

Czerwiec 2016

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

Jacek Łaszek
Hanna Augustyniak
Krzysztof Olszewski
Joanna Waszczuk

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

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

- **Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych pozostawała zrównoważona.** Pomimo obserwowanego ożywienia ceny ofertowe i transakcyjne mkw. mieszkań na rynkach pierwotnych analizowanych miast wykazywały stabilizację. Także na rynkach wtórnych ceny transakcyjne pozostawały stabilne, jedynie na rynku warszawskim zanotowano spadek cen. Spadek ten był związany ze sprzedażą większej liczby mieszkań z niższą ceną mkw., tj. o słabszej jakości lub lokalizacji. We wszystkich analizowanych grupach miast (Warszawa, 6M, 10M) ceny na rynku pierwotnym były wyższe niż na rynku wtórnym. Ceny hedoniczne² na rynku wtórnym na rynkach 16 miast wojewódzkich były także stabilne, co potwierdza, że rynek mieszkań jest zrównoważony. Średnie stawki najmu mkw. mieszkań (ofertowe i transakcyjne) w dużych miastach kolejny kwartał wykazywały niewielki wzrost.
- **Wskaźnik szacowanej dostępności mieszkań w dużych miastach zwiększył się,** na co wpłynęły rosnące nominalne dochody gospodarstw domowych oraz stabilne ceny mkw. mieszkań. Średni wskaźnik dla 7M wyniósł 0,88 mkw. za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw, tj. był wyższy o 0,04 mkw. względem poprzedniego kwartału oraz o 0,39 mkw. względem minimum z III kwartału 2007 r. Wskaźnik szacowanej maksymalnej dostępności kredytu mieszkaniowego³ dla przeciętnych gospodarstw domowych w 7M był stabilny. W omawianym kwartale nieznaczemu wzrostowi oprocentowania nowo udzielanych złotych kredytów mieszkaniowych towarzyszyło zwiększenie się przeciętnego wynagrodzenia.
- **Inwestycja mieszkaniowa (bez uwzględnienia kosztów transakcyjnych) nadal jest krótkookresowo opłacalna.** Przy założeniu średniej wysokości możliwego do uzyskania czynszu, rentowność inwestycji mieszkaniowej jest wyższa niż lokaty bankowej, 10-letnich obligacji skarbowych oraz podobna do uzyskiwanej na rynku nieruchomości komercyjnych. Wysoka wartość średniego czynszu najmu w relacji do kosztów obsługi kredytu mieszkaniowego nadal umożliwia finansowanie kosztów kredytu przychodami z najmu.
- **Wypłaty nowych kredytów mieszkaniowych pozostawały stabilne.** W I kwartale 2016 r. udzielono kredytów mieszkaniowych bez umów renegowanych o wartości 9,7 mld zł, co oznacza

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

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

3 Maksymalny dostępny kredyt mieszkaniowy to krotność miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (tj. stopa procentowa (NBP), okres amortyzacji (25 lat), minimalne wynagrodzenie jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych). Szacunek nie uwzględnia zmian polityki kredytowej banków, w tym kryteriów udzielania i warunków kredytu.

spadek 13,3% wobec ub. kwartału oraz wzrost o 8,3% względem I kw. 2015 r.⁴ Wysoka wartość nowych kredytów wypłaconych w IV kwartale 2015 r. wynikała ze wzmożonego popytu mieszkaniowego związanego ze zmianami regulacyjnymi (m.in. rosnącym minimalnym wkładem własnym oraz obawami kredytobiorców dotyczącymi wyczerpania puli środków przeznaczonych na dopłaty w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”). Banki w omawianym okresie podwyższyły marże oraz zastrzyły wymagania dotyczące zabezpieczeń i wkładu własnego, natomiast w II kwartale 2016 r. deklarowały istotne zaostrenie polityki kredytowej w segmencie kredytów mieszkaniowych oraz oczekiwały istotnego spadku popytu na te kredyty⁵. Jakość mieszkaniowych kredytów złotych jest wysoka, udział kredytów zagrożonych utrzymuje się na koniec I kwartału 2016 r. na poziomie 2,7%.

- **Od 2012 r. systematycznie maleje udział kredytów nominowanych w walutach obcych w strukturze walutowej kredytów mieszkaniowych w bankach, co jest korzystne dla stabilności finansowej i makroekonomicznej.** Zmniejszanie się udziału mieszkaniowych kredytów walutowych jest zarówno wynikiem zaprzestania udzielania tych kredytów osobom nie otrzymującym regularnych dochodów w tej walucie, jak również regularnej amortyzacji oraz wcześniejszych spłat i refinansowania. Jakość mieszkaniowych kredytów walutowych jest wysoka, udział kredytów zagrożonych utrzymuje się na koniec I kwartału 2016 r. na poziomie 3,2%. Nadal prowadzone są prace nad systemowym rozwiązaniem kwestii walutowych kredytów mieszkaniowych.
- **Szacowana rentowność mieszkaniowych projektów inwestycyjnych nadal utrzymywała się na wysokim poziomie.** Było to związane z korzystną dla deweloperów relacją cen mieszkań do niskich od kilku lat kosztów materiałów i robót budowlanych oraz zakumulowanymi zasobami gruntów pod budowę nowych projektów mieszkaniowych. Dane finansowe firm deweloperskich wskazują na niską rentowność ich działalności, co znajduje także odzwierciedlenie w notowaniach giełdowych największych spółek z branży. Szacowana rentowność projektów deweloperskich⁶ w budownictwie mieszkaniowym utrzymywała się jednak na dobrym poziomie, co potwierdza bardzo duża liczba rozpoczynanych i wprowadzanych na rynek kolejnych nowych projektów inwestycyjnych. Mimo upływu czterech lat od wejścia w życie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, nie wszyscy kupujący zostali zabez-

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

⁵ Zgodnie z wnioskami z ankiety skierowanej do przewodniczących komitetów kredytowych „Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych II kwartał 2016 r.” do głównych przyczyn zmiany polityki kredytowej banki zaliczyły kwestie regulacyjne: nowe zapisy Rekomendacji S w zakresie wkładu własnego oraz zalecenia KNF dotyczące szacowania zdolności kredytowej kredytobiorcy, w tym podwyższenia kosztów utrzymania kredytobiorców. Pomimo istotnego zaostrenia polityki i oczekiwań znacznego spadku popytu, banki odczuły wzrost popytu, który wynikał z dużego zainteresowania kredytobiorców programem „Mieszkanie dla Młodych”, na skutek obaw dotyczących wyczerpania puli środków przeznaczonych na wypłaty w 2016 r.

⁶ Szacunek rentowności projektu deweloperskiego uwzględnia wyłącznie koszty i zyski płynące z konkretnego projektu, a nie obejmuje działalności całej grupy kapitałowej, której właścicielem jest deweloper. Rentowność całej firmy deweloperskiej obciążona jest kosztami zakupu zapasu ziemi pod przyszłe inwestycje. Należy też dodać, że deweloper rozlicza zyski dopiero po sprzedaniu i oddaniu całej inwestycji, a rozpoczynając nową inwestycję księgowo notuje same koszty.

pieczeni specjalnym rachunkiem powierniczym⁷, na którym deponowane są pieniądze klientów firm deweloperskich. Pokrycie oferty deweloperów rachunkami powierniczymi jest zróżnicowane w dużych miastach⁸. Zgodnie z ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, deweloperzy rozpoczynający nową inwestycję od 29 kwietnia 2012 r. są zobowiązani otworzyć rachunek powierniczy. Ta zasada nie obowiązuje jednak, gdy inwestycja została rozpoczęta przed 29 kwietnia 2012 r., a obecnie dodawane są tylko kolejne jej etapy⁹. Brak konieczności utrzymywania rachunku powierniczego dla niektórych inwestycji podwyższa zyskowność dewelopera. Dobrą sytuację deweloperów potwierdza także liczba postanowień upadłościowych i restrukturyzacyjnych polskich przedsiębiorstw w branży deweloperskiej, która spadła w odniesieniu do liczby upadłości z poprzedniego kwartału¹⁰.

- **Rosła liczba kontraktów na budowę nowych mieszkań oraz liczba mieszkań, których produkcja jest w toku.** Wysokie szacowane marże zysku deweloperskiego, jak i stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych oraz wysoki popyt przyczyniały się do zwiększenia liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań (192,6 tys. w skali roku), mieszkań których budowę rozpoczęto (170,9 tys. w skali roku) oraz mieszkań oddanych do użytkowania (153,2 tys. w skali roku). Odnotowano wzrost względem I kwartału 2015 r. odpowiednio o 3,7 tys. (+9,7% r/r), o 2,5 tys. (+7,8% r/r) oraz o 5,5 tys. (+17,3% r/r). Jeżeli sprzedaż mieszkań przez deweloperów będzie poniżej ich oczekiwań, w przyszłości zanotujemy spadek nowych inwestycji.
- **Zapasy niesprzedanych mieszkań na 6 największych rynkach w Polsce zmniejszyły się w omawianym okresie o ok. 0,4 tys. mieszkań i wyniosły 48,3 tys.** Wpłynęły na to: wysoki popyt częściowo dyskontujący efekt zarówno niskich stóp procentowych, jak i zapowiedzi końca tegorocznej puli środków na dopłaty MDM oraz wysoka liczba mieszkań nowowprowadzonych w omawianym kwartale. Na przyspieszenie decyzji kupna mogła też wpływać oczekiwana pod-

7 Z dwóch typów rachunków powierniczych: otwartego (z takiego rachunku pieniądze trafiają do dewelopera w miarę postępów budowy, które kontroluje bank prowadzący rachunek) i zamkniętego (deweloper może wypłacić środki dopiero po ukończeniu budowy i przeniesieniu własności na klienta) częściej wykorzystywane są rachunki otwarte. Na rachunek otwarty i finansowanie kredytem bankowym mogą jednak liczyć doświadczeni deweloperzy, z dobrą historią współpracy z instytucjami finansowymi. W przypadku nowych firm w grę wchodzi jedynie rachunek zamknięty. Może się jednak zdarzyć, że rachunki powiernicze nie będą wystarczającym zabezpieczeniem klientów w sytuacji upadłości banku.

8 Zgodnie z danymi REAS pokrycie rachunkami powierniczymi w analizowanych największych miastach jest najwyższe we Wrocławiu (86%), Poznaniu (84%) oraz Warszawie (81%), natomiast najniższe w Trójmieście (52%).

9 Por. art. 37 i 37 Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

10 W 2016 r. wprowadzono nowe prawo restrukturyzacyjne, w którym głównym celem postępowania restrukturyzacyjnego, oprócz zaspokojenia wierzycieli, jest uniknięcie ogłoszenia upadłości dłużnika przez umożliwienie mu restrukturyzacji w drodze zawarcia układu z wierzycielami, a w przypadku postępowania sanacyjnego - również przez przeprowadzenie działań sanacyjnych, przy zabezpieczeniu słusznych praw wierzycieli. W obecnym prawie, postępowaniu restrukturyzacyjnym podlegają zarówno firmy niewypłacane, jak i zagrożone niewypłacalnością, w związku z tym nowe statystyki pokazują nie tylko liczbę bankrutów, ale także firm zagrożonych bankructwem. Wcześniej obowiązujące prawo umożliwiało ogłoszenie upadłości układowej tylko wobec firmy faktycznie niewypłacalnej. W omawianym kwartale zmniejszeniu liczby upadłości w sekcji budownictwo (w dużej mierze będącym następstwem nowelizacji prawa upadłościowego) sprzyjały wysoka aktywność w budownictwie komercyjnym, inwestycjach infrastrukturalnych (które jednak w wielu przypadkach wstrzymywane są do pełnego uruchomienia środków z nowego budżetu unijnego), a zwłaszcza wysoki popyt w budownictwie mieszkaniowym. Branża oczekuje zwiększenia popytu w związku z Funduszem Mieszkań na Wynajem oraz zapowiadany rządowym programem „Mieszkanie +”.

wyżka wkładu własnego przy kredycie mieszkaniowym w 2017 r.¹¹. Wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym¹² w 6 największych miastach zmniejszył się w omawianym okresie, głównie na skutek istotnego wzrostu popytu w ostatnich dwóch kwartałach. Deweloperzy w dalszym ciągu dobrze dopasowują strukturę wielkości mieszkań do popytu. Ponieważ w segmencie nieruchomości popularnych cena jest podstawowym kryterium wyboru mieszkania, największym popytem cieszą się lokale kompaktowe, tj. dwupokojowe o niewielkim metrażu. Na rynku pierwotnym utrzymuje się wysoka liczba zarówno nabywających mieszkanie we wczesnej fazie budowy, jak i nabywców poszukujących mieszkanie o podwyższonym standardzie (ciekawy projekt, lepsza lokalizacja i jakość, prestiż inwestycji), za które skłonni są płacić wyższą cenę. Deweloperzy czasem decydują się na sprzedaż promocyjną części mieszkań - w niższych cenach, bądź z elastycznym harmonogramem wpłat. Jednak nabywcy w wielu przypadkach decydują się na mieszkania z drugiej ręki w zamian za komfort szybkiej przeprowadzki oraz poczucie bezpieczeństwa transakcji.

- **W programie MDM do dnia 15 marca br. złożono wnioski o równowartości 95% zaplanowanej tegorocznej kwoty na wypłaty. To spowodowało, że BGK zgodnie z zasadami programu MDM w dniu 16 marca 2016 r. wstrzymał przyjmowanie wniosków nabywców mieszkań z terminem wypłaty środków planowanym na 2016 r.**¹³ Wysokie wypłaty środków należy wiązać zarówno z zeszłoroczną nowelizacją ustawy rozszerzającej program o mieszkania z rynku wtórnego¹⁴, jak i zapowiedzią nie przedłużenia działania programu po 2018 r.¹⁵ Limity maksymalnych cen mkw. mieszkań dopuszczonych do programu MDM w I kwartale 2016 r. zmniejszyły się wyłącznie w Gdańsku na RP i RW, w pozostałych miastach wojewódzkich pozostały stabilne. W II kwartale br. limity te w omawianych miastach zmniejszyły się na 8 rynkach, wzrosły w 6 a w 2 pozostały bez zmian. Ze względu na wyczerpanie się tegorocznych środków na dopłaty, nie powinno to jednak mieć wpływu na rynek mieszkaniowy.
- **Stopniowo wygasa dofinansowanie oprocentowania pierwszych kredytów udzielonych w ramach programu RNS, jednak dzięki historycznie niskim stopom procentowym nie powinno stanowić to istotnego problemu dla obsługi tych kredytów. Od 2015 r. działa Fundusz Mieszkań**

11 Zgodnie z zapisem w Rekomendacji S (pkt 15.7) dla ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powstałych w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. wartość wskaźnika LTV nie powinna przekraczać poziomu 85%.

12 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.

13 Fundusz dopłat dofinansowujący wkład własny w związku z nabyciem pierwszego mieszkania (Program MDM) w dniu 15.03.2016 r. osiągnął równowartość 95% zaplanowanej na wypłaty kwoty 730 mln zł (zgodnie z zapisem w ustawie budżetowej na 2016 r.). Puła środków na dopłaty do nowych mieszkań w 2017 r. w planowanej kwocie 746 mln zł może być rezerwowana w 2016 r. do połowy tej wielkości (tj. do 323 mln zł). Na ostatni rok programu (2018 r.) limit środków wynosi 762 mln zł. Odsetek wykorzystania środków wynosi 12,3% na 2017 r. i 0,12% na 2018 r. (dane BGK z marca br.).

14 W dniu 1.09.2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 17.08.2015 r. poz. 1194). Nowelizacja objęła mieszkania z rynku wtórnego. Zwiększyła także dopłaty dla rodzin lub osób samotnie wychowujących dzieci (20% dla rodzin z dwójką dzieci oraz do 30% dla rodzin z trójką lub więcej dzieci). Ponadto zniesiony został limit wiekowy dla rodziców i osób samotnych wychowujących troje i więcej dzieci, którzy chcą wziąć udział w programie (do tej pory limit wynosił 35 lat). Złagodzone zostały także warunki otrzymywania kredytu - w charakterze "dodatкового kredytobiorcy" mogą wystąpić dowolne osoby, a nie tylko najbliższa rodzina, co ma znaczenie dla uzyskania zdolności kredytowej.

