

Marzec 2018

---

# **Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2017 r.**

Jacek Łaszek  
Hanna Augustyniak  
Krzysztof Olszewski  
Joanna Waszczuk  
Marzena Zaczek

---

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

## Analiza sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w IV kwartale 2017 r.<sup>1</sup> prowadzi do następujących wniosków:

- Na rynku nieruchomości mieszkaniowych trwa faza wysokiej aktywności i obserwowane są wysokie poziomy popytu i podaży na nowe nieruchomości na największych rynkach. Aktywność ta nie generowała dotąd nadmiernych napięć, jednak wzrostowi podaży towarzyszyły niewielkie wzrosty cen mieszkań oraz kosztów ich produkcji w tym zwłaszcza terenów budowlanych. Finansowanie transakcji nadal odbywało się ze znacznym udziałem środków własnych ludności, a akcja kredytowa w 2017 r. przyspieszyła w porównaniu do poprzedniego roku.
- Średnie ceny ofertowe i transakcyjne mkw. mieszkań na rynkach wtórnych (RW) analizowanych miast w omawianym okresie<sup>2</sup> wzrosły mocniej niż na rynkach pierwotnych (RP). Wzrost cen transakcyjnych na RW wiązał się z dużą liczbą transakcji w lepszych lokalizacjach. Na RP dużych miast nadal obserwowano niewielkie wzrosty cen małych mieszkań, zwłaszcza o lepszej jakości i lokalizacji, w tym istotną część stanowiły mieszkania kupowane z zamiarem wynajmu, zlokalizowane centralnie<sup>3</sup>. Ceny wyznaczone przy udziale indeksu hedonicznego<sup>4</sup> wzrosły w Warszawie (6,4% r/r oraz 3,5% kw./kw.) i 6M (6,2% r/r oraz 2,1% kw./kw.), co oznacza wzrost cen mkw. podobnych mieszkań względem ostatniego roku. We wszystkich analizowanych grupach miast (Warszawa, 6M, 10M) ceny na rynku pierwotnym były wyższe niż na rynku wtórnym. Różnica średnich cen transakcyjnych i ofertowych maleje, co oznacza korzystną pozycję sprzedającego. Średnie stawki najmu mkw. mieszkań (ofertowe i transakcyjne) nieznacznie wzrosły się w omawianym kwartale w Warszawie i 6M.
- Wskaźnik szacowanej dostępności mieszkań (bazujący na przeciętnym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw) w dużych miastach utrzymał się w omawianym kwartale na poziomie 0,84 mkw., tj. był wyższy o 0,36 mkw. względem minimum z III kw. 2007 r. Wskaźnik szacowanej maksymalnej dostępności kredytu mieszkaniowego<sup>5</sup> dla przeciętnych gospodarstw domowych w Warszawie i 6M

<sup>1</sup> Analiza przeprowadzona w niniejszej edycji *Informacji* opiera się na danych dostępnych do IV kw. 2017 r. Z powodu opóźnień w dostępie do danych, niektóre wykresy zawierają informację do III kw. 2017 r. włącznie. Szeregi danych ze średnimi poziomami cen mkw. mieszkań, czynszów komercyjnych lub cen transakcyjnych mkw. powierzchni handlowej odzwierciedlają dostępny na dany moment zasób informacji i mogą podlegać rewizji wraz z napływającymi nowymi danymi. 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.

<sup>2</sup> W ostatnim kwartale 2017 r. średnie ceny ofertowe i transakcyjne z różnych baz danych wskazywały zróżnicowane wyniki. Analiza NBP oparta jest na własnej bazie danych [http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek\\_nieruchomosci/ankieta.html](http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/ankieta.html).

<sup>3</sup> Dla inwestora korzystniejszym rozwiązaniem może być zakup kawalerki niż lokalu dwupokojowego, gdyż różnica w przychodach z wynajmu nie będzie na tyle duża, aby zrekompensować nakłady, jakie trzeba ponieść na zakup większej nieruchomości.

<sup>4</sup> 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. Wiślak (2010) „Metody wyznaczania hedonicznych indeksów cen jako sposób kontroli zmian jakości dóbr”, *Wiadomości Statystyczne* nr 9.

<sup>5</sup> Maksymalny dostępny kredyt mieszkaniowy na danym rynku to miara wyrażona w tysiącach złotych z uwzględnieniem wygórowanych kredytowych banku i parametrów kredytu (tj. stopa procentowa, okres amortyzacji wynoszący 25 lat, minimalne wynagrodzenie jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych). Szacunek nie uwzględnia zmian polityki kredytowej banków, w tym kryteriów udzielania i warunków kredytu.

nieznacznie wzrósł. Głównym czynnikiem wzrostu obydwu wskaźników był wzrost wynagrodzeń. Wskaźnik kredytowej dostępności mieszkań w Warszawie i 6M także nieznacznie wzrósł.

- **Inwestycja mieszkaniowa** (nie uwzględniając kosztów transakcyjnych) **nadal była krótkookresowo opłacalna**. Przy założeniu średniej wysokości czynszu możliwego do uzyskania w Warszawie i 6M, rentowność inwestycji mieszkaniowej była wyższa od oprocentowania lokaty bankowej i rentowności 10-letnich obligacji skarbowych oraz zbliżona do uzyskiwanej na rynku nieruchomości komercyjnych. Relacja kosztów obsługi kredytu mieszkaniowego do czynszu najmu nadal umożliwia finansowanie kosztów kredytu przychodami z najmu.
- **Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych<sup>6,7</sup> w złotych** (bez umów renegotjowanych) **wyniosła w omawianym kwartale ok. 10,7 mld zł** (była niższa o 9,7% wobec wielkości z poprzedniego kwartału oraz wyższa o 10,3% względem IV kwartału 2016 r.). W skali roku kredyt był jednak wyższy wartościowo i liczbowo. Wyniki ankiety NBP nt. sytuacji na rynku kredytowym<sup>8</sup> wskazują, że ankietowane banki w IV kwartale 2017 r. zaostryły kryteria przyznawania kredytów mieszkaniowych. Jednocześnie banki obniżyły marżę kredytową oraz zaostryły warunki nieuwzględnione w ankiecie, m.in. związane z obniżeniem ustawowego wieku emerytalnego. W ostatnim kwartale 2017 r. zaobserwowano niewielki spadek popytu na kredyty mieszkaniowe, do czego przyczyniło się wykorzystywanie alternatywnych źródeł finansowania. Jakość mieszkaniowych kredytów złotych nadal jest wysoka, a udział złotych kredytów zagrożonych utrzymywał się na koniec IV kwartału 2017 r. na poziomie ok. 2,5%.
- **Od 2012 r. systematycznie maleje udział kredytów nominowanych w walutach obcych<sup>9</sup> 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 kredytów denominowanych kredytami złotowymi. Jakość mieszkaniowych kredytów walutowych jest nadal wysoka - udział kredytów zagrożonych nieznacznie wzrósł i na koniec IV kwartału 2017 r. wyniósł ok. 3,4%.
- **Szacowana rentowność mieszkaniowych projektów inwestycyjnych jest nadal wysoka**, co potwierdza analiza struktury cen i zysku deweloperskiego. Związane jest to z wysokim popytem na mieszkania,

---

<sup>6</sup> Dane dot. nowych kredytów na podstawie danych NBP dostępnych w zakładce „4 OPN2PLN”, na stronie internetowej: [http://www.nbp.pl/home.aspx?f=statystyka/pieniezna\\_i\\_bankowa/oprocentowanie.html](http://www.nbp.pl/home.aspx?f=statystyka/pieniezna_i_bankowa/oprocentowanie.html). Należy pamiętać, że kredyt mieszkaniowy stanowi często uzupełnienie finansowania nieruchomości (np. część finansowania może pochodzić ze sprzedaży innej nieruchomości).

<sup>7</sup> Według BIK w 2017 r. banki udzieliły o 1,1% więcej kredytów mieszkaniowych (r/r) o wartości większej o 6,6%, przy czym obserwowano wzrost udziału dużych miast (dynamika wzrostu r/r wartości w Warszawie i 6M wyniosła 18%, natomiast pozostałej Polski 8%). Wysoki popyt na kredyt mieszkaniowy w grudniu 2017 r. wiązał się ze składaniem wniosków na ostatnią pulę środków z programu MDM, która została rozdysponowana w pierwszych dniach stycznia 2018 r. Według AMRON w 2017 r. wzrosła przeciętna kwota udzielonego kredytu mieszkaniowego oraz zmniejszył się odsetek nowych kredytów z LTV=>80% i jednocześnie wzrósł z LTV do 50%. Wzrósł jednak odsetek nowych kredytów udzielonych powyżej 35 lat.

<sup>8</sup> „Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, I kwartał 2018 r.”, NBP, styczeń 2018 r. [http://www.nbp.pl/home.aspx?f=aktualnosci/wiadomosci\\_2018/kredytowy2018\\_1.html](http://www.nbp.pl/home.aspx?f=aktualnosci/wiadomosci_2018/kredytowy2018_1.html) . W I kwartale 2018 r. banki przewidują złagodzenie polityki kredytowej oraz oczekują niewielkiego wzrostu popytu.

<sup>9</sup> Udział kredytów nominowanych w walutach obcych w strukturze walutowej kredytów mieszkaniowych w bankach na koniec IV kw. 2017 r. wyniósł ok. 34%, wobec 71% zanotowanych w I kw. 2009 r. oraz 36% na koniec III kwartału 2017 r.

rosnącym udziałem przedpłat nabywców, zakumulowaniem przez deweloperów zasobów gruntów pod budowę nowych projektów mieszkaniowych<sup>10</sup> oraz dotychczas korzystną dla nich relacją cen mieszkań do kosztów materiałów i robót budowlanych. Dane finansowe firm deweloperskich wskazują zwykle na niską rentowność ich działalności, czego jednak nie potwierdza analiza prowadzona na przeciętnych projektach inwestycyjnych na największych rynkach. Wskazuje ona bardzo dobry poziom szacowanej rentowności projektów deweloperskich w budownictwie mieszkaniowym na tle innych branż. Wyniki szacunków potwierdza duża liczba rozpoczynanych i wprowadzanych na rynek kolejnych nowych projektów inwestycyjnych, a także inwestycje w mieszkania na wynajem profesjonalnych inwestorów zewnętrznych<sup>11</sup>. Według ekspertów Coface<sup>12</sup> liczba upadłości przedsiębiorstw w branży budowlanej pozostała w 2017 r. na podobnym poziomie jak w 2016 r. Ponadto coraz częściej stosowane są postępowania restrukturyzacyjne.

- **Zapas niesprzedanych mieszkań na 6 największych rynkach pierwotnych<sup>13</sup> w Polsce zmniejszył się w omawianym kwartale o ok. 4,5 tys. mieszkań i wyniósł ok. 48,2 tys. Jednocześnie zwiększyła się liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto<sup>14</sup> oraz liczba gotowych mieszkań wystawionych na sprzedaż**, co oznacza, że deweloperzy próbują dopasowywać wielkość produkcji do popytu. Wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym<sup>15</sup> w 6M zmniejszył się do niecałych 2,7 kwartałów w omawianym okresie. Czas sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym również zmaleł.
- **W IV kwartale 2017 r. wzrosła liczba pozwoleń na budowę nowych mieszkań, w tym w istniejących projektach.** Wysokie szacowane marże zysku deweloperskiego, jak i stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych oraz wysoki popyt przyczyniały się do zwiększenia liczby wydanych pozwoleń na budowę

---

<sup>10</sup> Deweloperskie zasoby gruntów pod budownictwo mieszkaniowe wobec wysokiej produkcji i sprzedaży mieszkań muszą być stale uzupełniane. Zapisy Ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. 2016 poz. 585) mogą utrudniać ten proces. Deweloperzy będą zapewne wkrótce budowali tylko na terenach, dla których w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewidziano przeznaczenie budowlane, co może wpłynąć na poziom kosztów i cen. W ofercie deweloperów znajdują się też projekty realizowane jako lokale usługowe w oparciu o zapisy planów zagospodarowania przestrzennego, dopuszczających funkcję zbiorowego zamieszkania – podlegają one jednak wyższemu podatkowi VAT. Deweloperzy nabywają grunty pod inwestycje finansując je obligacjami korporacyjnymi (instrument elastyczny), natomiast prace budowlane prowadzą korzystając z kredytów bankowych (instrument celowy) i przedpłat nabywców.

<sup>11</sup> Przykładem może być duży, zagraniczny fundusz nieruchomościowy, który kupił drugi projekt mieszkaniowy w Polsce. Budynki nabyte w Warszawie oraz Krakowie przeznaczone są pod wynajem.

<sup>12</sup> W 2016 r. wprowadzono nowe prawo restrukturyzacyjne. Obecnie postępowaniu restrukturyzacyjnemu podlegają zarówno firmy niewypłacane, jak i zagrożone niewypłacalnością. Według opinii ekspertów Coface rynek budowlany napędzają wciąż realizowane inwestycje infrastrukturalne (głównie drogowe i kolejowe) oraz budownictwo mieszkaniowe, przeżywające okres bardzo silnego wzrostu. Popyt na usługi budowlane jest bardzo duży, pojawiają się trudności ze zdobyciem firm podwykonawczych. Z drugiej strony mamy coraz wyraźniejsze symptomy wzrostu ryzyka na rynku: rosną koszty materiałów budowlanych, koszty pracy, pojawia się problem opłacalności wcześniej zawartych kontraktów. Rok 2018 powinien być jeszcze dobrym okresem dla branży budowlanej, jednak opisane wcześniej ryzyka nabierają na sile i firmy działające w sektorze muszą brać je coraz bardziej pod uwagę.

<sup>13</sup> Zgodnie z raportem REAS Rynek mieszkaniowy w Polsce, IV kwartał 2017 r.

<sup>14</sup> Według danych GUS w IV kw. 2017 r. w Polsce rozpoczęto budowę 45,1 tys. mieszkań, tj. więcej o ok. 4,3 tys. względem IV kw. 2016 r. i mniej o ok. 9,7 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w 2017 r. rozpoczęto budowę 206,0 tys. mieszkań, tj. 32,1 tys. więcej niż w 2016 r. (wzrost r/r o 18,4%).

<sup>15</sup> 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.

mieszkań<sup>16</sup> oraz liczby mieszkań oddanych do użytkowania<sup>17</sup>. Wysoka sprzedaż mieszkań powoduje konieczność uzupełniania banków ziemi. Wysoki popyt spowodował na tym rynku zauważalny wzrost cen gruntów pod budownictwo deweloperskie – zwłaszcza w dobrze skomunikowanych dzielnicach z rozwiniętą infrastrukturą miejską i zapleczem handlowo-usługowym. Nabywane są także grunty tańsze, o słabszej lokalizacji i infrastrukturze. Działania deweloperów w tym zakresie mogą być przyspieszane w związku z pracami nad zmianą zasad wydawania decyzji o warunkach zabudowy<sup>18</sup>.

- **Na rynku nieruchomości mieszkaniowych nadal obserwuje się niedopasowanie podaży mieszkań do wysokiego popytu.** Pomimo wzrostu rozmiarów sprzedaży produkcja mieszkań w toku nie przyrasta proporcjonalnie a liczba mieszkań gotowych w ofercie deweloperskiej jest niska. Podobnie malejący i historycznie niski jest czas sprzedaży mieszkania na rynku pierwotnym. W konsekwencji osłabieniu ulega pozycja nabywcy mieszkania, co widać poprzez rosnące odchylenie struktury wielkości oferowanych mieszkań względem zgłaszanego popytu i malejącą różnicę cen ofertowych i transakcyjnych na obu rynkach. Również struktura oferowanych mieszkań odchyła się od tej, którą preferują nabywcy - zbyt mało relatywnie małych mieszkań względem popytu na nie. Pojawiają się też sygnały zmian w zakresie czynników produkcji takie jak: wzrosty szacowanych cen terenów budowlanych pod dobrze zlokalizowane budownictwo wielomieszkaniowe oraz problemy z dostępnością fizycznych pracowników firm budowlanych oraz niektórych materiałów budowlanych. Utrzymanie elastycznej podaży przy wysokim popycie to główne wyzwanie rynkowe i warunek utrzymania stabilnych cen.
- **W ramach stopniowo wygaszanej programu MDM łącznie w latach 2014-2017 r. wypłacono dopłaty 84 309 kredytobiorcom w kwocie 2,16 mld zł<sup>19</sup>.** W I kw. 2018 r. jedynie w Gdańsku zanotowano zmianę limitu maksymalnych cen mkw. mieszkań dopuszczonych do programu MDM<sup>20</sup>, jednak ze względu na wyczerpanie się dostępnych w br. środków na dopłaty nie powinno to mieć znaczącego wpływu na rynek mieszkaniowy. Z dniem 4 stycznia 2018 r. BGK zakończył przyjmowanie ostatniej puli wniosków

---

<sup>16</sup> Według danych GUS w IV kw. 2017 r. wydano 59,7 tys. pozwoleń na budowę mieszkań, tj. więcej o ok. 2,5 tys. względem IV kw. 2016 r. jednak mniej o ok. 0,2 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w 2017 r. wydano 250,2 tys. pozwoleń, tj. 38,7 tys. więcej niż w 2016 r. (wzrost r/r o 18,3%).

<sup>17</sup> Według danych GUS w IV kw. 2017 r. oddano do użytkowania 54,4 tys. mieszkań, tj. więcej o ok. 4,0 tys. względem IV kw. 2016 r. oraz więcej o ok. 8,8 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w 2017 r. oddano do użytkowania 178,3 tys. mieszkań, tj. 14,9 tys. więcej niż w 2016 r. (wzrost r/r o 9,1%).

<sup>18</sup> Projekt ustawy z dnia 14 listopada 2017 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z uproszczeniem procesu inwestycyjno – budowlanego. Zgodnie z informacją RCL projekt pod koniec grudnia 2017 r. został rozpatrzony przez Komitet Rady Ministrów do spraw Cyfryzacji i czeka na dalsze procedowanie.

<sup>19</sup> Zgodnie z wnioskami pokontrolnymi NIK, brak wprowadzenia kryterium dochodowego do projektu ustawy i jej nowelizacji, spowodowało, że w latach 2014-2016 ok. 20% beneficjentów skorzystało z Programu, pomimo że mogli zaciągnąć kredyt hipoteczny i zakupić mieszkanie bez wsparcia państwa, co oznacza nie w pełni zrealizowany priorytet rządu dotyczący wsparcia osób o dochodach uniemożliwiających zakup własnego mieszkania. W całym okresie realizacji Programu MDM większość jego beneficjentów stanowiły bezdzietne gospodarstwa domowe (77% - przed nowelizacją i 72% po nowelizacji).

<sup>20</sup> Wyodrębnienie z bazy NBP transakcji mieszkaniowych o powierzchni i cenie spełniającej warunki programu „Mieszkanie dla Młodych” zawartych w okresie I kw. 2017 r. – IV kw. 2017 r. pozwoliło na wyznaczenie możliwości skorzystania z Programu w 16 miastach. Największy udział transakcji na RP spełniających warunki programu w omawianym kwartale zanotowano w Zielonej Górze i Kielcach, natomiast na RW w Kielcach, Zielonej Górze, i Katowicach. Najmniejszą dostępność mieszkań na RP notowano w Łodzi i Warszawie, na RW w Warszawie i Krakowie.

o dofinansowanie nabycia mieszkań<sup>21</sup>. Wysokie zainteresowanie nabywców wypłatą środków w ostatnich kwartałach można wiązać z zakończeniem działania programu dopłat do kredytów mieszkaniowych.

