

Grudzień 2016

Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w III kwartale 2016 r.

Jacek Łaszek
Hanna Augustyniak
Krzysztof Olszewski
Joanna Waszczuk
Marta Widłak

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

Analiza sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w III kwartale 2016 r.¹ prowadzi do następujących wniosków:

- **Na rynku nieruchomości mieszkaniowych trwa faza wysokiej aktywności.** Przejawia się ona wysokim poziomem popytu na nowe nieruchomości i odpowiadającą mu wysoką podażą na największych rynkach. **Aktywność ta nie generowała dotąd nadmiernych napięć w sektorze nieruchomości ani w sektorze finansowym.** Nie obserwowano niepokojących wzrostów cen, a finansowanie transakcji odbywało się ze znacznym udziałem środków własnych ludności.
- **Ceny ofertowe i transakcyjne mkw. mieszkań na niektórych rynkach pierwotnych największych miast nieznacznie wzrosły.** W Gdyni i Warszawie na rynku pierwotnym zanotowano niewielki wzrost średnich cen związany z wyższym popytem², natomiast we Wrocławiu zaobserwowano nieznaczne spadki cen. **Średnie ceny transakcyjne mkw. mieszkań na rynkach wtórnych w 7M były stabilne.** Niewielkie wzrosty indeksu hedonicznego³ przy stabilnym poziomie ceny średniej wskazują, że na rynku dominowały mieszkania tańsze (mieszkania te w porównaniu do poprzednich okresów jednak nieznacznie drożały). We wszystkich analizowanych grupach miast (Warszawa, 6M, 10M) ceny na rynku pierwotnym były wyższe niż na rynku wtórnym. Średnie stawki najmu mkw. mieszkań (ofertowe i transakcyjne) w 7M ważone udziałem zasobu ustabilizowały się w omawianym kwartale po niewielkim wzroście.
- **Wskaźnik szacowanej dostępności mieszkań w dużych miastach pozostał stabilny** i wyniósł 0,86 mkw. za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw, tj. był wyższy o 0,37 mkw. względem minimum z III kwartału 2007 r. Wskaźnik szacowanej maksymalnej dostępności kredytu mieszkaniowego dla przeciętnych gospodarstw⁴ domowych w 7M również pozostał stabilny.

1 Analiza przeprowadzona w niniejszej edycji *Informacji* opiera się na danych dostępnych do III kw. 2016 r. Szeregi danych ze średnimi poziomami cen mkw. mieszkań, czynszów komercyjnych lub cen transakcyjnych mkw. powierzchni handlowej odzwierciedlają dostępny na dany moment zasób informacji i mogą podlegać rewizji wraz z napływającymi nowymi danymi. Szeregi te są stale uzupełniane, by odzwierciedlać pełen, dostępny na dany moment zestaw informacji. Wpływ na zmiany danych historycznych mają też rewizje danych, oczyszczające dane z błędów. Takie podejście jest stosowane przez inne banki centralne oraz urzędy statystyczne.

2 Nabywcy akceptowali wyższe ceny mieszkań w nowych i kontynuowanych inwestycjach.

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

4 Maksymalny dostępny kredyt mieszkaniowy na danym rynku to miara wyrażona w tysiącach złotych z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (tj. stopa procentowa, okres amortyzacji=25 lat, minimalne wynagrodzenie jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych). Szacunek nie uwzględnia zmian polityki kredytowej banków, w tym kryteriów udzielania i warunków kredytu.

- **Inwestycja mieszkaniowa** (bez liczenia kosztów transakcyjnych) **nadal jest krótkookresowo opłacalna**. Przy założeniu średniej wysokości możliwego do uzyskania czynszu, rentowność inwestycji mieszkaniowej jest wyższa niż oprocentowanie lokaty bankowej, rentowność 10-letnich obligacji skarbowych oraz zbliżona do uzyskiwanej na rynku nieruchomości komercyjnych. Relacja kosztów obsługi kredytu mieszkaniowego do czynszu najmu nadal umożliwia finansowanie kosztów kredytu przychodami z najmu.
- **Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych⁵ w złotych (bez umów renegotjowanych) nadal była wysoka** (w omawianym kwartale było to 9,6 mld zł⁶), choć odnotowano jej zmniejszenie o 17,4% wobec wielkości z poprzedniego kwartału oraz o 6,9% względem III kwartału 2015 r. Wypłacono istotnie mniej kredytów w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”⁷, ze względu na wyczerpanie się puli środków przeznaczonych na dopłaty (środki z 2016 i połowa z 2017 r.). Ankietowane banki w III kwartale br. istotnie zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów mieszkaniowych, oraz trzeci kwartał z rzędu zadeklarowały zaostrzenie wymogów dotyczących posiadanych przez kredytobiorców zabezpieczeń. W IV kwartale 2016 r. przewodniczący komitetów kredytowych przewidują brak istotnych zmian polityki kredytowej w segmencie kredytów mieszkaniowych, co oznacza oczekiwania spadku popytu na ten segment kredytów⁸. Jakość mieszkaniowych kredytów złotych jest wysoka, a udział kredytów zagrożonych utrzymuje się na koniec III kwartału 2016 r. na poziomie ok. 2,6%.
- **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 jest wynikiem zaprzestania udzielania tych kredytów osobom nie otrzymującym regularnych dochodów w tej walucie oraz regularnej amortyzacji, wcześniejszych spłat i refinansowania. Jakość mieszkaniowych kredytów walutowych jest nadal wysoka - udział kredytów zagrożonych utrzymuje się na koniec III kwartału 2016 r. na poziomie ok. 3,3%.
- **Nadal utrzymywała się wysoka szacowana rentowność mieszkaniowych projektów inwestycyjnych**, co związane jest z korzystną dla deweloperów relacją cen mieszkań do niskich od kilku lat kosztów materiałów i robót budowlanych, zakumulowanymi zasobami gruntów pod budowę nowych projektów mieszkaniowych oraz wysokim popytem. Dane finansowe firm deweloperskich

5 Na rynku mieszkaniowym w miastach część finansowania pochodzi ze sprzedaży innej nieruchomości, natomiast na pozostałych rynkach domy budowane są metodą gospodarczą, nierzadko na własnym terenie. Kredyt mieszkaniowy stanowi zatem uzupełnienie finansowania nieruchomości.

6 Na podst.: http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/statystyka/pieniezna_i_bankowa/oprocentowanie_n.html, zakładka 4 OPN2PLN.

7 Według informacji BGK, w ramach programu MDM w III kwartale 2016 r. wypłacono ok. 72 mln zł kredytów, podczas gdy w III kwartale br. wypłacono ok. 250 mln zł, a w I kw. 2016 r. ok. 325 mln zł.

8 Zgodnie z wnioskami z ankiety skierowanej do przewodniczących komitetów kredytowych „Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych IV kwartał 2016 r.” banki zaostrzyły kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych, głównie z tytułu zmian regulacyjnych, tj. wejścia w życie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. Główną przyczyną spadku popytu w opinii banków było wyczerpanie limitu środków dostępnych w ramach programu „Mieszkanie dla Młodych”. Ponadto zdaniem banków do spadku popytu przyczyniło się zaostrzenie kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych.

wskazują z reguły na niską rentowność ich działalności, czego jednak nie potwierdza analiza prowadzona na przeciętnym projekcie inwestycyjnym, która wskazuje bardzo dobry poziom szacowanej rentowności projektów deweloperskich w budownictwie mieszkaniowym. Wyniki szacunków potwierdza bardzo duża liczba rozpoczynanych i wprowadzanych na rynek kolejnych nowych projektów inwestycyjnych. Zmalała także w omawianym kwartale liczba upadłości przedsiębiorstw w branży deweloperskiej (postanowienia sądów o ogłoszeniu upadłości lub otwarciu postępowania restrukturyzacyjnego⁹). Tendencja ta nie dotyczy firm budowlanych, gdzie sytuacja w związku ze spadkiem zamówień inwestycyjnych uległa pogorszeniu.

- **Zapas niesprzedanych mieszkań na 6 największych rynkach w Polsce zwiększył się w omawianym okresie o ok. 0,2 tys. mieszkań i wyniósł 51,2 tys.** Przyrost ten był wynikiem decyzji produkcyjnych podjętych przed kilkoma kwartałami. **Jednocześnie spadła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto¹⁰.** Wzrost podaży przewyższał wysoki popyt. Wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym¹¹ w 6 największych miastach był stabilny w omawianym okresie. Oznacza to, że deweloperzy w swoich decyzjach inwestycyjnych kierują się, jak dotąd, rzeczywistym popytem na rynku i racjonalnie reagują na zwiększanie się nadwyżki niesprzedanych mieszkań. Dobrze dopasowują także strukturę wielkości mieszkań do popytu, w odróżnieniu od sytuacji na rynku wtórnym, gdzie podaż wynika ze struktury zasobu mieszkaniowego. W segmencie nieruchomości popularnych cena jest nadal podstawowym kryterium wyboru mieszkania, zatem największym popytem cieszą się lokale kompaktowe, tj. dwupokojowe o niewielkim metrażu.
- **W III kwartale wzrosła liczba pozwoleń na budowę nowych mieszkań, zwłaszcza w istniejących projektach.** Wysokie szacowane marże zysku deweloperskiego, jak i stopy zwrotu z projektów

⁹ W 2016 r. wprowadzono nowe prawo restrukturyzacyjne, w którym głównym celem postępowania restrukturyzacyjnego, oprócz zaspokojenia wierzycieli, jest uniknięcie ogłoszenia upadłości dłużnika przez umożliwienie mu restrukturyzacji w drodze zawarcia układu z wierzycielami, a w przypadku postępowania sanacyjnego - również przez przeprowadzenie działań sanacyjnych, przy zabezpieczeniu słusznych praw wierzycieli. W obecnym prawie, postępowaniu restrukturyzacyjnym podlegają zarówno firmy niewypłacane, jak i zagrożone niewypłacalnością. Nowe statystyki pokazują nie tylko liczbę bankrutów, ale także firm zagrożonych bankrutem. Wcześniej obowiązujące prawo umożliwiała ogłoszenie upadłości układowej tylko wobec firmy faktycznie niewypłacalnej. Do końca września br. ogłoszono mniej upadłości firm budowlanych, co jednak nie oznacza dobrej kondycji tej branży. Podmioty specjalizujące się w budownictwie mieszkaniowym czy komercyjnym korzystają na solidnym poziomie popytu na ich usługi. Jednak dynamika produkcji budowlano-montażowej wykazuje dość duże pogorszenie w sektorze już od blisko roku, a jej ostatnie spadki przekraczają 20% w porównaniu do wartości produkcji notowanej w roku ubiegłym. Mniejsza liczba projektów infrastrukturalnych generujących duże wartości inwestycji, czy wolniejsze angażowanie środków z bieżącego budżetu unijnego znajdują odzwierciedlenie w trudnościach odczuwanych przez wiele firm z branży. Inwestycje współfinansowane z budżetu UE będą uruchamiane stopniowo, a zanim projekty inwestycyjne przekształcą się w faktyczne place budowy, sytuacja branży będzie trudna nie tylko w danych makroekonomicznych, ale także będzie wzrastać liczba upadłości i restrukturyzacji firm budowlanych na przestrzeni kolejnych miesięcy. Według ekspertów Coface odwrócenia tego zbliżającego się trendu należy oczekiwać nie wcześniej niż w połowie przyszłego roku.

¹⁰ Według danych GUS w III kwartale 2016 r. rozpoczęto budowę 46,8 tys. mieszkań, tj. mniej o ok. 1,0 tys. względem III kwartału ub.r. oraz mniej o ok. 5,2 tys. względem poprzedniego kwartału.

¹¹ Wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym, obliczany przez REAS, to relacja liczby mieszkań będących w ofercie na koniec kwartału w do średniej sprzedaży z ostatniego roku.

mieszkaniowych oraz wysoki popyt przyczyniały się do zwiększenia liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań¹² oraz liczby mieszkań oddanych do użytkowania¹³.

- **W ramach programu MDM** do 30 września 2016 r. spośród 73 279 wniosków złożonych od 2014 r. zaaprobowano 55 979, z dofinansowaniem w łącznej kwocie ok. 1,37 mld zł. W br. BGK nie będzie już przyjmował wniosków o dofinansowanie. Bank wznowi przyjmowanie wniosków o dopłatę od stycznia 2017 r.¹⁴. Wysokie wypłaty środków w 2016 r. należy wiązać zarówno z zeszłoroczną nowelizacją ustawy rozszerzającą program o mieszkania z rynku wtórnego¹⁵, jak i zapowiedzią nieprzedłużenia działania programu po 2018 r.¹⁶. Limity maksymalnych cen mkw. mieszkań dopuszczonych do programu MDM w III kwartale br. w omawianych miastach nieznacznie zwiększyły się wyłącznie w Gdańsku, natomiast w IV kwartale obserwowano liczne, niewielkie wzrosty i zmniejszenia limitów. Ze względu na wyczerpanie się dostępnych w br. środków na dopłaty nie powinno to jednak mieć wpływu na rynek mieszkaniowy.
- **Stopniowe wygasanie dofinansowania oprocentowania kredytów udzielonych w ramach programu RNS** nie stanowi istotnego problemu dla obsługi tych kredytów dzięki historycznie niskim stopom procentowym oraz dobrej sytuacji na rynku pracy i wzrostom wynagrodzeń¹⁷. W dniu 27 września 2016 r. **Rada Ministrów przyjęła uchwałę o Narodowym Programie Mieszkaniowym**, którego działania będą finansowane ze środków pozyskiwanych przez Narodowy Fundusz Mieszkaniowy, pieniędzy budżetowych oraz innych środków publicznych (Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, fundusze europejskie), a także ze środków prywatnych, np. gromadzonych w funduszach inwestycyjnych finansujących budowę nowych mieszkań. Podstawowym celem **programu rządowego Mieszkanie Plus** jest zwiększenie dostępu do mieszkań osobom o dochodach uniemożliwiających ich nabycie lub wynajęcie po cenach komercyjnych¹⁸ (szerzej w ramce 1). W ramach **Funduszu Sektora Mieszkań na Wynajem (FSMnW)** do końca III kwartału

12 Według danych GUS w III kwartale 2016 r. wydano 56,2 tys. pozwoleń na budowę mieszkań, tj. więcej o ok. 4,5 tys. względem III kwartału ub.r. oraz więcej o ok. 0,3 tys. względem poprzedniego kwartału.

13 Według danych GUS w III kwartale 2016 r. oddano do użytkowania 38,7 tys. mieszkań, tj. więcej o ok. 0,9 tys. względem III kwartału ub.r. oraz więcej o ok. 2,3 tys. względem poprzedniego kwartału.

14 Fundusz dopłat dofinansujący wkład własny w związku z nabyciem pierwszego mieszkania (Program MDM) wznowi przyjmowanie wniosków na 2017 r. w styczniu 2017 r. (rozdzielenie pozostałych 381 mln zł). Na ostatni rok programu (2018 r.) limit środków wynosi 762 mln zł, a odsetek ich wykorzystania wynikający z wpisów do ewidencji nabywców mieszkań na koniec listopada 2016 r. był niewielki (8,9%).

15 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% dla rodzin z dwójką dzieci oraz do 30% 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 "dodatкового kredytobiorcy" mogą wystąpić dowolne osoby, a nie tylko najbliższa rodzina, co ma znaczenie dla uzyskania zdolności kredytowej.

16 W styczniu br. wiceminister w resorcie infrastruktury i budownictwa Kazimierz Smoliński zapowiedział, że rząd nie przewiduje kontynuowania programu MDM, zakończy go zgodnie z zapisami w ustawie, czyli 30 września 2018 r.

17 Zgodnie z informacją BGK w ramach programu RNS w latach 2007-2012 zakupiono 191.989 mieszkań z wykorzystaniem kredytów w wysokości 34,93 mld zł, z dopłatami z budżetu w kwocie 3,55 mld zł.

18 W dniu 12.10.2016 r. w ramach program Mieszkanie Plus podpisanych zostało 17 listów intencyjnych i porozumień między spółką realizującą pilotaż programu a jednostkami samorządu terytorialnego. Wstępnie wytypowane do realizacji działań inwestycyjnych zostały nieruchomości w Białej Podlaskiej, Chorzowie, Dębicy, Gliwicach, Katowicach, Kobyłce, Nowej Dębce, Pelplinie, Poznaniu, Radomiu, Skawinie, Stalowej Woli, Starogardzie Gdańskim, Trzebini, Tychach, Wałbrzychu i Wrześni.