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

na Wynajem (FMW), w ramach którego do końca I kwartału br. zakontraktowano 2430 mieszkań, w tym 425 wynajęto, 1463 lokale zostały zakupione, a zakup kolejnych 542 jest w trakcie finalizacji¹⁶. Aktualnie FMW oferuje mieszkania w Poznaniu, Piasecznie, Gdańsku i Krakowie¹⁷. Od września 2015 r. do funkcjonującego **Programu wspierającego budowę mieszkań czynszowych**¹⁸ zgłosiło się 41 Towarzystw Budownictwa Społecznego, 3 spółki komunalne i 1 spółdzielnia. Wnioski kredytowe dotyczą 59 przedsięwzięć o łącznej wartości 591 mln zł (w tym 374 mln zł kredytu BGK). Zgodnie z zapowiedziami BGK w 2017 r. w ramach tej inicjatywy ma powstać łącznie ok. 3 tys. mieszkań, najwięcej w województwach: zachodniopomorskim, śląskim i mazowieckim. Ponadto w **lutym 2016 r. rozpoczął działalność Fundusz Wsparcia Kredytobiorców**¹⁹, oferujący zwrotną pomoc na preferencyjnych warunkach tym kredytobiorcom, którzy przejściowo mają problem ze spłatą kredytu.

- **Na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce wartość transakcji inwestycyjnych w I kwartale 2016 r.** wyniosła około 0,5 mld euro. Stopy zwrotu na warszawskim rynku biurowym spadły do 5,5%²⁰, wartości niższej niż notowana nawet podczas boomu w 2007 r. Inwestorzy porównują jednak stopy zwrotu z inwestycji w nieruchomości biurowe z historycznie niskimi rentownościami obligacji skarbowych w Polsce oraz za granicą. **Na warszawskim rynku wynajmu powierzchni biurowych**, który jest dominującym rynkiem, **stopa pustostanów wzrosła z 12% do ok. 14%**. Wynikało to głównie z przesunięcia zakończenia niektórych inwestycji z końca 2015 r. na obecny kwartał²¹. Oddawanie dalszych budynków biurowych do użytkowania przy stabilnym popycie może tę stopę podnieść w bliskiej przyszłości. Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy A w Warszawie wykazywały lekki spadek i wynosiły około 23 euro/mkw./m-c.,

16 Proponowane mieszkania są wykończone w standardzie „pod klucz”, z wyposażoną łazienką i kuchnią. Czynsz jest uzależniony od długości umowy najmu, wielkości mieszkania, lokalizacji budynku oraz ceny, za jaką FMW nabył nieruchomość.

17 W 2016 r. mają powstać kolejne inwestycje: w Warszawie, Poznaniu i Wrocławiu, w 2017 r. kolejna w Warszawie i Katowicach, natomiast w 2018 r. w Poznaniu i Łodzi. FMW do końca 2020 roku ma zaoferować ok. 20 tys. mieszkań na wynajem.

18 Zapisy Ustawy (Dz. U. z dnia 10.09.2015 r. poz. 1582) umożliwiają BGK udzielanie TBS-om, spółkom komunalnym i spółdzielniom mieszkaniowym kredytu, którego oprocentowanie wynosiłoby w warunkach bieżących ok. 1,7 proc. oraz 1,3 pkt proc. marży banku, który sfinansuje budżet państwa. Program jest rozłożony na dziesięć lat, w trakcie których BGK ma pożyczyć na budowę czynszówek 4,5 mld zł (zakłada się budowę ok. 30 tys. mieszkań). W 2016 r. BGK ma przeznaczyć na udzielenie kredytów 450 mln zł. Przewiduje się, że pierwsze umowy kredytowe będą zawierane ok. czerwca 2016 r. Zgodnie z zapisami ustawy mieszkań wybudowanych za preferencyjny kredyt z BGK nie będzie można wykupić. Istnieją ograniczenia dostępu do najmu mieszkań związane z dochodem najemców. Ustawa zakłada weryfikację ich dochodów co dwa lata. Stawka czynszu nie może przekraczać 5% wartości odtworzeniowej lokalu.

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

20 Por. raport Savills „Market in Minutes - Poland investment”, kwiecień 2016.

21 Por. raport Knight Frank „Rynek biurowy w Warszawie, Raport 2015” oraz raport Knight Frank „Rynek biurowy w Warszawie, I kw. 2016”

natomiast na pozostałych rynkach pozostawały stabilne. Czysze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy B, notowane w zł kontynuowały spadkowy trend w Warszawie i 6 dużych miastach, rosły w 10 mniejszych miastach. Czysze w centrach handlowych, notowane w euro, badane dla powierzchni około 100-300 metrowych w Warszawie wykazywały spadkowy trend, w pozostałych dużych miastach pozostawały stabilne. Ceny transakcyjne zakupu lokali handlowo-usługowych na rynku wtórnym w całej Polsce nie zmieniały się istotnie.

Poniższe wykresy opisują najważniejsze zjawiska, które wystąpiły na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce w I kwartale 2016 r. Wykresy prezentują:

- 1) ceny mieszkań (wykresy 1–14),
- 2) dostępność mieszkania, dostępność kredytu, kredytową dostępność mieszkania, opłacalność inwestycji w mieszkanie (wykresy 15–19),
- 3) wypłaty kredytów mieszkaniowych i stopy procentowe (wykresy 20–27),
- 4) operacyjną zyskowność mieszkań i projektów deweloperskich, koszty produkcji budowlano-montażowej oraz sytuację ekonomiczną deweloperów w Polsce (wykresy 28–44),
- 5) budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w Polsce (wykresy 45–58),
- 6) politykę mieszkaniową (wykresy 59-72),
- 7) nieruchomości komercyjne (wykresy 73-76).

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)²². 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.

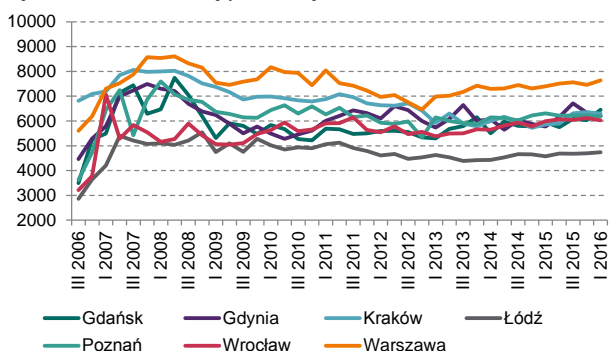
²² Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski na I kwartał 2016 r. zostało ogłoszone Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie Programu Badań Statystycznych Statystyki Publicznej na rok 2015 (Dz. U. z 2014 r., poz. 1330) pod nr 1.26.09(073). Obowiązek przekazywania danych statystycznych wynika z art. 30 pkt 3 Ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2012 r. poz. 591) oraz przywołanego rozporządzenia Rady Ministrów. Wzór formularzy sprawozdawczych na 2015 r. został ogłoszony Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 marca 2015 r. w sprawie określenia wzorów formularzy sprawozdawczych, objaśnień co do sposobu ich wypełniania oraz wzorów kwestionariuszy i ankiet statystycznych stosowanych w badaniach statystycznych ustalonych w programie badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2015 (Dz. U. z 2015 r. poz. 561). Ponieważ jest to badanie prowadzone przez NBP, bank zamieszcza ankiety na swojej stronie internetowej. W notowaniu dotyczącym I kwartału 2016 r. zebrano ok. 101,1 tys. rekordów, w tym ok. 26,7% dotyczących transakcji oraz 73,3% dotyczących ofert. Łącznie w bazie zebrano ok. 1,9 mln rekordów, z 20,5% udziałem transakcji oraz 79,5% ofert.

Wykaz skrótów

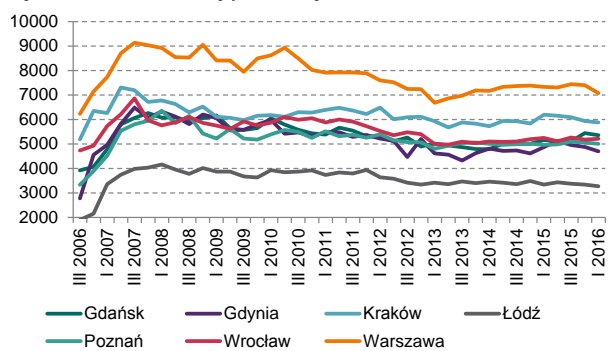
5M	5 miast: Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
6M	6 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
7M	7 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław
10M	10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra
BaNK	Baza Rynku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

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

Wykres 1 Transakcyjne ceny mkw. mieszkań na RP



Wykres 2 Transakcyjne ceny mkw. mieszkań na RW

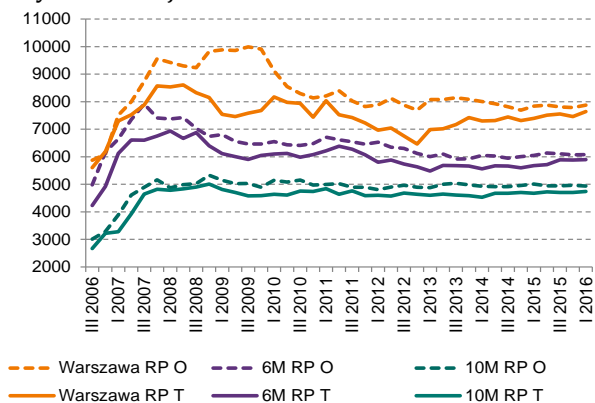


Uwaga: baza cen mieszkań NBP (BaRN) istnieje od III kw. 2006 r.; opis bazy w opracowaniu „Raport o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2014 r.” dostępnym na stronie internetowej banku.

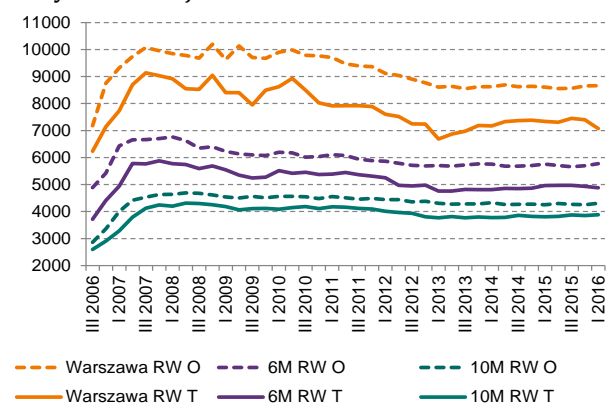
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

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



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

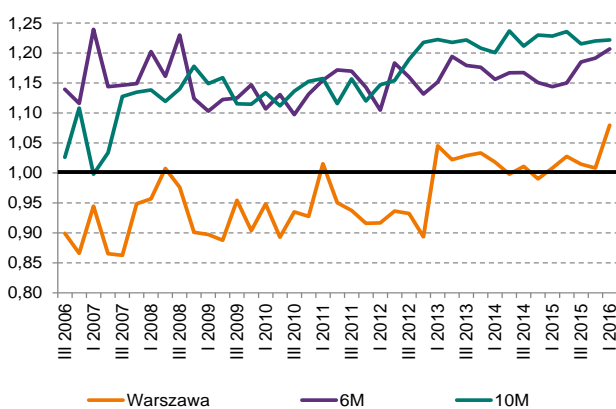


Uwagi do wykresów 3–13: cena ważona udziałem mieszkań w zasobie rynkowym; dla Warszawy cena średnia, 6M to miasta: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław; 10M to miasta: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra.

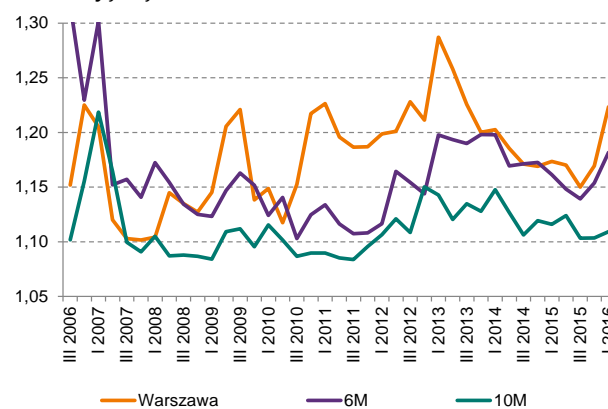
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

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



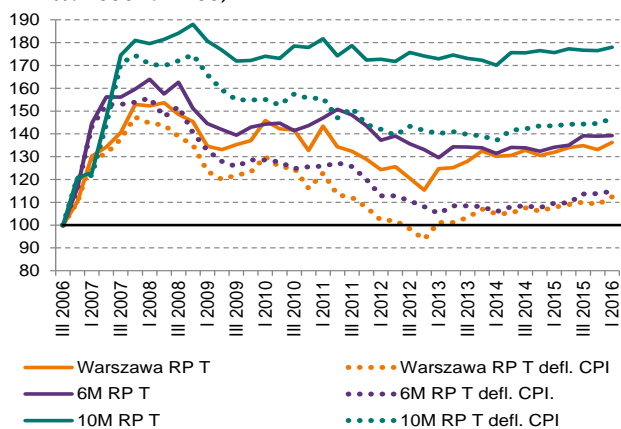
Wykres 6 Relacja średniej ważonej ceny ofertowej do transakcyjnej mkw. mieszkania na RW



Źródło: NBP.

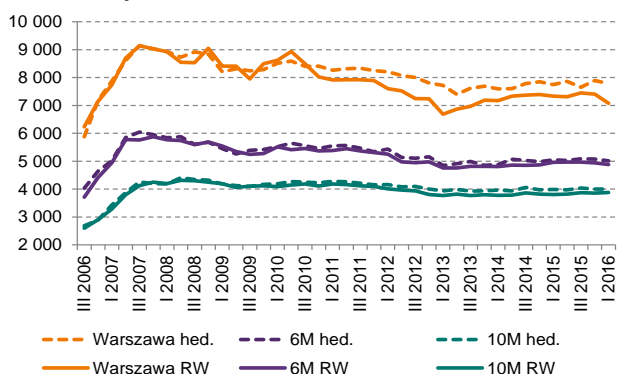
Źródło: NBP.

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



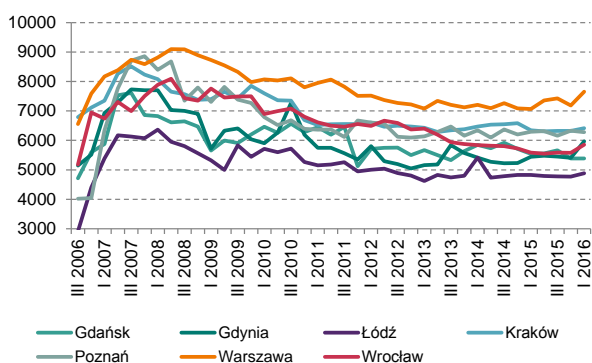
Źródło: NBP, AMRON, GUS.

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



Źródło: NBP.

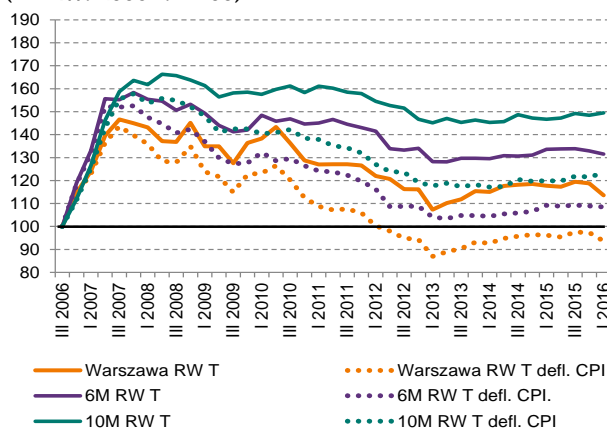
Wykres 11 Średnie ofertowe ceny mkw. mieszkań na RP w 7M



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

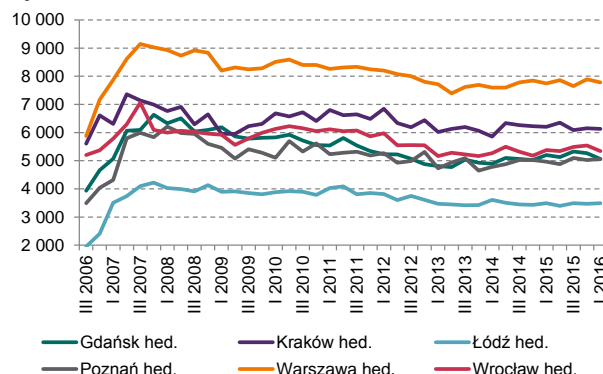
Źródło: PONT Info Nieruchomości.