- W ramach **Narodowego Programu Mieszkaniowego**<sup>22</sup>, w 2017 r. odnotowano kilka zmian. W pakiecie **Mieszkanie Plus** powstały dwa filary: komercyjny i regulowany. Zgodnie z aktualnymi zapisami niskie stawki najmu mają obowiązywać w inwestycjach realizowanych w oparciu o ustawę o **Krajowym Zasobie Nieruchomości**, powstających na gruntach należących do Skarbu Państwa lub zaoferowanych przez gminy. Filar ten nie jest jeszcze realizowany. W filarze komercyjnym BGK Nieruchomości realizuje inwestycje na gruntach należących do prywatnych podmiotów. W tym przypadku czynsze są wyższe, by inwestycja była ekonomicznie uzasadniona. W ramach tego filaru w budowie jest ponad 2 tys. mieszkań, m.in. w Białej Podlaskiej, Wałbrzychu, Jarocinie, Gdyni, Katowicach, Kępnie. Według zapowiedzi serwisu narodowyprogram.pl ustawa wprowadzająca **Indywidualne Konta Mieszkaniowe (IKM)**<sup>23</sup> wejdzie w życie w I połowie 2018 r. Zgodnie z Zarządzeniem nr 11 Prezesa Rady Ministrów w dniu 29 stycznia 2018 r. powstała **Rada Mieszkalnictwa**<sup>24</sup>, której zadaniem ma być koordynacja wszystkich działań rządu związanych z realizacją programu Mieszkanie plus.
- Działający od 2014 r. **Fundusz Mieszkań na Wynajem** na koniec IV kw. 2017 r. miał w ofercie ponad 1700 mieszkań w Gdańsku, Katowicach, Krakowie, Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu, z których przeciętnie ok. 40% zostało wynajęte. W ramach **Programu Budownictwa Socjalnego** w BGK na utworzenie ok. 3,3 tys. lokali socjalnych, lokali komunalnych i mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych w 2017 r. zakwalifikowano 192 wnioski na łączną kwotę wsparcia ok. 200 mln zł. W połowie 2017 r. miał ruszyć **pilotaż dofinansowania działalności mieszkań chronionych prowadzonych przez samorządy** (korzystają z nich osoby starsze i niepełnosprawne). Przeznaczono na ten cel 20 mln zł. Nie określono jeszcze, w których miastach ruszy program.
- **Na rynkach nieruchomości biurowych nieznacznie zmniejszyły się nierównowagi wynikające z nadmiaru podaży powierzchni do wynajęcia w stosunku do dość stabilnego popytu.** Średni poziom pustostanów na dziewięciu największych rynkach biurowych spadł do 10,8% z 12,7% notowanych pod

---

<sup>21</sup> BGK w dniach 2-3 stycznia 2018 r. przyjął w ramach programu MDM 12,7 tysięcy zgłoszeń kredytobiorców, które wyczerpały dostępną pulę środków na 2018 r. w kwocie 381 mln zł. Zgodnie z komunikatem dla klientów z dnia 11.01.2018 r. na stronie internetowej <https://www.bgk.pl/osoby-fizyczne/mieszkanie-dla-mlodych/> na liście rezerwowej znajduje się ok. 950 wniosków. Osoby te mogą otrzymać dofinansowanie, jeśli zwolni się limit wskutek wycofania złożonych już wniosków przez innych klientów.

<sup>22</sup> Głównym celem Narodowego Programu Mieszkaniowego (NPM) jest zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o średnich i niskich dochodach oraz poprawa stanu technicznego zasobów mieszkaniowych wraz ze zwiększeniem ich efektywności energetycznej. Szerszy opis założeń NPM w *Informacji o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w III kwartale 2016 r.* (NBP, grudzień 2016 r.).

<sup>23</sup> Problematyczna jest wysokość planowanych premii od rządu dla osób spełniających określone kryteria. Konieczny do ustalenia jest także zakres prac remontowych, na które można by uzyskać dopłaty. Program będzie stanowił obciążenie dla budżetu oraz zmniejszy wpływy z 19% podatku od dochodów kapitałowych, wymaga zatem dokładnego przeanalizowania, by zadowolili potrzebujące społeczeństwo oraz nie obciążał nadmiernie budżetu państwa. Zgodnie z informacją na stronie internetowej NPM, rząd w latach 2021-2025 planuje zabezpieczenie 4,41 mld zł na wypłaty premii w ramach IKM.

<sup>24</sup> Przewodniczącym Rady Mieszkalnictwa został premier Mateusz Morawiecki. W skład Rady weszli także minister inwestycji i rozwoju, minister rodziny, pracy i polityki społecznej, minister finansów, minister kultury i dziedzictwa narodowego, minister środowiska i minister rolnictwa i rozwoju wsi oraz prezes BGK Nieruchomości. Rada ma inicjować i koordynować prace analityczne, koncepcyjne oraz wdrożeniowe, związane z realizacją polityki mieszkaniowej Rady Ministrów, a także monitorować przebieg realizacji tych prac.



koniec 2016 r<sup>25</sup>. Na rynku powierzchni handlowo-usługowych utrzymuje się nieznaczna nadpodaż powierzchni, a stopa pustostanów w całym kraju utrzymywała się na poziomie około 4%<sup>26</sup>. Utrzymująca się wysoka dostępność finansowania zagranicznego przyczyniała i będzie się przyczyniać do szybkiego przyrostu powierzchni biurowych i handlowych. Zjawisko to w decydującej mierze można łączyć z niskim poziomem stóp procentowych w krajach rozwiniętych, a więc niskim kosztem alternatywnym.

- **Szacowana wartość transakcji inwestycyjnych<sup>27</sup> na rynku nieruchomości komercyjnych w 2017 r. wyniosła ponad 4,68 mld euro**, z czego 39,6% wartości transakcji dotyczyła powierzchni handlowych, 31,8% zaś powierzchni biurowych, a 21% magazynowych.
- **Stan kredytów przedsiębiorstw na nieruchomości na koniec 2017 r. wyniósł ok. 54 mld zł**, na co składały się kredyty udzielone dla deweloperów, na powierzchnie biurowe i na pozostałe nieruchomości. Stan zadłużenia dla deweloperów stale spada (5,3 mld zł), a na pozostałe powierzchnie był stabilny (33,1 mld zł). Natomiast stan kredytów na nieruchomości biurowe wykazuje lekki wzrostowy trend (15,6 mld zł). Jakość kredytów dla deweloperów lekko się poprawiła, a wysoki wskaźnik kredytów zagrożonych (20%) wynika głównie z posiadania przez banki w portfelu kredytów z poprzednich lat<sup>28</sup>. Udział kredytów zagrożonych wśród kredytów na nieruchomości biurowe wykazuje lekki wzrostowy trend, a na koniec IV kw. 2017 r. wyniósł 6,7%. Natomiast wskaźnik ten dla kredytów udzielonych na pozostałe nieruchomości lekko się poprawia i wynosi 8,9%.
- **Czynsze powierzchni biurowych klasy A, notowane w euro za mkw. za miesiąc, w Warszawie lekko spadły, czynsze w budynkach biurowych klasy B na największych rynkach wykazują lekki, stały spadkowy trend.** W wyniku wzmożonej aktywności najemców stopy pustostanów w Warszawie spadły o 2,5 p.p. w porównaniu do 2016 r. i wyniosły na koniec 2017 r. 11,7%<sup>29</sup>. Poziom ten wciąż można uznać za wysoki.
- **Na rynku powierzchni handlowych czynsze w centrach handlowych w całym kraju wykazują lekki spadkowy trend, jednak w dużych miastach czynsze dot. powierzchni od 100 do 500 mkw. w centrach handlowych zlokalizowanych w ekonomicznie ważnych częściach miast pozostają stabilne.** Na rynku sprzedaży małych lokali handlowo-usługowych mediana ceny ofertowej w całej Polsce wykazuje lekko spadkowy trend.

---

<sup>25</sup> Por. Raport Colliers International: Market Insights, Raport Roczny 2018, Polska.

<sup>26</sup> Por. Raport Colliers International: Market Insights, Raport Roczny 2018, Polska.

<sup>27</sup> Powyższe inwestycje dotyczą sprzedaży całej funkcjonującej spółki, która wynajmuje budynek i czerpie z tego tytułu przychody. Takie transakcje odbywają się pomiędzy: 1/ deweloperem, który skomercjalizował nieruchomość i sprzedaje ją inwestorowi, lub 2/ dwoma inwestorami. Należy jednak podkreślić, że dane te nie pozwalają na formułowanie wniosków o udziale inwestorów zagranicznych w posiadaniu nieruchomości komercyjnych w Polsce. Istnieje bardzo duży zasób nieruchomości, które właściciel wybudował na cele własne, niekiedy nawet dekady temu. Ponadto, część inwestorów krajowych powołuje spółkę deweloperską, która dla nich buduje nieruchomość na wynajem i nią potem zarządza. Powyższe wydarzenia ekonomiczne nie są odnotowywane w statystyce o inwestycjach komercyjnych.

<sup>28</sup> Por. Raport o Stabilności Systemu Finansowego, NBP, grudzień 2017 r.

<sup>29</sup> Por. Raport Colliers International: Market Insights, Raport Roczny 2018, Polska.

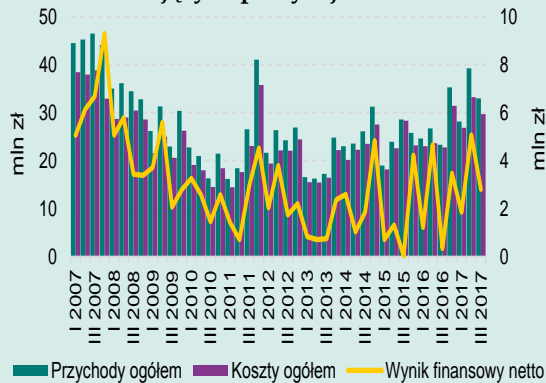


### **Ramka: Analiza sytuacji finansowej firm deweloperskich<sup>30</sup>**

Notowany na podstawie zapisów księgowych wzrost środków na projekty w toku potwierdza zwiększenie aktywności dużych firm deweloperskich. Znaczna liczba mieszkań w budowie nie przekłada się na zwiększenie zapasów mieszkań gotowych. W III kwartale 2017 r. deweloperzy w niewielkim stopniu uzupełnili swoje zasoby banku ziemi. W strukturze kosztów działalności operacyjnej przeważają usługi obce, w tym głównie usługi wykonawstwa projektów. Ich udział sięga ponad 64% łącznych kosztów działalności operacyjnej. Kształtowanie się podstawowych wskaźników ekonomicznych (przychody ogółem, koszty ogółem i wynik finansowy) w innym układzie w grupie dużych deweloperów niż u deweloperów notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych może wynikać ze stosowania różnych systemów prawa bilansowego. W obu grupach podmiotów na bardzo dobrym poziomie utrzymuje się rentowność sprzedaży, kapitału własnego oraz aktywów, co świadczy o opłacalności realizowanych projektów, efektywnym gospodarowaniu majątkiem i dobrej kondycji finansowej podmiotów. W finansowaniu działalności firm deweloperskich istotną rolę odgrywa kapitał własny, którego udział w strukturze pasywów w trzech kwartałach 2017 r. zmniejszył się w porównaniu z analogicznymi kwartałami 2016 r. W grupie dużych podmiotów zwraca uwagę zmniejszenie się udziału zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i dłużnych papierów wartościowych oraz znaczny wzrost wolumenu przedpłat nabywców mieszkań, które stanowią istotne źródło zewnętrznego finansowania. W niewielkim stopniu poprawiła się płynność finansowa, a tym samym zdolność do spłaty zaciągniętych zobowiązań. Pogorszenie się płynności finansowej deweloperów notowanych na GPW może wynikać ze wzrostu zobowiązań z tytułu rosnących kosztów wobec generalnych wykonawców w związku z bardzo dużą liczbą projektów w trakcie realizacji. W tej grupie podmiotów okres regulacji zobowiązań był stosunkowo długi, sięgał 369 dni. Deweloperzy notowani na GPW odznaczają się bardzo dobrą skutecznością w ściąganiu swoich należności. Wraz ze wzrostem zobowiązań zmniejszyła się samodzielność finansowa podmiotów. W niewielkim stopniu pogorszyły się przeciętne wskaźniki zadłużenia i zabezpieczenia zobowiązań, jednakże utrzymały się na niższym, bezpiecznym poziomie.

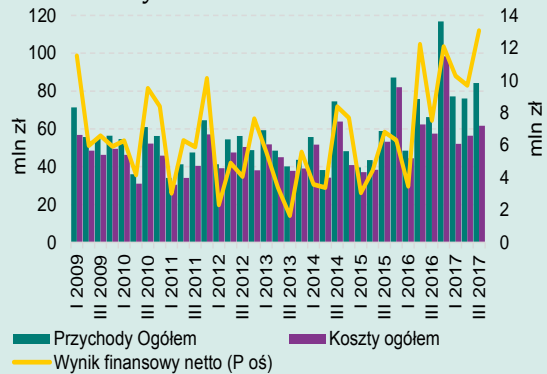
<sup>30</sup> Analiza przeprowadzona w niniejszej edycji Informacji opiera się na danych dostępnych do III kw. 2017 r. z powodu opóźnień w dostępie do danych. Wyczenia oraz wnioski oparto na zapisach księgowych wynikających ze sprawozdań F01 przekazywanych do GUS przez podmioty zatrudniające powyżej 49 osób, które zajmują się realizacją projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10) oraz zapisy księgowe w sprawozdaniach finansowych deweloperów notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych.

**Wykres 1 Wskaźniki ekonomiczne deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób**



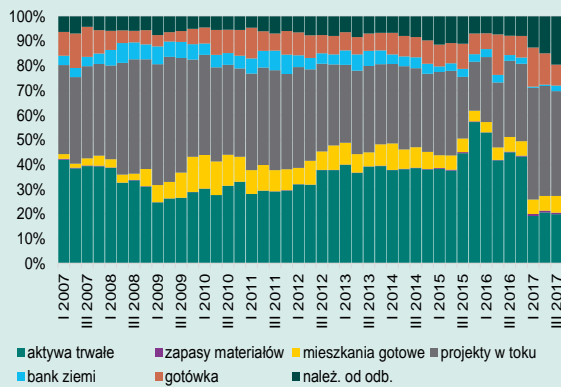
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

**Wykres 2 Wskaźniki ekonomiczne deweloperów notowanych na GPW**



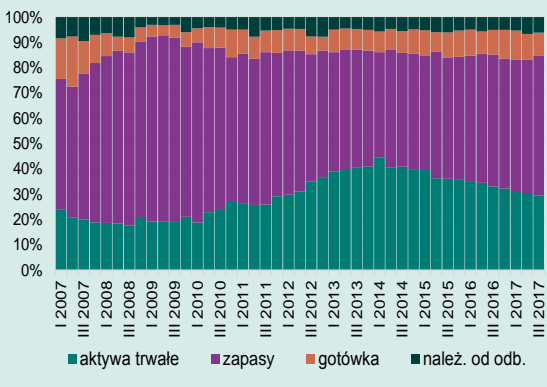
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

**Wykres 3 Struktura aktywów deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób**



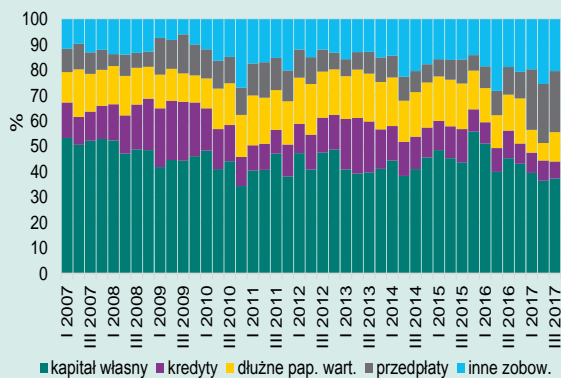
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

**Wykres 4 Struktura aktywów deweloperów notowanych na GPW**



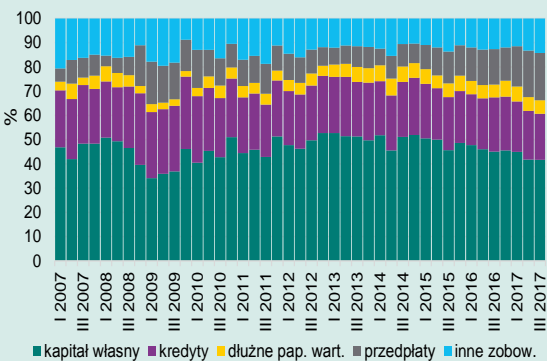
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

**Wykres 5 Struktura pasywów deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób**



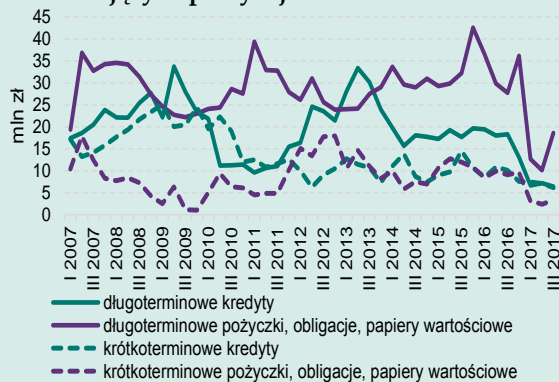
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

**Wykres 6 Struktura pasywów deweloperów notowanych na GPW**



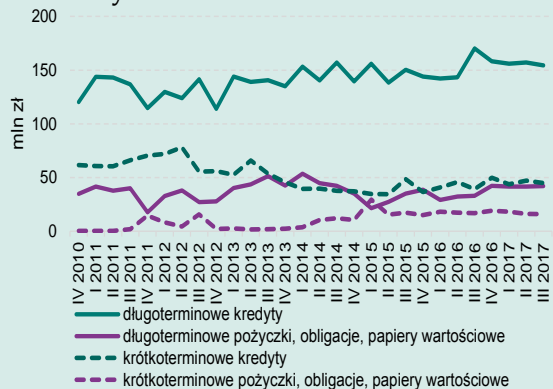
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

**Wykres 7 Źródła finansowania deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób**



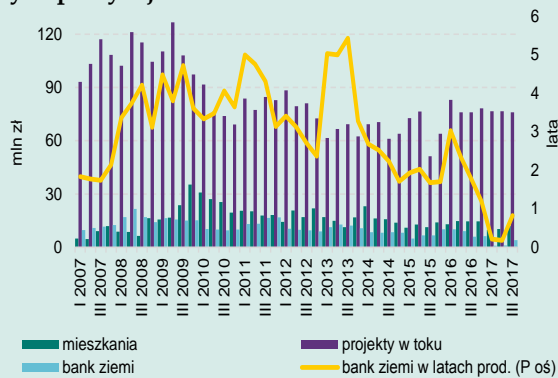
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

**Wykres 8 Źródła finansowania deweloperów notowanych na GPW**



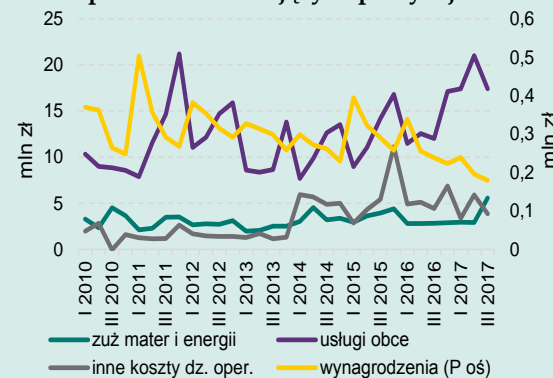
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

**Wykres 9 Sytuacja deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób**



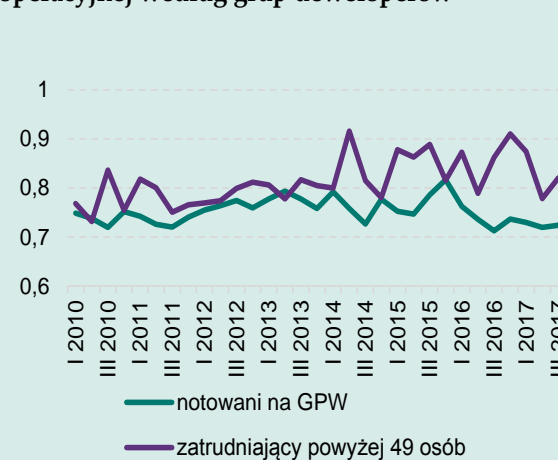
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

