

luty 2014 r.

Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2013 r.

Jacek Łaszek
Hanna Augustyniak
Krzysztof Olszewski
Marta Widłak
Krzysztof Gajewski

Streszczenie

Analiza sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w IV kwartale 2013 r. prowadzi do następujących wniosków:

- W IV kw. 2013 r. ceny ofertowe mieszkań na rynkach pierwotnych wszystkich miast, zarówno nowo wystawionych na rynek, jak i będących już w ofercie, były stabilne. Deweloperzy coraz lepiej dostosowują wielkości oferowanych mieszkań i ich ceny do potrzeb nabywców. Na rynkach pierwotnych 7 i 9 miast obserwowano stabilizację cen transakcyjnych. W omawianym okresie wystąpiło wyraźne hamowanie spadkowej tendencji cen transakcyjnych mieszkań na rynkach wtórnych największych miast Polski. Natomiast na rynku pierwotnym Warszawy kolejny kwartał z rzędu odnotowano wzrost cen transakcyjnych.
- Na rynku wtórnym Warszawy i 7 największych miast obserwujemy wydłużający się czas sprzedaży, który wynika z niedopasowanych cen ofertowych względem cen transakcyjnych.
- W IV kw. 2013 r. utrzymywał się stabilny poziom stóp procentowych nowych złotych kredytów mieszkaniowych. W połączeniu z rosnącym wynagrodzeniem wpłynęło to na poprawę wskaźników kredytowej dostępności mieszkania. Szacunkowe wypłaty kredytów mieszkaniowych były na poziomie wyższym od notowanych w poprzednim kwartale oraz tym samym okresie roku poprzedniego. Sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym była wspierana przez zakupy gotówkowe.
- Sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym największych miast szybko rośnie od czterech kwartałów, a nadwyżka niesprzedanych mieszkań zmierza do stanu, który można uznać za zrównoważony. Tendencja ta była kontynuowana w IV kw. 2013 r.
- W 2013 r. oddano do użytku o 6,8 tys. mieszkań mniej niż w poprzednim roku, ale liczba ta jest historycznie patrząc wysoka. W ub. r. najniższa od 2006 r. była liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań. Liczba rozpoczętych inwestycji była w 2013 r. najniższa od 8 lat, jednak w II półroczu ub. r. obserwowano jej wyższy poziom od notowanego w tym samym okresie 2012 r. Jeżeli ta tendencja będzie trwała, to za dwa lata na rynku pojawi się więcej mieszkań, a wzrost cen będzie umiarkowany.
- Produkcja nowych mieszkań jest rentowna dla deweloperów. Liczba bankructw firm deweloperskich zmniejszyła się w porównaniu do poprzedniego roku.
- Saldo kredytów dla przedsiębiorstw na finansowanie nieruchomości nieznacznie spadło. Natomiast saldo kredytów dla deweloperów na budowę mieszkań nieznacznie wzrosło oraz lekko poprawiła się ich jakość.
- Na rynku nieruchomości komercyjnych utrzymuje się wzrostowy trend wolumenu transakcji inwestycyjnych, które wyniosły w 2013 r. 3,5 mld euro.

Niniejsze opracowanie opisuje najważniejsze zjawiska, które wystąpiły na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce w IV kwartale 2013 r.¹ Informacja zawiera też załącznik z wykresami, na których prezentowane są:

- 1) ceny mieszkań (wykresy 1–17),
- 2) dostępność: mieszkania, kredytu, kredytowa mieszkania (wykresy 18–21),
- 3) wypłaty kredytów mieszkaniowych i stopy procentowe (wykresy 22–32),
- 4) operacyjna zyskowność mieszkań i projektów deweloperskich, koszty produkcji budowlano-montażowej oraz sytuacja ekonomiczna deweloperów w Polsce (wykresy 33–58),
- 5) budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w Polsce (wykresy 59–72).

Analiza cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, ofertowych, transakcyjnych oraz hedonicznych² bazuje na danych pozyskiwanych w ramach badania ankietowego rynku mieszkaniowego Baza Rynku Nieruchomości (BaRN)³. Z kolei w ramach nowego 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 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.

1 Informacja została przygotowana w Instytucie Ekonomicznym na potrzeby organów NBP i wyrażono w niej opinie zespołu autorskiego. Dokument nie powinien być traktowany jako materiał o charakterze doradczym ani jako podstawa do podejmowania decyzji inwestycyjnych.

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 raporcie 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 nie reaguje silnie na 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.

3 Por. Program badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2013. Załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2012 r. w sprawie Programu Badań Statystycznych Statystyki Publicznej na rok 2013 (Dz. U. z 2012 r. poz. 1391). Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski, symbol badania 1.26.09 (073), prowadzone jest przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego. Wzór formularzy sprawozdawczych został ogłoszony Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 13 września 2013 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 2013 (Dz. U. z 2013 r. poz. 1223). Ponieważ jest to badanie prowadzone przez NBP, Bank zamieszcza ankiety też na swojej stronie internetowej.

W IV kw. 2013 r. kontynuowane były najważniejsze zjawiska obserwowane w poprzednich kwartałach. Zmniejszyła się liczba mieszkań deweloperskich oczekujących na sprzedaż na największych rynkach mieszkaniowych Polski (por. wykres 64). Było to konsekwencją rosnącej sprzedaży mieszkań oraz racjonalizacji zachowań deweloperów po niewielkim boomie inwestycyjnym związanym z wprowadzeniem ustawy deweloperskiej⁴. Na podstawie informacji rynkowych oraz obliczeń własnych przyjmujemy, że stabilizacja stóp procentowych kredytów mieszkaniowych, przy lekkim wzroście wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw, przełożyła się na wzrost kredytowego popytu mieszkaniowego na największych rynkach⁵ (por. szacunki zawarte w tabeli 1). Jednocześnie sygnały stopniowej poprawy koniunktury gospodarczej spowodowały wzrost popytu mieszkaniowego finansowanego gotówką (por. szacunki zawarte w tabeli 1). Rosnący popyt i malejąca nadwyżka mieszkań na rynku pierwotnym sześciu największych miast wpłynęły na zahamowanie spadkowej tendencji cen mieszkań na rynku pierwotnym tych miast. Przełożyło się to również na stabilizację cen mieszkań na rynku wtórnym tych miast. Natomiast w Warszawie, najbardziej rozwiniętym rynku mieszkaniowym w Polsce, od początku 2013 r. obserwujemy wzrost średnich cen transakcyjnych na rynku pierwotnym. Badanie prowadzone na podstawie bazy BaRN NBP wskazuje, że w Warszawie wzrosły średnie ceny mieszkań w większości przedziałów powierzchni użytkowej (por. wykresy 11-12).

Według informacji firmy REAS liczba sprzedanych mieszkań na rynku pierwotnym sześciu największych rynków mieszkaniowych w Polsce wyniosła prawie 10,9 tys., tj. zwiększyła się w ostatnim kwartale 2013 r. o ponad 14% względem poprzedniego kwartału. Patrząc jednak z perspektywy rocznej wzrost sprzedaży wyniósł ponad 17%. Tak wysoka liczba transakcji jest porównywalna z notowaną w okresie boomu mieszkaniowego w latach 2007/2008. Wpływ na to miały czynniki leżące zarówno po stronie popytu na mieszkania, jak też podaży mieszkań. Po stronie podaży deweloperzy dostosowali swoją ofertę do potrzeb rynku pod względem powierzchni użytkowej, tj. mieli w ofercie więcej mieszkań do 50 m kw., których szukali nabywcy (por. wykres 67 i 68). Wciąż istnieje pewna nadwyżka oczekujących na sprzedaż mieszkań większych (powyżej 50 m kw.), przy niedoborze poszukiwanych mieszkań mniejszych (poniżej 50 m kw.). Jednocześnie poszukujący większych mieszkań mieli wystarczający wybór oferty (por. wykres 68). Szacunki zawarte w tabeli 1 pozwalają wnioskować, że około 44% wartości transakcji mieszkaniowych finansowanych jest przy pomocy kredytu, a pozostałe ok. 56% z wykorzystaniem gotówki. Przyrost popytu kredytowego to efekt historycznie niskich stóp procentowych

4 29 kwietnia 2012 r. weszła w życie Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, tzw. „ustawa deweloperska” (Dz. U. 2011 Nr 232 poz. 1377). Ustawodawca wprowadził m.in. obowiązek zakładania przez deweloperów mieszkaniowego rachunku powierniczego, na który będą przelewane środki nabywców. Wyprzedzające działania inwestycyjne deweloperów w okresie IV kw. 2011 r. – II kw. 2012 r. związane były z zapewnieniem sobie portfela korzystnych prawnie zamówień na najbliższe lata.

5 Szacunkową wartość rynku pierwotnego 7 miast (Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław) obliczono poprzez przemnożenie średniej ceny m kw. 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 otrzymano jako różnicę transakcji na rynku 7 miast oraz wypłat kredytów wraz z udziałem własnym.

kredytu mieszkaniowego (por. wykres 30) i malejącego realnego kosztu tego kredytu dla gospodarstw domowych (por. wykres 19). Obserwujemy wzrost dostępności kredytu mieszkaniowego (por. wykres 20) oraz kredytowej dostępności mieszkania (por. wykres 21).

Banki⁶ zaostrzyły jednak kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych w analizowanym okresie oraz oczekują dalszego zacieśnienia warunków udzielania tych kredytów w I kw. 2014, wobec wymogu ograniczenia maksymalnej wartości wskaźnika LtV⁷. Informacje o przyszłym, bardziej konserwatywnym podejściu banków do udzielania kredytów mieszkaniowych mogły dodatkowo przyspieszać decyzje nabywców o zaciąganiu kredytów oraz zakupie mieszkania w analizowanym okresie.

Kondycja sektora deweloperskiego poprawia się, co wynika z hamowania tendencji spadkowej cen mieszkań, spadku kosztów budowy, spadku liczby niesprzedanych kontraktów na budowę mieszkań i wzrostu popytu na nie. Ponieważ stopniowo zmniejsza się liczba mieszkań oczekujących na sprzedaż, koszty finansowe ich utrzymania dla deweloperów maleją. Na rynku wciąż występuje koncentracja produkcji (por. wykres 45), która jednak powoli maleje. Ponadto, w wyniku dużej konkurencji w sektorze budowlanym oraz względnie złej sytuacji finansowej podmiotów w nim działających, obserwujemy dalszą, lekko spadkową tendencję kosztów produkcji budowlano-montażowej (por. wykresy 44 i 46). Powyższe czynniki powinny obniżyć koszty kończenia rozpoczętych inwestycji, jak też podnieść opłacalność nowych projektów inwestycyjnych firm deweloperskich. W konsekwencji firmy deweloperskie rozpoczynają nowe inwestycje mieszkaniowe (por. wykres 51).

Liczba bankructw deweloperów w 2013 r. była niewielka w relacji do innych branż gospodarki (por. wykres 34). Na tle całej gospodarki ogólny stan sektora deweloperskiego oceniamy jako stabilny. Giełdowe indeksy firm notowanych na GPW od 2011 r. utrzymują się na stabilnym, niskim poziomie, z nieznaczną tendencją wzrostową w ostatnich czterech kwartałach (por. wykres 33).

