24,1%	x	42,1%	x

Źródło: NBP

Tabela 5 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Krakowie

wyszczególnienie	II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.		IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.		II kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 746	6 583	6 931	6 810	6 924	6 755	6 907	6 840	6 901	6 744
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,9	103,3	102,7	103,4	99,9	99,2	99,8	101,3	99,9	98,6
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	101,1	103,8	106,2	108,1	103,2	104,7	104,4	107,3	102,3	102,4
liczba mieszkań według przedziałów:	6 210	2 225	5 916	1 689	5 757	2 292	4 195	1 942	4 192	1 772
do 4 000 zł/mkw.	11	4	7	2	6	0	8	2	7	4
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 741	815	1 536	530	1 483	722	1 162	646	1 020	498
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	3 508	1 063	3 359	860	3 303	1 263	2 322	928	2 494	1 024
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	844	311	821	269	752	264	536	309	568	216
powyżej 10 001 zł/mkw.	106	32	193	28	213	43	167	57	103	30
liczba mieszkań ogółem, w tym:	6 210	2 225	5 916	1 689	5 757	2 292	4 195	1 942	4 192	1 772
do 40 mkw.	938	619	1126	513	991	609	610	493	608	404
od 40,1 do 60 mkw.	3480	1177	3312	857	3266	1235	2312	1052	2293	960
od 60,1 do 80 mkw.	1370	342	1125	245	1157	355	979	321	1018	331
powyżej 80,1 mkw.	422	87	353	74	343	93	294	76	273	77
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 746	6 583	6 931	6 810	6 924	6 755	6 907	6 840	6 901	6 744
do 40 mkw.	7166	6883	7600	7263	7527	7284	7592	7424	7487	7017
od 40,1 do 60 mkw.	6513	6405	6630	6472	6695	6502	6681	6571	6735	6596
od 60,1 do 80 mkw.	6821	6505	6884	6902	6928	6529	6902	6755	6904	6773
powyżej 80,1 mkw.	7491	7177	7782	7287	7349	7524	7278	7140	6981	7026
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	2,5%	x	1,8%	x	2,5%	x	1,0%	x	2,3%	x
do 40 mkw.	4,1%	x	4,6%	x	3,3%	x	2,3%	x	6,7%	x
od 40,1 do 60 mkw.	1,7%	x	2,4%	x	3,0%	x	1,7%	x	2,1%	x
od 60,1 do 80 mkw.	4,9%	x	-0,3%	x	6,1%	x	2,2%	x	1,9%	x
powyżej 80,1 mkw.	4,4%	x	6,8%	x	-2,3%	x	1,9%	x	-0,6%	x

Źródło: NBP

Tabela 6 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Krakowie

wyszczególnienie	II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.		IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.		II kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 992	6 038	7 205	6 347	7 593	6 276	7 767	6 215	8 006	6 400
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,9	101,0	103,0	105,1	105,4	98,9	102,3	99,0	103,1	103,0
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	103,5	105,2	105,4	109,1	109,9	105,5	113,2	103,9	114,5	106,0
liczba mieszkań według przedziałów:	1 301	486	766	475	1 505	402	906	361	1 245	278
do 4 000 zł/mkw.	3	5	0	0	1	12	0	2	1	3
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	399	263	214	222	341	186	160	177	211	123
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	631	176	350	200	700	157	442	142	554	119
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	192	36	145	40	287	36	190	31	285	27
powyżej 10 001 zł/mkw.	76	6	57	13	176	11	114	9	194	6
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 301	486	766	475	1 505	402	906	361	1 245	278
do 40 mkw.	266	183	155	187	305	164	203	116	255	107
od 40,1 do 60 mkw.	559	213	302	215	591	159	365	178	474	108
od 60,1 do 80 mkw.	304	65	214	59	380	69	229	55	309	51
powyżej 80,1 mkw.	172	25	95	14	229	10	109	12	207	12
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 992	6 038	7 205	6 347	7 593	6 276	7 767	6 215	8 006	6 399
do 40 mkw.	7 645	6 384	8 079	6 758	8 837	6 761	8 881	6 768	9 037	7 148
od 40,1 do 60 mkw.	6 799	5 788	6 824	6 123	7 173	5 905	7 427	6 055	7 623	6 007
od 60,1 do 80 mkw.	6 781	5 776	7 020	6 006	7 229	6 112	7 167	5 668	7 554	5 847
powyżej 80,1 mkw.	6 987	6 314	7 405	5 759	7 626	5 348	8 093	5 745	8 288	5 605
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	15,8%	x	13,5%	x	21,0%	x	25,0%	x	25,1%	x
do 40 mkw.	19,8%	x	19,6%	x	30,7%	x	31,2%	x	26,4%	x
od 40,1 do 60 mkw.	17,5%	x	11,5%	x	21,5%	x	22,6%	x	26,9%	x
od 60,1 do 80 mkw.	17,4%	x	16,9%	x	18,3%	x	26,4%	x	29,2%	x
powyżej 80,1 mkw.	10,7%	x	28,6%	x	42,6%	x	40,9%	x	47,9%	x