**Wykres 10 Koszty działalności operacyjnej deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób**



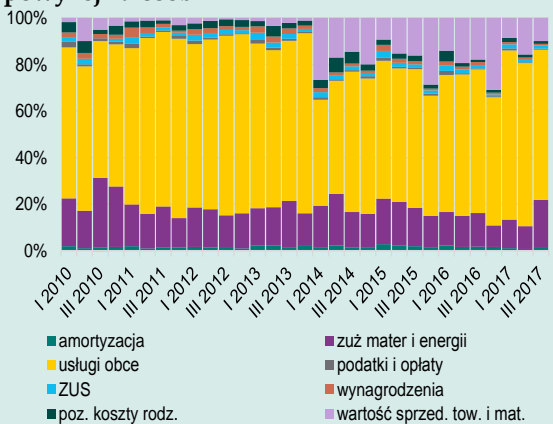
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

**Wykres 11 Wsk. poziomu kosztów działalności operacyjnej według grup deweloperów**



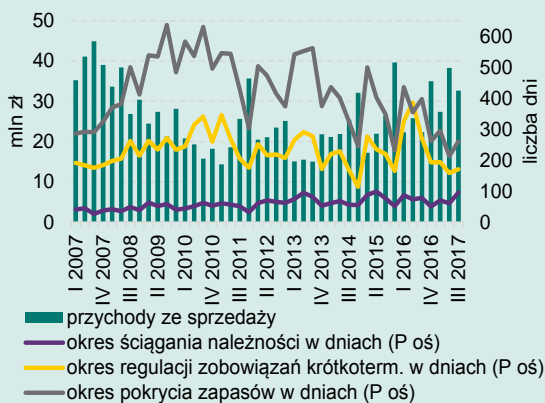
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

**Wykres 12 Struktura kosztów działalności operacyjnej deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób**



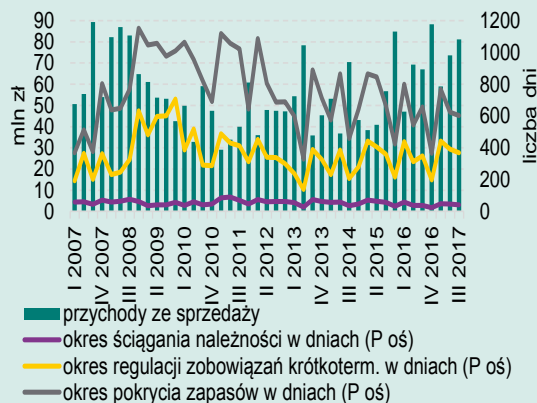
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

**Wykres 13 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań deweloperów zatrudniających 9 - 49 osób**



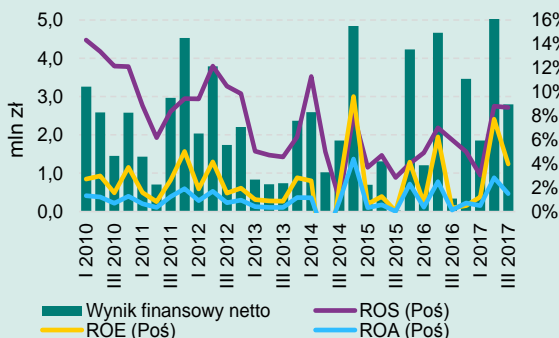
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

**Wykres 14 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań deweloperów notowanych na GPW**



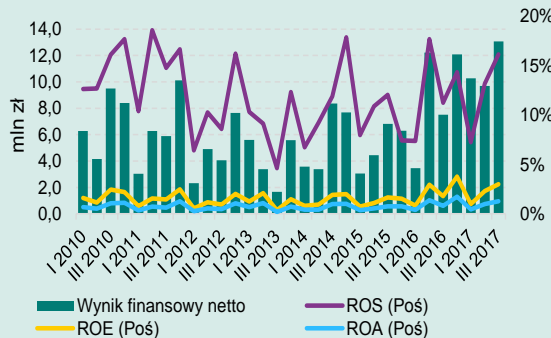
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

**Wykres 15 Rentowność działalności deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób**



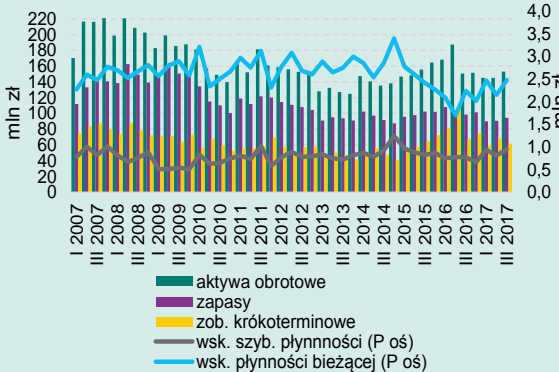
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

**Wykres 16 Rentowność działalności deweloperów notowanych na GPW**



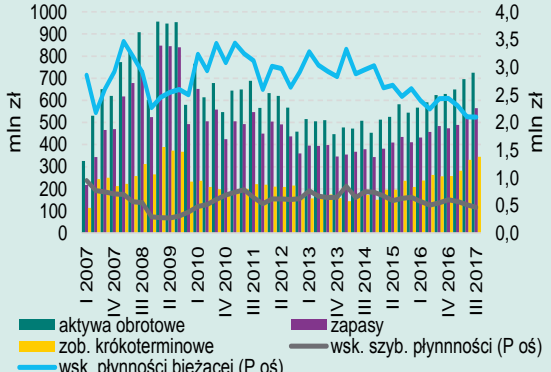
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

**Wykres 17 Wskaźniki płynności deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób**



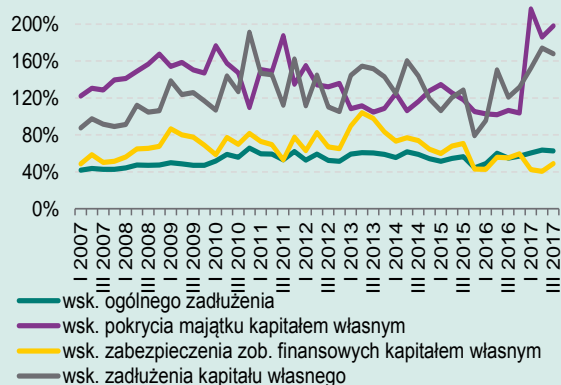
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

**Wykres 18 Wskaźniki płynności deweloperów notowanych na GPW**



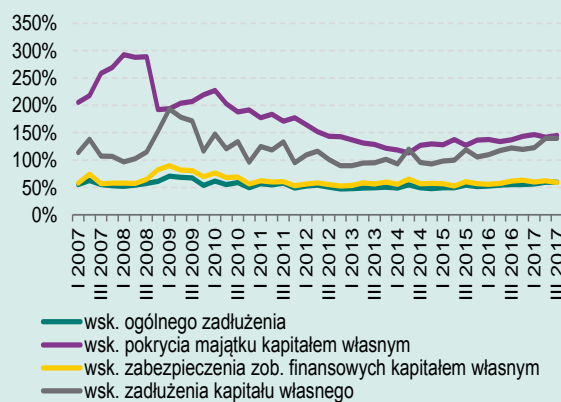
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

**Wykres 19 Wsk. zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób**



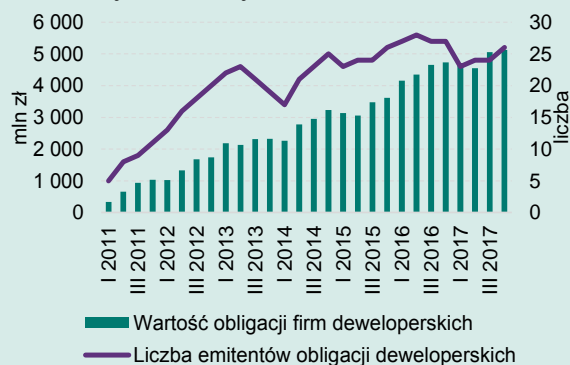
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

**Wykres 20 Wsk. zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań deweloperów notowanych na GPW**



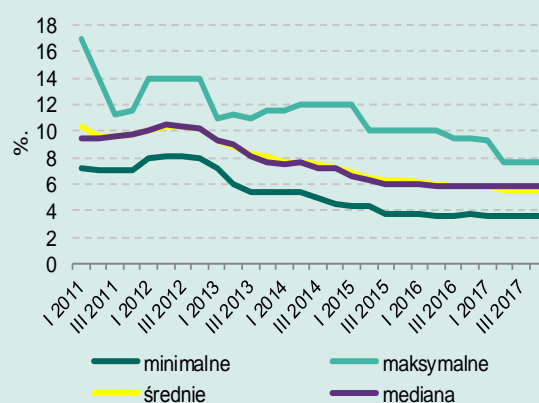
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

**Wykres 21 Wartość obligacji firm deweloperskich i liczba emitentów obligacji deweloperskich na rynku Catalyst**



Źródło: NBP na podstawie Catalyst

**Wykres 22 Oprocentowanie kuponów obligacji firm deweloperskich notowanych na rynku Catalyst**



Źródło: NBP na podstawie Catalyst

**Poniższe wykresy opisują najważniejsze zjawiska, które wystąpiły na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce w IV kwartale 2017 r. Wykresy prezentują:**

- 1) ceny mieszkań (wykresy 1–15),
- 2) kredytową dostępność mieszkania, dostępność kredytu, opłacalność inwestycji w mieszkanie (wykresy 16–22),
- 3) wypłaty kredytów mieszkaniowych i stopy procentowe (wykresy 23–31),
- 4) operacyjną zyskowność mieszkań i projektów deweloperskich, koszty produkcji budowlano-montażowej oraz sytuację ekonomiczną deweloperów w Polsce (wykresy 32–49),
- 5) budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w wybranych miastach w Polsce (wykresy 50–63),
- 6) politykę mieszkaniową (wykresy 64-75),
- 7) czynsze i ceny transakcyjne nieruchomości komercyjnych (wykresy 76-80).

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)<sup>31</sup>. 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.

---

<sup>31</sup> 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 2017 r. został ogłoszony Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 14 marca 2017 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 2017 (Dz. U. z 2017 r. poz. 837). Ponieważ jest to badanie prowadzone przez NBP, bank zamieszcza ankiety na swojej stronie internetowej. W notowaniu dotyczącym IV kwartału 2017 r. zebrano ok. 112,5 tys. rekordów, w tym ok. 29,3% dotyczących transakcji oraz 70,7% dotyczących ofert. Łącznie w bazie zebrano ok. 2,6 mln rekordów, z 22,8% udziałem transakcji oraz 77,2% ofert.

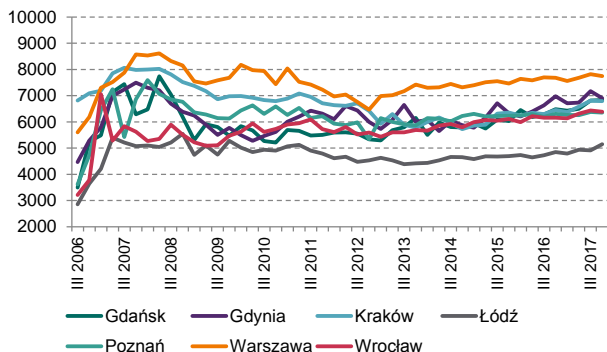
## Wykaz skrótów

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

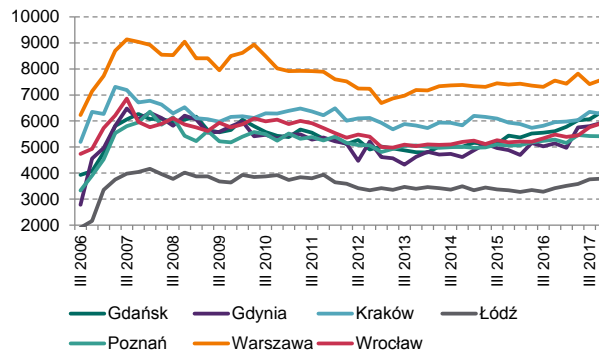


## 1. Ceny mieszkań transakcyjne, hedoniczne, ofertowe na rynku pierwotnym (RP) i wtórnym (RW)

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



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

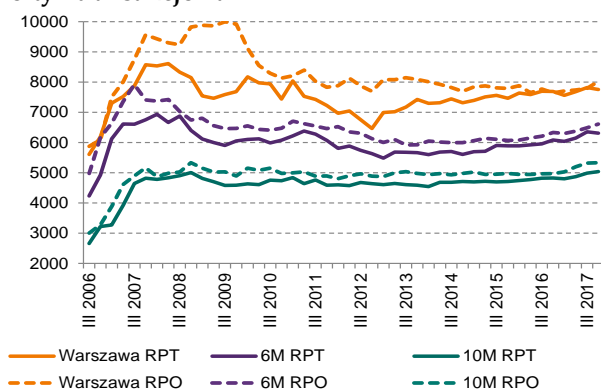


Uwaga: baza cen mieszkań NBP (BaRN) istnieje od III kw. 2006 r.; opis bazy w opracowaniu „Raport o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2016 r.” dostępnym na stronie internetowej banku.

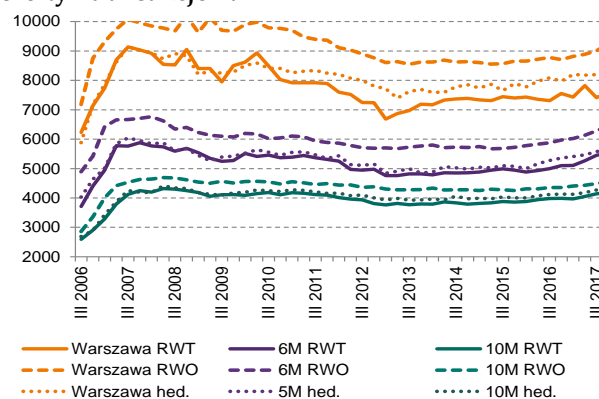
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

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



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

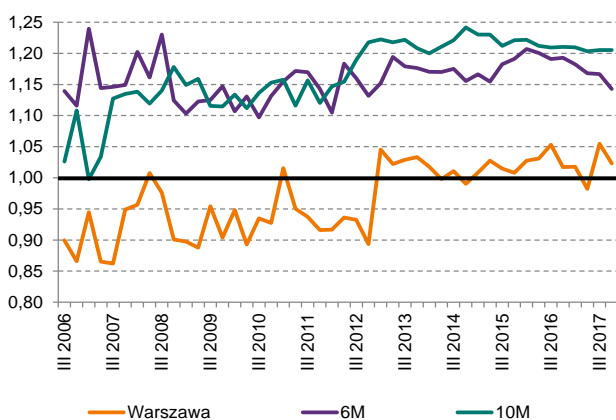


Uwagi do wykresów 3–15: cena ważona udziałem mieszkań w zasobie rynkowym; dla Warszawy cena średnia.

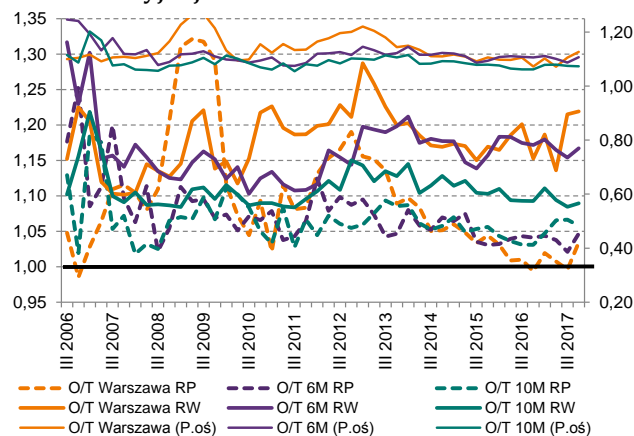
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

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



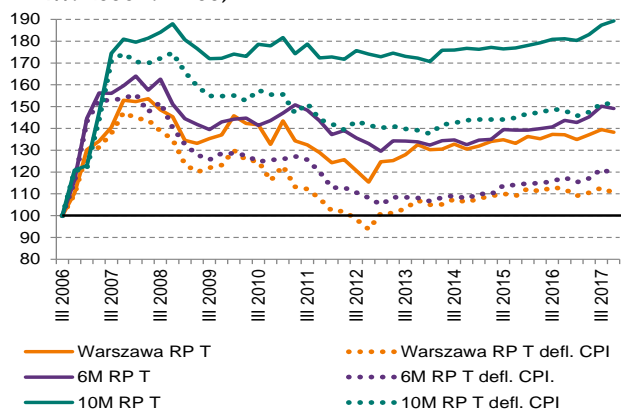
**Wykres 6** Relacja średniej ważonej ceny ofertowej (O) do transakcyjnej (T) mkw. mieszkania na RP i RW



Źródło: NBP.

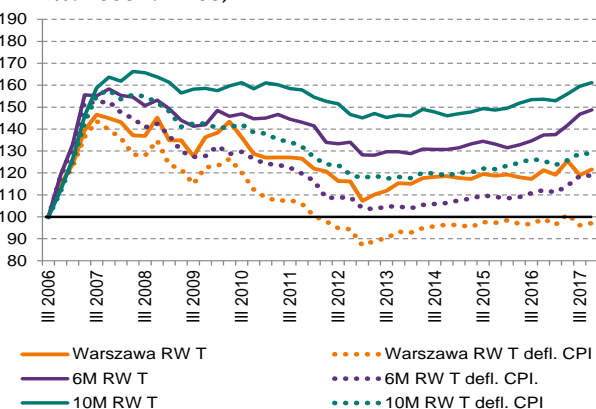
Źródło: NBP.

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



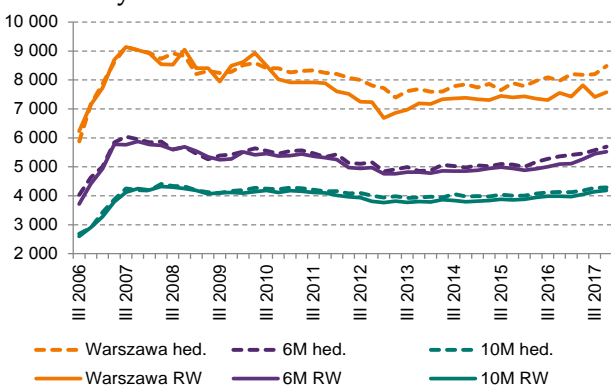
Źródło: NBP, ZBP (AMRON), GUS.

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



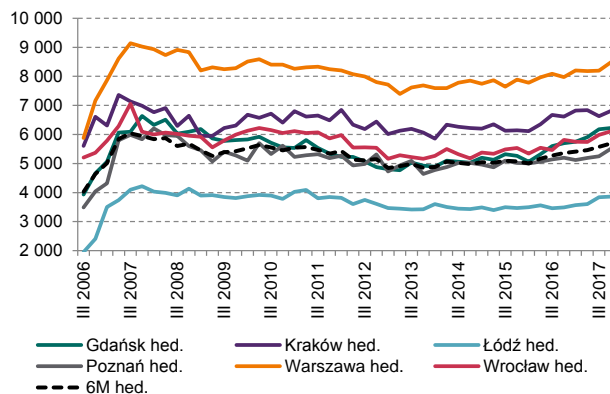
Źródło: NBP, ZBP (AMRON), GUS.

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



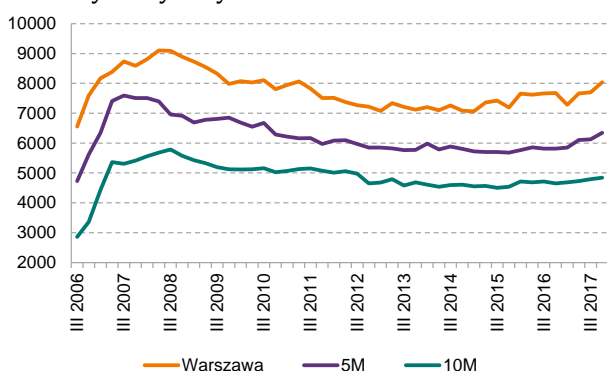
Źródło: NBP.

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



Źródło: NBP.