2016 roku zostało zakontraktowanych ponad 3200 mieszkań¹⁹, z których ponad 500 udostępniono do wynajmu, ponad 2300 jest w trakcie realizacji, a blisko 400 jest w trakcie finalizacji decyzji inwestycyjnej. Aktualnie FSMnW oferuje mieszkania w Warszawie, Poznaniu, Piasecznie, Gdańsku i Krakowie²⁰. W ramach istniejącego od 2007 r. **programu o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych** BGK w 2016 r. dysponuje środkami w wysokości 131,7 mln zł. Zgodnie z założeniami **Programu wspierającego budowę mieszkań czynszowych**²¹ w 2017 r. ma powstać łącznie ok. 3 tys. mieszkań, najwięcej w województwach: zachodniopomorskim, śląskim i mazowieckim. Od **lutego 2016 r. działa Fundusz Wsparcia Kredytobiorców**²², oferujący zwrotną pomoc kredytobiorcom (w tym mieszkaniowym), którzy przejściowo mają problem ze spłatą kredytu.

- **Na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce wartość transakcji inwestycyjnych w pierwszych trzech kwartałach 2016 r.** wyniosła około 2,8 mld euro, przy czym 1,1 mld euro zainwestowano w powierzchnie handlowe, ok. 1,4 mld euro w biurowe i 290 mln euro w magazyny. Stopy zwrotu na warszawskim rynku biurowym utrzymują się na bardzo niskim poziomie, ok. 5,5%²³. Inwestorzy godzą się na wysokie ceny przy spadających czynszach, gdyż porównują zwrot z inwestycji w nieruchomości komercyjne z historycznie niskimi rentownościami alternatywnych inwestycji o podobnym ryzyku w Polsce oraz za granicą. Uwzględniają też bardzo niskie stopy finansowania za granicą. **Na warszawskim, najważniejszym, rynku wynajmu powierzchni biurowych stopa pustostanów lekko się poprawiła do 14,6% z 15,4% w poprzednim kwartale**²⁴. Jednak oddawanie dalszych budynków biurowych do użytkowania może tę stopę podnieść w bliskiej przyszłości. Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy A w Warszawie spadły lekko do 21 euro/mkw./m-c.,

19 W tym część pod warunkiem uzyskania decyzji inwestycyjnej.

20 W 2017 r. mają powstać kolejne inwestycje w Warszawie i Katowicach, natomiast w 2018 r. w Poznaniu i Łodzi. FMW do końca 2020 roku ma zaoferować ok. 20 tys. mieszkań na wynajem.

21 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% oraz 1,3 p.p. marży banku, który 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 (pierwsze umowy kredytowe mają być zawierane w drugiej połowie 2016 r.). Zgodnie z zapisami ustawy mieszkań wybudowanych za preferencyjny kredyt z BGK nie będzie można wykupić. Istnieją ograniczenia dostępu do najmu mieszkań związane z dochodem najemców. Ustawa zakłada weryfikację ich dochodów co dwa lata. Stawka czynszu nie może przekraczać 5% wartości odtworzeniowej lokalu. W 2016 r. w ramach dwóch pierwszych edycji programu do BGK wpłynęło 99 wniosków na łączną kwotę 563 mln zł, dotyczących budowy 4 619 mieszkań. Obecnie trwa analiza wniosków, a pierwsze mieszkania sfinansowane w programie powinny zostać oddane do użytkowania na przełomie 2017 i 2018 r.

22 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, 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. Nieoprocentowana, ale zwrotna pomoc w wysokości do 1,5 tys. zł przysługiwać będzie maksymalnie przez 18 miesięcy. O wsparciu można występować w placówkach banków, które udzieliły kredytów mieszkaniowych. 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 pomocy tej 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 ok. 598,7 mln zł, która 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. Zgodnie z informacją BGK, do końca listopada 2016 r. udzielono wsparcia 447 kredytobiorcom na kwotę 9,96 mln zł.

23 Por. raport CBRE "Poland Investment, H1 2016".

24 Por. raport Cushman & Wakefield „Poland, Office Market Snapshot, Third Quarter 2016”

zaś dla klasy B do 15 euro/mkw./m-c, na pozostałych rynkach pozostawały stabilne. Czysze dla powierzchni klasy B, mierzone w zł w Warszawie i 6 dużych miastach wykazywały spadek, na rynku 10 miast lekki wzrost. Z kolei czynsze wynajmu powierzchni w centrach handlowych w większości miast wojewódzkich pozostawały stabilne, jedynie w Warszawie, Łodzi, Katowicach i Poznaniu wykazywały trend spadkowy. Na rynku sprzedaży pojedynczych lokali usługowo-handlowych, mediana ceny ofertowej w całej Polsce wykazuje spadkowy trend, jednak w Warszawie i Gdańsku rośnie.

Ramka 1 Narodowy Program Mieszkaniowy

Rada Ministrów w dniu 27.09.2016 r. podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego (NPM). Zgodnie z zapisami uchwały NPM ma 3 cele:

1. Zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających obecnie nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych, realizowane poprzez: *zwiększenie podaży mieszkań o niskim czynszu i aktywizację podmiotów dostarczających tego typu mieszkania, *obniżenie kosztów budowy mieszkań – wykorzystanie gruntów publicznych pod budownictwo mieszkaniowe, *upowszechnianie optymalnych technologii i projektów architektonicznych szczególnie w budownictwie społecznym, *zachęcanie do systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe, *ułatwienie podmiotom instytucjonalnym inwestowania na rynku mieszkań na wynajem, *zwiększenie możliwości finansowych rodzin (w tym program „Rodzina 500+”); Miernikiem ma być wzrost z 363 do 435 mieszkań na 1000 mieszkańców.
2. Zwiększenie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową, realizowane poprzez: *zwiększenie możliwości gmin w zapewnianiu mieszkań dla najuboższych, *rozwój mieszkalnictwa wspomaganego (np. chronionego), *zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc w noclegowniach i schroniskach dla bezdomnych, *wypracowanie strategii w polityce mieszkaniowej dotyczącej potrzeb grup o specjalnych potrzebach mieszkaniowych, w szczególności osób starszych i niepełnosprawnych, *pomoc osobom znajdującym się przejściowo w trudnej sytuacji finansowej, uniemożliwiającej m.in. obsługę opłat za mieszkanie lub spłatę rat kredytu hipotecznego; Miernikiem ma być zmniejszenie do zera w 2030 r. liczby oczekujących na najem mieszkania gminnego (wg stanu na 2014 r. liczba oczekujących to 165,2 gosp. domowych).
3. Poprawa warunków mieszkaniowych społeczeństwa, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększenie efektywności energetycznej, realizowane poprzez: *racjonalizację zasad zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi zasobu publicznego, *wspieranie inwestycji termomodernizacyjnych i remontowych, w tym podejmowanych w ramach rewitalizacji obszarów zdegradowanych, *zapewnienie infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu; Miernikiem ma być zmniejszenie liczby osób mieszkających w warunkach substandardowych (zły stan techniczny budynku, brak instalacji technicznych, przeludnienie) – z ok. 5,3 do ok. 3,3 mln osób do 2030 r.

Zgodnie z założeniami NPM będzie opierał się na 4 filarach:

1. Mieszkanie dostępne:
 - 1.1 Dostępne mieszkania na wynajem z opcją dochodzenia do własności, powstające m.in. na gruntach Skarbu Państwa. Powstaną tańsze mieszkania na wynajem z możliwością nabycia do nich prawa własności. Średni czynsz (bez uwzględnienia kosztów eksploatacji oraz mediów) w mieszkaniu na wynajem ma wynieść od 10 do 20 zł za mkw. W opcji najmu z docelowym wykupem mieszkania stawka czynszu ma wynieść ok. 12–24 zł za mkw. Preferowane będą rodziny wielodzietne i rodziny o niskich dochodach, ale prawo ubiegania się o najem będą

mieli wszyscy obywatele. Operacyjne prowadzenie inwestycji oraz zarządzanie wybudowanym zasobem będzie zadaniem m.in. Narodowego Operatora Mieszkaniowego. Obecnie pilotażowo tę funkcję pełni Bank Gospodarstwa Krajowego, wykorzystujący swoje struktury (spółka BGK Nieruchomości, Fundusz Inwestycyjny Zamknięty).

1.2 Zwiększenie wsparcia dla społecznego budownictwa czynszowego. Program uzupełnia rozwiązania wspierające społeczne budownictwo czynszowe. Samorządy będą mogły wnioskować o dofinansowanie 35–55% kosztów budowy mieszkań komunalnych i chronionych oraz noclegowni i schronisk dla bezdomnych. Przewidziano również wsparcie budownictwa społecznych mieszkań czynszowych budowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, towarzystwa budownictwa społecznego lub inne podmioty (np. deweloperów). Nowym instrumentem wsparcia będzie dotacja dla gmin (20% kosztów inwestycji), które wspólnie z inwestorami będą budowały mieszkania o niskim czynszu przeznaczonym dla określonej (m.in. kryteriami dochodowymi) grupy osób. Czynsz za wynajem takiego mieszkania nie będzie wyższy niż 4% wartości odtworzeniowej. Ocenia się, że będą to mieszkania dla mniej zamożnych rodzin lub osób młodych, chcących założyć rodzinę oraz osób opuszczających lokale komunalne.

1.3 Systematyczne oszczędzanie na cele mieszkaniowe: Wsparcie oszczędzania na cele mieszkaniowe w ramach Indywidualnych Kont Mieszkaniowych (IKM). Program stwarza możliwość oszczędzania: na zakup, budowę oraz remont mieszkania lub domu jednorodzinnego, na tzw. subkontach mieszkaniowych. Środki mają być gromadzone na IKM, założonych w bankach i spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych. Oszczędności będą zwolnione z podatku dochodowego od zysków kapitałowych. Niektóre cele mieszkaniowe będą wspierane premią wypłacaną z budżetu państwa, której wysokość będzie zależeć m.in. od wielkości rodziny. Dodatkowo, spółki gminne oraz spółdzielnie mieszkaniowe i towarzystwa budownictwa społecznego, będą mogły ubiegać się o preferencyjne kredyty w Banku Gospodarstwa Krajowego (z dopłatą budżetową) na budowę społecznych mieszkań czynszowych lub spółdzielczych lokatorskich. W tym przypadku czynsz nie będzie wyższy niż 5% wartości odtworzeniowej.

2. Finansowanie stabilne i efektywne:

Narodowy Fundusz Mieszkaniowy (NFM) będzie wykorzystywał grunty należące do Skarbu Państwa pod budowę mieszkań na wynajem, co zwiększy ich dostępność. Będzie pełnił funkcję banku ziemi wykorzystywanej do realizacji budownictwa mieszkaniowego. Grunty będące w posiadaniu NFM będą przekazywane pod budowę mieszkań na wynajem, w tym z opcją dochodzenia do własności, Narodowemu Operatorowi Mieszkaniowemu i innym podmiotom o statusie operatorów mieszkaniowych (np. przez wniesienie gruntów do funduszu inwestycyjnego w zamian za objęcie przez NFM certyfikatów inwestycyjnych).

3. Warunki zamieszkania: nowoczesne, oszczędne i bezpieczne:

Przewidziano instrumenty prowadzące do poprawy standardu technicznego istniejących zasobów mieszkaniowych, a tym samym polepszenia warunków mieszkaniowych. Ze środków krajowych i funduszy europejskich wspierane będą inwestycje remontowe i termomodernizacyjne. Kontynuowane będzie wsparcie procesów rewitalizacyjnych na obszarach zdegradowanych. Założono też wsparcie tworzenia infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.

4. Dobre prawo:

Przewidziano m.in. regulacje dotyczące funkcjonowania rynku mieszkań na wynajem i organizacji procesu inwestycyjno-budowlanego, a także funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, gmin i towarzystw budownictwa społecznego w celu ułatwienia budowy mieszkań i gospodarowania wybudowanym zasobem. Podstawowym działaniem będzie przygotowanie nowego Kodeksu urbanistyczno-budowlanego. Zmienione zostaną regulacje określające za-

sady funkcjonowania rynku najmu. Przewidziano racjonalizację zasad gospodarowania zasobem mieszkań komunalnych. Założono rozwój spółdzielczości mieszkaniowej w segmencie dostępnych mieszkań. Przygotowana zostanie nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Poniższe wykresy opisują najważniejsze zjawiska, które wystąpiły na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce w III kwartale 2016 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 60–71),
- 7) nieruchomości komercyjne (wykresy 72–75).

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)²⁵. 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.

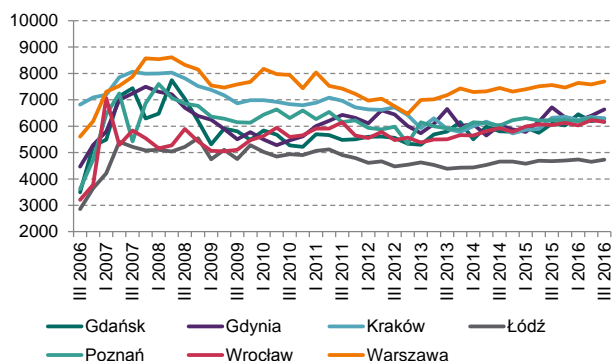
²⁵ Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski na I kwartał 2016 r. zostało ogłoszone Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie Programu Badań Statystycznych Statystyki Publicznej na rok 2015 (Dz. U. z 2014 r., poz. 1330) pod nr 1.26.09(073). 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 III kwartału 2016 r. zebrano ok. 104,8 tys. rekordów, w tym ok. 26,3% dotyczących transakcji oraz 73,7% dotyczących ofert. Łącznie w bazie zebrano ok 2,1 mln rekordów, z 21,0% udziałem transakcji oraz 79,0% ofert.

Wykaz skrótów

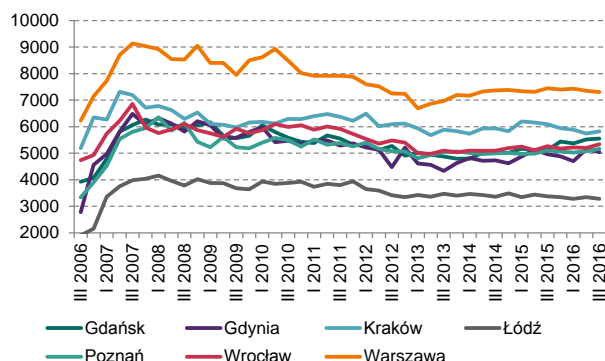
5M	5 miast: Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
6M	6 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
7M	7 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław
10M	10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra
BaNK	Baza Rynku 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	Ang. 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

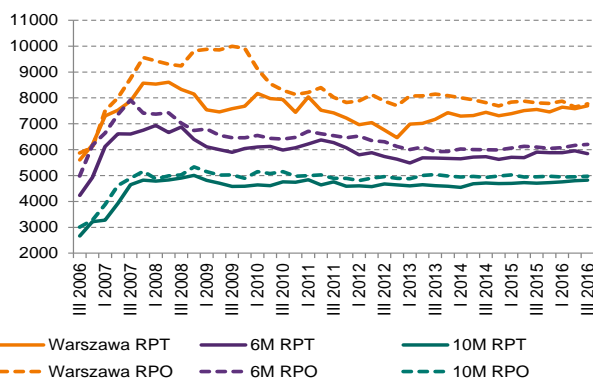


Uwaga: baza cen mieszkań NBP (BaRN) istnieje od III kw. 2006 r.; opis bazy w opracowaniu „Raport o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2015 r.” dostępnym na stronie internetowej banku.

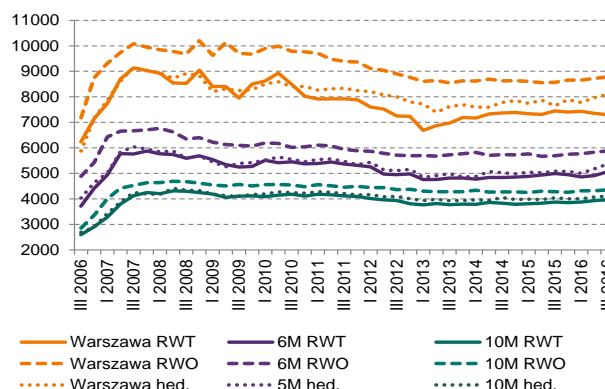
Źródło: NBP.

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

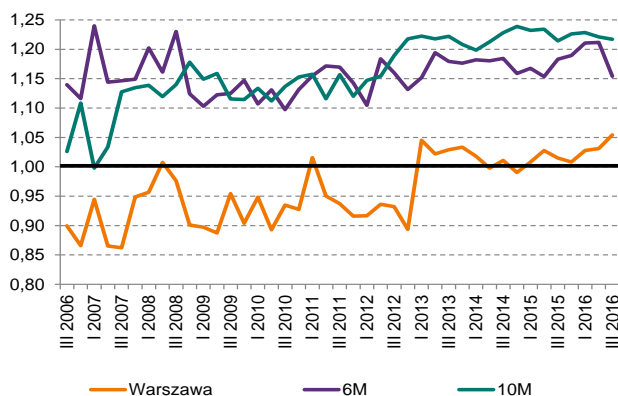


Uwagi do wykresów 3–13: cena ważona udziałem mieszkań w zasobie rynkowym; dla Warszawy cena średnia, 6M to miasta: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław; 10M to miasta: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra.

