

Grudzień 2015

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



Grudzień 2015

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

Jacek Łaszek
Hanna Augustyniak
Krzysztof Olszewski
Joanna Waszczuk

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

Analiza sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w III kwartale 2015 r.¹ prowadzi do następujących wniosków:

- **Rynek nieruchomości mieszkaniowych pozostawał zrównoważony**, mimo wejścia w fazę ożywienia w nowym cyklu. Podobnie jak w poprzednich kwartałach **na rynku nieruchomości komercyjnych, zwłaszcza biurowych, utrzymywała się natomiast nierównowaga** pomiędzy popytem na przestrzeń a zwiększającą się podażą, wynikającą z realizacji nowych projektów inwestycyjnych. Skutkowało to utrzymującą się na wysokim poziomie stopą pustostanów w sektorze biurowym.
- **Ceny ofertowe m kw. mieszkań na rynkach pierwotnych analizowanych miast wykazywały stabilizację. Ceny transakcyjne m kw. mieszkań na rynkach pierwotnych Warszawy i sześciu największych miast nieznacznie wzrosły, co było efektem sprzedaży większej liczby mieszkań droższych, głównie z lepszą lokalizacją. Ceny transakcyjne m kw. na rynkach wtórnych większości dużych miast były stabilne**, natomiast w Warszawie kolejny kwartał z rzędu notowano obniżanie się cen związane ze sprzedażą większej liczby mieszkań o słabszej jakości lub lokalizacji. We wszystkich analizowanych miastach ceny na rynku pierwotnym były wyższe niż na rynku wtórnym. Na skutek deflacji realne deflowane CPI średnie ceny transakcyjne m kw. mieszkania wykazywały nieznaczny wzrost zarówno w segmencie rynku pierwotnego, jak i wtórnego. Jedynie w Warszawie na rynku wtórnym obserwujemy niższą cenę realną mieszkania względem okresu napięć w III kwartale 2006 r. Ceny hedoniczne² na rynku wtórnym w Warszawie nieco wzrosły, co oznacza, że ceny porównywalnych mieszkań również nieco wzrosły. Na pozostałych rynkach miast wojewódzkich notowano stabilizację cen hedonicznych. Średnie stawki najmu mieszkań w dużych miastach (ofertowych i transakcyjnych) wykazały niewielki wzrost.
- **Średnie dostępności kredytów oraz mieszkań w dużych miastach zmniejszyły się w porównaniu do poprzedniego kwartału** na co wpłynęły stabilne ceny m kw. mieszkań, rosnące nominalne dochody gospodarstw domowych oraz nieco wyższe stopy procentowe nowych złotych kredytów mieszkaniowych. Średnia dostępność mieszkania w największych miastach wyniosła

1 Analiza przeprowadzona w niniejszej edycji *Informacji* opiera się na danych dostępnych do III kw. 2015 r. Z powodu opóźnień w dostępie do danych, niektóre wykresy zawierają informację do II kw. 2015 r. włącznie.

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

0,83 m kw. za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw, tj. była większa o 0,34 m kw. względem minimum z III kw. 2007 r.

- **Inwestycja mieszkaniowa** (bez liczenia kosztów transakcyjnych) **nadal jest krótkookresowo opłacalna**. Rentowność inwestycji mieszkaniowej jest wyższa niż 10 letnich obligacji skarbowych a także niż lokata bankowa oraz podobna do uzyskiwanej na rynku nieruchomości komercyjnych. Relacja kosztów obsługi kredytu mieszkaniowego do czynszu najmu nadal umożliwia finansowanie kosztów kredytu przychodami z najmu. Należy jednak pamiętać o ryzyku takiej inwestycji³ oraz niskiej płynności tego rodzaju aktywa.
- **Akcja kredytowa banków w segmencie kredytów mieszkaniowych była stabilna**. Stan zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu kredytów mieszkaniowych zmniejszył się, co było konsekwencją stabilnych wypłat kredytów złotych, stopniowych spłat kredytów mieszkaniowych walutowych oraz niższego kursu PLN/CHF w relacji do poprzedniego kwartału⁴. W strukturze walutowej kredytów mieszkaniowych w bankach od 2012 r. systematycznie maleje udział kredytów nominowanych w walutach obcych. Jest to zjawisko korzystne z punktu widzenia stabilności finansowej i makroekonomicznej, które wynika także z zaprzestania udzielania tych kredytów osobom nie otrzymującym regularnych dochodów w tej walucie⁵. Sprzedaż przez banki firmom windykacyjnym wierzytelności o obniżonej jakości wpłynęła na zmniejszenie udziału kredytów mieszkaniowych uznanych za zagrożone (ok. 3,3%).
- **Nadal utrzymywała się wysoka szacowana rentowność mieszkaniowych projektów inwestycyjnych**. Było to związane z korzystną dla deweloperów relacją cen mieszkań do niskich od kilku lat kosztów materiałów i robót budowlanych. Dane finansowe firm deweloperskich wskazują z reguły na niską rentowność ich działalności, co znajduje także odzwierciedlenie w notowaniach giełdowych największych spółek z branży. Szacowana rentowność projektów deweloperskich w budownictwie mieszkaniowym utrzymywała się jednak na dobrym poziomie, co potwierdza rozpoczynanie i wprowadzanie na rynek kolejnych nowych projektów inwestycyjnych. Kolejny kwartał malała także liczba bankructw w branży deweloperskiej.
- **Rosła liczba kontraktów na budowę nowych mieszkań oraz liczba mieszkań, których produkcja jest w toku**. Wysokie szacowane marże zysku deweloperskiego i stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych oraz wysoki popyt przyczyniały się do istotnego wzrostu liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań, mieszkań których budowę rozpoczęto oraz mieszkań oddanych do użytkowania. Odnotowano ich wzrost względem trzech kwartałów w 2014 r. odpowiednio o 17,8 tys. (+14,8% r/r), o 13,5 tys. (+11,8% r/r) oraz o 1,4 tys. (+1,4% r/r).

3 Inwestycja w mieszkanie na wynajem podlega ryzykom tj. ponoszenie kosztów utrzymania lokalu przy braku najemcy, braku wpływów z czynszu od nieuczciwego lokatora (obowiązywanie ustawy o ochronie lokatora).

4 W III kwartale br. kurs wymiany złotego na franka szwajcarskiego był niższy od obserwowanego w poprzednim kwartale, co wpłynęło na zmniejszenie stanu należności gospodarstw domowych z tytułu kredytów mieszkaniowych denominowanych we franku szwajcarskim, wyrażonego w złotych.

5 Zapis Rekomendacji S, w części *Identyfikacja, pomiar i ocena ryzyka ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie* (rekomendacja 6.1) stanowi „Bank powinien udzielać klientom detalicznym kredytów zabezpieczonych hipotecznie wyłącznie w walucie, w jakiej uzyskują oni dochód, także w przypadku klientów o wysokich dochodach”.

- **Zapas niesprzedanych gotowych mieszkań oraz nowych kontraktów na ich budowę na sześciu największych rynkach w Polsce ponownie zwiększył się w omawianym kwartale** (o ok. 2,9 tys. mieszkań). Wysoka podaż nowych kontraktów na budowę mieszkań nie została zabsorbowana przez rynek mimo wysokiego popytu, związanego częściowo z dyskontowaniem efektu niskich stóp procentowych. W przeciwnym kierunku działała podwyżka wkładu własnego przy kredycie mieszkaniowym⁶. Wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym (liczony jako liczba mieszkań będących w ofercie na koniec kwartału w relacji do średniej sprzedaży z ostatniego roku) w sześciu największych miastach nieznacznie zmniejszył się. Deweloperzy w dalszym ciągu dobrze dopasowują strukturę wielkości mieszkań do popytu, w odróżnieniu od rynku wtórnego, gdzie podaż wynika ze struktury zasobu mieszkaniowego.
- **Limity maksymalnych cen m kw. mieszkań dopuszczonych do rządowego programu subsydiów MDM w III kwartale br. pozostały bez zmian na sześciu największych rynkach oraz nieco wzrosły w dziesięciu miastach.** Analizy pokazują, że limity cenowe obowiązujące w programie obciążone są dużą uznaniowością. Ustalone limity w przypadku Krakowa zmniejszyły szacunek rocznej stopy zwrotu z projektów deweloperskich sprzedawanych w ramach tego programu z 11% do 9%, utrzymały w Gdańsku oraz Wrocławiu na poziomie odpowiednio ok. 14% i 7%, a dla Warszawy zmniejszyły z 11% do 10%. Rosną wypłaty dla gospodarstw domowych z tytułu tego programu. Od początku 2014 r. spośród 31,7 tys. złożonych wniosków o dopłatę do nabycia mieszkania zaakceptowano 20,5 tys. wniosków (64,7%), z dofinansowaniem w kwocie 470,9 mln zł. Wobec **rozszerzenia programu MDM o mieszkania z rynku wtórnego**⁷ wprowadzonego w III kwartale br. można oczekiwać zwiększenia zainteresowania programem w kolejnych kwartałach jego obowiązywania. **Zaczyna wygasać dofinansowanie oprocentowania pierwszych kredytów udzielonych w ramach programu RNS.** Powinno oznaczać to wzrost wysokości rat dla kredytobiorców, jednak dzięki historycznie niskim stopom procentowym nie powinno stanowić to istotnego problemu dla obsługi tych kredytów.
- **Nadal obserwowano niską wartość nieruchomości komercyjnych**, co odzwierciedlają niskie wyceny udziałów w funduszach inwestycji zamkniętych inwestujących w nieruchomości komercyjne w Polsce. **Systematycznie notuje się wysoką stopę pustostanów** na warszawskim rynku biurowym, która na koniec analizowanego okresu wynosiła ok. 14%. **Deweloperzy budują wciąż nowe budynki biurowe**, pomimo że popyt nie rośnie.

⁶ Zgodnie z zapisem w Rekomendacji S (pkt 15.7) dla ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powstałych w okresie od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. wartość wskaźnika LtV nie powinna przekraczać poziomu 90%.

⁷ W dniu 1.09.2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 17.08.2015 r. poz. 1194).

Poniższe wykresy opisują najważniejsze zjawiska, które wystąpiły na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce w III kwartale 2015 r. Wykresy prezentują:

- 1) ceny mieszkań (wykresy 1–13),
- 2) dostępność mieszkania, dostępność kredytu, kredytową dostępność mieszkania, opłacalność inwestycji w mieszkanie (wykresy 14–19),
- 3) wypłaty kredytów mieszkaniowych i stopy procentowe (wykresy 20–27),
- 4) operacyjną zyskowność mieszkań i projektów deweloperskich, koszty produkcji budowlano-montażowej oraz sytuację ekonomiczną deweloperów w Polsce (wykresy 28–44),
- 5) budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w Polsce (wykresy 45–58),
- 6) politykę mieszkaniową (wykresy 59-72),
- 7) nieruchomości komercyjne (wykresy 73-75).

Analiza cen mieszkań, ofertowych, transakcyjnych oraz hedonicznych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz stawek najmu mieszkań bazuje na danych pozyskiwanych w ramach badania ankietowego rynku mieszkaniowego Baza Rynku Nieruchomości (BaRN)⁸. Z kolei w ramach badania ankietowego rynku nieruchomości komercyjnych Baza Rynku Nieruchomości Komercyjnych (BaNK) zbierane i analizowane są dane dot. czynszów oraz cen ofertowych i transakcyjnych nieruchomości komercyjnych.

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

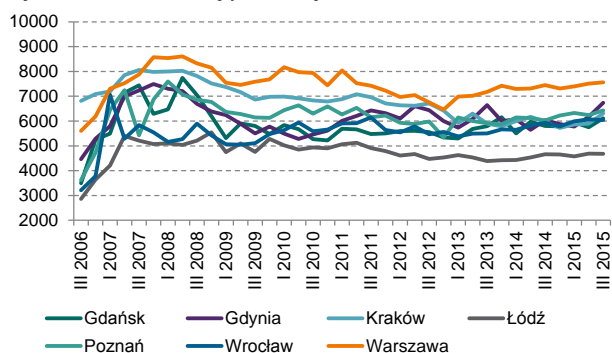
⁸ Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski na 2015 r. zostało ogłoszone Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie Programu Badań Statystycznych Statystyki Publicznej na rok 2015 (Dz. U. z 2014 r., poz. 1330) pod nr 1.26.09(073). Obowiązek przekazywania danych statystycznych wynika z art. 30 pkt 3 Ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2012 r. poz. 591) oraz przywołanego rozporządzenia Rady Ministrów. Wzór formularzy sprawozdawczych na 2015 r. został ogłoszony Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 marca 2015 r. w sprawie określenia wzorów formularzy sprawozdawczych, objaśnień co do sposobu ich wypełniania oraz wzorów kwestionariuszy i ankiet statystycznych stosowanych w badaniach statystycznych ustalonych w programie badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2015 (Dz U. z 2015 r. poz. 561). Ponieważ jest to badanie prowadzone przez NBP, bank zamieszcza ankiety na swojej stronie internetowej. W III kwartale 2015 r. zebrano ok. 95,5 tys. rekordów, w tym ok. 23,7% dotyczących transakcji oraz 76,3% dotyczących ofert. Łącznie w bazie zebrano ponad 1,5 mln rekordów, z 19,5% udziałem transakcji oraz 80,5% ofert.