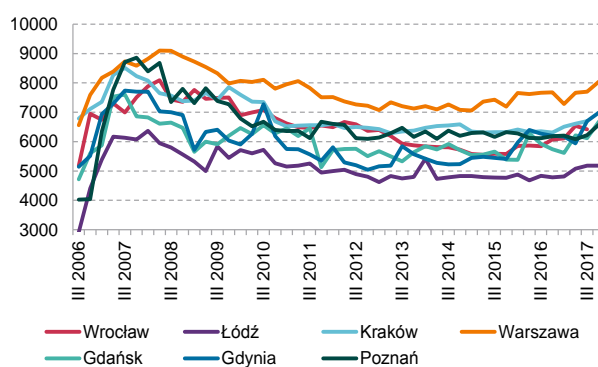
**Wykres 11 Średnie ofertowe ceny mkw. mieszkań na RP na wybranych rynkach**



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

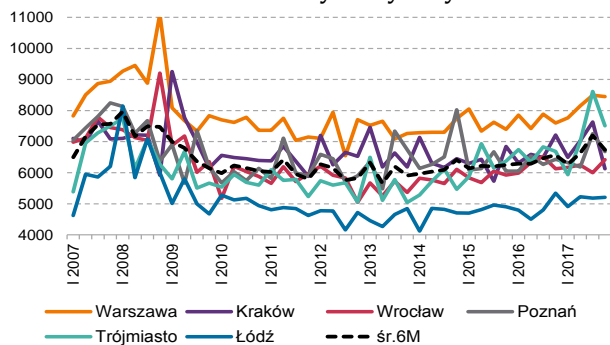
Źródło: PONT Info Nieruchomości.

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



Źródło: PONT Info Nieruchomości.

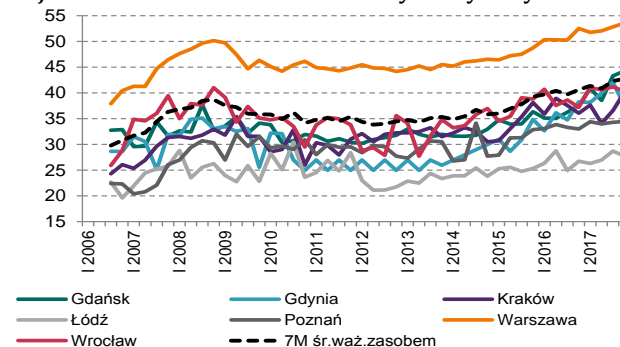
**Wykres 13 Średnie ofertowe ceny mkw. nowych kontraktów mieszk. na RP na wybranych rynkach**



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

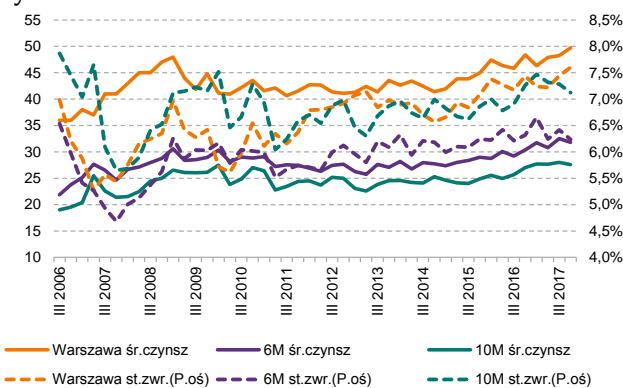
Źródło: REAS.

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



Źródło: NBP.

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

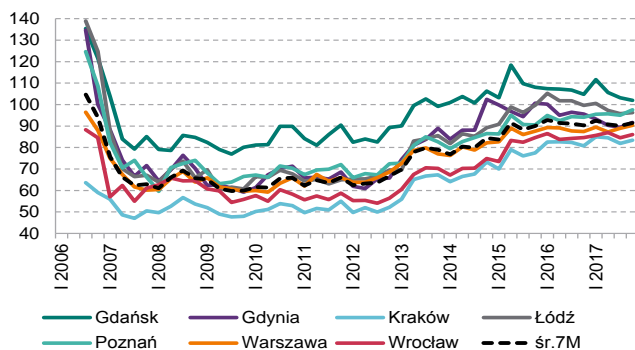


Uwaga do wykresu 15: cena mkw. mieszkania 40% RP i 60%RW; do ceny mkw. mieszkania na RP doliczono koszty przeciętnego wykończenia lokalu; analiza ta nie uwzględnia wysokich kosztów transakcyjnych na rynku mieszkaniowym oraz potencjalnie długiego czasu wychodzenia z takiej inwestycji.

Źródło: NBP.

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

**Wykres 16 Szacunek kredytowej dostępności mieszkania średniej dla 7M**



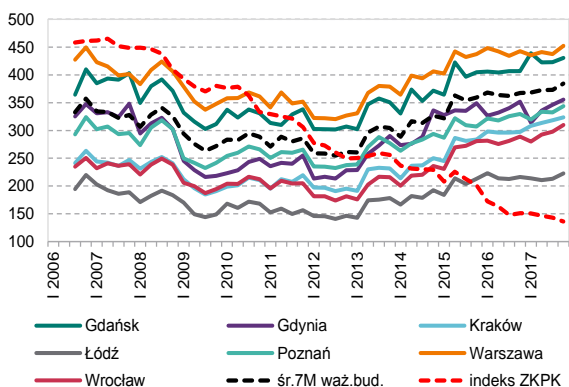
Źródło: NBP, GUS.

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

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

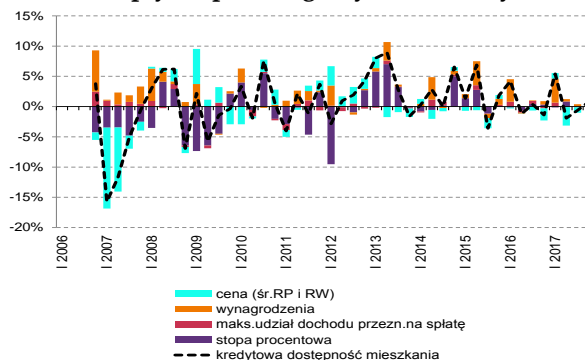
**Indeks ZKPK** – zakumulowany indeks zmiany kryteriów polityki kredytowej banków; wzrost indeksu oznacza złagodzenie, a spadek zaostreżenie polityki kredytowej w stosunku do okresu początkowego, tj. IV kw. 2003 r. Opis metody liczenia wskaźnika w *Raporcie o stabilności systemu finansowego, grudzień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

**Wykres 18 Szacunek dostępnego kredytu mieszk. oraz zakumulowany indeks polityki kredytowej mieszkaniowej banków (ZKPK, P. óś)**



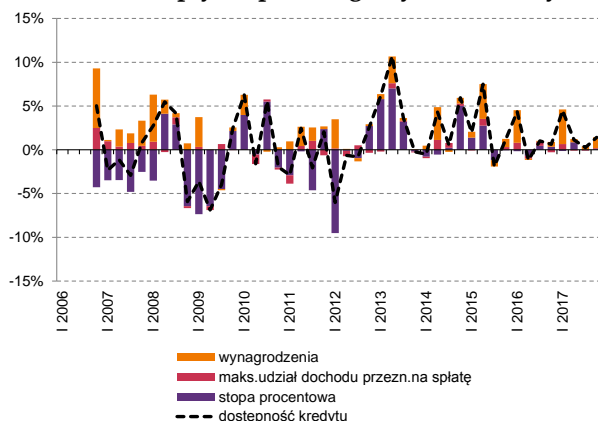
Źródło: NBP, GUS.

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



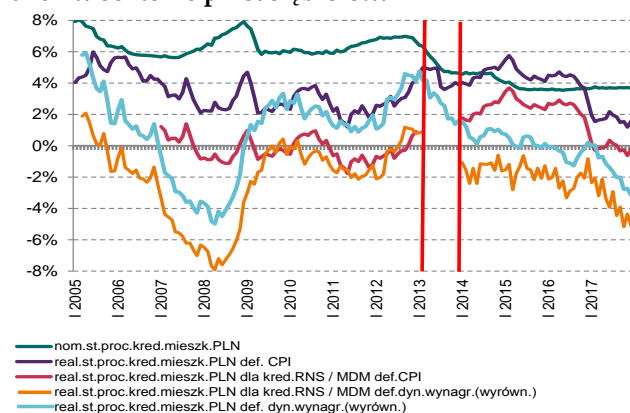
Źródło: NBP, GUS.

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



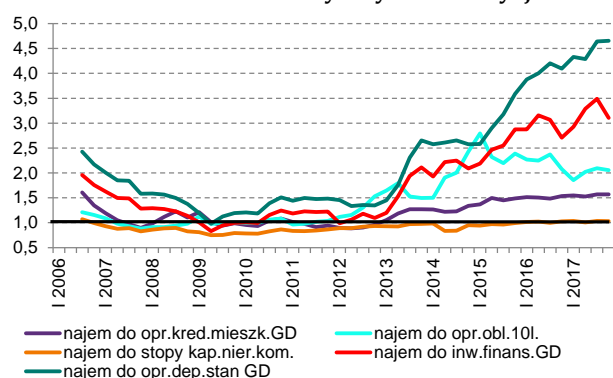
Źródło: NBP, GUS.

**Wykres 20 Odczuwalność kredytu mieszkaniowego dla konsumenta deflowane CPI lub dynamiką wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw**



Źródło: NBP, GUS, BGK

**Wykres 21 Oplącalność wynajmu mieszk. (śr. w Warszawie i 6M) wobec alternatywnych inwestycji GD**



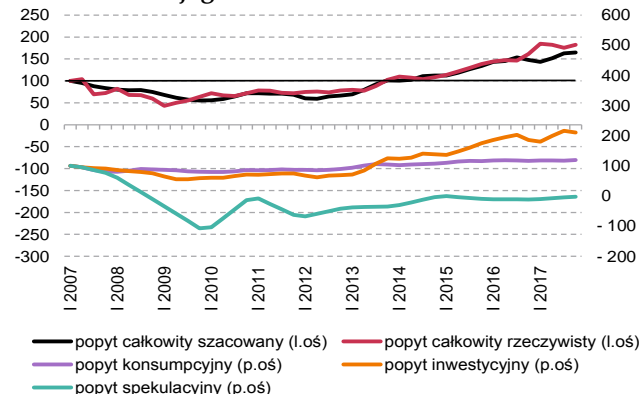
Uwaga do wykresu 21: wartości powyżej 1 oznacza większą oplącalność inwestycji w mieszkanie na wynajem osobom trzecim od lokowania kapitału w innych inwestycjach. Analiza ta nie uwzględnia wysokich kosztów transakcyjnych na rynku mieszkaniowym oraz potencjalnie długiego czasu wychodzenia z takiej inwestycji.

Uwaga do wykresu 22: popyt całkowity szacowany składa się w 60% z popytu konsumpcyjnego (kredytowa dostępność), w 30% z popytu inwestycyjnego i w 10% z popytu spekulacyjnego; wagi zostały oszacowane ekspercko; indeks przedstawia średnią ruchomą z dwóch kolejnych kwartałów.

Źródło: NBP, GUS.

Uwaga do wykresu 20: wartości poniżej 0 oznaczają ujemną realną stopę procentową dla kredytobiorcy; czerwone linie oddzielają jednoroczny okres braku rządowych programów wsparcia nabywania mieszkań tj. RNS (działający w latach 2007-2012 r.) oraz MDM (działający w latach 2014- 2018).

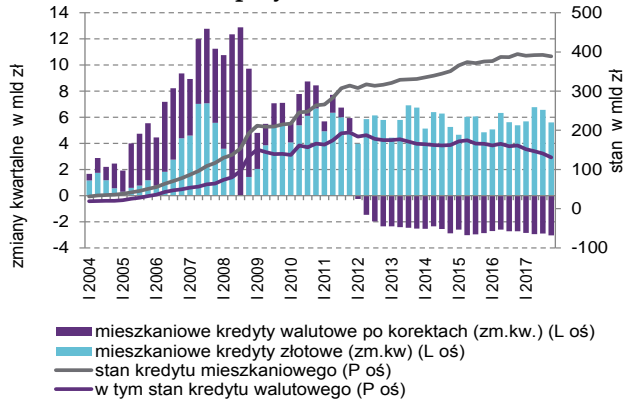
**Wykres 22 Szacunek popytu mieszk. na RP (śr. w Warszawie i 6M) i jego składowe**



Źródło: NBP, REAS, GUS.

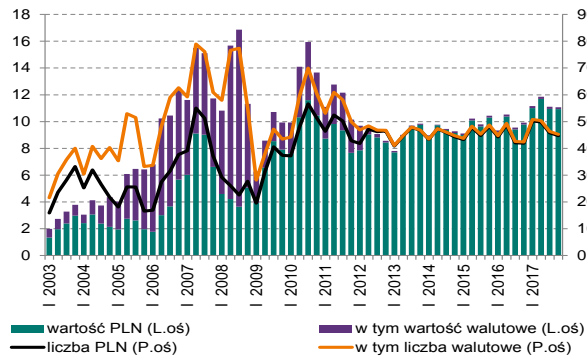
### 3. Wyплаты kredytów mieszkaniowych, stopy procentowe

**Wykres 23 Stan i kwart. zmiany stanu należności GD z tytułu kredytu mieszkaniowego po korektach oraz struktura walutowa przyrostów kwart. stanu (mld zł)**



Źródło: NBP.

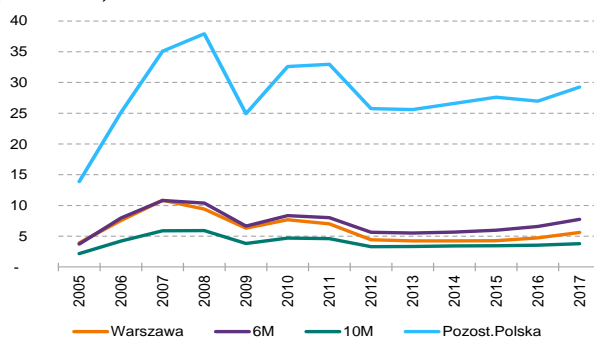
**Wykres 25 Nowo podpisane umowy kredytowe: wartość i liczba**



Uwaga do wykresów 25 i 26: dane informują o podpisanych umowach kredytowych, a nie o faktycznych wypłatach kredytu. Czerwonymi punktami zaznaczony wyłącznie czwarte kwartały.

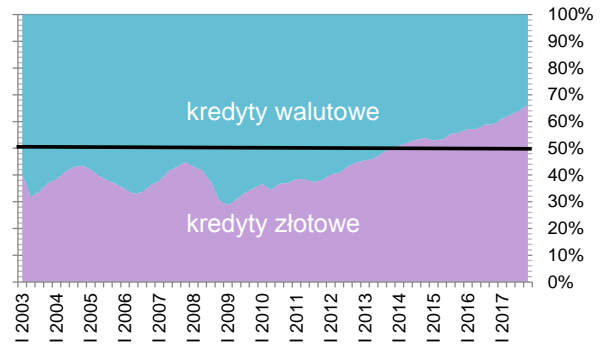
Źródło: ZBP, od 2017 szacunek NBP kredytów walut.

**Wykres 27 Roczne wartości umów na nowy kredyt mieszkaniowy w wybranych miastach w Polsce (w mld zł)**



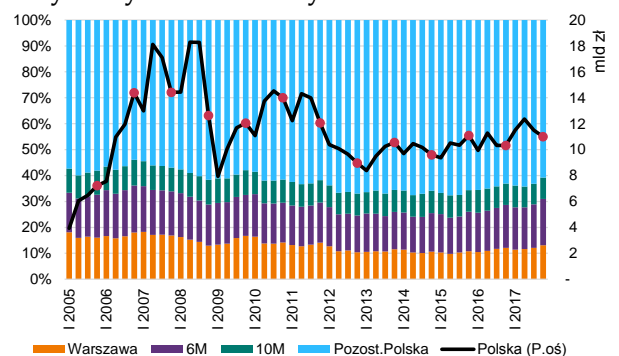
Źródło: BIK.

**Wykres 24 Struktura walutowa stanu należności od GD z tytułu kredytu mieszkaniowego (%)**



Źródło: NBP.

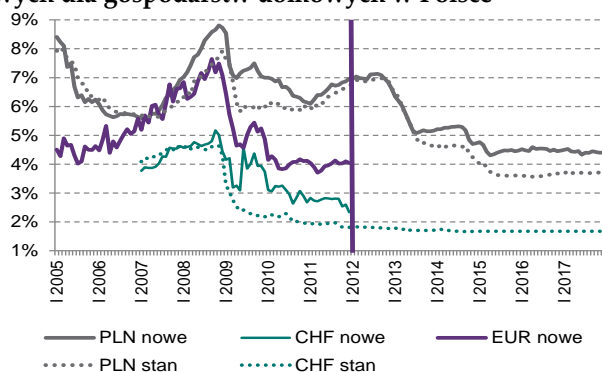
**Wykres 26 Struktura geograficzna wartości umów na nowy kredyt mieszkaniowy w Polsce**



Źródło: BIK.



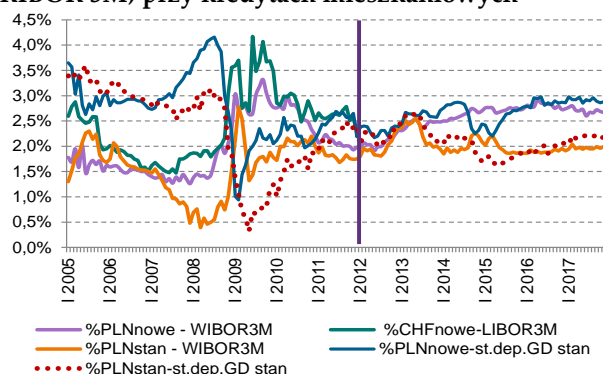
**Wykres 28** Stopy procentowe kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w Polsce



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

Źródło: NBP.

**Wykres 29** Marże bankowe (do WIBOR, LIBOR, EU-RIBOR 3M) przy kredytach mieszkaniowych



Uwaga: marżę bankową stanowi różnica między stopą kredytu mieszkaniowego (wg danych NBP) a WIBOR3M lub LIBOR-CHF3M.

Źródło: NBP.

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

Data	Szacunkowa wypłata kredytów mieszkaniowych w Polsce	Szacunkowa wartość transakcji mieszkaniowych na RP w 7M	Szacunek wypłat kredytów wraz z udziałem własnym na zakup mieszkań na RP w 7M	Szacunek zakupów gotówkowych mieszkań wraz z wkładem własnym* na RP w 7M	Szacunkowy udział zakupów gotówkowych mieszkań na RP w 7M
I 2014	7 571	3 870	1 726	2 576	67%
II 2014	8 899	3 673	2 029	2 151	59%
III 2014	8 894	3 709	2 028	2 188	59%
IV 2014	8 416	3 953	1 919	2 514	64%
I 2015	8 996	3 980	2 051	2 442	61%
II 2015	10 640	4 437	2 426	2 617	59%
III 2015	10 341	4 712	2 358	2 944	62%
IV 2015	11 237	5 115	2 562	3 193	62%
I 2016	9 742	5 095	2 221	3 429	67%
II 2016	11 661	5 359	2 659	3 365	63%
III 2016	9 632	5 170	2 196	3 523	68%
IV 2016	9 933	6 555	2 265	4 857	74%
I 2017	10 945	6 750	2 495	4 879	72%
II 2017	12 139	6 384	2 768	4 308	67%
III 2017	11 794	6 552	2 689	4 535	69%
IV 2017	10 652	7 011	2 429	5 190	74%

Uwaga: szacunek opiera się na następujących założeniach:

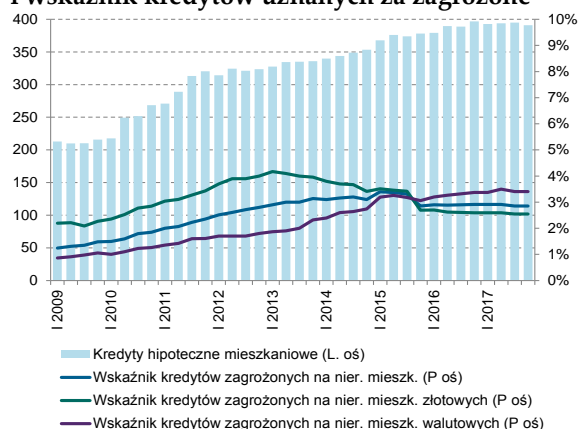
W okresie I–IV 2014 szacunek nowo udzielonych kredytów w Polsce w poszczególnych kwartałach bazował na przyrostach salda kredytów dla gospodarstw domowych skorygowanych o amortyzację kredytów i przepływy pomiędzy portfelem walutowym a złotowym, dostępnych w sprawozdawczości NBP. Uwzględniono cały system bankowy oraz SKOK-i. Od I 2015 r. 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. (GUS) oraz liczbę sprzedanych mieszkań (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 wynosił ok. 57%. Szacunek transakcji gotówkowych stanowi różnicę wartości transakcji na rynku 7M oraz wypłat kredytów wraz z udziałem własnym (20%)\*. Dane cenowe oraz powierzchniowe za wszystkie okresy zostały zaktualizowane.