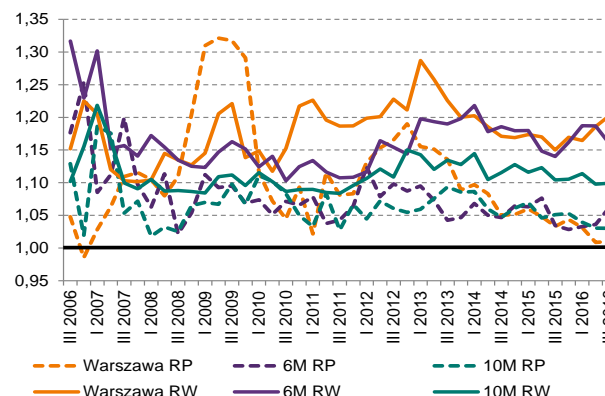
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

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



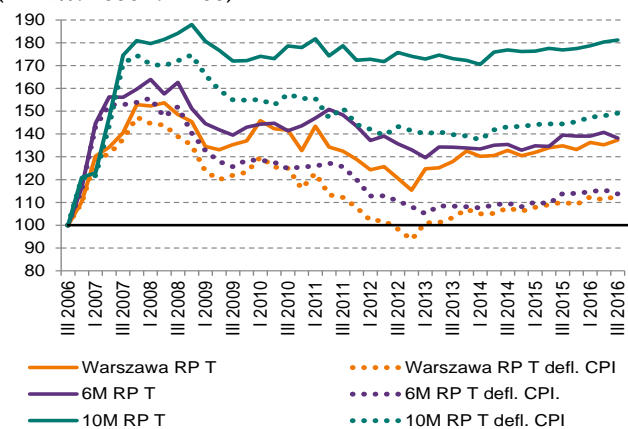
Wykres 6 Relacja średniej ważonej ceny ofertowej do transakcyjnej mkw. mieszkania na RW



Źródło: NBP.

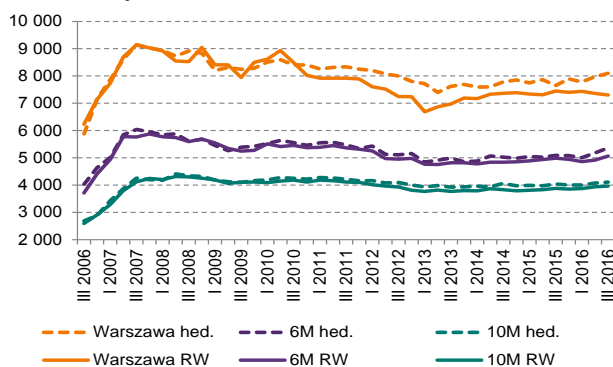
Źródło: NBP.

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



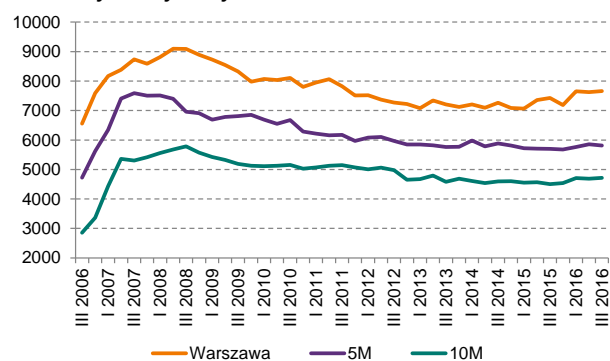
Źródło: NBP, AMRON, GUS.

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



Źródło: NBP.

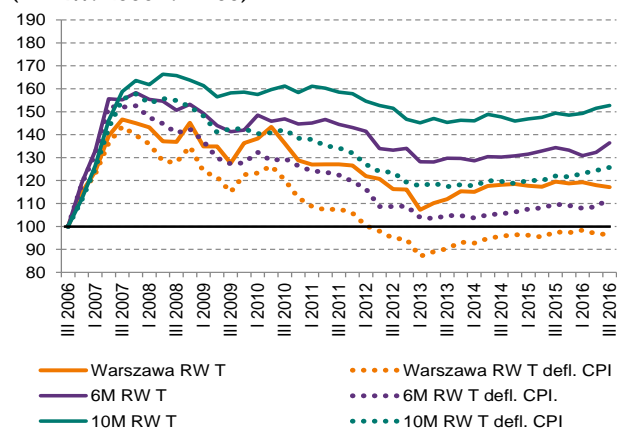
Wykres 11 Średnie ofertowe ceny mkw. mieszkań na RP na wybranych rynkach



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

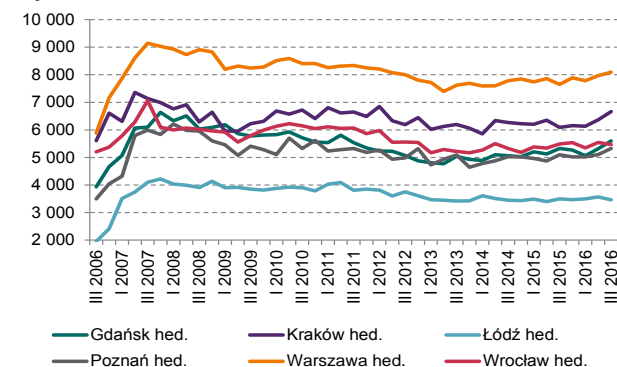
Źródło: PONT Info Nieruchomości.

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



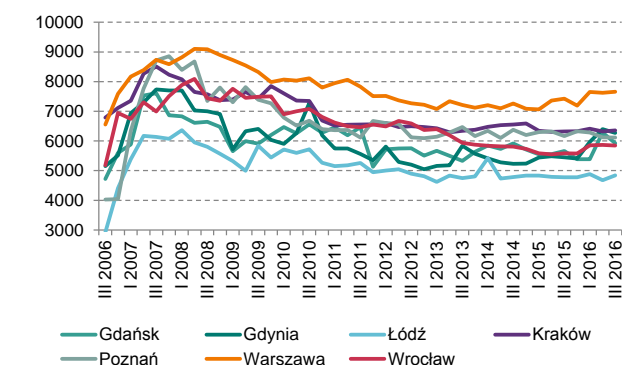
Źródło: NBP, AMRON, GUS.

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



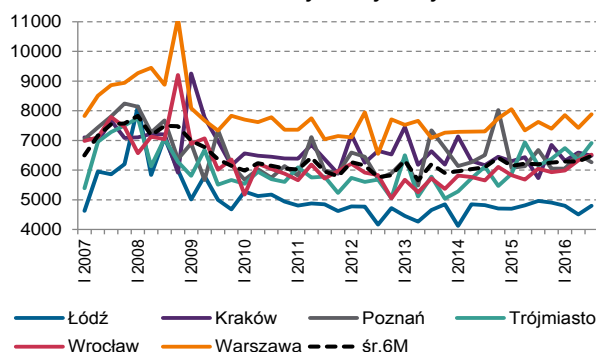
Źródło: NBP.

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



Źródło: PONT Info Nieruchomości.

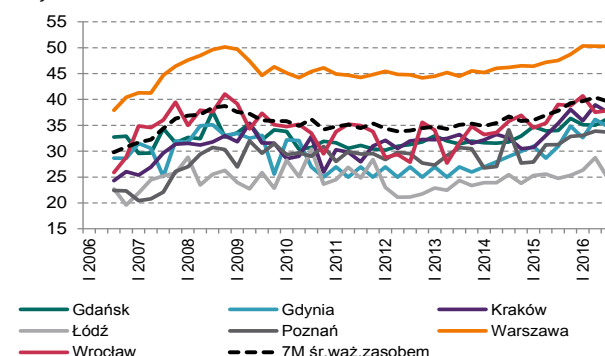
Wykres 13 Średnie ofertowe ceny mkw. nowych kontraktów mieszk. na RP na wybranych rynkach



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

Źródło: Real Estate Advisory System (REAS).

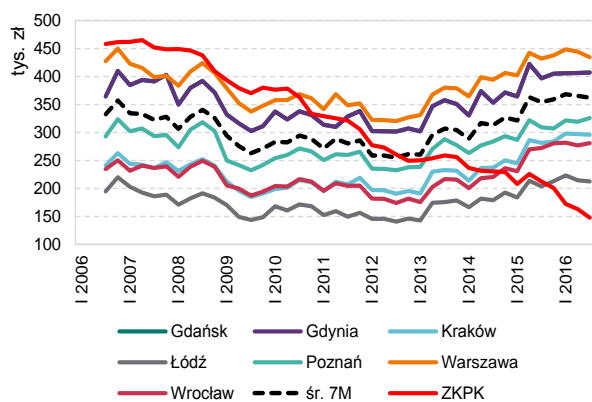
Wykres 14 Średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki najmu mkw. mieszkania w 7M



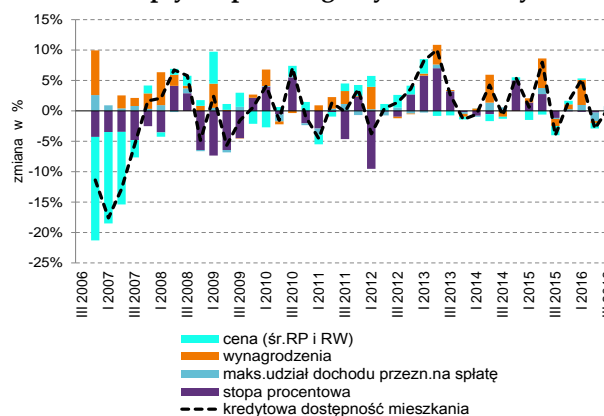
Źródło: NBP.

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

Wykres 15 Szacunek dostępnego kredytu mieszk. oraz zakumulowany indeks polityki kredytowej mieszkaniowej banków (ZKPK, P. oś)



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



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

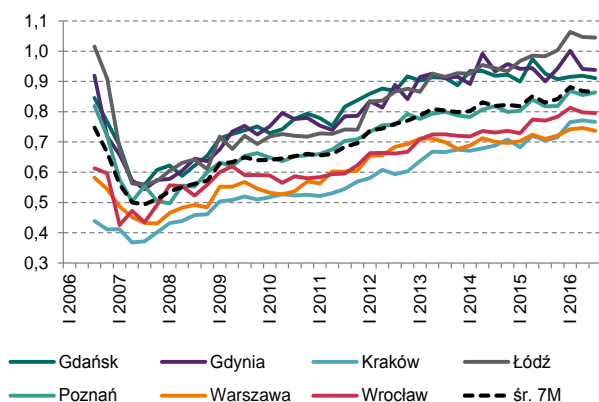
Kredytowa dostępność mieszkania – miara określająca liczbę metrów kwadratowych mieszkania, które można zakupić z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego przy przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku (GUS), z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu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

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

Źródło: NBP, GUS.

Źródło: NBP, GUS.

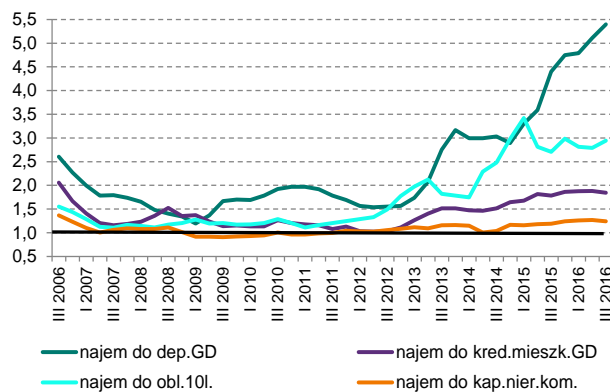
Wykres 17 Szacunek dostępności mieszkania w mkw. za przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw



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

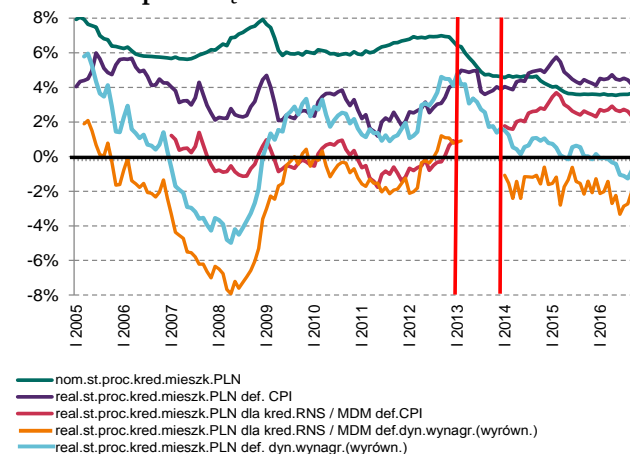


Uwaga do wykresu 19: wartości powyżej 1 oznacza większą opłacalność inwestycji w mieszkanie na wynajem osobom trzecim od lokowania kapitału w innych inwestycjach. Analiza ta nie uwzględnia wysokich kosztów transakcyjnych na rynku mieszkaniowym oraz potencjalnie długiego czasu wychodzenia z takiej inwestycji.

Uwaga do wykresu 20: czynnik łączny popytu (opłac. najmu wzgl. inwest. gotówk. w.) składa się z 60% z popytu konsumenckiego (kredytowa dostępność), w 30% z opłacalności wynajmu mieszkania i w 10% ze spekulacyjnego zysku inwestora; wagi zostały oszacowane ekspercko, indeks przedstawia średnią ruchomą z dwóch kolejnych kwartałów.

Źródło: NBP, GUS.

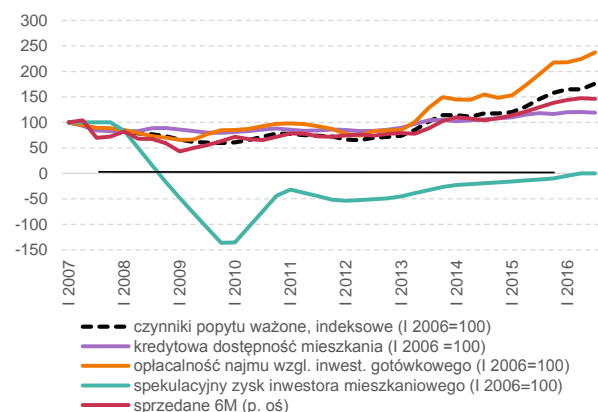
Wykres 18 Koszty kredytu mieszkaniowego dla konsumenta deflowane CPI lub dynamiką wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw



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.

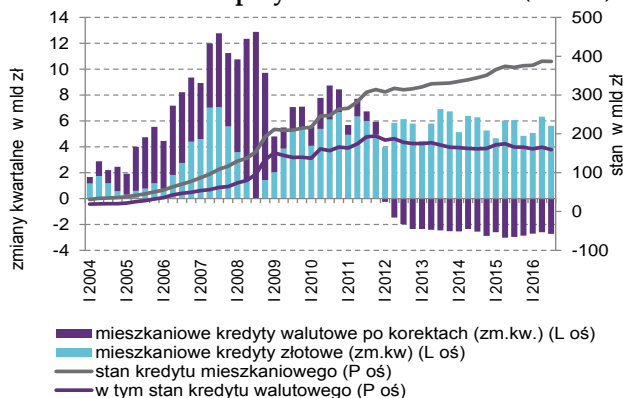
Wykres 20 Szacunek popytu mieszkaniowego na RP w 6M i jego składowe



Źródło: NBP, GUS.

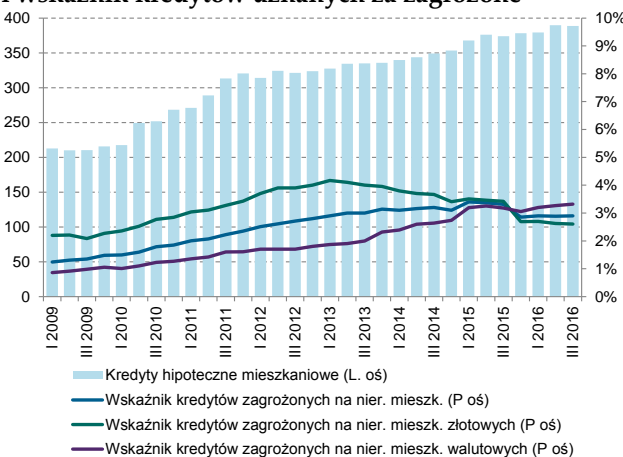
3. Wyплаты kredytów mieszkaniowych, stopy procentowe

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



Źródło: NBP.

