

Grudzień 2017

---

# **Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w III 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 III kwartale 2017 r.<sup>1</sup> prowadzi do następujących wniosków:

- Na rynku nieruchomości mieszkaniowych trwa faza wysokiej aktywności i wciąż obserwowane są wysokie poziomy popytu i podaży na nowe nieruchomości na największych rynkach. Aktywność ta nie generowała dotąd nadmiernych napięć, jednak narastającemu niedopasowaniu podaży mieszkań do wysokiego popytu towarzyszyły niewielkie wzrosty cen. Finansowanie transakcji nadal odbywało się ze znacznym udziałem środków własnych ludności, jednak akcja kredytowa wyraźnie przyspieszyła.
- Średnie ceny ofertowe i transakcyjne mkw. mieszkań na rynkach pierwotnych (RP) i wtórnych (RW) analizowanych miast wzrosły w omawianym okresie. Obserwowane wzrosty cen na RP wynikały w pewnym zakresie z wprowadzania na rynek i sprzedawania większej liczby mieszkań o lepszej jakości i lokalizacji (w tym istotną część stanowiły mieszkania na wynajem zlokalizowane centralnie). Tendencje w zakresie cen na RW kształtowały się podobnie jak te na RP. Ceny wyznaczone przy udziale indeksu hedonicznego<sup>2</sup> nieznacznie wzrosły w 6M (2,5% r/r oraz 6,2% 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, a różnica średnich cen transakcyjnych i ofertowych maleje. Średnie stawki najmu mkw. mieszkań (ofertowe i transakcyjne) wzrosły w omawianym kwartale, co wynikało z większego udziału lokali w dobrej lokalizacji, o lepszej strukturze i jakości, ale też większego popytu na te lokale.
- Wskaźnik szacowanej dostępności mieszkań w dużych miastach nieznacznie zmniejszył się w omawianym kwartale do 0,84 mkw., ale nadal był wyższy o 0,35 mkw. względem minimum z III kw. 2007 r. (skutek wzrostu cen mieszkań). Wskaźnik szacowanej maksymalnej dostępności kredytu mieszkaniowego<sup>3</sup> dla przeciętnych gospodarstw domowych w Warszawie i 6M pozostał niemal stabilny. Wskaźnik kredytowej dostępności mieszkań w Warszawie i 6M zmniejszył się nieznacznie.

<sup>1</sup> Analiza przeprowadzona w niniejszej edycji *Informacji* opiera się na danych dostępnych do III kw. 2017 r. Z powodu opóźnień w dostępie do danych, niektóre wykresy zawierają informację do II 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> 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>3</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.

- **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 niż oprocentowanie lokaty bankowej i rentowność 10-letnich obligacji skarbowych oraz zbliżona do uzyskiwanej na rynku nieruchomości komercyjnych. Relacja kosztów obsługi kredytu mieszkaniowego do czynszu najmu nadal umożliwia finansowanie kosztów kredytu przychodami z najmu.
- **Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych<sup>4</sup> w złotych** (bez umów renegocjowanych) **wyniosła<sup>5</sup>** w omawianym kwartale ok. 11,8 mld zł (była niższa o 2,8% wobec wielkości z poprzedniego kwartału oraz wyższa o 22,4% względem III kwartału 2016 r.). Wyniki ankiety NBP nt. sytuacji na rynku kredytowym<sup>6</sup> wskazują, że ankietowane banki w III kwartale 2017 r. nieznacznie zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów mieszkaniowych. Jednocześnie banki obniżyły pozaodsetkowe koszty kredytów oraz złagodziły warunki nieuwzględnione w ankiecie, tj. dotyczące liberalizacji dokumentów wymaganych w procesie udzielania kredytów. W IV kwartale 2017 r. pojedyncze banki przewidują wzrost popytu na kredyt oraz zapowiadają brak zmian w polityce kredytowej. Jakość mieszkaniowych kredytów złotych nadal jest wysoka, a udział złotych kredytów zagrożonych utrzymywał się na koniec III kwartału 2017 r. na poziomie ok. 2,5%.
- **Od 2012 r. systematycznie maleje udział kredytów nominowanych w walutach obcych<sup>7</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 III kwartału 2017 r. wyniósł ok. 3,4%.
- **Szacowana rentowność mieszkaniowych projektów inwestycyjnych była wysoka i nieznacznie wzrosła**. Związane jest to z wysokim popytem na mieszkania, rosnącym udziałem przedpłat nabywców, zakumulowaniem zasobów gruntów pod budowę nowych projektów mieszkaniowych<sup>8</sup> oraz dotychczas korzystną dla deweloperów relacją cen mieszkań do kosztów materiałów i robót

---

<sup>4</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/pieniężna\\_i\\_bankowa/oprocentowanie.html](http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/statystyka/pieniężna_i_bankowa/oprocentowanie.html). Należy pamiętać, że kredyt mieszkaniowy stanowi często uzupełnienie finansowania nieruchomości (np. część finansowania może pochodzić ze sprzedaży innej nieruchomości).