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



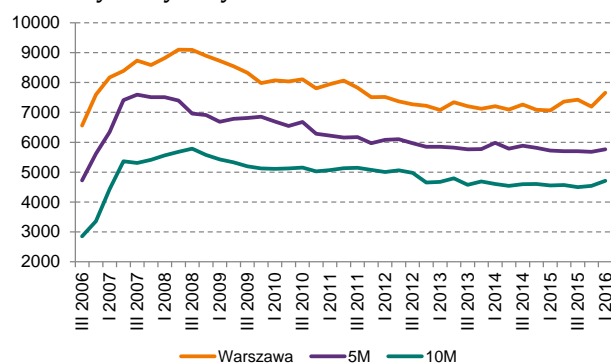
Źródło: NBP, AMRON, GUS.

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



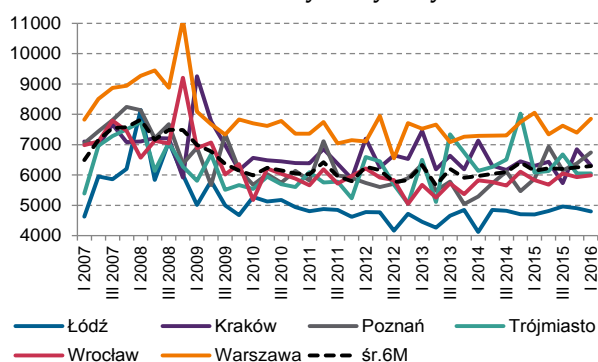
Źródło: NBP.

Wykres 12 Średnie ofertowe ceny mkw. mieszkań na RP na wybranych rynkach



Źródło: PONT Info Nieruchomości.

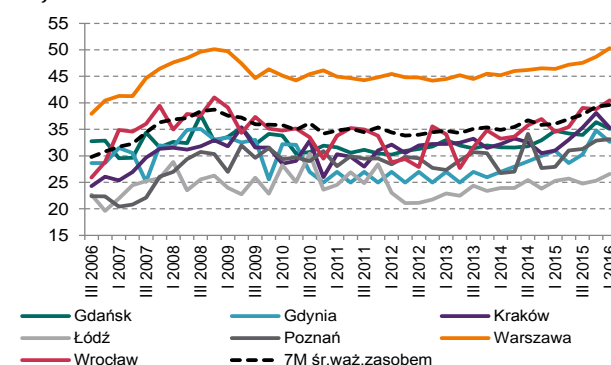
Wykres 13 Średnie ofertowe ceny mkw. nowych kontraktów mieszk. na RP na wybranych rynkach



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

Źródło: Real Estate Advisory System (REAS).

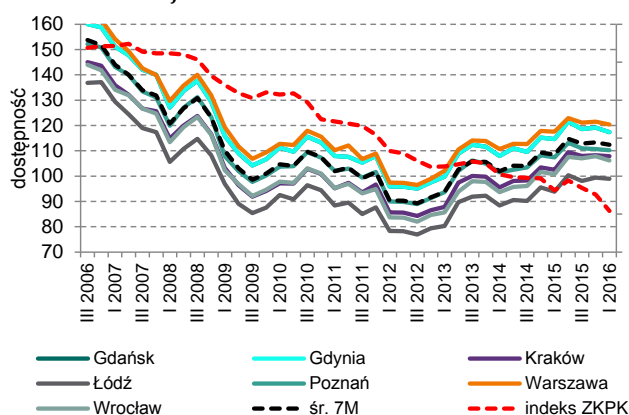
Wykres 14 Średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki najmu mkw. mieszkania w 7M



Źródło: NBP.

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

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



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

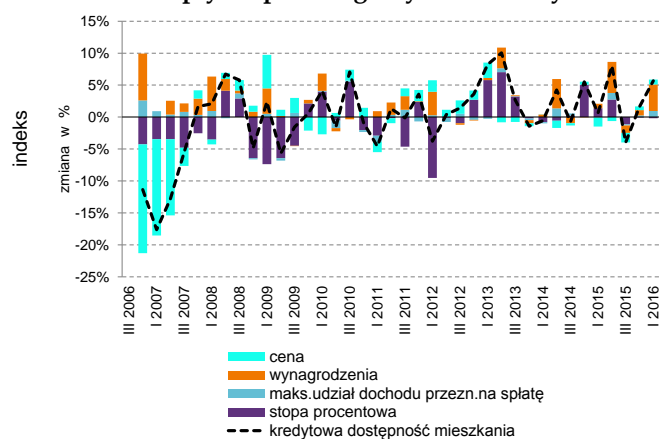
Dostępny kredyt mieszkaniowy – miara określająca potencjalny maksymalny kredyt mieszkaniowy; wyrażona jako krotność miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (tj. stopa procentowa, okres amortyzacji, minimalne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

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

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

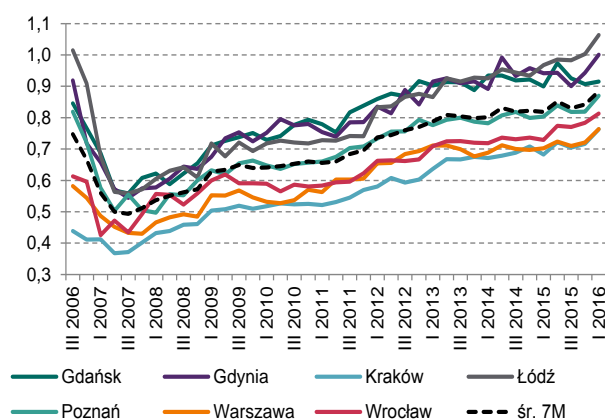
Źródło: NBP, GUS.

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



Źródło: NBP, GUS.

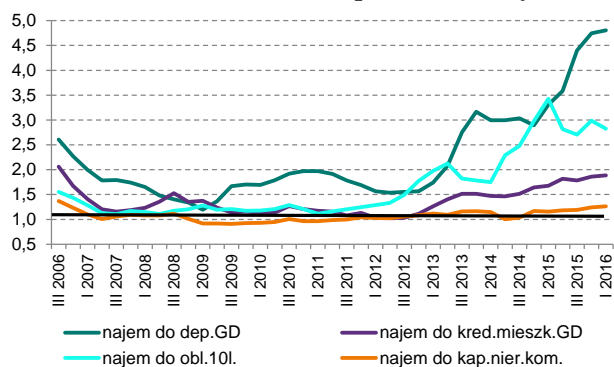
Wykres 17 Szacunek dostępności mieszkania w mkw. za przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw



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

Źródło: NBP, GUS.

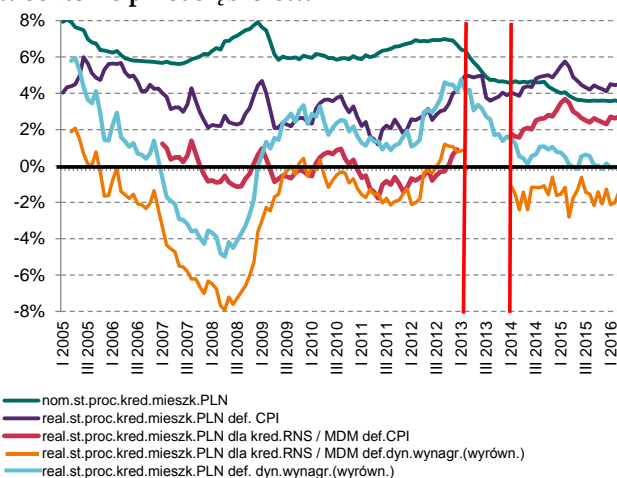
Wykres 19 Oplacalność wynajmu mieszkania (śr. w 7M) wobec depozytów GD, kredytów mieszk., 10-letnich oblig. skarbowych oraz stopy kapitalizacji nieruchomości komerc. (biur i pow. handlowych)



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

Źródło: NBP, GUS.

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

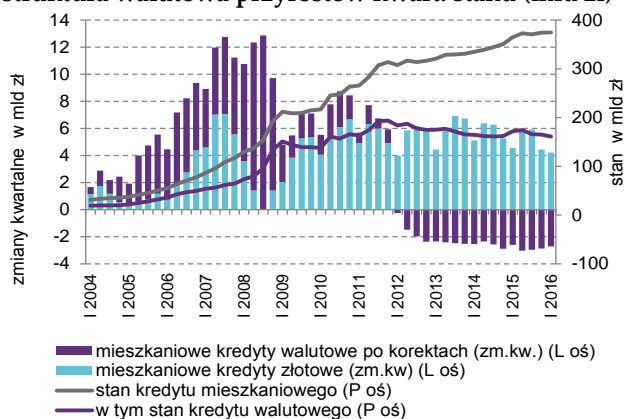


Uwaga: wartości poniżej 0 oznaczają ujemną realną stopę procentową dla kredytobiorcy; czerwone linie oddzielają jednoroczny okres braku rządowych programów wsparcia nabywania mieszkań tj. RNS (obowiązujący do końca 2012 r.) oraz MDM (rozpoczęty w 2014 r.).

Źródło: NBP, GUS, BGK.

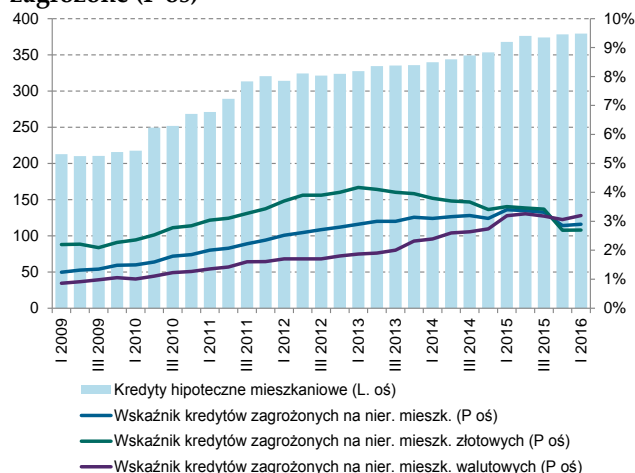
3. Wypłaty kredytów mieszkaniowych, stopy procentowe

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



Źródło: NBP.

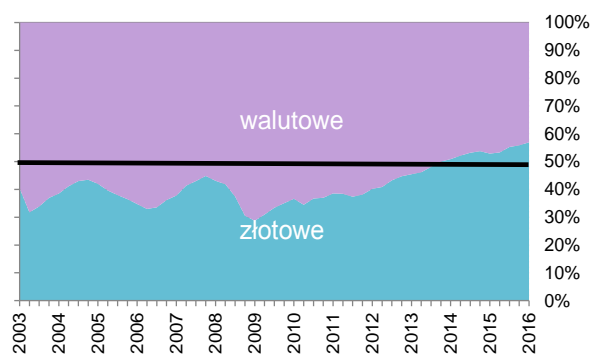
Wykres 22 Kredyty GD na nieruch. mieszkaniowe (w mld zł, L oś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (P oś)



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

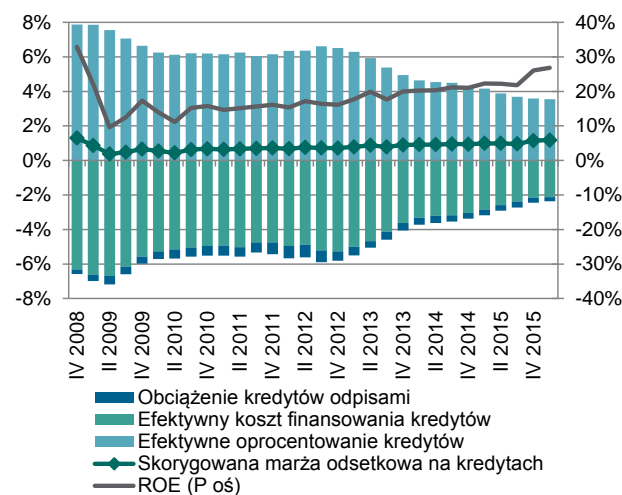
Źródło: NBP.

Wykres 21 Struktura walutowa stanu należności od GD z tytułu kredytu mieszkaniowego (%)



Źródło: NBP.

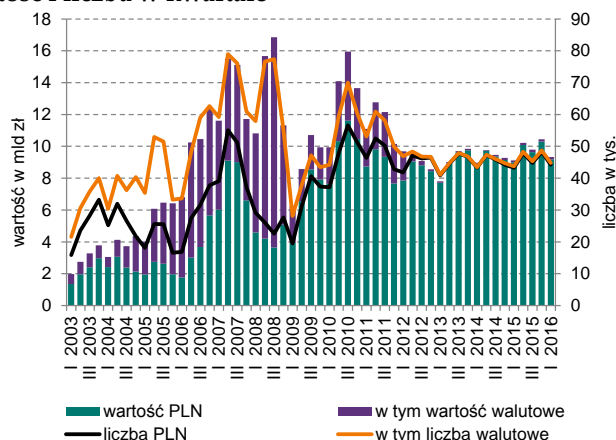
Wykres 23 Szacunkowa zyskowość złotych kredytów mieszkaniowych dla banków w Polsce



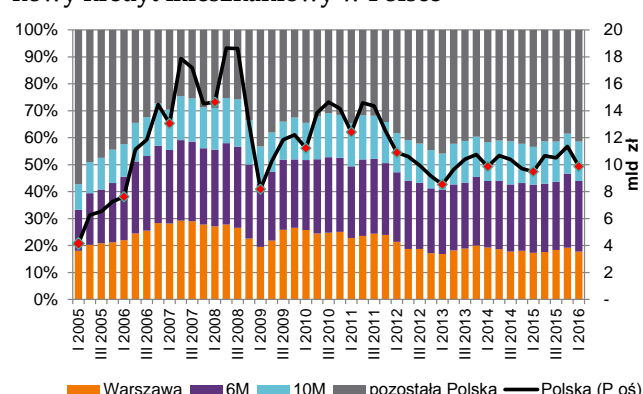
Uwaga: przychody i koszty związane z portfelem kredytów mieszkaniowych. Szacunkowe ROE liczone jest jako skorygowana marża odsetkowa przy kredytach mieszkaniowych w stosunku do minimalnego wymaganego kapitału własnego. Minimalny wymagany kapitał własny oszacowany jest na podstawie szacunków LTV z danych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

Źródło: NBP.

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



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



Uwaga do wykresów 24 i 25: dane informują o podpisanych umowach kredytowych, a nie o faktycznych wypłatach kredytu.

Źródło: ZBP.

Źródło: BIK.

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

Data	Szacunkowa wypłata kredytów mieszkaniowych w Polsce	Szacunkowa wartość transakcji mieszkaniowych na RP w 7 miastach	Szacunek wypłat kredytów wraz z udziałem własnym na zakup mieszkań na RP w 7 miastach	Szacunek zakupów gotówkowych mieszkań na RP w 7 miastach	Szacunkowy udział zakupów gotówkowych mieszkań na RP w 7 miastach
I 2012	5 385	2 703	922	1 781	0,66
II 2012	7 325	2 791	1 254	1 537	0,55
III 2012	7 661	2 512	1 312	1 200	0,48
IV 2012	7 441	2 882	1 274	1 608	0,56
I 2013	6 295	2 597	1 121	1 476	0,57
II 2013	7 867	2 897	1 428	1 469	0,51
III 2013	9 140	3 457	1 690	1 767	0,51
IV 2013	9 084	3 989	1 773	2 215	0,56
I 2014	7 571	3 998	1 478	2 520	0,63
II 2014	8 899	3 794	1 737	2 057	0,54
III 2014	8 894	3 811	1 736	2 075	0,54
IV 2014	8 122	4 059	1 585	2 474	0,61
I 2015	8 996	4 209	1 756	2 453	0,58
II 2015	10 640	4 680	2 077	2 603	0,56
III 2015	10 341	4 957	2 019	2 938	0,59
IV 2015	11 237	5 392	2 194	3 198	0,59
I 2016	9 742	5 497	1 902	3 595	0,65

Uwaga: szacunek opiera się na następujących założeniach:

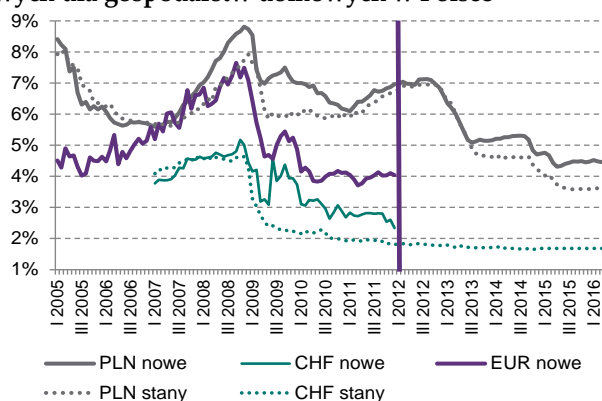
W okresie I 2012 –IV 2014 szacunek nowo udzielonych kredytów w Polsce w poszczególnych kwartałach bazował na przyrostach salda kredytów dla gospodarstw domowych skorygowanych o amortyzację kredytów i przepływy pomiędzy portfelem walutowym a złotowym, dostępnych w sprawozdawczości NBP. Uwzględniono cały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

Szacunkową wartość transakcji na RP w 7M (Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław) obliczono poprzez pomnożenie średniej ceny mieszkania przez jego średnią wielkość w mkw. oraz liczbę sprzedanych mieszkań (w oparciu o dane firmy REAS). Na podstawie danych ZBP przyjęto, że wartość nowo udzielonych kredytów na zakup mieszkań na rynkach pierwotnych 7M w 2012 r. stanowiła 50% wartości kredytów mieszkaniowych w tych miastach, natomiast pod koniec 2013 r. udział ten wyniósł ok. 57%. Szacunek transakcji gotówkowych stanowi różnicę wartości transakcji na rynku 7M oraz wypłat kredytów wraz z udziałem własnym.