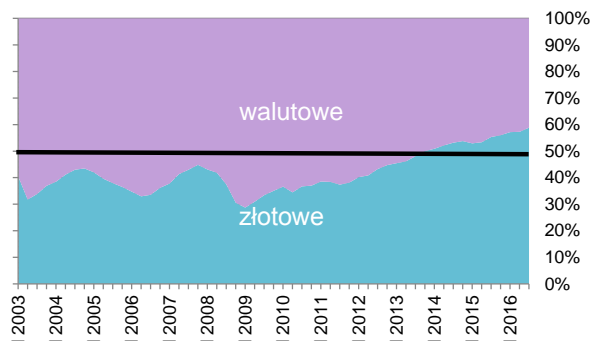
Wykres 23 Kredyty GD na nieruch. mieszkaniowe i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone



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

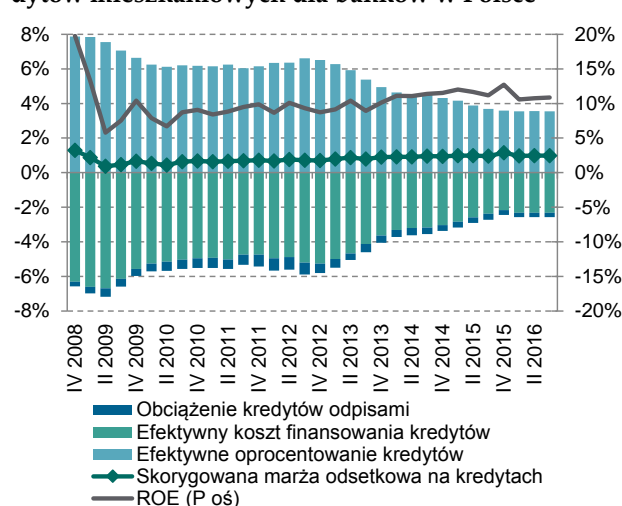
Źródło: NBP.

Wykres 22 Struktura walutowa stanu należności od GD z tytułu kredytu mieszkaniowego (%)



Źródło: NBP.

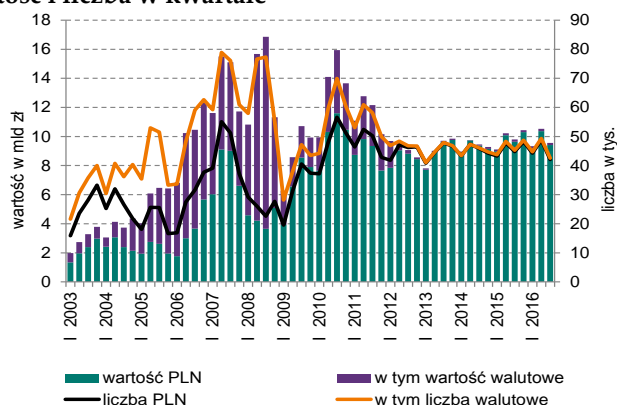
Wykres 24 Szacunkowa zyskowność złotych kredytów mieszkaniowych dla banków w Polsce



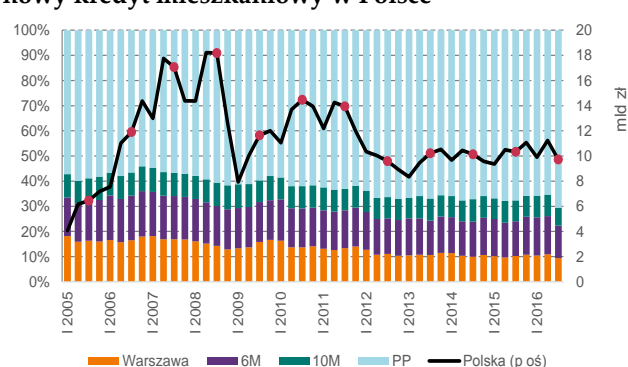
Uwaga: przychody i koszty związane z portfelem kredytów mieszkaniowych. Szacunkowe ROE liczone jest jako skorygowana marża odsetkowa przy kredytach mieszkaniowych w stosunku do wymaganego kapitału własnego. Obliczenie na podstawie publikacji KNF, do 2014 r. *Współczynnik wypłacalności*, od 2014 r. *Łączny współczynnik kapitałowy*. Skorygowana marża odsetkowa to wynik dodawania wszelkich dochodów oraz odjęcia wszelkich kosztów. Efektywny koszt finansowania został obliczony na podstawie stopy WIBOR przez dodanie szacunkowych kosztów związanych z finansowaniem się banku. Od 2016 r. uwzględniony jest podatek bankowy.

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 7M (mln zł)

Data	Szacunkowa wypłata kredytów mieszkaniowych w Polsce	Szacunkowa wartość transakcji mieszkaniowych na RP w 7M	Szacunek wypłat kredytów wraz z udziałem własnym na zakup mieszkania na RP w 7M	Szacunek zakupów gotówkowych mieszkań na RP w 7M	Szacunkowy udział zakupów gotówkowych mieszkań na RP w 7M
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	4 205	1 756	2 449	0,58
II 2015	10 640	4 676	2 077	2 599	0,56
III 2015	10 341	4 953	2 019	2 934	0,59
IV 2015	11 237	5 396	2 194	3 203	0,59
I 2016	9 742	5 421	1 902	3 520	0,65
II 2016	11 661	5 730	2 276	3 453	0,60
III 2016	9 963	5 723	1 880	3 447	0,65

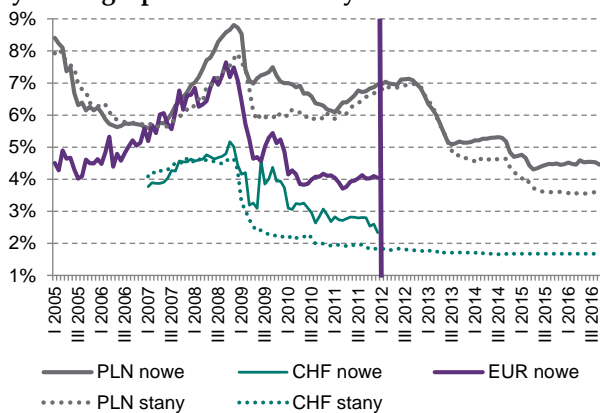
Uwaga: szacunek opiera się na następujących założeniach:

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. szacunek wartości wypłat kredytów bazuje na danych zbieranych od banków.

Szacunkową wartość transakcji na RP w 7M (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 7M w 2012 r. stanowiła 50% wartości kredytów mieszkaniowych w tych miastach, natomiast pod koniec 2013 r. udział ten wyniósł ok. 57%. Szacunek transakcji gotówkowych stanowi różnicę wartości transakcji na rynku 7M oraz wypłat kredytów wraz z udziałem własnym. Dane cenowe za wszystkie okresy zostały zaktualizowane.

Źródło: NBP, REAS, ZBP, GUS.

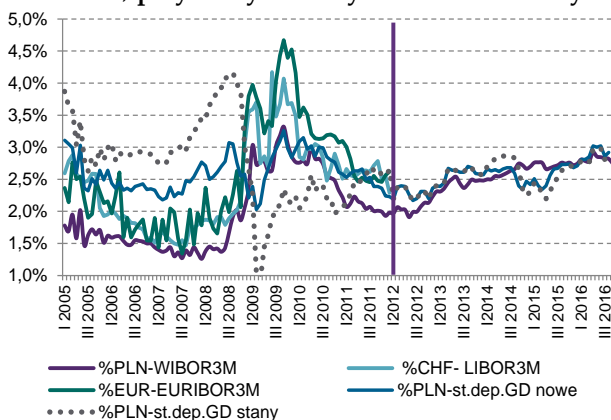
Wykres 27 Stopy procentowe kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w Polsce



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

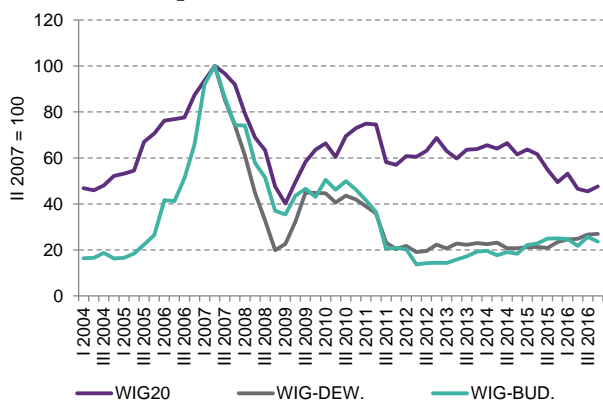


Uwaga: marżę bankową stanowi różnica między stopą kredytu mieszkaniowego (wg danych NBP) a LIBORCHF3M lub EURIBOR3M lub WIBOR3M.

Źródło: NBP.

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

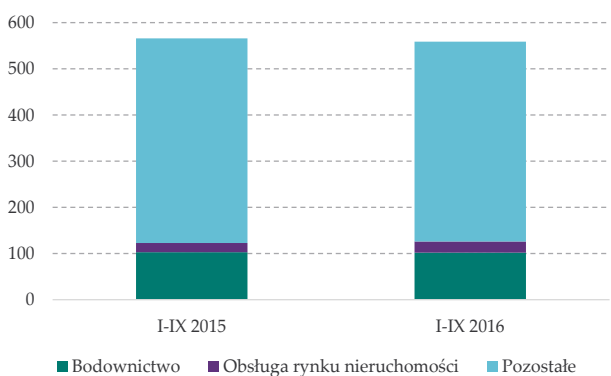
Wykres 29 Przeskalowane indeksy giełdowe: WIG20 oraz dla dewelop. i firm budow. (II kw. 2007 = 100)



Uwaga: dane zostały znormalizowane, II kwartał 2007 r. = 100. WIG deweloperów notowany jest od II kwartału 2007 r.; III 2016 stan na 14 września br. Źródło: Giełda Papierów Wartościowych.

Uwaga do wykresu 30: od 1 stycznia 2016 r. zmianie uległy dotychczasowe przepisy w prawie upadłościowym - wprowadzono nowe prawo restrukturyzacyjne. Głównym celem postępowania restrukturyzacyjnego, oprócz zaspokojenia wierzycieli, jest uniknięcie ogłoszenia upadłości dłużnika przez umożliwienie mu restrukturyzacji w drodze zawarcia układu z wierzycielami, a w przypadku postępowania sanacyjnego - również przez przeprowadzenie działań sanacyjnych, przy zabezpieczeniu słusznych praw wierzycieli. Istotną zmianą jest także fakt, że w obecnym prawie, postępowaniu restrukturyzacyjnym podlegają zarówno firmy niewypłacalne, jak i zagrożone niewypłacalnością, w związku z tym nowe statystyki pokazują nie tylko liczbę bankrutów, ale także firm zagrożonych bankrutem. Wcześniej obowiązujące prawo umożliwiało ogłoszenie upadłości układowej tylko wobec firmy faktycznie niewypłacalnej.

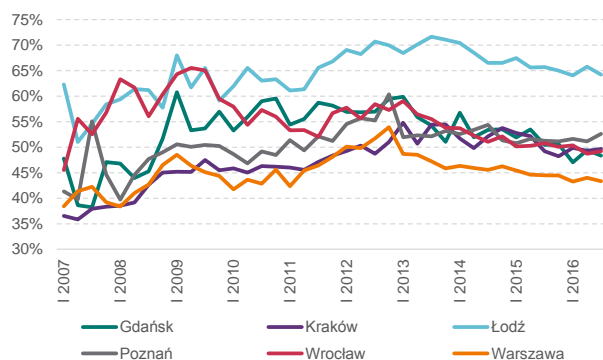
Wykres 30 Liczba upadłości w branżach (stan na koniec września)



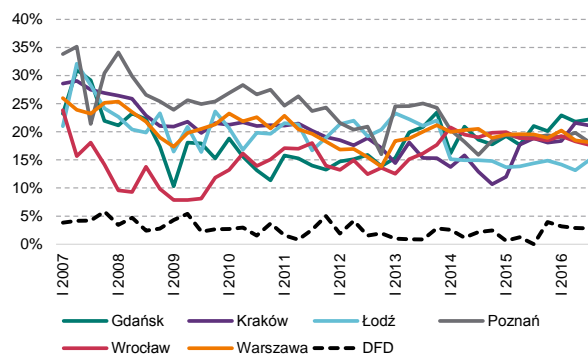
Uwaga: podział wg pierwszego wpisu w KRS.

Źródło: Coface Poland.

Wykres 31 Szac. udział kosztów bezpośrednich budowy mkw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302²⁶) w cenie transakcyjnej RP



Wykres 32 Szac. stopa zwrotu z kapitału własnego z projektów inwestycyjnych (typ 1122-302²⁵) w największych miastach a raport. stopa zwrotu DFD*

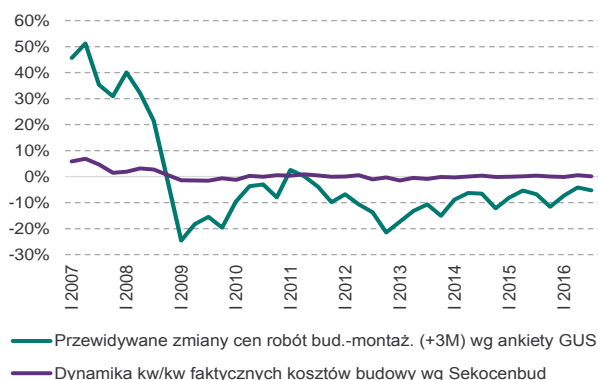


Uwaga do wykresu 32: szacowana stopa zwrotu z kapitału własnego z typowych, nowo rozpoczynanych mieszkaniowych projektów inwestycyjnych, przy założeniu bieżących stóp procentowych, wymogów bankowych i kosztów produkcji; obliczone wg schematu z aneksu 3 w *Raporcie o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2011 r.* Od 2014 r. stosowana jest własna (NBP) wycena ziemi pod budownictwo wielomieszkaniowe, co zmieniło dotychczasowe szacunki, zwłaszcza dla Poznania. */DFD – stopa zwrotu przeciętnej Dużej Firmy Deweloperskiej (wg GUS zatrudnienie =>50 osób).

Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

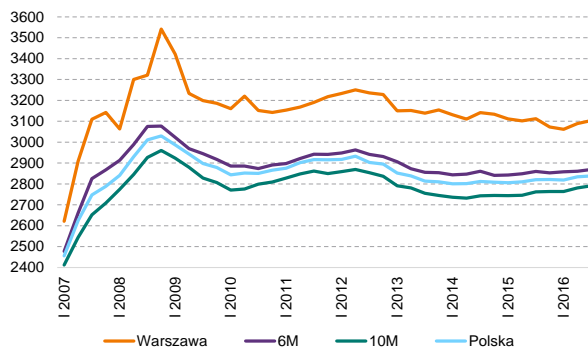
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, GUS (F01).

Wykres 33 Przewidywane zmiany cen robót bud.-mont. (+3M) oraz dynamika kosztów budowy pow. użytkowej bud. mieszk. (typ 1122-302²⁵)



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

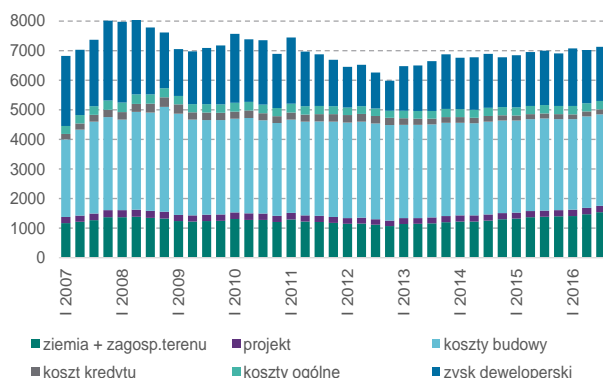
Wykres 34 Przeciętny koszt budowy mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302²⁶) na wybranych rynkach (zł/mkw.)



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

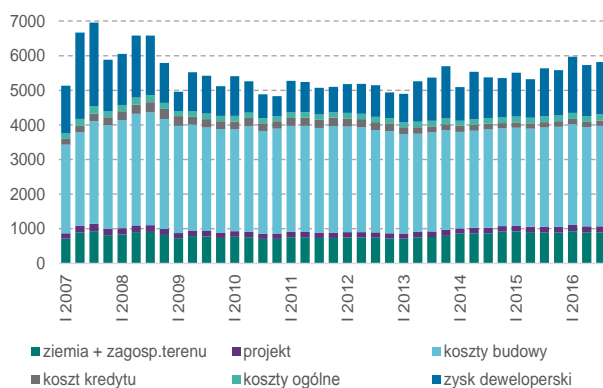
26 **Budynek (typ 1122-302)** monitorowany przez NBP od II połowy 2016 r. na podstawie danych Sekocenbud: budynek przeciętny mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem; technologia budowy: łąwy fundamentowe, ściany konstrukcyjne i stropy – żelbetowe monolityczne, ściany osłonowe murowane z pustaków MAX; zmiana typu analizowanego budynku wiąże się z zamknięciem kosztorysowania obiektu 1121. Zachowano założenia analityczne z budynku 1121.

Wykres 35 Warszawa – szac. struk. ceny mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{26/}) dla konsum.



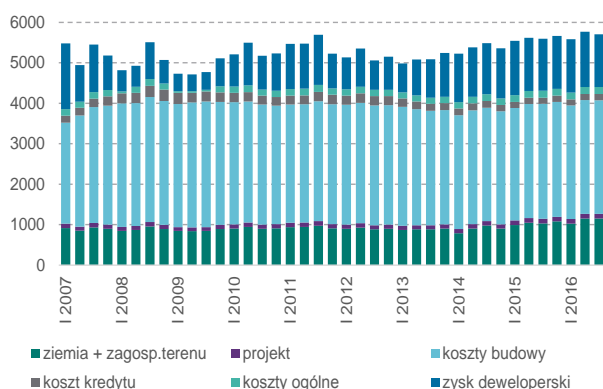
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 37 Gdańsk – szac. struk. ceny mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{26/}) dla konsum.



