

Marzec 2016

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



Marzec 2016

Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV 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 IV kwartale 2015 r.¹ prowadzi do następujących wniosków:

- **Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych pozostawała zrównoważona**, mimo obserwowanego wejścia w fazę ożywienia w nowym cyklu na tym rynku. **Na rynku nieruchomości komercyjnych odnotowano utrzymujący się, silny wzrost wartości transakcji inwestycyjnych.** Na warszawskim rynku wynajmu powierzchni biurowych **wzrósł popyt, przez co lekko zmniejszyła się nierównowaga** pomiędzy popytem na przestrzeń a stale zwiększającą się podażą.
- **Ceny ofertowe i transakcyjne mkw. mieszkań na rynkach pierwotnych analizowanych miast wykazywały stabilizację.** Jedynie w Gdańsku na rynku wtórnym zanotowano wzrost cen związany ze sprzedażą większej liczby mieszkań o lepszej jakości lub lokalizacji. We wszystkich analizowanych grupach miastach (Warszawa, 6M, 10M) ceny na rynku pierwotnym były wyższe niż na rynku wtórnym. W Warszawie na rynku wtórnym nadal obserwujemy niższą cenę realną mieszkania względem najwyższych cen notowanych w III kwartale 2006 r. Ceny w relacji do rosnących wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw były stabilne, jedynie w Warszawie obserwowano ich zmniejszenie się, zwłaszcza na rynku wtórnym. **Ceny hedoniczne² na rynku wtórnym na rynkach 16 miast wojewódzkich były stabilne**, co potwierdza zrównoważenie sytuacji na rynku mieszkań. **Średnie stawki najmu mieszkań** (ofertowe i transakcyjne) w dużych miastach kolejny kwartał **wykazywały niewielki wzrost.**
- **Wskaźniki szacowanej dostępności kredytów oraz mieszkań w dużych miastach nieco zwiększyły się**, na co wpłynęły stabilne ceny mkw. mieszkań, rosnące nominalne dochody gospodarstw domowych oraz stabilne stopy procentowe nowych złotych kredytów mieszkaniowych. Średni wskaźnik dostępności mieszkania w największych miastach wyniósł 0,84 mkw. za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw, tj. był większy o 0,35 mkw. względem minimum z III kw. 2007 r.
- **Inwestycja mieszkaniowa** (bez liczenia kosztów transakcyjnych) **nadal jest krótkookresowo opłacalna.** Rentowność inwestycji mieszkaniowej jest wyższa niż lokaty bankowej, 10-letnich obligacji skarbowych oraz podobna do uzyskiwanej na rynku nieruchomości komercyjnych. Relacja kosztów obsługi kredytu mieszkaniowego do czynszu najmu nadal umożliwia finansowanie kosztów kredytu przychodami z najmu.

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

2 Indeks hedoniczny cen mieszkań zawiera korektę uwzględniającą różnice w atrybutach mieszkań (np. lokalizacja, powierzchnia użytkowa, standard wykończenia) sprzedawanych w poszczególnych okresach. Indeks hedoniczny powinien słabiej reagować na zwiększenie udziału w próbie mieszkań małych z wyższą ceną mkw. niż wskaźnik ceny średniej lub mediany. Cena hedoniczna to średnia cena transakcyjna z okresu bazowego mnożona przez indeks hedoniczny. Więcej informacji w artykule M. Wiślak (2010) „Metody wyznaczania hedonicznych indeksów cen jako sposób kontroli zmian jakości dóbr”, *Wiadomości Statystyczne* nr 9.

- **Akcja kredytowa banków była stabilna.** Stan zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu kredytów mieszkaniowych zwiększył się, co było konsekwencją wypłat kredytów złotych, stopniowych spłat walutowych kredytów mieszkaniowych oraz nieco wyższego kursu PLN/CHF w relacji do poprzedniego kwartału³. W I kwartale 2016 r. banki deklarują istotne zaostrzenie polityki kredytowej w segmencie kredytów mieszkaniowych oraz oczekują istotnego spadku popytu na te kredyty⁴. Od 2012 r. systematycznie maleje udział kredytów nominowanych w walutach obcych w strukturze walutowej kredytów mieszkaniowych w bankach, co jest korzystne dla stabilności finansowej i makroekonomicznej. Zmniejszanie się udziału mieszkaniowych kredytów walutowych wynika zarówno z zaprzestania udzielania tych kredytów osobom nie otrzymującym regularnych dochodów w tej walucie, jak również z wcześniejszych spłat i refinansowania. Jakość mieszkaniowych kredytów złotych mierzona udziałem kredytów zagrożonych poprawiła się z 3,4 do 2,7%. Wpłynął na to zarówno wzrost nowych kredytów złotych, jak i sprzedaż przez banki firmom windykacyjnym części złych kredytów. Poprawiło to też szacunkowe ROE banków.
- **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 oraz zgromadzonymi zasobami gruntów pod budowę nowych projektów mieszkaniowych. 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 bardzo duża liczba rozpoczynanych i wprowadzanych na rynek kolejnych nowych projektów inwestycyjnych. Kolejny kwartał z rzędu malała także liczba bankructw w branży deweloperskiej⁵.
- **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 przyczyniły się do istotnego wzrostu liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań, mieszkań których budowę rozpoczęto oraz mieszkań oddanych do użytkowania. Odnotowano wzrost względem 2014 r. odpowiednio o 32,0 tys. (+20,5% r/r), o 20,3 tys. (+13,7% r/r) oraz o 4,3 tys. (+3,0% r/r).
- **Zapas niesprzedanych mieszkań na 6 największych rynkach w Polsce zmniejszył się w omawianym okresie** (o ok. 2,8 tys. mieszkań) **i wyniósł 48,7 tys.** Wpłynęły na to: zarówno mniejsza liczba nowoprowadzonych mieszkań w omawianym kwartale, jak i nadal wysoki popyt czę-

3 W IV kwartale 2015 r. kurs wymiany złotego na franka szwajcarskiego był wyższy od obserwowanego w III kwartale, co wpłynęło na zwiększenie stanu należności gospodarstw domowych z tytułu kredytów mieszkaniowych denominowanych we franku szwajcarskim, wyrażonego w złotych.

4 Zgodnie z wnioskami z ankiety skierowanej do przewodniczących komitetów kredytowych „Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych I kwartał 2016 r.”.

5 Zmniejszeniu liczby upadłości w Budownictwie sprzyjały wysoka aktywność w budownictwie komercyjnym, inwestycjach infrastrukturalnych (które jednak w wielu przypadkach wstrzymywane są do pełnego uruchomienia środków z nowego budżetu unijnego), a zwłaszcza wysoki popyt w budownictwie mieszkaniowym.

ściowo dyskontujący efekt niskich stóp procentowych, oraz przyspieszający decyzje kupna w oczekiwaniu na podwyżkę wkładu własnego przy kredycie mieszkaniowym w 2016 r.⁶. Wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym⁷ w 6 największych miastach był stabilny. Deweloperzy w dalszym ciągu dobrze dopasowują strukturę wielkości mieszkań do popytu, w odróżnieniu od rynku wtórnego, gdzie podaż wynika ze struktury zasobu mieszkaniowego. Na rynku pierwotnym wzrosła liczba zarówno nabywających mieszkanie we wczesnej fazie budowy, jak i nabywców poszukujących mieszkań o podwyższonym standardzie (ciekawy projekt, lepsza lokalizacja i jakość, prestiż inwestycji), za który skłonni są zapłacić wyższą cenę. Na rynku wtórnym natomiast transakcjom często podlegają mieszkania o słabszej jakości, oddalone od centrum miasta oraz zbudowane w starszej technologii. Przeszkodą w ich zakupie bywają jednak nieuregulowane kwestie prawne gruntów, co powoduje, że oferta dostępna jest tylko dla klientów gotówkowych.

- **Limity maksymalnych cen mkw. mieszkań dopuszczonych do rządowego programu subsydiów MDM były zmieniane w IV kwartale 2015 r.** Na rynku pierwotnym limity te zmniejszyły się względem poprzedniego kwartału w 3 miastach, wzrosły na 10 rynkach oraz były stabilne w pozostałych 3 miastach, natomiast na rynku wtórnym zmniejszyły się w 2 miastach, wzrosły na 8 rynkach oraz były stabilne w pozostałych 6 największych miastach. Analizy pokazują, że limity cenowe obowiązujące w programie obciążone są dużą uznaniowością. Wzrosły wypłaty dla gospodarstw domowych z tytułu programu, zwłaszcza dla tzw. pozostałej Polski, co należy wiązać m.in. z rozszerzeniem programu o mieszkania z rynku wtórnego⁸. W latach 2014 i 2015 łącznie zostało złożonych 46,9 tys. wniosków o dopłatę do nabycia mieszkania na kwotę ponad 1133,0 mln zł. Wypłacono środki dla 31,3 tys. kredytobiorców w kwocie 727,6 mln zł (w tym ok. 120 mln zł na rynek wtórny). Kwota subsydiów MDM wykorzystanych wyłącznie w 2015 r. wyniosła 520,8 mln zł, tj. 84,7% planowanego limitu. Zgodnie z danymi BaRN w 6 największych miastach do nabycia w ramach programu MDM na rynku pierwotnym kwalifikowało się od 14% (Warszawa) do 48% (Poznań) ofert mieszkań, natomiast na rynku wtórnym od 6% (Warszawa) do 59% (Łódź) oferty.
- **Zaczyna stopniowo wygasać dofinansowanie oprocentowania pierwszych kredytów udzielonych w ramach programu RNS.** Powinno to oznaczać wzrost wysokości rat dla kredytobiorców, jednak dzięki historycznie niskim stopom procentowym oraz odnotowywanym w ostatnich latach wzrostom płac nie powinno stanowić to istotnego problemu dla obsługi tych kredytów. Od

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 Wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym stanowi relacji liczby mieszkań będących w ofercie na koniec kwartału w do średniej sprzedaży z ostatniego roku.

8 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). Nowelizacja objęła mieszkania z rynku wtórnego. Zwiększyła także dopłaty dla rodzin lub osób samotnie wychowujących dzieci (20 proc. dla rodzin z dwójką dzieci oraz do 30 proc. dla rodzin z trójką lub więcej dzieci). Ponadto zniesiony został limit wiekowy dla rodziców i osób samotnych wychowujących troje i więcej dzieci, którzy chcą wziąć udział w programie (do tej pory limit wynosił 35 lat). Złagodzone zostały także warunki otrzymywania kredytu - w charakterze "dodatkowego kredytobiorcy" mogą wystąpić dowolne osoby, a nie tylko najbliższa rodzina, co ma znaczenie dla uzyskania zdolności kredytowej.

początku 2015 r. z inicjatywy BGK powstał i **działa Fundusz Mieszkań na Wynajem (FMW)**⁹, w którego ramach wynajęto już w kilku miastach ok. 380 mieszkań. Jednocześnie w listopadzie 2015 r. **pojawił się nowy program wspierający budowę mieszkań czynszowych**¹⁰. O tani kredyt mogą ubiegać się TBS-y, spółdzielnie mieszkaniowe i spółki komunalne, jednak nie można jeszcze ocenić skali jego wpływu na rynek. Ponadto **w lutym br. rozpoczął działalność Fundusz Wsparcia Kredytobiorców**¹¹, oferujący zwrotną pomoc na preferencyjnych warunkach tym kredytobiorcom, którzy przejściowo mają problem ze spłatą kredytu.

- **Na rynku nieruchomości komercyjnych odnotowana wartość transakcji inwestycyjnych w IV kw. 2015 r.** wyniosła 1,45 mld euro, a łączna wartość transakcji w całym 2015 r. wyniosła 4 mld euro. Po ok. 40% tej sumy zainwestowane zostało w nieruchomości handlowe i biurowe. Wartość transakcji rosła od 2013 r., i zbliżyła się do rekordowej wartości odnotowanej w 2006 r. Znaczna część transakcji inwestycyjnych polegała jednak na zamianie właścicieli portfeli działających i wynajętych nieruchomości. Na warszawskim rynku wynajmu **powierzchni biurowych stopa pustostanów spadła do ok. 12%**, z 14% w poprzednim kwartale. Wynikało to ze wzrostu popytu na powierzchnię, oraz przesunięciu zakończenia niektórych inwestycji na początek 2016 r.¹². Od dawanie dalszych budynków biurowych do użytkowania może tę stopę jednak podnieść w bliższej przyszłości.

9 Zgodnie z informacją FMW, fundusz do końca 2020 r. ma zaoferować ok. 20 tys. mieszkań na wynajem w Gdańsku, Łodzi, Katowicach, Krakowie, Piasecznie, Poznaniu i Warszawie. W 2015 r. FMW zakontraktował 2400 mieszkań, z czego 380 zostało już oddanych do wynajmu, 1071 jest już zakupionych, a 949 jest w trakcie finalizacji decyzji inwestycyjnej. Proponowane mieszkania są wykończone w standardzie „pod klucz”, z wyposażoną łazienką i kuchnią. Czynsz jest uzależniony od długości umowy najmu, wielkości mieszkania, lokalizacji budynku oraz ceny, za jaką FMW nabył nieruchomość.

10 Zapisy Ustawy (Dz. U. z dnia 10.09.2015 r. poz. 1582) umożliwiają BGK udzielanie TBS-om, spółkom komunalnym i spółdzielniom mieszkaniowym kredytu, którego oprocentowanie wynosiłoby w warunkach bieżących ok. 1,7% powiększone o 1,3 pkt proc. marży banku, którą sfinansuje budżet państwa. Program jest rozłożony na dziesięć lat, w trakcie których BGK ma pożyczyć na budowę czynszówek 4,5 mld zł (zakłada się budowę ok. 30 tys. mieszkań). W 2016 r. BGK ma przeznaczyć na udzielane kredyty 450 mln zł. Przewiduje się, że pierwsze umowy kredytowe będą zawierane ok. czerwca 2016 r. Zgodnie z zapisami ustawy mieszkań wybudowanych za preferencyjny kredyt z BGK nie będzie można wykupić.

11 Zgodnie z Ustawą (Dz. U. z dnia 9.10.2015 r. poz. 1925) Fundusz Wsparcia Kredytobiorców (FWK) w dniu 19.02.2016 r. zaczął udzielać kredytobiorcom w trudnej sytuacji zwrotną pomoc, na preferencyjnych warunkach. Pomoc przysługuje tym kredytobiorcom, którzy w dniu złożenia wniosku o przyznanie wsparcia posiadają status bezrobotnego lub znajdują się w sytuacji, w której miesięczna rata kredytu mieszkaniowego przekracza 60% miesięcznych dochodów osiąganych przez gospodarstwo domowe kredytobiorcy lub gdy miesięczny dochód gospodarstwa domowego, pomniejszony o miesięczne koszty obsługi kredytu mieszkaniowego nie przekracza: a) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – zwaloryzowanej zgodnie z przepisami ustawy o pomocy społecznej kwoty wskazanej w art. 8 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, b) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego – iloczynu liczby członków gospodarstwa domowego kredytobiorcy i zwaloryzowanej zgodnie z przepisami ustawy o pomocy społecznej kwoty wskazanej w art. 8 ust. 1 pkt 2 tej ustawy. Nieoprocentowana, ale zwrotna pomoc w wysokości do 1,5 tys. zł przysługiwać będzie maksymalnie przez 18 miesięcy. O wsparcie można występować do końca 2018 r. Zwrot pomocy zaczyna się po dwóch latach od jej udzielenia i może trwać 8 lat. Decyzje w sprawie udzielania wsparcia dla kredytobiorców podejmuje BGK. Z tej pomocy nie mogą korzystać osoby, które są właścicielami innego domu lub mieszkania. Pieniądze z Funduszu nie trafiają bezpośrednio do kredytobiorcy, raty są regulowane przez Fundusz bezpośrednio na rachunek kredytowy banku-kredytodawcy. Fundusz dysponuje kwotą 600 mln zł. Kwota ta pochodzi z wpłat banków kredytodawców proporcjonalnie do wielkości posiadanego portfela kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych, których opóźnienie w spłacie kapitału lub odsetek przekracza 90 dni.. W razie potrzeb FWK będzie uzupełniany środkami np. gdy jego kwota spadnie poniżej 100 mln zł, a uzupełnienie będzie wynosić wówczas 300 mln zł.