Wartość i liczba kredytów firm deweloperskich z problemami przestała się zwiększać, jakkolwiek, ze względu na zmianę klasyfikacji należności, trudno określić skalę poprawy zjawiska (por. wykres 55). W wyniku wzrostu sprzedaży mieszkań deweloperskich nieco polepszył się wskaźnik jakości kredytów dla deweloperów (por. wykres 57). Saldo kredytów dla przedsiębiorstw na finansowanie nieruchomości nieznacznie spadło.

Pozostałe procesy na rynku mieszkaniowym przebiegały zgodnie z wcześniejszymi trendami. Udział walutowych kredytów mieszkaniowych w istniejącym portfelu kredytów mieszkaniowych spadł poniżej 50% i nadal wykazywał spadek. Banki praktycznie zaprzestały udzielać nowych kredytów walutowych oraz następowały ich spłaty (por. wykres 26). Stopy procentowe

6 Por. „Sytuacja na rynku kredytowym. Wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, I kwartał 2014 r.”, NBP 2014.

7 LtV – (ang. *Loan to Value*), wskaźnik określający wysokości udzielanego kredytu lub pożyczki do wartości zabezpieczeń spłaty tego kredytu.

złotowych kredytów mieszkaniowych znajdowały się na historycznie najniższych poziomach (por. wykres 30), co wspierało popyt na kredyt.

Liczba mieszkań oddanych do użytku w Polsce w 2013 r. była o 6,8 tys. niższa od notowanej w 2012 r., ale historycznie patrząc nadal była wysoka (por. wykresy 59-60). W 2013 r. odnotowano niższą o 14,4 tys. liczbę noworozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych w porównaniu do poprzedniego roku, jednak w II półroczu ub. r. tendencja spadkowa uległa odwróceniu (por. wykres 61). Jeżeli ta wzrostowa tendencja będzie trwała, to za dwa lata na rynku pojawi się więcej mieszkań, a wzrost cen będzie umiarkowany. Zjawisko to wymaga dalszej obserwacji. W 2013 r. liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań była niższa o 26,6 tys. od liczby z poprzedniego roku i była najniższa od 8 lat (por. wykres 62). Oznaczać to może dostosowywanie liczby nowych inwestycji do popytu mieszkaniowego. Należy jednak pamiętać, że deweloperzy mają możliwości uruchomienia nowych budów na podstawie wcześniej zgromadzonych pozwoleń.

Mimo, iż brakuje oficjalnych, szybko dostępnych danych dotyczących transakcji mieszkaniami na lokalnych rynkach wtórnych, dane zgromadzone w bazie NBP (BaRN) pozwalają ocenić najważniejsze zjawiska na tych rynkach. Z badań NBP wynika, że na największych rynkach wtórnych w Polsce w 2013 r. zauważyć można wydłużający się czas sprzedaży mieszkań (por. wykres 71). Na rynkach wtórnych Warszawy i siedmiu największych miast obserwujemy powiększającą się rozbieżność pomiędzy cenami ofertowymi a transakcyjnymi (por. wykres 6). Natomiast na rynkach 9 miast rozbieżność ta jest niższa i pozostaje stabilna. W największych miastach sprzedający mieszkania oczekują wyższej ceny, niż chcą zapłacić nabywcy. Zauważyć można także, że w Warszawie i 7 największych miastach na rynkach wtórnych brakuje mieszkań małych, tj. do 60 m kw. (por. wykres 69 i 70), natomiast oferta mieszkań przekraczających 60 m kw. jest wyższa od popytu na nie (por. wykres 71). Analiza rynku pierwotnego wskazuje, że deweloperzy dopasowują swoją ofertę do potrzeb klientów, a struktura sprzedawanych mieszkań na obu rynkach jest zbliżona do siebie pod względem powierzchni użytkowej.

Na rynku nieruchomości komercyjnych (powierzchni biurowych, handlowych, magazynowych i pozostałych) utrzymuje się wzrostowy trend wolumenu transakcji, trwający już od 2010 r. Zgodnie z danymi Comparables.pl w 2013 r. zanotowano transakcje inwestycyjne rzędu 3,5 mld euro, co oznacza wzrost o ponad 10% w porównaniu do 2012 r. Warto podkreślić, iż transakcje na rynku magazynów stanowiły 10% całego wolumenu transakcji i były dwa razy większe niż w 2012 r. Nadal największy udział w wolumenie transakcji inwestycyjnych mają inwestycje w powierzchnię biurową oraz handlową (mają po ok. 40% udziału). Wśród inwestorów dominują wciąż inwestorzy międzynarodowi, a znaczna część transakcji dotyczy zmiany właściciela funkcjonującego i wynajętego już budynku komercyjnego. Na rynku biurowym stopy kapitalizacji kształtowały się w granicach 6-7%, natomiast na rynku handlowym – wokół 7%.

Na koniec 2013 r. w Polsce było 6,3 mln m kw. powierzchni biurowej, z czego najwięcej oferuje Warszawa (4,11 mln m kw.). Stopa pustostanów dla najważniejszych rynków biurowych wynosi-

ła 11,9%, wobec 9,1% na koniec 2012 r.⁸. W budowie jest około 1 mln m kw. powierzchni biurowych, a zgodnie z raportem Colliers International około 600 tys. m kw. powierzchni zostanie oddane do użytku w br. Z powyższych danych oraz ogólnej sytuacji ekonomicznej można wnioskować, że stopa pustostanów będzie rosła, zwłaszcza w starszych lub słabiej zlokalizowanych budynkach. Czynsze wywoławcze na rynku biurowym w całym kraju pozostają stabilne (w Warszawie najwyższe czynsze wywoławcze w najlepszych lokalizacjach wynoszą około 25 euro za m kw. za miesiąc)⁹. Wzrost podaży powierzchni biurowych może wywierać presję spadkową czynszów na niektórych rynkach. Wnioskować można, że inwestorzy budujący nową powierzchnię biurową muszą się liczyć z rosnącą konkurencją o najemcę.

Na rynku nieruchomości handlowych w 2013 r. oddano do użytku około 640 tys. m kw., a całkowita podaż powierzchni handlowej wynosiła 9,84 mln m kw.¹⁰. Prawie 70% nowo oddanej do użytkowania powierzchni handlowej zlokalizowana jest w 8 dużych aglomeracjach. Czynsze handlowe w najlepszych lokalizacjach w całym kraju pozostają stabilne, natomiast w Warszawie w wyniku rekomercjalizacji¹¹ najlepszych galerii czynsze wywoławcze wzrosły w skali roku o około 5% i wynosiły na koniec 2013 r. do 85-100 euro za m kw. za miesiąc¹². Z raportu Jones Lang LaSalle można wnioskować, że utrzymuje się popyt najemców na powierzchnie w dobrych lokalizacjach w dużych aglomeracjach, natomiast w budynkach zlokalizowanych w miastach z wysokim stopniem nasycenia powierzchnią handlową, prawdopodobnie wystąpi presja na obniżki czynszów.

8 Porównaj raport Colliers International „Przegląd Rynku Nieruchomości – Podsumowanie 2013 r.”.

9 Porównaj raport Cushman&Wakefield „MarketBeat Office Snapshot Q4 2013”.

10 Porównaj raport Colliers International „Przegląd Rynku Nieruchomości – Podsumowanie 2013 r.”.

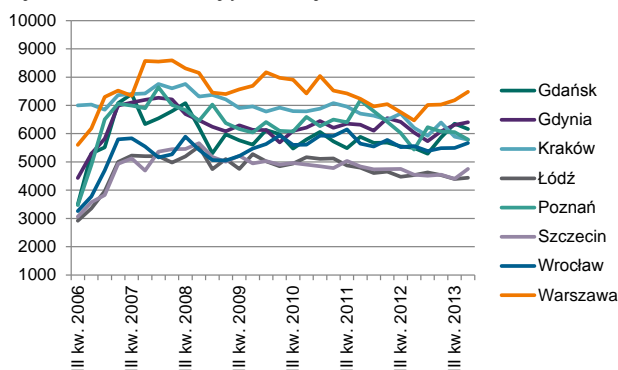
11 Ponowny wynajem obiektów, które były wcześniej wynajmowane.

12 Porównaj raport Jones Lang LaSalle „Rynek Handlowy w Polsce w IV kw. 2013”.

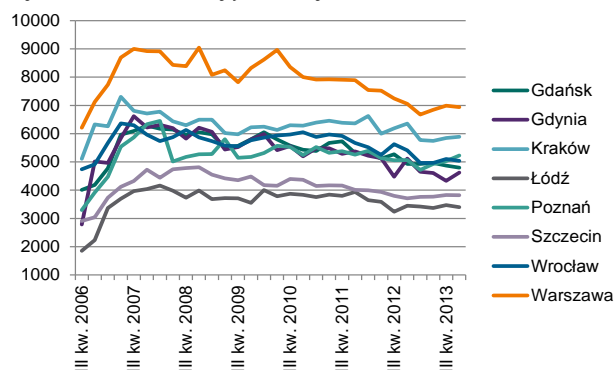
Załącznik statystyczny

1. Ceny mieszkań transakcyjne, hedoniczne¹³, ofertowe, rynek pierwotny (dalej RP), rynek wtórny (dalej RW)

Wykres 1 Transakcyjne ceny m kw. mieszkań – RP



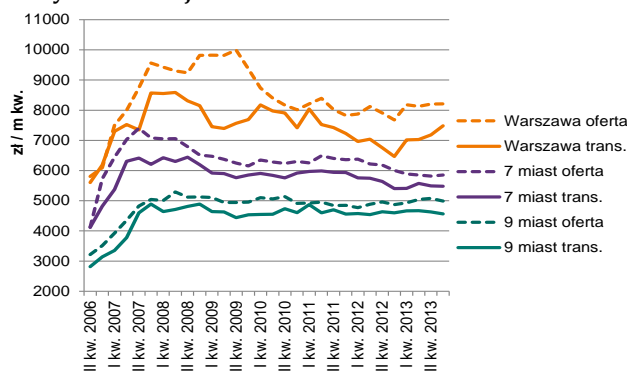
Wykres 2 Transakcyjne ceny m kw. mieszkań – RW



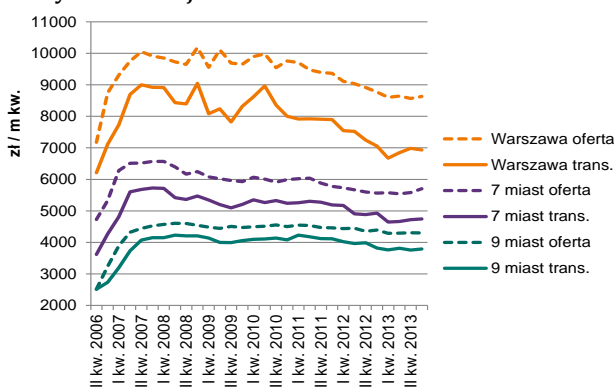
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

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



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



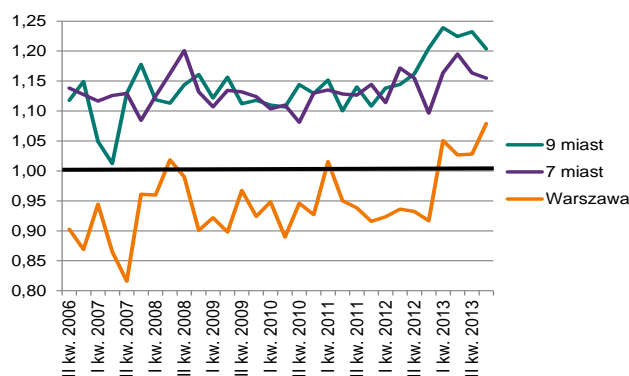
Uwagi do wykresów 3–13: cena ważona udziałem mieszkań w zasobie rynkowym; dla Warszawy cena średnia. Ceny uzyskane od deweloperów i pośredników w ramach bazy BaRN; opis bazy w raporcie rocznym 2012; 7 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Szczecin, Wrocław; 9 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra.

Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

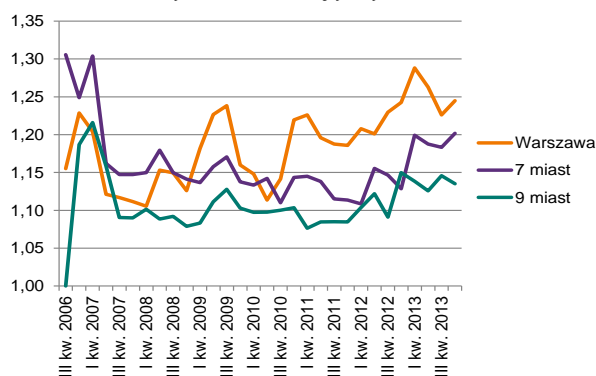
¹³ Cena hedoniczna mieszkań odzwierciedla „czystą” cenę, tj. wynikającą z innych czynników niż różnice w jakości mieszkań. Analizowana jest zawsze cena wystandaryzowanego mieszkania, wygenerowanego na podstawie modelu ekonometrycznego. Koryguje ona średnią cenę z próby badawczej o zmianę jakości mieszkań znajdujących się w tej próbie w każdym z kwartałów. Odróżnia się tym od dynamiki średniej ceny czy mediany w próbie, która reagowałaby silnie na zmianę kompozycji próby, np. o większą liczbę mieszkań małych z wyższą ceną m kw. Więcej informacji w artykule M. Widłak (2010), Metody wyznaczania hedonicznych indeksów cen jako sposób kontroli zmian jakości dóbr „Wiadomości Statystyczne” nr 9.

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



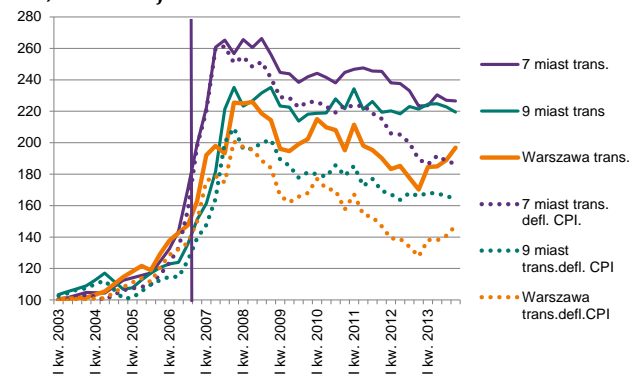
Źródło: NBP.

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



Źródło: NBP.

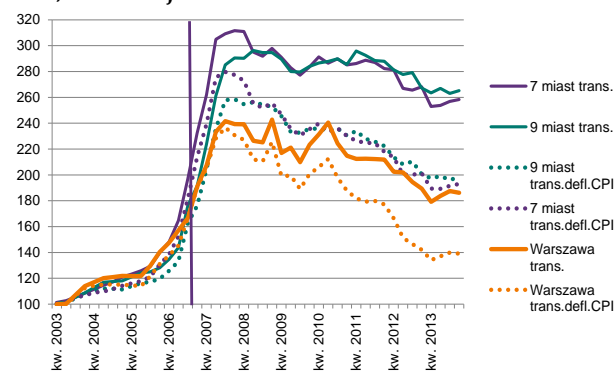
Wykres 7 Indeks średniej ważonej ceny m kw. mieszkania oraz realnej względem CPI (IV kw. 2002 r. = 100) – RP, transakcje



Uwaga: baza cen mieszkań NBP (BaRN) istnieje od III kw. 2006 r.; fioletowa linia oddziela dane BaRN od szacunków cen według PONT Info.

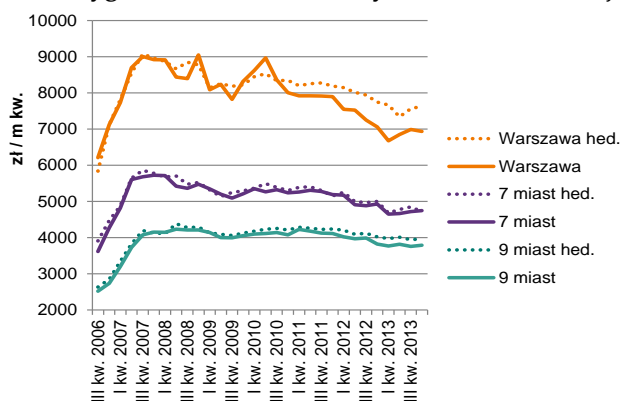
Źródło: NBP, PONT Info, AMRON, GUS.

Wykres 8 Indeks średniej ważonej ceny m kw. mieszkania oraz realnej względem CPI (IV kw. 2002 r. = 100) – RW, transakcje



Źródło: NBP, PONT Info, AMRON, GUS.

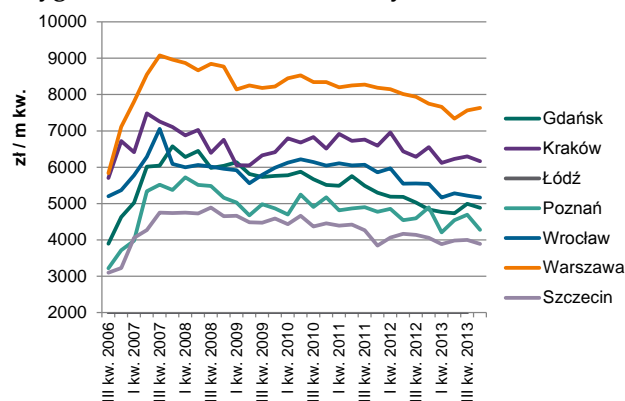
Wykres 9 Średnia ważona cena m kw. mieszkania oraz cena koryg. indeksem hedonicznym*/ – RP, transakcje



*/ cena m kw. mieszkania z okresu referencyjnego korygowana indeksem dynamiki cen uwzględniającym zmiany jakościowe mieszkań w kolejnych kwartałach.

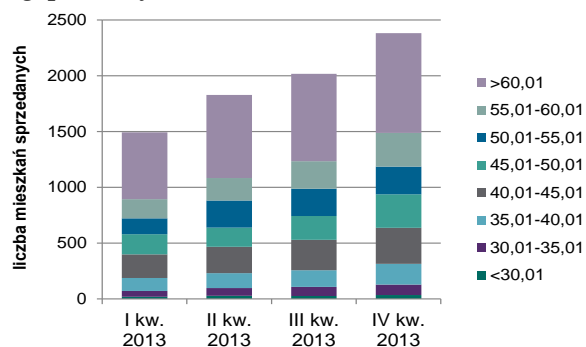
Źródło: NBP.

Wykres 10 Cena transakcyjna m kw. mieszkania RW korygowana indeksem hedonicznym*/, w 8 miastach



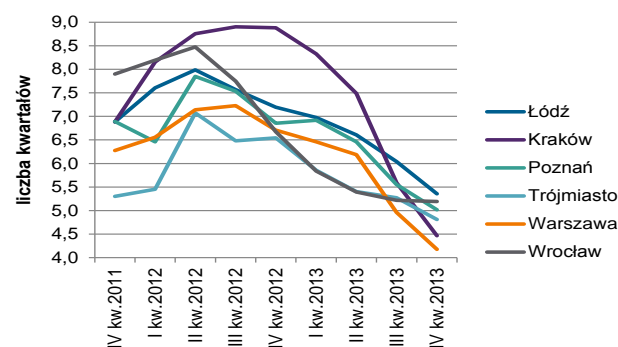
Źródło: NBP.

Wykres 11 Liczba transakcji mieszkaniowych na RP wg. pow. użyt. w Warszawie, w bazie NBP



Źródło: NBP

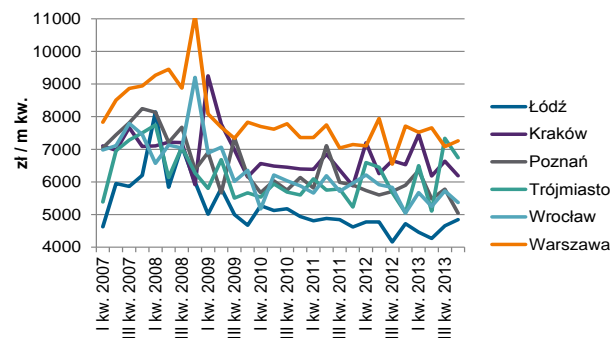
Wykres 13 Czas sprzedaży mieszkań będących w ofercie na RP w 7 miastach



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.

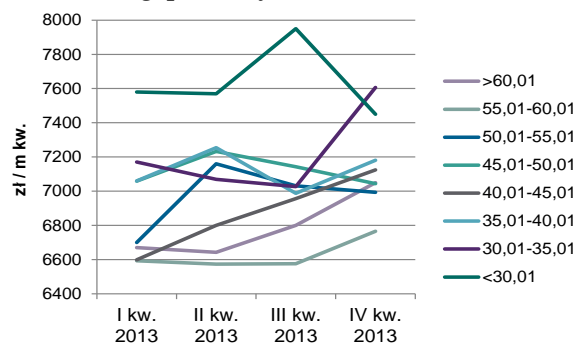
Wykres 15 Średnie ofertowe ceny m kw. nowych kontraktów mieszk. – RP na wybranych rynkach



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

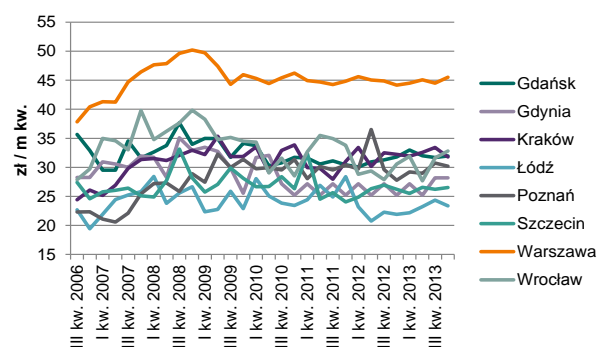
Źródło: REAS.

Wykres 12 Średnie ceny transakcyjne m kw. mieszkań na RP wg. pow. użyt. w Warszawie, w bazie NBP



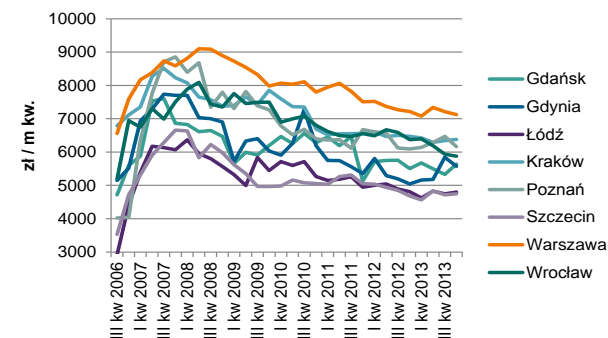
Źródło: NBP.