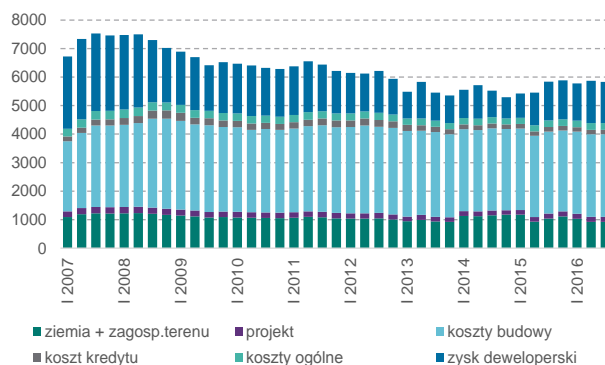
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 39 Wrocław – szac. struk. ceny mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{26/}) dla konsum.



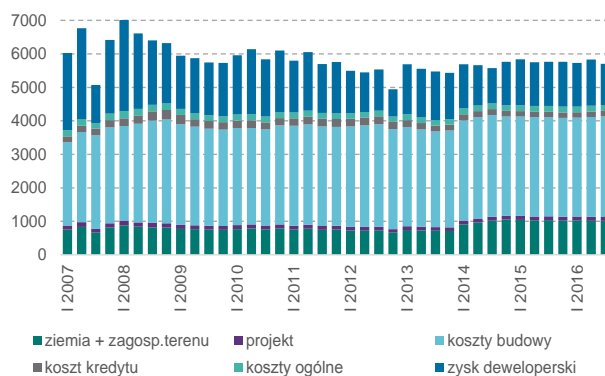
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 36 Kraków - szac. struk. ceny mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{26/}) dla konsum.



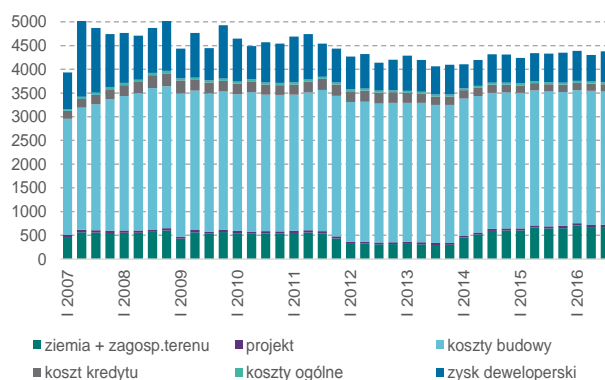
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 38 Poznań – szac. struk. ceny mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{26/}) dla konsum.



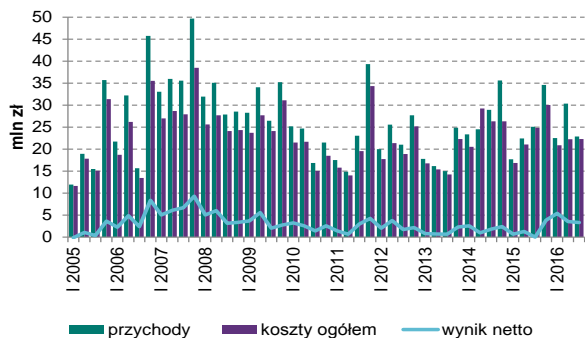
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 40 Łódź – szac. struk. ceny mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{26/}) dla konsum.

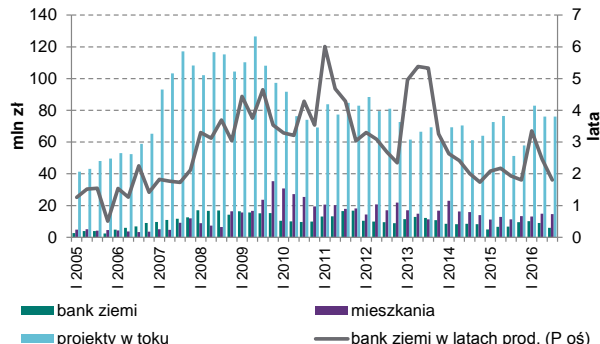


Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 41 Wskaźniki ekonomiczne przec. DFD



Wykres 42 Sytuacja przec. DFD

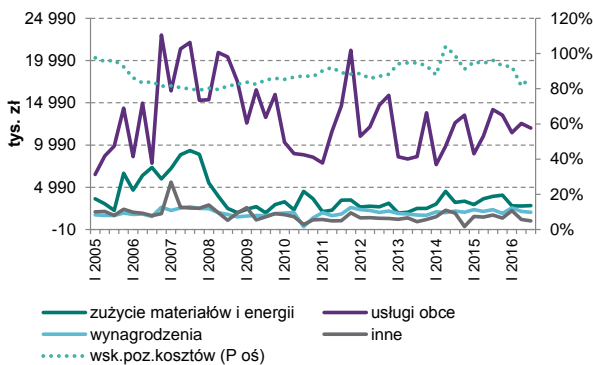


Uwaga do wykresów 41-43: DFD – duża firma deweloperska wg GUS zatrudniają powyżej 50 osób. Brak nowszych danych.

Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

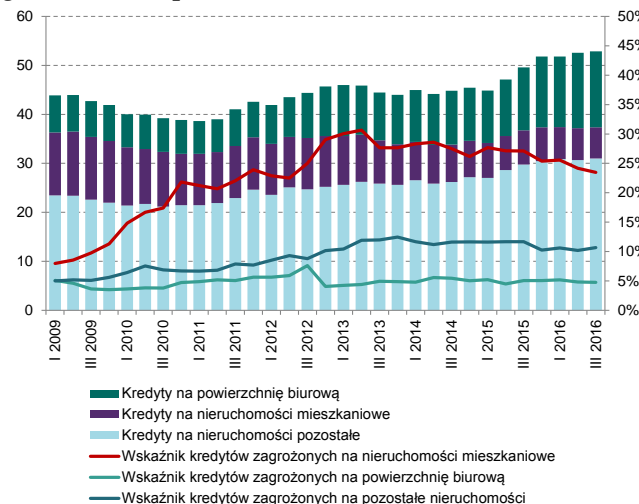
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 43 Koszty przeciętnej DFD



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

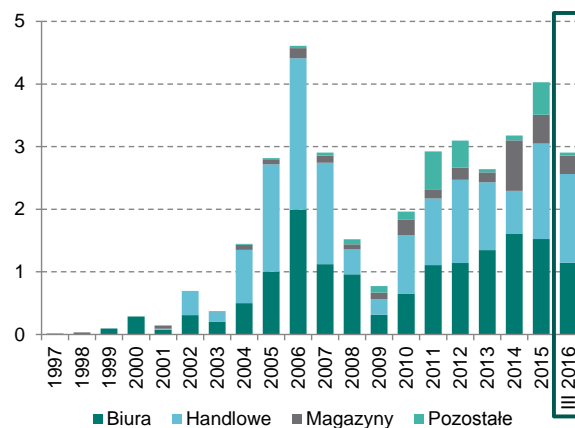
Wykres 44 Kredyty przedsiębiorstw na nieruchomości (w mld zł, l. oś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (w %, p.oś)



Uwaga: dane bez BGK.

Źródło: NBP.

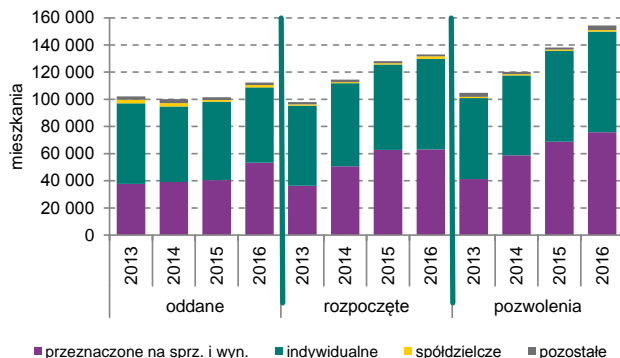
Wykres 45 Wartość transakcji inwestycyjnych (w mld euro)



Źródło: Comparables.pl.

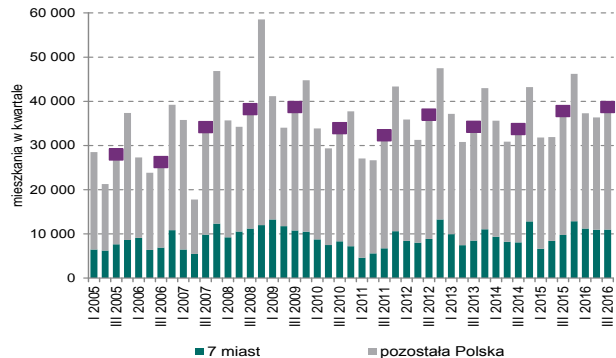
5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w Polsce w wybranych miastach

Wykres 46 Struktura inwestorów w bud. mieszk. w Polsce w trzech kwartałach w latach 2013–2016



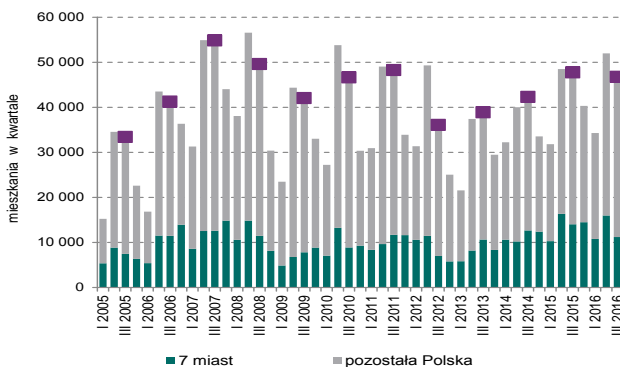
Źródło: GUS.

Wykres 47 Mieszkania oddane do użytkowania w Polsce, dane kwartalne



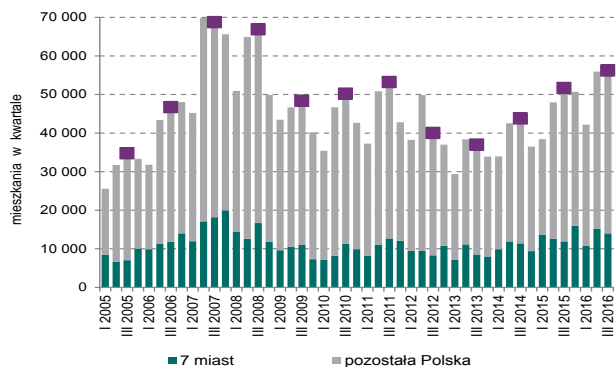
Uwaga do wykresów 47–49: fioletowym kwadratem zaznaczono wyłącznie drugie kwartały. Źródło: GUS.

Wykres 48 Mieszkania, których budowę rozpoczęto w Polsce, dane kwartalne



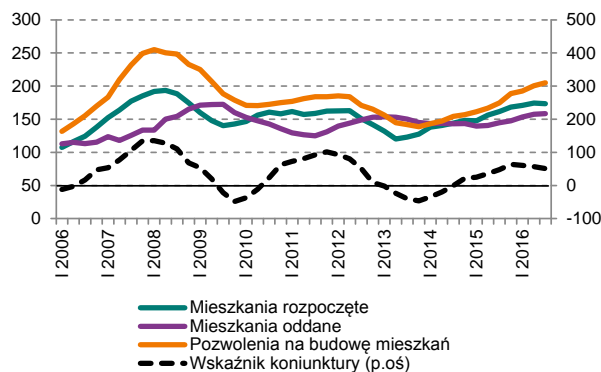
Źródło: GUS.

Wykres 49 Pozwolenia wydane na budowę mieszkań w Polsce, dane kwartalne



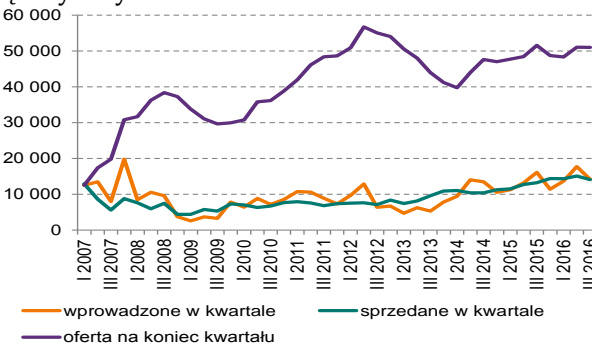
Źródło: GUS.

Wykres 50 Budownictwo mieszkaniowe w Polsce (tys. mieszkań) oraz wskaźnik koniunktury produkcji mieszkań (mieszk. rozpoczęte minus mieszk. oddane)



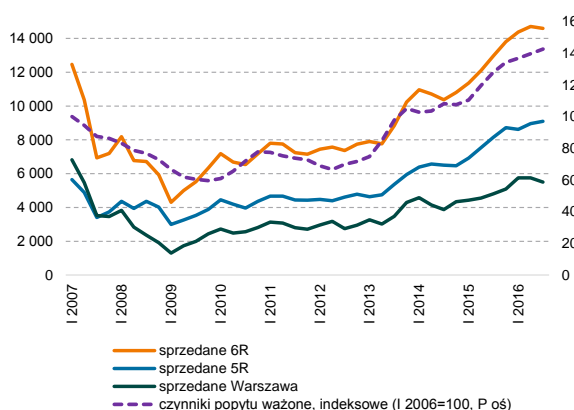
Uwaga: wartości kroczące za ostatnie cztery kwartały. Źródło: NBP na podstawie PABB i GUS.

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



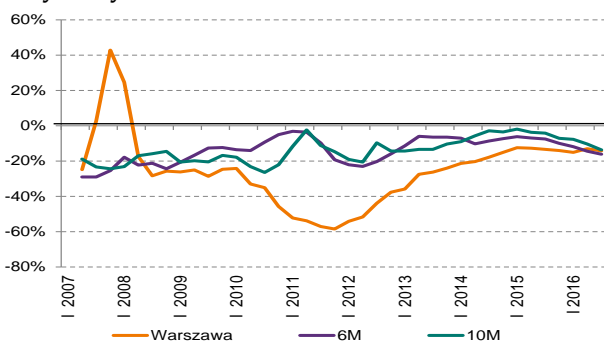
*Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Łódź. Źródło: REAS.

Wykres 52 Popyt mieszkaniowy (rzeczywisty i szacowany) i jego składowe na RP w 7M



Źródło: NBP na podstawie REAS.

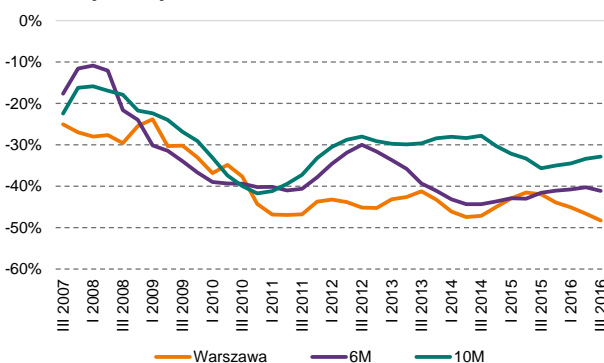
Wykres 54 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni ≤ 50 mkw., RP w wybranych miastach Polski



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 dla RP, wykresy 56-57 są analogiczne dla RW.

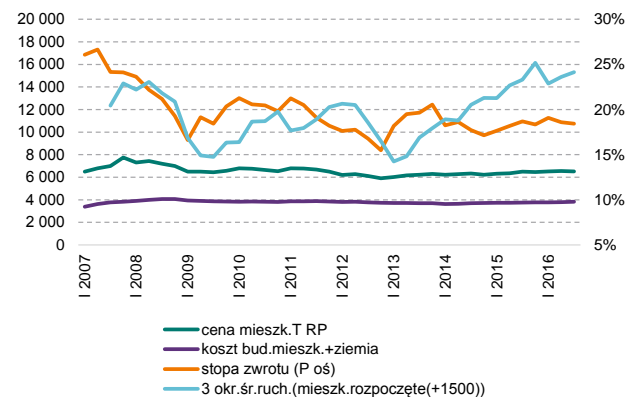
Źródło: NBP.

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



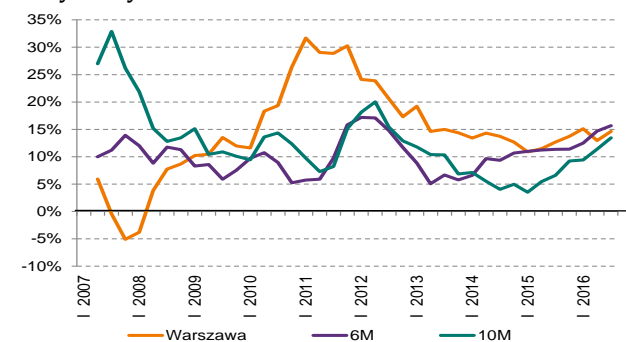
Źródło: NBP.