Źródło: NBP, REAS, ZBP, GUS.



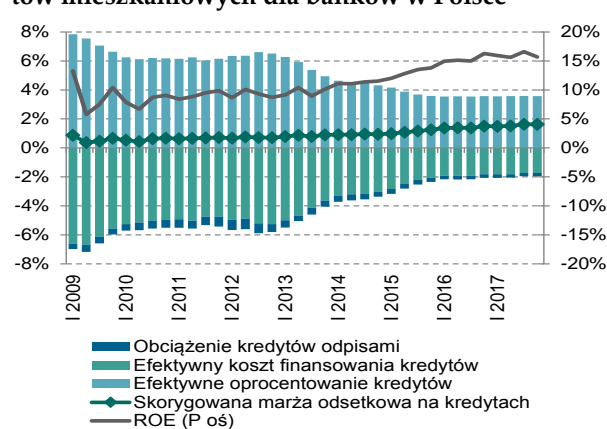
**Wykres 30 Kredyty GD na nieruch. mieszkaniowe i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone**



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.

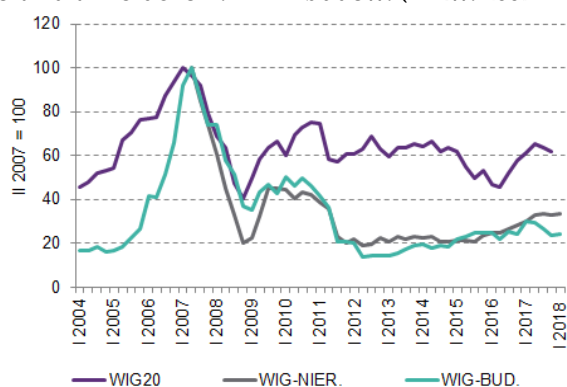
**Wykres 31 Szacunkowa zyskowność złotych kredytów mieszkaniowych dla banków w Polsce**



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

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

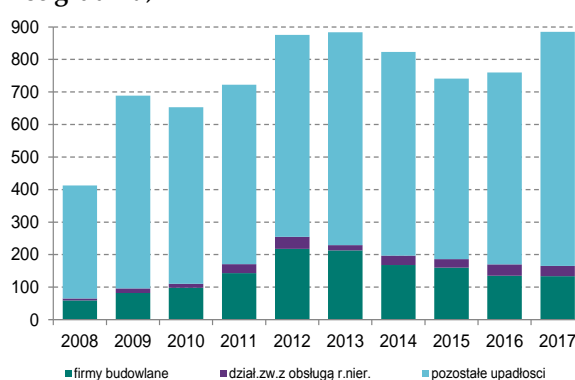
**Wykres 32 Przeskalowane indeksy giełdowe: WIG20 oraz dla nieruchom. i firm budow. (II kw. 2007 = 100)**



Uwaga: dane zostały znormalizowane, II kwartał 2007 r. = 100. WIG deweloperów notowany jest od II kwartału 2007 r.; I 2017 stan na 20 lutego br. Źródło: Giełda Papierów Wartościowych.

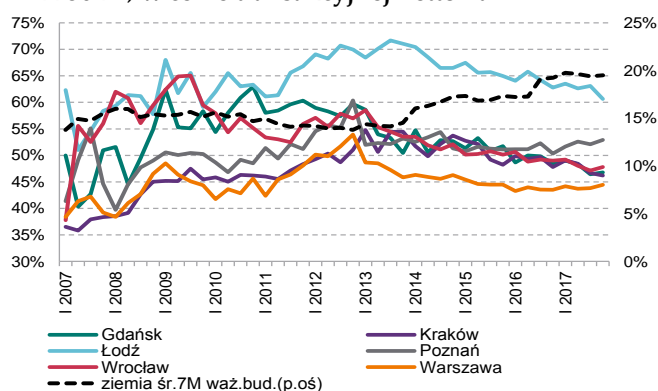
Uwaga do wykresu 33: od 1 stycznia 2016 r. zmianie uległy dotychczasowe przepisy w prawie upadłościowym - wprowadzono nowe prawo restrukturyzacyjne. Głównym celem postępowania restrukturyzacyjnego, oprócz zaspokojenia wierzycieli, jest uniknięcie ogłoszenia upadłości dłużnika przez umożliwienie mu restrukturyzacji 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 restrukturyzacyjnemu podlegają zarówno firmy niewypłacalne, jak i zagrożone niewypłacalnością, w związku z tym nowe statystyki pokazują nie tylko liczbę bankructw, ale także firm zagrożonych bankrutem. Wcześniej obowiązujące prawo umożliwiało ogłoszenie upadłości układowej tylko wobec firmy faktycznie niewypłacalnej.

**Wykres 33 Liczba upadłości w branżach (stan na koniec grudnia)**



Uwaga: podział wg pierwszego wpisu w KRS. Źródło: Coface Poland.

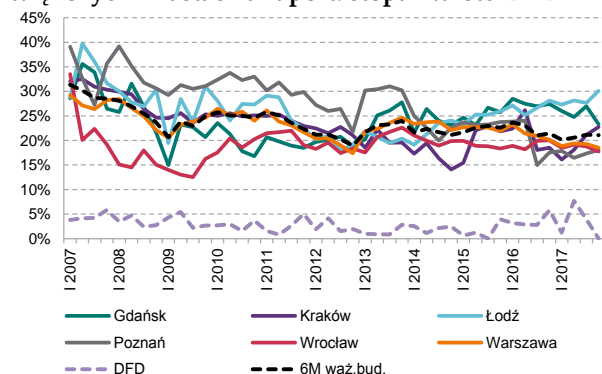
**Wykres 34 Szac. udział kosztów bezpośrednich budowy mkw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302<sup>32</sup>) w cenie transakcyjnej netto na RP**



Uwaga do wykresu 35: 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. \*/DFD – stopa zwrotu przeciętnej Dużej Firmy Deweloperskiej (wg GUS zatrudnienie =>50 osób).

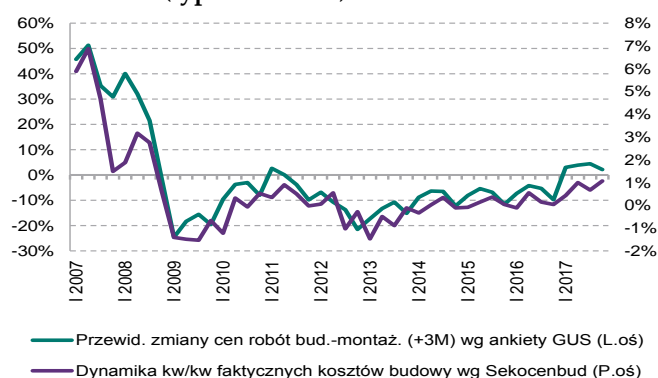
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

**Wykres 35 Szac. stopa zwrotu z kapitału własnego z projektów inwestycyjnych (typ 1122-302<sup>32</sup>) w największych miastach a raport. stopa zwrotu DFD\***



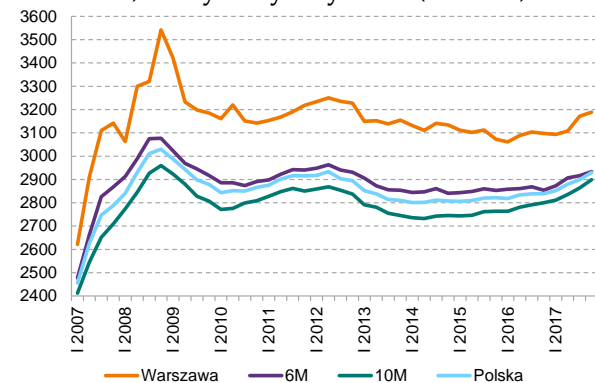
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, GUS (F01).

**Wykres 36 Przewidywane zmiany cen robót bud.-mont. (+3M) oraz dynamika kosztów budowy pow. użytkowej bud. mieszk. (typ 1122-302<sup>32</sup>)**



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

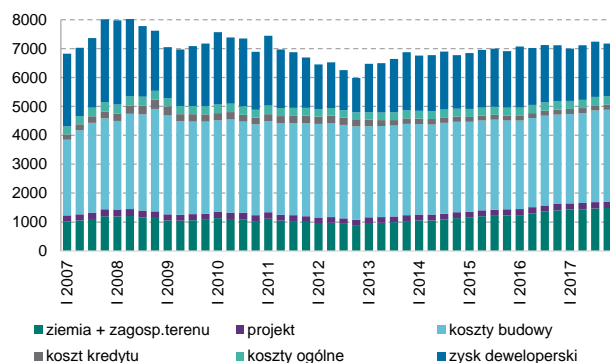
**Wykres 37 Przeciętny koszt budowy mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302<sup>32</sup>) na wybranych rynkach (zł/mkw.)**



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

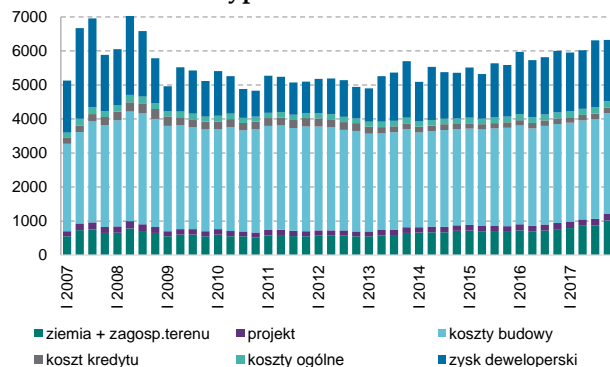
<sup>32</sup> Połowa budynku (typ 1122-302) monitorowana przez NBP od II połowy 2016 r. na podstawie danych Sekocenbud: budynek przeciętny mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem; technologia budowy: łąwy fundamentowe, ściany konstrukcyjne i stropy – żelbetowe monolityczne, ściany osłonowe murowane z pustaków MAX; zmiana typu analizowanego budynku wiąże się z zamknięciem kosztorysowania obiektu 1121. Zachowano założenia analityczne z budynku 1121.

**Wykres 38 Warszawa – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302<sup>32/</sup>) dla konsum.**



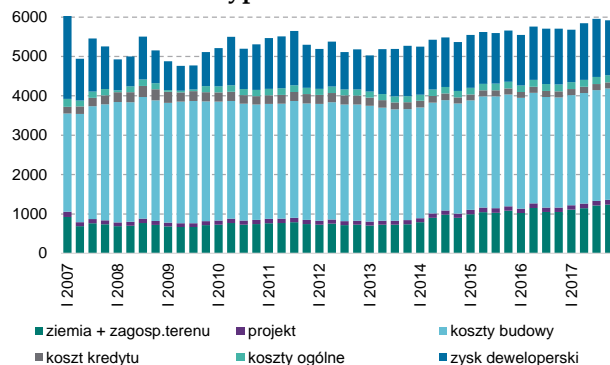
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

**Wykres 40 Gdańsk – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302<sup>32/</sup>) dla konsum.**



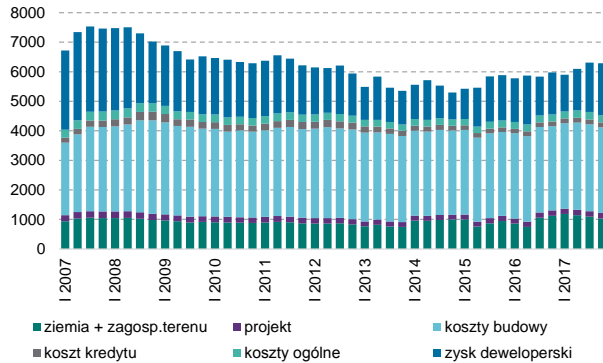
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

**Wykres 42 Wrocław – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302<sup>32/</sup>) dla konsum.**



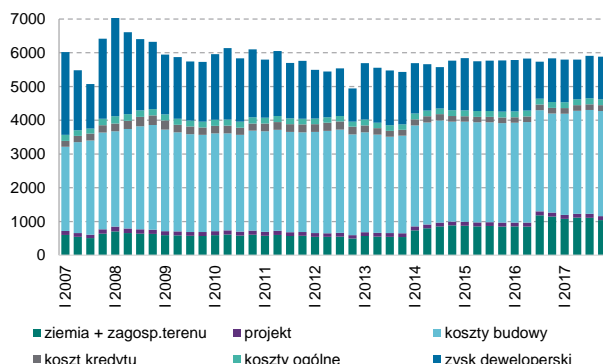
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

**Wykres 39 Kraków - szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302<sup>32/</sup>) dla konsum.**



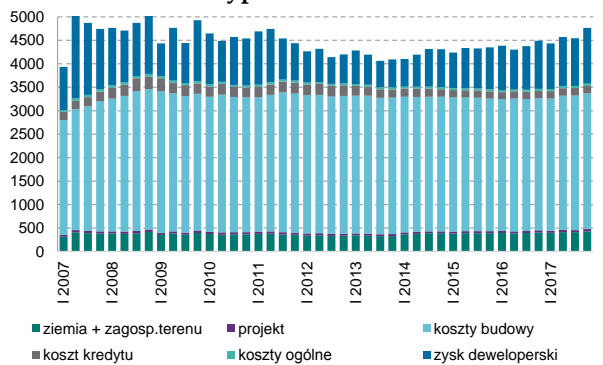
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

**Wykres 41 Poznań – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302<sup>32/</sup>) dla konsum.**



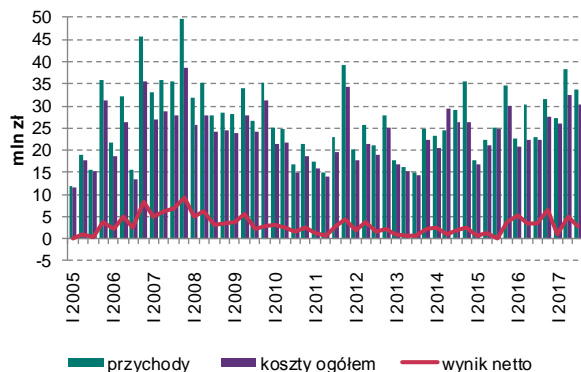
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

**Wykres 43 Łódź – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302<sup>32/</sup>) dla konsum.**

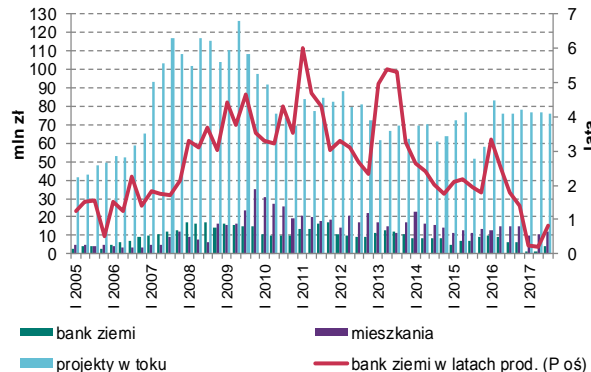


Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 44 Wskaźniki ekonomiczne przec. DFD



Wykres 45 Sytuacja przec. DFD

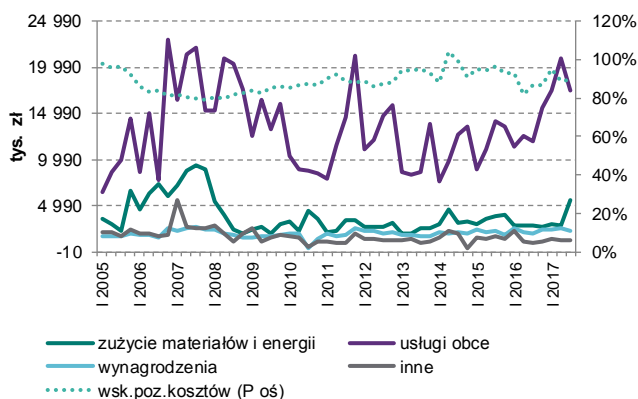


Uwaga do wykresów 44-47: DFD – duża firma deweloperska wg GUS zatrudnia powyżej 50 osób.

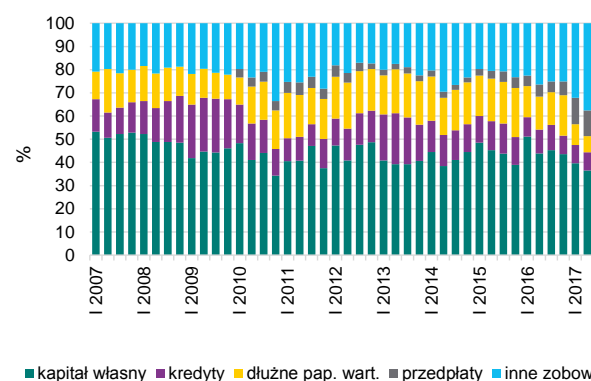
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 46 Koszty przeciętnej DFD



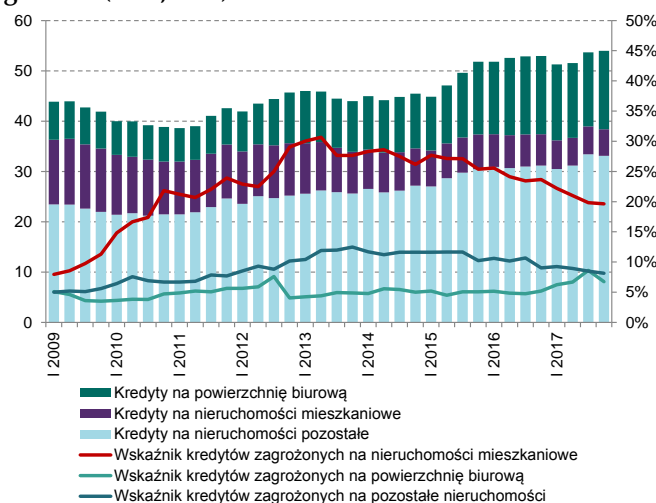
Wykres 47 Struktura pasywów DFD



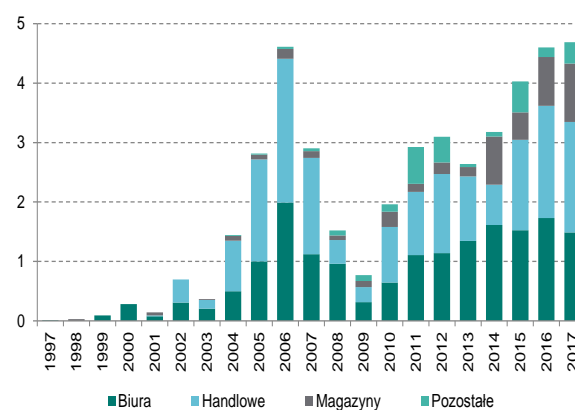
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 48 Kredyty przedsiębiorstw na nieruchomości (w mld zł, L.oś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (w %, P.oś)



Wykres 49 Wartość transakcji inwestycyjnych (w mld euro)



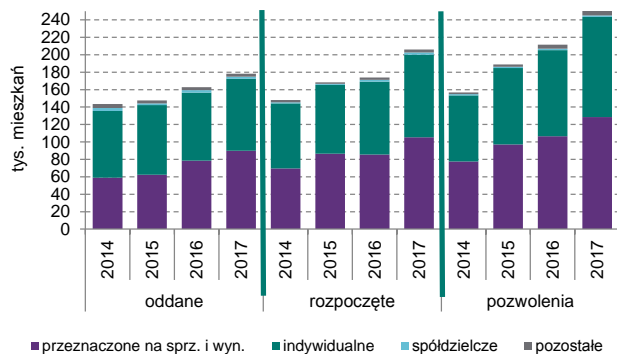
Uwaga: dane bez BGK.

Źródło: NBP.

Źródło: Comparables.pl.