Wykres 14 Średnie stawki najmu m kw. mieszk. w 8 miastach



Źródło: NBP.

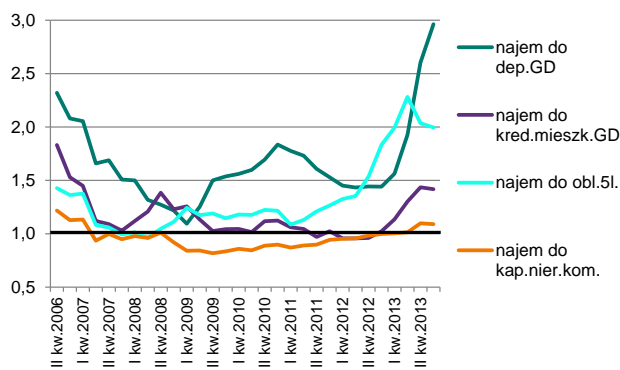
Wykres 16 Średnie ofertowe ceny m kw. mieszkań – RP w 8 miastach



Uwaga: ceny zbierane ze wszelkich dostępnych źródeł.

Źródło: PONT Info Nieruchomości.

Wykres 17 Opłacalność wynajmu mieszkania (śr. w 8 miastach) wobec depozytów, kredytów. mieszk., 5-letnich oblig. skarbowych oraz stopy kapitalizacji nier. komercyjnych (biur i pow. handlowych)

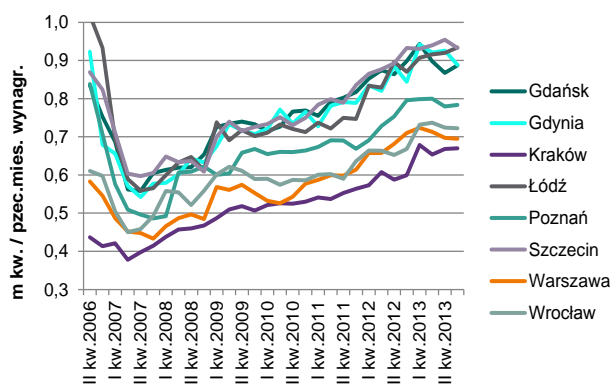


Uwaga: wartości powyżej 1 oznacza większą opłacalność inwestycji w mieszkaniu na wynajem osobom trzecim, od lokowania kapitału w innych inwestycjach. Analiza ta nie uwzględnia wysokich kosztów transakcyjnych na rynku mieszkaniowym oraz potencjalnie długiego czasu wychodzenia z takiej inwestycji.

Źródło: NBP, GUS.

2. Dostępność mieszkania, dostępność kredytu, kredytowa dostępność mieszkania

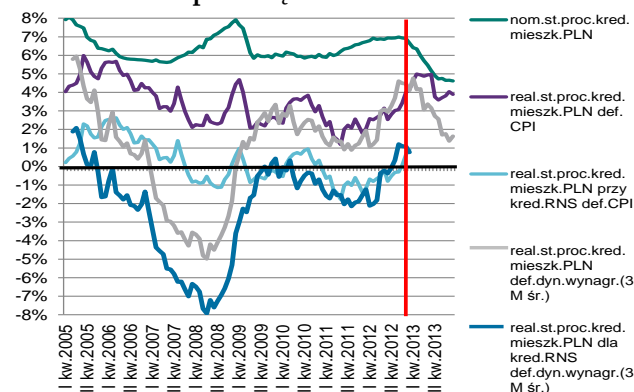
Wykres 18 Dostępność mieszkania w m kw. za przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw



Dostępność mieszkania – miara potencjalnej możliwości zakupu powierzchni mieszkania w cenie transakcyjnej za przeciętne wynagrodzenie. Wyraża liczbę metrów kwadratowych mieszkania możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w danym mieście (GUS), przy przeciętnej cenie transakcyjnej na danym rynku (40% z RP i 60% z RW) (NBP). Uwaga: czerwona linia oddziela zakończenie programu RNS.

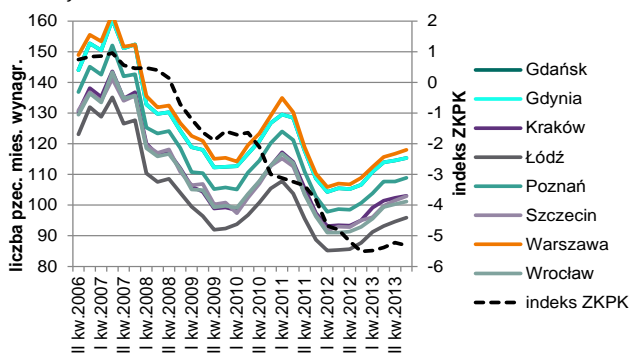
Źródło: NBP, GUS.

Wykres 19 Koszty kredytu mieszkaniowego (w zł) dla konsumenta deflowane CPI lub dynamiką wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw

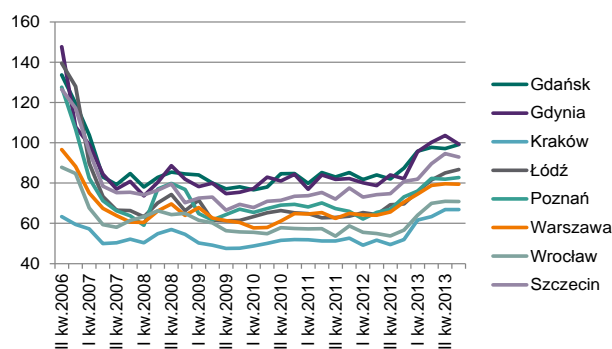


Źródło: NBP, GUS.

Wykres 20 Dostępny kredyt mieszk. ważony* oraz zakumulowany indeks polityki kredytowej mieszkaniowej banków (ZKPK)



Wykres 21 Kredytowa dostępność mieszkania w m kw. (przy kredycie ważonym*)



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 ofertowej mieszkania na danym rynku (BaRN). Znaczenie informacyjne ma tempo zmian indeksu i rozpiętość pomiędzy rynkami.

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

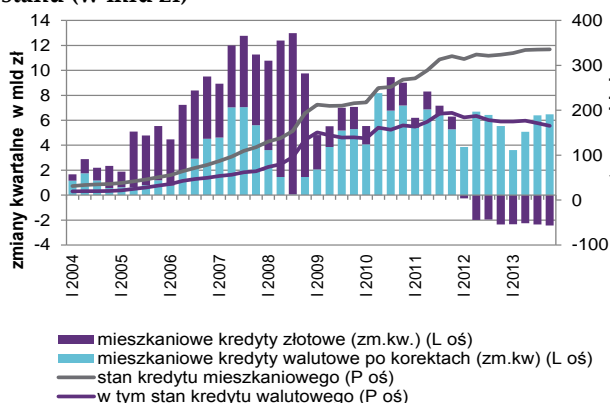
Uwaga: ważenie strukturą walutową kwartalnego przyrostu kredytu mieszkaniowego; od początku 2012 r. występują praktycznie wyłącznie złotowe kredyty mieszkaniowe.

Źródło: NBP, GUS.

Źródło: NBP, GUS.

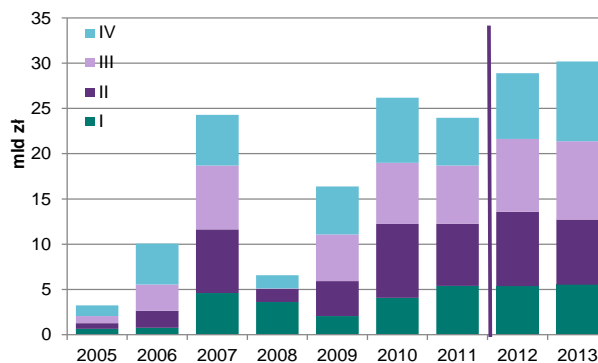
3. Wyплаты kredytów mieszkaniowych, stopy procentowe

Wykres 22 Stan i kwartalne zmiany należności od gosp. domowych z tytułu kredytu mieszkaniowego po korektach oraz struktura walutowa przyrostów kwart. stanu (w mld zł)



Źródło: NBP.

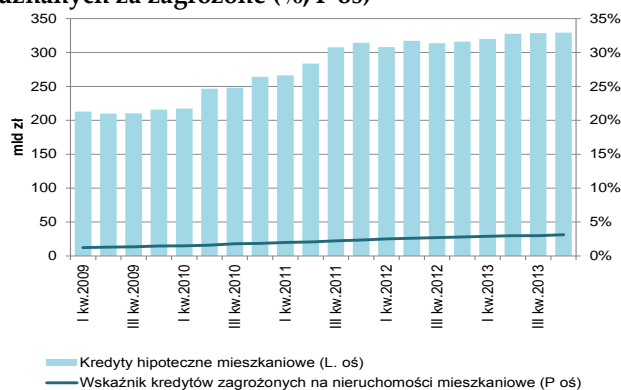
Wykres 23 Szacunek kwartalnych wypłat złotych kredytów mieszkaniowych (w mld zł)



Uwaga: szacunek wypłat nowo udzielonych kredytów w Polsce w poszczególnych kwartałach bazuje na przyrostach salda kredytów mieszkaniowych dla GD. Od 2012 r. jest on korygowany o amortyzację kredytów i przepływy pomiędzy portfelem walutowym a złotowym, dostępne w sprawozdawczości NBP. Uwzględniono cały system bankowy oraz SKOK-i.

Źródło: NBP.

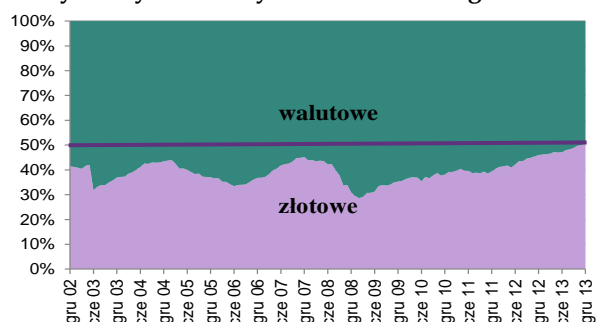
Wykres 24 Kredyty gospodarstw domowych na nieruchomości mieszk. (w mld zł, L oś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (% , P oś)



Uwaga do wykresu 24 i 57: 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).

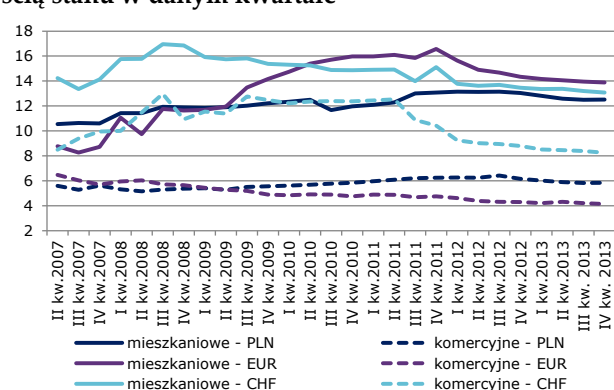
Źródło: NBP.