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



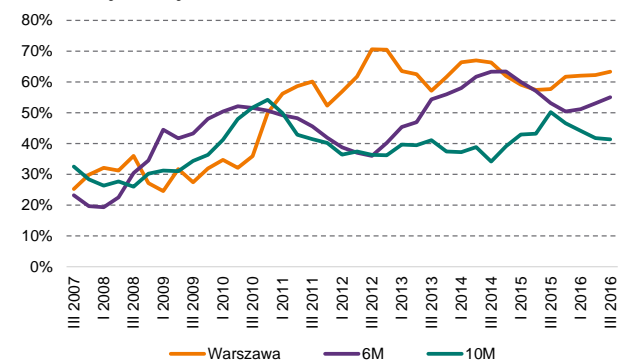
Źródło: NBP, GUS, REAS, Sekocenbud.

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



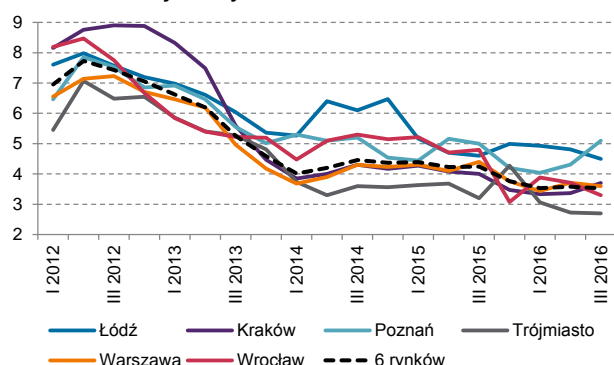
Źródło: NBP.

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



Źródło: NBP.

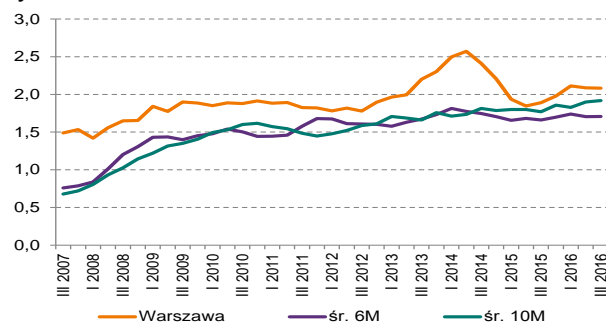
Wykres 58 Czas wyprzedaży mieszk. będących w ofercie na RP w wybranych miastach (liczba kwartałów)



Uwaga: czas sprzedaży to relacja liczby mieszkań będących w ofercie na koniec bieżącego kwartału do liczby sprzedanych mieszkań w ostatnich czterech kwartałach.

Źródło: NBP na podstawie REAS.

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

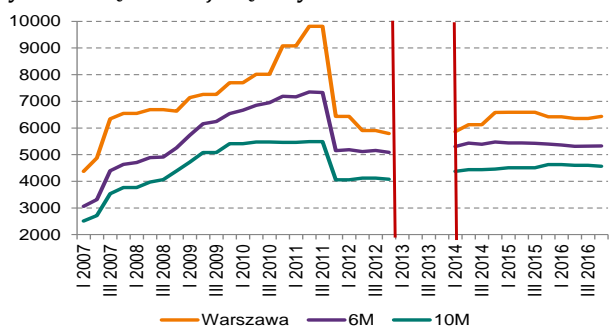


Uwaga: rzeczywisty czas sprzedaży mieszkań uśredniony z czterech ostatnich kwartałów; dane nieporównywalne z wykresem 58. Czas sprzedaży mieszkań na wtórnych rynkach nieruchomości uwzględnia tylko transakcje zakończone sprzedażą. Dane te są zaniżone, gdyż nie zawierają ofert wprowadzonych i jeszcze nie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

Źródło: NBP.

6. Polityka mieszkaniowa

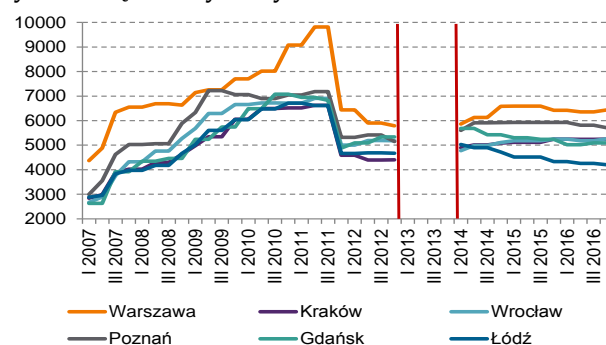
Wykres 60 Limity maks. cen mkw. na RP w prog. subsydiów rząd. w największych miastach w Polsce (w zł)



Uwaga do wykresów 60-65: czerwone linie oddzielają okres bez rządowych programów wsparcia nabywania mieszkań.

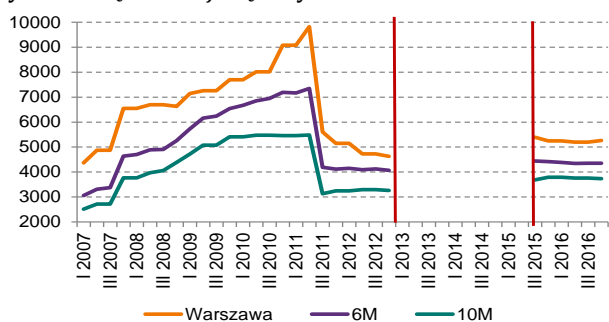
Źródło: BGK.

Wykres 61 Limity maks. cen mkw. na RP w prog. subsydiów rząd. w wybranych miastach w Polsce (w zł)



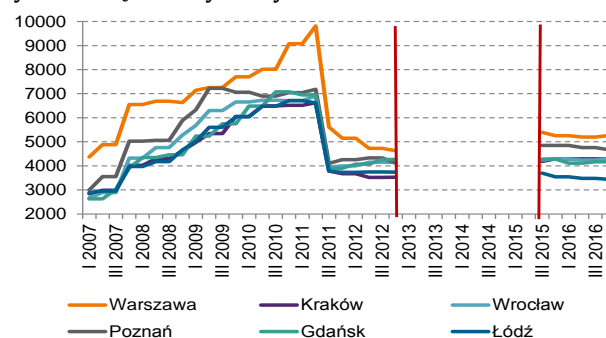
Źródło: BGK.

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



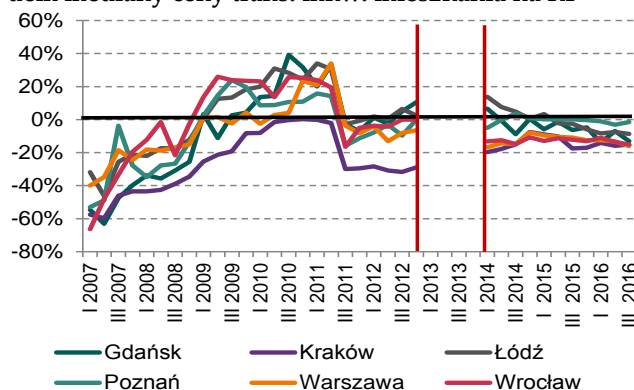
Źródło: BGK.

Wykres 63 Limity maks. cen mkw. na RW w prog. subsydiów rząd. w wybranych miastach w Polsce (w zł)



Źródło: BGK.

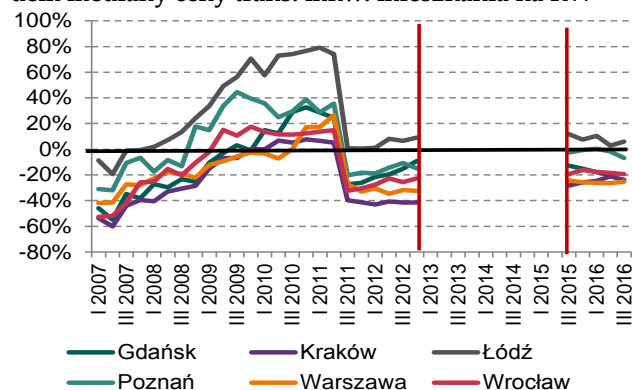
Wykres 64 Luka limitu rząd. prog. subsydiów względem mediany ceny trans. mkw. mieszkania na RP



Uwaga do wykresów 64-65: luka liczona jest jako różnica ceny maksymalnej (limitu) w programie RNS/MDM oraz mediany ceny transakcyjnej na RP i RW w relacji do mediany ceny transakcyjnej. Dodatnia różnica oznacza, że program finansuje mieszkania o cenach wyższych od mediany, a ujemnych odwrotnie.

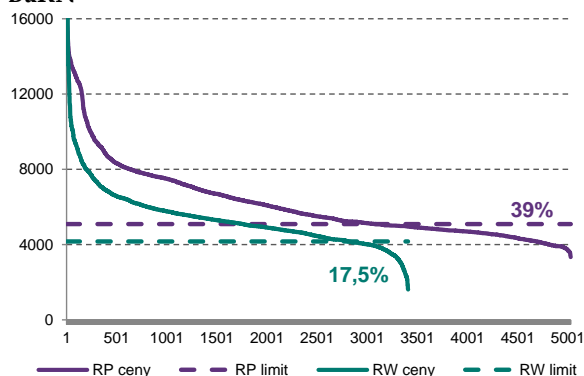
Źródło: NBP, BGK.

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



Źródło: NBP, BGK.

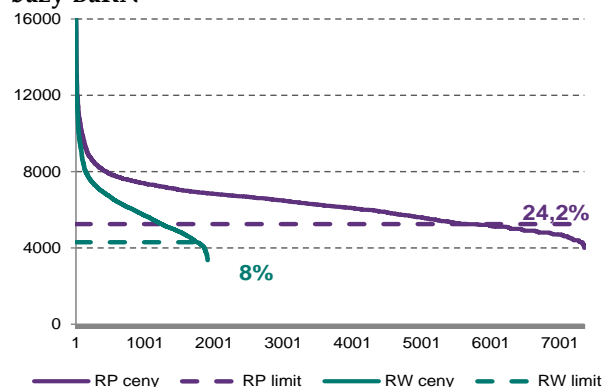
Wykres 66 Transakcje mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM* w Gdańsku wg bazy BaRN



*Uwaga do wykresów 66-71: udziały mieszkań na RP i RW objętych limitami programu MDM w IV kwartale 2016 r. obliczono na podstawie transakcji mieszkaniami o powierzchni mniejszej niż 75 mkw. zawartych w okresie IV kw. 2015 r. – III kw. 2016 r. wg bazy BaRN.

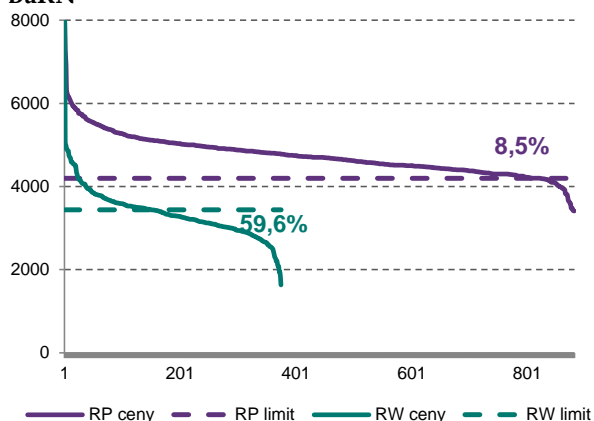
Źródło: NBP.

Wykres 67 Transakcje mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM w Krakowie wg bazy BaRN



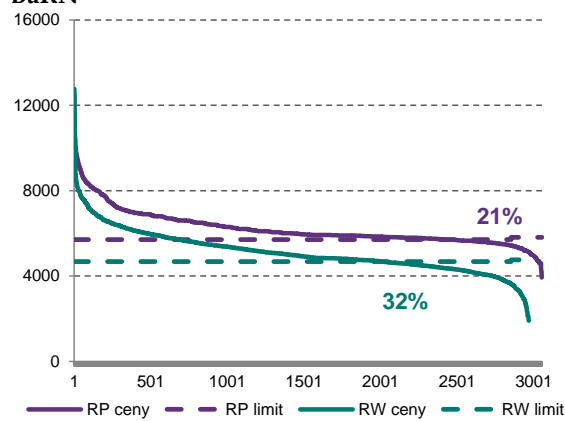
Źródło: NBP.

Wykres 68 Transakcje mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM w Łodzi wg bazy BaRN



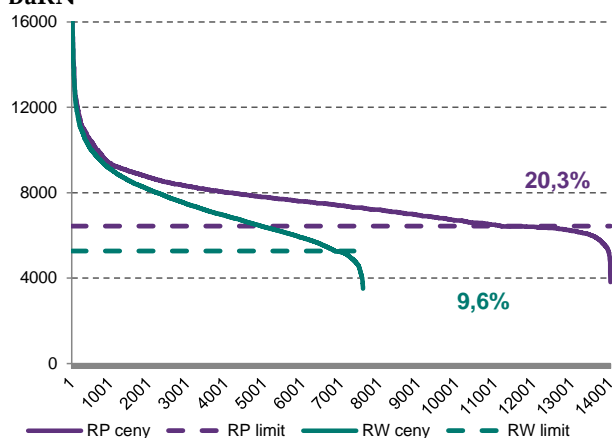
Źródło: NBP.

Wykres 69 Transakcje mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM w Poznaniu wg bazy BaRN



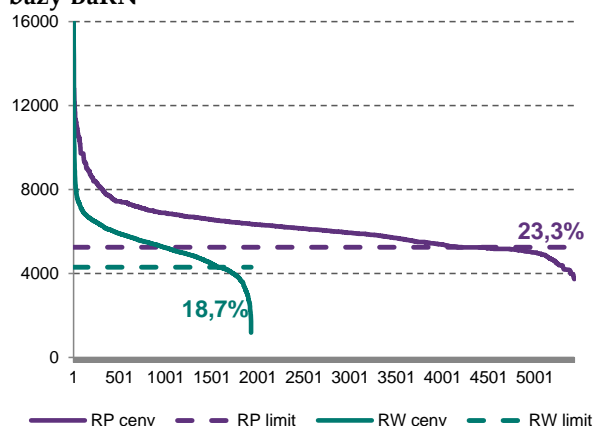
Źródło: NBP.

Wykres 70 Transakcje mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM w Warszawie wg bazy BaRN



Źródło: NBP.

Wykres 71 Transakcje mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM we Wrocławiu wg bazy BaRN



Źródło: NBP.

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

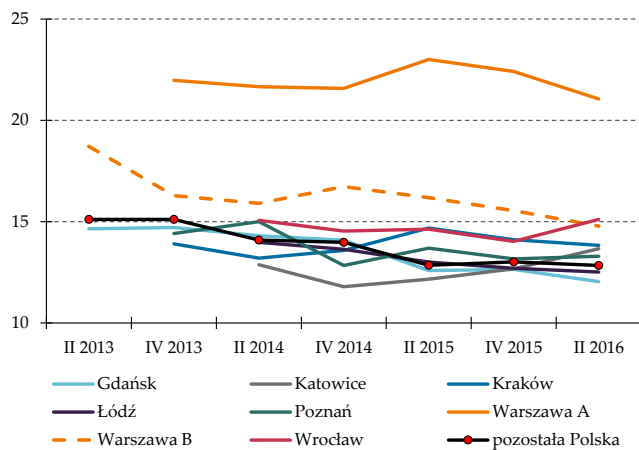
	RP		RW	
	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 mkw.	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 mkw. spełniających limity cen MDM	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 mkw.	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 mkw. spełniających limity cen MDM
Białystok	97,2%	77,9%	96,2%	47,8%
Bydgoszcz	91,4%	55,9%	95,3%	70,6%
Gdańsk	91,2%	35,3%	90,1%	15,8%
Katowice	89,3%	49,9%	93,1%	72,7%
Kielce	96,2%	64,2%	98,6%	72,4%
Kraków	94,1%	24,0%	94,1%	7,9%
Lublin	93,7%	39,0%	94,7%	25,1%
Łódź	87,6%	7,4%	90,6%	54,0%
Olsztyn	95,3%	22,4%	94,8%	27,0%
Opole	93,8%	4,1%	93,5%	16,4%
Poznań	92,8%	19,5%	92,6%	29,7%
Rzeszów	96,4%	16,3%	93,8%	9,1%
Szczecin	92,6%	36,6%	88,9%	37,0%
Warszawa	90,1%	18,3%	89,9%	8,6%
Wrocław	93,9%	21,8%	89,2%	16,8%
Zielona Góra	93,3%	92,6%	92,0%	62,6%

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 IV kw. 2015 r. – III kw. 2016 r. Zmiany w udziałach mieszkań wynikają ze zmian limitów oraz ze zmieniającej się z kwartału na kwartał próby dot. transakcji mieszkań.

Źródło: NBP, BGK.