Źródło: NBP

Tabela 7 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Łodzi

wyszczególnienie	II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.		IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.		II kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 180	4 940	5 147	4 911	5 332	5 148	5 524	5 211	5 475	5 206
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	104,8	103,1	104,1	102,5	102,9	104,2	107,3	106,1	102,7	101,1
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	105,8	106,3	105,2	105,7	108,8	108,9	108,1	107,4	110,8	108,6
liczba mieszkań według przedziałów:	1 394	237	1 881	352	2 015	435	1 574	328	1 457	475
do 4 000 zł/mkw.	2	0	1	3	0	3	2	1	2	1
od 4 001 do 4 500 zł/mkw.	141	43	104	50	67	31	65	31	67	27
od 4 501 do 5 000 zł/mkw.	418	95	709	186	477	162	268	122	275	195
od 5 001 do 5 500 zł/mkw.	467	63	648	69	862	135	626	69	595	130
od 5 501 do 6 000 zł/mkw.	257	31	302	25	339	62	291	73	211	54
powyżej 6 001 zł/mkw.	109	5	117	19	270	42	322	32	307	68
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 394	237	1 881	352	2 015	435	1 574	328	1 457	475
do 40 mkw.	143	51	189	82	228	126	166	54	129	79
od 40,1 do 60 mkw.	658	118	839	175	904	211	742	166	692	213
od 60,1 do 80 mkw.	459	50	676	82	699	78	527	88	500	145
powyżej 80,1 mkw.	134	18	177	13	184	20	139	20	136	38
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	5 180	4 940	5 147	4 911	5 332	5 148	5 524	5 211	5 475	5 206
do 40 mkw.	5 284	5 069	5 304	4 853	5 602	5 250	6 024	5 566	6 071	5 783
od 40,1 do 60 mkw.	5 189	4 884	5 135	4 938	5 354	5 152	5 546	5 126	5 539	5 234
od 60,1 do 80 mkw.	5 142	4 829	5 102	4 875	5 232	5 006	5 344	5 121	5 253	4 918
powyżej 80,1 mkw.	5 157	5 248	5 208	5 130	5 266	5 011	5 489	5 354	5 402	4 950
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,9%	x	4,8%	x	3,6%	x	6,0%	x	5,2%	x
do 40 mkw.	4,2%	x	9,3%	x	6,7%	x	8,2%	x	5,0%	x
od 40,1 do 60 mkw.	6,3%	x	4,0%	x	3,9%	x	8,2%	x	5,8%	x
od 60,1 do 80 mkw.	6,5%	x	4,7%	x	4,5%	x	4,4%	x	6,8%	x
powyżej 80,1 mkw.	-1,7%	x	1,5%	x	5,1%	x	2,5%	x	9,1%	x