Wykres 26 Struktura stanu należności od gosp. domowych z tytułu kredytu mieszkaniowego (w %)



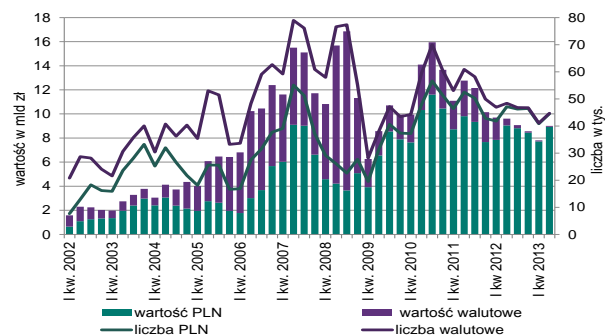
Źródło: NBP.

Wykres 25 Średnia zapadalność kredytów na nieruchomości mieszkaniowe i komercyjne, ważona wartością stanu w danym kwartale



Źródło: NBP.

Wykres 27 Nowo podpisane umowy kredytowe: wartość i liczba w kwartale



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

Źródło: ZBP.

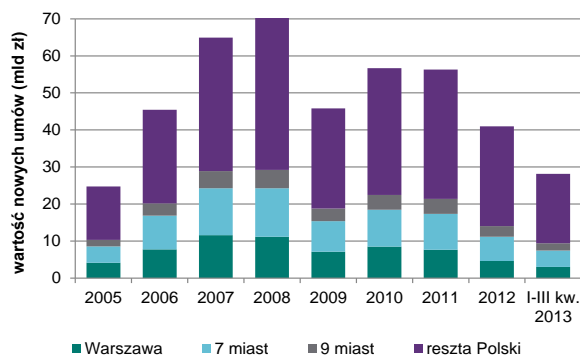
Tabela 1 Szacunek wypłat brutto kredytów mieszkaniowych dla gosp. domowych w Polsce oraz szacunek gotówkowych i kredytowych zakupów mieszkań deweloperskich na 7 największych rynkach (w mln zł)

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 kw. 2012	5 354	2 726	917	1 809	0,66
II kw. 2012	8 231	2 783	1 409	1 374	0,49
III kw. 2012	8 036	2 510	1 376	1 134	0,45
IV kw. 2012	7 268	2 839	1 244	1 595	0,56
I kw. 2013	5 530	2 610	985	1 624	0,62
II kw. 2013	7 191	2 899	1 305	1 594	0,55
III kw. 2013	8 645	3 438	1 599	1 839	0,53
IV kw. 2013	8 838	3 947	1 725	2 221	0,56

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.

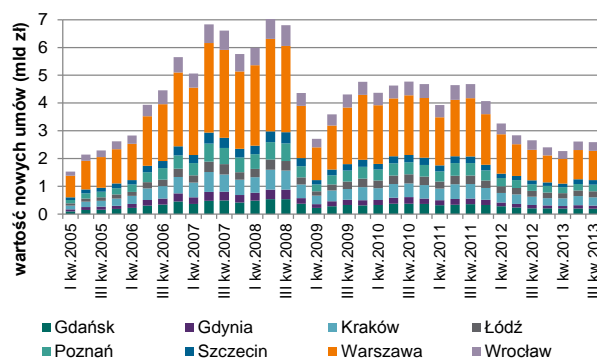
Źródło: NBP.

Wykres 28 Struktura geograficzna wartości wg umów na nowy kredyt mieszkaniowy w Polsce



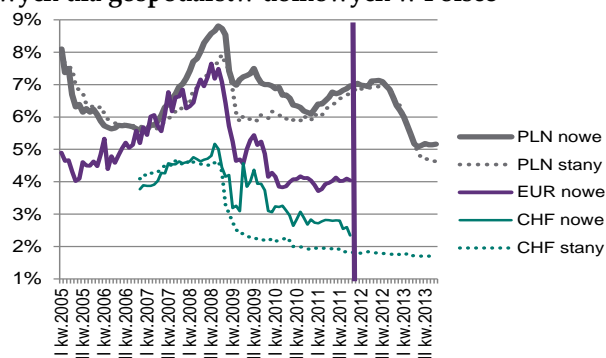
Źródło: NBP na podstawie danych BIK.

Wykres 29 Struktura geograficzna wartości wg umów na nowy kredyt mieszk. w 8 miastach Polski



Źródło: NBP na podstawie danych BIK.

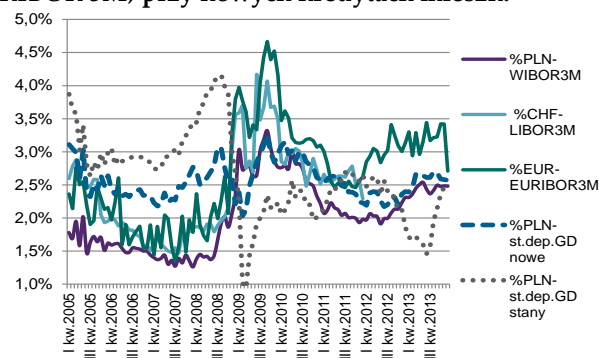
Wykres 30 Stopy procentowe kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w Polsce



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

Źródło: NBP.

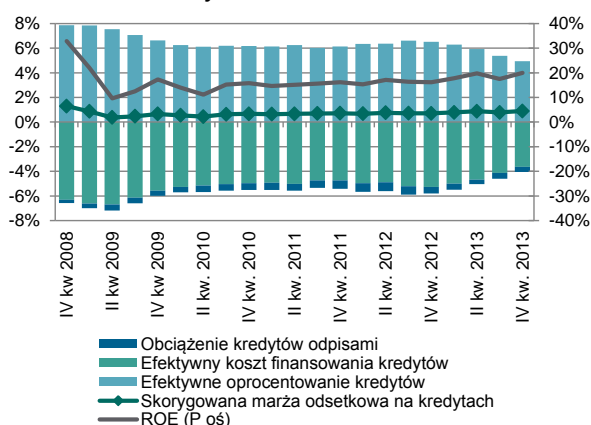
Wykres 31 Marże bankowe (do WIBOR, LIBOR, EURIBOR 3M) przy nowych kredytach mieszk.



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

Źródło: NBP.

Wykres 32 Szacunkowa zyskowność złotych kredytów mieszkaniowych dla banków w Polsce

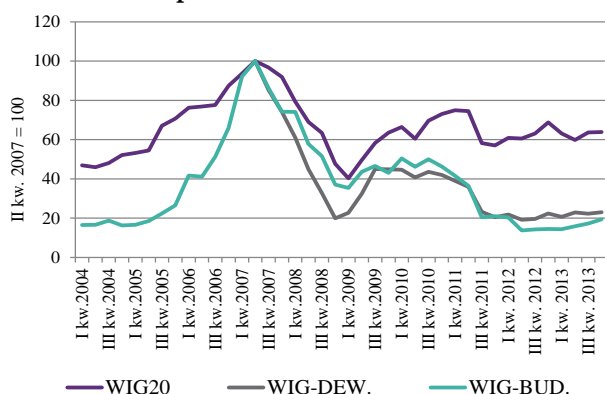


Uwaga do wykresu 32: przychody i koszty związane z portfelem kredytów mieszkaniowych. Szacunkowe ROE liczone jest jako skorygowana marża odsetkowa przy kredytach mieszkaniowych w stosunku do minimalnego wymaganego kapitału własnego. Minimalny wymagany kapitał własny oszacowany jest na podstawie szacunków 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, AMRON.

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

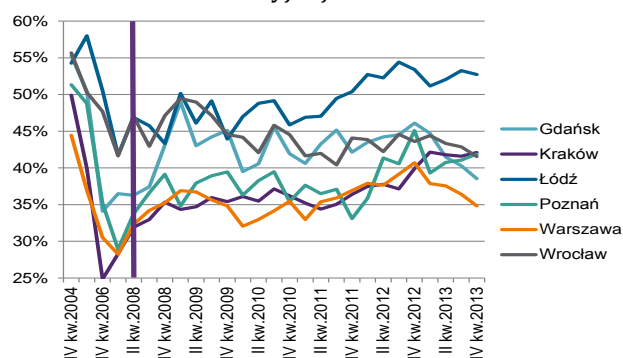
Wykres 33 Przeskalowane indeksy giełdowe: WIG20 oraz dla dewelop. i firm budowl. (II kw. 2007 =100)



Uwaga: dane zostały znormalizowane, II kwartał 2007 r. = 100. WIG deweloperów notowany jest od II kwartał 2007 r.

Źródło: Giełda Papierów Wartościowych.

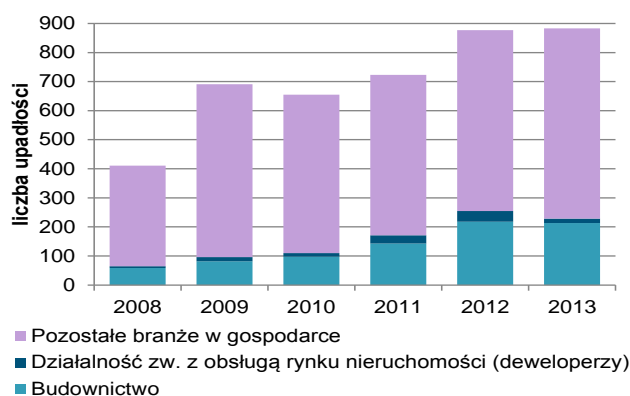
Wykres 35 Udział kosztów bezpośrednich budowy m kw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1121¹⁴) w cenie transakcyjnej RP



Uwaga: do II kw. 2008 r. dane roczne.

Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

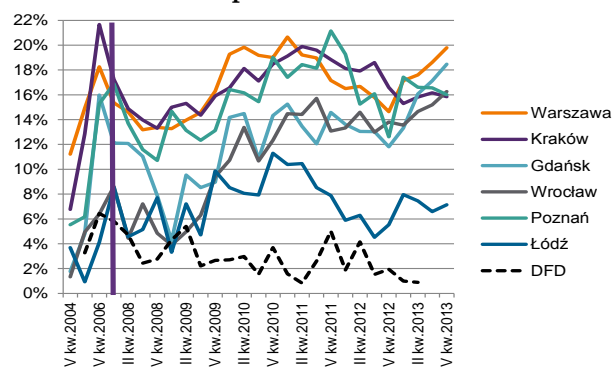
Wykres 34 Liczba upadłości w branżach



Uwaga: podział wg pierwszego wpisu w KRS.

Źródło: Coface Poland.