7. Czynsze w nieruchomościach komercyjnych i ceny transakcyjne nieruchomości komercyjnych

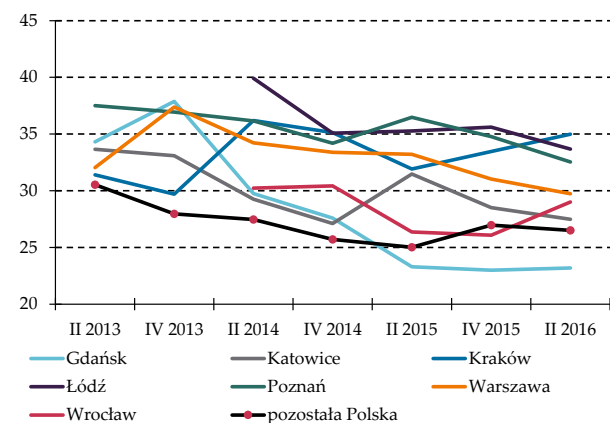
Wykres 72 Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy A (średnie w euro/mkw./m-c)



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

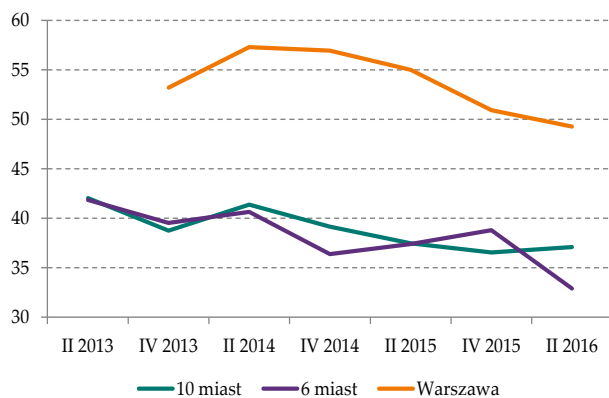
Źródło: NBP.

Wykres 74 Czynsze transakcyjne wynajmu powierzchni w centrach handlowych (galeriach handlowych) o wielkości ok. 100 mkw. (euro/mkw./m-c)



Źródło: NBP.

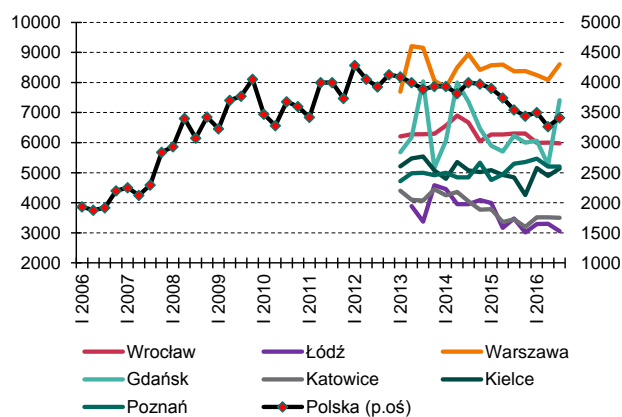
Wykres 73 Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy B (średnie w zł/mkw./m-c)



Uwaga: 6 miast to Gdańsk, Gdynia, Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław.

Źródło: NBP.

Wykres 75 Mediana ceny ofertowej sprzedaży małych lokali usługowo-handlowych na RW (zł/mkw.)



Źródło: PONT, opracowanie NBP.

Tabela 3 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Gdańsku

wyszczególnienie	III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.		III kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 416	6 089	6 488	6 031	6 636	6 452	6 581	6 185	6 536	6 283
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	96,2	105,9	101,1	99,0	102,3	107,0	99,2	95,9	99,3	101,6
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	105,6	104,9	103,2	104,2	102,2	108,4	98,7	107,6	101,9	103,2
liczba mieszkań w edług przedziałów:	3 569	1 024	3 269	1 350	3 681	1 196	3 619	1 549	3 584	1 313
do 4 000 zł/mkw.	84	19	89	56	95	51	68	93	70	37
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	2 063	571	1 689	796	1 738	571	1 675	815	1 553	651
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	934	320	1 014	367	1 032	319	1 181	432	1 322	461
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	160	83	176	60	521	187	487	109	501	95
powyżej 10 001 zł/mkw.	328	31	301	71	295	68	208	100	138	69
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 569	1 024	3 269	1 350	3 681	1 196	3 619	1 549	3 584	1 313
do 40 mkw.	551	176	509	298	608	302	622	382	611	353
od 40,1 do 60 mkw.	1784	586	1605	692	1750	605	1716	771	1721	641
od 60,1 do 80 mkw.	887	213	844	274	1026	221	1010	297	1018	242
powyżej 80,1 mkw.	347	49	311	86	297	68	271	99	234	77
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 416	6 089	6 488	6 031	6 636	6 452	6 581	6 185	6 536	6 283
do 40 mkw.	5 879	5 845	6 542	5 888	6 538	6 295	6 774	5 796	6 884	6 026
od 40,1 do 60 mkw.	6 275	6 061	6 211	6 033	6 454	6 472	6 324	6 144	6 275	6 177
od 60,1 do 80 mkw.	6 399	5 969	6 548	5 919	6 604	6 263	6 562	6 303	6 485	6 581
powyżej 80,1 mkw.	8 042	7 822	7 668	6 862	8 020	7 586	7 840	7 651	7 760	7 418
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	5,4%	x	7,6%	x	2,9%	x	6,4%	x	4,0%	x
do 40 mkw.	0,6%	x	11,1%	x	3,9%	x	16,9%	x	14,2%	x
od 40,1 do 60 mkw.	3,5%	x	2,9%	x	-0,3%	x	2,9%	x	1,6%	x
od 60,1 do 80 mkw.	7,2%	x	10,6%	x	5,4%	x	4,1%	x	-1,5%	x
powyżej 80,1 mkw.	2,8%	x	11,7%	x	5,7%	x	2,5%	x	4,6%	x

Źródło: NBP.

Tabela 4 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Gdańsku

wyszczególnienie	III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.		III kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 993	5 114	6 133	5 441	6 193	5 364	6 319	5 521	6 226	5 552
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,7	100,0	102,3	106,4	101,0	98,6	102,0	102,9	98,5	100,6
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	102,3	101,8	104,4	108,7	103,5	103,8	106,2	108,0	103,9	108,6
liczba mieszkań w edług przedziałów:	2 158	797	1 899	903	2 151	778	2 114	1 089	1 726	893
do 4 000 zł/mkw.	169	85	150	125	151	109	81	133	122	84
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 228	587	1 030	579	1 156	500	1 113	694	876	565
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	505	101	459	146	553	118	641	190	490	186
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	165	12	147	34	159	35	153	45	137	34
powyżej 10 001 zł/mkw.	91	12	113	19	132	16	126	27	101	24
liczba mieszkań ogółem, w tym:	2 158	797	1 899	903	2 151	778	2 114	1 089	1 726	893
do 40 mkw.	316	192	287	228	326	208	308	236	250	225
od 40,1 do 60 mkw.	773	406	649	446	776	352	746	517	560	400
od 60,1 do 80 mkw.	626	167	575	167	366	115	666	237	554	215
powyżej 80,1 mkw.	443	32	388	62	683	103	394	99	362	53
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	5 993	5 114	6 133	5 441	6 193	5 364	6 319	5 521	6 226	5 552
do 40 mkw.	6 471	5 406	6 666	5 613	6 736	5 760	6 801	5 895	6 756	5 956
od 40,1 do 60 mkw.	6 057	5 063	6 162	5 344	6 215	5 202	6 198	5 364	6 237	5 465
od 60,1 do 80 mkw.	5 840	4 899	5 934	5 130	5 869	5 236	6 066	5 178	6 084	5 164
powyżej 80,1 mkw.	5 759	5 133	5 983	6 346	6 082	5 257	6 599	6 270	6 061	6 065
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	17,2%	x	12,7%	x	15,4%	x	14,5%	x	12,1%	x
do 40 mkw.	19,7%	x	18,8%	x	16,9%	x	15,4%	x	13,4%	x
od 40,1 do 60 mkw.	19,6%	x	15,3%	x	19,5%	x	15,5%	x	14,1%	x
od 60,1 do 80 mkw.	19,2%	x	15,7%	x	12,1%	x	17,1%	x	17,8%	x
powyżej 80,1 mkw.	12,2%	x	-5,7%	x	15,7%	x	5,2%	x	-0,1%	x

Źródło: NBP.

Tabela 5 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Krakowie

wyszczególnienie	III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.		III kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 658	6 312	6 525	6 357	6 524	6 239	6 670	6 343	6 526	6 298
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,1	107,0	98,0	100,7	100,0	98,1	102,2	101,7	97,8	99,3
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	107,1	105,7	100,5	111,1	99,4	106,5	99,3	107,6	98,0	99,8
liczba mieszkań w według przedziałów:	5 920	1 651	5 971	2 011	5 115	1 757	6 478	2 002	7 299	1 686
do 4 000 zł/mkw.	7	1	9		10	2	15	1	12	4
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 783	723	2 170	744	2 035	832	2 076	841	2 768	752
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	3 596	821	3 292	1 154	2 586	795	3 665	1 001	3 785	813
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	348	76	345	85	333	88	534	125	557	90
powyżej 10 001 zł/mkw.	186	30	155	28	151	40	188	34	177	27
liczba mieszkań ogółem, w tym:	5 920	1 651	5 971	2 011	5 115	1 757	6 478	2 002	7 299	1 686
do 40 mkw.	1254	457	1131	605	983	476	1329	607	1490	534
od 40,1 do 60 mkw.	3109	836	3301	977	2732	870	3444	984	3985	824
od 60,1 do 80 mkw.	1249	300	1251	359	1126	324	1345	336	1378	261
powyżej 80,1 mkw.	308	58	288	70	274	87	360	75	446	67
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 658	6 312	6 525	6 357	6 524	6 240	6 670	6 343	6 526	6 298
do 40 mkw.	6706	6354	6465	6553	6360	6536	6647	6485	6494	6261
od 40,1 do 60 mkw.	6348	6243	6291	6197	6291	6043	6469	6133	6329	6084
od 60,1 do 80 mkw.	6990	6191	6826	6239	6835	6270	6892	6500	6759	6656
powyżej 80,1 mkw.	8240	7583	8133	7513	8159	6469	7855	7249	7670	7840
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	5,5%	x	2,6%	x	4,6%	x	5,2%	x	3,6%	x
do 40 mkw.	5,5%	x	-1,4%	x	-2,7%	x	2,5%	x	3,7%	x
od 40,1 do 60 mkw.	1,7%	x	1,5%	x	4,1%	x	5,5%	x	4,0%	x
od 60,1 do 80 mkw.	12,9%	x	9,4%	x	9,0%	x	6,0%	x	1,5%	x
powyżej 80,1 mkw.	8,7%	x	8,2%	x	26,1%	x	8,4%	x	-2,2%	x

Źródło: NBP.

Tabela 6 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Krakowie

wyszczególnienie	III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.		III kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 948	6 095	6 795	5 939	6 827	5 884	6 756	5 740	6 837	5 820
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,6	99,0	97,8	97,4	100,5	99,1	99,0	97,6	101,2	101,4
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	104,6	102,8	99,0	101,8	97,1	95,0	96,8	93,2	98,4	95,5
liczba mieszkań w według przedziałów:	1 721	711	1 375	603	1 521	378	1 475	312	1 537	321
do 4 000 zł/mkw.	1	8	4	11	11	0	2	4	4	8
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	590	383	518	323	183	99	548	205	557	184
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	785	259	610	228	616	176	674	85	690	111
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	240	34	166	37	521	86	189	13	203	16
powyżej 10 001 zł/mkw.	105	27	77	4	190	17	62	5	83	2
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 721	711	1 375	603	1 521	378	1 475	312	1 537	321
do 40 mkw.	338	266	258	208	310	147	284	120	292	128
od 40,1 do 60 mkw.	638	291	548	261	624	163	626	128	640	134
od 60,1 do 80 mkw.	447	113	356	109	349	52	345	52	355	44
powyżej 80,1 mkw.	298	41	213	25	238	16	220	12	250	15
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 948	6 095	6 795	5 939	6 827	5 884	6 756	5 740	6 837	5 820
do 40 mkw.	7 161	6 210	6 888	6 095	7 037	6 172	7 056	5 787	7 250	6 035
od 40,1 do 60 mkw.	6 854	6 054	6 639	5 900	6 595	5 721	6 565	5 696	6 547	5 692
od 60,1 do 80 mkw.	6 661	5 903	6 702	5 771	6 639	5 473	6 723	5 618	6 762	5 602
powyżej 80,1 mkw.	7 338	6 176	7 238	5 772	7 442	6 238	6 967	6 264	7 205	5 763
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	14,0%	x	14,4%	x	16,0%	x	17,7%	x	17,5%	x
do 40 mkw.	15,3%	x	13,0%	x	14,0%	x	21,9%	x	20,1%	x
od 40,1 do 60 mkw.	13,2%	x	12,5%	x	15,3%	x	15,2%	x	15,0%	x
od 60,1 do 80 mkw.	12,8%	x	16,1%	x	21,3%	x	19,7%	x	20,7%	x
powyżej 80,1 mkw.	18,8%	x	25,4%	x	19,3%	x	11,2%	x	25,0%	x

Źródło: NBP.

Tabela 7 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Łodzi

wyszczególnienie	III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.		III kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	4 881	4 676	4 831	4 697	4 773	4 738	4 894	4 646	4 900	4 727
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,5	99,8	99,0	100,4	98,8	100,9	102,5	98,1	100,1	101,7
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	99,0	100,3	99,4	100,9	98,1	103,5	99,8	99,1	100,4	101,1
liczba mieszkań w edług przedziałów :	936	188	962	218	1 499	251	1 475	262	1 306	165
do 4 000 zł/mkw .	27	3	18	9	25	11	11	15	1	3
od 4 001 do 4 500 zł/mkw .	297	68	175	59	485	63	270	96	365	63
od 4 501 do 5 000 zł/mkw .	220	87	484	108	625	109	559	100	424	55
od 5 001 do 5 500 zł/mkw .	290	19	191	24	291	58	570	39	460	29
od 5 501 do 6 000 zł/mkw .	85	11	71	13	57	8	55	9	47	15
pow yżej 6 001 zł/mkw .	17	0	23	5	16	2	10	3	9	0
liczba mieszkań ogółem, w tym:	936	188	962	218	1 499	251	1 475	262	1 306	165
do 40 mkw .	82	10	96	24	64	12	130	28	124	26
od 40,1 do 60 mkw .	463	110	397	120	654	118	679	115	614	85
od 60,1 do 80 mkw .	267	59	344	53	605	94	536	94	448	41
pow yżej 80,1 mkw .	124	9	125	21	176	27	130	25	120	13
średnia cena mieszkania (zł/mkw .):	4 881	4 676	4 831	4 697	4 773	4 738	4 894	4 646	4 900	4 727
do 40 mkw .	5 149	4 861	4 903	4 994	5 053	5 174	4 904	4 907	4 822	4 961
od 40,1 do 60 mkw .	4 946	4 685	4 913	4 786	4 861	4 842	4 939	4 776	4 929	4 755
od 60,1 do 80 mkw .	4 696	4 672	4 686	4 522	4 679	4 591	4 829	4 462	4 857	4 581
pow yżej 80,1 mkw .	4 859	4 386	4 913	4 290	4 666	4 604	4 922	4 445	4 992	4 534
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,4%	x	2,9%	x	0,7%	x	5,3%	x	3,7%	x
do 40 mkw .	5,9%	x	-1,8%	x	-2,3%	x	-0,1%	x	-2,8%	x
od 40,1 do 60 mkw .	5,6%	x	2,7%	x	0,4%	x	3,4%	x	3,7%	x
od 60,1 do 80 mkw .	0,5%	x	3,6%	x	1,9%	x	8,2%	x	6,0%	x
pow yżej 80,1 mkw .	10,8%	x	14,5%	x	1,3%	x	10,7%	x	10,1%	x

Źródło: NBP.