Źródło: NBP

Tabela 8 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Łodzi

wyszczególnienie	II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.		IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.		II kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	4 203	3 588	4 241	3 762	4 314	3 784	4 432	4 022	4 642	3 959
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,6	105,0	103,5	110,1	104,0	107,8	105,4	112,1	109,5	105,2
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	106,7	109,5	107,7	114,8	107,6	113,1	109,8	122,5	113,3	115,9
liczba mieszkań według przedziałów:	842	131	829	123	629	144	631	115	598	112
do 3 000 zł/mkw.	89	27	68	18	44	19	27	13	19	11
od 3 001 do 3 500 zł/mkw.	110	33	116	21	79	28	71	16	50	17
od 3 501 do 4 000 zł/mkw.	208	39	202	38	152	47	133	35	95	35
od 4 001 do 4 500 zł/mkw.	178	19	188	31	142	31	149	18	127	26
od 4 500 do 5 000 zł/mkw.	110	4	97	8	94	6	112	19	125	16
powyżej 5 001 zł/mkw.	147	9	158	7	118	13	139	14	182	7
liczba mieszkań ogółem, w tym:	842	131	829	123	629	144	631	115	598	112
do 40 mkw.	123	39	122	45	91	48	62	32	66	30
od 40,1 do 60 mkw.	313	65	282	56	223	59	243	52	214	51
od 60,1 do 80 mkw.	167	15	190	14	140	23	154	20	153	18
powyżej 80,1 mkw.	239	12	235	8	175	14	172	11	165	13
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	4 203	3 588	4 241	3 762	4 314	3 784	4 432	4 022	4 642	3 959
do 40 mkw.	4 067	3 594	4 118	3 900	3 988	4 087	4 208	4 114	4 821	4 307
od 40,1 do 60 mkw.	4 138	3 607	4 252	3 868	4 434	3 688	4 576	4 157	4 775	3 896
od 60,1 do 80 mkw.	4 403	3 809	4 246	3 108	4 347	3 596	4 508	3 908	4 618	3 959
powyżej 80,1 mkw.	4 220	3 193	4 289	3 393	4 305	3 458	4 243	3 320	4 420	3 406
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	17,1%	x	12,7%	x	14,0%	x	10,2%	x	17,3%	x
do 40 mkw.	13,2%	x	5,6%	x	-2,4%	x	2,3%	x	11,9%	x
od 40,1 do 60 mkw.	14,7%	x	9,9%	x	20,3%	x	10,1%	x	22,6%	x
od 60,1 do 80 mkw.	15,6%	x	36,6%	x	20,9%	x	15,4%	x	16,6%	x
powyżej 80,1 mkw.	32,2%	x	26,4%	x	24,5%	x	27,8%	x	29,8%	x

Źródło: NBP

Tabela 9 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Poznaniu

wyszczególnienie	II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.		IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.		II kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 435	6 260	6 479	6 379	6 551	6 382	6 678	6 442	6 865	6 687
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,1	100,0	100,7	101,9	101,1	100,1	101,9	100,9	102,8	103,8
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	99,6	99,4	100,4	103,0	102,3	101,2	103,9	102,9	106,7	106,8
liczba mieszkań według przedziałów:	4 332	1 371	3 977	1 078	3 632	1 277	4 081	1 012	4 351	1 014
do 4 000 zł/mkw.	11	1	8	4	9	3	8	3	6	5
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 527	622	1 250	400	1 075	510	1 136	408	1 072	300
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 567	718	2 512	632	2 259	703	2 541	517	2 738	589
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	185	26	178	38	257	42	360	67	417	80
powyżej 10 001 zł/mkw.	42	4	29	4	32	19	36	17	118	40
liczba mieszkań ogółem, w tym:	4 332	1 371	3 977	1 078	3 632	1 277	4 081	1 012	4 351	1 014
do 40 mkw.	648	324	578	242	517	314	585	191	775	186
od 40,1 do 60 mkw.	2539	755	2329	587	2103	731	2424	569	2477	570
od 60,1 do 80 mkw.	877	227	832	194	779	182	824	190	850	176
powyżej 80,1 mkw.	268	65	238	55	233	50	248	62	249	82
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 435	6 260	6 479	6 379	6 551	6 382	6 678	6 442	6 865	6 687
do 40 mkw.	6 700	6 484	6 763	6 552	6 725	6 560	6 918	6 751	6 827	7 208
od 40,1 do 60 mkw.	6 379	6 201	6 439	6 323	6 506	6 321	6 607	6 354	6 840	6 546
od 60,1 do 80 mkw.	6 385	6 163	6 376	6 384	6 485	6 386	6 658	6 285	6 933	6 702
powyżej 80,1 mkw.	6 481	6 175	6 548	6 195	6 783	6 149	6 884	6 781	7 003	6 451
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	2,8%	x	1,6%	x	2,6%	x	3,7%	x	2,7%	x
do 40 mkw.	3,3%	x	3,2%	x	2,5%	x	2,5%	x	-5,3%	x
od 40,1 do 60 mkw.	2,9%	x	1,8%	x	2,9%	x	4,0%	x	4,5%	x
od 60,1 do 80 mkw.	3,6%	x	-0,1%	x	1,6%	x	5,9%	x	3,5%	x
powyżej 80,1 mkw.	5,0%	x	5,7%	x	10,3%	x	1,2%	x	8,6%	x