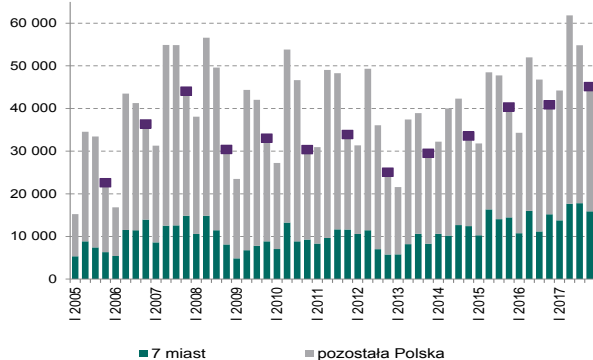
## 5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w wybranych miastach w Polsce

**Wykres 50 Struktura inwestorów w bud. mieszk. w Polsce w latach 2014–2017**



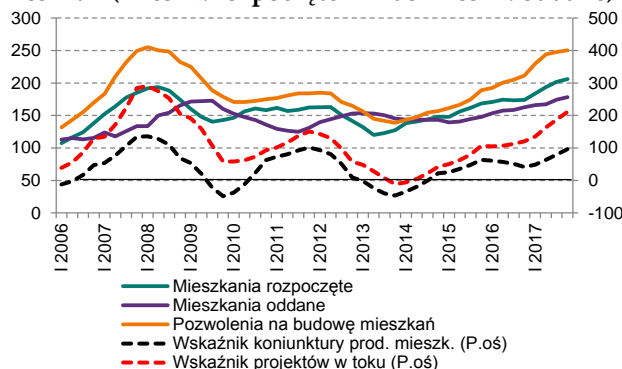
Źródło: GUS.

**Wykres 52 Mieszkania, których budowę rozpoczęto w Polsce, dane kwartalne**



Źródło: GUS.

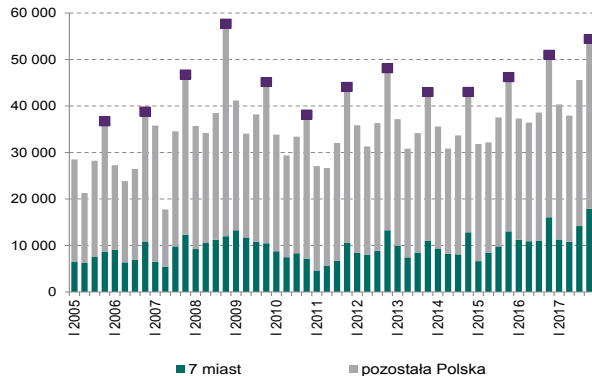
**Wykres 54 Budownictwo mieszkaniowe w Polsce (tys. mieszkań) oraz wskaźnik koniunktury produkcji mieszkań (mieszk. rozpoczęte minus mieszk. oddane)**



Uwaga: wartości kroczące za ostatnie cztery kwartały.

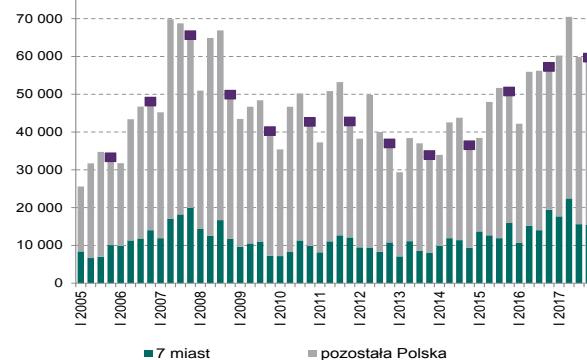
Źródło: NBP na podstawie PABB i GUS.

**Wykres 51 Mieszkania oddane do użytkowania w Polsce, dane kwartalne**



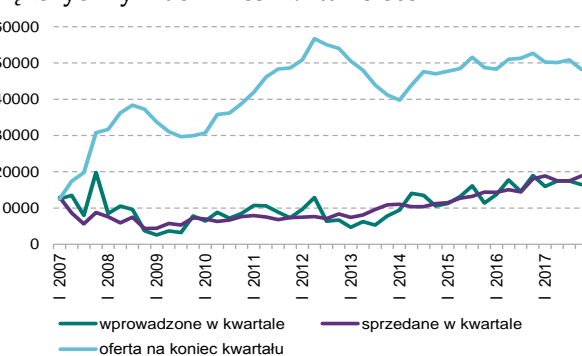
Uwaga do wykresów 51–53: fioletowe punkty zaznaczają wyłącznie czwarte kwartały. Źródło: GUS.

**Wykres 53 Pozwolenia wydane na budowę mieszkań w Polsce, dane kwartalne**



Źródło: GUS.

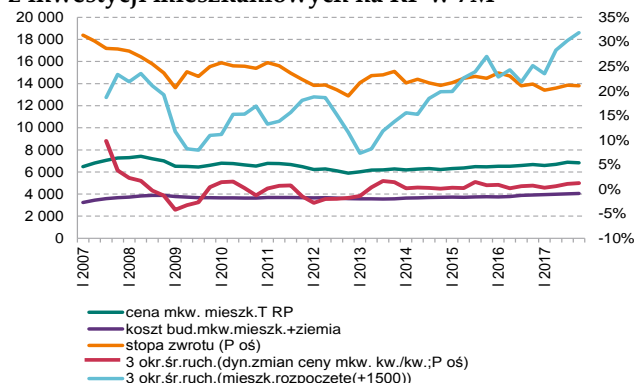
**Wykres 55 Liczba mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w 6 największych rynkach mieszk.\* w Polsce**



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

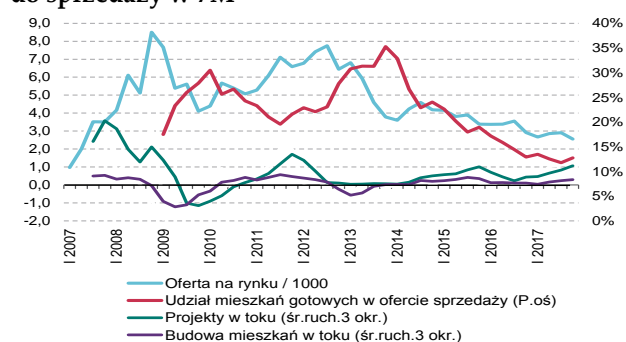
Źródło: REAS.

**Wykres 56** Podaż mieszkań i szacowana stopa zwrotu z inwestycji mieszkaniowych na RP w 7M



Źródło: NBP, GUS, REAS, Sekocenbud.

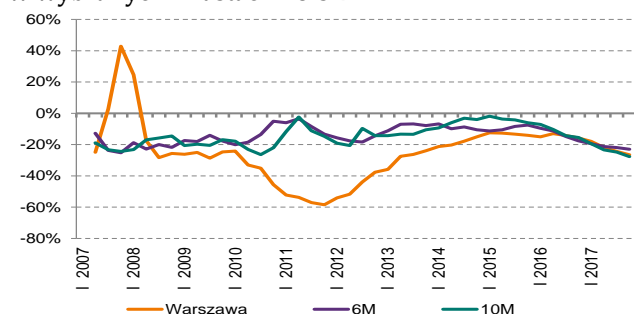
**Wykres 57** Projekty mieszkaniowe i budowa mieszkań w toku oraz oferta gotowych mieszkań w relacji do sprzedaży w 7M



Uwaga: Projekty budowy mieszkań w toku=pozwolenia na budowę mieszkań minus mieszkania oddane; Budowa mieszkań w toku=mieszkania, których budowę rozpoczęto minus mieszkania oddane; Wielkości podzielone przez sprzedaż w danym okresie.

Źródło: NBP na podstawie GUS.

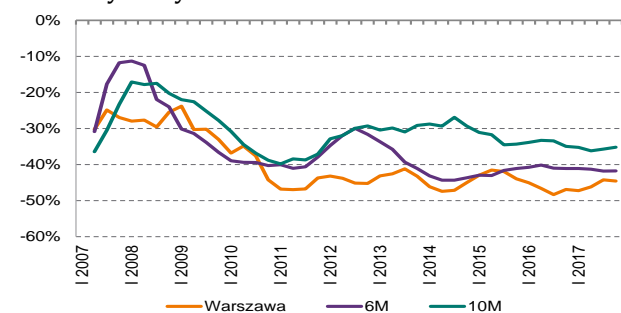
**Wykres 58** Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu\* względem powierzchni ≤ 50 mkw., RP w wybranych miastach Polski



Uwaga: wykres 58 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 59 jest analogiczny dla powierzchni pow. 50 mkw., wykresy 60-61 są analogiczne, tylko dla RW.

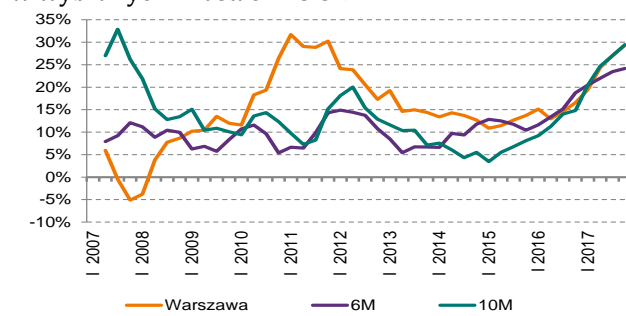
Źródło: NBP.

**Wykres 60** Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu\* względem powierzchni ≤ 50 mkw., RW w wybranych miastach Polski



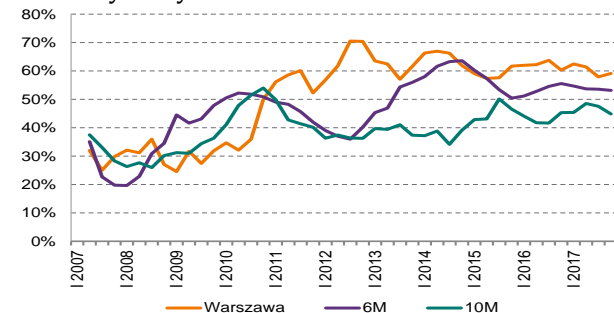
Źródło: NBP.

**Wykres 59** Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu\* względem powierzchni >50 mkw., RP w wybranych miastach Polski



Źródło: NBP.

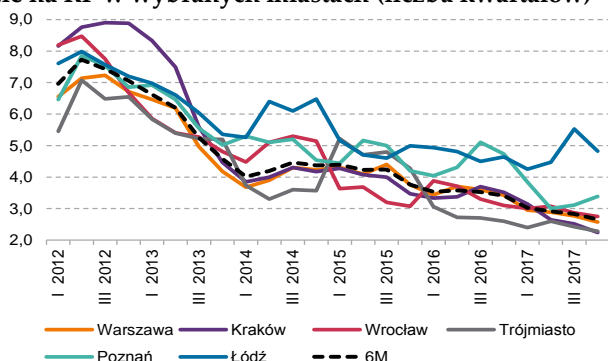
**Wykres 61** Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu\* względem powierzchni >50 mkw., RW w wybranych miastach Polski



Źródło: NBP.



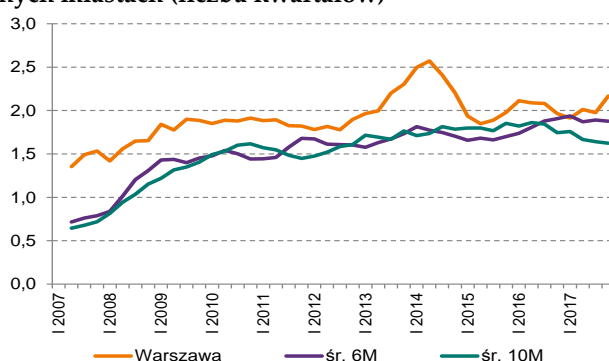
**Wykres 62** Czas wyprzedaży mieszk. będących w ofercie na RP w wybranych miastach (liczba kwartałów)



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

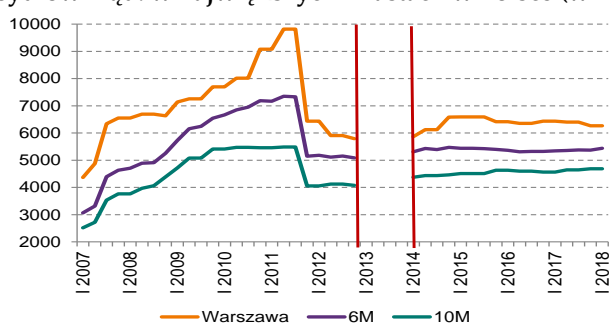


Uwaga: rzeczywisty czas sprzedaży mieszkań uśredniony z czterech ostatnich kwartałów; dane nieporównywalne z wykresem 62. Czas sprzedaży mieszkań na wtórnych rynkach nieruchomości uwzględnia tylko transakcje zakończone sprzedażą. Dane te są zaniżone, gdyż nie zawierają ofert wprowadzonych i jeszcze nie sprzedanych.

Źródło: NBP.

## 6. Polityka mieszkaniowa

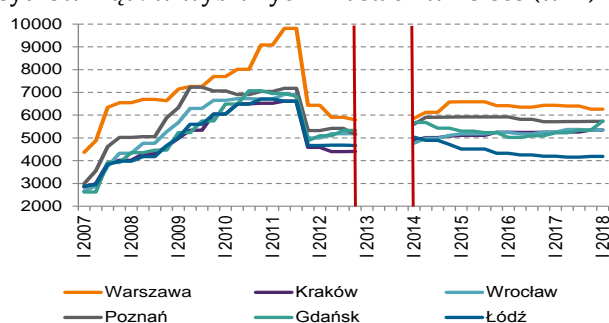
**Wykres 64** Limity maks. cen mkw. na RP w prog. subsydiów rząd. w największych miastach w Polsce (w zł)



Uwaga do wykresów 64-69: czerwone linie oddzielają okres bez rządowych programów wspierania nabywania mieszkań.

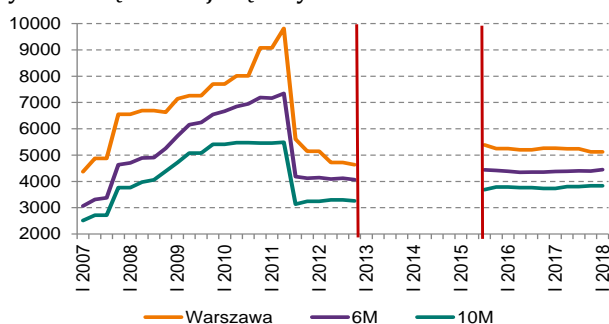
Źródło: BGK.

**Wykres 65** Limity maks. cen mkw. na RP w prog. subsydiów rząd. w wybranych miastach w Polsce (w zł)



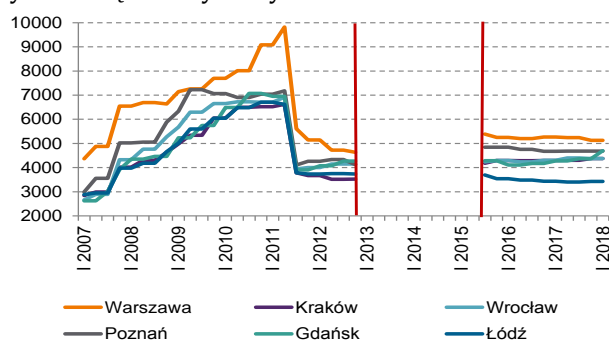
Źródło: BGK.

**Wykres 66** Limity maks. cen mkw. na RW w prog. subsydiów rząd. w największych miastach w Polsce (w zł)



Źródło: BGK.

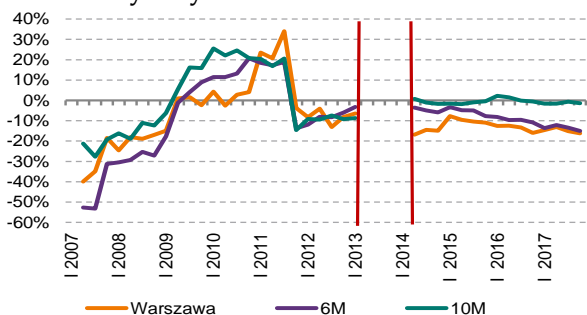
**Wykres 67** Limity maks. cen mkw. na RW w prog. subsydiów rząd. w wybranych miastach w Polsce (w zł)



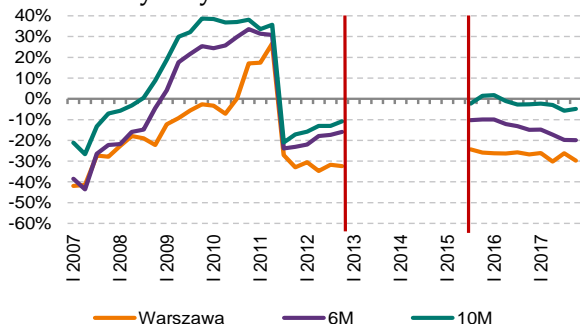
Źródło: BGK.



**Wykres 68** Luka limitu rząd. prog. subsydiów względem mediany ceny trans. mkw. mieszkania na RP



**Wykres 69** Luka limitu rząd. prog. subsydiów względem mediany ceny trans. mkw. mieszkania na RW

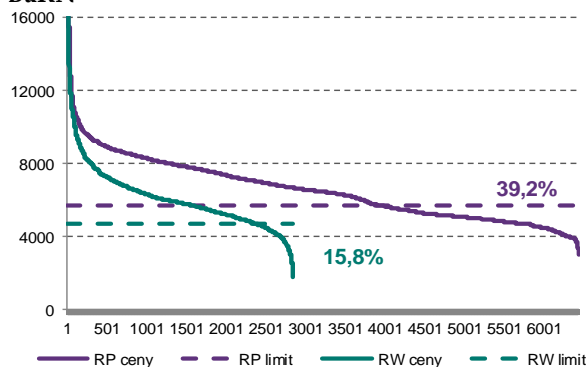


Uwaga do wykresów 68-69: luka liczona jest jako różnica ceny maksymalnej (limitu) w programie RNS/MDM oraz mediany ceny transakcyjnej na RP i RW w relacji do mediany ceny transakcyjnej. Dodatnia różnica oznacza, że program finansuje mieszkania o cenach wyższych od mediany, a ujemnych odwrotnie.

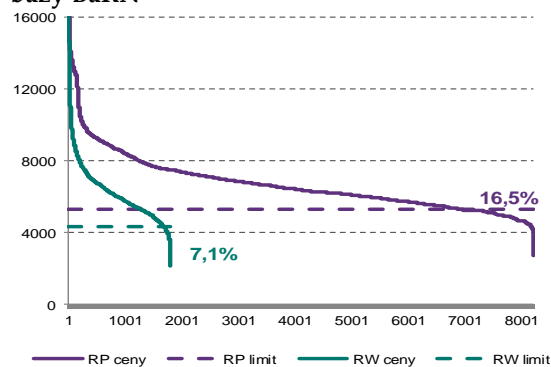
Źródło: NBP, BGK.

Źródło: NBP, BGK.

**Wykres 70** Transakcje mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM\* w Gdańsku wg bazy BaRN



**Wykres 71** Transakcje mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM w Krakowie wg bazy BaRN

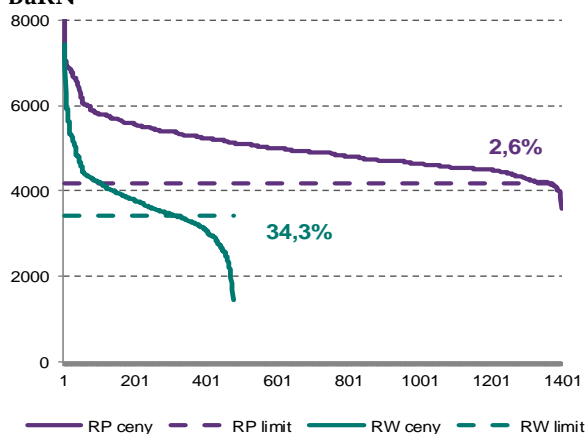


\*Uwaga do wykresów 70-75: udziały mieszkań na RP i RW objętych limitami programu MDM w I kwartale 2018 r. obliczono na podstawie transakcji mieszkaniami o powierzchni mniejszej niż 75 mkw. zawartych w okresie I – IV kw. 2017. wg bazy BaRN.