12 Por. raport Knight Frank „Rynek biurowy w Warszawie, Raport 2015”.

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

- 1) ceny mieszkań (wykresy 1–14),
- 2) dostępność mieszkania, dostępność kredytu, kredytową dostępność mieszkania, opłacalność inwestycji w mieszkanie (wykresy 15–20),
- 3) wypłaty kredytów mieszkaniowych i stopy procentowe (wykresy 21–28),
- 4) operacyjną zyskowność mieszkań i projektów deweloperskich, koszty produkcji budowlano-montażowej oraz sytuację ekonomiczną deweloperów w Polsce (wykresy 29–45),
- 5) budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w Polsce (wykresy 46–59),
- 6) politykę mieszkaniową (wykresy 60-73).

Analiza cen mkw. mieszkań: ofertowych, transakcyjnych oraz hedonicznych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz stawek najmu mieszkań bazuje na danych pozyskiwanych w ramach badania ankietowego rynku mieszkaniowego Baza Rynku Nieruchomości (BaRN)¹³. Z kolei w ramach badania ankietowego rynku nieruchomości komercyjnych Baza Rynku Nieruchomości Komercyjnych (BaNK) zbierane i analizowane są dane dotyczące czynszów oraz cen ofertowych i transakcyjnych nieruchomości komercyjnych.

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

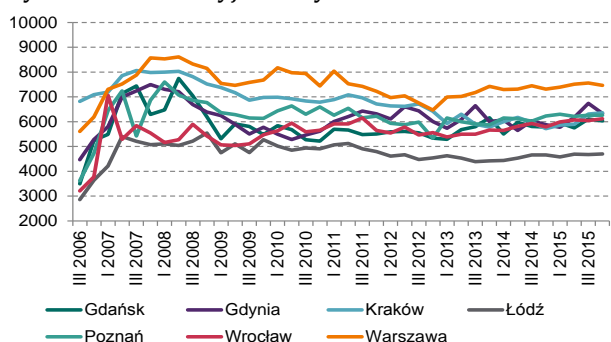
13 Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski na 2015 r. zostało ogłoszone Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie Programu Badań Statystycznych Statystyki Publicznej na rok 2015 (Dz. U. z 2014 r., poz. 1330) pod nr 1.26.09(073). Obowiązek 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 notowaniu dotyczącym IV kwartału 2015 r. zebrano ok. 102,0 tys. rekordów, w tym ok. 26,5% dotyczących transakcji oraz 73,5% dotyczących ofert. Łącznie w bazie zebrano ok 1,8 mln rekordów, z 20,1% udziałem transakcji oraz 79,9% ofert.

Wykaz skrótów

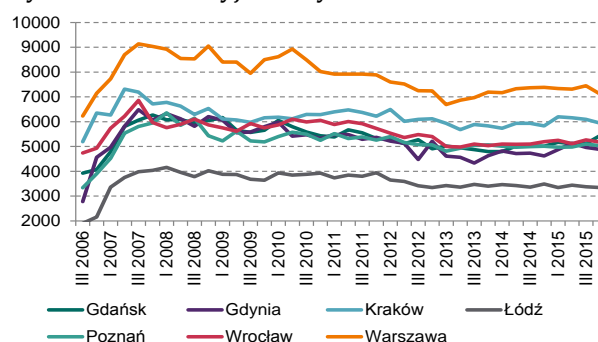
5M	5 miast: Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
6M	6 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
7M	7 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław
10M	10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra
BaNK	Baza Rynku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

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

Wykres 1 Transakcyjne ceny mkw. mieszkań na RP



Wykres 2 Transakcyjne ceny mkw. mieszkań na RW

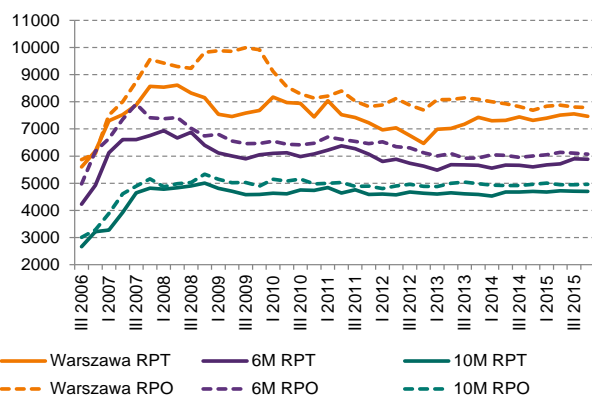


Uwaga: baza cen mieszkań NBP (BaRN) istnieje od III kw. 2006 r.; opis bazy w opracowaniu „Raport o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2014 r.” dostępnym na stronie internetowej banku.

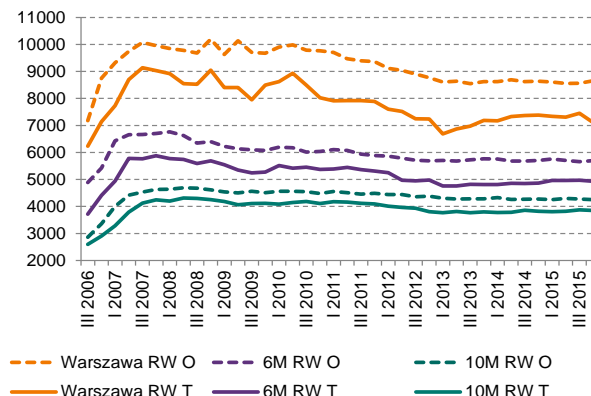
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

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



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

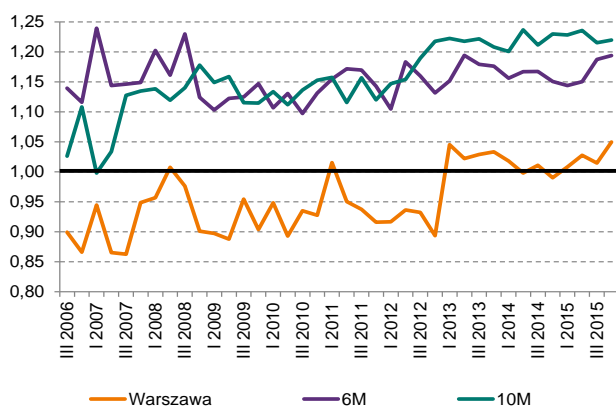


Uwagi do wykresów 3–13: cena ważona udziałem mieszkań w zasobie rynkowym; dla Warszawy cena średnia, 6M to miasta: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław; 10M to miasta: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra.

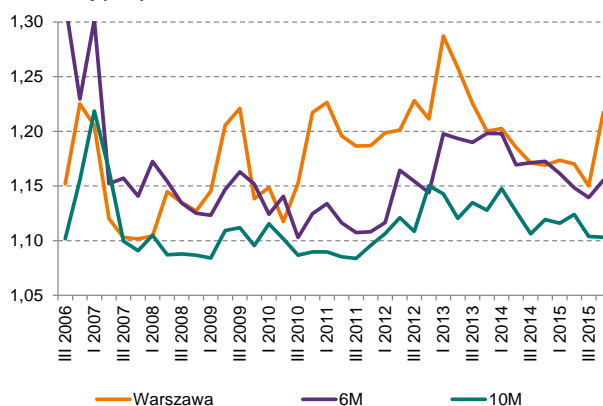
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

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



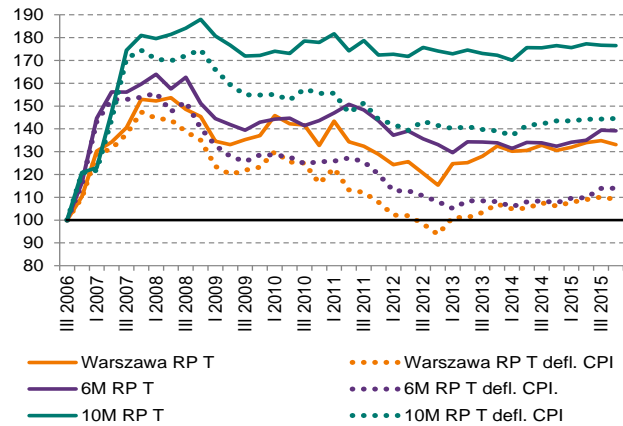
Wykres 6 Relacja średniej ważonej ceny ofertowej do transakcyjnej mkw. mieszkania na RW



Źródło: NBP.

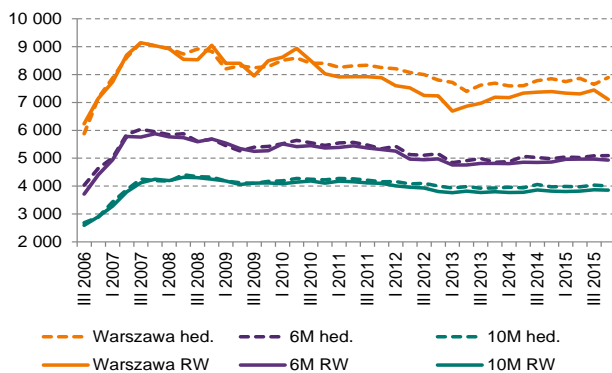
Źródło: NBP.

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



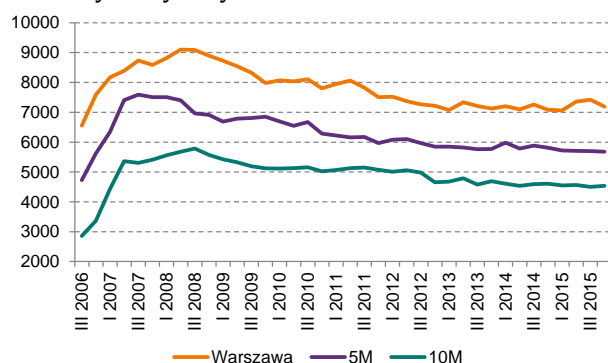
Źródło: NBP, AMRON, GUS.

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



Źródło: NBP.

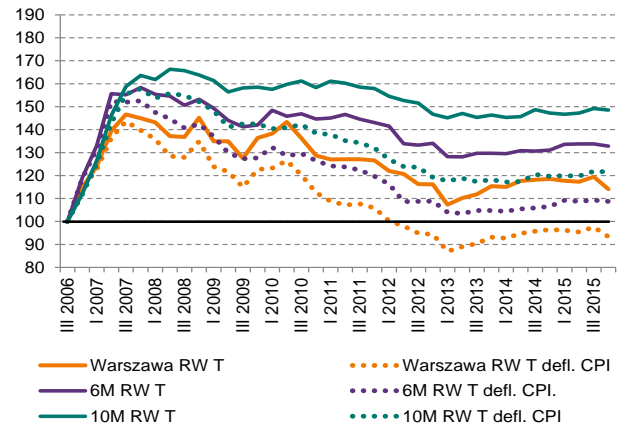
Wykres 11 Średnie ofertowe ceny mkw. mieszkań na RP na wybranych rynkach



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

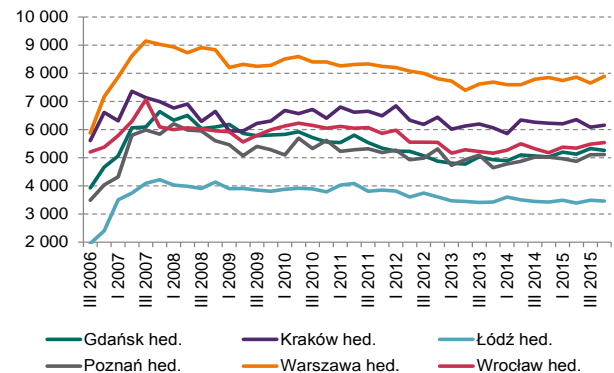
Źródło: PONT Info Nieruchomości.

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



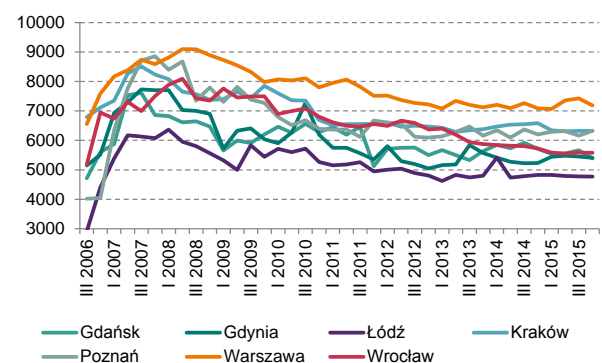
Źródło: NBP, AMRON, GUS.

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



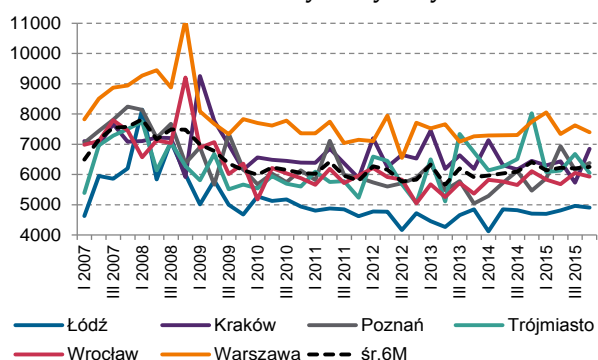
Źródło: NBP.

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



Źródło: PONT Info Nieruchomości.

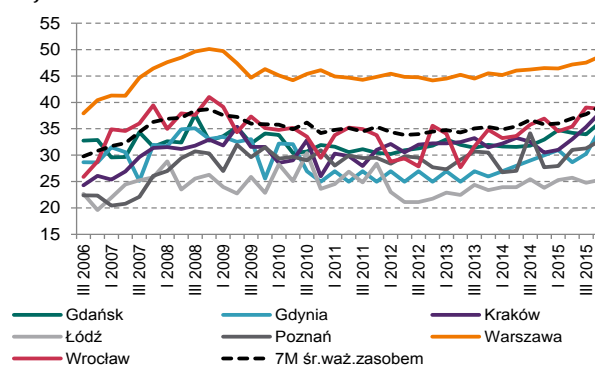
Wykres 13 Średnie ofertowe ceny mkw. nowych kontraktów mieszk. na RP na wybranych rynkach



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

Źródło: Real Estate Advisory System (REAS).