Źródło: NBP

Tabela 10 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Poznaniu

wyszczególnienie	II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.		IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.		II kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 080	5 465	6 053	5 433	6 349	5 550	6 525	5 604	6 655	5 633
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,1	106,0	99,6	99,4	104,9	102,1	102,8	101,0	102,0	100,5
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	100,6	105,6	99,3	103,8	103,7	105,1	109,6	108,7	109,5	103,1
liczba mieszkań według przedziałów:	740	876	547	993	448	806	374	800	317	485
do 4 000 zł/mkw.	35	79	39	89	18	72	11	52	9	17
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	402	556	284	630	203	461	148	497	121	307
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	220	217	160	243	160	253	159	222	132	152
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	63	20	51	27	54	17	45	23	42	7
powyżej 10 001 zł/mkw.	20	4	13	4	13	3	11	6	13	2
liczba mieszkań ogółem, w tym:	740	876	547	993	448	806	374	800	317	485
do 40 mkw.	113	278	70	291	51	254	52	245	41	147
od 40,1 do 60 mkw.	276	376	186	453	169	355	141	352	116	232
od 60,1 do 80 mkw.	182	171	143	183	108	145	93	154	92	83
powyżej 80,1 mkw.	169	51	148	66	120	52	88	49	68	23
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6080	5465	6053	5433	6349	5550	6525	5604	6655	5633
do 40 mkw.	6690	5969	6387	6029	6895	6023	7165	5951	7478	6161
od 40,1 do 60 mkw.	6173	5409	6330	5398	6527	5516	6823	5651	6734	5551
od 60,1 do 80 mkw.	5799	4998	5763	4914	6096	5068	6279	5226	6481	5155
powyżej 80,1 mkw.	5821	4702	5826	4485	6095	4808	5927	4719	6257	4806
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	11,2%	x	11,4%	x	14,4%	x	16,4%	x	18,1%	x
do 40 mkw.	12,1%	x	5,9%	x	14,5%	x	20,4%	x	21,4%	x
od 40,1 do 60 mkw.	14,1%	x	17,3%	x	18,3%	x	20,8%	x	21,3%	x
od 60,1 do 80 mkw.	16,0%	x	17,3%	x	20,3%	x	20,2%	x	25,7%	x
powyżej 80,1 mkw.	23,8%	x	29,9%	x	26,8%	x	25,6%	x	30,2%	x

Źródło: NBP

Tabela 11 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Warszawie

wyszczególnienie	II kwartał 2017		III kwartał 2017		IV kwartał 2017		I kwartał 2018		II kwartał 2018	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 740	7 683	7 788	7 820	8 020	7 751	8 200	7 965	8 608	8 186
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,4	101,6	100,6	101,8	103,0	99,1	102,2	102,8	105,0	102,8
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	101,2	101,3	100,2	101,6	105,0	100,8	106,4	105,3	111,2	106,6
liczba mieszkań według przedziałów:	14 057	4 782	14 288	4 606	13 587	5 455	11 797	4 857	13 110	4 415
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 189	285	888	252	958	393	692	259	602	208
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	7 852	2 841	8 251	2 507	7 583	3 008	6 195	2 600	5 649	2 115
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	4 043	1 430	4 290	1 577	3 745	1 731	3 650	1 599	4 697	1 681
powyżej 10 001 zł/mkw.	973	226	859	270	1 301	321	1 260	399	2 162	411
liczba mieszkań ogółem, w tym:	14 057	4 782	14 288	4 606	13 587	5 455	11 797	4 857	13 110	4 415
do 40 mkw.	1 769	928	1 708	1 066	1 713	1 288	1 358	976	1 575	862
od 40,1 do 60 mkw.	6 445	2 467	6 282	2 227	5 978	2 582	5 065	2 381	5 585	2 125
od 60,1 do 80 mkw.	4 110	975	4 571	938	4 220	1 148	3 946	1 099	4 368	1 068
powyżej 80,1 mkw.	1 733	412	1 727	375	1 676	437	1 428	401	1 582	360
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 740	7 683	7 788	7 820	8 020	7 751	8 200	7 965	8 608	8 186
do 40 mkw.	7 734	7 643	7 662	8 015	9 290	7 894	9 599	8 366	10 019	8 587
od 40,1 do 60 mkw.	7 603	7 602	7 672	7 687	7 651	7 648	7 906	7 747	8 363	7 983
od 60,1 do 80 mkw.	7 698	7 621	7 784	7 744	7 820	7 584	7 937	7 860	8 197	8 073
powyżej 80,1 mkw.	8 354	8 397	8 349	8 244	8 540	8 374	8 637	8 570	9 204	8 763
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	0,7%	x	-0,4%	x	3,5%	x	2,9%	x	5,2%	x
do 40 mkw.	1,2%	x	-4,4%	x	17,7%	x	14,7%	x	16,7%	x
od 40,1 do 60 mkw.	0,0%	x	-0,2%	x	0,0%	x	2,1%	x	4,8%	x
od 60,1 do 80 mkw.	1,0%	x	0,5%	x	3,1%	x	1,0%	x	1,5%	x
powyżej 80,1 mkw.	-0,5%	x	1,3%	x	2,0%	x	0,8%	x	5,0%	x