<sup>5</sup> Wg. danych BIK w III kw. 2017 r. banki udzieliły o 5,2% więcej kredytów mieszkaniowych (r/r) o wartości większej o 11,7%.

<sup>6</sup> „Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, IV kwartał 2017 r.”, NBP, październik 2017 r.

<sup>7</sup> Udział kredytów nominowanych w walutach obcych w strukturze walutowej kredytów mieszkaniowych w bankach na koniec III kw. 2017 r. wyniósł ok. 36%, wobec 71% zanotowanych w I kw. 2009 r.

<sup>8</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.

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>9</sup>. Według ekspertów Coface w trzech kwartałach 2017 r. wzrosła liczba upadłości przedsiębiorstw w branży budowlanej<sup>10</sup>.

- **Zapas niesprzedanych mieszkań na 6 największych rynkach<sup>11</sup> w Polsce ponownie zwiększył się nieznacznie w omawianym kwartale i wyniósł ok. 50,8 tys. Jednocześnie zwiększyła się liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto<sup>12</sup>, co oznacza, że deweloperzy próbują dopasowywać wielkość produkcji do popytu. Wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym<sup>13</sup> w 6M zmniejszył się do niecałych 2,8 kwartałów w omawianym okresie<sup>14</sup>. Zmniejszyła się też liczba mieszkań oraz projektów w toku ważonych sprzedażą oraz gotowych mieszkań wystawionych na sprzedaż, co może stwarzać ryzyko wzrostu cen.**
- **W III 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 mieszkań<sup>15</sup> oraz liczby mieszkań oddanych do użytkowania<sup>16</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.
- **Na rynku nieruchomości mieszkaniowych obserwuje się narastające niedopasowanie podaży mieszkań do wysokiego popytu.** Zaobserwowano spadek udziału gotowych mieszkań w ofercie

<sup>9</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>10</sup> W 2016 r. wprowadzono nowe prawo restrukturyzacyjne. Obecnie postępowaniu restrukturyzacyjnemu podlegają zarówno firmy niewypłacane, jak i zagrożone niewypłacalnością. Według opinii ekspertów Coface na wzrost liczby upadłości firm budowlanych w trzech kwartałach 2017 r. wpływ miały czynniki tj.: rosnące koszty materiałów, brak wykwalifikowanych pracowników, przychodzące ze znacznym opóźnieniem ożywienie w inwestycjach oraz wprowadzenie odwróconego VAT na usługi budowlane. Wiele firm może mieć problem, by sprostać większemu zainteresowaniu na usługi budowlane ze względu na brak rąk do pracy. Konieczność oczekiwania na zwroty podatku w przypadku wielu firm wywoływała problem z terminowym płaceniem swoich zobowiązań. W drugiej połowie 2017 r. sytuacja już się nieco pod tym względem ustabilizowała i wpływ zmian w prawie upadłościowym powinien mieć już znacznie mniejszy wpływ na statystyki upadłościowe.

<sup>11</sup> Zgodnie z raportem REAS Rynek mieszkaniowy w Polsce, III kwartał 2017 r.

<sup>12</sup> Według danych GUS w III kw. 2017 r. w Polsce rozpoczęto budowę 54,8 tys. mieszkań, tj. więcej o ok. 8 tys. względem III kw. 2016 r. i mniej o ok. 7 tys. względem poprzedniego kwartału.

<sup>13</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.

<sup>14</sup> Czas sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym, podobnie jak na rynku pierwotnym, również zmalał.

<sup>15</sup> Według danych GUS w III kw. 2017 r. wydano 59,8 tys. pozwoleń na budowę mieszkań, tj. więcej o ok. 3,6 tys. względem III kw. 2016 r. jednak mniej o ok. 10,6 tys. względem poprzedniego kwartału.