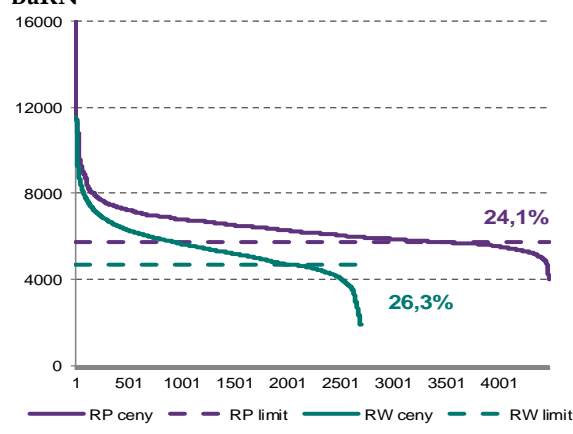
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

**Wykres 72** Transakcje mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM w Łodzi wg bazy BaRN



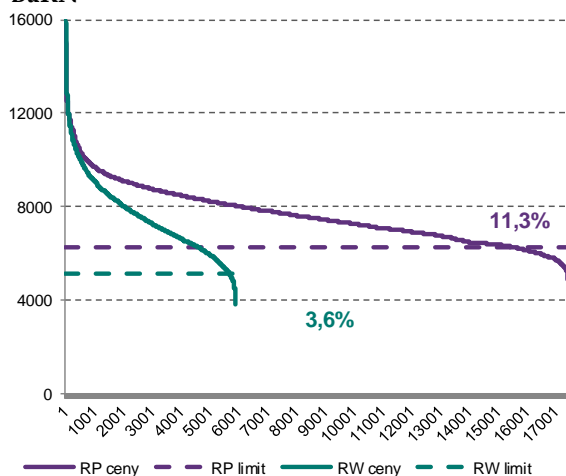
**Wykres 73** Transakcje mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM w Poznaniu wg bazy BaRN



Źródło: NBP.

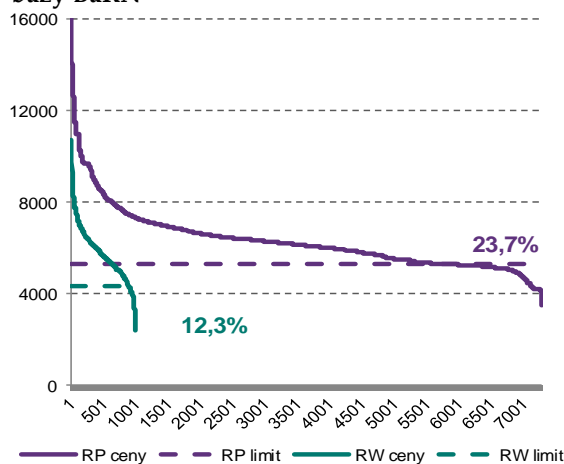
Źródło: NBP.

**Wykres 74** Transakcje mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM w Warszawie wg bazy BaRN



Źródło: NBP.

**Wykres 75** 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 IV kwartale 2017 r. wg bazy BaRN

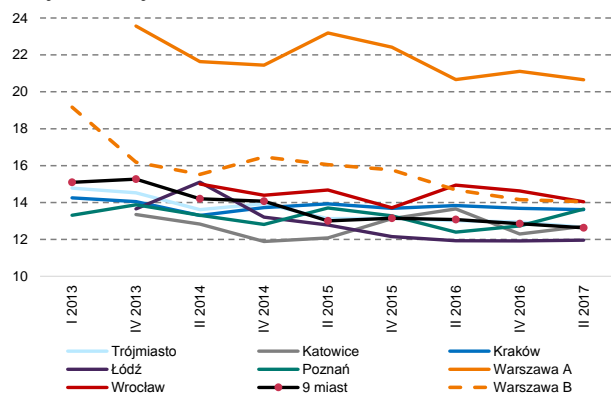
	RP		RW	
	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 mkw.	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 mkw. spełniających limity cen MDM	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 mkw.	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 mkw. spełniających limity cen MDM
Białystok	96,2%	41,1%	97,0%	32,4%
Bydgoszcz	90,6%	46,9%	94,2%	56,0%
Gdańsk	93,2%	36,7%	87,3%	13,8%
Katowice	92,4%	26,6%	94,2%	63,1%
Kielce	93,6%	75,5%	97,6%	77,3%
Kraków	93,8%	15,5%	94,0%	6,8%
Lublin	93,2%	25,2%	94,3%	14,8%
Łódź	91,8%	2,3%	90,9%	31,5%
Olsztyn	97,6%	58,0%	93,5%	49,1%
Opole	96,4%	10,3%	91,4%	15,6%
Poznań	94,1%	22,6%	92,3%	24,8%
Rzeszów	94,5%	36,8%	94,4%	11,0%
Szczecin	93,2%	26,0%	86,1%	25,6%
Warszawa	89,3%	10,0%	90,3%	3,5%
Wrocław	94,1%	20,0%	86,7%	10,8%
Zielona Góra	92,7%	92,5%	96,2%	71,8%

Uwaga do tabeli 2: udziały mieszkań będących w ofercie na RP i RW objętych limitami programu MDM obliczono na podstawie transakcji mieszkaniami z bazy BaRN, które zawarto w okresie I – IV kw. 2017 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 i ceny transakcyjne nieruchomości komercyjnych

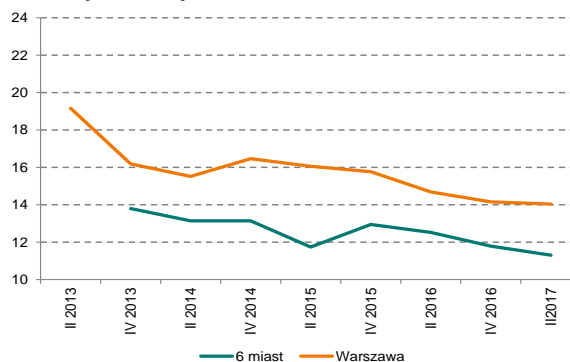
**Wykres 76 Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy A (średnie w euro/mkw./m-c)**



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

Źródło: NBP.

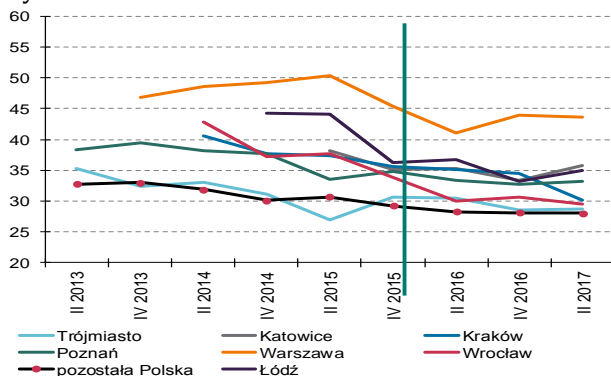
**Wykres 77 Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy B (średnie w euro/mkw./m-c)**



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

Źródło: NBP.

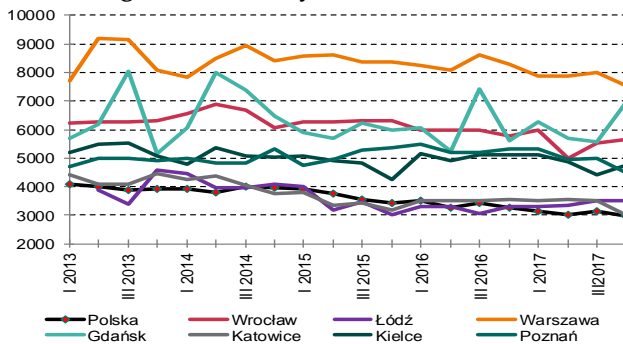
**Wykres 78 Czynsze transakcyjne wynajmu powierzchni w centrach handlowych (galeriach handlowych) o wielkości 100-500 mkw. (euro/mkw./m-c)**



Uwaga do wykresu 78: począwszy od IV kw. 2015 r. liczba zbieranych rekordów oraz respondentów znacznie wzrosła, przez co zmieniła się analizowana próba. Analizowane są czynsze dla centrów handlowych zlokalizowanych w ekonomicznie istotnych częściach miasta.

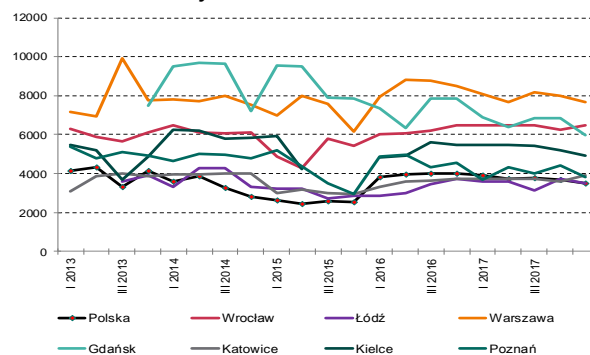
Źródło: NBP.

**Wykres 79 Mediana ceny ofertowej sprzedaży małych lokali usługowo-handlowych na RW (zł/mkw.)**



Źródło: PONT, opracowanie NBP.

**Wykres 80 Mediana ceny ofertowej sprzedaży małych lokali biurowych na RW (zł/mkw.)**



Źródło: PONT, opracowanie NBP.

**Tabela 3 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Gdańsku**

wyszczególnienie	IV kwartał 2016 r.		I kwartał 2017 r.		II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.		IV kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 550	6 481	6 462	6 430	6 775	6 501	7 329	6 816	7 371	6 829
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,2	103,1	98,7	99,2	104,9	101,1	108,2	104,9	100,6	100,2
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	100,9	107,5	97,4	99,7	102,9	105,1	112,1	108,5	112,5	105,4
liczba mieszkań według przedziałów:	3 517	1 647	3 600	1 951	4 211	1 655	3 656	1 669	3 503	1 817
do 4 000 zł/mkw.	41	50	45	58	28	61	23	14	8	7
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 535	649	1 609	853	1 572	691	1 284	535	1 122	688
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 298	684	1 385	699	1 446	604	1 105	715	1 285	640
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	493	215	431	257	1 054	231	924	366	780	449
powyżej 10 001 zł/mkw.	150	49	130	84	111	68	320	39	308	33
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 517	1 647	3 600	1 951	4 211	1 655	3 656	1 669	3 503	1 817
do 40 mkw.	487	480	610	536	828	444	584	511	491	500
od 40,1 do 60 mkw.	1649	799	1702	917	1865	784	1650	756	1485	889
od 60,1 do 80 mkw.	1105	308	1075	387	1243	345	1151	326	1243	363
powyżej 80,1 mkw.	276	60	213	111	275	82	271	76	284	65
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 550	6 481	6 462	6 430	6 775	6 501	7 329	6 816	7 371	6 829
do 40 mkw.	6 715	6 747	6 954	6 509	7 301	6 798	7 587	6 909	7 524	6 882
od 40,1 do 60 mkw.	6 331	6 371	6 232	6 334	6 583	6 441	7 019	6 751	7 030	6 752
od 60,1 do 80 mkw.	6 505	6 163	6 326	6 368	6 518	6 186	7 102	6 674	7 179	6 742
powyżej 80,1 mkw.	7 740	7 457	7 572	7 062	7 660	6 787	9 627	7 450	9 731	7 977
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	1,1%	x	0,5%	x	4,2%	x	7,5%	x	7,9%	x
do 40 mkw.	-0,5%	x	6,8%	x	7,4%	x	9,8%	x	9,3%	x
od 40,1 do 60 mkw.	-0,6%	x	-1,6%	x	2,2%	x	4,0%	x	4,1%	x
od 60,1 do 80 mkw.	5,6%	x	-0,7%	x	5,4%	x	6,4%	x	6,5%	x
powyżej 80,1 mkw.	3,8%	x	7,2%	x	12,9%	x	29,2%	x	22,0%	x

Źródło: NBP.

**Tabela 4 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Gdańsku**

wyszczególnienie	IV kwartał 2016 r.		I kwartał 2017 r.		II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.		IV kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 455	5 610	6 566	5 778	6 970	6 030	7 035	6 065	7 345	6 337
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	103,7	101,0	101,7	103,0	106,2	104,4	100,9	100,6	104,4	104,5
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	105,3	103,1	106,0	107,7	110,3	109,2	113,0	109,2	113,8	113,0
liczba mieszkań według przedziałów:	1 719	929	1 308	628	1 207	747	1 098	968	1 182	899
do 4 000 zł/mkw.	90	88	77	67	44	53	41	65	30	39
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	867	574	640	338	502	391	438	476	378	407
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	487	195	363	166	408	218	367	330	466	337
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	139	38	112	36	116	57	108	66	125	73
powyżej 10 001 zł/mkw.	136	34	116	21	137	28	144	31	183	43
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 719	929	1 308	628	1 207	747	1 098	968	1 182	899
do 40 mkw.	274	234	204	151	167	184	153	223	164	203
od 40,1 do 60 mkw.	543	414	432	253	404	342	378	421	460	398
od 60,1 do 80 mkw.	546	212	383	155	353	179	335	210	324	203
powyżej 80,1 mkw.	356	69	289	69	283	42	232	114	234	95
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 455	5 610	6 566	5 778	6 970	6 030	7 035	6 065	7 345	6 337
do 40 mkw.	6 879	6 298	6 995	6 244	7 629	6 642	7 494	6 637	8 011	7 037
od 40,1 do 60 mkw.	6 454	5 436	6 523	5 829	6 929	5 943	7 142	6 063	7 469	6 301
od 60,1 do 80 mkw.	6 355	5 160	6 438	5 332	6 876	5 762	6 937	5 619	7 223	5 814
powyżej 80,1 mkw.	6 285	5 699	6 496	5 579	6 755	5 209	6 700	5 778	6 805	6 111
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	15,1%	x	13,6%	x	15,6%	x	16,0%	x	15,9%	x
do 40 mkw.	9,2%	x	12,0%	x	14,9%	x	12,9%	x	13,8%	x
od 40,1 do 60 mkw.	18,7%	x	11,9%	x	16,6%	x	17,8%	x	18,5%	x
od 60,1 do 80 mkw.	23,2%	x	20,7%	x	19,3%	x	23,5%	x	24,2%	x
powyżej 80,1 mkw.	10,3%	x	16,4%	x	29,7%	x	16,0%	x	11,4%	x

Źródło: NBP.

**Tabela 5 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Krakowie**

wyszczególnienie	IV kwartał 2016 r.		I kwartał 2017 r.		II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.		IV kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 711	6 451	6 619	6 373	6 746	6 583	6 931	6 810	6 974	6 791
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,8	102,4	98,6	98,8	101,9	103,3	102,7	103,4	100,6	99,7
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	102,9	101,5	101,5	102,1	101,1	103,8	106,2	108,1	103,9	105,3
liczba mieszkań według przedziałów:	6 236	2 156	7 194	2 269	6 210	2 225	5 916	1 689	5 582	2 075
do 4 000 zł/mkw.	8	2	12	2	11	4	7	2	6	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	2 233	779	2 193	1 000	1 741	815	1 536	530	1 386	678
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	3 053	1 180	4 094	1 018	3 508	1 063	3 359	860	3 138	1 070
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	761	156	796	226	844	311	821	269	874	278
powyżej 10 001 zł/mkw.	181	39	99	23	106	32	193	28	178	49
liczba mieszkań ogółem, w tym:	6 236	2 156	7 194	2 269	6 210	2 225	5 916	1 689	5 582	2 075
do 40 mkw.	1 116	676	1 161	673	938	619	1 126	513	960	533
od 40,1 do 60 mkw.	3 452	1 038	4 083	1 171	3 480	1 177	3 312	857	3 183	1 126
od 60,1 do 80 mkw.	1 219	356	1 518	329	1 370	342	1 125	245	1 124	332
powyżej 80,1 mkw.	449	86	432	96	422	87	353	74	315	84
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 711	6 451	6 619	6 373	6 746	6 583	6 931	6 810	6 974	6 791
do 40 mkw.	6 923	6 554	6 888	6 605	7 166	6 883	7 600	7 263	7 545	7 212
od 40,1 do 60 mkw.	6 470	6 224	6 430	6 170	6 513	6 405	6 630	6 472	6 766	6 552
od 60,1 do 80 mkw.	6 838	6 560	6 672	6 412	6 821	6 505	6 884	6 902	6 985	6 697
powyżej 80,1 mkw.	7 685	7 922	7 502	7 084	7 491	7 177	7 782	7 287	7 291	7 685
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,0%	x	3,9%	x	2,5%	x	1,8%	x	2,7%	x
do 40 mkw.	5,6%	x	4,3%	x	4,1%	x	4,6%	x	4,6%	x
od 40,1 do 60 mkw.	4,0%	x	4,2%	x	1,7%	x	2,4%	x	3,3%	x
od 60,1 do 80 mkw.	4,2%	x	4,1%	x	4,9%	x	-0,3%	x	4,3%	x
powyżej 80,1 mkw.	-3,0%	x	5,9%	x	4,4%	x	6,8%	x	-5,1%	x

Źródło: NBP.

**Tabela 6 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Krakowie**

wyszczególnienie	IV kwartał 2016 r.		I kwartał 2017 r.		II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.		IV kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 910	5 951	6 859	5 979	6 992	6 038	7 205	6 347	7 593	6 276
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,1	102,3	99,3	100,5	101,9	101,0	103,0	105,1	105,4	98,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	101,7	100,2	100,5	101,6	103,5	105,2	105,4	109,1	109,9	105,5
liczba mieszkań według przedziałów:	1 464	391	1 160	452	1 301	486	766	475	1 505	402
do 4 000 zł/mkw.	4	6	3	11	3	5	0	0	1	12
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	493	216	390	243	399	263	214	222	341	186
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	677	143	553	168	631	176	350	200	700	157
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	200	19	155	26	192	36	145	40	287	36
powyżej 10 001 zł/mkw.	90	7	59	4	76	6	57	13	176	11
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 464	391	1 160	452	1 301	486	766	475	1 505	402
do 40 mkw.	277	156	217	177	266	183	155	187	305	164
od 40,1 do 60 mkw.	608	180	511	195	559	213	302	215	591	159
od 60,1 do 80 mkw.	365	44	278	59	304	65	214	59	380	69
powyżej 80,1 mkw.	214	11	154	21	172	25	95	14	229	10
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 910	5 951	6 859	5 979	6 992	6 038	7 205	6 347	7 593	6 276
do 40 mkw.	7 445	6 363	7 480	6 423	7 645	6 384	8 079	6 758	8 837	6 761
od 40,1 do 60 mkw.	6 737	5 722	6 709	5 739	6 799	5 788	6 824	6 123	7 173	5 905
od 60,1 do 80 mkw.	6 759	5 455	6 742	5 642	6 781	5 776	7 020	6 006	7 229	6 112
powyżej 80,1 mkw.	6 970	5 845	6 694	5 421	6 987	6 314	7 405	5 759	7 626	5 348
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	16,1%	x	14,7%	x	15,8%	x	13,5%	x	21,0%	x
do 40 mkw.	17,0%	x	16,5%	x	19,8%	x	19,6%	x	30,7%	x
od 40,1 do 60 mkw.	17,7%	x	16,9%	x	17,5%	x	11,5%	x	21,5%	x
od 60,1 do 80 mkw.	23,9%	x	19,5%	x	17,4%	x	16,9%	x	18,3%	x
powyżej 80,1 mkw.	19,2%	x	23,5%	x	10,7%	x	28,6%	x	42,6%	x

Źródło: NBP.