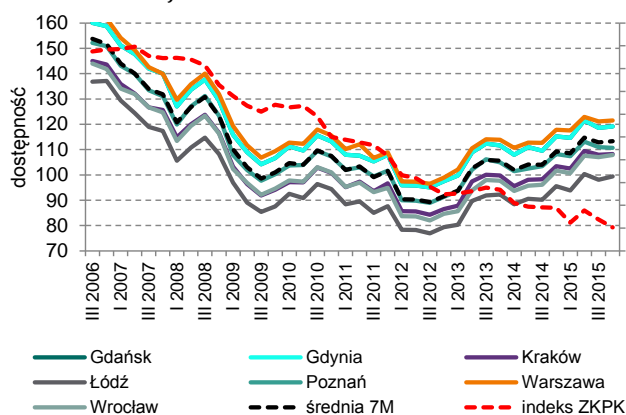
Wykres 14 Średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki najmu mkw. mieszkania w 7 miastach



Źródło: NBP.

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

Wykres 15 Szacunek dostępnego kredytu mieszk. ważonego* oraz zakumulowany indeks polityki kredytowej mieszkaniowej banków (ZKPK)



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

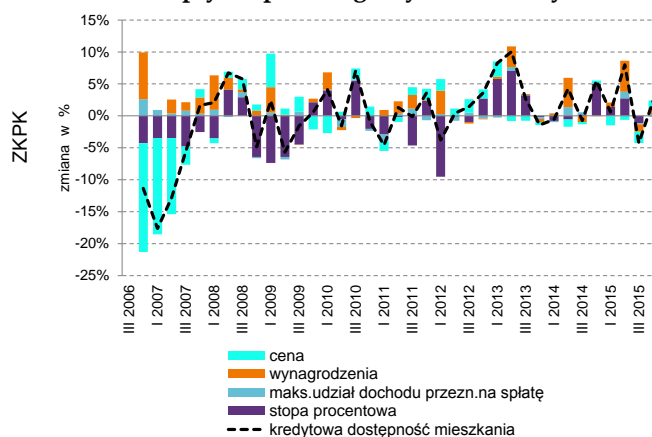
Dostępny kredyt mieszkaniowy – miara określająca potencjalny maksymalny kredyt mieszkaniowy; wyrażona jako krotność miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (tj. stopa procentowa, okres amortyzacji, minimalne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

Kredytowa dostępność mieszkania – miara określająca liczbę metrów kwadratowych mieszkania, które można zakupić z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego przy przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku (GUS), z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (stopa procentowa, okres amortyzacji, minimalne wynagrodzenie jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych) przy średniej cenie transakcyjnej mieszkania (40% z RP i 60% z RW) na danym rynku (BaRN). Znaczenie informacyjne ma tempo zmian indeksu i rozpiętość pomiędzy rynkami.

Indeks ZKPK – zakumulowany indeks zmiany kryteriów polityki kredytowej banków; wartości dodatnie oznaczają złagodzenie, a ujemne zaostrożenie 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.

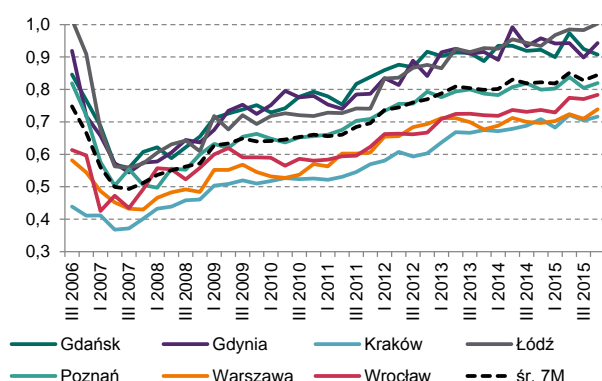
Źródło: NBP, GUS.

Wykres 16 Kwartalne zmiany szacowanej kredytowej dostępności mieszkania średniej dla 7M oraz siła i kierunki wpływu poszczególnych składowych



Źródło: NBP, GUS.

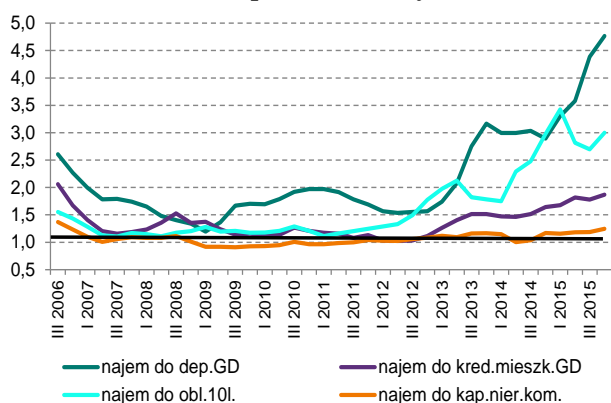
Wykres 17 Szacunek dostępności mieszkania w mkw. za przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw



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.

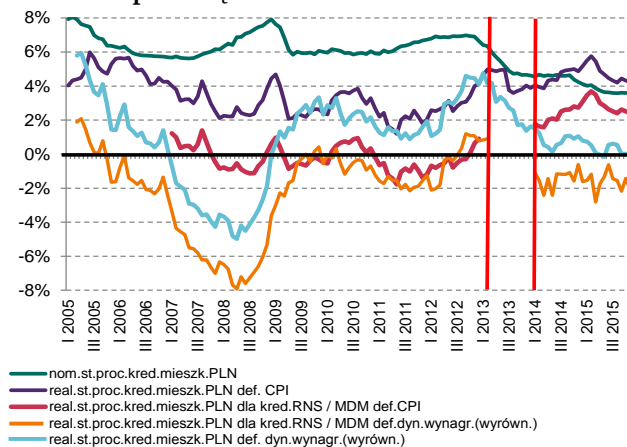
Wykres 19 Oplacalność wynajmu mieszkania (śr. w 7M) wobec depozytów, kredytów mieszk., 10-letnich oblig. skarbowych oraz stopy kapitalizacji nieruchomości komerc. (biur i pow. handlowych)



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

Źródło: NBP, GUS.

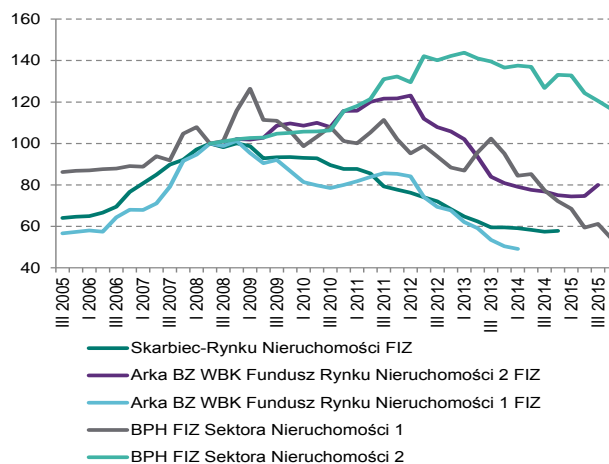
Wykres 18 Koszty kredytu mieszkaniowego dla konsumenta deflowane CPI lub dynamiką wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw



Uwaga: wartości poniżej 0 oznaczają ujemną realną stopę procentową dla kredytobiorcy; czerwone linie oddzielają jednoroczny 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 20 Wskaźniki wyceny funduszy inwestycji zamkniętych na rynku nieruchomości komercyjnych (II kw. 2008 r. = 100)

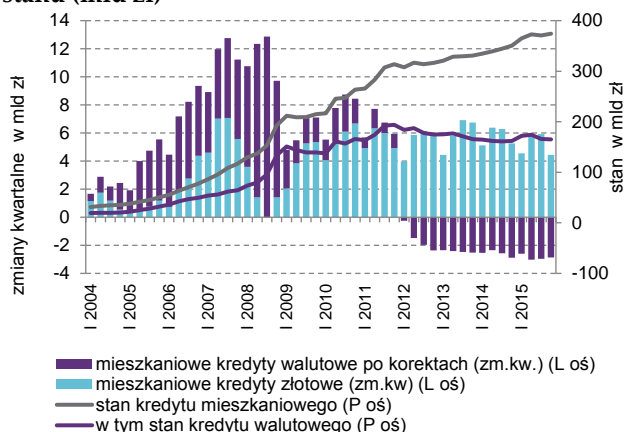


Uwaga: w przypadku funduszy Arka BZ WBK oraz Skarbiec wycena dotyczy końca stycznia, kwietnia, lipca oraz października a prezentowana jest jako kwartalna.

Źródło: strony internetowe funduszy inwestycji zamkniętych.

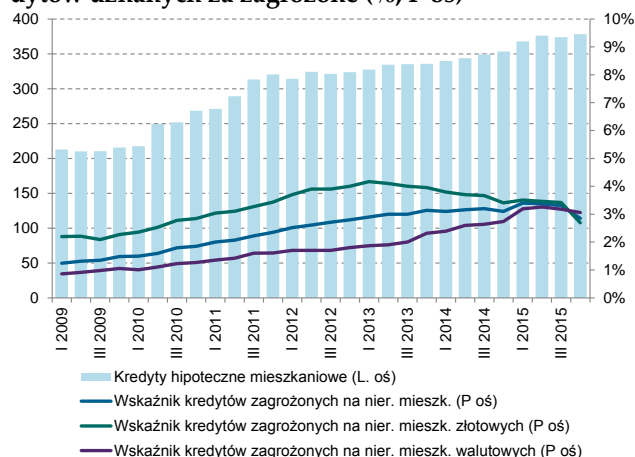
3. Wyплаты kredytów mieszkaniowych, stopy procentowe

Wykres 21 Stan i kwartalne zmiany należności od gosp. domowych z tytułu kredytu mieszkaniowego po korektach oraz struktura walutowa przyrostów kwart. stanu (mld zł)



Źródło: NBP.

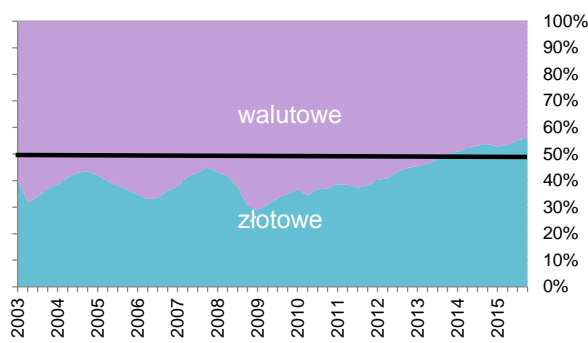
Wykres 23 Kredyty gospodarstw domowych na nieruchomości mieszkaniowe (w mld zł, L oś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (% , P oś)



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).

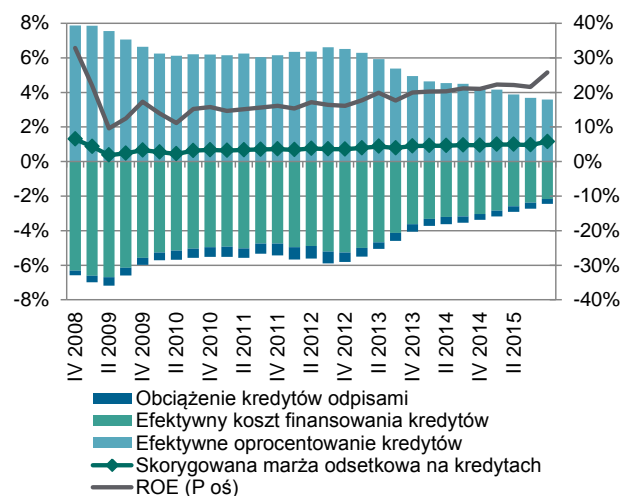
Źródło: NBP.

Wykres 22 Struktura walutowa stanu należności od gosp. domowych z tytułu kredytu mieszkaniowego (%)



Źródło: NBP.

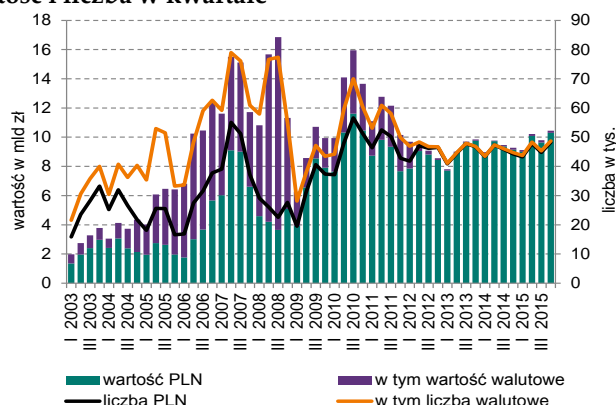
Wykres 24 Szacunkowa zyskowość złotych kredytów mieszkaniowych dla banków w Polsce



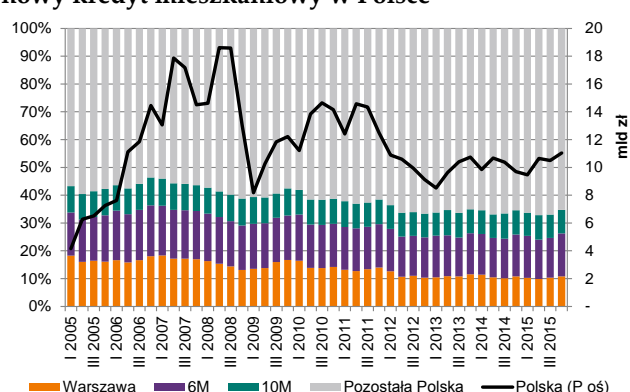
Uwaga: przychody i koszty związane z portfelem kredytów mieszkaniowych. Szacunkowe ROE liczone jest jako skorygowana marża odsetkowa przy kredytach mieszkaniowych w stosunku do minimalnego wymaganego kapitału własnego. Minimalny wymagany kapitał własny oszacowany jest na podstawie szacunków LTV z danych 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 25 Nowo podpisane umowy kredytowe: wartość i liczba w kwartale



Wykres 26 Struktura geograficzna wartości umów na nowy kredyt mieszkaniowy w Polsce



Uwaga do wykresów 25 i 26: dane informują o podpisanych umowach kredytowych, a nie o faktycznych wypłatach kredytu.

Źródło: ZBP.

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 mieszkań 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	8 996	4 209	1 756	2 453	0,58
II 2015	10 640	4 680	2 077	2 603	0,56
III 2015	10 341	4 957	2 019	2 938	0,59
IV 2015	11 237	5 393	2 194	3 199	0,59

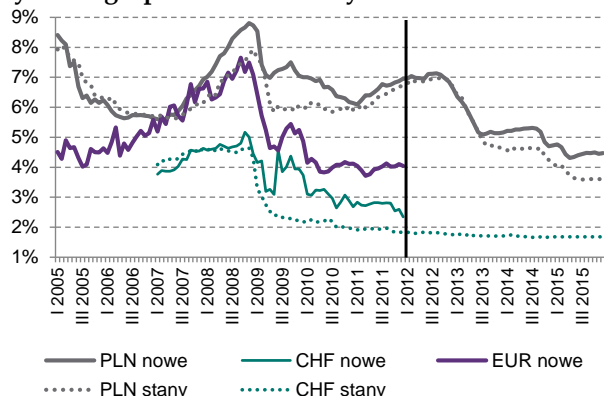
Uwaga: szacunek opiera się na następujących założeniach:

W okresie I 2012 –IV 2014 szacunek nowo udzielonych kredytów w Polsce w poszczególnych kwartałach bazował na przyrostach salda kredytów dla gospodarstw domowych skorygowanych o amortyzację kredytów i przepływy pomiędzy portfelem walutowym a złotowym, dostępnych w sprawozdawczości NBP. Uwzględniono cały system bankowy oraz SKOK-i. Od I 2015 r. wartość wypłat kredytów bazuje na danych zbieranych od banków.