Wykaz skrótów

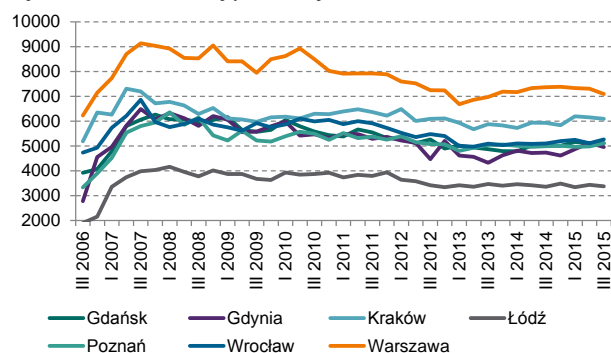
5M	5 miast: Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
6M	6 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
7M	7 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław
10M	10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra
BaNK	Baza Rynku Nieruchomości Komercyjnych
BaRN	Baza Rynku Nieruchomości
BIK	Biuro Informacji Kredytowej
CPI	Consumer Price Index
DFD	Duża firma deweloperska
GD	Gospodarstwa domowe
GUS	Główny Urząd Statystyczny
IRR	Internal Rate of Return
EURIBOR	Euro Interbank Offer Rate
KNF	Komisja Nadzoru Finansowego
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
LIBOR	London Interbank Offered Rate
LTV	Loan-to-Value
MDM	Mieszkanie dla Młodych
MSSF	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej
NBP	Narodowy Bank Polski
RNS	Rodzina na Swoim
RP	Rynek pierwotny mieszkań
PSR	Polskie Standardy Rachunkowości
RW	Rynek wtórny mieszkań
ROE	Return on Equity
WIBOR	Warsaw Interbank Offered Rate
WIG20	Indeks grupujący 20 spółek z GPW o najwyższej wartości akcji pozostających w wolnym obrocie
ZKPK	Zakumulowany indeks zmiany kryteriów polityki kredytowej banków

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

Wykres 1 Transakcyjne ceny m kw. mieszkań na RP



Wykres 2 Transakcyjne ceny m kw. mieszkań na RW

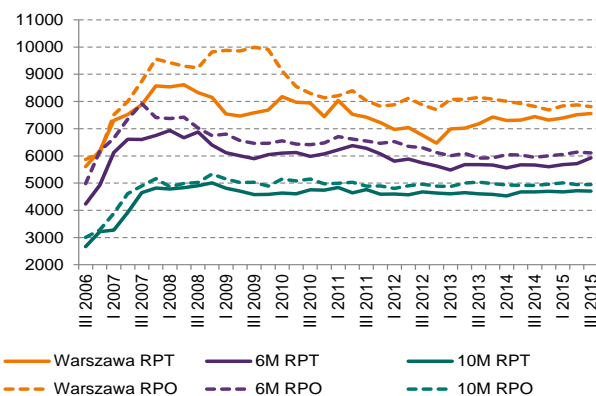


Uwaga: baza cen mieszkań NBP (BaRN) istnieje od III kw. 2006 r.; opis bazy w raporcie rocznym za 2014 r.

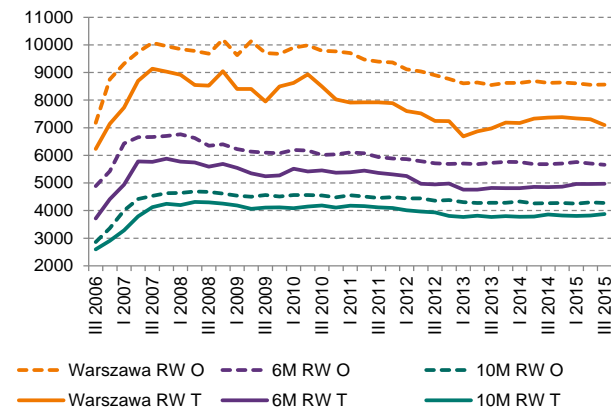
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

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



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

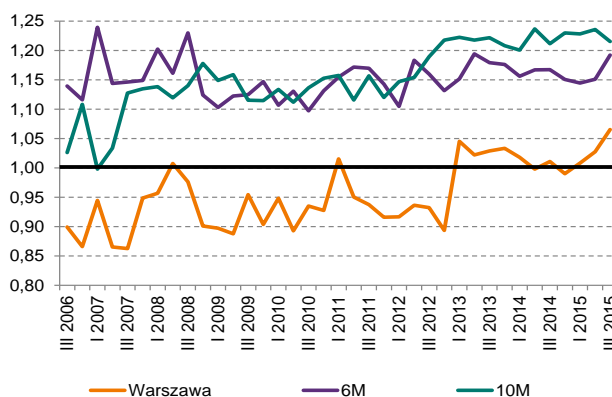


Uwagi do wykresów 3–13: cena ważona udziałem mieszkań w zasobie rynkowym; dla Warszawy cena średnia, 6M to miasta: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław; 10M to miasta: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra.

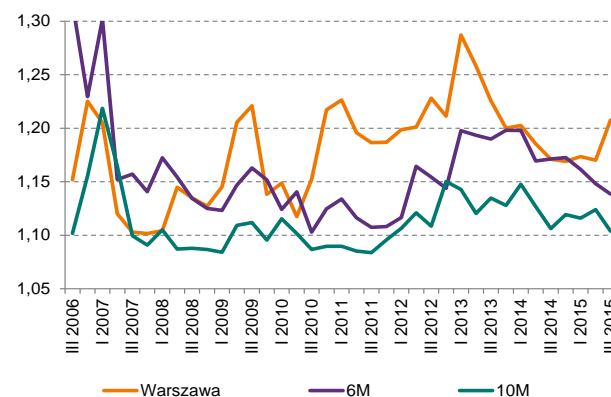
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

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



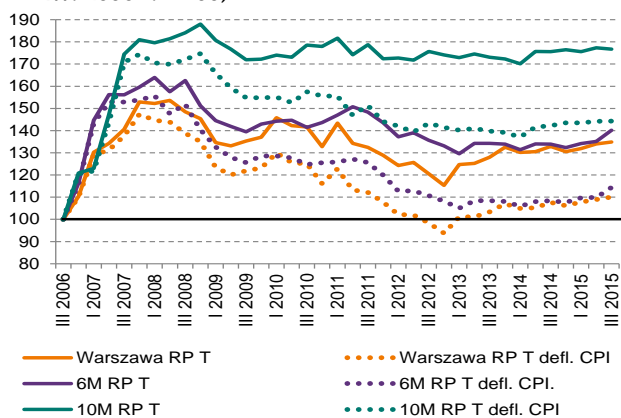
Wykres 6 Relacja średniej ważonej ceny ofertowej do transakcyjnej m kw. mieszkania na RW



Źródło: NBP.

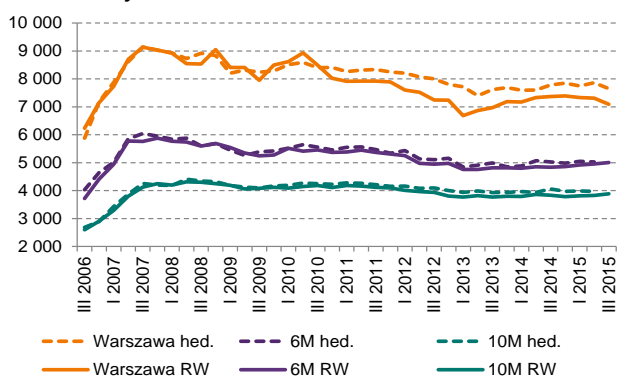
Źródło: NBP.

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



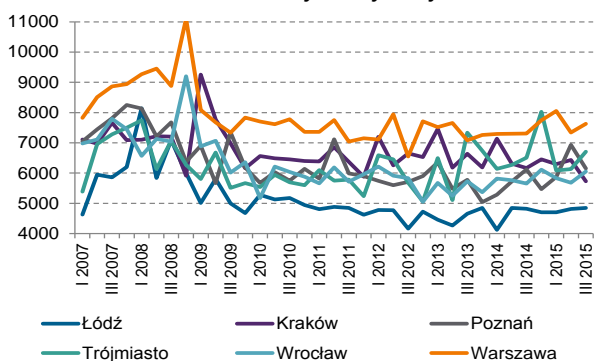
Źródło: NBP, AMRON, GUS.

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



Źródło: NBP.

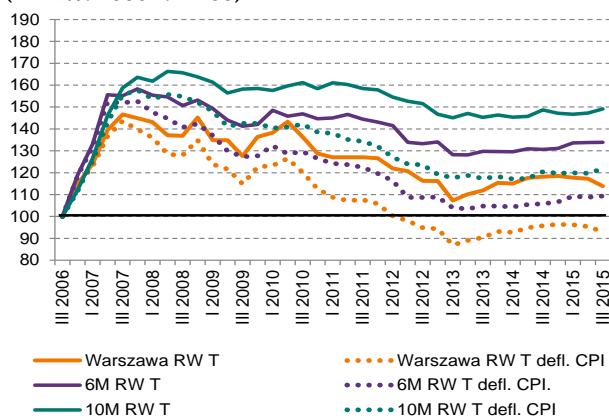
Wykres 11 Średnie ofertowe ceny m kw. nowych kontraktów mieszk. na RP na wybranych rynkach



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

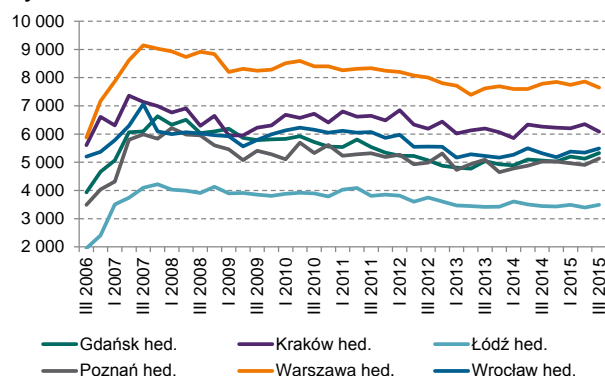
Źródło: Real Estate Advisory System (REAS).

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



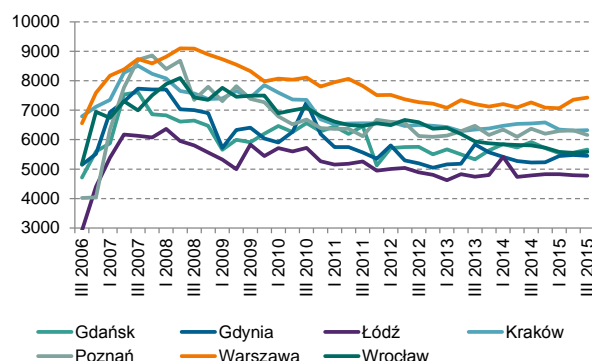
Źródło: NBP, AMRON, GUS.

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



Źródło: NBP.

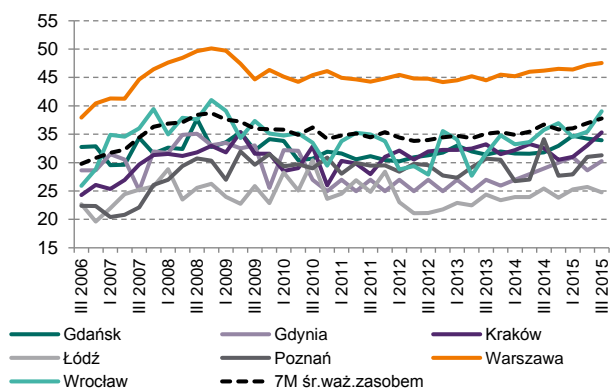
Wykres 12 Średnie ofertowe ceny m kw. mieszkań na RP w 7 miastach



Uwaga: ceny zbierane ze wszelkich dostępnych źródeł.

Źródło: PONT Info Nieruchomości.

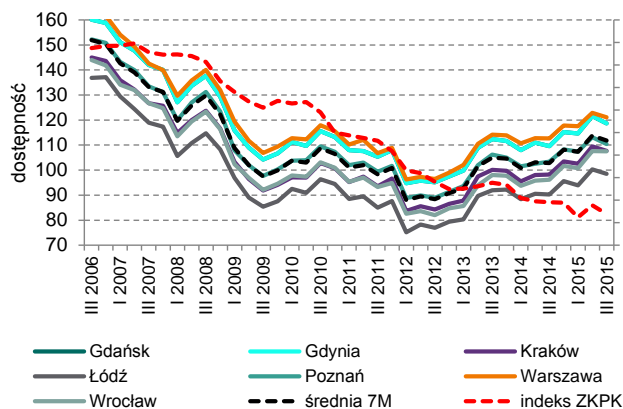
Wykres 13 Średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki najmu m kw. mieszkania w 7 miastach



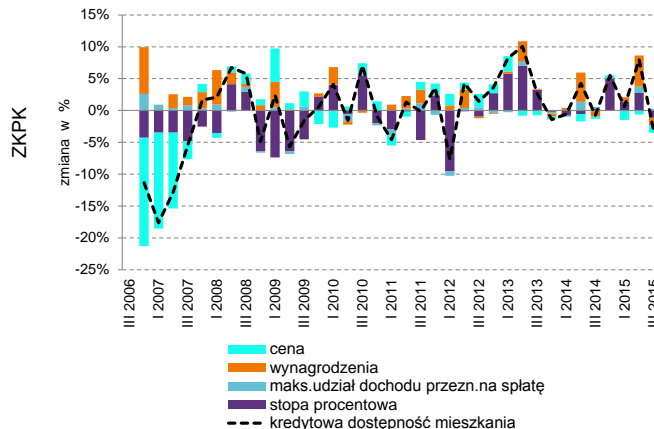
Źródło: NBP.

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

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



Wykres 15 Kwartalne zmiany kredytowej dostępności mieszkania średniej dla 7M oraz siła i kierunki wpływu poszczególnych składowych



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

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

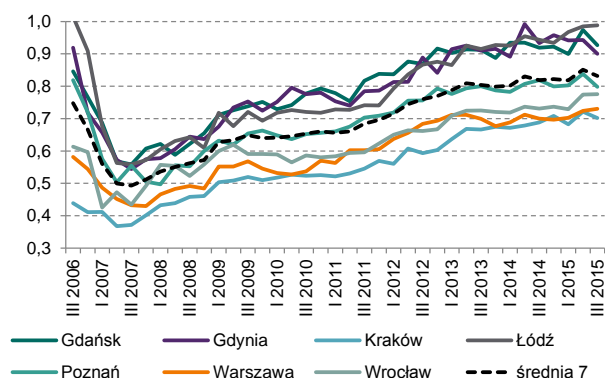
Kredytowa dostępność mieszkania – miara określająca liczbę metrów kwadratowych mieszkania, które można zakupić z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego przy przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku (GUS), z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (stopa procentowa, okres amortyzacji, minimalne wynagrodzenie jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych) przy średniej cenie transakcyjnej mieszkania (40% z RP i 60% z RW) na danym rynku (BaRN). Na wykresie przedstawiono kwartalne przyrosty wskaźnika. Do analizy wpływu poszczególnych jego składowych wykorzystano przyrosty ich logarytmów naturalnych.

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

Źródło: NBP, GUS.

Źródło: NBP, GUS.

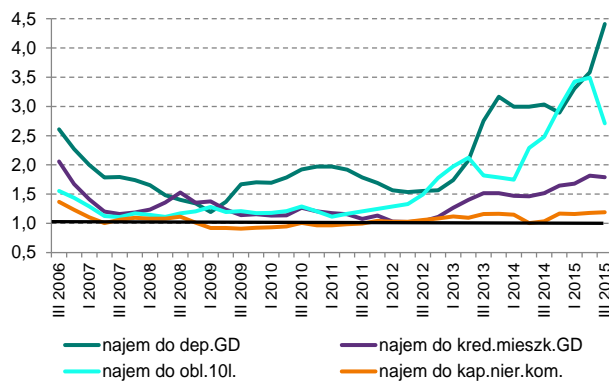
Wykres 16 Dostępność mieszkania w m kw. za przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw



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

Źródło: NBP, GUS.