Źródło: NBP

Tabela 12 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Warszawie

wyszczególnienie	II kwartał 2017		III kwartał 2017		IV kwartał 2017		I kwartał 2018		II kwartał 2018	
	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje
średnia cena (zł/mkw.)	8 885	7 821	9 009	8 020	9 235	7 915	9 346	7 680	9 347	7 973
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,8	105,3	101,4	102,5	102,5	98,7	101,2	97,0	100,0	103,8
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	101,9	106,3	102,6	109,7	106,0	104,7	106,0	103,4	105,2	101,9
liczba mieszkań według przedziałów:	4 558	2 933	4 764	3 297	3 499	2 641	3 312	1 190	3 338	1 358
do 4 000 zł/mkw.	2	1	0	2	0	3	0	0	0	2
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	345	426	335	428	229	366	190	203	146	167
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 617	1 359	1 618	1 456	1 073	1 136	1 019	548	1 033	629
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	1 530	822	1 618	949	1 183	800	1 118	323	1 136	381
powyżej 10 001 zł/mkw.	1 064	325	1 193	462	1 014	336	985	116	1 023	179
liczba mieszkań ogółem, w tym:	4 558	2 933	4 764	3 297	3 499	2 641	3 312	1 190	3 338	1 358
do 40 mkw.	701	949	730	1 008	565	840	449	407	474	425
od 40,1 do 60 mkw.	1 640	1 272	1 674	1 429	1 253	1 167	1 187	508	1 268	585
od 60,1 do 80 mkw.	1 083	462	1 107	538	808	429	801	203	821	253
powyżej 80,1 mkw.	1 134	250	1 253	322	873	205	875	72	775	95
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 885	7 821	9 009	8 020	9 235	7 915	9 346	7 680	9 347	7 973
do 40 mkw.	9 301	8 261	9 450	8 345	9 818	8 338	9 923	8 387	10 139	8 773
od 40,1 do 60 mkw.	8 559	7 455	8 671	7 707	8 901	7 654	9 098	7 414	9 111	7 736
od 60,1 do 80 mkw.	8 450	7 422	8 514	7 607	8 692	7 528	8 930	6 908	8 780	7 187
powyżej 80,1 mkw.	9 515	8 752	9 640	9 080	9 841	8 472	9 768	7 735	9 849	7 955
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	13,6%	x	12,3%	x	16,7%	x	21,7%	x	17,2%	x
do 40 mkw.	12,6%	x	13,3%	x	17,7%	x	18,3%	x	15,6%	x
od 40,1 do 60 mkw.	14,8%	x	12,5%	x	16,3%	x	22,7%	x	17,8%	x
od 60,1 do 80 mkw.	13,8%	x	11,9%	x	15,5%	x	29,3%	x	22,2%	x
powyżej 80,1 mkw.	8,7%	x	6,2%	x	16,2%	x	26,3%	x	23,8%	x