Szacunkową wartość rynku pierwotnego 7 miast (Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław) obliczono poprzez przemnożenie średniej ceny mieszkania przez jego średnią wielkość w mkw. 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.

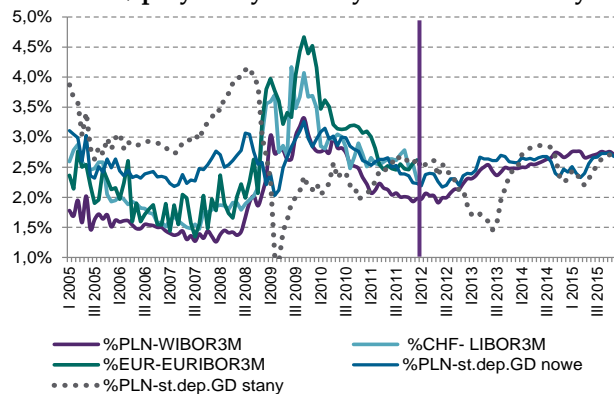
Wykres 27 Stopy procentowe kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w Polsce



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

Źródło: NBP.

Wykres 28 Marże bankowe (do WIBOR, LIBOR, EURIBOR 3M) przy nowych kredytach mieszkaniowych

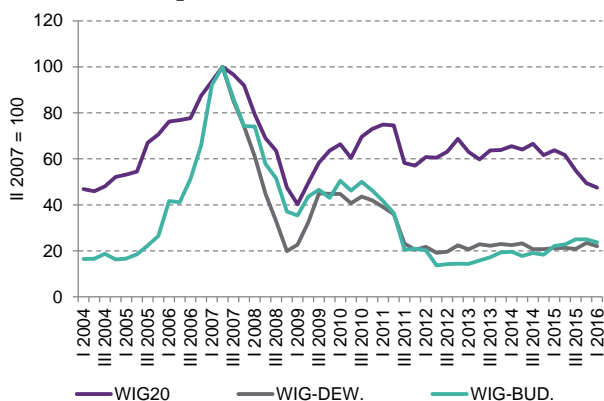


Uwaga: marżę bankową stanowi różnica między stopą kredytu mieszkaniowego (wg danych NBP) a LIBORCHF3M lub EURIBOR3M lub WIBOR3M.

Źródło: NBP.

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

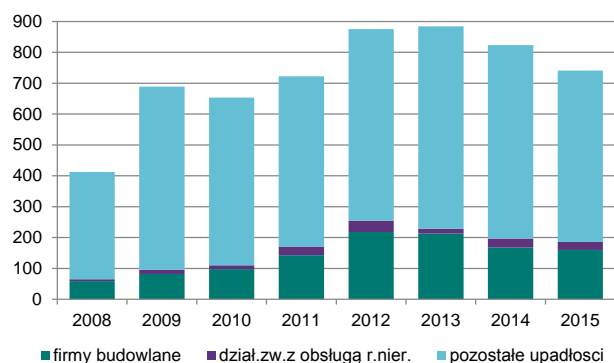
Wykres 29 Przeskalowane indeksy giełdowe: WIG20 oraz dla dewelop. i firm budow. (II kw. 2007 = 100)



Uwaga: dane zostały znormalizowane, II kwartał 2007 r. = 100. WIG deweloperów notowany jest od II kwartał 2007 r. I 2016 stan na 16 lutego br.

Źródło: Giełda Papierów Wartościowych.

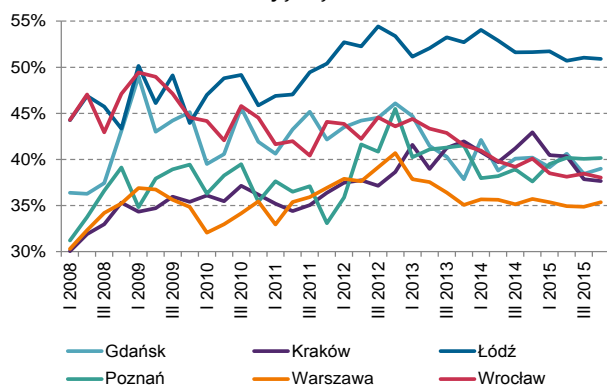
Wykres 30 Liczba upadłości w branżach (stan na koniec roku)



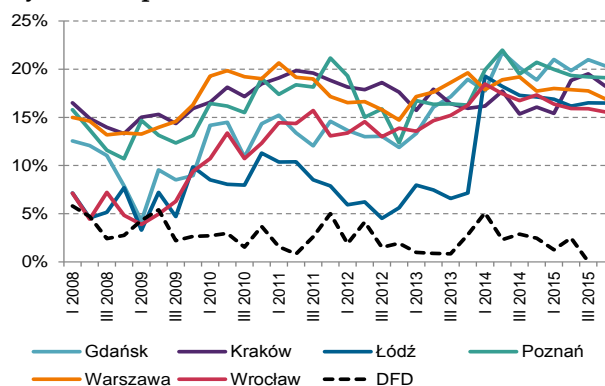
Uwaga: podział wg pierwszego wpisu w KRS. Dane przedstawiają jedynie firmy, wobec których zostało przeprowadzone oficjalne postępowanie upadłościowe, nie uwzględniają przedsiębiorców, którzy zakończyli aktywność gospodarczą poprzez likwidację lub zawieszenie działalności.

Źródło: Coface Poland.

Wykres 31 Udział kosztów bezpośrednich budowy mkw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1121¹⁴) w cenie transakcyjnej RP



Wykres 32 Stopa zwrotu z kapitału własnego z projektów inwestycyjnych w największych miastach a rzeczywista stopa zwrotu DFD*

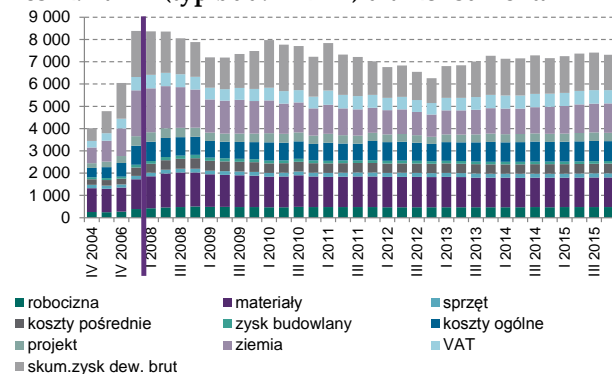


Uwaga do wykresu 32: szacowana stopa zwrotu z kapitału własnego z typowych, nowo rozpoczynanych mieszkaniowych projektów inwestycyjnych, przy założeniu bieżących stóp procentowych, wymogów bankowych i kosztów produkcji; obliczone wg schematu z aneksu 3 w *Raporcie o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2011 r.* DFD – stopa zwrotu przeciętnej Dużej Firmy Deweloperskiej wg GUS (zatrudnienie \Rightarrow 9 osób). Od 2014 r. stosowana jest własna (NBP) wycena ziemi pod budownictwo wielomieszkaniowe, co zmieniło dotychczasowe szacunki, zwłaszcza dla Poznania i Łodzi.

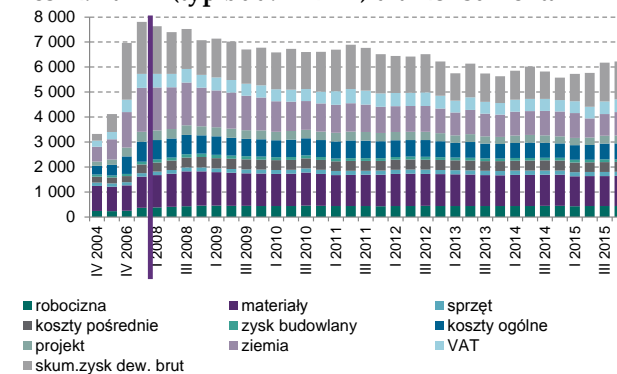
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

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

Wykres 33 Warszawa – struktura ceny mkw. pow. už. mieszk. na RP (typ bud. 1121^{14/}) dla konsumenta



Wykres 34 Kraków - struktura ceny mkw. pow. už. mieszk. na RP (typ bud. 1121^{14/}) dla konsumenta



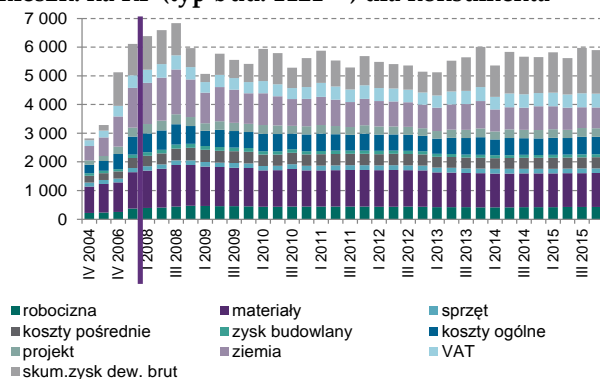
Uwaga do wykresów 33-38 do I kw. 2008 r. dane wyłącznie na koniec IV kwartału.

Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

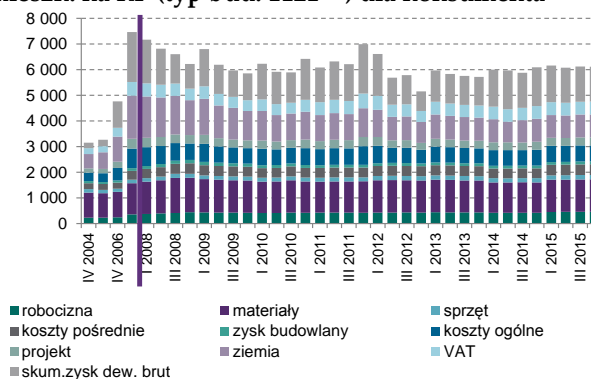
¹⁴ **Budynki (typ 1121)** monitorowane przez NBP od II połowy 2004 r.: przeciętny mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem oraz pomieszczeniami usługowymi na parterze; konstrukcja tradycyjna (nadziemna część murowana z cegieł ceramicznych). Przyjęto dla uproszczenia, że koszt budowy mkw. garażu oraz pomieszczeń usługowych jest zbliżony do kosztu budowy mieszkania w standardzie deweloperskim. Rzeczywista, oparta na kosztach budowy, cena mkw. mieszkania zależy od udziału zewnętrznych powierzchni, odmiennych dla różnych budynków. Przy obliczaniu ceny mkw. pow. użytkowej mieszkania dla konsumenta przyjęto 20-procentowy udział powierzchni zewnętrznych w stosunku do powierzchni mieszkania i o tę wielkość skorygowano w górę cenę mkw. 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 35 Gdańsk – struktura ceny mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1121^{14/}) dla konsumenta



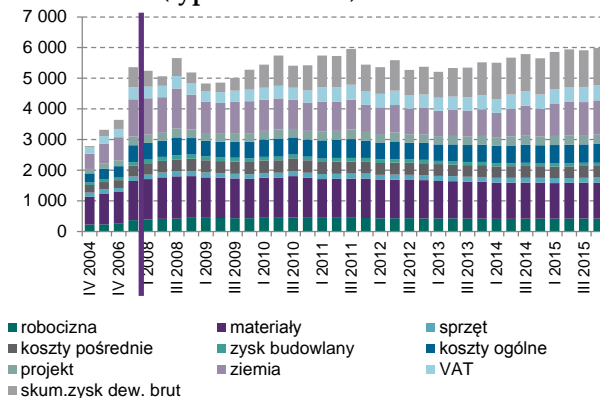
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 36 Poznań – struktura ceny mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1121^{14/}) dla konsumenta



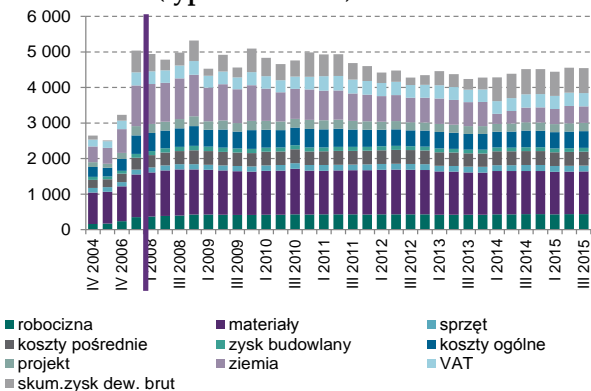
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 37 Wrocław – struktura ceny mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1121^{14/}) dla konsumenta



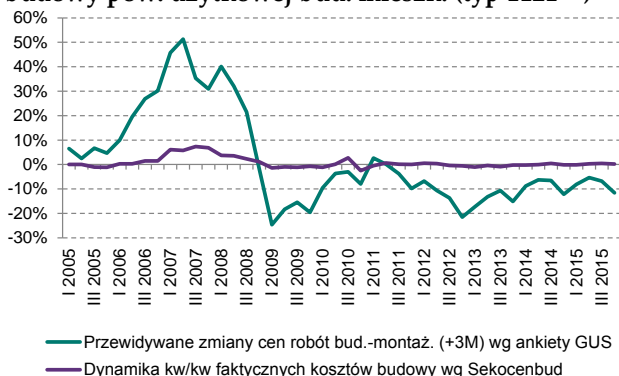
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 38 Łódź – struktura ceny mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1121^{14/}) dla konsumenta



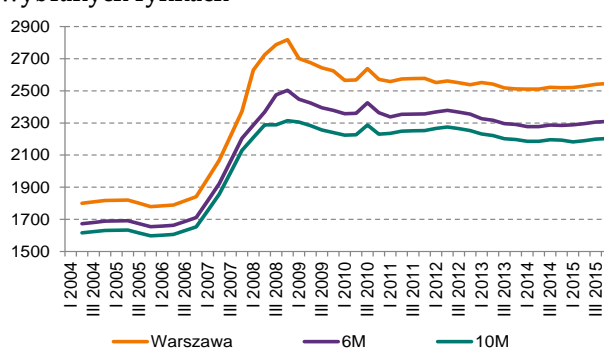
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 39 Przewidywane zmiany cen robót budowlano-montażowych (+3M) oraz dynamika kosztów budowy pow. użytkowej bud. mieszk. (typ 1121^{14/})



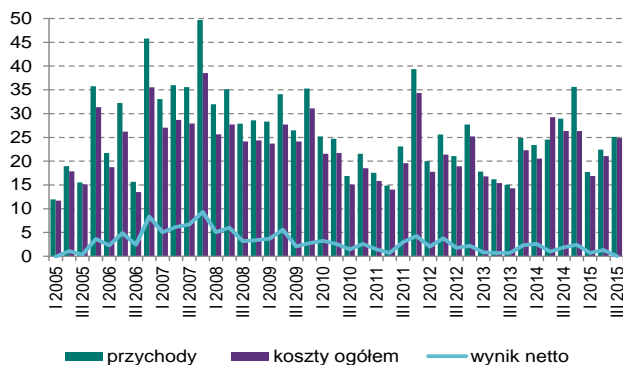
Źródło: NBP na podstawie danych GUS (ankieta dot. koniunktury), Sekocenbud.