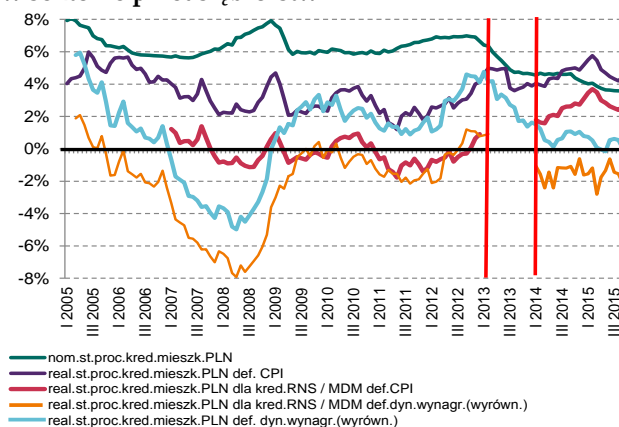
Wykres 18 Oplącalność wynajmu mieszkania (śr. w 7 miastach) wobec depozytów, kredytów. mieszk., 10-letnich oblig. skarbowych oraz stopy kapitalizacji nieruchomości komerc. (biur i pow. handlowych)



Uwaga: wartości powyżej 1 oznacza większą oplącalność 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.

Źródło: NBP, GUS.

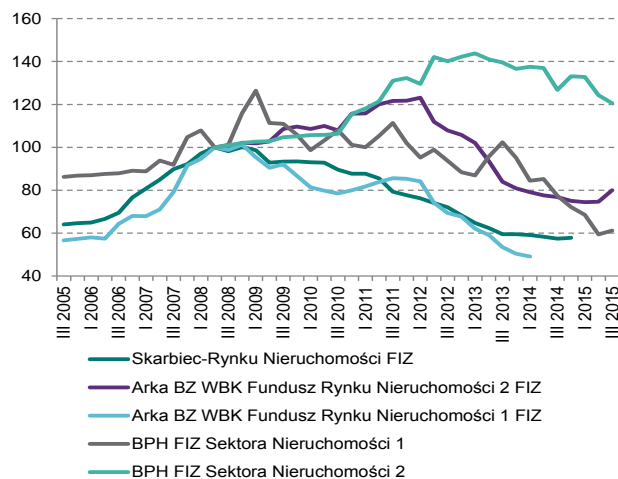
Wykres 17 Koszty kredytu mieszkaniowego dla konsumenta deflowane CPI lub dynamiką wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw



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

Źródło: NBP, GUS, BGK.

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

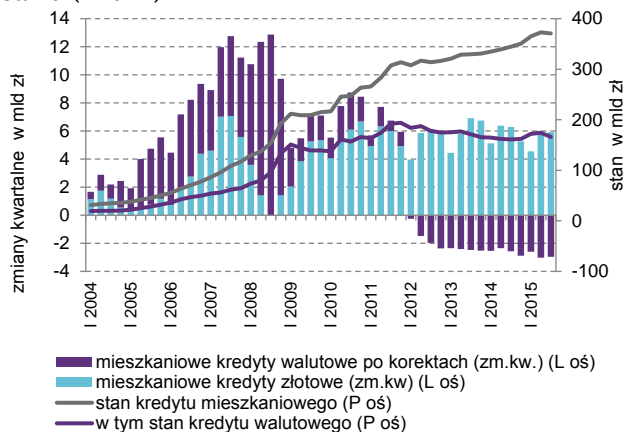


Uwaga: w przypadku funduszy Arka BZ WBK oraz Skarbiec wycena dotyczy końca stycznia, kwietnia, lipca oraz października a prezentowana jest jako kwartalna.

Źródło: strony internetowe funduszy inwestycji zamkniętych.

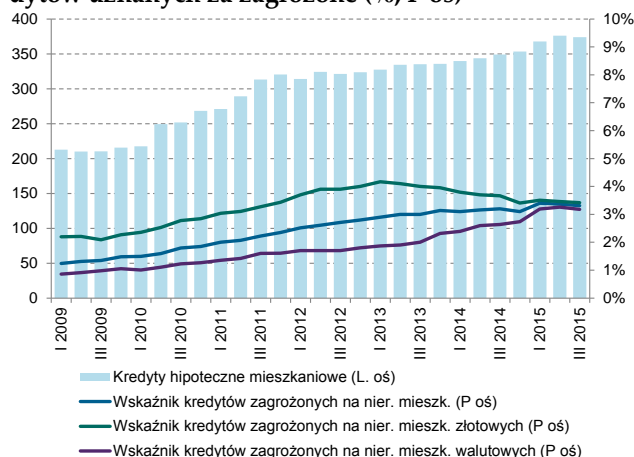
3. Wypłaty kredytów mieszkaniowych, stopy procentowe

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



Źródło: NBP.

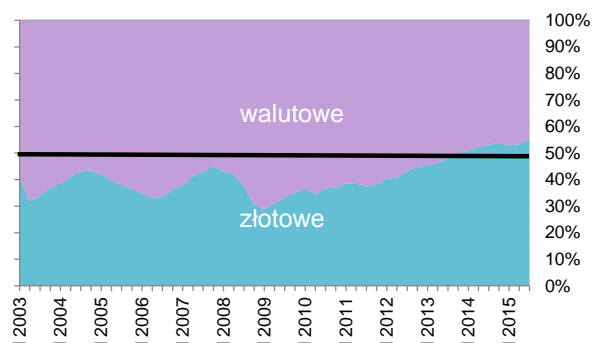
Wykres 22 Kredyty gospodarstw domowych na nieruchomości mieszkaniowe (w mld zł, L oś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (% , P oś)



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

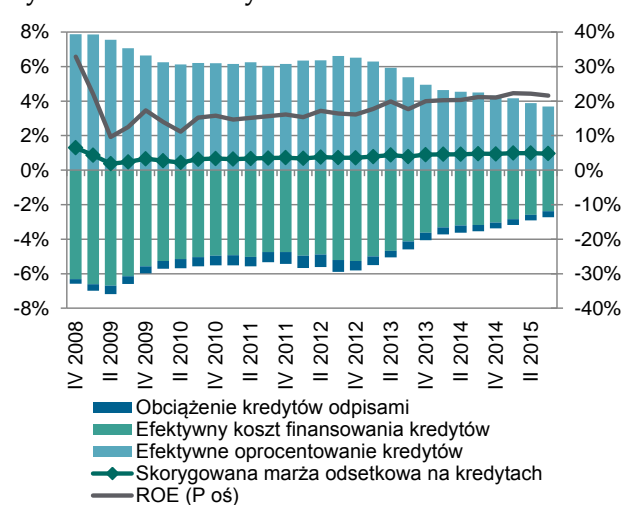
Źródło: NBP.

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



Źródło: NBP.

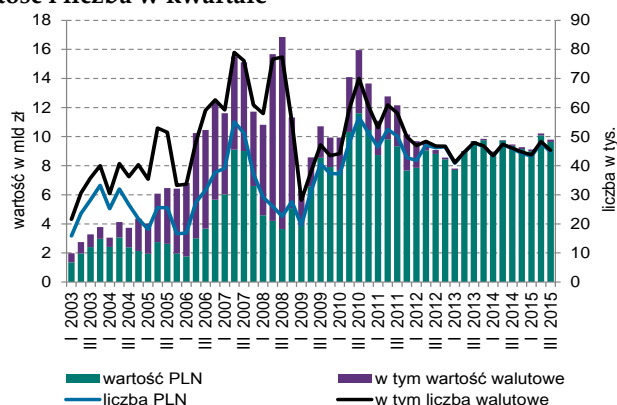
Wykres 23 Szacunkowa zyskowość złotych kredytów mieszkaniowych dla banków w Polsce



Uwaga: przychody i koszty związane z portfelem kredytów mieszkaniowych. Szacunkowe ROE liczone jest jako skorygowana marża odsetkowa przy kredytach mieszkaniowych w stosunku do minimalnego wymaganego kapitału własnego. Minimalny wymagany kapitał własny oszacowany jest na podstawie szacunków LTV z danych AMRON oraz wymogów kapitałowych dla kredytów mieszkaniowych ustalonych przez KNF. Skorygowana marża odsetkowa to wynik dodawania wszelkich dochodów oraz odjęcia wszelkich kosztów. Efektywny koszt finansowania został obliczony na podstawie stopy WIBOR przez dodanie szacunkowych kosztów związanych z finansowaniem się banku.

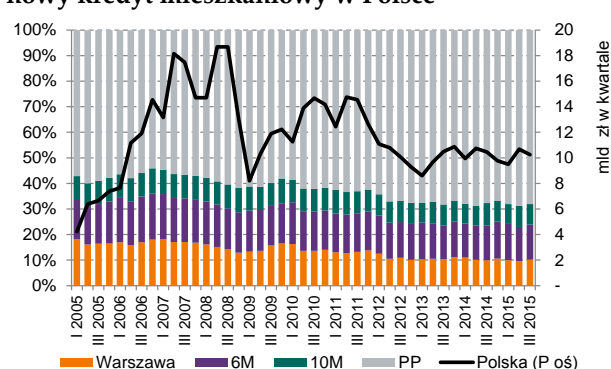
Źródło: NBP.

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



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

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



Źródło: BIK.

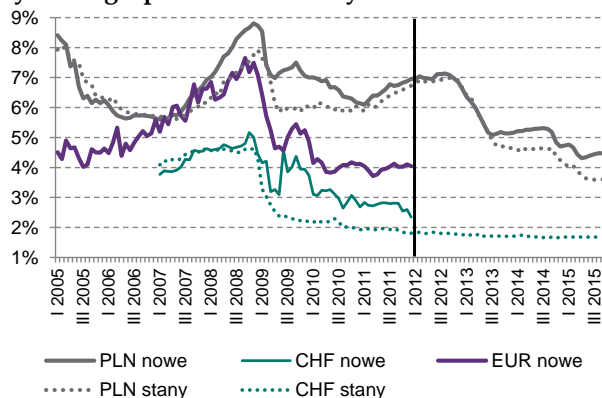
Tabela 1 Szacunek wypłat brutto kredytów mieszkaniowych dla gosp. domowych w Polsce oraz szacunek gotówkowych i kredytowych zakupów mieszkań deweloperskich na 7 największych rynkach (w mln zł)

Data	Szacunkowa wypłata kredytów mieszkaniowych w Polsce	Szacunkowa wartość transakcji mieszkaniowych na RP w 7 miastach	Szacunek wypłat kredytów wraz z udziałem własnym na zakup mieszkania na RP w 7 miastach	Szacunek zakupów gotówkowych mieszkań na RP w 7 miastach	Szacunkowy udział zakupów gotówkowych mieszkań na RP w 7 miastach
I 2012	5 385	2 703	922	1 781	0,66
II 2012	7 325	2 791	1 254	1 537	0,55
III 2012	7 661	2 512	1 312	1 200	0,48
IV 2012	7 441	2 882	1 274	1 608	0,56
I 2013	6 295	2 597	1 121	1 476	0,57
II 2013	7 867	2 897	1 428	1 469	0,51
III 2013	9 140	3 457	1 690	1 767	0,51
IV 2013	9 084	3 989	1 773	2 215	0,56
I 2014	7 571	3 998	1 478	2 520	0,63
II 2014	8 899	3 794	1 737	2 057	0,54
III 2014	8 894	3 811	1 736	2 075	0,54
IV 2014	8 122	4 059	1 585	2 474	0,61
I 2015	7 570	4 209	1 478	2 731	0,65
II 2015	9 022	4 680	1 761	2 919	0,62
III 2015	9 232	4 964	1 802	3 162	0,64

Uwaga: szacunek opiera się na następujących założeniach: szacunek nowo udzielonych kredytów w Polsce w poszczególnych kwartałach bazował na przyrostach salda kredytów dla gospodarstw domowych skorygowanych o amortyzację kredytów i przepływy pomiędzy portfelem walutowym a złotowym, dostępnych w sprawozdawczości NBP. Uwzględniono cały system bankowy oraz SKOK-i. Szacunkową wartość rynku pierwotnego 7 miast (Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław) obliczono poprzez przemnożenie średniej ceny mieszkania przez jego średnią wielkość w m kw. oraz liczbę sprzedanych mieszkań (w oparciu o dane firmy REAS). Na podstawie danych ZBP przyjęto, że wartość nowo udzielonych kredytów na zakup mieszkań na rynkach pierwotnych 7 miast w 2012 r. stanowiła 50% wartości kredytów mieszkaniowych w tych miastach, natomiast pod koniec 2013 r. udział ten wynosił ok. 57%. Szacunek transakcji gotówkowych stanowi różnicę wartości transakcji na rynku 7 miast oraz wypłat kredytów wraz z udziałem własnym. 7 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław. Dane cenowe za wszystkie okresy zostały zaktualizowane.

Źródło: NBP.

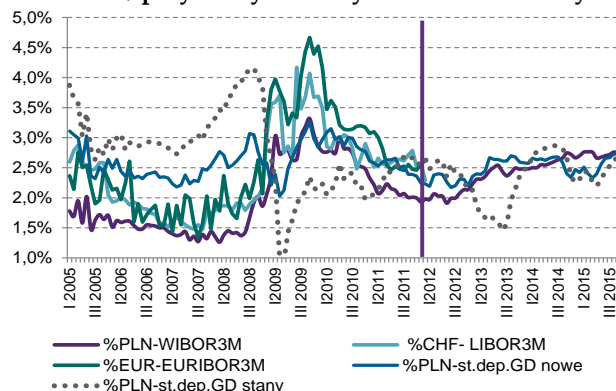
Wykres 26 Stopy procentowe kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w Polsce



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

Źródło: NBP.

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

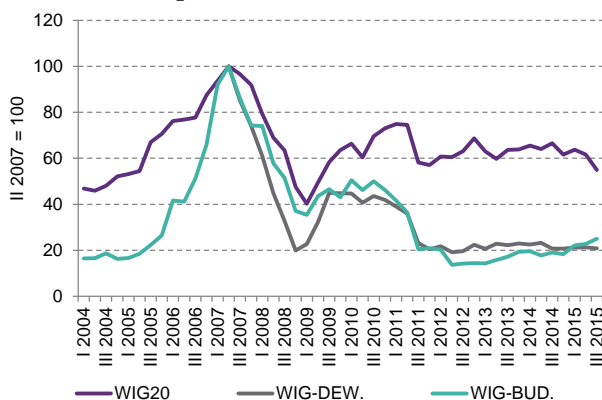


Uwaga: marżę bankową stanowi różnica między stopą kredytu mieszkaniowego (wg danych NBP) a LIBORCHF3M lub EURIBOR3M lub WIBOR3M.