<sup>16</sup> Według danych GUS w III kw. 2017 r. oddano do użytkowania 45,6 tys. mieszkań, tj. więcej o ok. 7 tys. względem III kw. 2016 r. oraz więcej o ok. 7,7 tys. względem poprzedniego kwartału.

na rynku i spadek produkcji w toku (korygowane bieżącą sprzedażą). Również struktura oferowanych mieszkań odchyła się od tej, którą preferują nabywcy (zbyt dużo mieszkań dużych względem popytu na nie). Pojawiają się też sygnały zmian w zakresie czynników produkcji takie jak: wzrosty szacowanych cen terenów budowlanych pod budownictwo wielomieszkaniowe oraz pojawiające się problemy z dostępnością fizycznych pracowników firm budowlanych oraz materiałów budowlanych. Potwierdzają to wyniki ankiety skierowanej do deweloperów mieszkaniowych (Załącznik nr 1). Utrzymanie elastycznej podaży przy tak dużym popycie to główne wyzwanie obecnej sytuacji na rynku i warunek utrzymania stabilnych cen. Pomimo wzrostu rozmiarów sprzedaży produkcja mieszkań w toku nie przyrasta proporcjonalnie a liczba mieszkań gotowych w ofercie deweloperskiej spada, podobnie jak czas sprzedaży mieszkania. W konsekwencji osłabieniu ulega pozycja nabywcy mieszkania, co widać poprzez rosnące odchylenie struktury oferowanych mieszkań względem zgłaszanego popytu i malejącą różnicę cen ofertowych i transakcyjnych na obu rynkach.

- **W ramach stopniowo wygaszanego programu MDM łącznie od 2014 r. wypłacono dopłaty 81 771 kredytobiorcom w kwocie 2,1 mld zł<sup>17</sup>.** W dniu 8 sierpnia 2017 r. BGK uruchomił przyjmowanie niewykorzystanej w 2017 r. puli wniosków o dofinansowanie nabycia mieszkań<sup>18</sup>, które wobec wyjątkowego zainteresowania wstrzymał już w następnym dniu. W styczniu 2018 r. bank uruchomił przyjmowanie ostatnich wniosków na dopłaty MDM. Wysokie zainteresowanie nabywców wypłatą środków w ostatnim roku można wiązać z brakiem przedłużenia działania programu po 2018 r. Wycofywanie się państwa ze stymulacji fiskalnej tego rynku można uznać za zjawisko pozytywne szczególnie w warunkach wysokiego popytu. W IV kwartale 2017 r. zanotowano liczne zmiany limitu maksymalnych cen mkw. mieszkań dopuszczonych do programu MDM<sup>19</sup>, ze względu jednak na wyczerpanie się dostępnych w br. środków na dopłaty nie powinno to mieć wpływu na rynek mieszkaniowy.
- W ramach uchwalonego przez rząd we wrześniu 2016 r. **Narodowego Programu Mieszkaniowego<sup>20</sup>**, w 2017 r. odnotowano kilka związanych z nim inicjatyw (por. tabelę nr 1).

---

<sup>17</sup> Zgodnie z wnioskami pokontrolnymi NIK w całym okresie realizacji Programu MDM większość jego beneficjentów stanowiły bezdzietne gospodarstwa domowe (77% - przed nowelizacją i 72% po nowelizacji).

<sup>18</sup> Zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 2017 r. (Dz.U.poz.1413) wobec braku wykorzystania środków finansowych z aktualnego limitu wypłat (95% wartości złożonych wniosków) wprowadzono zasadę przyjmowania wniosków do 100%.

<sup>19</sup> Wyodrębnienie z bazy NBP transakcji mieszkaniowych o powierzchni i cenie spełniającej warunki programu „Mieszkanie dla Młodych” zawartych w okresie IV kw. 2016 r. – III 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.

<sup>20</sup> W dniu 27 września 2016 r. Rada Ministrów zaakceptowała uchwałę nr 115/2016 w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego. Głównym celem 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 NMP w *Informacji o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w III kwartale 2016 r.* (NBP, grudzień 2016 r.).

Tabela 1 Inicjatywy rządowe dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