Dane cenowe za wszystkie okresy zostały zaktualizowane.

Źródło: NBP, REAS, ZBP, GUS.

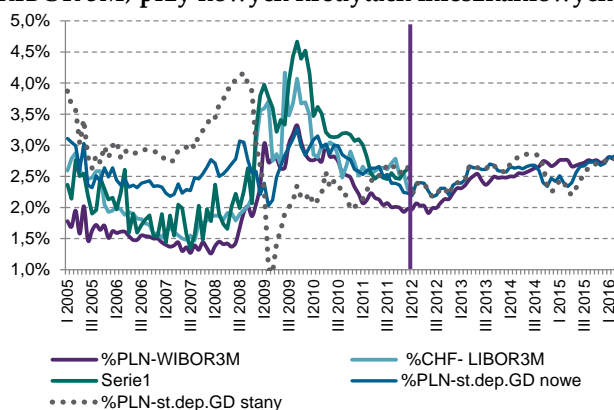
Wykres 26 Stopy procentowe kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w Polsce



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

Źródło: NBP.

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

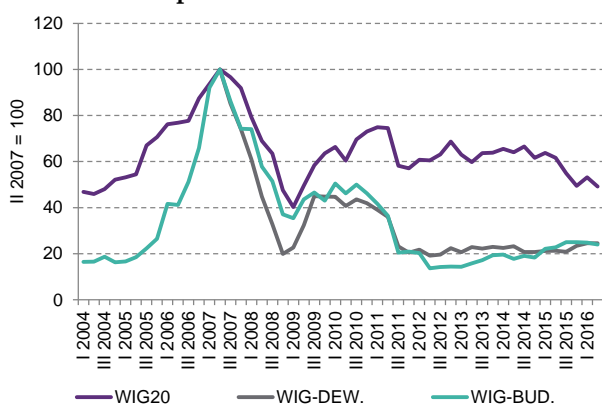


Uwaga: marżę bankową stanowi różnica między stopą kredytu mieszkaniowego (wg danych NBP) a LIBORCHF3M lub EURIBOR3M lub WIBOR3M.

Źródło: NBP.

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

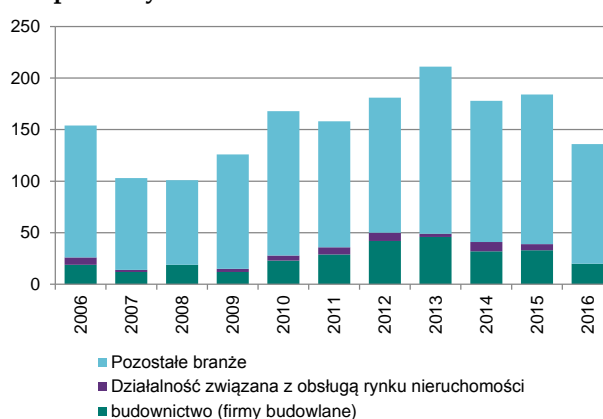
Wykres 28 Przeskalowane indeksy giełdowe: WIG20 oraz dla dewelop. i firm budow. (II kw. 2007 = 100)



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

Źródło: Giełda Papierów Wartościowych.

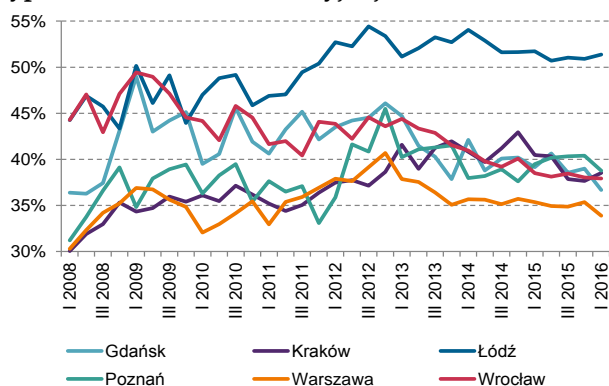
Wykres 29 Liczba upadłości w branżach (stan na koniec pierwszych kwartałów)



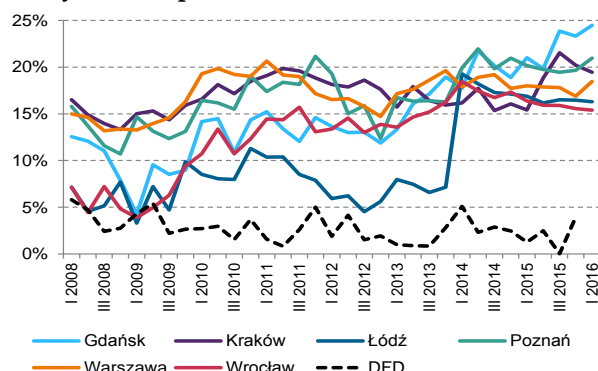
Uwaga: podział wg pierwszego wpisu w KRS. Dane przedstawiają jedynie firmy, wobec których zostało przeprowadzone oficjalne postępowanie upadłościowe, nie uwzględniają przedsiębiorców, którzy zakończyli aktywność gospodarczą poprzez likwidację lub zawieszenie działalności.

Źródło: Coface Poland.

Wykres 30 Szac. udział kosztów bezpośrednich budowy mkw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1121²³) w cenie transakcyjnej RP



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

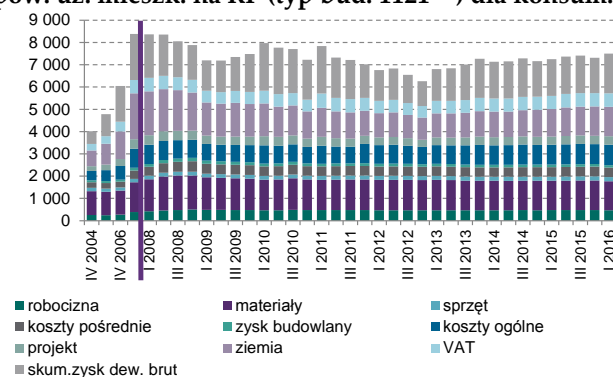


Uwaga do wykresu 31: szacowana stopa zwrotu z kapitału własnego z typowych, nowo rozpoczynanych mieszkaniowych projektów inwestycyjnych, przy założeniu bieżących stóp procentowych, wymogów bankowych i kosztów produkcji; obliczone wg schematu z aneksu 3 w *Raporcie o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych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

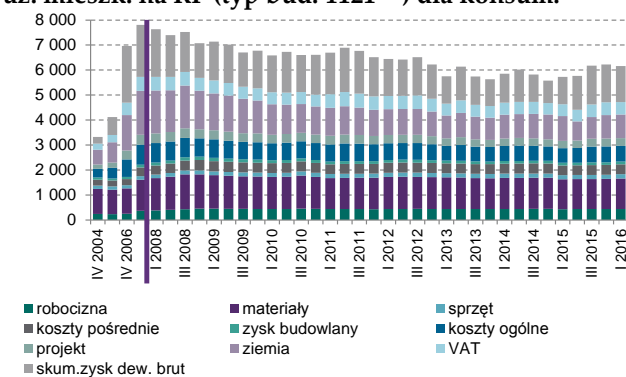
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

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

Wykres 32 Warszawa – szac. struktury ceny mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1121^{23/}) dla konsum.



Wykres 33 Kraków - szac. struktury ceny mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1121^{23/}) dla konsum.



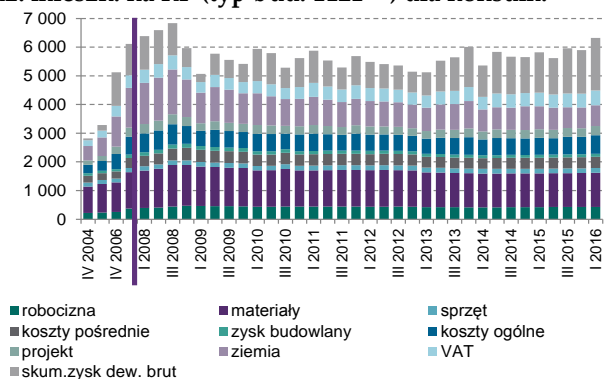
Uwaga do wykresów 32-37 do I kw. 2008 r. dane dla lat 2004-2007 wyłącznie na koniec IV kwartału.

Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

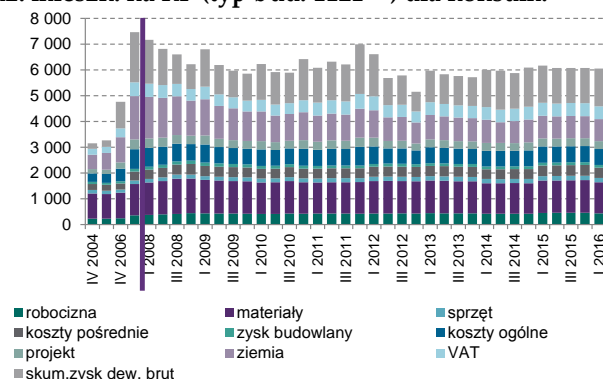
23 **Budynki (typ 1121)** monitorowane przez NBP od II połowy 2004 r.: przeciętny mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem oraz pomieszczeniami usługowymi na parterze; konstrukcja tradycyjna (nadziemna część murowana z cegieł ceramicznych). Przyjęto dla uproszczenia, że koszt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

Wykres 34 Gdańsk – szac. struktury ceny mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1121^{23/}) dla konsum.



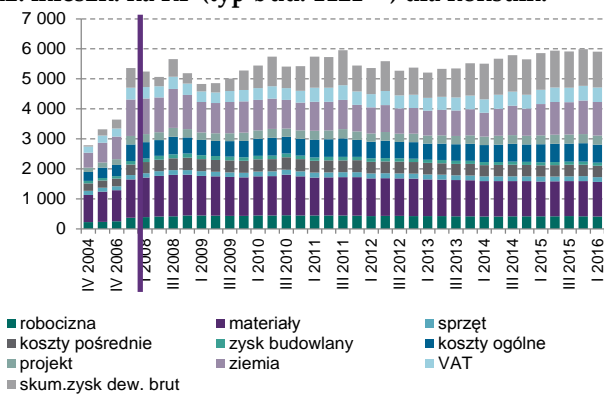
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 35 Poznań – szac. struktury ceny mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1121^{23/}) dla konsum.



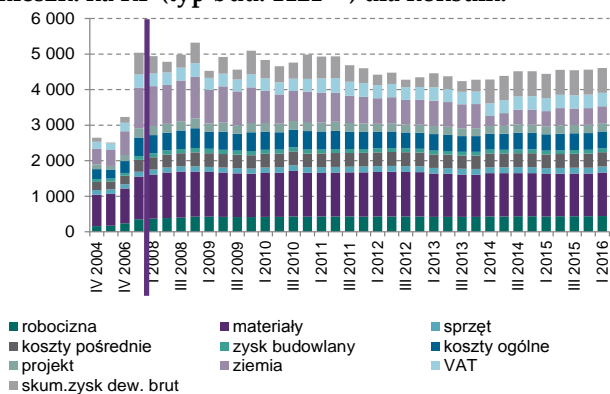
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 36 Wrocław – szac. struktury ceny mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1121^{23/}) dla konsum.



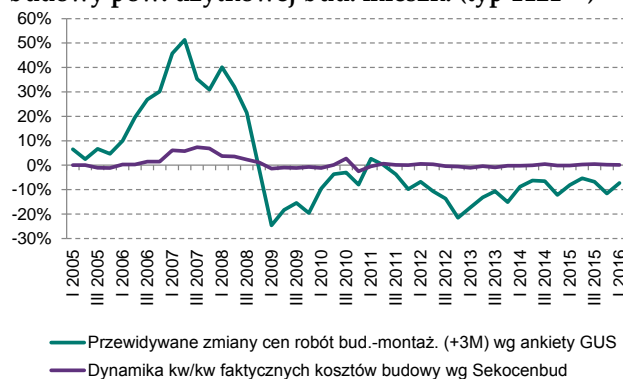
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 37 Łódź – szac. struktury ceny mkw. pow. mieszk. na RP (typ bud. 1121^{23/}) dla konsum.



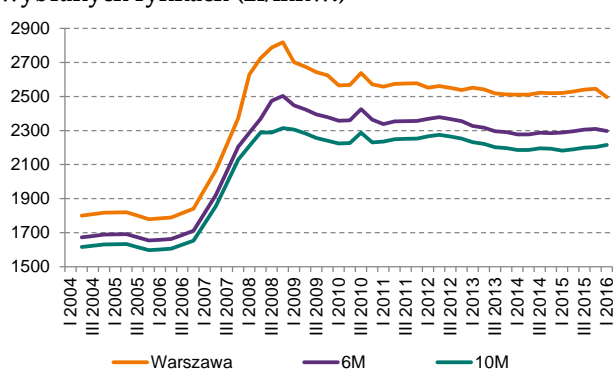
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 38 Przewidywane zmiany cen robót budowlano-montażowych (+3M) oraz dynamika kosztów budowy pow. użytkowej bud. mieszk. (typ 1121^{23/})



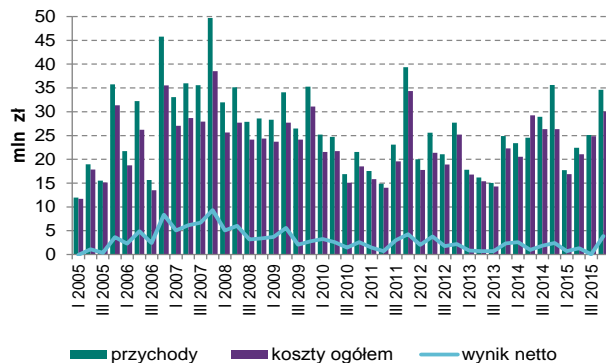
Źródło: NBP na podstawie danych GUS (ankieta dot. koniunktury), Sekocenbud.

Wykres 39 Przeciętny koszt budowy mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1121^{23/}) na wybranych rynkach (zł/mkw.)