Tabela 8 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Łodzi

wyszczególnienie	III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.		III kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	3 872	3 376	3 850	3 341	3 939	3 277	4 009	3 347	4 036	3 284
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,2	98,1	99,4	99,0	102,3	98,1	101,8	102,1	100,7	98,1
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	99,1	100,4	98,9	95,7	100,4	98,1	103,7	97,2	104,2	97,3
liczba mieszkań w edług przedziałów :	1 150	57	913	98	1 220	113	1 197	110	968	86
do 3 000 zł/mkw .	191	15	177	25	201	32	182	24	131	25
od 3 001 do 3 500 zł/mkw .	255	22	207	40	249	46	219	53	175	30
od 3 501 do 4 000 zł/mkw .	297	13	208	24	317	23	318	23	251	19
od 4 001 do 4 500 zł/mkw .	181	1	144	3	216	5	208	5	187	7
od 4 500 do 5 000 zł/mkw .	108	4	83	5	92	6	115	4	90	3
pow yżej 5 001 zł/mkw .	118	2	94	1	145	1	155	1	134	2
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 150	57	913	98	1 220	113	1 197	110	968	86
do 40 mkw .	219	18	169	26	213	33	215	44	168	30
od 40,1 do 60 mkw .	459	34	352	51	452	56	437	50	356	37
od 60,1 do 80 mkw .	219	5	171	16	255	14	253	9	195	9
pow yżej 80,1 mkw .	253	0	221	5	300	10	292	7	249	10
średnia cena mieszkania (zł/mkw .):	3 872	3 376	3 850	3 341	3 939	3 277	4 009	3 347	4 036	3 284
do 40 mkw .	3 727	3 152	3 636	3 252	3 635	3 284	3 716	3 330	3 800	3 270
od 40,1 do 60 mkw .	3 837	3 509	3 849	3 368	3 897	3 329	3 974	3 462	4 004	3 257
od 60,1 do 80 mkw .	3 984	3 280	3 987	3 455	4 041	3 255	4 209	3 231	4 181	3 711
pow yżej 80,1 mkw .	3 965	0	3 908	3 160	4 131	2 995	4 104	2 777	4 127	3 045
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	14,7%	x	15,2%	x	20,2%	x	19,8%	x	22,9%	x
do 40 mkw .	18,2%	x	11,8%	x	10,7%	x	11,6%	x	16,2%	x
od 40,1 do 60 mkw .	9,3%	x	14,3%	x	17,1%	x	14,8%	x	22,9%	x
od 60,1 do 80 mkw .	21,5%	x	15,4%	x	24,1%	x	30,3%	x	12,7%	x
pow yżej 80,1 mkw .	#DZIEL/0!	x	23,7%	x	37,9%	x	47,8%	x	35,5%	x

Źródło: NBP.

Tabela 9 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Poznaniu

wyszczególnienie	III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.		III kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 482	6 228	6 512	6 228	6 425	6 190	6 458	6 299	6 453	6 159
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,3	100,3	100,5	100,0	98,7	99,4	100,5	101,8	99,9	97,8
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	98,9	103,4	99,5	100,0	97,3	98,1	98,9	101,4	99,5	98,9
liczba mieszkań w według przedziałów:	3 284	673	2 886	741	3 427	869	4 308	834	4 365	834
do 4 000 zł/mkw.	1	2	2	1	2		3	3	1	3
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 420	370	1 166	409	1 435	460	1 448	413	1 587	490
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 530	267	1 416	296	1 717	366	2 547	373	2 488	294
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	279	34	257	31	245	40	272	44	230	46
powyżej 10 001 zł/mkw.	54		45	4	28	3	38	1	59	1
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 284	673	2 886	741	3 427	869	4 308	834	4 365	834
do 40 mkw.	561	189	475	142	565	237	782	218	826	224
od 40,1 do 60 mkw.	1763	351	1535	438	1810	450	2352	423	2366	422
od 60,1 do 80 mkw.	755	100	665	131	810	142	905	134	938	143
powyżej 80,1 mkw.	205	33	211	30	242	40	269	59	235	45
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 482	6 228	6 512	6 228	6 425	6 190	6 458	6 299	6 453	6 159
do 40 mkw.	6 394	6 096	6 450	6 193	6 456	6 196	6 587	6 291	6 738	6 175
od 40,1 do 60 mkw.	6 461	6 200	6 531	6 206	6 425	6 204	6 412	6 311	6 391	6 161
od 60,1 do 80 mkw.	6 475	6 463	6 401	6 219	6 328	6 111	6 386	6 366	6 327	6 084
powyżej 80,1 mkw.	6 930	6 578	6 859	6 746	6 671	6 265	6 719	6 091	6 578	6 294
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,1%	x	4,6%	x	3,8%	x	2,5%	x	4,8%	x
do 40 mkw.	4,9%	x	4,2%	x	4,2%	x	4,7%	x	9,1%	x
od 40,1 do 60 mkw.	4,2%	x	5,2%	x	3,6%	x	1,6%	x	3,7%	x
od 60,1 do 80 mkw.	0,2%	x	2,9%	x	3,5%	x	0,3%	x	4,0%	x
powyżej 80,1 mkw.	5,3%	x	1,7%	x	6,5%	x	10,3%	x	4,5%	x

Źródło: NBP.

Tabela 10 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Poznaniu

wyszczególnienie	III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.		III kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 409	5 099	5 731	5 062	5 938	4 999	6 032	5 075	6 089	5 157
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	92,8	102,3	106,0	99,3	103,6	98,7	101,6	101,5	100,9	101,6
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	93,1	102,0	100,6	101,1	101,5	100,6	103,5	101,8	112,6	101,1
liczba mieszkań w według przedziałów:	529	952	822	940	676	845	625	757	888	659
do 4 000 zł/mkw.	44	116	58	108	41	99	37	71	41	54
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	374	677	491	678	378	617	335	576	483	500
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	91	148	229	143	205	114	190	104	269	99
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	16	4	34	5	39	13	48	3	69	6
powyżej 10 001 zł/mkw.	4	7	10	6	13	2	15	3	26	
liczba mieszkań ogółem, w tym:	529	952	822	940	676	845	625	757	888	659
do 40 mkw.	114	265	159	299	118	241	114	200	159	217
od 40,1 do 60 mkw.	193	438	290	424	239	366	215	361	306	289
od 60,1 do 80 mkw.	134	199	222	167	177	187	162	151	227	118
powyżej 80,1 mkw.	88	50	151	50	142	51	134	45	196	35
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	5 409	5 099	5 731	5 062	5 938	5 024	6 032	5 073	6 089	5 157
do 40 mkw.	5 751	5 448	6 187	5 460	6 421	5 414	6 399	5 584	6 653	5 488
od 40,1 do 60 mkw.	5 505	5 077	5 986	5 066	6 120	5 003	6 169	5 019	6 241	5 130
od 60,1 do 80 mkw.	5 265	4 841	5 349	4 542	5 538	4 696	5 730	4 678	5 781	4 692
powyżej 80,1 mkw.	4 974	4 464	5 322	4 386	5 727	4 537	5 866	4 557	5 751	4 891
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	6,1%	x	13,2%	x	18,8%	x	18,9%	x	18,1%	x
do 40 mkw.	5,6%	x	13,3%	x	18,6%	x	14,6%	x	21,2%	x
od 40,1 do 60 mkw.	8,4%	x	18,1%	x	22,3%	x	22,9%	x	21,6%	x
od 60,1 do 80 mkw.	8,8%	x	17,8%	x	17,9%	x	22,5%	x	23,2%	x
powyżej 80,1 mkw.	11,4%	x	21,4%	x	26,2%	x	28,7%	x	17,6%	x

Źródło: NBP.

Tabela 11 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Warszawie

wyszczególnienie	III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016		III kwartał 2016	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 807	7 557	7 789	7 462	7 878	7 639	7 649	7 583	7 772	7 696
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,2	100,6	99,8	98,7	101,1	102,4	97,1	99,3	101,6	101,5
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	99,8	101,5	101,3	102,0	100,5	103,3	97,2	101,0	99,5	101,8
liczba mieszkań według przedziałów:	11 740	3 068	11 880	3 489	11 322	3 699	13 219	3 837	14 447	3 931
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	704	183	633	158	648	152	703	156	831	127
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	7 427	2 053	7 294	2 476	6 686	2 425	8 728	2 569	8 801	2 516
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	2 628	723	3 147	758	3 073	848	3 207	894	4 054	1 092
powyżej 10 001 zł/mkw.	981	109	806	97	915	274	581	218	761	196
liczba mieszkań ogółem, w tym:	11 740	3 068	11 880	3 489	11 322	3 699	13 219	3 837	14 447	3 931
do 40 mkw.	1 842	703	2 091	722	1 827	733	2 293	714	2 409	987
od 40,1 do 60 mkw.	5 832	1 456	5 719	1 790	5 372	1 927	6 215	1 977	6 691	1 803
od 60,1 do 80 mkw.	2 875	626	3 037	699	2 937	782	3 472	869	3 837	793
powyżej 80,1 mkw.	1 191	283	1 033	278	1 186	257	1 239	277	1 510	348
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 807	7 557	7 789	7 462	7 878	7 639	7 649	7 583	7 772	7 696
do 40 mkw.	7 797	7 731	7 942	7 653	7 791	7 849	7 610	7 667	7 699	7 889
od 40,1 do 60 mkw.	7 662	7 459	7 659	7 347	7 759	7 488	7 577	7 469	7 683	7 529
od 60,1 do 80 mkw.	7 779	7 431	7 652	7 440	7 729	7 588	7 530	7 520	7 650	7 547
powyżej 80,1 mkw.	8 601	7 909	8 603	7 760	8 915	8 334	8 412	8 378	8 586	8 354
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	3,3%	x	4,4%	x	3,1%	x	0,9%	x	1,0%	x
do 40 mkw.	0,8%	x	3,8%	x	-0,7%	x	-0,7%	x	-2,4%	x
od 40,1 do 60 mkw.	2,7%	x	4,2%	x	3,6%	x	1,5%	x	2,1%	x
od 60,1 do 80 mkw.	4,7%	x	2,8%	x	1,9%	x	0,1%	x	1,4%	x
powyżej 80,1 mkw.	8,7%	x	10,9%	x	7,0%	x	0,4%	x	2,8%	x

Źródło: NBP.

Tabela 12 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Warszawie

wyszczególnienie	III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015		I kwartał 2016		II kwartał 2016		III kwartał 2016	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	8 565	7 447	8 655	7 401	8 658	7 434	8 721	7 355	8 778	7 300
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,1	101,9	101,1	99,4	100,0	100,4	100,7	98,9	100,7	99,3
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	99,3	101,1	100,2	100,2	100,6	101,3	102,0	100,6	102,5	98,0
liczba mieszkań według przedziałów:	5 723	2 587	5 536	2 112	4 563	2 687	4 426	1 854	4 272	1 767
do 4 000 zł/mkw.	1	0	0	1	0	13	1	12	1	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	515	528	459	480	362	594	367	443	361	416
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 350	1 244	2 221	981	1 835	1 235	1 721	838	1 619	843
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	1 779	596	1 755	490	1 444	628	1 414	403	1 334	398
powyżej 10 001 zł/mkw.	1 078	219	1 101	160	922	217	923	158	957	110
liczba mieszkań ogółem, w tym:	5 723	2 587	5 536	2 112	4 563	2 687	4 426	1 854	4 272	1 767
do 40 mkw.	950	891	852	767	700	891	623	620	554	569
od 40,1 do 60 mkw.	2 022	1 111	1 895	886	1 628	1 117	1 536	784	1 481	797
od 60,1 do 80 mkw.	1 401	379	1 391	320	1 128	442	1 087	308	1 102	256
powyżej 80,1 mkw.	1 350	206	1 398	139	1 107	237	1 180	142	1 135	145
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 565	7 447	8 655	7 401	8 658	7 434	8 721	7 355	8 778	7 300
do 40 mkw.	8 732	7 755	8 764	7 703	8 821	7 774	8 831	7 879	9 159	7 697
od 40,1 do 60 mkw.	8 135	7 078	8 205	7 122	8 230	7 017	8 283	7 040	8 399	6 912
od 60,1 do 80 mkw.	8 131	7 125	8 194	7 058	8 271	7 245	8 337	6 803	8 351	7 022
powyżej 80,1 mkw.	9 542	8 703	9 658	8 303	9 577	8 472	9 586	8 009	9 501	8 368
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	15,0%	x	16,9%	x	16,5%	x	18,6%	x	20,2%	x
do 40 mkw.	12,6%	x	13,8%	x	13,5%	x	12,1%	x	19,0%	x
od 40,1 do 60 mkw.	14,9%	x	15,2%	x	17,3%	x	17,6%	x	21,5%	x
od 60,1 do 80 mkw.	14,1%	x	16,1%	x	14,2%	x	22,6%	x	18,9%	x
powyżej 80,1 mkw.	9,6%	x	16,3%	x	13,1%	x	19,7%	x	13,5%	x

Źródło: NBP.

Tabela 13 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP we Wrocławiu

wyszczególnienie	III kwartał 2015		IV kwartał 2015		I kwartał 2016		II kwartał 2016		III kwartał 2016	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 135	6 044	6 245	6 120	6 190	6 029	6 201	6 228	6 335	6 162
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,0	99,6	101,8	101,3	99,1	98,5	100,2	103,3	102,2	98,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	101,4	102,0	102,8	105,7	103,8	100,7	102,0	102,6	103,3	102,0
liczba mieszkań według przedziałów:	4 251	918	4 282	1 162	4 161	1 330	5 097	1 306	5 570	1 355
do 4 000 zł/mkw.	2	0	0	1	1	4	0	10	0	28
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	2 010	502	1 781	567	1 821	734	2 292	646	2 380	567
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 085	371	2 316	554	2 209	534	2 504	526	2 645	693
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	100	36	91	20	74	29	274	101	442	62
powyżej 10 001 zł/mkw.	54	9	94	20	56	29	27	23	103	5
liczba mieszkań ogółem, w tym:	4 251	918	4 282	1 162	4 161	1 330	5 097	1 306	5 570	1 355
do 40 mkw.	482	125	585	271	453	246	629	275	678	366
od 40,1 do 60 mkw.	2394	569	2286	604	2300	765	2703	753	2948	673
od 60,1 do 80 mkw.	1150	189	1194	239	1164	265	1414	237	1568	252
powyżej 80,1 mkw.	225	35	217	48	244	54	351	41	376	64
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 135	6 044	6 245	6 120	6 190	6 029	6 201	6 228	6 335	6 162
do 40 mkw.	6 425	6 426	6 890	6 446	6 550	6 715	6 374	6 867	6 671	6 469
od 40,1 do 60 mkw.	6 041	5 954	6 066	6 100	6 077	5 863	6 106	6 096	6 231	6 027
od 60,1 do 80 mkw.	6 084	5 904	6 174	5 685	6 216	5 760	6 180	5 938	6 271	6 041
powyżej 80,1 mkw.	6 781	6 882	6 773	6 710	6 458	6 563	6 711	6 054	6 807	6 304
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	1,5%	x	2,0%	x	2,7%	x	-0,4%	x	2,8%	x
do 40 mkw.	0,0%	x	6,9%	x	-2,5%	x	-7,2%	x	3,1%	x
od 40,1 do 60 mkw.	1,5%	x	-0,6%	x	3,6%	x	0,2%	x	3,4%	x
od 60,1 do 80 mkw.	3,1%	x	8,6%	x	7,9%	x	4,1%	x	3,8%	x
powyżej 80,1 mkw.	-1,5%	x	0,9%	x	-1,6%	x	10,8%	x	8,0%	x

Źródło: NBP.

Tabela 14 Średnie ceny mieszkań na RW we Wrocławiu

wyszczególnienie	III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.		III kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 930	5 263	5 914	5 177	5 936	5 216	5 971	5 201	6 079	5 332
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,0	102,9	99,7	98,4	100,4	100,8	100,6	99,7	101,8	102,5
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	99,1	103,2	98,3	99,7	100,6	99,4	102,7	101,7	102,5	101,3
liczba mieszkań według przedziałów:	1 175	379	1 317	574	1 446	563	1 533	529	1 120	481
do 4 000 zł/mkw.	46	47	55	75	48	69	46	65	29	44
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	656	253	726	393	797	360	833	354	587	323
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	397	72	456	98	520	129	556	101	418	104
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	52	5	53	4	53	4	68	8	61	7
powyżej 10 001 zł/mkw.	24	2	27	4	28	1	30	1	25	3
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 175	379	1 317	574	1 446	563	1 533	529	1 120	481
do 40 mkw.	149	89	180	132	204	128	219	102	148	94
od 40,1 do 60 mkw.	454	177	495	269	560	272	565	240	433	231
od 60,1 do 80 mkw.	357	82	397	138	419	118	484	146	335	115
powyżej 80,1 mkw.	215	31	245	35	263	45	265	41	204	41
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	5 930	5 262	5 914	5 177	5 936	5 216	5 971	5 201	6 079	5 332
do 40 mkw.	6 916	5 836	6 866	5 657	6 826	5 795	6 796	5 931	7 006	6 105
od 40,1 do 60 mkw.	6 067	5 251	5 998	5 207	5 977	5 217	6 105	5 244	6 129	5 335
od 60,1 do 80 mkw.	5 753	4 792	5 744	4 800	5 781	4 821	5 745	4 830	5 898	5 001
powyżej 80,1 mkw.	5 252	4 923	5 322	4 628	5 405	4 600	5 413	4 453	5 600	4 473
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	12,7%	x	14,2%	x	13,8%	x	14,8%	x	14,0%	x
do 40 mkw.	18,5%	x	21,4%	x	17,8%	x	14,6%	x	14,8%	x
od 40,1 do 60 mkw.	15,5%	x	15,2%	x	14,6%	x	16,4%	x	14,9%	x
od 60,1 do 80 mkw.	20,1%	x	19,7%	x	19,9%	x	18,9%	x	17,9%	x
powyżej 80,1 mkw.	6,7%	x	15,0%	x	17,5%	x	21,5%	x	25,2%	x

Źródło: NBP.

www.nbp.pl