Źródło: NBP.

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

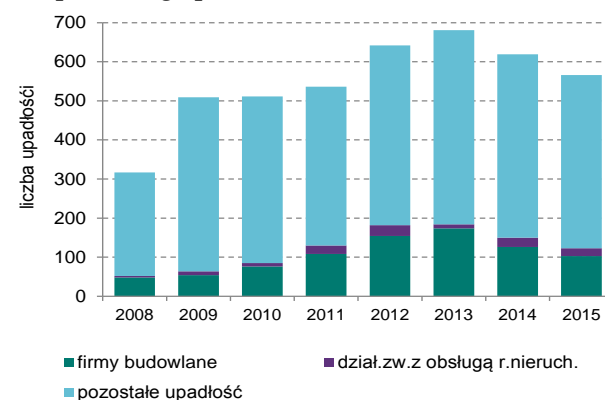
Wykres 28 Przeskalowane indeksy giełdowe: WIG20 oraz dla dewelop. i firm budow. (II kw. 2007 = 100)



Uwaga: dane zostały znormalizowane, II kwartał 2007 r. = 100. WIG deweloperów notowany jest od II kwartał 2007 r. III 2015 stan na 6 listopada br.

Źródło: Giełda Papierów Wartościowych.

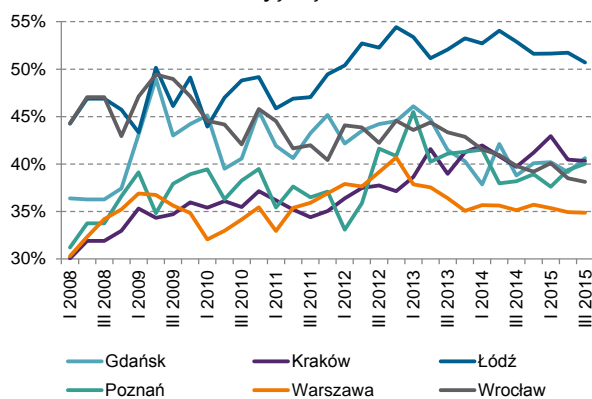
Wykres 29 Liczba upadłości w branżach (stan na koniec pierwszego półrocza)



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

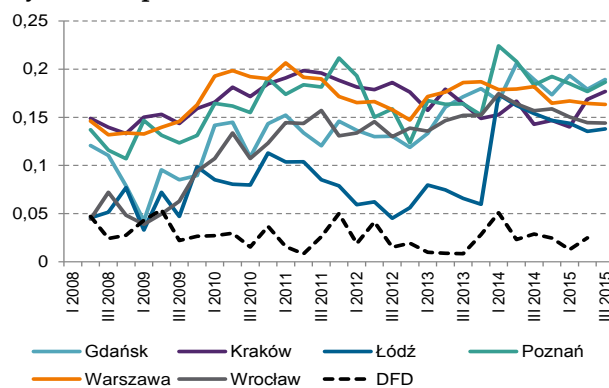
Źródło: Coface Poland.

Wykres 30 Udział kosztów bezpośrednich budowy m kw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1121⁹) w cenie transakcyjnej RP



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

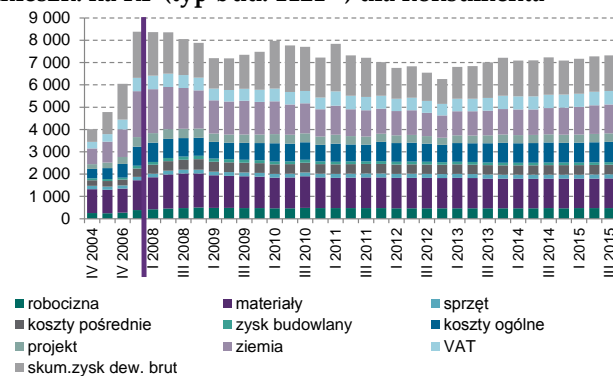
Wykres 31 Stopa zwrotu z kapitału własnego z projektów inwestycyjnych w największych miastach a rzeczywista stopa zwrotu DFD*



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

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

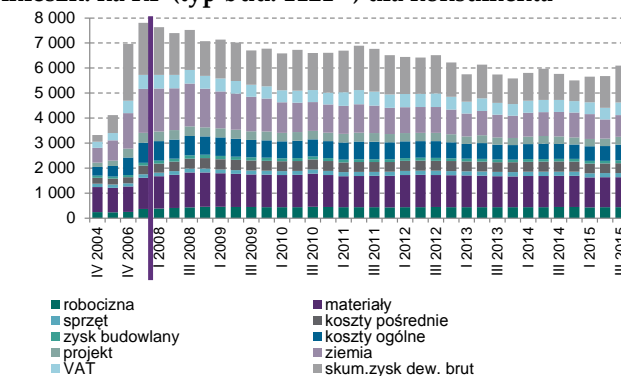
Wykres 32 Warszawa – struktura ceny m kw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1121 %) dla konsumenta



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

Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

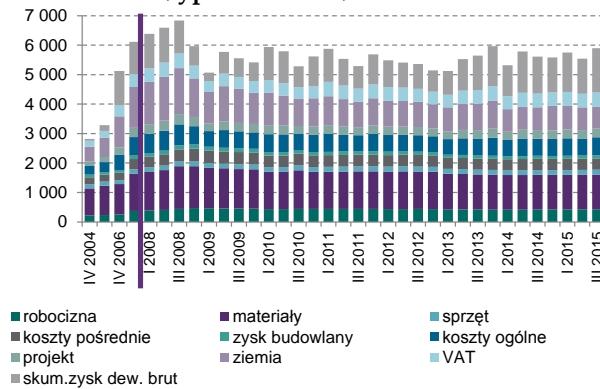
Wykres 33 Kraków - struktura ceny m kw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1121 %) dla konsumenta



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

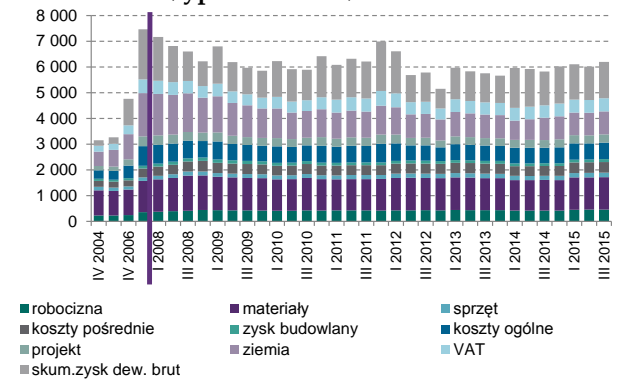
⁹ **Budynek (typ 1121)** monitorowany przez NBP od II połowy 2004 r.: przeciętny mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem oraz pomieszczeniami usługowymi na parterze; konstrukcja tradycyjna (nadziemna część murowana z cegieł ceramicznych). Przyjęto dla uproszczenia, że koszt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

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



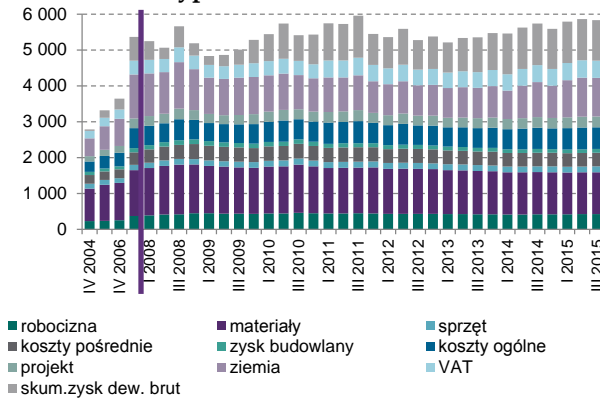
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

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



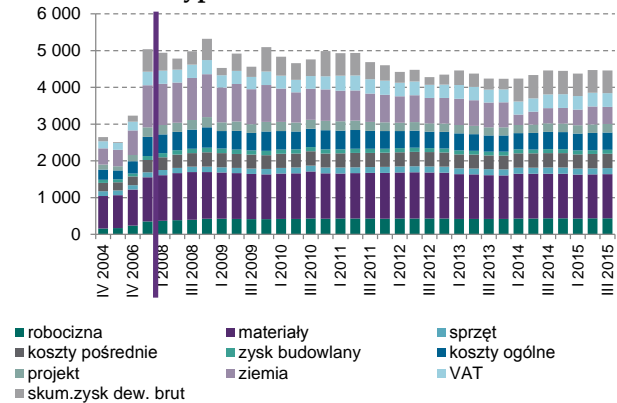
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

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



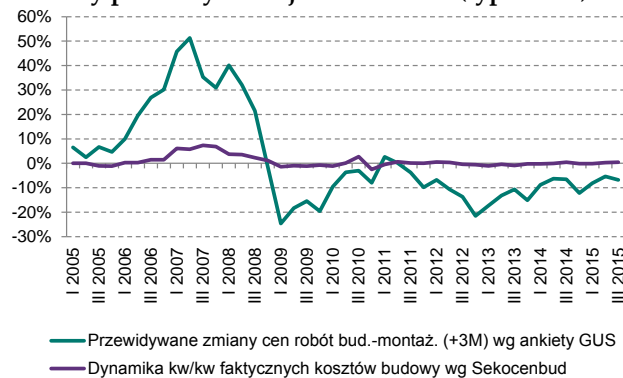
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

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



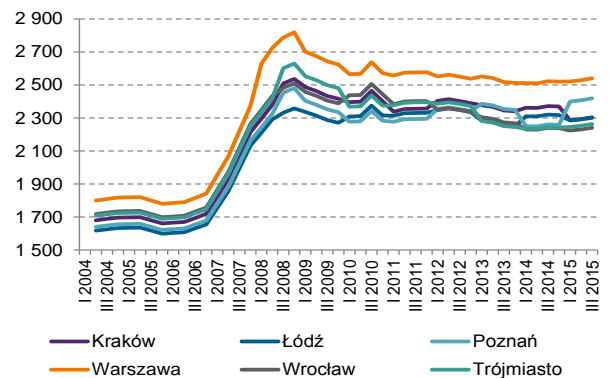
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

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



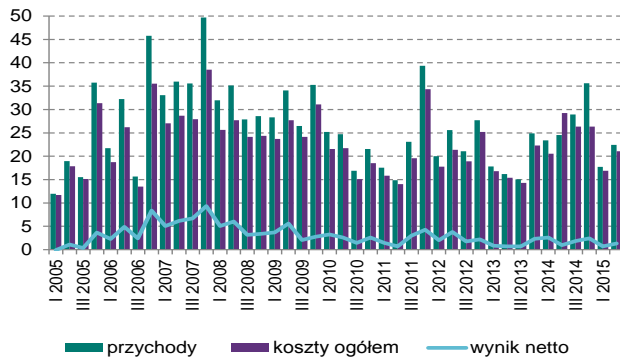
Źródło: NBP na podstawie danych GUS (ankieta dot. koniunktury), Sekocenbud.

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



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

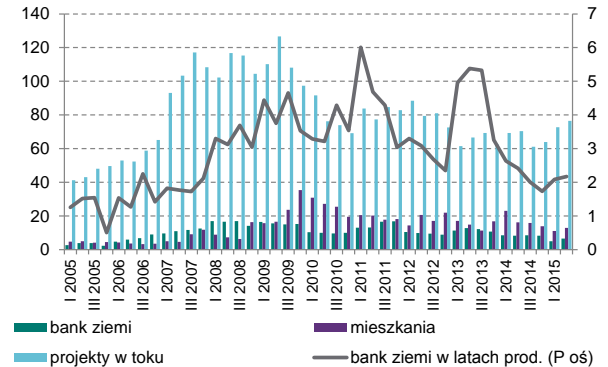
Wykres 40 Wskaźniki ekonomiczne DFD



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

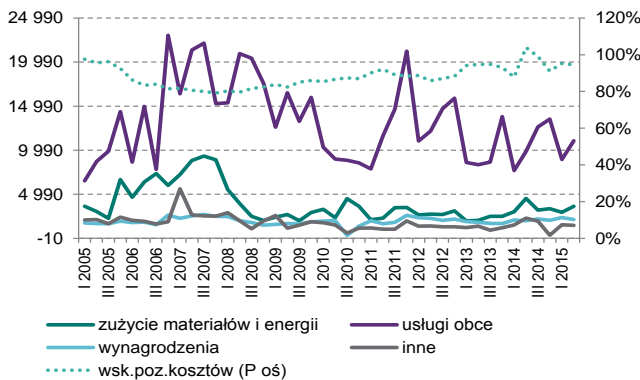
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 41 Sytuacja DFD



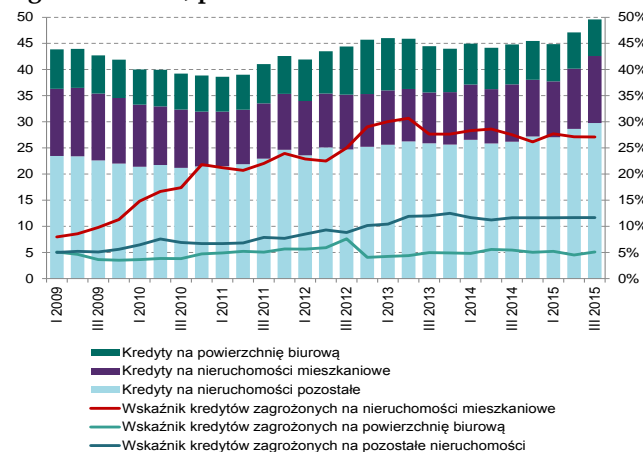
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 42 Koszty przeciętnej dużej firmy deweloperskiej (DFD)



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

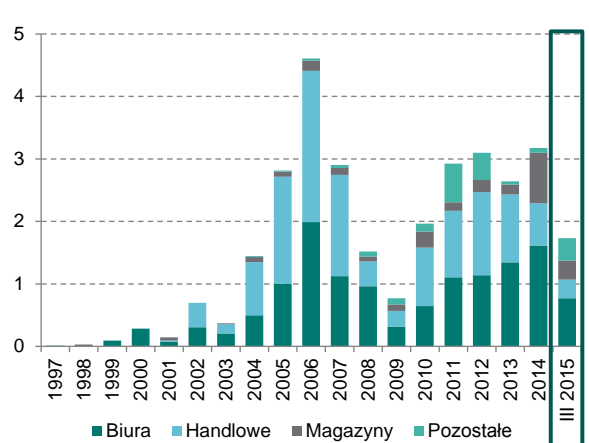
Wykres 43 Kredyty przedsiębiorstw na nieruchomości (w mld zł, lewa oś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (w %, prawa oś)



Uwaga: dane bez BGK.