Wykres 40 Przeciętny koszt budowy mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1121^{14/}) na wybranych rynkach

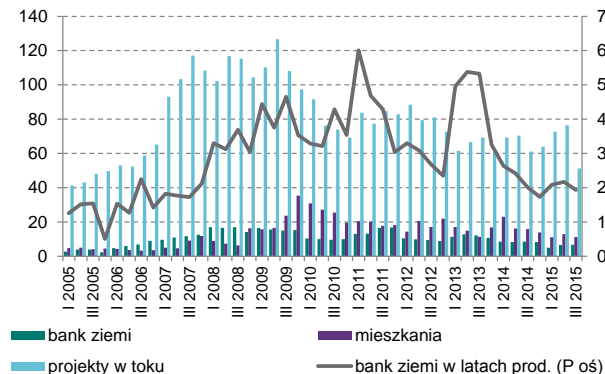


Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

Wykres 41 Wskaźniki ekonomiczne DFD



Wykres 42 Sytuacja DFD

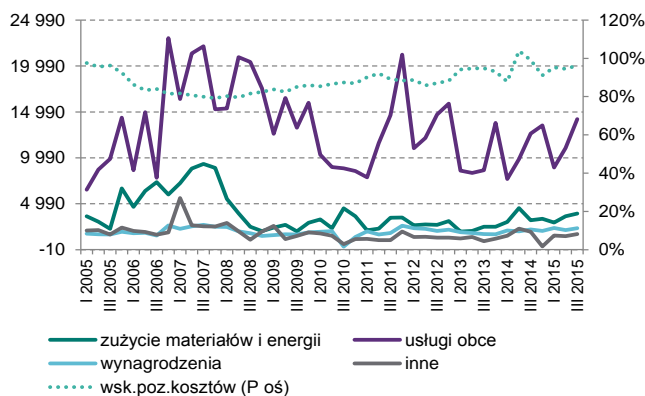


Uwaga do wykresów 41-43: DFD - duża firma deweloperska wg GUS zatrudniają powyżej 50 osób. Brak nowszych danych.

Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

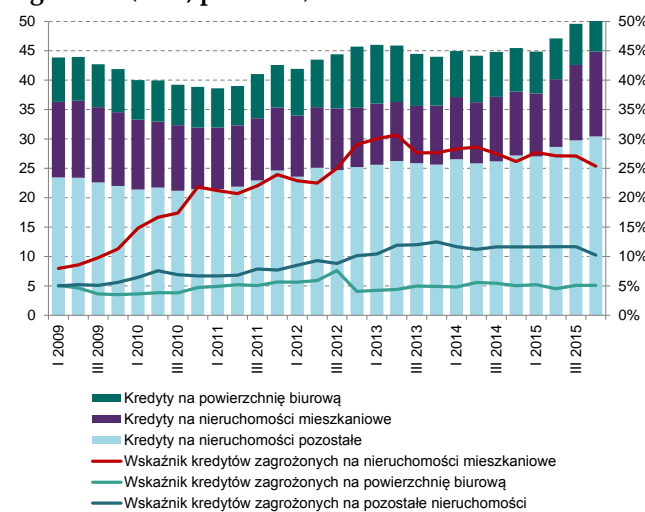
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 43 Koszty przeciętnej dużej firmy deweloperskiej (DFD)



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

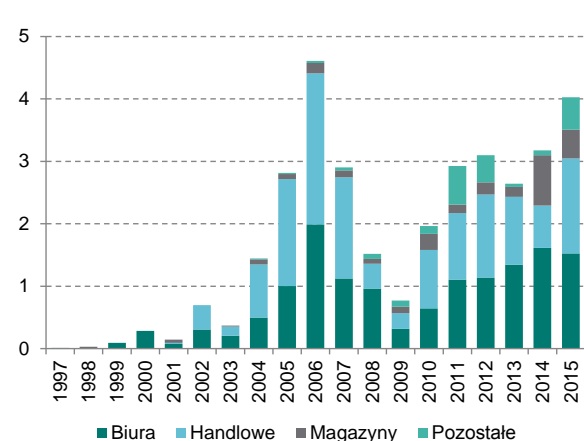
Wykres 44 Kredyty przedsiębiorstw na nieruchomości (w mld zł, lewa oś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (w %, prawa oś)



Uwaga: dane bez BGK.

Źródło: NBP.

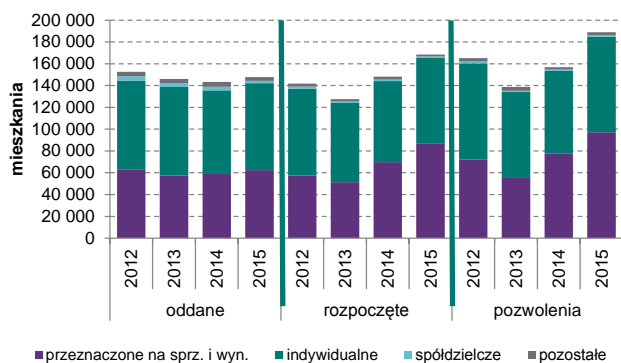
Wykres 45 Wartość transakcji inwestycyjnych (mld euro)



Źródło: Comparables.pl.

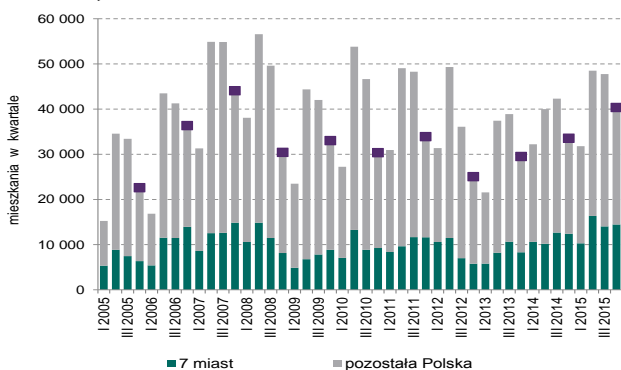
5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w Polsce w wybranych miastach

Wykres 46 Struktura inwestorów w bud. miesz. W Polsce w trzech kwartałach w latach 2012–2015



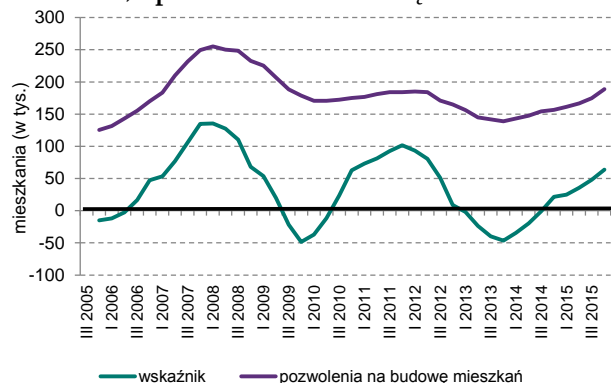
Źródło: GUS.

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



Źródło: GUS.

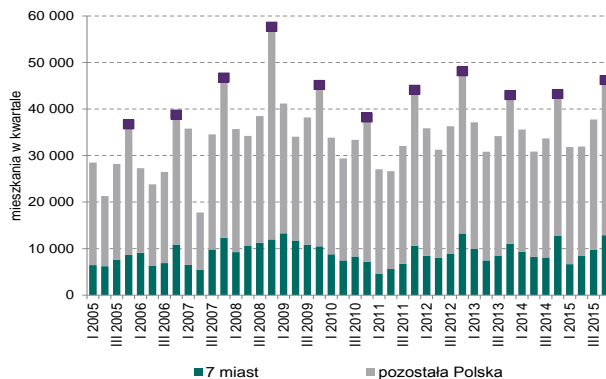
Wykres 50 Wskaźnik koniunktury produkcji mieszkań w Polsce (mieszkania rozpoczęte minus mieszkania oddane) i pozwolenia na budowę mieszkań



Uwaga: wartości kroczące za ostatnie cztery kwartały.

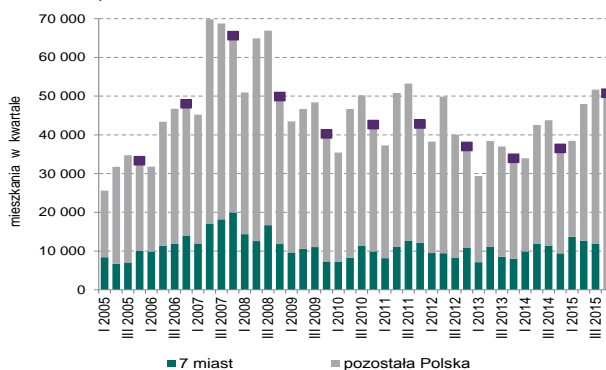
Źródło: NBP na podstawie PABB i GUS.

Wykres 47 Mieszkania oddane do użytkowania w Polsce, w kwartałach



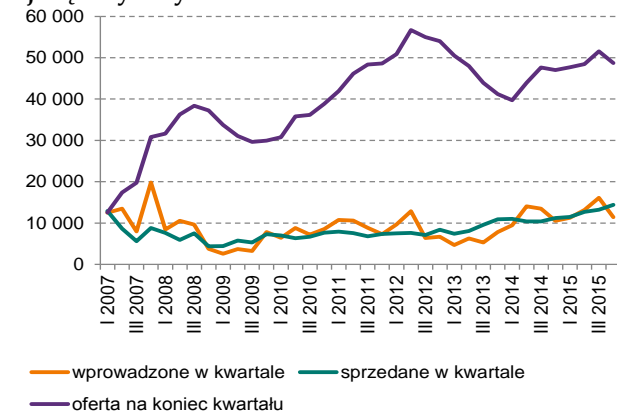
Uwaga do wykresów 47–49: fioletowym kwadratem zaznaczono wyłącznie czwarte kwartały. Źródło: GUS.

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



Źródło: GUS.

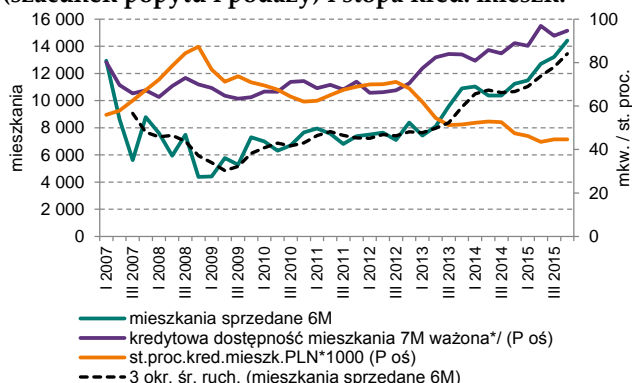
Wykres 51 Liczba mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w 6 największych rynkach mieszk.* w Polsce



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

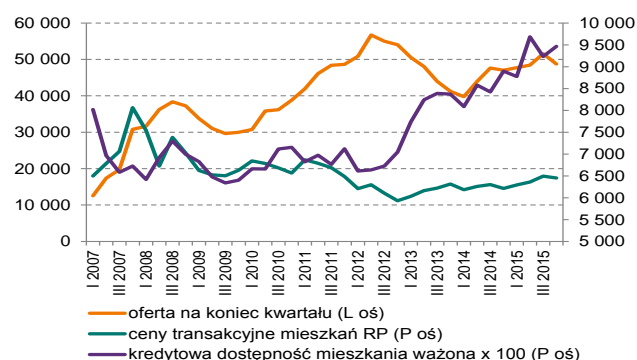
Źródło: REAS.

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



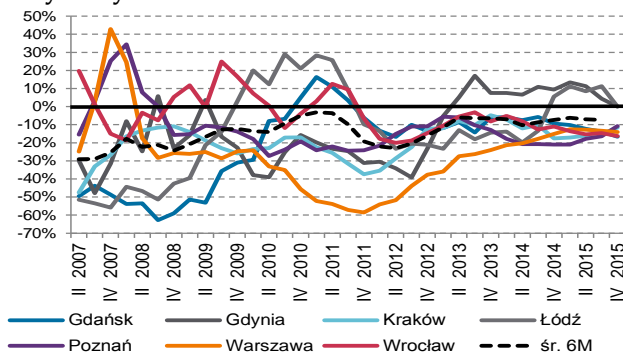
*Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Warszawa, Wrocław. Kredytowa dostępność ważona strukturą walutową kwartalnego przyrostu kredytu mieszkaniowego. Źródło: NBP na podstawie REAS.

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



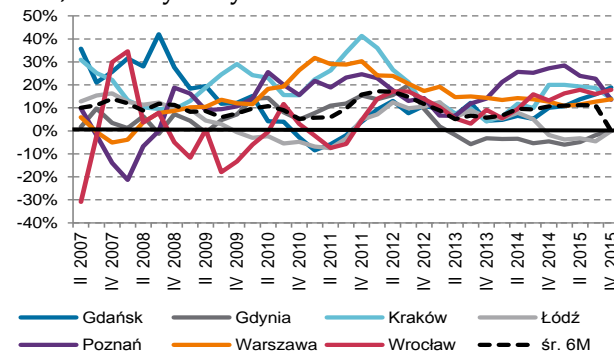
Uwaga: */podaż=nadwyżka mieszkań w 6 największych rynkach w Polsce), **/popyt=dostępność kredytowa w mkw. (x 100). Źródło: NBP na podstawie REAS.

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

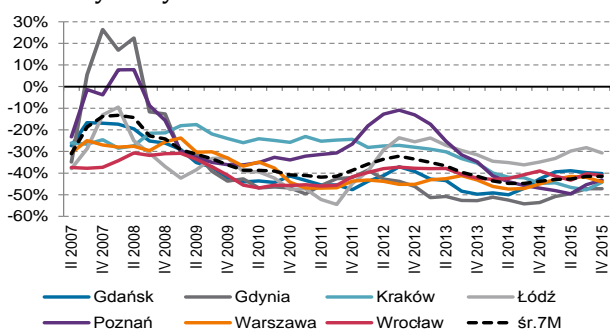


Uwaga: wykres 54 przedstawia procentowe, krótkookresowe niedopasowanie podaży (oferty deweloperskie mieszkań) i szacunkowego popytu (transakcje) względem wielkości mieszkania na RP, wg danych z bazy BaRN. Niedopasowanie liczone jest jako relacja udziału liczby mieszkań o powierzchni użytkowej do 50 mkw.,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

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

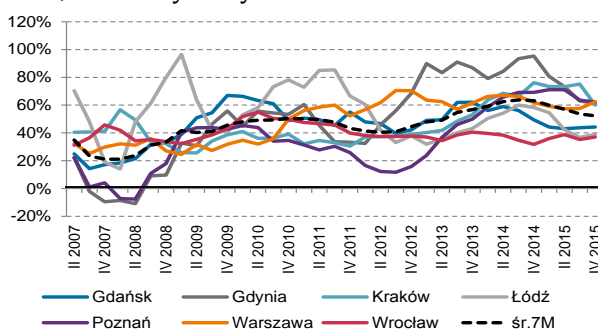


Wykres 56 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni ≤ 50 mkw., RW w wybranych miastach Polski



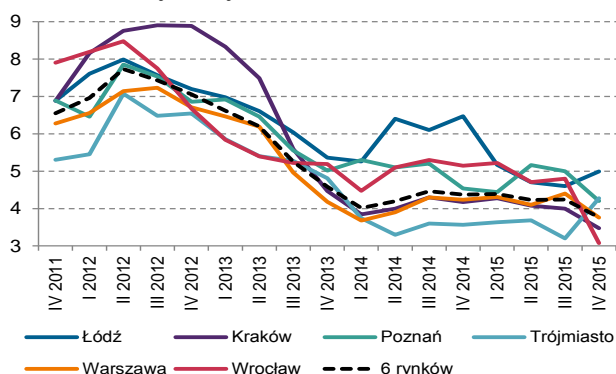
Źródło: NBP.