Wykres 36 Stopa zwrotu z kapitału własnego z projektów inwestycyjnych w 6 miastach a rzeczywista stopa zwrotu firm deweloperskich

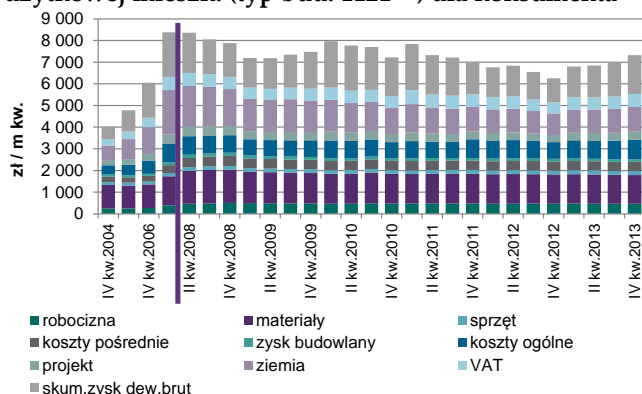


Uwaga: stopa zwrotu z kapitału własnego z typowych projektów inwestycyjnych nowo rozpoczynanych, przy założeniu bieżących stóp procentowych, wymogów bankowych i kosztów produkcji; obliczone wg schematu z aneksu 3 w *Raporcie o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2011 r.* DFD – ROE przeciętnej dużej firmy deweloperskiej (GUS).

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

¹⁴ **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.*

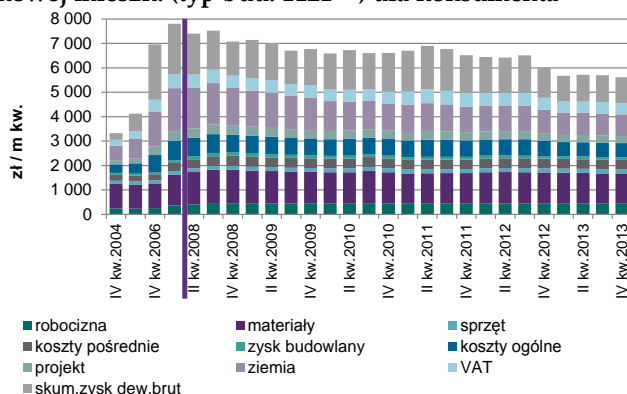
Wykres 37 Warszawa – struktura ceny m kw. pow. użytkowej mieszk. (typ bud. 1121¹⁵) dla konsumenta



Uwaga: dane w wykresach 387–42 od II kw. 2008 r. w układzie kwartalnym, wcześniej dane roczne.

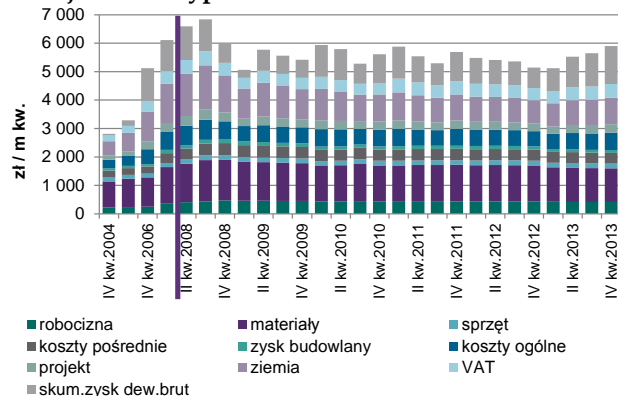
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 38 Kraków - struktura ceny m kw. pow. użytkowej mieszk. (typ bud. 1121¹⁵) dla konsumenta



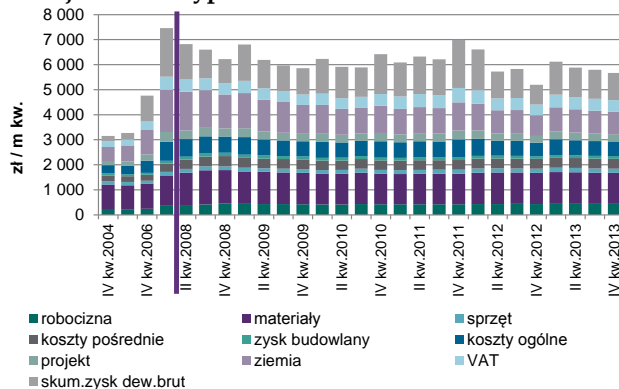
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 39 Gdańsk – struktura ceny m kw. pow. użytkowej mieszk.(typ bud. 1121¹⁵) dla konsumenta



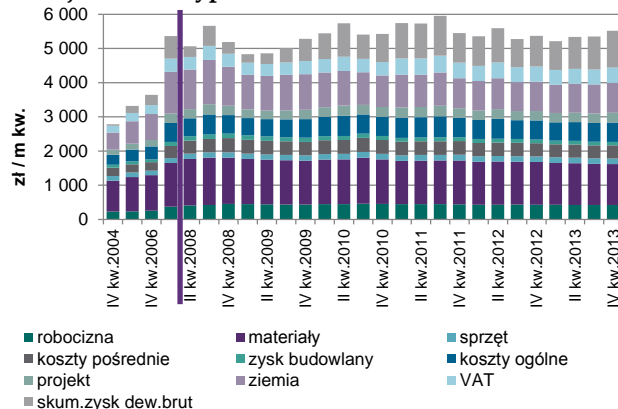
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 40 Poznań – struktura ceny m kw. pow. użytkowej mieszk. (typ bud. 1121¹⁵) dla konsumenta



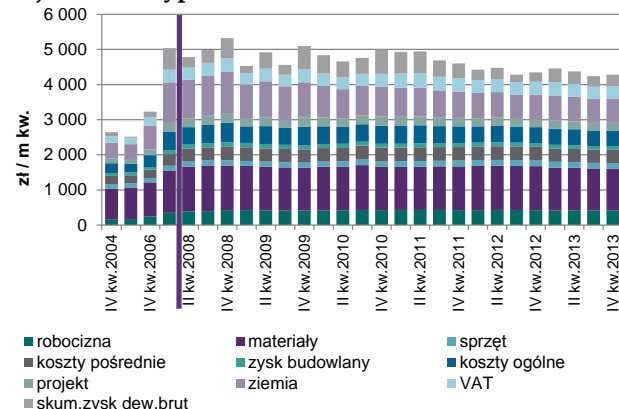
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 41 Wrocław – struktura ceny m kw. pow. użytkowej mieszk. (typ bud. 1121¹⁵) dla konsumenta



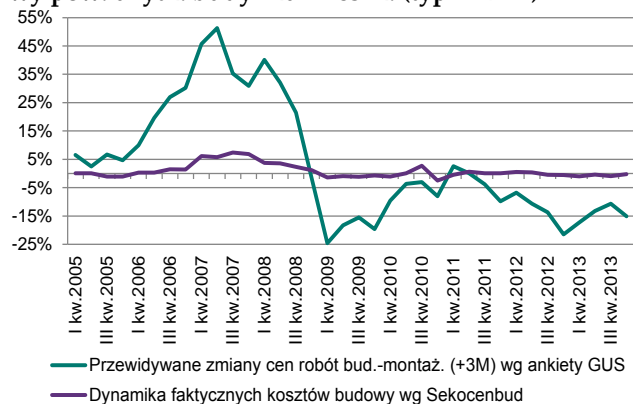
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 42 Łódź – struktura ceny m kw. pow. użytkowej mieszk. (typ bud. 1121¹⁵) dla konsumenta



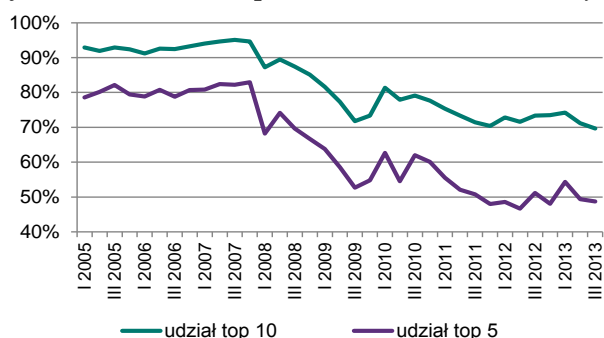
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 43 Przewidywane zmiany cen robót budowlano-montażowych (+3M) oraz dynamika kosztów budowy pow. użytłk. budynku mieszłk. (typ 1121^{15/})



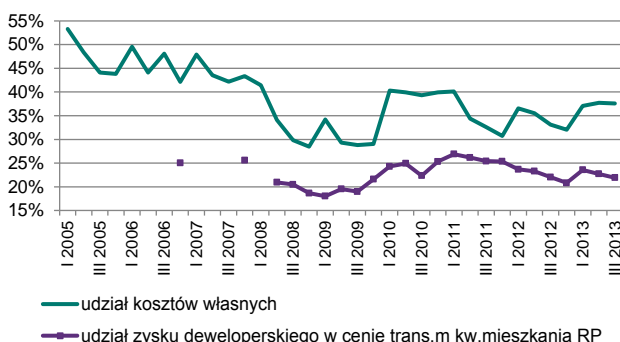
Źródło: NBP na podstawie danych GUS (ankieta dot. koniunktury), Sekocenbud.

Wykres 45 Udział sprzedaży 5 i 10 największych firm deweloperskich w całej sprzedaży deweloperskiej dużych firm (liczone ze sprawozdawczości finansowej)



Źródło: NBP.

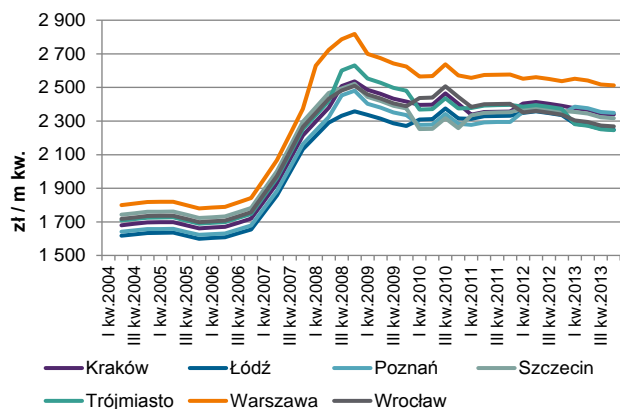
Wykres 47 Udział kosztów własnych w kosztach DFD oraz udział zysku deweloperskiego w cenie transakcyjnej m kw. mieszkania RP



Uwaga: udział zysku deweloperów do 2007 r. wyłącznie dla ostatnich kwartałów roku.

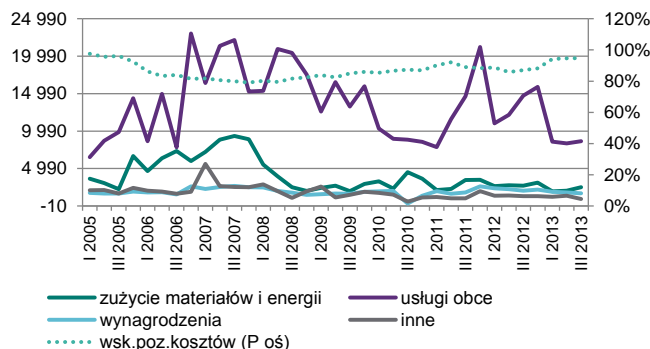
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01) i Sekocenbud.