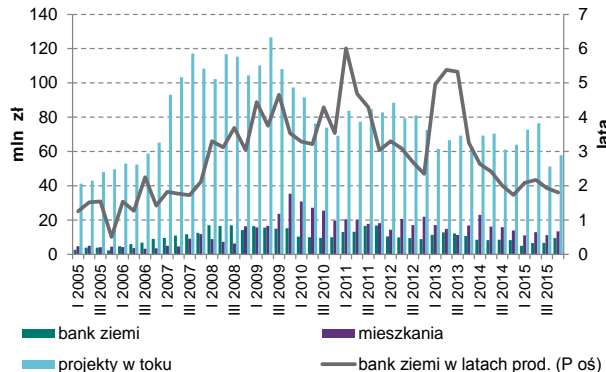


Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

Wykres 40 Wskaźniki ekonomiczne przec. DFD



Wykres 41 Sytuacja przec. DFD

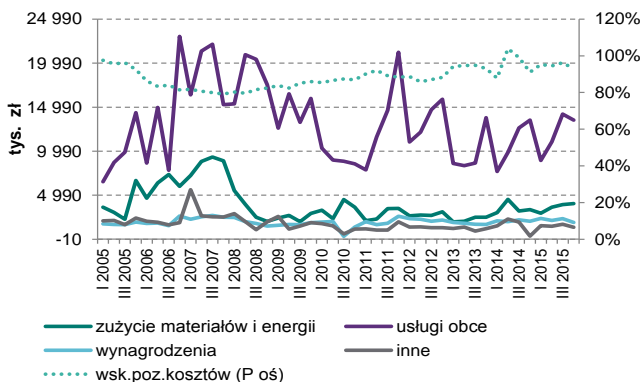


Uwaga do wykresów 40-42: DFD – duża firma deweloperska wg GUS zatrudniają powyżej 50 osób. Brak nowszych danych.

Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

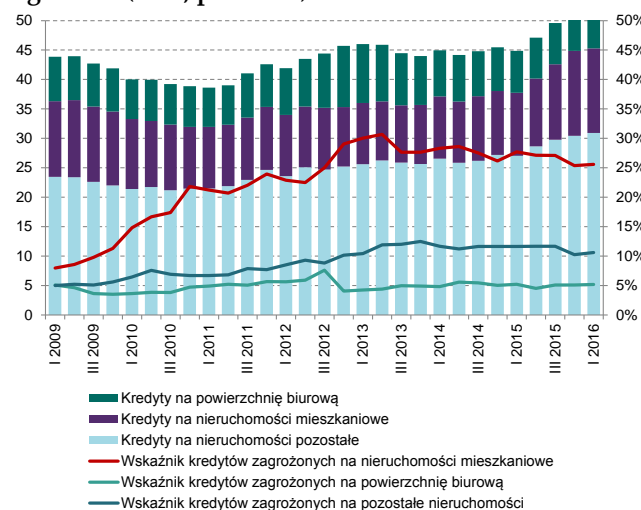
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 42 Koszty przeciętnej dużej firmy deweloperskiej (DFD)



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

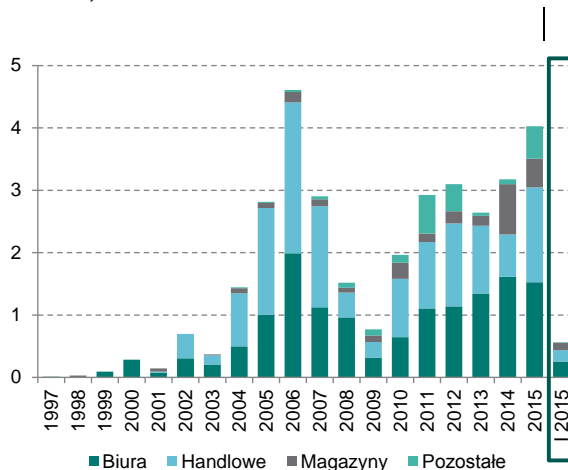
Wykres 43 Kredyty przedsiębiorstw na nieruchomości (w mld zł, lewa oś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (w %, prawa oś)



Uwaga: dane bez BGK.

Źródło: NBP.

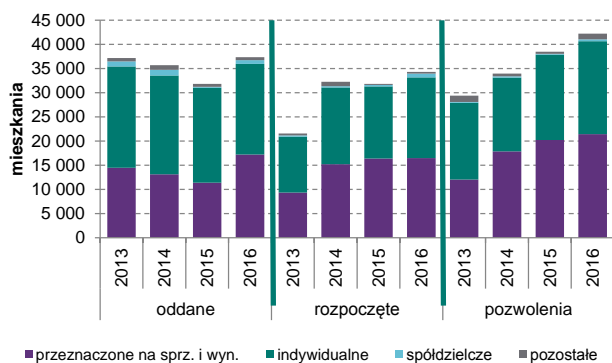
Wykres 44 Wartość transakcji inwestycyjnych (w mld euro)



Źródło: Comparables.pl.

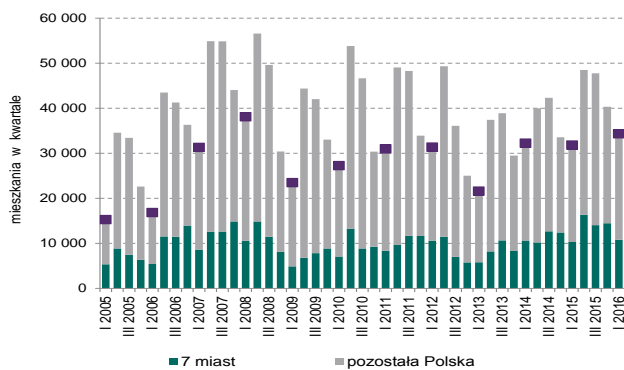
5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w Polsce w wybranych miastach

Wykres 45 Struktura inwestorów w bud. mieszk. w Polsce w pierwszych kwartałach w latach 2013–2016



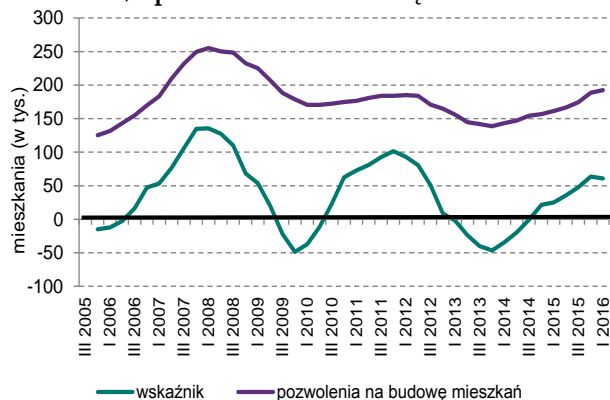
Źródło: GUS.

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



Źródło: GUS.

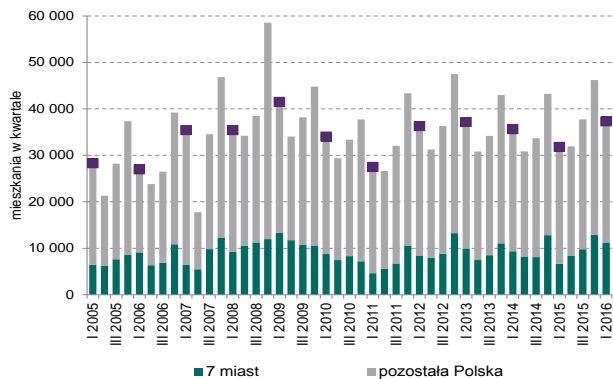
Wykres 49 Wskaźnik koniunktury produkcji mieszkań w Polsce (mieszkania rozpoczęte minus mieszkania oddane) i pozwolenia na budowę mieszkań



Uwaga: wartości kroczące za ostatnie cztery kwartały.

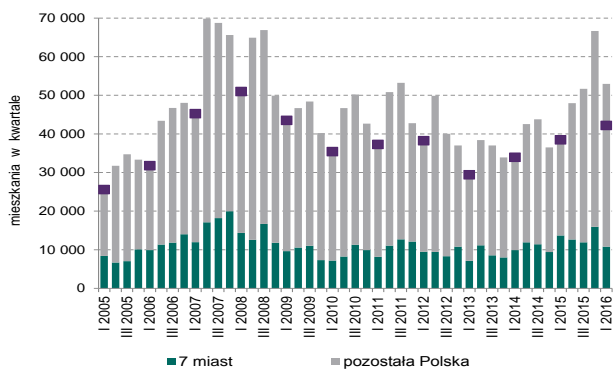
Źródło: NBP na podstawie PABB i GUS.

Wykres 46 Mieszkania oddane do użytkowania w Polsce, w kwartałach



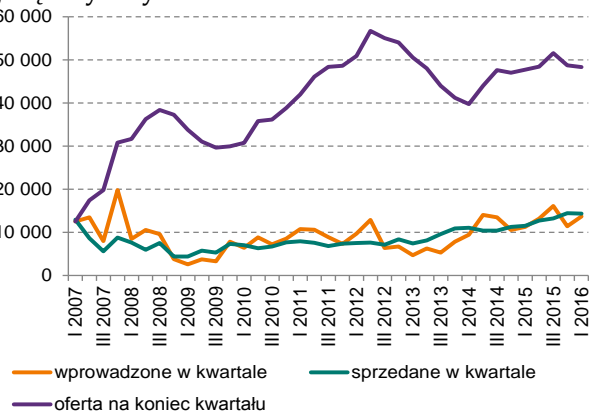
Uwaga do wykresów 46–48: fioletowym kwadratem zaznaczono wyłącznie czwarte kwartały. Źródło: GUS.

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



Źródło: GUS.

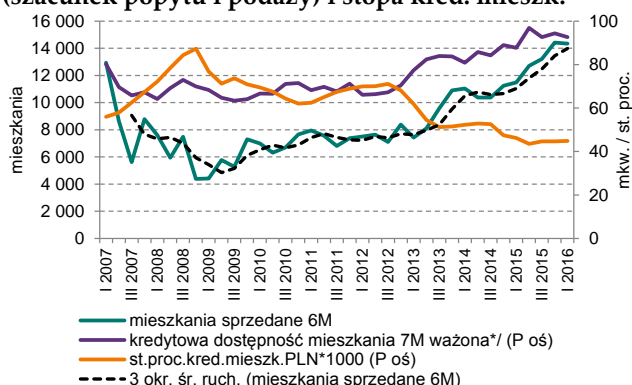
Wykres 50 Liczba mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w 6 największych rynkach mieszk.* w Polsce



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

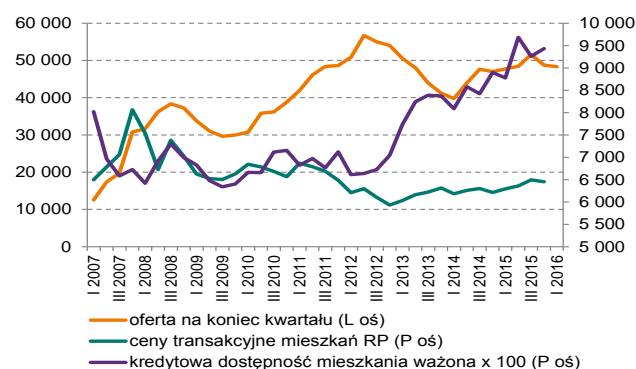
Źródło: REAS.

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



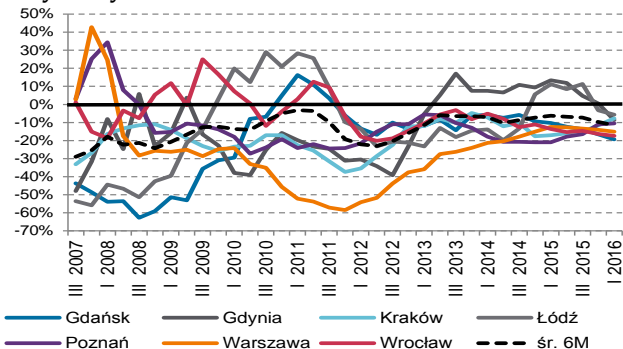
*Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Warszawa, Wrocław. Kredytowa dostępność ważona strukturą walutową kwartalnego przyrostu kredytu mieszkaniowego. Źródło: NBP na podstawie REAS.

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



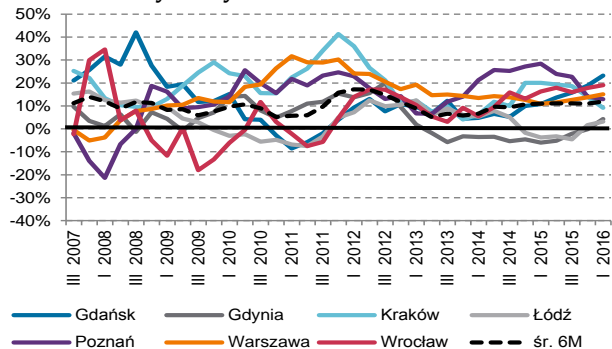
Uwaga: */podaż=nadwyżka mieszkań na 6 największych rynkach w Polsce), **/popyt=dostępność kredytowa w mkw. (x 100). Źródło: NBP na podstawie REAS.

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

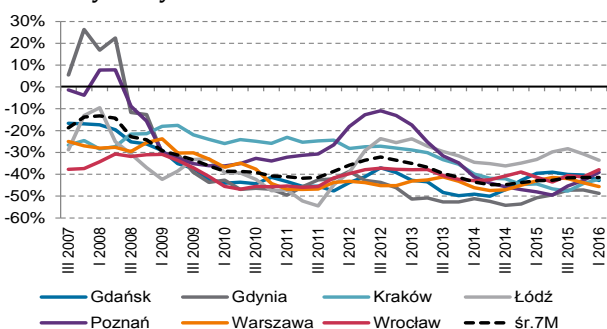


Uwaga: wykres 53 przedstawia procentowe, krótkookresowe niedopasowanie podaży (oferty deweloperskie mieszkań) i szacunkowego popytu (transakcje) względem wielkości mieszkania na RP, wg danych z bazy BaRN. Niedopasowanie liczone jest jako relacja udziału liczby mieszkań o powierzchni użytkowej do 50 mkw., 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 54 jest analogiczny. Wykresy 55-56 są analogiczne, tylko dla RW. Źródło: NBP.

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

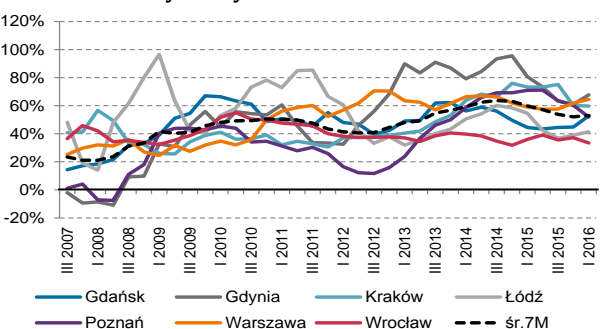


Wykres 55 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni ≤ 50 mkw., RW w wybranych miastach Polski



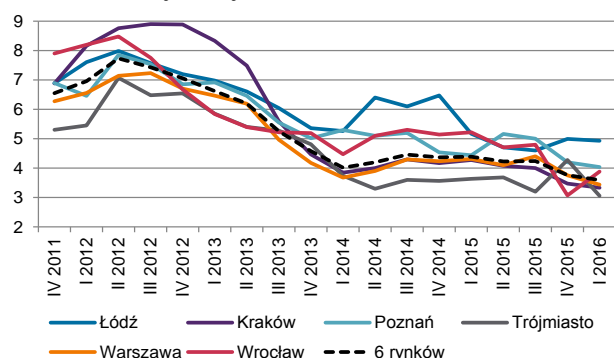
Źródło: NBP.

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



Źródło: NBP.

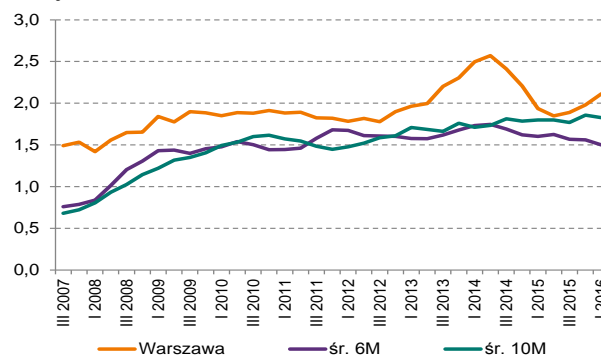
Wykres 57 Czas wyprzedaży mieszk. będących w ofercie na RP w wybranych miastach (liczba kwartałów)



Uwaga: czas wyprzedaży mieszkań to relacja liczby mieszkań będących w ofercie na koniec bieżącego kwartału do przeciętnej liczby sprzedanych mieszkań z ostatnich czterech kwartałów.

Źródło: NBP na podstawie REAS.