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



Źródło: NBP.

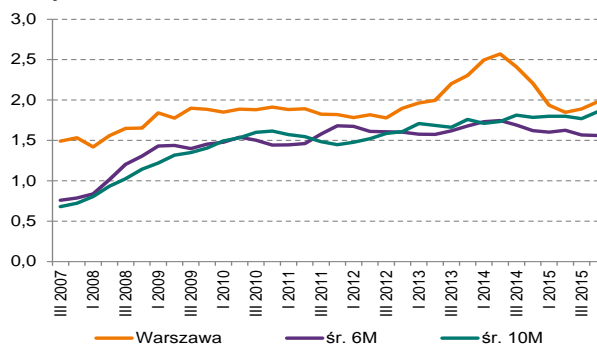
Wykres 58 Czas wyprzedaży mieszk. będących w ofercie na RP w wybranych miastach (liczba kwartałów)



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

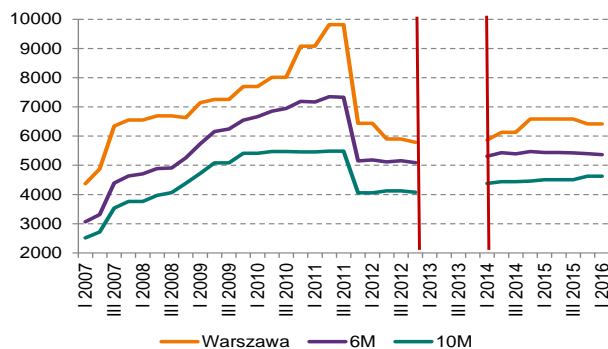


Uwaga: rzeczywisty czas sprzedaży mieszkań uśredniony z czterech ostatnich kwartałów; dane nieporównywalne z wykresem 58. Czas sprzedaży mieszkań na wtórnych rynkach nieruchomości uwzględnia tylko transakcje zakończone sprzedażą. Dane te są zaniżone, gdyż nie zawierają ofert wprowadzonych i jeszcze nie sprzedanych.

Źródło: NBP.

6. Polityka mieszkaniowa

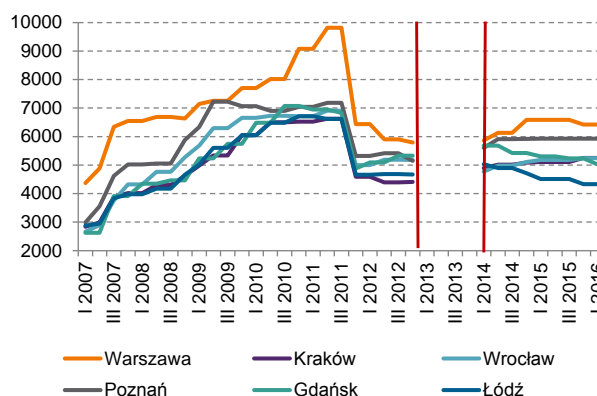
Wykres 60 Limity maks. cen mkw. na RP w prog. subsydiów rząd. w największych miastach w Polsce



Uwaga do wykresów 60-64: czerwone linie oddzielają okres bez rządowych programów wspierania nabywania mieszkań.

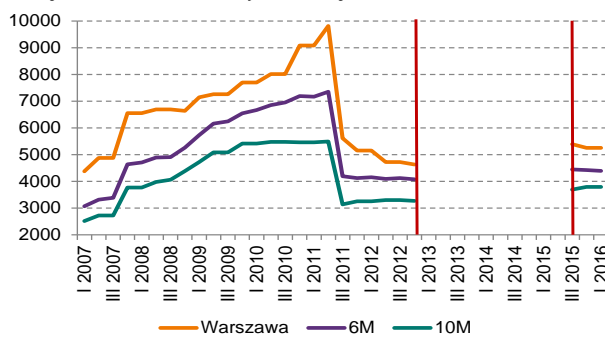
Źródło: BGK.

Wykres 61 Limity maks. cen mkw. na RP w prog. subsydiów rząd. w największych miastach w Polsce



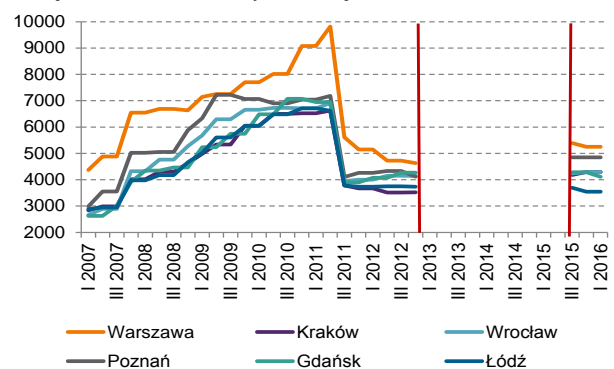
Źródło: BGK.

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



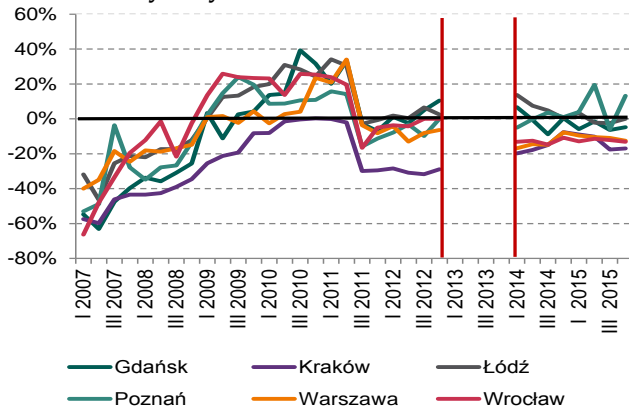
Źródło: BGK.

Wykres 63 Limity maks. cen mkw. na RW w prog. subsydiów rząd. w największych miastach w Polsce



Źródło: BGK.

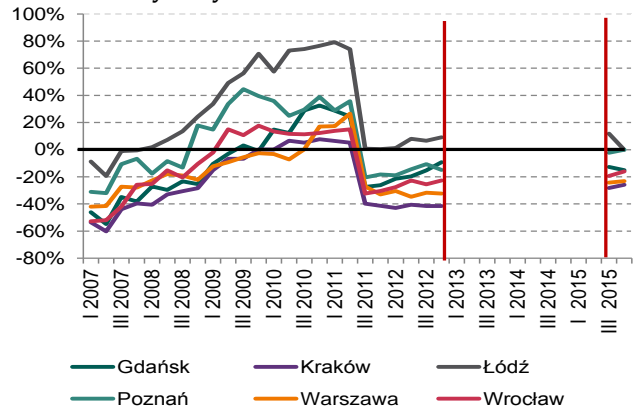
Wykres 64 Luka limitu rząd. prog. subsydiów względem mediany ceny trans. mkw. mieszkania na RP



Uwaga do wykresów 64-65: 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.

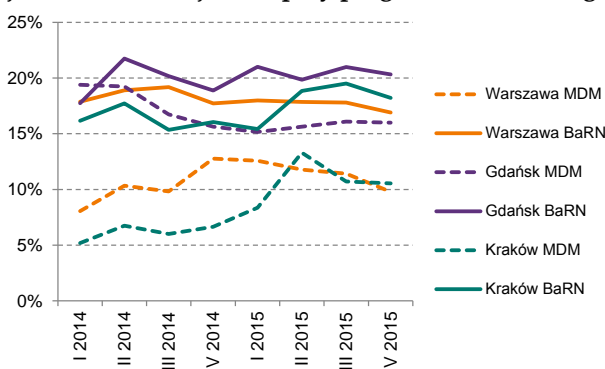
Źródło: NBP, BGK.

Wykres 65 Luka limitu rząd. prog. subsydiów względem mediany ceny trans. mkw. mieszkania na RW



Źródło: NBP, BGK.

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



Uwaga do wykresów 66 i 67: przy szacowaniu efektywności inwestycji deweloperskiej przyjęto jedną wartość ziemi pod budownictwo mieszkaniowe.

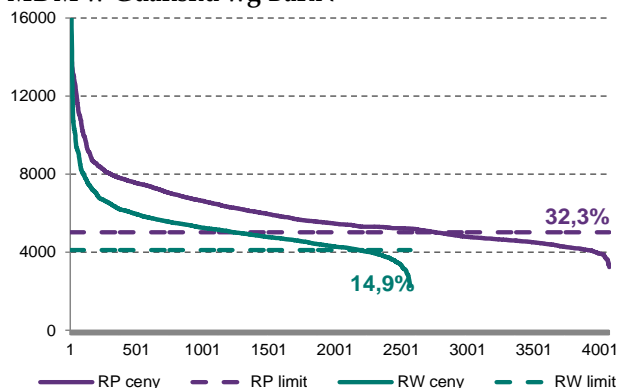
Źródło: NBP, BGK.

Wykres 67 Szac. efektywność deweloperskiej inwestycji mieszk. (IRR) przy prog. MDM i bez niego

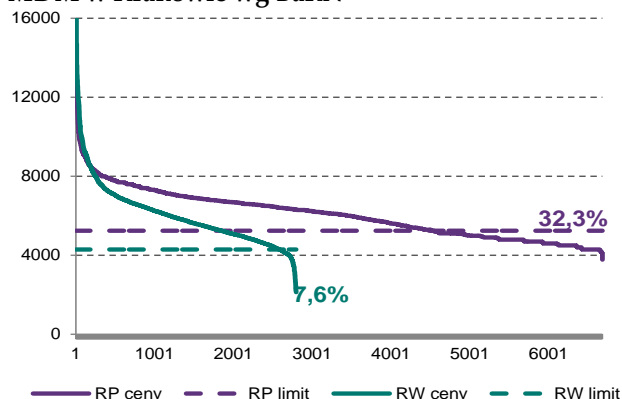


Źródło: NBP, BGK.

Wykres 68 Mieszkania spełniające warunki programu MDM w Gdańsku wg BaRN



Wykres 69 Mieszkania spełniające warunki programu MDM w Krakowie wg BaRN

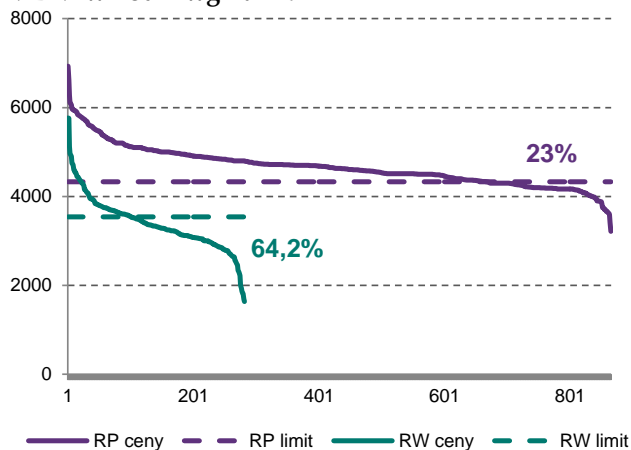


*Uwaga do wykresów 68-73: udziały mieszkań na RP i RW objętych limitami programu MDM w I kwartale 2016 r. obliczono na podstawie transakcji mieszkaniami o powierzchni mniejszej niż 75 mkw. zawartych w okresie I – IV kw. 2015 r. wg bazy BaRN.

Źródło: NBP.

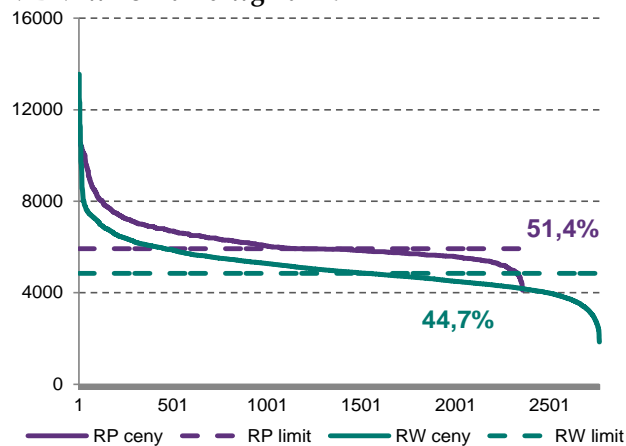
Źródło: NBP.

Wykres 70 Mieszkania spełniające warunki programu MDM w Łodzi wg BaRN



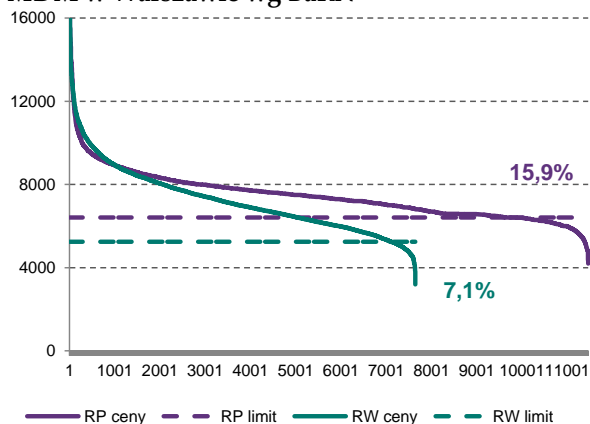
Źródło: NBP.

Wykres 71 Mieszkania spełniające warunki programu MDM w Poznaniu wg BaRN



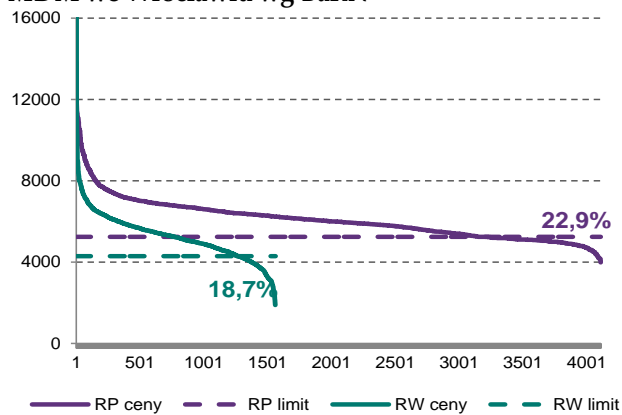
Źródło: NBP.

Wykres 72 Mieszkania spełniające warunki programu MDM w Warszawie wg BaRN



Źródło: NBP.

Wykres 73 Mieszkania spełniające warunki programu MDM we Wrocławiu wg BaRN



Źródło: NBP.

Tabela 2 Udział mieszkań spełniających limit powierzchni oraz limit powierzchni i maksymalnej ceny na RP i RW w programie MDM w I kwartale 2016 r. wg bazy BaRN

	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	97,4%	56,7%	96,3%	44,1%
Bydgoszcz	92,2%	56,8%	95,8%	69,1%
Gdańsk	92,1%	29,7%	91,8%	13,7%
Katowice	92,8%	54,3%	94,6%	73,7%
Kielce	96,0%	78,7%	97,3%	69,2%
Kraków	94,7%	30,5%	92,4%	7,0%
Lublin	93,2%	31,4%	94,0%	18,7%
Łódź	89,8%	20,6%	92,5%	59,3%
Olsztyn	91,6%	82,7%	94,4%	65,4%
Opole	91,2%	13,9%	92,1%	22,7%
Poznań	92,6%	47,6%	92,1%	41,2%
Rzeszów	96,8%	22,8%	94,0%	9,4%
Szczecin	88,4%	34,8%	89,2%	38,1%
Warszawa	88,2%	14,0%	89,7%	6,4%
Wrocław	93,8%	21,5%	89,2%	16,7%
Zielona Góra	93,0%	93,0%	94,3%	74,1%

Uwaga do tabeli 2: udziały mieszkań będących w ofercie na RP i RW objętych limitami programu MDM obliczono na podstawie transakcji mieszkaniami z bazy BaRN, które zawarto w okresie I-IV kw. 2015 r.