Źródło: NBP

Tabela 13 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP we Wrocławiu

wyszczególnienie	II kwartał 2017		III kwartał 2017		IV kwartał 2017		I kwartał 2018		II kwartał 2018	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 461	6 314	6 390	6 433	6 526	6 389	6 745	6 508	7 020	6 651
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,0	102,9	98,9	101,9	102,1	99,3	103,4	101,9	104,1	102,2
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	104,2	101,4	100,9	104,4	101,3	103,7	104,4	106,1	108,7	105,3
liczba mieszkań według przedziałów:	5 584	1 850	5 343	1 751	5 853	2 156	5 538	1 633	5 777	1 676
do 4 000 zł/mkw.	2	3	9	7	7	2		1	7	1
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	2 431	817	2 338	762	2 451	875	2 125	583	1 955	653
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 501	868	2 456	778	2 719	1 077	2 482	901	2 469	787
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	415	110	419	155	509	179	731	131	1 018	172
powyżej 10 001 zł/mkw.	235	52	121	49	167	23	200	17	328	63
liczba mieszkań ogółem, w tym:	5 584	1 850	5 343	1 751	5 853	2 156	5 538	1 633	5 777	1 676
do 40 mkw.	734	428	593	365	752	374	752	289	949	292
od 40,1 do 60 mkw.	2884	980	2781	907	2900	1171	2752	824	2739	821
od 60,1 do 80 mkw.	1626	363	1606	412	1805	511	1694	442	1753	474
powyżej 80,1 mkw.	340	79	363	67	396	100	340	78	336	89
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 461	6 314	6 390	6 433	6 526	6 389	6 745	6 508	7 020	6 651
do 40 mkw.	7431	6718	7082	7432	7010	6986	7469	6945	8279	7152
od 40,1 do 60 mkw.	6387	6192	6358	6239	6508	6369	6713	6420	6861	6573
od 60,1 do 80 mkw.	6133	6103	6160	5998	6335	5969	6469	6377	6566	6474
powyżej 80,1 mkw.	6559	6620	6515	6300	6614	6547	6774	6564	7136	6674
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	2,3%	x	-0,7%	x	2,1%	x	3,6%	x	5,5%	x
do 40 mkw.	10,6%	x	-4,7%	x	0,3%	x	7,5%	x	15,7%	x
od 40,1 do 60 mkw.	3,2%	x	1,9%	x	2,2%	x	4,6%	x	4,4%	x
od 60,1 do 80 mkw.	0,5%	x	2,7%	x	6,1%	x	1,4%	x	1,4%	x
powyżej 80,1 mkw.	-0,9%	x	3,4%	x	1,0%	x	3,2%	x	6,9%	x

Źródło: NBP

Tabela 14 Średnie ceny mieszkań na RW we Wrocławiu

wyszczególnienie	II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.		IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.		II kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 267	5 445	6 293	5 764	6 365	5 906	6 423	5 841	6 485	6 077
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,2	101,0	100,4	105,9	101,2	102,5	100,9	98,9	101,0	104,0
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	104,7	104,7	103,8	108,1	103,3	107,8	102,7	108,4	103,5	111,6
liczba mieszkań według przedziałów:	1 501	267	1 542	254	1 512	294	1 406	289	1 544	272
do 4 000 zł/mkw.	33	23	29	17	25	13	20	12	18	7
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	745	167	749	136	715	148	648	159	686	141
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	572	73	615	89	609	115	580	105	649	103
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	99	3	102	12	108	17	99	12	125	19
powyżej 10 001 zł/mkw.	52	1	47		55	1	59	1	66	2
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 501	267	1 542	254	1 512	294	1 406	289	1 544	272
do 40 mkw.	208	47	220	55	227	65	206	48	231	41
od 40,1 do 60 mkw.	580	117	598	118	599	128	561	123	592	122
od 60,1 do 80 mkw.	452	69	468	61	441	73	418	80	477	83
powyżej 80,1 mkw.	261	34	256	20	245	28	221	38	244	26
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 267	5 445	6 293	5 764	6 365	5 906	6 423	5 841	6 485	6 077
do 40 mkw.	7 182	6 371	7 140	6 524	7 175	6 819	7 236	6 607	7 330	7 079
od 40,1 do 60 mkw.	6 341	5 379	6 362	5 848	6 396	5 888	6 464	5 985	6 498	6 248
od 60,1 do 80 mkw.	6 013	5 196	6 021	5 220	6 113	5 385	6 143	5 366	6 220	5 611
powyżej 80,1 mkw.	5 812	4 895	5 898	4 836	5 994	5 226	6 090	5 410	6 170	5 184
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	15,1%	x	9,2%	x	7,8%	x	10,0%	x	6,7%	x
do 40 mkw.	12,7%	x	9,4%	x	5,2%	x	9,5%	x	3,5%	x
od 40,1 do 60 mkw.	17,9%	x	8,8%	x	8,6%	x	8,0%	x	4,0%	x
od 60,1 do 80 mkw.	15,7%	x	15,4%	x	13,5%	x	14,5%	x	10,9%	x
powyżej 80,1 mkw.	18,7%	x	22,0%	x	14,7%	x	12,6%	x	19,0%	x

Źródło: NBP

www.nbp.pl