Źródło: NBP.

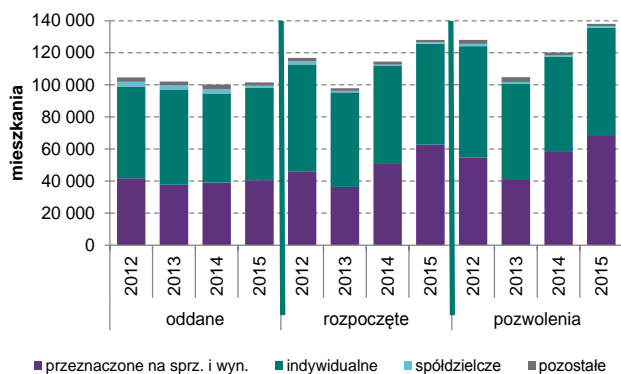
Wykres 44 Wartość transakcji inwestycyjnych (mld euro)



Źródło: Comparables.pl.

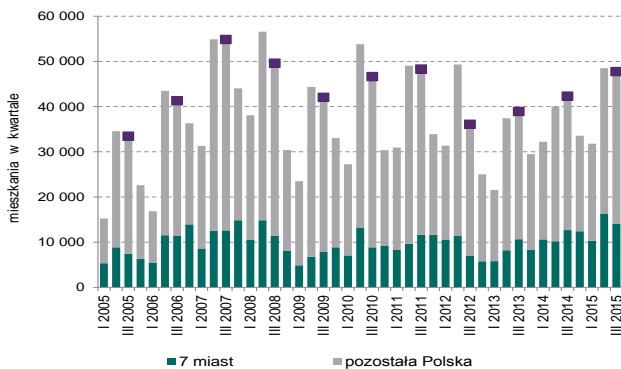
5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w Polsce w wybranych miastach

Wykres 45 Struktura inwestorów w bud. miesz. W Polsce w trzech kwartałach w latach 2012–2015



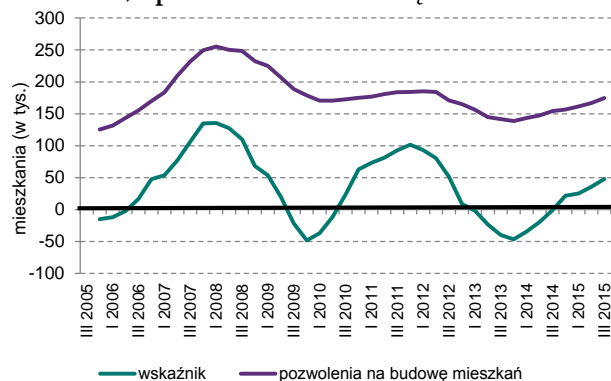
Źródło: GUS.

Wykres 47 Mieszkania, których budowę rozpoczęto w Polsce, w kwartałach



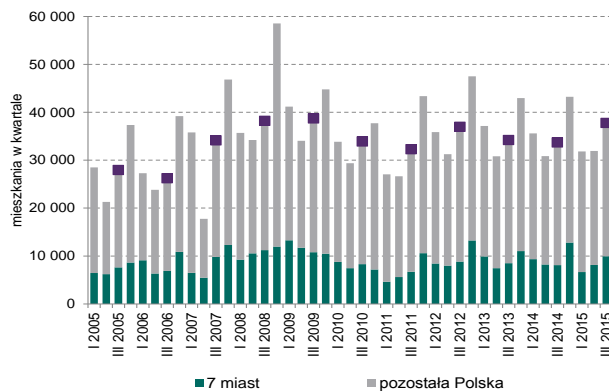
Źródło: GUS.

Wykres 49 Wskaźnik koniunktury produkcji mieszkań w Polsce (mieszkania rozpoczęte minus mieszkania oddane) i pozwolenia na budowę mieszkań



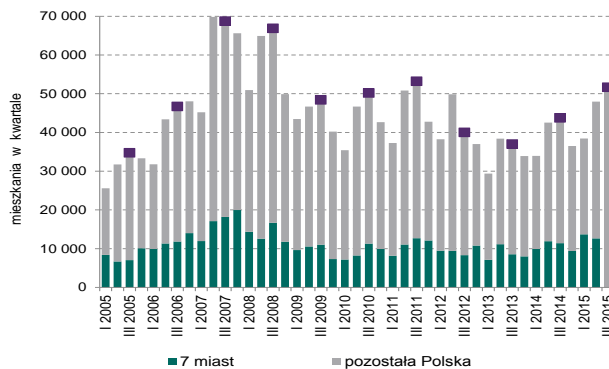
Uwaga: wartości kroczące za kolejne cztery kwartały. Źródło: NBP na podstawie PABB i GUS.

Wykres 46 Mieszkania oddane do użytkowania w Polsce, w kwartałach



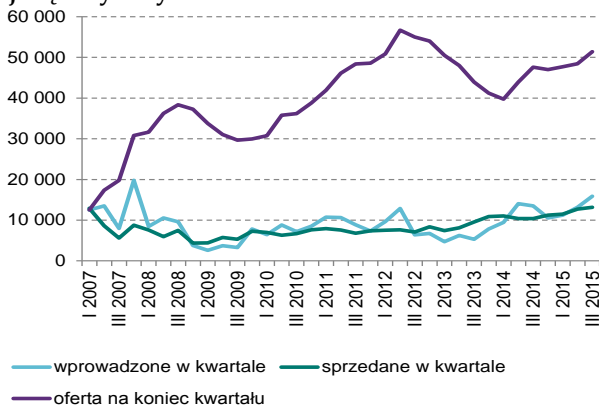
Uwaga do wykresów 46–48: fioletowym kwadratem zaznaczono wyłącznie trzecie kwartały. Źródło: GUS.

Wykres 48 Pozwolenia wydane na budowę mieszkań w Polsce, w kwartałach



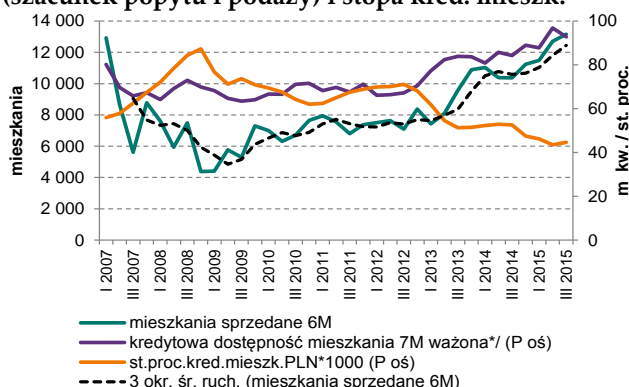
Źródło: GUS.

Wykres 50 Liczba mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w 6 największych rynkach mieszk.* w Polsce



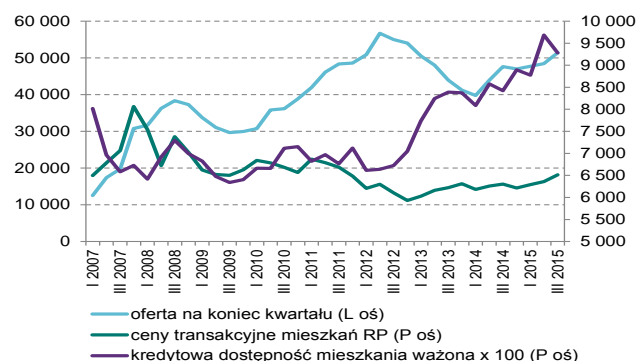
*Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Łódź. Źródło: REAS.

Wykres 51 Dostępność kredytowa mieszkania a mieszkania sprzedane na RP w 7 miastach Polski* (szacunek popytu i podaży) i stopa kred. mieszk.



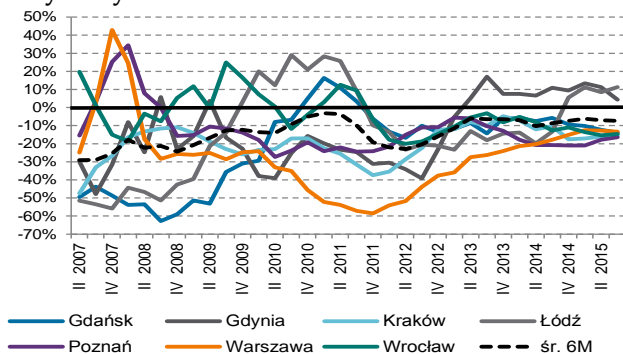
*Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Warszawa, Wrocław. Kredytowa dostępność ważona strukturą walutową kwartalnego przyrostu kredytu mieszkaniowego. Źródło: NBP na podstawie REAS.

Wykres 52 Podaż mieszkań*/, popyt mieszkaniowy **/ i ceny mieszkań w 7 największych miastach



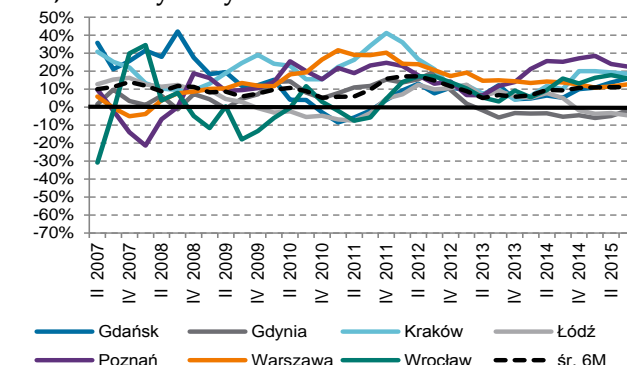
Uwaga: */podaż=nadwyżka mieszkań w 6 największych rynkach w Polsce), **/popyt=dostępność kredytowa w m kw. (x 100). Źródło: NBP na podstawie REAS.

Wykres 53 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni ≤ 50 m kw., RP w wybranych miastach Polski

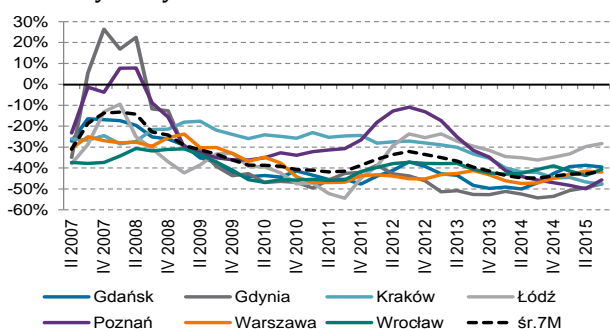


Uwaga: wykres 53 przedstawia procentowe, krótkookresowe niedopasowanie podaży (oferty deweloperskie mieszkań) i szacunkowego popytu (transakcje) względem wielkości mieszkania na RP, wg danych z bazy BaRN. Niedopasowanie liczone jest jako relacja udziału liczby mieszkań o powierzchni użytkowej do 50 m kw., będących w ofercie, do udziału liczby transakcji, których przedmiotem są mieszkania o powierzchni do 50 m kw. (średnia z 4 ostatnich kwartałów). Wynik dodatni (powyżej czarnej linii) świadczy o nadmiarze mieszkań o danej wielkości, ujemny natomiast o niedoborze. Wykres 54 jest analogiczny. Wykresy 55-56 są analogiczne, tylko dla RW. Źródło: NBP.

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

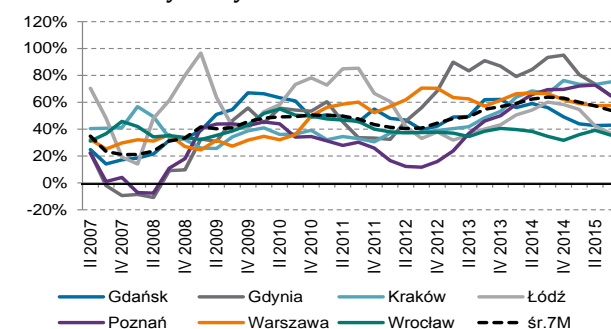


Wykres 55 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni ≤ 50 m kw., RW w wybranych miastach Polski



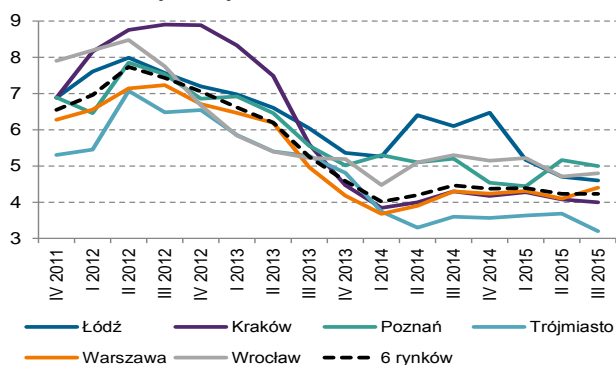
Źródło: NBP.

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



Źródło: NBP.

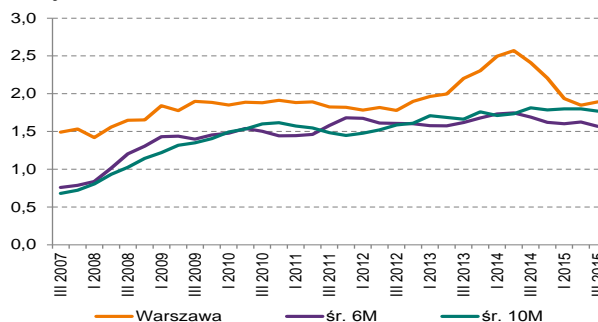
Wykres 57 Czas sprzedaży mieszkań będących w ofercie na RP w wybranych miastach (liczba kwartałów)



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

Źródło: NBP na podstawie REAS.

Wykres 58 Czas sprzedaży mieszkań na RW w wybranych miastach (liczba kwartałów)

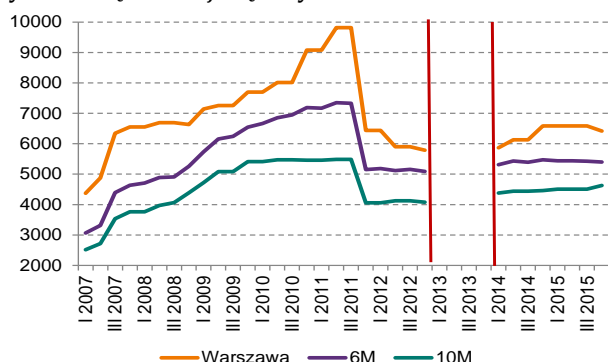


Uwaga: rzeczywisty czas sprzedaży uśredniony z czterech ostatnich kwartałów; dane nieporównywalne z wykresem 58.