Wykres 44 Koszt budowy m kw. pow. użytłk. budynku mieszłk. (typ 1121^{15/})



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

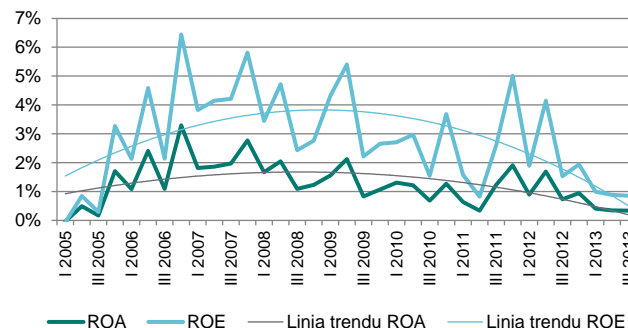
Wykres 46 Koszty przeciętnej dużej firmy deweloperskiej (DFD)



Uwaga: przeciętna duża firma, wg definicji GUS, zatrudnia powyżej 50 osób; dotyczy wykresów 46-53.

Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

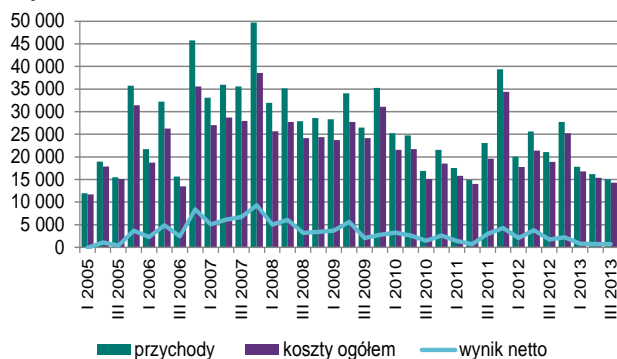
Wykres 48 ROE i ROA dużych firm deweloperskich



Uwaga: wynik netto w danym kwartale do aktywów (kapitału własnego) na koniec danego kwartału.

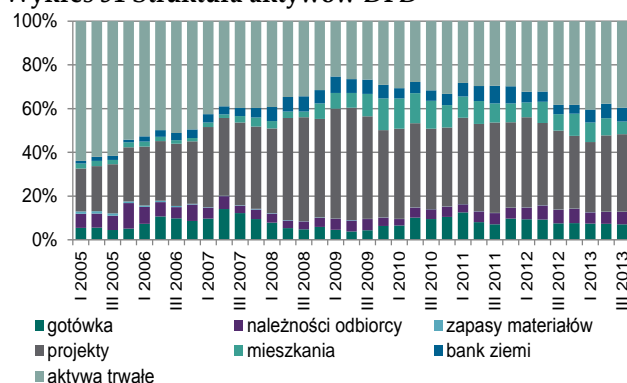
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 49 Wskaźniki ekonomiczne DFD



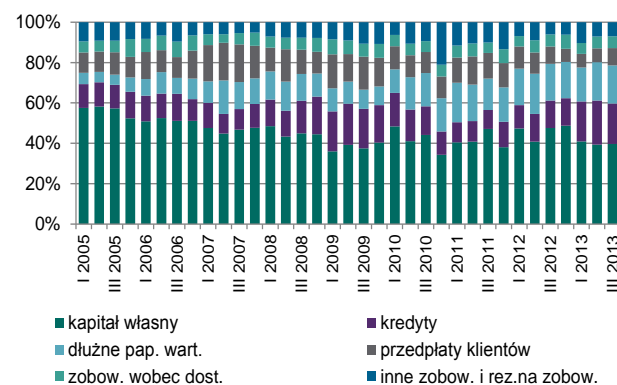
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 51 Struktura aktywów DFD



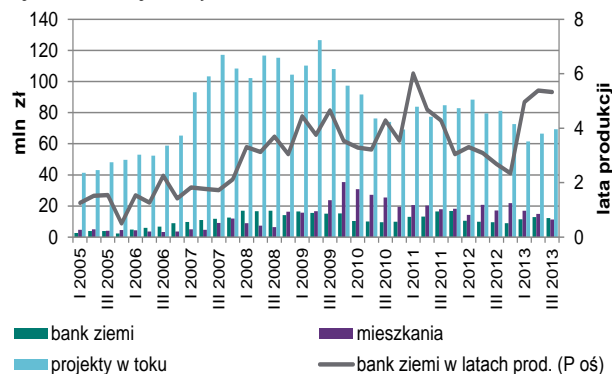
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 53 Struktura finansowania DFD



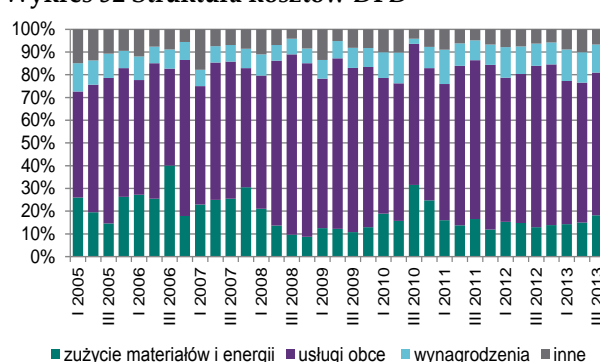
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 50 Sytuacja DFD



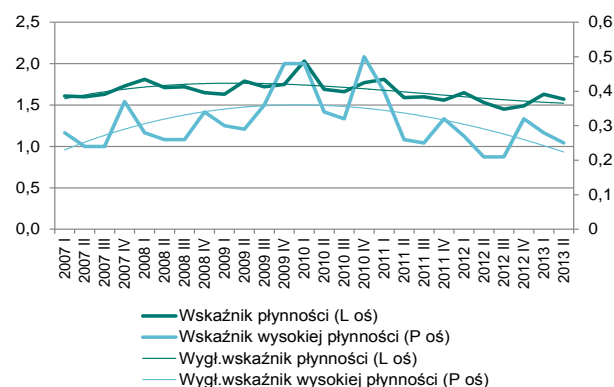
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 52 Struktura kosztów DFD



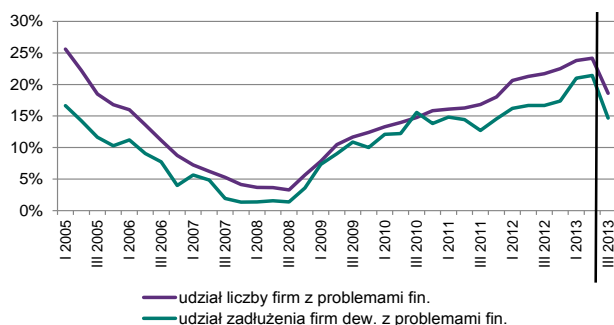
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 54 Sytuacja płynnościowa firm deweloperskich



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

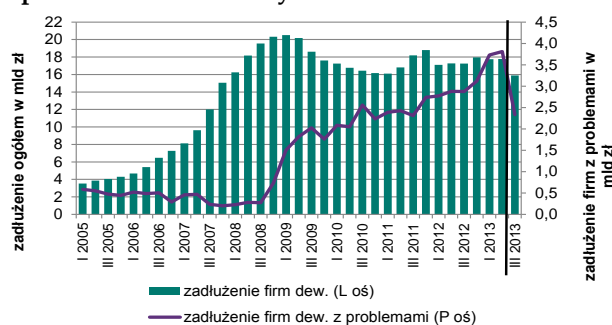
Wykres 55 Firmy deweloperskie z problemami finansowymi



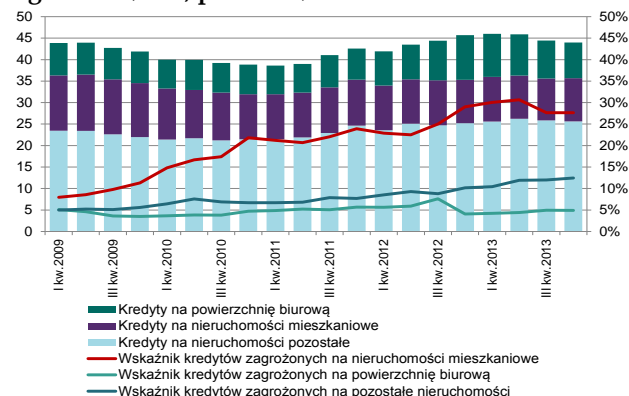
Uwaga: firmy, których należności zostały zakwalifikowane przez banki do grupy zagrożonych (dotyczy tylko dużych zaangażowań, tj. pow. 500 tys. zł); począwszy od III kw. 2013 r. oprócz niewielkiego zmniejszenia udziału firm zadłużonych dane mogą różnić się od poprzednich ze względu na zmiany w sprawozdawczości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

Źródło: B300; tylko duże kredyty pow. 500 tys. zł.

Wykres 56 Wartość zadłużenia deweloperów (banki komercyjne) oraz zadłużenie firm deweloperskich z problemami finansowymi



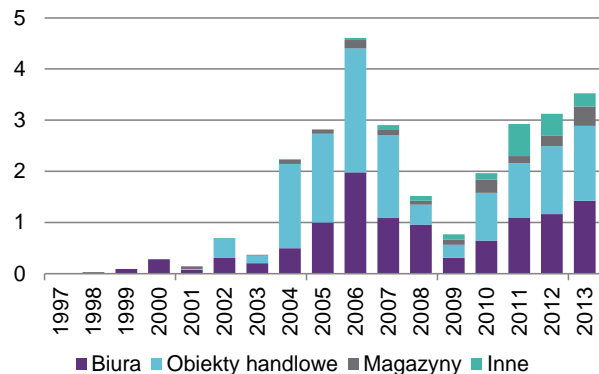
Wykres 57 Kredyty przedsiębiorstw na nieruchomości (w mld zł, lewa oś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (w %, prawa oś)



Uwaga: dane bez BGK.

Źródło: NBP.

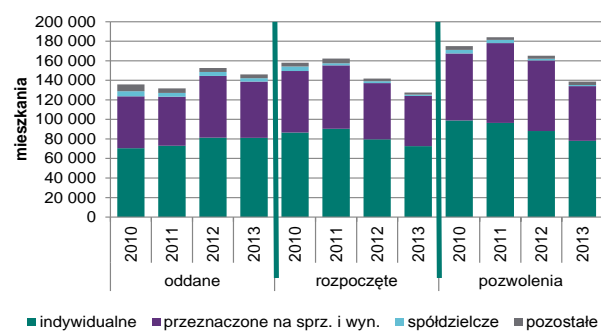
Wykres 58 Wartość transakcji inwestycyjnych (mld euro)



Źródło: Comparables.pl

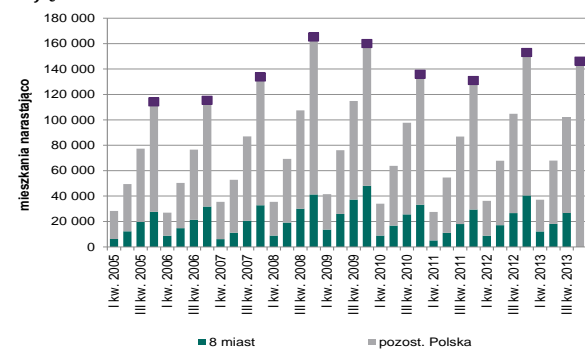
6. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w Polsce w wybranych miastach

Wykres 59 Struktura inwestorów w budownictwie mieszk. w Polsce w latach w 2011-2013



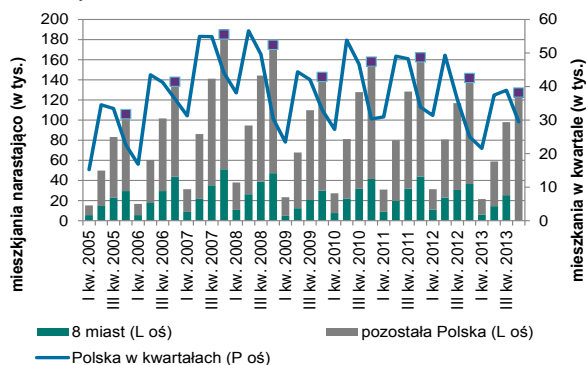
Źródło: GUS.