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

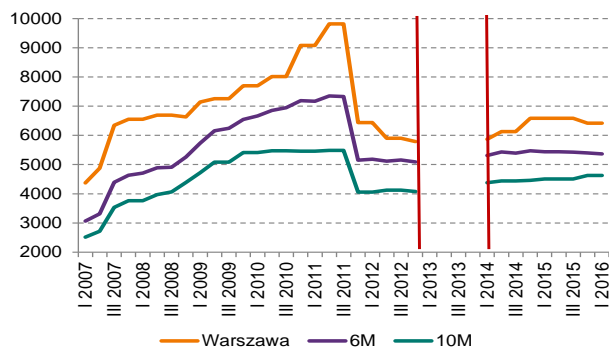


Uwaga: rzeczywisty czas sprzedaży mieszkań uśredniony z czterech ostatnich kwartałów; dane nieporównywalne z wykresem 57. Czas sprzedaży mieszkań na wtórnych rynkach nieruchomości uwzględnia tylko transakcje zakończone sprzedażą. Dane te są zaniżone, gdyż nie zawierają ofert wprowadzonych i jeszcze nie sprzedanych.

Źródło: NBP.

6. Polityka mieszkaniowa

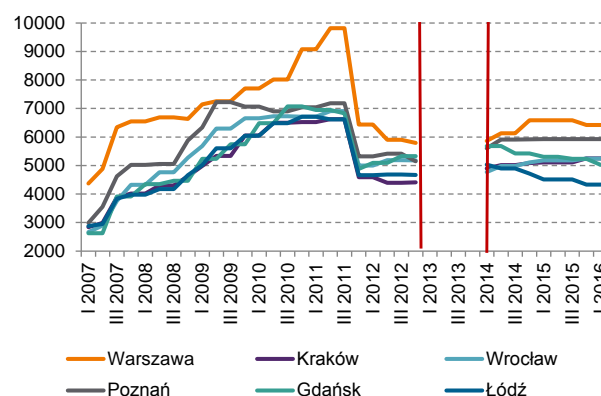
Wykres 59 Limity maks. cen mkw. na RP w prog. subsydiów rząd. w największych miastach w Polsce (w zł)



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

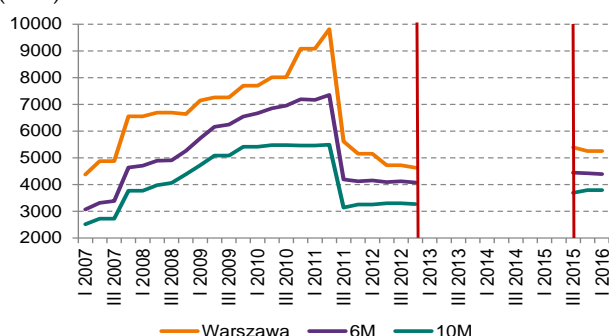
Źródło: BGK.

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



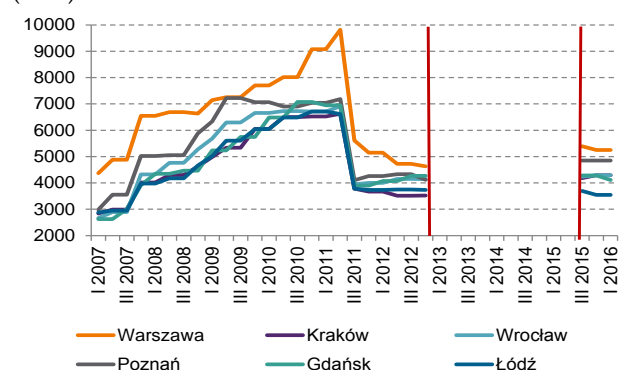
Źródło: BGK.

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



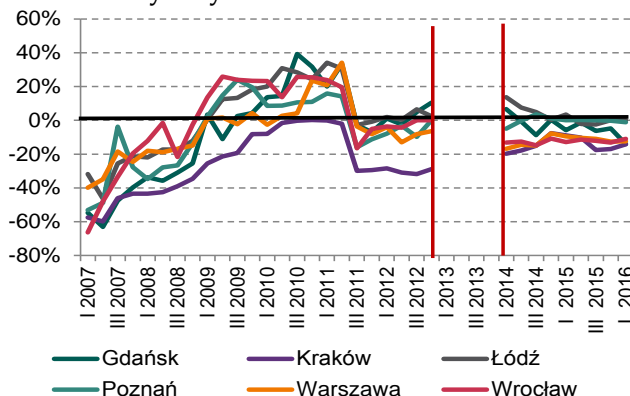
Źródło: BGK.

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



Źródło: BGK.

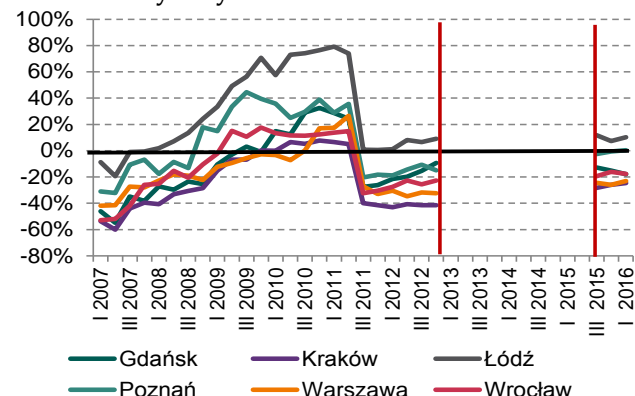
Wykres 63 Luka limitu rząd. prog. subsydiów względem mediany ceny trans. mkw. mieszkania na RP



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

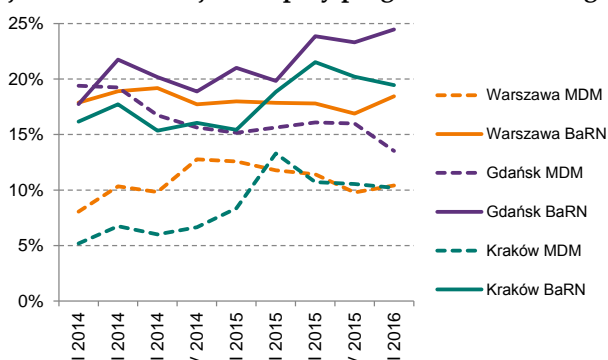
Źródło: NBP, BGK.

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



Źródło: NBP, BGK.

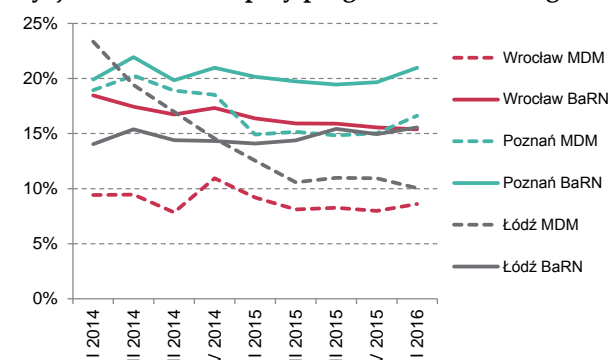
Wykres 65 Szac. efektywność deweloperskiej inwestycji mieszkaniowej (IRR) przy prog. MDM i bez niego



Uwaga do wykresów 65 i 66: przy szacowaniu efektywności inwestycji deweloperskiej przyjęto jedną wartość ziemi pod budownictwo mieszkaniowe.

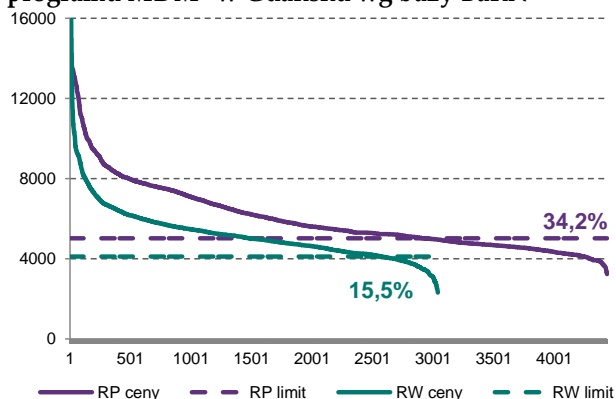
Źródło: NBP, BGK, Sekocenbud.

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

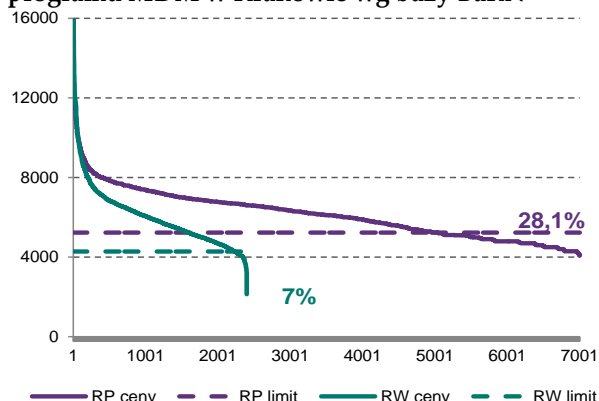


Źródło: NBP, BGK, Sekocenbud.

Wykres 67 Rozkład mieszkań spełniających warunki programu MDM* w Gdańsku wg bazy BaRN

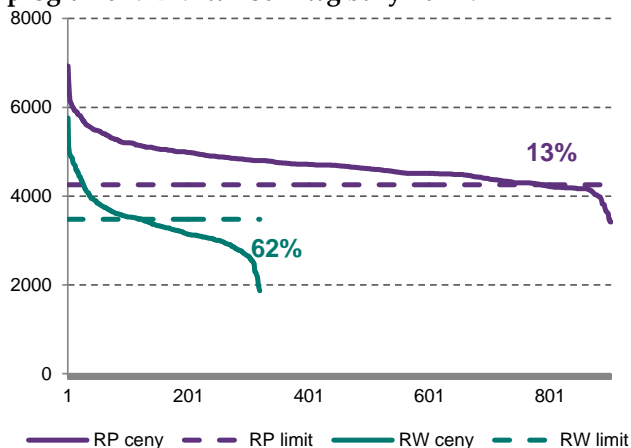


Wykres 68 Rozkład mieszkań spełniających warunki programu MDM w Krakowie wg bazy BaRN



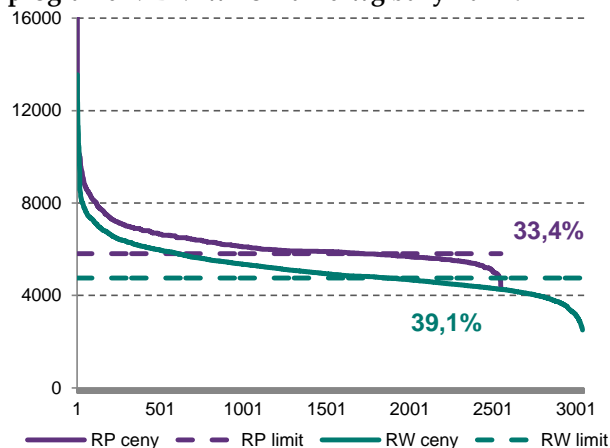
*Uwaga do wykresów 67-72: udziały mieszkań na RP i RW objętych limitami programu MDM w I kwartale 2016 r. obliczono na podstawie transakcji mieszkaniami o powierzchni mniejszej niż 75 mkw. zawartych w okresie II kw. 2015 r. – I kw. 2016 r. wg bazy BaRN.
Źródło: NBP.

Wykres 69 Rozkład mieszkań spełniających warunki programu MDM w Łodzi wg bazy BaRN



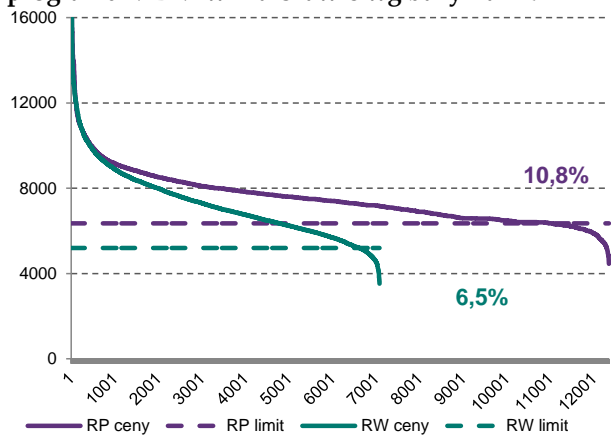
Źródło: NBP.

Wykres 70 Rozkład mieszkań spełniających warunki programu MDM w Poznaniu wg bazy BaRN



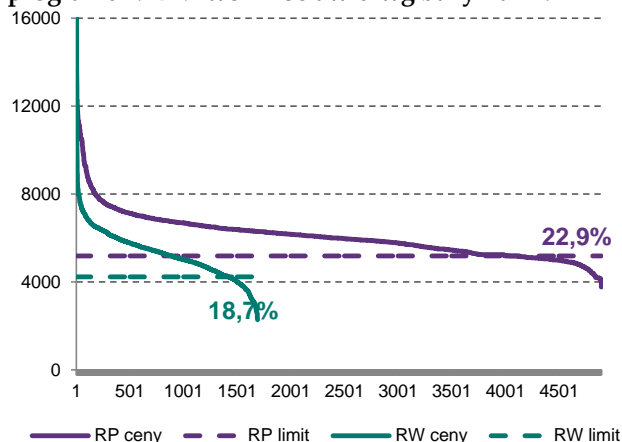
Źródło: NBP.

Wykres 71 Rozkład mieszkań spełniających warunki programu MDM w Warszawie wg bazy BaRN



Źródło: NBP.

Wykres 72 Rozkład mieszkań spełniających 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 I kwartale 2016 r. wg bazy BaRN

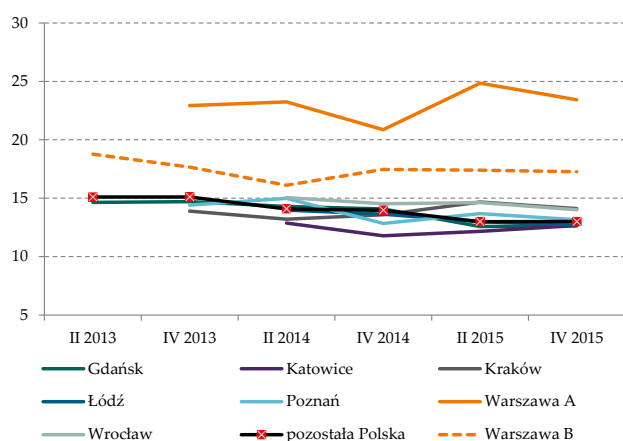
	RP		RW	
	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 mkw.	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 mkw. spełniających limity cen MDM	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 mkw.	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 mkw. spełniających limity cen MDM
Białystok	97,4%	67,2%	95,8%	47,8%
Bydgoszcz	92,1%	54,2%	96,0%	72,0%
Gdańsk	90,9%	31,1%	91,8%	14,2%
Katowice	90,0%	53,7%	94,7%	76,0%
Kielce	96,4%	78,3%	97,8%	71,4%
Kraków	94,6%	26,2%	92,4%	6,5%
Lublin	93,2%	35,6%	93,9%	22,9%
Łódź	90,5%	11,8%	92,2%	57,2%
Olsztyn	91,5%	59,7%	94,2%	42,2%
Opole	91,5%	2,4%	92,2%	15,8%
Poznań	92,7%	30,9%	92,8%	36,3%
Rzeszów	97,1%	36,5%	93,8%	13,5%
Szczecin	89,7%	38,4%	89,5%	39,1%
Warszawa	89,1%	9,7%	90,2%	5,9%
Wrocław	93,9%	16,2%	89,1%	15,0%
Zielona Góra	93,6%	93,6%	93,2%	72,2%

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 II kw. 2015 r. – I kw. 2016 r.

Źródło: NBP, BGK.

7. Czysze w nieruchomościach komercyjnych i ceny transakcyjne nieruchomości komercyjnych

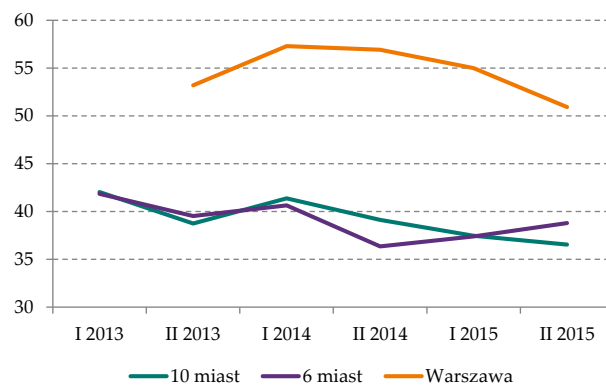
Wykres 73 Czysze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy A (średnie w euro/mkw./m-c)



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

Źródło: NBP.