Źródło: NBP.

6. Polityka mieszkaniowa

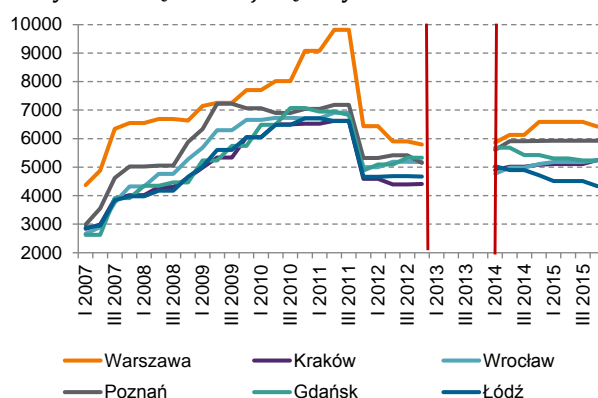
Wykres 59 Limity maks. cen m kw. na RP w prog. subsydiów rząd. w największych miastach w Polsce



Uwaga do wykresów 59-64: czerwone linie oddzielają okres bez rządowych programów wspierania nabywania mieszkań.

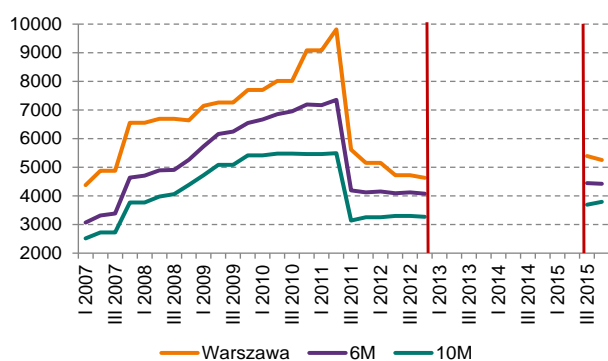
Źródło: BGK.

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



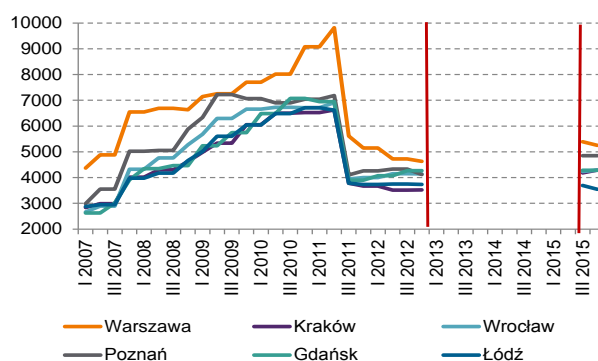
Źródło: BGK.

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



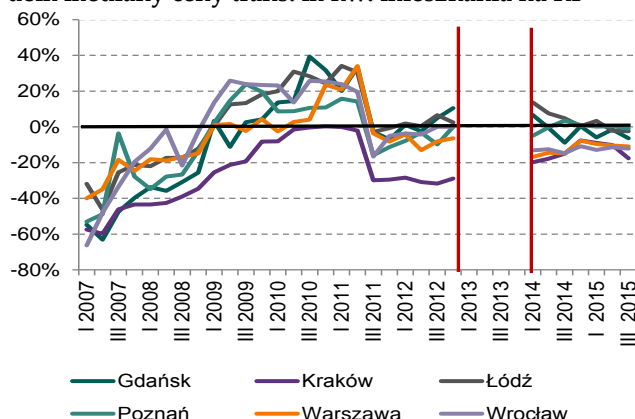
Źródło: BGK.

Wykres 62 Limity maks. cen m kw. na RW w prog. subsydiów rząd. w największych miastach w Polsce

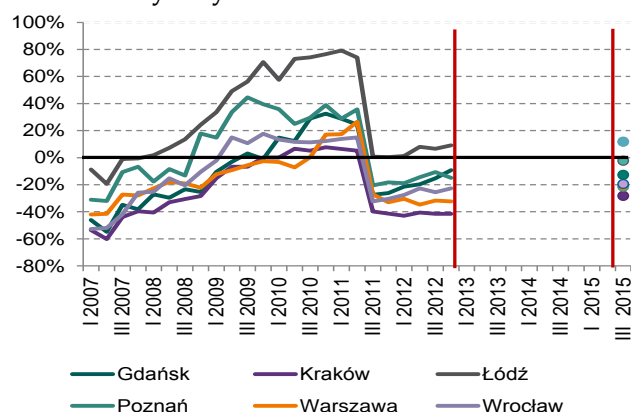


Źródło: BGK.

Wykres 63 Luka limitu rząd. prog. subsydiów względem mediany ceny trans. m kw. mieszkania na RP

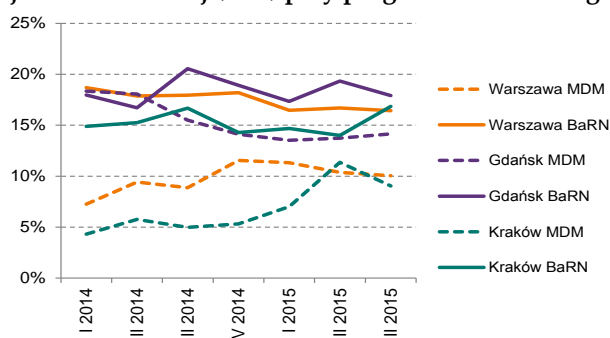


Wykres 64 Luka limitu rząd. prog. subsydiów względem mediany ceny trans. m kw. mieszkania na RW

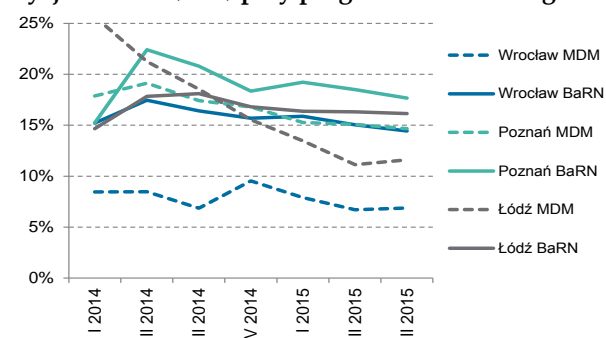


Uwaga do wykresów 63-64: luka liczona jest jako różnica ceny maksymalnej (limitu) RNS/MDM oraz mediany ceny transakcyjnej na RP i RW w relacji do mediany ceny transakcyjnej. Dodatnia różnica oznacza, że program finansuje mieszkania o cenach wyższych od mediany, a ujemnych odwrotnie. Źródło: NBP.

Wykres 65 Szac. efektywność deweloperskiej inwestycji mieszkaniowej (IRR) przy prog. MDM i bez niego



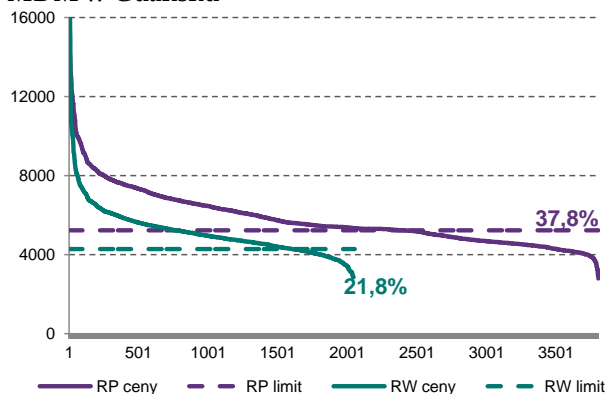
Wykres 66 Szac. efektywność deweloperskiej inwestycji mieszk. (IRR) przy prog. MDM i bez niego



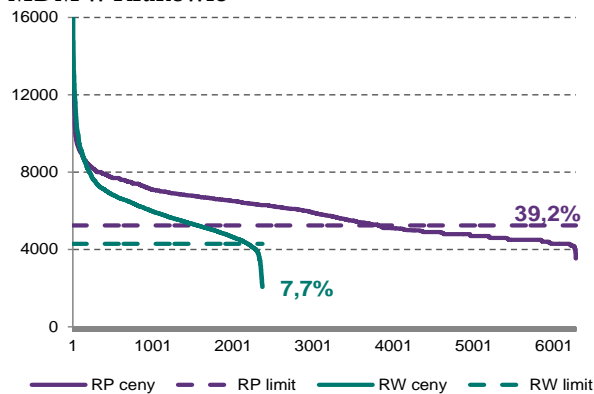
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

Wykres 67 Mieszkania spełniające warunki programu MDM w Gdańsku*



Wykres 68 Mieszkania spełniające warunki programu MDM w Krakowie*

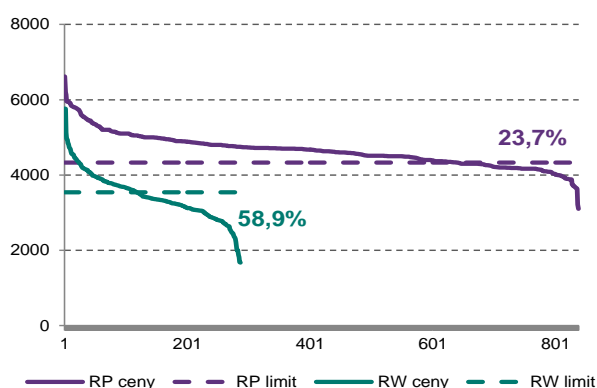


Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

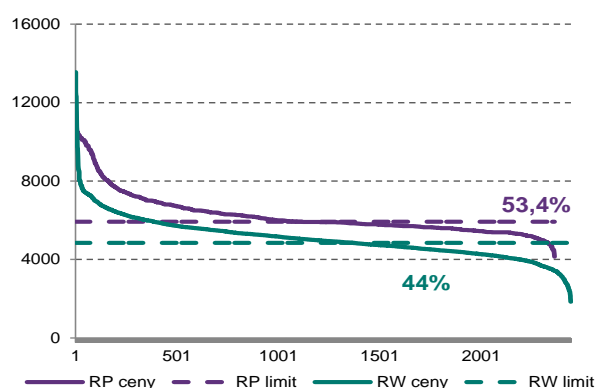
*Uwaga do wykresów 67-72: udziały mieszkań na RP i RW objętych limitami programu MDM w IV kwartale 2015 r. obliczono na podstawie transakcji mieszkaniami o powierzchni mniejszej niż 75 m kw. zawartych w okresie IV kw. 2014 r. – III kw 2015 r.

Wykres 69 Mieszkania spełniające warunki programu MDM w Łodzi*



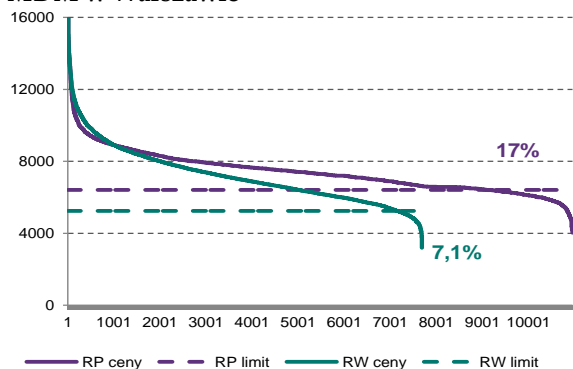
Źródło: NBP.

Wykres 70 Mieszkania spełniające warunki programu MDM w Poznaniu*



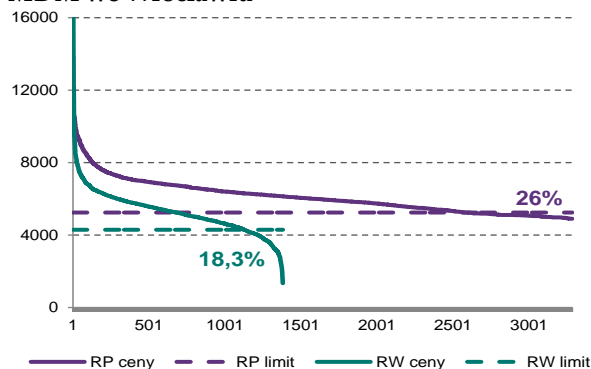
Źródło: NBP.

Wykres 71 Mieszkania spełniające warunki programu MDM w Warszawie*



Źródło: NBP.

Wykres 72 Mieszkania spełniające warunki programu MDM we Wrocławiu*



Źródło: NBP.

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

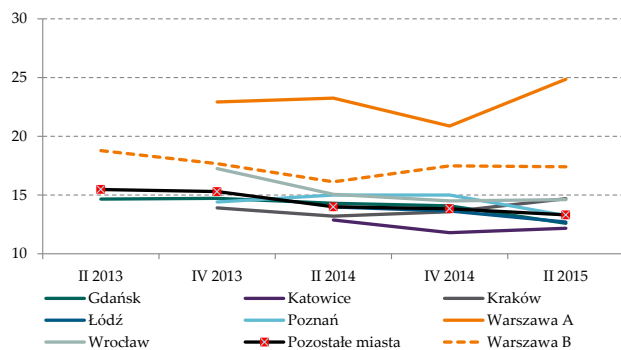
	RP		RW	
	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 m kw.	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 m kw. spełniających limity cen MDM	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 m kw.	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 m kw. spełniających limity cen MDM
Białystok	97,7%	39,3%	95,2%	42,5%
Bydgoszcz	91,3%	47,1%	95,9%	69,9%
Gdańsk	90,9%	22,1%	92,4%	20,2%
Katowice	94,2%	82,7%	93,9%	73,7%
Kielce	95,6%	64,0%	97,0%	65,8%
Kraków	94,9%	19,2%	92,3%	7,1%
Lublin	92,5%	26,4%	94,0%	17,5%
Łódź	88,1%	16,2%	92,3%	54,3%
Olsztyn	92,4%	68,1%	94,1%	64,3%
Opole	93,4%	10,7%	91,8%	22,2%
Poznań	93,1%	32,2%	92,5%	40,7%
Rzeszów	97,4%	28,7%	93,7%	8,4%
Szczecin	88,0%	28,7%	89,8%	36,6%
Warszawa	87,9%	11,3%	89,0%	6,3%
Wrocław	94,6%	20,3%	88,2%	16,2%
Zielona Góra	91,3%	75,4%	95,9%	79,5%

Źródło: NBP, BGK.