Wykres 60 Mieszkania oddane do użytkowania, narastająco w Polsce



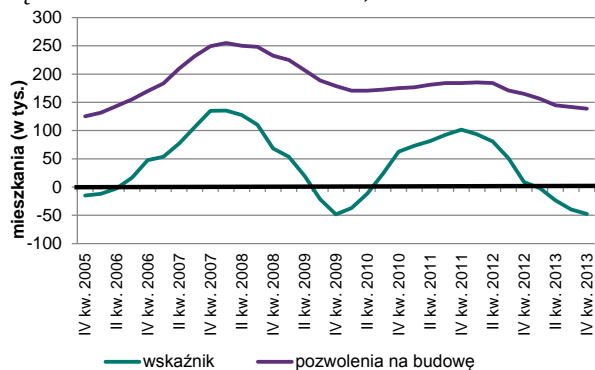
Uwaga do wykresów 60-62: fioletowym znaczkiem zostały zaznaczone wyłącznie czwarte kwartały. Źródło: GUS.

Wykres 61 Mieszkania, których budowę rozpoczęto, narastająco i kwartalnie w Polsce



Źródło: GUS.

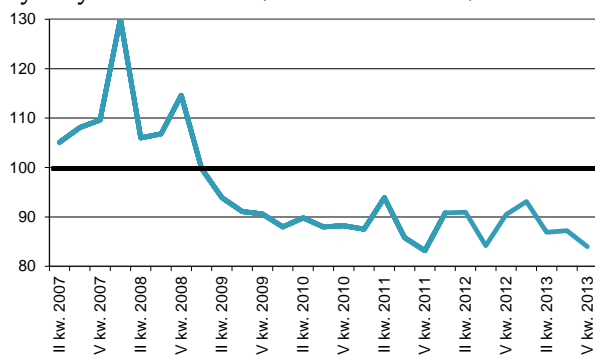
Wykres 63 Wskaźnik koniunktury produkcji mieszkań w Polsce i 8 miastach Polski* (mieszkania rozpoczęte minus mieszkania oddane)



Uwaga: wskaźnik stanowi dwunastomiesięczną wartość kroczącą; *Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Szczecin, Warszawa, Wrocław.

Źródło: NBP na podstawie PABB i GUS.

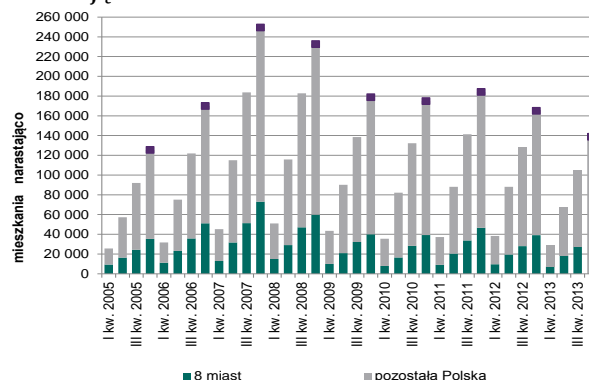
Wykres 65 Wskaźnik przeciętnej ceny m kw. mieszkań wprowadzanych do sprzedaży na RP w 6 największych rynkach Polski* (I kw. 2007 r. = 100)



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

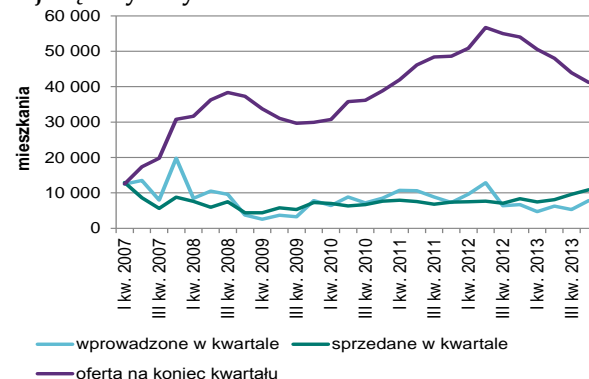
Źródło: REAS.

Wykres 62 Pozwolenia wydane na budowę mieszkań, narastająco w Polsce



Źródło: GUS.

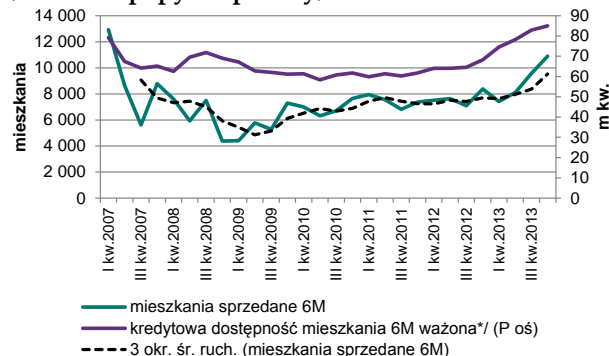
Wykres 64 Liczba mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w 6 największych rynkach Polski*



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

Źródło: REAS.

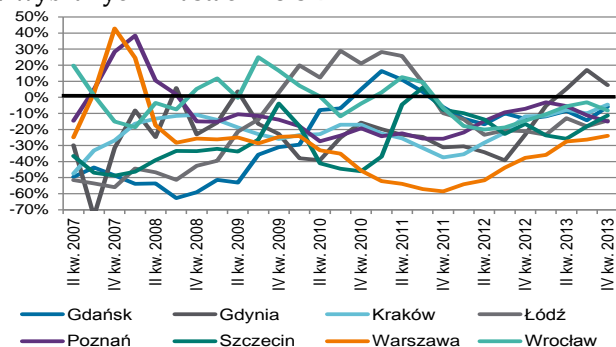
Wykres 66 Dostępność kredytowa mieszkania a mieszkania sprzedane na RP w 8 miastach Polski* (szacunek popytu i podaży)



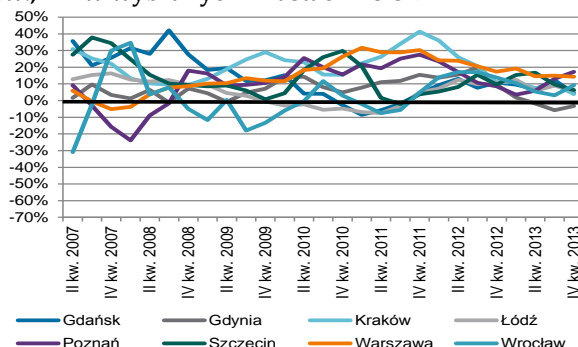
*Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Szczecin, Warszawa, Wrocław. Kredytowa dostępność ważona strukturą walutową kwartalnego przyrostu kredytu mieszkaniowego.

Źródło: NBP na podstawie REAS.

Wykres 67 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni ≤ 50 m kw., RP w wybranych miastach Polski



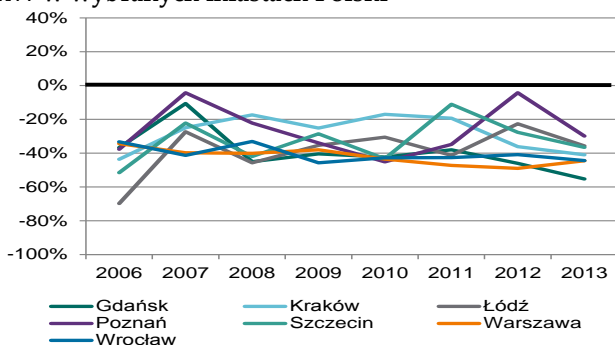
Wykres 68 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni >50 m kw., RP w wybranych miastach Polski



Uwaga: wykres 67 przedstawia procentowe, krótkookresowe niedopasowanie podaży (oferty deweloperskie mieszkań) i szacunkowego popytu (transakcje) względem wielkości mieszkania, wg danych z bazy BaRN. Niedopasowanie liczone jest jako relacja udziału mieszkań o powierzchni użytkowej do 50 m kw., będących w ofercie, do udziału 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 68 jest analogiczny. Wykresy 69-71 są analogiczne, tylko dla innych przedziałów powierzchni użytkowej mieszkań.

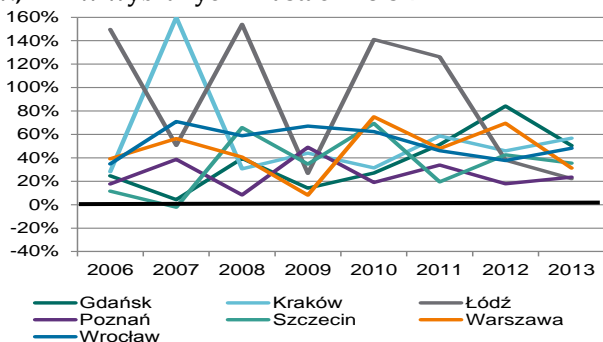
Źródło: NBP.

Wykres 69 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni ≤ 39 m kw., RW w wybranych miastach Polski



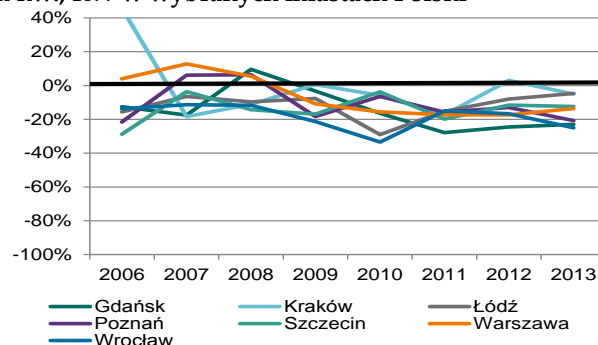
Źródło: NBP.

Wykres 71 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni $>60 \leq 80$ m kw., RW w wybranych miastach Polski



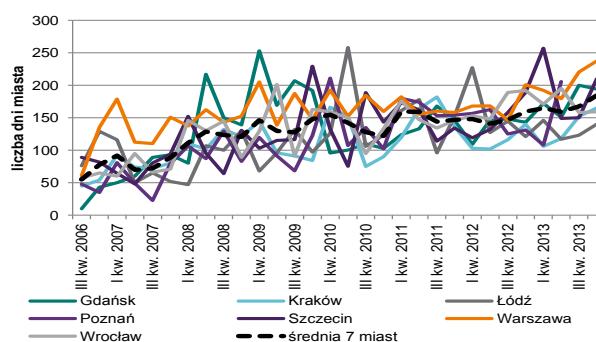
Źródło: NBP.

Wykres 70 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni $>40 \leq 59$ m kw., RW w wybranych miastach Polski



Źródło: NBP.

Wykres 72 Czas sprzedaży mieszkań na RW w 6 miastach



Źródło: NBP.

www.nbp.pl