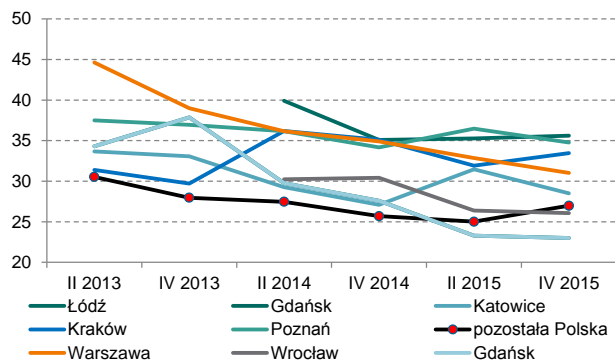
Wykres 74 Czysze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy B (średnie w zł/mkw./m-c)



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

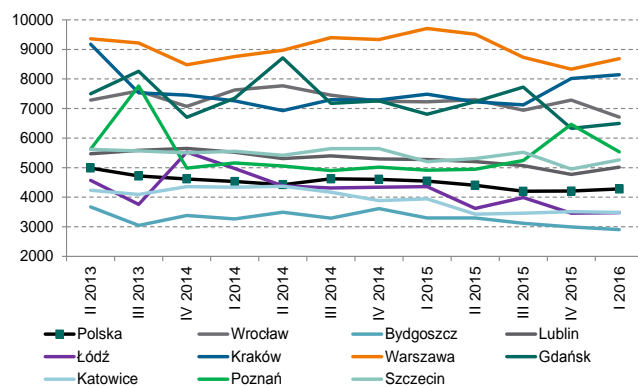
Źródło: NBP.

Wykres 75 Czynsze transakcyjne wynajmu powierzchni w centrach handlowych (galeriach handlowych) o wielkości ok. 100 mkw. (euro/mkw./m-c)



Źródło: NBP.

Wykres 76 Ceny transakcyjne sprzedaży małych lokali usługowo-handlowych na rynku wtórnym (zł/mkw.)



Źródło: PONT, opracowanie NBP.

Tabela 3 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Gdańsku

w szczególności	I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 492	5 951	6 671	5 749	6 416	6 089	6 488	6 031	6 636	6 452
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	103,2	102,9	102,8	96,6	96,2	105,9	101,1	99,0	102,3	107,0
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	106,6	108,2	107,1	96,2	105,6	104,9	103,2	104,2	102,2	108,4
liczba mieszkań w według przedziałów:	3 154	746	3 577	1 055	3 569	1 024	3 269	1 350	3 681	1 196
do 4 000 zł/mkw.	44	19	20	25	84	19	89	56	95	51
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 746	415	1 852	687	2 063	571	1 689	796	1 738	571
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	901	260	1 144	277	934	320	1 014	367	1 032	319
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	150	38	193	56	160	83	176	60	521	187
powyżej 10 000 zł/mkw.	313	14	368	10	328	31	301	71	295	68
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 154	746	3 577	1 055	3 569	1 024	3 269	1 350	3 681	1 196
do 40 mkw.	342	155	425	222	551	176	509	298	608	302
od 40,1 do 60 mkw.	1 682	389	1 844	571	1 784	586	1 605	692	1 750	605
od 60,1 do 80 mkw.	838	157	949	205	887	213	844	274	1 026	221
powyżej 80,1 mkw.	292	45	359	57	347	49	311	86	297	68
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 492	5 951	6 671	5 749	6 416	6 089	6 488	6 031	6 636	6 452
do 40 mkw.	6 266	5 723	6 603	5 504	5 879	5 845	6 542	5 888	6 538	6 295
od 40,1 do 60 mkw.	6 364	5 848	6 546	5 714	6 275	6 061	6 211	6 033	6 454	6 472
od 60,1 do 80 mkw.	6 340	5 974	6 423	5 989	6 399	5 969	6 548	5 919	6 604	6 263
powyżej 80,1 mkw.	7 932	7 542	8 051	6 189	8 042	7 822	7 668	6 862	8 020	7 586
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	9,1%	x	16,0%	x	5,4%	x	7,6%	x	2,9%	x
do 40 mkw.	9,5%	x	20,0%	x	0,6%	x	11,1%	x	3,9%	x
od 40,1 do 60 mkw.	8,8%	x	14,6%	x	3,5%	x	2,9%	x	-0,3%	x
od 60,1 do 80 mkw.	6,1%	x	7,2%	x	7,2%	x	10,6%	x	5,4%	x
powyżej 80,1 mkw.	5,2%	x	30,1%	x	2,8%	x	11,7%	x	5,7%	x

Źródło: NBP.

Tabela 4 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Gdańsku

w szczególności	I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 982	5 166	5 949	5 113	5 993	5 114	6 133	5 441	6 193	5 364
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,9	103,2	99,5	99,0	100,7	100,0	102,3	106,4	101,0	98,6
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	98,0	107,8	98,0	101,8	102,3	101,8	104,4	108,7	103,5	103,8
liczba mieszkań w według przedziałów:	2 126	300	2 012	767	2 158	797	1 899	903	2 151	778
do 4 000 zł/mkw.	162	38	167	118	169	85	150	125	151	109
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 229	214	1 155	515	1 228	587	1 030	579	1 156	500
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	492	33	466	114	505	101	459	146	553	118
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	148	9	135	11	165	12	147	34	159	35
powyżej 10 001 zł/mkw.	95	6	89	9	91	12	113	19	132	16
liczba mieszkań ogółem, w tym:	2 126	300	2 012	767	2 158	797	1 899	903	2 151	778
do 40 mkw.	316	73	282	211	316	192	287	228	326	208
od 40,1 do 60 mkw.	756	131	704	364	773	406	649	446	776	352
od 60,1 do 80 mkw.	624	68	608	144	626	167	575	167	366	115
powyżej 80,1 mkw.	430	28	418	48	443	32	388	62	683	103
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	5 982	5 166	5 949	5 113	5 993	5 114	6 133	5 441	6 193	5 364
do 40 mkw.	6 401	5 371	6 461	5 427	6 471	5 406	6 666	5 613	6 736	5 760
od 40,1 do 60 mkw.	6 029	5 284	6 022	5 056	6 057	5 063	6 162	5 344	6 215	5 202
od 60,1 do 80 mkw.	5 887	4 709	5 799	4 873	5 840	4 899	5 934	5 130	5 869	5 236
powyżej 80,1 mkw.	5 728	5 192	5 700	4 882	5 759	5 133	5 983	6 346	6 082	5 257
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	15,8%	x	16,4%	x	17,2%	x	12,7%	x	15,4%	x
do 40 mkw.	19,2%	x	19,1%	x	19,7%	x	18,8%	x	16,9%	x
od 40,1 do 60 mkw.	14,1%	x	19,1%	x	19,6%	x	15,3%	x	19,5%	x
od 60,1 do 80 mkw.	25,0%	x	19,0%	x	19,2%	x	15,7%	x	12,1%	x
powyżej 80,1 mkw.	10,3%	x	16,7%	x	12,2%	x	-5,7%	x	15,7%	x

Źródło: NBP.

Tabela 5 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Krakowie

wyszczególnienie	I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 565	5 861	6 720	5 896	6 658	6 312	6 525	6 357	6 547	6 289
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,1	102,4	102,4	100,6	99,1	107,0	98,0	100,7	100,3	98,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	101,4	97,7	104,5	95,5	107,1	105,7	100,5	111,1	99,7	107,3
liczba mieszkań w edług przedziałów :	5 633	1 460	6 247	1 565	5 920	1 651	5 971	2 011	5 066	1 693
do 4 000 zł/mkw.	4	4	7	1	7	1	9		10	
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 869	846	1 664	896	1 783	723	2 170	744	2 035	794
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	3 157	536	4 027	569	3 596	821	3 292	1 154	2 526	768
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	472	70	398	84	348	76	345	85	332	89
powyżej 10 000 zł/mkw.	131	4	151	15	186	30	155	28	163	42
liczba mieszkań ogółem, w tym:	5 633	1 460	6 247	1 565	5 920	1 651	5 971	2 011	5 066	1 693
do 40 mkw.	933	458	1 318	355	1 254	457	1 131	605	954	467
od 40,1 do 60 mkw.	3 055	700	3 317	860	3 109	836	3 301	977	2 722	846
od 60,1 do 80 mkw.	1 300	257	1 281	294	1 249	300	1 251	359	1 107	323
powyżej 80,1 mkw.	345	45	331	56	308	58	288	70	283	57
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 565	5 861	6 720	5 896	6 658	6 312	6 525	6 357	6 547	6 289
do 40 mkw.	6 489	5 803	6 827	5 976	6 706	6 354	6 465	6 553	6 328	6 534
od 40,1 do 60 mkw.	6 313	5 855	6 456	5 774	6 348	6 243	6 291	6 197	6 288	6 040
od 60,1 do 80 mkw.	6 844	5 833	6 922	5 879	6 990	6 191	6 826	6 239	6 875	6 308
powyżej 80,1 mkw.	7 939	6 689	8 161	7 343	8 240	7 583	8 133	7 513	8 492	7 862
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	12,0%	x	14,0%	x	5,5%	x	2,6%	x	4,1%	x
do 40 mkw.	11,8%	x	14,2%	x	5,5%	x	-1,4%	x	-3,1%	x
od 40,1 do 60 mkw.	7,8%	x	11,8%	x	1,7%	x	1,5%	x	4,1%	x
od 60,1 do 80 mkw.	17,3%	x	17,7%	x	12,9%	x	9,4%	x	9,0%	x
powyżej 80,1 mkw.	18,7%	x	11,1%	x	8,7%	x	8,2%	x	8,0%	x

Źródło: NBP.

Tabela 6 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Krakowie

wyszczególnienie	I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 030	6 197	6 978	6 157	6 948	6 095	6 795	5 939	6 827	5 884
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,5	106,2	99,3	99,4	99,6	99,0	97,8	97,4	100,5	99,1
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	104,1	108,1	104,4	103,7	104,6	102,8	99,0	101,8	97,1	95,0
liczba mieszkań w edług przedziałów :	1 174	435	984	544	1 721	711	1 375	603	1 521	378
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	1	8	4	11	11	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	386	238	307	295	590	383	518	323	183	99
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	517	152	462	201	785	259	610	228	616	176
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	191	39	162	34	240	34	166	37	521	86
powyżej 10 000 zł/mkw.	80	6	53	14	105	27	77	4	190	17
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 174	435	984	544	1 721	711	1 375	603	1 521	378
do 40 mkw.	192	182	151	219	338	266	258	208	310	147
od 40,1 do 60 mkw.	438	179	361	219	638	291	548	261	624	163
od 60,1 do 80 mkw.	319	52	286	77	447	113	356	109	349	52
powyżej 80,1 mkw.	225	22	186	29	298	41	213	25	238	16
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 031	6 197	6 978	6 157	6 948	6 095	6 795	5 939	6 827	5 884
do 40 mkw.	7 169	6 293	7 307	6 348	7 161	6 210	6 888	6 095	7 037	6 172
od 40,1 do 60 mkw.	6 882	5 996	6 984	5 975	6 854	6 054	6 639	5 900	6 595	5 721
od 60,1 do 80 mkw.	6 933	6 174	6 924	6 089	6 661	5 903	6 702	5 771	6 639	5 473
powyżej 80,1 mkw.	7 340	7 096	6 779	6 273	7 338	6 176	7 238	5 772	7 442	6 238
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	13,4%	x	13,3%	x	14,0%	x	14,4%	x	16,0%	x
do 40 mkw.	13,9%	x	15,1%	x	15,3%	x	13,0%	x	14,0%	x
od 40,1 do 60 mkw.	14,8%	x	16,9%	x	13,2%	x	12,5%	x	15,3%	x
od 60,1 do 80 mkw.	12,3%	x	13,7%	x	12,8%	x	16,1%	x	21,3%	x
powyżej 80,1 mkw.	3,4%	x	8,1%	x	18,8%	x	25,4%	x	19,3%	x

Źródło: NBP.

Tabela 7 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Łodzi

wyszczególnienie	I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	4 863	4 578	4 906	4 687	4 881	4 676	4 831	4 697	4 773	4 738
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,0	98,3	100,9	102,4	99,5	99,8	99,0	100,4	98,8	100,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	101,1	103,3	99,4	103,4	99,0	100,3	99,4	100,9	98,1	103,5
liczba mieszkań w edług przedziałów :	1 261	236	1 097	233	936	188	962	218	1 499	251
do 4 000 zł/mkw.	29	20	7	3	27	3	18	9	25	11
od 4 001 do 4 500 zł/mkw.	392	87	313	74	297	68	175	59	485	63
od 4 501 do 5 000 zł/mkw.	378	92	338	106	220	87	484	108	625	109
od 5 001 do 5 500 zł/mkw.	346	25	333	42	290	19	191	24	291	58
od 5 501 do 6 000 zł/mkw.	94	11	86	6	85	11	71	13	57	8
pow. yżej 6 000 zł/mkw.	22	1	20	2	17	0	23	5	16	2
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 261	236	1 097	233	936	188	962	218	1 499	251
do 40 mkw.	65	16	73	15	82	10	96	24	64	12
od 40,1 do 60 mkw.	645	133	563	133	463	110	397	120	654	118
od 60,1 do 80 mkw.	389	59	327	72	267	59	344	53	605	94
pow. yżej 80,1 mkw.	162	28	134	13	124	9	125	21	176	27
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	4 863	4 578	4 906	4 687	4 881	4 676	4 831	4 697	4 773	4 738
do 40 mkw.	5 129	4 562	5 141	4 945	5 149	4 861	4 903	4 994	5 053	5 174
od 40,1 do 60 mkw.	4 928	4 684	4 942	4 661	4 946	4 685	4 913	4 786	4 861	4 842
od 60,1 do 80 mkw.	4 729	4 348	4 796	4 684	4 696	4 672	4 686	4 522	4 679	4 591
pow. yżej 80,1 mkw.	4 819	4 573	4 896	4 674	4 859	4 386	4 913	4 290	4 666	4 604
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	6,2%	x	4,7%	x	4,4%	x	2,9%	x	0,7%	x
do 40 mkw.	12,4%	x	4,0%	x	5,9%	x	-1,8%	x	-2,3%	x
od 40,1 do 60 mkw.	5,2%	x	6,0%	x	5,6%	x	2,7%	x	0,4%	x
od 60,1 do 80 mkw.	8,8%	x	2,4%	x	0,5%	x	3,6%	x	1,9%	x
pow. yżej 80,1 mkw.	5,4%	x	4,7%	x	10,8%	x	14,5%	x	1,3%	x

Źródło: NBP.

Tabela 8 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Łodzi

wyszczególnienie	I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	3 923	3 342	3 865	3 442	3 872	3 376	3 850	3 341	3 939	3 277
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,8	95,8	98,5	103,0	100,2	98,1	99,4	99,0	102,3	98,1
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	98,5	96,5	98,7	100,6	99,1	100,4	98,9	95,7	100,4	98,1
liczba mieszkań w edług przedziałów :	1 310	70	1 192	76	1 150	57	913	98	1 220	113
do 3 000 zł/mkw.	195	20	188	14	191	15	177	25	201	32
od 3 001 do 3 500 zł/mkw.	268	21	263	28	255	22	207	40	249	46
od 3 501 do 4 000 zł/mkw.	355	19	316	20	297	13	208	24	317	23
od 4 001 do 4 500 zł/mkw.	226	9	197	12	181	1	144	3	216	5
od 4 500 do 5 000 zł/mkw.	126	0	112	1	108	4	83	5	92	6
pow. yżej 5 000 zł/mkw.	140	1	116	1	118	2	94	1	145	1
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 310	70	1 192	76	1 150	57	913	98	1 220	113
do 40 mkw.	288	26	237	21	219	18	169	26	213	33
od 40,1 do 60 mkw.	525	30	495	37	459	34	352	51	452	56
od 60,1 do 80 mkw.	246	7	221	12	219	5	171	16	255	14
pow. yżej 80,1 mkw.	251	7	239	6	253	0	221	5	300	10
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	3 923	3 342	3 865	3 442	3 872	3 376	3 850	3 341	3 939	3 277
do 40 mkw.	3 762	3 079	3 755	3 320	3 727	3 152	3 636	3 252	3 635	3 284
od 40,1 do 60 mkw.	3 889	3 609	3 811	3 393	3 837	3 509	3 849	3 368	3 897	3 329
od 60,1 do 80 mkw.	4 016	3 696	4 013	3 626	3 984	3 280	3 987	3 455	4 041	3 255
pow. yżej 80,1 mkw.	4 087	2 821	3 949	3 808	3 965	0	3 908	3 160	4 131	2 995
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	17,4%	x	12,3%	x	14,7%	x	15,2%	x	20,2%	x
do 40 mkw.	22,2%	x	13,1%	x	18,2%	x	11,8%	x	10,7%	x
od 40,1 do 60 mkw.	7,8%	x	12,3%	x	9,3%	x	14,3%	x	17,1%	x
od 60,1 do 80 mkw.	8,7%	x	10,7%	x	21,5%	x	15,4%	x	24,1%	x
pow. yżej 80,1 mkw.	44,9%	x	3,7%	x	#DZIEL/0!	x	23,7%	x	37,9%	x

Źródło: NBP.