**Tabela 7 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Łodzi**

wyszczególnienie	IV kwartał 2016 r.		I kwartał 2017 r.		II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.		IV kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 110	4 850	4 943	4 792	5 180	4 940	5 147	4 911	5 332	5 148
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	104,3	102,6	96,7	98,8	104,8	103,1	104,1	102,5	102,9	104,2
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	105,8	103,3	103,6	101,1	105,8	106,3	105,2	105,7	108,8	108,9
liczba mieszkań według przedziałów:	1 794	233	1 138	316	1 394	237	1 881	352	2 015	435
do 4 000 zł/mkw.	1	4	3	4	2	0	1	3	0	3
od 4 001 do 4 500 zł/mkw.	170	66	151	77	141	43	104	50	67	31
od 4 501 do 5 000 zł/mkw.	742	83	509	127	418	95	709	186	477	162
od 5 001 do 5 500 zł/mkw.	543	50	310	91	467	63	648	69	862	135
od 5 501 do 6 000 zł/mkw.	214	21	140	15	257	31	302	25	339	62
powyżej 6 001 zł/mkw.	124	9	25	2	109	5	117	19	270	42
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 794	233	1 138	316	1 394	237	1 881	352	2 015	435
do 40 mkw.	158	38	87	38	143	51	189	82	228	126
od 40,1 do 60 mkw.	830	109	508	174	658	118	839	175	904	211
od 60,1 do 80 mkw.	641	73	404	83	459	50	676	82	699	78
powyżej 80,1 mkw.	165	13	139	21	134	18	177	13	184	20
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	5 110	4 850	4 943	4 792	5 180	4 940	5 147	4 911	5 332	5 148
do 40 mkw.	5 042	4 934	4 942	4 851	5 284	5 069	5 304	4 853	5 602	5 250
od 40,1 do 60 mkw.	5 107	4 789	4 942	4 780	5 189	4 884	5 135	4 938	5 354	5 152
od 60,1 do 80 mkw.	5 089	4 935	4 914	4 791	5 142	4 829	5 102	4 875	5 232	5 006
powyżej 80,1 mkw.	5 271	4 640	5 028	4 782	5 157	5 248	5 208	5 130	5 266	5 011
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	5,4%	x	3,2%	x	4,9%	x	4,8%	x	3,6%	x
do 40 mkw.	2,2%	x	1,9%	x	4,2%	x	9,3%	x	6,7%	x
od 40,1 do 60 mkw.	6,6%	x	3,4%	x	6,3%	x	4,0%	x	3,9%	x
od 60,1 do 80 mkw.	3,1%	x	2,6%	x	6,5%	x	4,7%	x	4,5%	x
powyżej 80,1 mkw.	13,6%	x	5,1%	x	-1,7%	x	1,5%	x	5,1%	x

Źródło: NBP.

**Tabela 8 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Łodzi**

wyszczególnienie	IV kwartał 2016 r.		I kwartał 2017 r.		II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.		IV kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	4 096	3 417	4 149	3 509	4 203	3 582	4 241	3 762	4 314	3 784
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,5	104,0	101,3	102,7	102,6	104,8	103,5	110,1	104,0	107,8
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	106,4	102,3	105,3	107,1	106,7	109,3	107,7	114,8	107,6	113,1
liczba mieszkań według przedziałów:	1 006	95	932	127	842	131	829	123	629	144
do 3 000 zł/mkw.	115	27	107	30	84	27	68	18	44	19
od 3 001 do 3 500 zł/mkw.	174	28	141	46	109	33	116	21	79	28
od 3 501 do 4 000 zł/mkw.	251	22	226	28	210	38	202	38	152	47
od 4 001 do 4 500 zł/mkw.	198	12	196	13	177	20	188	31	142	31
od 4 500 do 5 000 zł/mkw.	119	0	114	3	111	4	97	8	94	6
powyżej 5 001 zł/mkw.	149	6	148	7	151	9	158	7	118	13
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 006	95	932	127	842	131	829	123	629	144
do 40 mkw.	170	27	149	40	123	39	122	45	91	48
od 40,1 do 60 mkw.	386	44	332	64	313	65	282	56	223	59
od 60,1 do 80 mkw.	207	12	201	16	167	15	190	14	140	23
powyżej 80,1 mkw.	243	12	250	7	239	12	235	8	175	14
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	4 096	3 417	4 149	3 509	4 203	3 588	4 241	3 762	4 314	3 784
do 40 mkw.	3 939	3 539	4 121	3 546	4 067	3 594	4 118	3 900	3 988	4 087
od 40,1 do 60 mkw.	4 087	3 496	4 077	3 581	4 138	3 607	4 252	3 868	4 434	3 688
od 60,1 do 80 mkw.	4 232	3 375	4 296	3 501	4 403	3 809	4 246	3 108	4 347	3 596
powyżej 80,1 mkw.	4 106	2 892	4 144	2 653	4 220	3 193	4 289	3 393	4 305	3 458
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	19,9%	x	18,2%	x	17,3%	x	12,7%	x	14,0%	x
do 40 mkw.	11,3%	x	16,2%	x	13,2%	x	5,6%	x	-2,4%	x
od 40,1 do 60 mkw.	16,9%	x	13,8%	x	14,7%	x	9,9%	x	20,3%	x
od 60,1 do 80 mkw.	25,4%	x	22,7%	x	15,6%	x	36,6%	x	20,9%	x
powyżej 80,1 mkw.	42,0%	x	56,2%	x	32,2%	x	26,4%	x	24,5%	x

Źródło: NBP.

**Tabela 9 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Poznaniu**

wyszczególnienie	IV kwartał 2016 r.		I kwartał 2017 r.		II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.		IV kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 403	6 304	6 429	6 262	6 435	6 260	6 479	6 381	6 551	6 352
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,2	101,8	100,4	99,3	100,1	100,0	100,7	101,9	101,1	99,5
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	98,3	101,1	100,1	100,3	99,6	99,4	100,4	103,0	102,3	100,8
liczba mieszkań według przedziałów:	4 462	1 236	4 415	1 143	4 332	1 369	3 977	1 073	3 632	1 220
do 4 000 zł/mkw.	2		11	1	11	1	8	4	9	3
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 560	566	1 550	547	1 527	622	1 250	398	1 075	504
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 654	616	2 588	553	2 567	716	2 512	629	2 259	653
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	192	48	222	38	185	26	178	38	257	41
powyżej 10 001 zł/mkw.	54	6	44	4	42	4	29	4	32	19
liczba mieszkań ogółem, w tym:	4 462	1 236	4 415	1 143	4 332	1 369	3 977	1 073	3 632	1 220
do 40 mkw.	799	391	663	332	648	324	578	242	517	301
od 40,1 do 60 mkw.	2475	568	2521	584	2539	753	2329	583	2103	697
od 60,1 do 80 mkw.	936	223	939	182	877	227	832	193	779	178
powyżej 80,1 mkw.	252	54	292	45	268	65	238	55	233	44
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 403	6 304	6 429	6 263	6 435	6 260	6 479	6 379	6 551	6 352
do 40 mkw.	6 692	6 441	6 700	6 317	6 700	6 484	6 763	6 552	6 725	6 540
od 40,1 do 60 mkw.	6 332	6 258	6 366	6 227	6 379	6 201	6 439	6 323	6 506	6 287
od 60,1 do 80 mkw.	6 306	6 157	6 382	6 225	6 385	6 163	6 376	6 382	6 485	6 368
powyżej 80,1 mkw.	6 536	6 398	6 511	6 488	6 481	6 175	6 548	6 195	6 783	6 022
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	1,6%	x	2,7%	x	2,8%	x	1,5%	x	3,1%	x
do 40 mkw.	3,9%	x	6,1%	x	3,3%	x	3,2%	x	2,8%	x
od 40,1 do 60 mkw.	1,2%	x	2,2%	x	2,9%	x	1,8%	x	3,5%	x
od 60,1 do 80 mkw.	2,4%	x	2,5%	x	3,6%	x	-0,1%	x	1,8%	x
powyżej 80,1 mkw.	2,2%	x	0,4%	x	5,0%	x	5,7%	x	12,6%	x

Źródło: NBP.

**Tabela 10 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Poznaniu**

wyszczególnienie	IV kwartał 2016 r.		I kwartał 2017 r.		II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.		IV kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 123	5 282	5 966	5 154	6 080	5 463	6 052	5 422	6 355	5 416
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,5	100,9	97,4	97,6	101,9	106,0	99,6	99,2	105,0	99,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	106,9	104,4	100,5	101,8	100,6	105,5	99,3	103,5	103,8	102,5
liczba mieszkań według przedziałów:	950	839	651	868	740	872	548	793	458	396
do 4 000 zł/mkw.	38	98	37	109	35	78	39	67	18	24
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	498	559	356	592	402	555	285	520	207	271
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	315	166	191	145	220	215	160	181	165	97
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	77	15	56	20	63	20	51	21	55	4
powyżej 10 001 zł/mkw.	22	1	11	2	20	4	13	4	13	
liczba mieszkań ogółem, w tym:	950	840	651	868	740	872	548	793	458	396
do 40 mkw.	172	252	99	249	113	278	70	235	51	129
od 40,1 do 60 mkw.	348	369	237	373	276	376	187	373	174	179
od 60,1 do 80 mkw.	240	164	169	183	182	169	143	143	110	76
powyżej 80,1 mkw.	190	55	146	63	169	49	148	42	123	12
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6123	5282	5966	5154	6080	5463	6052	5422	6355	5416
do 40 mkw.	6665	5755	6599	5517	6690	5978	6387	6008	6895	5894
od 40,1 do 60 mkw.	6240	5303	6151	5269	6173	5409	6328	5368	6530	5360
od 60,1 do 80 mkw.	5785	4820	5638	4691	5799	4953	5763	4890	6117	4941
powyżej 80,1 mkw.	5843	4345	5615	4376	5821	4727	5826	4431	6097	4117
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	15,9%	x	15,8%	x	11,3%	x	11,6%	x	17,3%	x
do 40 mkw.	15,8%	x	19,6%	x	11,9%	x	6,3%	x	17,0%	x
od 40,1 do 60 mkw.	17,7%	x	16,7%	x	14,1%	x	17,9%	x	21,8%	x
od 60,1 do 80 mkw.	20,0%	x	20,2%	x	17,1%	x	17,9%	x	23,8%	x
powyżej 80,1 mkw.	34,5%	x	28,3%	x	23,1%	x	31,5%	x	48,1%	x

Źródło: NBP.



**Tabela 11 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Warszawie**

wyszczególnienie	IV kwartał 2016		I kwartał 2017		II kwartał 2017		III kwartał 2017		IV kwartał 2017	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 638	7 686	7 707	7 562	7 740	7 683	7 788	7 820	8 020	7 751
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	98,3	99,9	100,9	98,4	100,4	101,6	100,6	101,8	103,0	99,1
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	98,1	103,0	97,8	99,0	101,2	101,3	100,2	101,6	105,0	100,8
liczba mieszkań według przedziałów:	14 567	4 343	12 765	4 490	14 057	4 782	14 288	4 606	13 587	5 455
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	1	0	0	0	0	0	2
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 227	217	1 119	230	1 189	285	888	252	958	393
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	8 872	2 585	7 467	2 827	7 852	2 841	8 251	2 507	7 583	3 008
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	3 692	1 307	3 327	1 283	4 043	1 430	4 290	1 577	3 745	1 731
powyżej 10 001 zł/mkw.	776	234	852	149	973	226	859	270	1 301	321
liczba mieszkań ogółem, w tym:	14 567	4 343	12 765	4 490	14 057	4 782	14 288	4 606	13 587	5 455
do 40 mkw.	2 189	1 101	1 736	1 012	1 769	928	1 708	1 066	1 713	1 288
od 40,1 do 60 mkw.	6 869	1 971	5 853	2 223	6 445	2 467	6 282	2 227	5 978	2 582
od 60,1 do 80 mkw.	3 974	920	3 574	921	4 110	975	4 571	938	4 220	1 148
powyżej 80,1 mkw.	1 535	351	1 602	334	1 733	412	1 727	375	1 676	437
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 638	7 686	7 707	7 562	7 740	7 683	7 788	7 820	8 020	7 751
do 40 mkw.	7 517	7 805	7 539	7 814	7 734	7 643	7 662	8 015	9 290	7 894
od 40,1 do 60 mkw.	7 506	7 569	7 534	7 424	7 603	7 602	7 672	7 687	7 651	7 648
od 60,1 do 80 mkw.	7 620	7 522	7 686	7 372	7 698	7 621	7 784	7 744	7 820	7 584
powyżej 80,1 mkw.	8 449	8 397	8 564	8 241	8 354	8 397	8 349	8 244	8 540	8 374
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	-0,6%	x	1,9%	x	0,7%	x	-0,4%	x	3,5%	x
do 40 mkw.	-3,7%	x	-3,5%	x	1,2%	x	-4,4%	x	17,7%	x
od 40,1 do 60 mkw.	-0,8%	x	1,5%	x	0,0%	x	-0,2%	x	0,0%	x
od 60,1 do 80 mkw.	1,3%	x	4,3%	x	1,0%	x	0,5%	x	3,1%	x
powyżej 80,1 mkw.	0,6%	x	3,9%	x	-0,5%	x	1,3%	x	2,0%	x

Źródło: NBP.

**Tabela 12 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Warszawie**

wyszczególnienie	IV kwartał 2016		I kwartał 2017		II kwartał 2017		III kwartał 2017		IV kwartał 2017	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje
średnia cena (zł/mkw.)	8 709	7 556	8 816	7 429	8 885	7 821	9 009	7 415	9 235	7 576
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,2	103,4	101,2	98,3	100,8	105,3	101,4	94,8	102,5	102,2
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	100,6	102,1	101,8	99,9	101,9	106,3	102,6	101,4	106,0	100,3
liczba mieszkań według przedziałów:	5 949	3 127	5 107	1 358	4 558	2 933	4 764	1 124	3 499	1 138
do 4 000 zł/mkw.	2	29	3	5	2	1	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	468	628	390	289	345	426	335	194	229	180
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 359	1 441	1 933	645	1 617	1 359	1 618	592	1 073	553
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	1 877	708	1 656	296	1 530	822	1 618	263	1 183	315
powyżej 10 001 zł/mkw.	1 243	321	1 125	123	1 064	325	1 193	75	1 014	90
liczba mieszkań ogółem, w tym:	5 949	3 127	5 107	1 358	4 558	2 933	4 764	1 124	3 499	1 138
do 40 mkw.	913	1 015	763	481	701	949	730	331	565	382
od 40,1 do 60 mkw.	2 265	1 355	1 941	567	1 640	1 272	1 674	515	1 253	513
od 60,1 do 80 mkw.	1 420	489	1 182	197	1 083	462	1 107	204	808	183
powyżej 80,1 mkw.	1 351	268	1 221	113	1 134	250	1 253	74	873	60
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 709	7 556	8 816	7 429	8 885	7 821	9 009	7 415	9 235	7 576
do 40 mkw.	9 125	7 912	9 200	7 949	9 301	8 261	9 450	7 996	9 818	8 177
od 40,1 do 60 mkw.	8 236	7 164	8 379	7 030	8 559	7 455	8 671	7 153	8 901	7 288
od 60,1 do 80 mkw.	8 380	7 312	8 405	7 108	8 450	7 422	8 514	7 043	8 692	7 094
powyżej 80,1 mkw.	9 565	8 632	9 667	7 779	9 515	8 752	9 640	7 660	9 841	7 689
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	15,3%	x	18,7%	x	13,6%	x	21,5%	x	21,9%	x
do 40 mkw.	15,3%	x	15,7%	x	12,6%	x	18,2%	x	20,1%	x
od 40,1 do 60 mkw.	15,0%	x	19,2%	x	14,8%	x	21,2%	x	22,1%	x
od 60,1 do 80 mkw.	14,6%	x	18,2%	x	13,8%	x	20,9%	x	22,5%	x
powyżej 80,1 mkw.	10,8%	x	24,3%	x	8,7%	x	25,9%	x	28,0%	x

Źródło: NBP.

**Tabela 13 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP we Wrocławiu**

wyszczególnienie	IV kwartał 2016		I kwartał 2017		II kwartał 2017		III kwartał 2017		IV kwartał 2017	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 443	6 163	6 460	6 136	6 461	6 314	6 390	6 433	6 526	6 389
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,7	100,0	100,3	99,6	100,0	102,9	98,9	101,9	102,1	99,3
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	103,2	100,7	104,4	101,8	104,2	101,4	100,9	104,4	101,3	103,7
liczba mieszkań według przedziałów:	5 266	1 719	5 296	1 585	5 584	1 850	5 343	1 751	5 853	2 156
do 4 000 zł/mkw.	0	15	0	0	2	3	9	7	7	2
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	2 161	809	2 370	756	2 431	817	2 338	762	2 451	875
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 505	773	2 259	736	2 501	868	2 456	778	2 719	1 077
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	393	98	431	64	415	110	419	155	509	179
powyżej 10 001 zł/mkw.	207	24	236	29	235	52	121	49	167	23
liczba mieszkań ogółem, w tym:	5 266	1 719	5 296	1 585	5 584	1 850	5 343	1 751	5 853	2 156
do 40 mkw.	597	360	735	270	734	428	593	365	752	374
od 40,1 do 60 mkw.	2837	939	2750	919	2884	980	2781	907	2900	1171
od 60,1 do 80 mkw.	1474	366	1491	330	1626	363	1606	412	1805	511
powyżej 80,1 mkw.	358	54	320	66	340	79	363	67	396	100
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 443	6 163	6 460	6 136	6 461	6 314	6 390	6 433	6 526	6 389
do 40 mkw.	7027	6642	7190	6351	7431	6718	7082	7432	7010	6986
od 40,1 do 60 mkw.	6337	6038	6304	6112	6387	6192	6358	6239	6508	6369
od 60,1 do 80 mkw.	6296	5951	6293	5910	6133	6103	6160	5998	6335	5969
powyżej 80,1 mkw.	6923	6581	6901	6715	6559	6620	6515	6300	6614	6547
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,5%	x	5,3%	x	2,3%	x	-0,7%	x	2,1%	x
do 40 mkw.	5,8%	x	13,2%	x	10,6%	x	-4,7%	x	0,3%	x
od 40,1 do 60 mkw.	4,9%	x	3,1%	x	3,2%	x	1,9%	x	2,2%	x
od 60,1 do 80 mkw.	5,8%	x	6,5%	x	0,5%	x	2,7%	x	6,1%	x
powyżej 80,1 mkw.	5,2%	x	2,8%	x	-0,9%	x	3,4%	x	1,0%	x

Źródło: NBP.

**Tabela 14 Średnie ceny mieszkań na RW we Wrocławiu**

wyszczególnienie	IV kwartał 2016 r.		I kwartał 2017 r.		II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.		IV kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 165	5 480	6 253	5 390	6 267	5 445	6 293	5 764	6 365	5 906
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,7	102,8	101,4	98,4	100,2	101,0	100,4	105,9	101,2	102,5
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	104,2	105,9	105,1	103,3	104,7	104,7	103,8	108,1	103,3	107,8
liczba mieszkań według przedziałów:	1 128	374	1 221	321	1 501	267	1 542	254	1 512	294
do 4 000 zł/mkw.	23	27	25	29	33	23	29	17	25	13
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	569	239	591	197	745	167	749	136	715	148
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	438	97	488	89	572	73	615	89	609	115
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	69	10	79	6	99	3	102	12	108	17
powyżej 10 001 zł/mkw.	29	1	38	38	52	1	47	55	55	1
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 128	374	1 221	321	1 501	267	1 542	254	1 512	294
do 40 mkw.	171	77	176	61	208	47	220	55	227	65
od 40,1 do 60 mkw.	442	169	478	149	580	117	598	118	599	128
od 60,1 do 80 mkw.	326	87	363	80	452	69	468	61	441	73
powyżej 80,1 mkw.	189	41	204	31	261	34	256	20	245	28
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 165	5 480	6 253	5 390	6 267	5 445	6 293	5 764	6 365	5 906
do 40 mkw.	7 069	6 171	7 260	5 814	7 182	6 371	7 140	6 524	7 175	6 819
od 40,1 do 60 mkw.	6 171	5 355	6 254	5 455	6 341	5 379	6 362	5 848	6 396	5 888
od 60,1 do 80 mkw.	5 902	5 317	5 979	5 118	6 013	5 196	6 021	5 220	6 113	5 385
powyżej 80,1 mkw.	5 786	5 045	5 871	4 953	5 812	4 895	5 898	4 836	5 994	5 226
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	12,5%	x	16,0%	x	15,1%	x	9,2%	x	9,2%	x
do 40 mkw.	14,6%	x	24,9%	x	12,7%	x	9,4%	x	9,4%	x
od 40,1 do 60 mkw.	15,2%	x	14,7%	x	17,9%	x	8,8%	x	8,8%	x
od 60,1 do 80 mkw.	11,0%	x	16,8%	x	15,7%	x	15,4%	x	15,4%	x
powyżej 80,1 mkw.	14,7%	x	18,5%	x	18,7%	x	22,0%	x	22,0%	x

Źródło: NBP.

---

[www.nbp.pl](http://www.nbp.pl)