Źródło: NBP, BGK.

Tabela 3 Średnie ceny mieszkań na RP w Gdańsku

wyszczególnienie	IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 289	5 785	6 492	5 951	6 671	5 749	6 416	6 089	6 488	6 031
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	103,5	99,7	103,2	102,9	102,8	96,6	96,2	105,9	101,1	99,0
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	95,8	94,0	106,6	108,2	107,1	96,2	105,6	104,9	103,2	104,2
liczba mieszkań w edług przedziałów :	4 288	900	3 154	746	3 577	1 055	3 569	1 024	3 269	1 350
do 4 000 zł/mkw.	64	25	44	19	20	25	84	19	89	56
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	2 467	555	1 746	415	1 852	687	2 063	571	1 689	796
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 255	253	901	260	1 144	277	934	320	1 014	367
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	174	47	150	38	193	56	160	83	176	60
powyżej 10 000 zł/mkw.	328	20	313	14	368	10	328	31	301	71
liczba mieszkań ogółem, w tym:	4 288	900	3 154	746	3 577	1 055	3 569	1 024	3 269	1 350
do 40 mkw.	711	234	342	155	425	222	551	176	509	298
od 41 do 60 m kw.	2265	456	1682	389	1844	571	1784	586	1605	692
od 61 do 80 mkw.	985	170	838	157	949	205	887	213	844	274
powyżej 80 mkw.	327	40	292	45	359	57	347	49	311	86
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 289	5 785	6 492	5 951	6 671	5 749	6 416	6 089	6 488	6 031
do 40 mkw.	5 863	5 553	6 266	5 723	6 603	5 504	5 879	5 845	6 542	5 888
od 41 do 60 m kw.	6 184	5 799	6 364	5 848	6 546	5 714	6 275	6 061	6 211	6 033
od 61 do 80 mkw.	6 291	5 817	6 340	5 974	6 423	5 989	6 399	5 969	6 548	5 919
powyżej 80 mkw.	7 939	6 856	7 932	7 542	8 051	6 189	8 042	7 822	7 668	6 862
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	8,7%	x	9,1%	x	16,0%	x	5,4%	x	7,6%	x
do 40 mkw.	5,6%	x	9,5%	x	20,0%	x	0,6%	x	11,1%	x
od 41 do 60 m kw.	6,6%	x	8,8%	x	14,6%	x	3,5%	x	2,9%	x
od 61 do 80 mkw.	8,1%	x	6,1%	x	7,2%	x	7,2%	x	10,6%	x
powyżej 80 mkw.	15,8%	x	5,2%	x	30,1%	x	2,8%	x	11,7%	x

Źródło: NBP.

Tabela 4 Średnie ceny mieszkań na RW w Gdańsku

wyszczególnienie	IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 873	5 008	5 982	5 166	5 949	5 113	5 993	5 114	6 133	5 441
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,3	99,7	101,9	103,2	99,5	99,0	100,7	100,0	102,3	106,4
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	95,7	104,4	98,0	107,8	98,0	101,8	102,3	101,8	104,4	108,7
liczba mieszkań w edług przedziałów :	2 781	344	2 126	300	2 012	767	2 158	797	1 899	903
do 4 000 zł/mkw.	193	49	162	38	167	118	169	85	150	125
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 683	249	1 229	214	1 155	515	1 228	587	1 030	579
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	596	40	492	33	466	114	505	101	459	146
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	191	4	148	9	135	11	165	12	147	34
powyżej 10 001 zł/mkw.	118	2	95	6	89	9	91	12	113	19
liczba mieszkań ogółem, w tym:	2 781	344	2 126	300	2 012	767	2 158	797	1 899	903
do 40 mkw.	371	73	316	73	282	211	316	192	287	228
od 41 do 60 mkw.	1047	177	756	131	704	364	773	406	649	446
od 61 do 80 mkw.	841	82	624	68	608	144	626	167	575	167
powyżej 81 mkw.	522	12	430	28	418	48	443	32	388	62
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	5 873	5 008	5 982	5 166	5 949	5 113	5 993	5 114	6 133	5 441
do 40 mkw.	6 167	5 406	6 401	5 371	6 461	5 427	6 471	5 406	6 666	5 613
od 41 do 60 mkw.	5 833	4 940	6 029	5 284	6 022	5 056	6 057	5 063	6 162	5 344
od 61 do 80 mkw.	5 827	4 773	5 887	4 709	5 799	4 873	5 840	4 899	5 934	5 130
powyżej 81 mkw.	5 821	5 198	5 728	5 192	5 700	4 882	5 759	5 133	5 983	6 346
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	17,3%	x	15,8%	x	16,4%	x	17,2%	x	12,7%	x
do 40 mkw.	14,1%	x	19,2%	x	19,1%	x	19,7%	x	18,8%	x
od 41 do 60 mkw.	18,1%	x	14,1%	x	19,1%	x	19,6%	x	15,3%	x
od 61 do 80 mkw.	22,1%	x	25,0%	x	19,0%	x	19,2%	x	15,7%	x
powyżej 81 mkw.	12,0%	x	10,3%	x	16,7%	x	12,2%	x	-5,7%	x

Źródło: NBP.

Tabela 5 Średnie ceny mieszkań na RP w Krakowie

wyszczególnienie	IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 491	5 722	6 565	5 861	6 720	5 896	6 658	6 312	6 525	6 357
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	104,5	95,8	101,1	102,4	102,4	100,6	99,1	107,0	98,0	100,7
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	106,0	99,0	101,4	97,7	104,5	95,5	107,1	105,7	100,5	111,1
liczba mieszkań w edług przedziałów :	5 594	1 516	5 633	1 460	6 247	1 565	5 920	1 651	5 971	2 011
do 4 000 zł/mkw.	1	12	4	4	7	1	7	1	9	
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 930	874	1 869	846	1 664	896	1 783	723	2 170	744
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	3 023	555	3 157	536	4 027	569	3 596	821	3 292	1 154
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	558	71	472	70	398	84	348	76	345	85
pow. yżej 10 000 zł/mkw.	82	4	131	4	151	15	186	30	155	28
liczba mieszkań ogółem, w tym:	5 594	1 516	5 633	1 460	6 247	1 565	5 920	1 651	5 971	2 011
do 40 mkw.	948	364	933	458	1318	355	1254	457	1131	605
od 41 do 60 m kw.	2993	822	3055	700	3317	860	3109	836	3301	977
od 61 do 80 mkw.	1340	277	1300	257	1281	294	1249	300	1251	359
pow. yżej 80 mkw.	313	53	345	45	331	56	308	58	288	70
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 491	5 722	6 565	5 861	6 720	5 896	6 658	6 312	6 525	6 357
do 40 mkw.	6 521	5 850	6 489	5 803	6 827	5 976	6 706	6 354	6 465	6 553
od 41 do 60 m kw.	6 309	5 602	6 313	5 855	6 456	5 774	6 348	6 243	6 291	6 197
od 61 do 80 mkw.	6 689	5 768	6 844	5 833	6 922	5 879	6 990	6 191	6 826	6 239
pow. yżej 80 mkw.	7 290	6 463	7 939	6 689	8 161	7 343	8 240	7 583	8 133	7 513
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	13,4%	x	12,0%	x	14,0%	x	5,5%	x	2,6%	x
do 40 mkw.	11,5%	x	11,8%	x	14,2%	x	5,5%	x	-1,4%	x
od 41 do 60 m kw.	12,6%	x	7,8%	x	11,8%	x	1,7%	x	1,5%	x
od 61 do 80 mkw.	16,0%	x	17,3%	x	17,7%	x	12,9%	x	9,4%	x
pow. yżej 80 mkw.	12,8%	x	18,7%	x	11,1%	x	8,7%	x	8,2%	x

Źródło: NBP.

Tabela 6 Średnie ceny mieszkań na RW w Krakowie

wyszczególnienie	IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 860	5 834	7 030	6 197	6 978	6 157	6 948	6 095	6 795	5 939
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	103,3	98,4	102,5	106,2	99,3	99,4	99,6	99,0	97,8	97,4
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	104,9	100,1	104,1	108,1	104,4	103,7	104,6	102,8	99,0	101,8
liczba mieszkań w edług przedziałów :	1 332	178	1 174	435	984	544	1 721	711	1 375	603
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	1	8	4	11
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	494	113	386	238	307	295	590	383	518	323
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	562	59	517	152	462	201	785	259	610	228
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	196	6	191	39	162	34	240	34	166	37
pow. yżej 10 001 zł/mkw.	80	0	80	6	53	14	105	27	77	4
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 332	178	1 174	435	984	544	1 721	711	1 375	603
do 40 mkw.	257	89	192	182	151	219	338	266	258	208
od 41 do 60 m kw.	486	74	438	179	361	219	638	291	548	261
od 61 do 80 mkw.	356	15	319	52	286	77	447	113	356	109
pow. yżej 81 mkw.	233	0	225	22	186	29	298	41	213	25
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 860	5 833	7 031	6 197	6 978	6 157	6 948	6 095	6 795	5 939
do 40 mkw.	6 948	5 982	7 169	6 293	7 307	6 348	7 161	6 210	6 888	6 095
od 41 do 60 m kw.	6 802	5 717	6 882	5 996	6 984	5 975	6 854	6 054	6 639	5 900
od 61 do 80 mkw.	6 735	5 527	6 933	6 174	6 924	6 089	6 661	5 903	6 702	5 771
pow. yżej 81 mkw.	7 076	0	7 340	7 096	6 779	6 273	7 338	6 176	7 238	5 772
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	17,6%	x	13,4%	x	13,3%	x	14,0%	x	14,4%	x
do 40 mkw.	16,1%	x	13,9%	x	15,1%	x	15,3%	x	13,0%	x
od 41 do 60 m kw.	19,0%	x	14,8%	x	16,9%	x	13,2%	x	12,5%	x
od 61 do 80 mkw.	21,9%	x	12,3%	x	13,7%	x	12,8%	x	16,1%	x
pow. yżej 81 mkw.	-	x	3,4%	x	8,1%	x	18,8%	x	25,4%	x

Źródło: NBP.

Tabela 7 Średnie ceny mieszkań na RP w Łodzi

wyszczególnienie	IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	4 861	4 656	4 863	4 578	4 906	4 687	4 881	4 676	4 831	4 697
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	98,6	99,9	100,0	98,3	100,9	102,4	99,5	99,8	99,0	100,4
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	102,0	105,3	101,1	103,3	99,4	103,4	99,0	100,3	99,4	100,9
liczba mieszkań w edług przedziałów :	1 398	207	1 261	236	1 097	233	936	188	962	218
do 4 000 zł/mkw.	36	18	29	20	7	3	27	3	18	9
od 4 001 do 4 500 zł/mkw.	418	57	392	87	313	74	297	68	175	59
od 4 501 do 5 000 zł/mkw.	383	94	378	92	338	106	220	87	484	108
od 5 001 do 5 500 zł/mkw.	449	26	346	25	333	42	290	19	191	24
od 5 501 do 6 000 zł/mkw.	90	9	94	11	86	6	85	11	71	13
pow. yżej 6 000 zł/mkw.	22	3	22	1	20	2	17	0	23	5
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 398	207	1 261	236	1 097	233	936	188	962	218
do 40 mkw.	95	11	65	16	73	15	82	10	96	24
od 41 do 60 m kw.	714	96	645	133	563	133	463	110	397	120
od 61 do 80 mkw.	423	74	389	59	327	72	267	59	344	53
pow. yżej 80 mkw.	166	26	162	28	134	13	124	9	125	21
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	4 861	4 656	4 863	4 578	4 906	4 687	4 881	4 676	4 831	4 697
do 40 mkw.	5 042	4 387	5 129	4 562	5 141	4 945	5 149	4 861	4 903	4 994
od 41 do 60 m kw.	4 928	4 687	4 928	4 684	4 942	4 661	4 946	4 685	4 913	4 786
od 61 do 80 mkw.	4 704	4 595	4 729	4 348	4 796	4 684	4 696	4 672	4 686	4 522
pow. yżej 80 mkw.	4 871	4 831	4 819	4 573	4 896	4 674	4 859	4 386	4 913	4 290
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,4%	x	6,2%	x	4,7%	x	4,4%	x	2,9%	x
do 40 mkw.	14,9%	x	12,4%	x	4,0%	x	5,9%	x	-1,8%	x
od 41 do 60 m kw.	5,1%	x	5,2%	x	6,0%	x	5,6%	x	2,7%	x
od 61 do 80 mkw.	2,4%	x	8,8%	x	2,4%	x	0,5%	x	3,6%	x
pow. yżej 80 mkw.	0,8%	x	5,4%	x	4,7%	x	10,8%	x	14,5%	x

Źródło: NBP.

Tabela 8 Średnie ceny mieszkań na RW w Łodzi

wyszczególnienie	IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	3 892	3 490	3 923	3 342	3 865	3 442	3 872	3 376	3 850	3 341
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,6	103,8	100,8	95,8	98,5	103,0	100,2	98,1	99,4	99,0
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	97,8	102,6	98,5	96,5	98,7	100,6	99,1	100,4	98,9	95,7
liczba mieszkań w edług przedziałów :	1 633	106	1 310	70	1 192	76	1 150	57	913	98
do 3 000 zł/mkw.	214	20	195	20	188	14	191	15	177	25
od 3 001 do 3 500 zł/mkw.	351	38	268	21	263	28	255	22	207	40
od 3 501 do 4 000 zł/mkw.	477	28	355	19	316	20	297	13	208	24
od 4 001 do 4 500 zł/mkw.	284	13	226	9	197	12	181	1	144	3
od 4 500 do 5 000 zł/mkw.	152	7	126	0	112	1	108	4	83	5
pow. yżej 5 000 zł/mkw.	155	0	140	1	116	1	118	2	94	1
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 633	106	1 310	70	1 192	76	1 150	57	913	98
do 40 mkw.	381	30	288	26	237	21	219	18	169	26
od 41 do 60 m kw.	690	52	525	30	495	37	459	34	352	51
od 61 do 80 mkw.	299	17	246	7	221	12	219	5	171	16
pow. yżej 80 mkw.	263	7	251	7	239	6	253	0	221	5
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	3 892	3 490	3 923	3 342	3 865	3 442	3 872	3 376	3 850	3 341
do 40 mkw.	3 760	3 627	3 762	3 079	3 755	3 320	3 727	3 152	3 636	3 252
od 41 do 60 m kw.	3 862	3 443	3 889	3 609	3 811	3 393	3 837	3 509	3 849	3 368
od 61 do 80 mkw.	3 993	3 435	4 016	3 696	4 013	3 626	3 984	3 280	3 987	3 455
pow. yżej 80 mkw.	4 046	3 393	4 087	2 821	3 949	3 808	3 965	0	3 908	3 160
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	11,5%	x	17,4%	x	12,3%	x	14,7%	x	15,2%	x
do 40 mkw.	3,7%	x	22,2%	x	13,1%	x	18,2%	x	11,8%	x
od 41 do 60 m kw.	12,2%	x	7,8%	x	12,3%	x	9,3%	x	14,3%	x
od 61 do 80 mkw.	16,2%	x	8,7%	x	10,7%	x	21,5%	x	15,4%	x
pow. yżej 80 mkw.	19,2%	x	44,9%	x	3,7%	x	#DZIELU!	x	23,7%	x

Źródło: NBP.