Uwaga do tabeli 2: udziały mieszkań na RP i RW objętych limitami programu MDM w IV kwartale 2015 r. obliczono na podstawie transakcji mieszkaniami zawartych w okresie IV kw. 2014 r. – III kw 2015 r.

7. Czysze w nieruchomościach komercyjnych

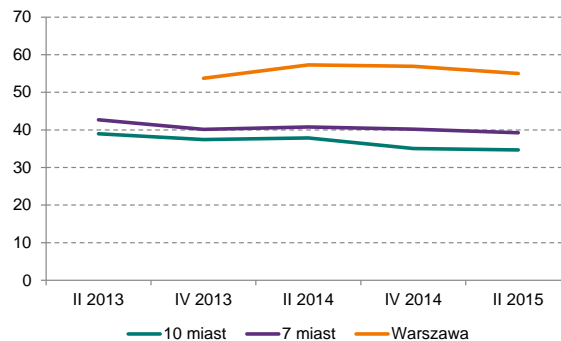
Wykres 73 Czysze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy A (średnie w euro/m kw./mieś.)



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

Źródło: NBP.

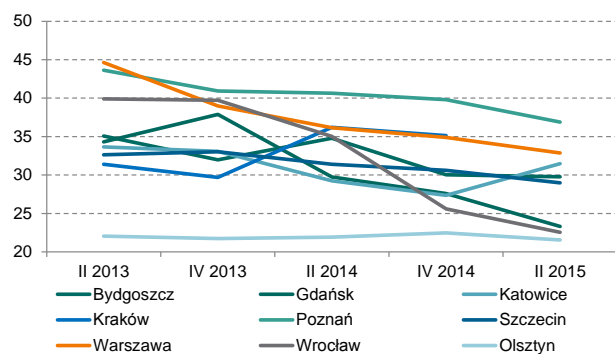
Wykres 74 Czysze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy B (średnie w zł/m kw./mieś.)



Uwaga: 7 miast to Gdańsk, Gdynia, Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław.

Źródło: NBP.

Wykres 75 Czysze transakcyjne dla powierzchni w centrach handlowych o wielkości ok. 100 m kw. (euro/m kw./mieś.)



Źródło: NBP.

Tabela 3 Średnie ceny mieszkań na RP w Gdańsku

w szczególności	III kwartał 2014 r.		IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	6 074	5 805	6 289	5 785	6 492	5 951	6 665	5 752	6 450	6 107
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	97,5	97,1	103,5	99,7	103,2	102,9	102,7	96,7	96,8	106,2
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	x	x	95,8	94,0	106,6	108,2	107,0	96,2	106,2	105,2
liczba mieszkań w edług przedziałów :	1 392	344	4 288	900	3 154	746	3 574	1 056	3 516	1 020
do 4 000 zł/m kw.	47	13	64	25	44	19	31	25	90	17
od 4 001 do 6 000 zł/m kw.	822	162	2 467	555	1 746	415	1 852	688	2 010	572
od 6 001 do 8 000 zł/m kw.	412	147	1 255	253	901	260	1 138	278	929	317
od 8 001 do 10 000 zł/m kw.	69	20	174	47	150	38	186	55	161	83
powyżej 10 000 zł/m kw.	42	2	328	20	313	14	367	10	326	31
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 392	344	4 288	900	3 154	746	3 574	1 056	3 516	1 020
do 40 m kw.	171	56	711	234	342	155	436	222	546	177
od 41 do 60 m kw.	767	189	2265	456	1682	389	1838	570	1749	582
od 61 do 80 m kw.	326	74	985	170	838	157	947	206	870	213
powyżej 80 m kw.	128	25	327	40	292	45	353	58	351	48
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	6 074	5 805	6 289	5 785	6 492	5 951	6 665	5 752	6 450	6 107
do 40 m kw.	5 874	5 754	5 863	5 553	6 266	5 723	6 600	5 509	5 924	5 887
od 41 do 60 m kw.	5 808	5 701	6 184	5 799	6 364	5 848	6 540	5 712	6 297	6 081
od 61 do 80 m kw.	6 279	5 871	6 291	5 817	6 340	5 974	6 441	5 993	6 443	5 992
powyżej 80 m kw.	7 414	6 505	7 939	6 856	7 932	7 542	7 999	6 219	8 046	7 743
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,6%	x	8,7%	x	9,1%	x	15,9%	x	5,6%	x
do 40 m kw.	2,1%	x	5,6%	x	9,5%	x	19,8%	x	0,6%	x
od 41 do 60 m kw.	1,9%	x	6,6%	x	8,8%	x	14,5%	x	3,5%	x
od 61 do 80 m kw.	6,9%	x	8,1%	x	6,1%	x	7,5%	x	7,5%	x
powyżej 80 m kw.	14,0%	x	15,8%	x	5,2%	x	28,6%	x	3,9%	x

Źródło: NBP.

Tabela 4 Średnie ceny mieszkań na RW w Gdańsku

w szczególności	III kwartał 2014 r.		IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	5 858	5 023	5 873	5 008	5 982	5 166	5 949	5 113	5 993	5 114
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	96,5	100,0	100,3	99,7	101,9	103,2	99,5	99,0	100,7	100,0
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	x	x	95,7	104,4	98,0	107,8	98,0	101,8	102,3	101,8
liczba mieszkań w edług przedziałów :	3 212	384	2 781	344	2 126	300	2 012	767	2 158	797
do 4 000 zł/m kw.	222	55	193	49	162	38	167	118	169	85
od 4 001 do 6 000 zł/m kw.	1 938	277	1 683	249	1 229	214	1 155	515	1 228	587
od 6 001 do 8 000 zł/m kw.	702	47	596	40	492	33	466	114	505	101
od 8 001 do 10 000 zł/m kw.	222	4	191	4	148	9	135	11	165	12
powyżej 10 001 zł/m kw.	128	1	118	2	95	6	89	9	91	12
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 212	384	2 781	344	2 126	300	2 012	767	2 158	797
do 40 m kw.	454	108	371	73	316	73	282	211	316	192
od 41 do 60 m kw.	1263	180	1047	177	756	131	704	364	773	406
od 61 do 80 m kw.	922	83	841	82	624	68	608	144	626	167
powyżej 81 m kw.	573	13	522	12	430	28	418	48	443	32
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	5 858	5 023	5 873	5 008	5 982	5 166	5 949	5 113	5 993	5 114
do 40 m kw.	6 193	5 389	6 167	5 406	6 401	5 371	6 461	5 427	6 471	5 406
od 41 do 60 m kw.	5 794	5 020	5 833	4 940	6 029	5 284	6 022	5 056	6 057	5 063
od 61 do 80 m kw.	5 813	4 617	5 827	4 773	5 887	4 709	5 799	4 873	5 840	4 899
powyżej 81 m kw.	5 808	4 627	5 821	5 198	5 728	5 192	5 700	4 882	5 759	5 133
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	16,6%	x	17,3%	x	15,8%	x	16,4%	x	17,2%	x
do 40 m kw.	14,9%	x	14,1%	x	19,2%	x	19,1%	x	19,7%	x
od 41 do 60 m kw.	15,4%	x	18,1%	x	14,1%	x	19,1%	x	19,6%	x
od 61 do 80 m kw.	25,9%	x	22,1%	x	25,0%	x	19,0%	x	19,2%	x
powyżej 81 m kw.	25,5%	x	12,0%	x	10,3%	x	16,7%	x	12,2%	x

Źródło: NBP.

Tabela 5 Średnie ceny mieszkań na RP w Krakowie

wyszczególnienie	III kwartał 2014 r.		IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	6 214	5 970	6 491	5 722	6 565	5 861	6 720	5 896	6 658	6 312
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	96,6	96,7	104,5	95,8	101,1	102,4	102,4	100,6	99,1	107,0
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	102,4	101,3	106,0	99,0	101,4	97,7	104,5	95,5	107,1	105,7
liczba mieszkań w według przedziałów :	4 682	833	5 594	1 516	5 633	1 460	6 247	1 565	5 920	1 651
do 4 000 zł/m kw.	8	5	1	12	4	4	7	1	7	1
od 4 001 do 6 000 zł/m kw.	1 964	438	1 930	874	1 869	846	1 664	896	1 783	723
od 6 001 do 8 000 zł/m kw.	2 449	331	3 023	555	3 157	536	4 027	569	3 596	821
od 8 001 do 10 000 zł/m kw.	220	54	558	71	472	70	398	84	348	76
powyżej 10 000 zł/m kw.	41	5	82	4	131	4	151	15	186	30
liczba mieszkań ogółem, w tym:	4 682	833	5 594	1 516	5 633	1 460	6 247	1 565	5 920	1 651
do 40 m kw.	856	205	948	364	933	458	1318	355	1254	457
od 41 do 60 m kw.	2579	415	2993	822	3055	700	3317	860	3109	836
od 61 do 80 m kw.	1034	170	1340	277	1300	257	1281	294	1249	300
powyżej 80 m kw.	213	43	313	53	345	45	331	56	308	58
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	6 214	5 970	6 491	5 722	6 565	5 861	6 720	5 896	6 658	6 312
do 40 m kw.	6 320	6 003	6 521	5 850	6 489	5 803	6827	5976	6706	6354
od 41 do 60 m kw.	6 155	5 791	6 309	5 602	6 313	5 855	6456	5774	6348	6243
od 61 do 80 m kw.	6 153	6 081	6 689	5 768	6 844	5 833	6922	5879	6990	6191
powyżej 80 m kw.	6 801	7 099	7 290	6 463	7 939	6 689	8161	7343	8240	7583
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,1%	x	13,4%	x	12,0%	x	14,0%	x	5,5%	x
do 40 m kw.	5,3%	x	11,5%	x	11,8%	x	14,2%	x	5,5%	x
od 41 do 60 m kw.	6,3%	x	12,6%	x	7,8%	x	11,8%	x	1,7%	x
od 61 do 80 m kw.	1,2%	x	16,0%	x	17,3%	x	17,7%	x	12,9%	x
powyżej 80 m kw.	-4,2%	x	12,8%	x	18,7%	x	11,1%	x	8,7%	x

Źródło: NBP.

Tabela 6 Średnie ceny mieszkań na RW w Krakowie

wyszczególnienie	III kwartał 2014 r.		IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	6 644	5 930	6 860	5 834	7 030	6 197	6 978	6 157	6 948	6 095
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,4	99,9	103,3	98,4	102,5	106,2	99,3	99,4	99,6	99,0
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	100,9	100,8	104,9	100,1	104,1	108,1	104,4	103,7	104,6	102,8
liczba mieszkań w według przedziałów :	530	625	1 332	178	1 174	435	984	544	1 721	711
do 4 000 zł/m kw.	4	6	0	0	0	0	0	0	1	8
od 4 001 do 6 000 zł/m kw.	208	335	494	113	386	238	307	295	590	383
od 6 001 do 8 000 zł/m kw.	233	259	562	59	517	152	462	201	785	259
od 8 001 do 10 000 zł/m kw.	67	25	196	6	191	39	162	34	240	34
powyżej 10 001 zł/m kw.	18	0	80	0	80	6	53	14	105	27
liczba mieszkań ogółem, w tym:	530	625	1 332	178	1 174	435	984	544	1 721	711
do 40 m kw.	109	221	257	89	192	182	151	219	338	266
od 41 do 60 m kw.	208	283	486	74	438	179	361	219	638	291
od 61 do 80 m kw.	131	103	356	15	319	52	286	77	447	113
powyżej 81 m kw.	82	18	233	0	225	22	186	29	298	41
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	6 644	5 929	6 860	5 833	7 031	6 197	6 978	6 157	6 948	6 095
do 40 m kw.	6 725	6 077	6 948	5 982	7 169	6 293	7 307	6 348	7 161	6 210
od 41 do 60 m kw.	6 649	5 837	6 802	5 717	6 882	5 996	6 984	5 975	6 854	6 054
od 61 do 80 m kw.	6 553	5 872	6 735	5 527	6 933	6 174	6 924	6 089	6 661	5 903
powyżej 81 m kw.	6 669	5 883	7 076	0	7 340	7 096	6 779	6 273	7 338	6 176
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	12,0%	x	17,6%	x	13,4%	x	13,3%	x	14,0%	x
do 40 m kw.	10,7%	x	16,1%	x	13,9%	x	15,1%	x	15,3%	x
od 41 do 60 m kw.	13,9%	x	19,0%	x	14,8%	x	16,9%	x	13,2%	x
od 61 do 80 m kw.	11,6%	x	21,9%	x	12,3%	x	13,7%	x	12,8%	x
powyżej 81 m kw.	13,4%	x	-	x	3,4%	x	8,1%	x	18,8%	x

Źródło: NBP.

Tabela 7 Średnie ceny mieszkań na RP w Łodzi

wyszczególnienie	III kwartał 2014 r.		IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	4 932	4 661	4 861	4 656	4 863	4 578	4 906	4 687	4 876	4 676
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,9	102,8	98,6	99,9	100,0	98,3	100,9	102,4	99,4	99,8
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	x	x	102,0	105,3	101,1	103,3	99,4	103,4	98,9	100,3
liczba mieszkań w edług przedziałów :	1 132	183	1 398	207	1 261	236	1 097	233	936	188
do 4 000 zł/m kw.	29	5	36	18	29	20	7	3	27	3
od 4 001 do 4 500 zł/m kw.	183	64	418	57	392	87	313	74	297	68
od 4 501 do 5 000 zł/m kw.	468	84	383	94	378	92	338	106	220	87
od 5 001 do 5 500 zł/m kw.	364	22	449	26	346	25	333	42	290	19
od 5 501 do 6 000 zł/m kw.	64	5	90	9	94	11	86	6	85	11
powyżej 6 000 zł/m kw.	24	3	22	3	22	1	20	2	17	0
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 132	183	1 398	207	1 261	236	1 097	233	936	188
do 40 m kw.	53	7	95	11	65	16	73	15	82	10
od 41 do 60 m kw.	568	96	714	96	645	133	563	133	463	110
od 61 do 80 m kw.	382	72	423	74	389	59	327	72	267	59
powyżej 80 m kw.	129	8	166	26	162	28	134	13	124	9
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	4 932	4 661	4 861	4 656	4 863	4 578	4 906	4 687	4 880	4 676
do 40 m kw.	5 063	4 696	5 042	4 387	5 129	4 562	5 141	4 945	5 149	4 861
od 41 do 60 m kw.	4 974	4 649	4 928	4 687	4 928	4 684	4 942	4 661	4 945	4 685
od 61 do 80 m kw.	4 815	4 679	4 704	4 595	4 729	4 348	4 796	4 684	4 696	4 672
powyżej 80 m kw.	5 040	4 599	4 871	4 831	4 819	4 573	4 896	4 674	4 859	4 386
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	5,8%	x	4,4%	x	6,2%	x	4,7%	x	4,3%	x
do 40 m kw.	7,8%	x	14,9%	x	12,4%	x	4,0%	x	5,9%	x
od 41 do 60 m kw.	7,0%	x	5,1%	x	5,2%	x	6,0%	x	5,5%	x
od 61 do 80 m kw.	2,9%	x	2,4%	x	8,8%	x	2,4%	x	0,5%	x
powyżej 80 m kw.	9,6%	x	0,8%	x	5,4%	x	4,7%	x	10,8%	x

Źródło: NBP.