Tabela 9 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Poznaniu

wyszczególnienie	I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 600	6 305	6 527	6 214	6 482	6 220	6 512	6 220	6 425	6 188
dynamika (poprzedni kwartał = 100) (taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	100,8	101,3	98,9	98,6	99,3	100,1	100,5	100,0	98,7	99,5
liczba mieszkań w edług przedziałów :	2 865	668	2 637	622	3 284	650	2 886	708	3 427	762
do 4 000 zł/mkw.	3		1	1	2	2	1	2		
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 209	370	1 242	367	1 420	362	1 166	392	1 435	399
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 263	245	1 042	213	1 530	254	1 416	284	1 717	331
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	316	37	295	29	279	32	257	27	245	32
powyżej 10 000 zł/mkw.	74	16	58	12	54	0	45	4	28	0
liczba mieszkań ogółem, w tym:	2 865	668	2 637	622	3 284	650	2 886	708	3 427	762
do 40 mkw.	482	175	437	147	561	171	475	118	565	167
od 40,1 do 60 mkw.	1494	350	1390	320	1763	347	1535	433	1810	418
od 60,1 do 80 mkw.	625	113	586	124	755	99	665	129	810	140
powyżej 80,1 mkw.	264	30	224	31	205	33	211	28	242	37
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 600	6 305	6 527	6 214	6 482	6 220	6 512	6 220	6 425	6 188
do 40 mkw.	6 542	6 329	6 371	6 233	6 394	6 087	6 450	6 235	6 456	6 227
od 40,1 do 60 mkw.	6 609	6 267	6 535	6 107	6 461	6 188	6 531	6 197	6 425	6 194
od 60,1 do 80 mkw.	6 519	6 266	6 472	6 365	6 475	6 446	6 401	6 192	6 328	6 116
powyżej 80,1 mkw.	6 845	6 754	6 921	6 619	6 930	6 578	6 859	6 621	6 671	6 216
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,7%	x	5,0%	x	4,2%	x	4,7%	x	3,8%	x
do 40 mkw.	3,4%	x	2,2%	x	5,0%	x	3,4%	x	3,7%	x
od 40,1 do 60 mkw.	5,5%	x	7,0%	x	4,4%	x	5,4%	x	3,7%	x
od 60,1 do 80 mkw.	4,0%	x	1,7%	x	0,4%	x	3,4%	x	3,5%	x
powyżej 80,1 mkw.	1,3%	x	4,6%	x	5,3%	x	3,6%	x	7,3%	x

Źródło: NBP.

Tabela 10 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Poznaniu

wyszczególnienie	I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 848	4 970	5 831	4 985	5 409	5 099	5 731	5 064	5 938	5 010
dynamika (poprzedni kwartał = 100) (taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	102,7	99,2	99,7	100,3	92,8	102,3	106,0	99,3	103,6	98,9
liczba mieszkań w edług przedziałów :	352	622	359	725	529	952	822	938	676	663
do 4 000 zł/mkw.	32	103	25	97	44	116	58	107	41	74
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	188	427	204	533	374	677	491	677	378	495
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	100	84	104	90	91	148	229	143	205	83
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	25	6	18	4	16	4	34	5	39	10
powyżej 10 001 zł/mkw.	7	2	8	1	4	7	10	6	13	1
liczba mieszkań ogółem, w tym:	352	622	360	725	529	952	822	938	676	663
do 40 mkw.	58	202	57	197	114	265	159	298	118	189
od 40,1 do 60 mkw.	102	260	121	348	193	438	290	423	239	283
od 60,1 do 80 mkw.	87	116	83	135	134	199	222	167	177	158
powyżej 80,1 mkw.	105	44	99	45	88	50	151	50	142	33
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	5 848	4 970	5 832	4 985	5 409	5 099	5 731	5 064	5 938	5 010
do 40 mkw.	5 955	5 314	6 155	5 252	5 751	5 448	6 187	5 463	6 421	5 456
od 40,1 do 60 mkw.	6 102	4 952	6 009	5 032	5 505	5 077	5 986	5 070	6 120	4 974
od 60,1 do 80 mkw.	5 582	4 582	5 539	4 649	5 265	4 841	5 349	4 542	5 538	4 668
powyżej 80,1 mkw.	5 762	4 516	5 673	4 456	4 974	4 464	5 322	4 386	5 727	4 407
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	17,7%	x	17,0%	x	6,1%	x	13,2%	x	18,5%	x
do 40 mkw.	12,1%	x	17,2%	x	5,6%	x	13,3%	x	17,7%	x
od 40,1 do 60 mkw.	23,2%	x	19,4%	x	8,4%	x	18,1%	x	23,0%	x
od 60,1 do 80 mkw.	21,8%	x	19,2%	x	8,8%	x	17,8%	x	18,7%	x
powyżej 80,1 mkw.	27,6%	x	27,3%	x	11,4%	x	21,4%	x	29,9%	x

Źródło: NBP.

Tabela 11 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Warszawie

wyszczególnienie	I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 839	7 396	7 872	7 510	7 807	7 557	7 789	7 462	7 878	7 639
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,9	101,1	100,4	101,5	99,2	100,6	99,8	98,7	101,1	102,4
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	97,9	101,3	99,3	102,7	99,8	101,5	101,3	102,0	100,5	103,3
liczba mieszkań według przedziałów:	11 224	2 886	12 071	3 352	11 740	3 068	11 880	3 489	11 322	3 699
do 4 000 zł/mkw.	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	524	239	505	195	704	183	633	158	648	152
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	7 629	1 988	7 619	2 269	7 427	2 053	7 294	2 476	6 686	2 425
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	2 245	572	3 074	776	2 628	723	3 147	758	3 073	848
powyżej 10 000 zł/mkw.	826	86	873	111	981	109	806	97	915	274
liczba mieszkań ogółem, w tym:	11 224	2 886	12 071	3 352	11 740	3 068	11 880	3 489	11 322	3 699
do 40 mkw.	1 615	556	1 761	663	1 842	703	2 091	722	1 827	733
od 40,1 do 60 mkw.	5 504	1 433	5 874	1 592	5 832	1 456	5 719	1 790	5 372	1 927
od 60,1 do 80 mkw.	2 766	606	3 045	793	2 875	626	3 037	699	2 937	782
powyżej 80,1 mkw.	1 339	291	1 391	304	1 191	283	1 033	278	1 186	257
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 839	7 396	7 872	7 510	7 807	7 557	7 789	7 462	7 878	7 639
do 40 mkw.	7 715	7 455	7 872	7 867	7 797	7 731	7 942	7 653	7 791	7 849
od 40,1 do 60 mkw.	7 702	7 306	7 715	7 438	7 662	7 459	7 659	7 347	7 759	7 488
od 60,1 do 80 mkw.	7 805	7 325	7 823	7 236	7 779	7 431	7 652	7 440	7 729	7 588
powyżej 80,1 mkw.	8 626	7 871	8 646	7 822	8 601	7 909	8 603	7 760	8 915	8 334
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	6,0%	x	4,8%	x	3,3%	x	4,4%	x	3,1%	x
do 40 mkw.	3,5%	x	0,1%	x	0,8%	x	3,8%	x	-0,7%	x
od 40,1 do 60 mkw.	5,4%	x	3,7%	x	2,7%	x	4,2%	x	3,6%	x
od 60,1 do 80 mkw.	6,6%	x	8,1%	x	4,7%	x	2,8%	x	1,9%	x
powyżej 80,1 mkw.	9,6%	x	10,5%	x	8,7%	x	10,9%	x	7,0%	x

Źródło: NBP.

Tabela 12 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Warszawie

wyszczególnienie	I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015		I kwartał 2016	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	8 608	7 335	8 553	7 308	8 565	7 447	8 655	7 401	8 658	7 077
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,7	99,3	99,4	99,6	100,1	101,9	101,1	99,4	100,0	95,6
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	99,8	102,3	98,4	99,7	99,3	101,1	100,2	100,2	100,6	96,5
liczba mieszkań według przedziałów:	5 823	2 606	6 544	2 116	5 723	2 587	5 536	2 112	4 563	1 010
do 4 000 zł/mkw.	3	6	1	5	1	0	0	1	0	7
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	461	544	552	462	515	528	459	480	362	279
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 410	1 330	2 737	1 036	2 350	1 244	2 221	981	1 835	480
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	1 841	551	2 069	481	1 779	596	1 755	490	1 444	197
powyżej 10 000 zł/mkw.	1 108	175	1 185	132	1 078	219	1 101	160	922	47
liczba mieszkań ogółem, w tym:	5 823	2 606	6 544	2 116	5 723	2 587	5 536	2 112	4 563	1 010
do 40 mkw.	1 045	933	1 134	761	950	891	852	767	700	362
od 40,1 do 60 mkw.	2 143	1 042	2 402	859	2 022	1 111	1 895	886	1 628	405
od 60,1 do 80 mkw.	1 406	400	1 598	317	1 401	379	1 391	320	1 128	173
powyżej 80,1 mkw.	1 229	231	1 410	179	1 350	206	1 398	139	1 107	70
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 608	7 335	8 553	7 308	8 565	7 447	8 655	7 401	8 658	7 077
do 40 mkw.	8 759	7 575	8 786	7 645	8 732	7 755	8 764	7 703	8 821	7 508
od 40,1 do 60 mkw.	8 236	7 047	8 116	6 993	8 135	7 078	8 205	7 122	8 230	6 669
od 60,1 do 80 mkw.	8 177	7 141	8 114	6 921	8 131	7 125	8 194	7 058	8 271	6 921
powyżej 80,1 mkw.	9 622	8 000	9 604	8 077	9 542	8 703	9 658	8 303	9 577	7 592
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	17,4%	x	17,0%	x	15,0%	x	16,9%	x	22,3%	x
do 40 mkw.	15,6%	x	14,9%	x	12,6%	x	13,8%	x	17,5%	x
od 40,1 do 60 mkw.	16,9%	x	16,1%	x	14,9%	x	15,2%	x	23,4%	x
od 60,1 do 80 mkw.	14,5%	x	17,2%	x	14,1%	x	16,1%	x	19,5%	x
powyżej 80,1 mkw.	20,3%	x	18,9%	x	9,6%	x	16,3%	x	26,1%	x

Źródło: NBP.

Tabela 13 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP we Wrocławiu

wyszczególnienie	I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015		IV kwartał 2015		I kwartał 2016	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 964	5 988	6 077	6 068	6 135	6 044	6 245	6 120	6 190	6 029
dynamika (poprzedni kw artał = 100)	98,2	103,5	101,9	101,3	101,0	99,6	101,8	101,3	99,1	98,5
(taki sam kw artał roku poprzedniego=100)	99,1	106,0	99,8	104,3	101,4	102,0	102,8	105,7	103,8	100,7
liczba mieszkań według przedziałów:	3 129	714	3 253	973	4 251	918	4 282	1 162	4 161	1 330
do 4 000 zł/mkw.	2	0	2	0	2	0	0	1	1	4
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 478	397	1 415	555	2 010	502	1 781	567	1 821	734
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 591	288	1 737	371	2 085	371	2 316	554	2 209	534
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	55	28	95	39	100	36	91	20	74	29
powyżej 10 000 zł/mkw.	3	1	4	8	54	9	94	20	56	29
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 129	714	3 253	973	4 251	918	4 282	1 162	4 161	1 330
do 40 mkw.	354	149	325	206	482	125	585	271	453	246
od 40,1 do 60 mkw.	1866	400	1938	572	2394	569	2286	604	2300	765
od 60,1 do 80 mkw.	737	139	813	149	1150	189	1194	239	1164	265
powyżej 80,1 mkw.	172	26	177	46	225	35	217	48	244	54
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	5 964	5 988	6 077	6 068	6 135	6 044	6 245	6 120	6 190	6 029
do 40 mkw.	6 323	6 371	6 317	6 489	6 425	6 426	6 890	6 446	6 550	6 715
od 40,1 do 60 mkw.	5 917	5 926	6 000	5 882	6 041	5 954	6 066	6 100	6 077	5 863
od 60,1 do 80 mkw.	5 808	5 685	6 045	5 981	6 084	5 904	6 174	5 685	6 216	5 760
powyżej 80,1 mkw.	6 406	6 361	6 621	6 786	6 781	6 882	6 773	6 710	6 458	6 563
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	-0,4%	x	0,1%	x	1,5%	x	2,0%	x	2,7%	x
do 40 mkw.	-0,7%	x	-2,7%	x	0,0%	x	6,9%	x	-2,5%	x
od 40,1 do 60 mkw.	-0,1%	x	2,0%	x	1,5%	x	-0,6%	x	3,6%	x
od 60,1 do 80 mkw.	2,2%	x	1,1%	x	3,1%	x	8,6%	x	7,9%	x
powyżej 80,1 mkw.	0,7%	x	-2,4%	x	-1,5%	x	0,9%	x	-1,6%	x

Źródło: NBP.

Tabela 14 Średnie ceny mieszkań na RW we Wrocławiu

wyszczególnienie	I kwartał 2015 r.		II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 901	5 245	5 812	5 116	5 930	5 263	5 914	5 177	5 936	5 216
dynamika (poprzedni kw artał = 100)	98,1	101,0	98,5	97,5	102,0	102,9	99,7	98,4	100,4	100,8
(taki sam kw artał roku poprzedniego=100)	96,8	102,8	98,5	100,6	99,1	103,2	98,3	99,7	100,6	99,4
liczba mieszkań według przedziałów:	325	396	442	378	1 175	379	1 317	574	1 446	563
do 4 000 zł/mkw.	14	41	0	0	46	47	55	75	48	69
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	191	273	27	65	656	253	726	393	797	360
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	98	75	267	233	397	72	456	98	520	129
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	15	7	116	75	52	5	53	4	53	4
powyżej 10 001 zł/mkw.	7	0	32	5	24	2	27	4	28	1
liczba mieszkań ogółem, w tym:	325	396	442	378	1 175	379	1 317	574	1 446	563
do 40 mkw.	36	86	52	96	149	89	180	132	204	128
od 41 do 60 m kw.	116	198	155	154	454	177	495	269	560	272
od 61 do 80 mkw.	96	82	140	100	357	82	397	138	419	118
powyżej 81 mkw.	77	30	95	28	215	31	245	35	263	45
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	5 901	5 245	5 812	5 116	5 930	5 262	5 914	5 177	5 936	5 216
do 40 mkw.	6 778	5 931	6 749	5 699	6 916	5 836	6 866	5 657	6 826	5 795
od 41 do 60 m kw.	6 155	5 225	6 067	5 125	6 067	5 251	5 998	5 207	5 977	5 217
od 61 do 80 mkw.	5 791	4 865	5 634	4 736	5 753	4 792	5 744	4 800	5 781	4 821
powyżej 81 mkw.	5 247	4 450	5 145	4 419	5 252	4 923	5 322	4 628	5 405	4 600
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	12,5%	x	13,6%	x	12,7%	x	14,2%	x	13,8%	x
do 40 mkw.	14,3%	x	18,4%	x	18,5%	x	21,4%	x	17,8%	x
od 41 do 60 m kw.	17,8%	x	18,4%	x	15,5%	x	15,2%	x	14,6%	x
od 61 do 80 mkw.	19,0%	x	19,0%	x	20,1%	x	19,7%	x	19,9%	x
powyżej 81 mkw.	17,9%	x	16,4%	x	6,7%	x	15,0%	x	17,5%	x

Źródło: NBP.

www.nbp.pl