Tabela 9 Średnie ceny mieszkań na RP w Poznaniu

wyszczególnienie	IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 541	6 226	6 593	6 321	6 529	6 218	6 482	6 262	6 512	6 256
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,9	104,4	100,8	101,5	99,0	98,4	99,3	100,7	100,5	99,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	101,9	106,1	98,8	102,8	99,6	101,8	99,0	105,0	99,6	100,5
liczba mieszkań w edług przedziałów :	3 422	995	2 859	704	2 656	620	3 284	608	2 886	640
do 4 000 zł/mkw.	3	0	3	0	1	0	1	2	3	1
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 567	606	1 212	360	1 249	348	1 420	322	1 166	340
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 417	305	1 255	291	1 046	236	1 530	252	1 415	268
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	349	62	315	38	301	23	279	32	257	27
powyżej 10 000 zł/mkw.	86	22	74	15	59	13	54	0	45	4
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 422	995	2 859	704	2 656	620	3 284	608	2 886	640
do 40 mkw.	572	350	475	196	437	167	561	165	475	106
od 41 do 60 m kw.	1746	485	1494	367	1401	315	1763	312	1535	388
od 61 do 80 mkw.	799	124	625	111	589	116	755	98	665	119
powyżej 80 mkw.	305	36	265	30	229	22	205	33	211	27
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 541	6 226	6 593	6 321	6 529	6 218	6 482	6 262	6 510	6 256
do 40 mkw.	6 599	6 146	6 531	6 321	6 371	6 209	6 394	6 104	6 450	6 255
od 41 do 60 m kw.	6 540	6 223	6 601	6 270	6 536	6 136	6 461	6 250	6 531	6 229
od 61 do 80 mkw.	6 429	6 401	6 515	6 335	6 478	6 320	6 475	6 457	6 401	6 253
powyżej 80 mkw.	6 730	6 434	6 842	6 885	6 916	6 934	6 930	6 578	6 829	6 675
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	5,1%	x	4,3%	x	5,0%	x	3,5%	x	4,1%	x
do 40 mkw.	7,4%	x	3,3%	x	2,6%	x	4,7%	x	3,1%	x
od 41 do 60 m kw.	5,1%	x	5,3%	x	6,5%	x	3,4%	x	4,9%	x
od 61 do 80 mkw.	0,4%	x	2,8%	x	2,5%	x	0,3%	x	2,4%	x
powyżej 80 mkw.	4,6%	x	-0,6%	x	-0,3%	x	5,3%	x	2,3%	x

Źródło: NBP.

Tabela 10 Średnie ceny mieszkań na RW w Poznaniu

wyszczególnienie	IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 694	5 009	5 836	4 951	5 812	4 956	5 812	4 956	5 812	4 956
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	98,1	100,2	102,5	98,8	99,6	100,1	100,0	100,0	100,0	100,0
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	99,6	99,0	100,1	98,8	101,2	99,8	100,1	99,2	102,1	98,9
liczba mieszkań w edług przedziałów :	480	751	352	554	368	405	529	944	822	707
do 4 000 zł/mkw.	50	88	32	90	25	36	44	116	58	72
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	274	560	190	386	213	330	374	673	491	531
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	121	100	98	70	104	37	91	144	229	98
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	26	3	25	6	18	1	16	4	34	3
powyżej 10 001 zł/mkw.	9	0	7	2	8	1	4	7	10	3
liczba mieszkań ogółem, w tym:	480	751	352	554	369	405	529	944	822	707
do 40 mkw.	80	213	58	179	57	120	114	263	159	227
od 41 do 60 m kw.	154	353	101	228	122	189	193	434	290	322
od 61 do 80 mkw.	119	148	87	107	90	79	134	197	222	124
powyżej 81 mkw.	127	37	106	40	100	17	88	50	151	34
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	5 694	5 009	5 836	4 951	5 813	4 956	5 409	5 094	5 731	5 029
do 40 mkw.	6 030	5 386	5 955	5 317	6 155	5 219	5 751	5 442	6 187	5 461
od 41 do 60 m kw.	5 891	5 000	6 080	4 909	5 998	4 915	5 505	5 071	5 986	4 992
od 61 do 80 mkw.	5 391	4 618	5 582	4 578	5 510	4 670	5 265	4 838	5 349	4 546
powyżej 81 mkw.	5 527	4 491	5 747	4 545	5 667	4 896	4 974	4 464	5 322	4 252
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	13,7%	x	17,9%	x	17,3%	x	17,3%	x	17,3%	x
do 40 mkw.	12,0%	x	12,0%	x	17,9%	x	5,7%	x	13,3%	x
od 41 do 60 m kw.	17,8%	x	23,9%	x	22,0%	x	8,5%	x	19,9%	x
od 61 do 80 mkw.	16,7%	x	21,9%	x	18,0%	x	8,8%	x	17,7%	x
powyżej 81 mkw.	23,1%	x	26,5%	x	15,7%	x	11,4%	x	25,2%	x

Źródło: NBP.

Tabela 11 Średnie ceny mieszkań na RP w Warszawie

wyszczególnienie	IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 691	7 315	7 839	7 396	7 872	7 510	7 807	7 557	7 789	7 462
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	98,4	98,2	101,9	101,1	100,4	101,5	99,2	100,6	99,8	98,7
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	95,1	98,5	97,9	101,3	99,3	102,7	99,8	101,5	101,3	102,0
liczba mieszkań według przedziałów:	11 992	2 961	11 224	2 886	12 071	3 352	11 740	3 068	11 880	3 489
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	510	343	524	239	505	195	704	183	633	158
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	8 243	1 917	7 629	1 988	7 619	2 269	7 427	2 053	7 294	2 476
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	2 543	632	2 245	572	3 074	776	2 628	723	3 147	758
powyżej 10 000 zł/mkw.	696	69	826	86	873	111	981	109	806	97
liczba mieszkań ogółem, w tym:	11 992	2 961	11 224	2 886	12 071	3 352	11 740	3 068	11 880	3 489
do 40 mkw.	1 812	587	1 615	556	1 761	663	1 842	703	2 091	722
od 41 do 60 m kw.	5 928	1 478	5 504	1 433	5 874	1 592	5 832	1 456	5 719	1 790
od 61 do 80 mkw.	2 973	639	2 766	606	3 045	793	2 875	626	3 037	699
powyżej 80 mkw.	1 279	257	1 339	291	1 391	304	1 191	283	1 033	278
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 691	7 315	7 839	7 396	7 872	7 510	7 807	7 557	7 789	7 462
do 40 mkw.	7 691	7 590	7 715	7 455	7 872	7 867	7 797	7 731	7 942	7 653
od 41 do 60 m kw.	7 544	7 169	7 702	7 306	7 715	7 438	7 662	7 459	7 659	7 347
od 61 do 80 mkw.	7 645	7 148	7 805	7 325	7 823	7 236	7 779	7 431	7 652	7 440
powyżej 80 mkw.	8 709	7 936	8 626	7 871	8 646	7 822	8 601	7 909	8 603	7 760
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	5,1%	x	6,0%	x	4,8%	x	3,3%	x	4,4%	x
do 40 mkw.	-0,8%	x	3,5%	x	0,1%	x	0,8%	x	3,8%	x
od 41 do 60 m kw.	5,2%	x	5,4%	x	3,7%	x	2,7%	x	4,2%	x
od 61 do 80 mkw.	7,0%	x	6,6%	x	8,1%	x	4,7%	x	2,8%	x
powyżej 80 mkw.	9,7%	x	9,6%	x	10,5%	x	8,7%	x	10,9%	x

Źródło: NBP.

Tabela 12 Średnie ceny mieszkań na RW w Warszawie

wyszczególnienie	IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	8 636	7 387	8 608	7 335	8 553	7 308	8 565	7 447	8 655	7 109
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,1	100,3	99,7	99,3	99,4	99,6	100,1	101,9	101,1	95,5
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	100,1	102,8	99,8	102,3	98,4	99,7	99,3	101,1	100,2	96,2
liczba mieszkań według przedziałów:	6 896	2 650	5 823	2 606	6 544	2 116	5 723	2 587	5 536	1 191
do 4 000 zł/mkw.	0	5	3	6	1	5	1	0	0	1
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	529	598	461	544	552	462	515	528	459	321
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 808	1 243	2 410	1 330	2 737	1 036	2 350	1 244	2 221	564
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	2 164	584	1 841	551	2 069	481	1 779	596	1 755	249
powyżej 10 000 zł/mkw.	1 395	220	1 108	175	1 185	132	1 078	219	1 101	56
liczba mieszkań ogółem, w tym:	6 896	2 650	5 823	2 606	6 544	2 116	5 723	2 587	5 536	1 191
do 40 mkw.	1 206	865	1 045	933	1 134	761	950	891	852	434
od 41 do 60 m kw.	2 403	1 105	2 143	1 042	2 402	859	2 022	1 111	1 895	497
od 61 do 80 mkw.	1 698	426	1 406	400	1 598	317	1 401	379	1 391	189
powyżej 81 mkw.	1 589	254	1 229	231	1 410	179	1 350	206	1 398	71
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 636	7 387	8 608	7 335	8 553	7 308	8 565	7 447	8 655	7 109
do 40 mkw.	8 856	7 692	8 759	7 575	8 786	7 645	8 732	7 755	8 764	7 545
od 41 do 60 m kw.	8 270	7 061	8 236	7 047	8 116	6 993	8 135	7 078	8 205	6 856
od 61 do 80 mkw.	8 240	7 036	8 177	7 141	8 114	6 921	8 131	7 125	8 194	6 580
powyżej 81 mkw.	9 445	8 352	9 622	8 000	9 604	8 077	9 542	8 703	9 658	7 627
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	16,9%	x	17,4%	x	17,0%	x	15,0%	x	21,8%	x
do 40 mkw.	15,1%	x	15,6%	x	14,9%	x	12,6%	x	16,2%	x
od 41 do 60 m kw.	17,1%	x	16,9%	x	16,1%	x	14,9%	x	17,7%	x
od 61 do 80 mkw.	17,1%	x	14,5%	x	17,2%	x	14,1%	x	24,5%	x
powyżej 81 mkw.	13,1%	x	20,3%	x	18,9%	x	9,6%	x	26,6%	x

Źródło: NBP.

Tabela 13 Średnie ceny mieszkań na RP we Wrocławiu

wyszczególnienie	IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 075	5 788	5 964	5 988	6 077	6 068	6 135	6 044	6 245	6 120
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,4	97,6	98,2	103,5	101,9	101,3	101,0	99,6	101,8	101,3
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	102,5	102,2	99,1	106,0	99,8	104,3	101,4	102,0	102,8	105,7
liczba mieszkań według przedziałów:	3 063	807	3 129	714	3 253	973	4 251	918	4 282	1 162
do 4 000 zł/mkw.	0	1	2	0	2	0	2	0	0	1
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 318	492	1 478	397	1 415	555	2 010	502	1 781	567
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 671	302	1 591	288	1 737	371	2 085	371	2 316	554
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	71	12	55	28	95	39	100	36	91	20
powyżej 10 000 zł/mkw.	3	0	3	1	4	8	54	9	94	20
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 063	807	3 129	714	3 253	973	4 251	918	4 282	1 162
do 40 mkw.	341	152	354	149	325	206	482	125	585	271
od 41 do 60 m kw.	1871	482	1866	400	1938	572	2394	569	2286	604
od 61 do 80 mkw.	685	151	737	139	813	149	1150	189	1194	239
powyżej 80 mkw.	166	22	172	26	177	46	225	35	217	48
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 075	5 788	5 964	5 988	6 077	6 068	6 135	6 044	6 245	6 120
do 40 mkw.	6 371	5 928	6 323	6 371	6 317	6 489	6 425	6 426	6 890	6 446
od 41 do 60 m kw.	6 008	5 769	5 917	5 926	6 000	5 882	6 041	5 954	6 066	6 100
od 61 do 80 mkw.	5 994	5 657	5 808	5 685	6 045	5 981	6 084	5 904	6 174	5 685
powyżej 80 mkw.	6 557	6 124	6 406	6 361	6 621	6 786	6 781	6 882	6 773	6 710
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	5,0%	x	-0,4%	x	0,1%	x	1,5%	x	2,0%	x
do 40 mkw.	7,5%	x	-0,7%	x	-2,7%	x	0,0%	x	6,9%	x
od 41 do 60 m kw.	4,1%	x	-0,1%	x	2,0%	x	1,5%	x	-0,6%	x
od 61 do 80 mkw.	6,0%	x	2,2%	x	1,1%	x	3,1%	x	8,6%	x
powyżej 80 mkw.	7,1%	x	0,7%	x	-2,4%	x	-1,5%	x	0,9%	x

Źródło: NBP.

Tabela 14 Średnie ceny mieszkań na RW we Wrocławiu

wyszczególnienie	IV kwartał 2014 r.		I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 017	5 194	5 901	5 245	5 812	5 116	5 930	5 263	5 914	5 177
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,6	101,8	98,1	101,0	98,5	97,5	102,0	102,9	99,7	98,4
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	98,7	103,1	96,8	102,8	98,5	100,6	99,1	103,2	98,3	99,7
liczba mieszkań według przedziałów:	272	372	325	396	442	378	1 175	379	1 317	574
do 4 000 zł/mkw.	8	39	14	41	0	0	46	47	55	75
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	150	270	191	273	27	65	656	253	726	393
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	92	57	98	75	267	233	397	72	456	98
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	17	5	15	7	116	75	52	5	53	4
powyżej 10 001 zł/mkw.	5	1	7	0	32	5	24	2	27	4
liczba mieszkań ogółem, w tym:	272	372	325	396	442	378	1 175	379	1 317	574
do 40 mkw.	28	83	36	86	52	96	149	89	180	132
od 41 do 60 m kw.	97	180	116	198	155	154	454	177	495	269
od 61 do 80 mkw.	82	84	96	82	140	100	357	82	397	138
powyżej 81 mkw.	65	25	77	30	95	28	215	31	245	35
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 017	5 194	5 901	5 245	5 812	5 116	5 930	5 262	5 914	5 177
do 40 mkw.	6 997	5 557	6 778	5 931	6 749	5 699	6 916	5 836	6 866	5 657
od 41 do 60 m kw.	6 146	5 126	6 155	5 225	6 067	5 125	6 067	5 251	5 998	5 207
od 61 do 80 mkw.	5 995	5 027	5 791	4 865	5 634	4 736	5 753	4 792	5 744	4 800
powyżej 81 mkw.	5 427	5 038	5 247	4 450	5 145	4 419	5 252	4 923	5 322	4 628
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	15,8%	x	12,5%	x	13,6%	x	12,7%	x	14,2%	x
do 40 mkw.	25,9%	x	14,3%	x	18,4%	x	18,5%	x	21,4%	x
od 41 do 60 m kw.	19,9%	x	17,8%	x	18,4%	x	15,5%	x	15,2%	x
od 61 do 80 mkw.	19,3%	x	19,0%	x	19,0%	x	20,1%	x	19,7%	x
powyżej 81 mkw.	7,7%	x	17,9%	x	16,4%	x	6,7%	x	15,0%	x

Źródło: NBP.

www.nbp.pl