Tabela 8 Średnie ceny mieszkań na RW w Łodzi

wyszczególnienie	III kwartał 2014 r.		IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	3 907	3 361	3 892	3 490	3 923	3 342	3 865	3 442	3 872	3 376
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,8	98,2	99,6	103,8	100,8	95,8	98,5	103,0	100,2	98,1
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	x	x	97,8	102,6	98,5	96,5	98,7	100,6	99,1	100,4
liczba mieszkań w edług przedziałów :	1 554	104	1 633	106	1 310	70	1 192	76	1 150	57
do 3 000 zł/m kw.	203	24	214	20	195	20	188	14	191	15
od 3 001 do 3 500 zł/m kw.	347	40	351	38	268	21	263	28	255	22
od 3 501 do 4 000 zł/m kw.	417	29	477	28	355	19	316	20	297	13
od 4 001 do 4 500 zł/m kw.	275	8	284	13	226	9	197	12	181	1
od 4 500 do 5 000 zł/m kw.	150	3	152	7	126	0	112	1	108	4
powyżej 5 000 zł/m kw.	162	0	155	0	140	1	116	1	118	2
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 554	104	1 633	106	1 310	70	1 192	76	1 150	57
do 40 m kw.	312	47	381	30	288	26	237	21	219	18
od 41 do 60 m kw.	662	45	690	52	525	30	495	37	459	34
od 61 do 80 m kw.	299	10	299	17	246	7	221	12	219	5
powyżej 81 m kw.	281	2	263	7	251	7	239	6	253	0
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	3 907	3 361	3 892	3 490	3 923	3 342	3 865	3 442	3 872	3 376
do 40 m kw.	3 775	3 266	3 760	3 627	3 762	3 079	3 755	3 320	3 727	3 152
od 41 do 60 m kw.	3 837	3 402	3 862	3 443	3 889	3 609	3 811	3 393	3 837	3 509
od 61 do 80 m kw.	4 043	3 924	3 993	3 435	4 016	3 696	4 013	3 626	3 984	3 280
powyżej 81 m kw.	4 074	1 862	4 046	3 393	4 087	2 821	3 949	3 808	3 965	
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	16,2%	x	11,5%	x	17,4%	x	12,3%	x	14,7%	x
do 40 m kw.	15,6%	x	3,7%	x	22,2%	x	13,1%	x	18,2%	x
od 41 do 60 m kw.	12,8%	x	12,2%	x	7,8%	x	12,3%	x	9,3%	x
od 61 do 80 m kw.	3,0%	x	16,2%	x	8,7%	x	10,7%	x	21,5%	x
powyżej 81 m kw.	118,8%	x	19,2%	x	44,9%	x	3,7%	x	-	x

Źródło: NBP.

Tabela 9 Średnie ceny mieszkań na RP w Poznaniu

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

Źródło: NBP.

Tabela 10 Średnie ceny mieszkań na RW w Poznaniu

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

Źródło: NBP.

Tabela 11 Średnie ceny mieszkań na RP w Warszawie

wyszczególnienie	III kwartał 2014 r.		IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	7 819	7 446	7 691	7 315	7 839	7 396	7 872	7 510	7 807	7 557
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	98,7	101,8	98,4	98,2	101,9	101,1	100,4	101,5	99,2	100,6
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	x	x	95,1	98,5	97,9	101,3	99,3	102,7	99,8	101,5
liczba mieszkań według przedziałów:	10 942	2 360	11 992	2 961	11 224	2 886	12 071	3 352	11 740	3 068
do 4 000 zł/m kw.	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/m kw.	801	260	510	343	524	239	505	195	704	183
od 6 001 do 8 000 zł/m kw.	7 096	1 500	8 243	1 917	7 629	1 988	7 619	2 269	7 427	2 053
od 8 001 do 10 000 zł/m kw.	2 208	486	2 543	632	2 245	572	3 074	776	2 628	723
powyżej 10 000 zł/m kw.	837	114	696	69	826	86	873	111	981	109
liczba mieszkań ogółem, w tym:	10 942	2 360	11 992	2 961	11 224	2 886	12 071	3 352	11 740	3 068
do 40 m kw.	1 528	410	1 812	587	1 615	556	1 761	663	1 842	703
od 41 do 60 m kw.	5 398	1 228	5 928	1 478	5 504	1 433	5 874	1 592	5 832	1 456
od 61 do 80 m kw.	2 633	493	2 973	639	2 766	606	3 045	793	2 875	626
powyżej 80 m kw.	1 383	229	1 279	257	1 339	291	1 391	304	1 191	283
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	7 819	7 446	7 691	7 315	7 839	7 396	7 872	7 510	7 807	7 557
do 40 m kw.	7 507	7 599	7 531	7 590	7 715	7 455	7 872	7 867	7 797	7 731
od 41 do 60 m kw.	7 612	7 225	7 544	7 169	7 702	7 306	7 715	7 438	7 662	7 459
od 61 do 80 m kw.	7 734	7 407	7 645	7 148	7 805	7 325	7 823	7 236	7 779	7 431
powyżej 80 m kw.	9 135	8 434	8 709	7 936	8 626	7 871	8 646	7 822	8 601	7 909
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	5,0%	x	5,1%	x	6,0%	x	4,8%	x	3,3%	x
do 40 m kw.	-1,2%	x	-0,8%	x	3,5%	x	0,1%	x	0,8%	x
od 41 do 60 m kw.	5,4%	x	5,2%	x	5,4%	x	3,7%	x	2,7%	x
od 61 do 80 m kw.	4,4%	x	7,0%	x	6,6%	x	8,1%	x	4,7%	x
powyżej 80 m kw.	8,3%	x	9,7%	x	9,6%	x	10,5%	x	8,7%	x

Źródło: NBP.

Tabela 12 Średnie ceny mieszkań na RW w Warszawie

wyszczególnienie	III kwartał 2014 r.		IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	8 626	7 365	8 636	7 387	8 608	7 335	8 553	7 308	8 565	7 093
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,3	100,5	100,1	100,3	99,7	99,3	99,4	99,6	100,1	97,1
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	x	x	100,1	102,8	99,8	102,3	98,4	99,7	99,3	96,3
liczba mieszkań według przedziałów:	5 771	2 506	6 896	2 650	5 823	2 606	6 544	2 116	5 723	1 262
do 4 000 zł/m kw.	0	3	0	5	3	6	1	5	1	0
od 4 001 do 6 000 zł/m kw.	456	522	529	598	461	544	552	462	515	325
od 6 001 do 8 000 zł/m kw.	2 362	1 235	2 808	1 243	2 410	1 330	2 737	1 036	2 350	644
od 8 001 do 10 000 zł/m kw.	1 810	579	2 164	584	1 841	551	2 069	481	1 779	232
powyżej 10 000 zł/m kw.	1 143	167	1 395	220	1 108	175	1 185	132	1 078	61
liczba mieszkań ogółem, w tym:	5 771	2 506	6 896	2 650	5 823	2 606	6 544	2 116	5 723	1 262
do 40 m kw.	1 008	872	1 206	865	1 045	933	1 134	761	950	435
od 41 do 60 m kw.	2 011	1 048	2 403	1 105	2 143	1 042	2 402	859	2 022	551
od 61 do 80 m kw.	1 410	369	1 698	426	1 406	400	1 598	317	1 401	195
powyżej 81 m kw.	1 342	217	1 589	254	1 229	231	1 410	179	1 350	81
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	8 626	7 365	8 636	7 387	8 608	7 335	8 553	7 308	8 565	7 093
do 40 m kw.	8 920	7 659	8 856	7 692	8 759	7 575	8 786	7 645	8 732	7 393
od 41 do 60 m kw.	8 166	7 022	8 270	7 061	8 236	7 047	8 116	6 993	8 135	6 787
od 61 do 80 m kw.	8 179	7 113	8 240	7 036	8 177	7 141	8 114	6 921	8 131	6 721
powyżej 81 m kw.	9 563	8 273	9 445	8 352	9 622	8 000	9 604	8 077	9 542	8 456
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	17,1%	x	16,9%	x	17,4%	x	17,0%	x	20,8%	x
do 40 m kw.	16,5%	x	15,1%	x	15,6%	x	14,9%	x	18,1%	x
od 41 do 60 m kw.	16,3%	x	17,1%	x	16,9%	x	16,1%	x	19,9%	x
od 61 do 80 m kw.	15,0%	x	17,1%	x	14,5%	x	17,2%	x	21,0%	x
powyżej 81 m kw.	15,6%	x	13,1%	x	20,3%	x	18,9%	x	12,8%	x

Źródło: NBP.

Tabela 13 Średnie ceny mieszkań na RP we Wrocławiu

wyszczególnienie	III kwartał 2014 r.		IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	6 050	5 928	6 075	5 788	5 964	5 988	6 077	6 068	6 135	6 044
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,3	101,9	100,4	97,6	98,2	103,5	101,9	101,3	101,0	99,6
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	x	x	102,5	102,2	99,1	106,0	99,8	104,3	101,4	102,0
liczba mieszkań w edług przedziałów:	2 746	638	3 063	807	3 129	714	3 253	973	4 251	918
do 4 000 zł/m kw.	1	2	0	1	2	0	2	0	2	0
od 4 001 do 6 000 zł/m kw.	1 348	360	1 318	492	1 478	397	1 415	555	2 010	502
od 6 001 do 8 000 zł/m kw.	1 334	253	1 671	302	1 591	288	1 737	371	2 085	371
od 8 001 do 10 000 zł/m kw.	63	21	71	12	55	28	95	39	100	36
pow yżej 10 000 zł/m kw.	0	2	3	0	3	1	4	8	54	9
liczba mieszkań ogółem, w tym:	2 746	638	3 063	807	3 129	714	3 253	973	4 251	918
do 40 m kw.	305	146	341	152	354	149	325	206	482	125
od 41 do 60 m kw.	1729	370	1871	482	1866	400	1938	572	2394	569
od 61 do 80 m kw.	591	93	685	151	737	139	813	149	1150	189
pow yżej 80 m kw.	121	29	166	22	172	26	177	46	225	35
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	6 050	5 928	6 075	5 788	5 964	5 988	6 077	6 068	6 135	6 044
do 40 m kw.	6 454	6 228	6 371	5 928	6 323	6 371	6 317	6 489	6 425	6 426
od 41 do 60 m kw.	5 992	5 736	6 008	5 769	5 917	5 926	6 000	5 882	6 041	5 954
od 61 do 80 m kw.	5 952	5 869	5 994	5 657	5 808	5 685	6 045	5 981	6 084	5 904
pow yżej 80 m kw.	6 341	7 047	6 557	6 124	6 406	6 361	6 621	6 786	6 781	6 882
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	2,1%	x	5,0%	x	-0,4%	x	0,1%	x	1,5%	x
do 40 m kw.	3,6%	x	7,5%	x	-0,7%	x	-2,7%	x	0,0%	x
od 41 do 60 m kw.	4,5%	x	4,1%	x	-0,1%	x	2,0%	x	1,5%	x
od 61 do 80 m kw.	1,4%	x	6,0%	x	2,2%	x	1,1%	x	3,1%	x
pow yżej 80 m kw.	-10,0%	x	7,1%	x	0,7%	x	-2,4%	x	-1,5%	x

Źródło: NBP.

Tabela 14 Średnie ceny mieszkań na RW we Wrocławiu

wyszczególnienie	III kwartał 2014 r.		IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	5 981	5 100	6 017	5 194	5 901	5 245	5 812	5 116	5 930	5 263
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,4	100,3	100,6	101,8	98,1	101,0	98,5	97,5	102,0	102,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	x	x	98,7	103,1	96,8	102,8	98,5	100,6	99,1	103,2
liczba mieszkań w edług przedziałów:	264	312	272	372	325	396	442	378	1 175	379
do 4 000 zł/m kw.	9	42	8	39	14	41	0	0	46	47
od 4 001 do 6 000 zł/m kw.	143	219	150	270	191	273	27	65	656	253
od 6 001 do 8 000 zł/m kw.	90	48	92	57	98	75	267	233	397	72
od 8 001 do 10 000 zł/m kw.	16	2	17	5	15	7	116	75	52	5
pow yżej 10 001 zł/m kw.	6	1	5	1	7	0	32	5	24	2
liczba mieszkań ogółem, w tym:	264	312	272	372	325	396	442	378	1 175	379
do 40 m kw.	32	69	28	83	36	86	52	96	149	89
od 41 do 60 m kw.	81	144	97	180	116	198	155	154	454	177
od 61 do 80 m kw.	93	75	82	84	96	82	140	100	357	82
pow yżej 81 m kw.	58	24	65	25	77	30	95	28	215	31
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	5 981	5 100	6 017	5 194	5 901	5 245	5 812	5 116	5 930	5 263
do 40 m kw.	6 555	5 645	6 997	5 557	6 778	5 931	6 749	5 699	6 916	5 836
od 41 do 60 m kw.	6 240	5 103	6 146	5 126	6 155	5 225	6 067	5 125	6 067	5 251
od 61 do 80 m kw.	5 877	4 742	5 995	5 027	5 791	4 865	5 634	4 736	5 753	4 792
pow yżej 81 m kw.	5 470	4 636	5 427	5 038	5 247	4 450	5 145	4 419	5 252	4 923
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	17,3%	x	15,8%	x	12,5%	x	13,6%	x	12,7%	x
do 40 m kw.	16,1%	x	25,9%	x	14,3%	x	18,4%	x	18,5%	x
od 41 do 60 m kw.	22,3%	x	19,9%	x	17,8%	x	18,4%	x	15,5%	x
od 61 do 80 m kw.	23,9%	x	19,3%	x	19,0%	x	19,0%	x	20,1%	x
pow yżej 81 m kw.	18,0%	x	7,7%	x	17,9%	x	16,4%	x	6,7%	x

Źródło: NBP.

www.nbp.pl