Program	Podstawa działalności	Rozpoczęcie programu	Przewidywane nakłady	Przewidywane efekty	Bieżące efekty
<b>Narodowy Program Mieszkaniowy</b>					
1) Pakiet Mieszkanie Plus					
1.1) Program wsparcia tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych	Dz. U. z 2015 r., poz. 833, z późn.zm.	2007 r.	6.210 mln zł w latach 2018 - 2025		W ramach programu zakwalifikowano do finansowania 1.382 przedsięwzięcia (wartość przedsięwzięć ponad 2,8 mld zł) dot. utworzenia ponad 23 tys lokali/miejsc noclegowych
1.2) Program wspierania budowy mieszkań czynszowych	Dz. U. z dnia 10.09.2015 r., poz. 1582	2016 r.	4,5 mld zł przez 10 lat	30 tys. lokali w ciągu 10 lat	Dotychczas w ramach programu: - złożono 150 wniosków na łączną kwotę 832 mln zł, dotyczących budowy 6872 mieszkań, - podpisano 44 umowy kredytu na łączną kwotę 197 mln zł przeznaczonych na finansowanie 1821 mieszkań
1.3) Mieszkanie Plus - kapitałowy (BGK Nieruchomości)	Uchwała Rady Ministrów nr 115/2016 z dnia 27 września 2016 r.	2016 r.			1,2 tys. mieszkań w budowie, 10 tysięcy w przygotowaniu (na podstawie umów inwestycyjnych)
2) Indywidualne Konta Mieszkaniowe		Program w przygotowaniu	Wyплаты premii 4,41 mld zł w latach 2021 - 2025		
<b>Inne (poza NPM)</b>					
Mieszkanie dla młodych	Dz. U. z 2017 r. z dnia 27.09.2013 r., poz. 1184 z późn.zm.	2014 r.	3,45 mld zł w latach 2014 - 2018		Narastająco od 01.01.2014 r. udzielono wsparcia ok 82 tys. nabywcom w kwocie 2,1 mld zł, w tym 0,7 mld zł na rynek wtórny
Fundusz Wsparcia Kredytobiorców	Dz. U. z dnia 09.10.2015 r., poz. 1925	19.02.2016 r.	593,8 mln zł		Narastająco od 19.02.2016 r. zawarto 705 umów o udzieleniu wsparcia na wartość 15,7 mln zł i wypłacono wsparcie w kwocie 8,7 mln zł
Fundusz Mieszkań na Wynajem	Inicjatywa własna BGK	2014 r.			Zakontraktowana jest budowa 3,3 tys. lokali. 1647 mieszkań udostępionych do komercjalizacji

- Projekt dotyczący **Indywidualnych Kont Mieszkaniowych (IKM)**<sup>21</sup> oczekuje na pozytywną decyzję o wpisaniu do prac legislacyjnych Rady Ministrów.
- Zgodnie z zapowiedzią wiceminister rodziny, pracy i polityki społecznej **w połowie 2017 r. miał ruszyć pilotaż dofinansowania działalności prowadzonych przez samorządy mieszkań chronionych** (korzystają z nich osoby starsze i niepełnosprawne). Przeznaczono na ten cel 20 mln zł. Nie określono jeszcze, w których miastach ruszy program pilotażowy.
- **Na rynkach nieruchomości komercyjnych utrzymywały się nierównowagi wynikające z nadmiaru podaży powierzchni do wynajęcia w stosunku do dość stabilnego popytu.** Dotyczyło to szczególnie najmu powierzchni biurowych oraz handlowo-usługowych. Utrzymująca się wysoka dostępność finansowania zagranicznego przyczyniała się do szybkiego przyrostu majątku trwałego. Zjawisko to w decydującej mierze można łączyć z niskim poziomem stóp procentowych w krajach rozwiniętych, a więc niskim kosztem alternatywnym. Wartość transakcji w III kw. 2017 r. wyniosła ponad 700 mln euro, a licząc od początku roku dokonano transakcje inwestycyjne warte 2,35 mld euro. Połowa wartości transakcji dotyczyła powierzchni handlowych, 30% zaś powierzchni biurowych<sup>22</sup>.

<sup>21</sup> 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>22</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

- Stan kredytów przedsiębiorstw na nieruchomości wynosi ponad 53 mld zł, na co składały się kredyty udzielone dla deweloperów, na powierzchnie biurowe i na pozostałe nieruchomości. Stan zadłużenia dla deweloperów i na powierzchnie biurowe był stabilny, natomiast stan kredytów na pozostałe nieruchomości wzrósł wobec II kw. br. o ponad 2 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>23</sup>. Udział kredytów zagrożonych wśród kredytów na nieruchomości biurowe zaczął rosnąć od początku br., obecnie wynosi 8,6%. Natomiast wskaźnik ten dla kredytów udzielonych na pozostałe nieruchomości lekko się poprawia i wynosi 8,5%.
- 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, natomiast na mniejszych rynkach nieznacznie wzrosły. W wyniku wzmożonej aktywności najemców stopy pustostanów w całej Stolicy spadły o 1 p.p. i wyniosły na koniec III kw. 2017 r. 12,9%.<sup>24</sup> Poziom ten wciąż można uznać za duży.
- Na rynku powierzchni handlowych czynsze w centrach handlowych w całym kraju wykazują lekki spadkowy trend, jednak w dużych miastach czynsze dot. powierzchni 100-500 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 wzrostowy trend.

---

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>23</sup> Por. Raport o Stabilności Systemu Finansowego, NBP, lipiec 2017 r.

<sup>24</sup> Por. Raport Colliers International: Market Insights, III kw. 2017, Polska.



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

- 1) ceny mieszkań (wykresy 1–14),
- 2) kredytową dostępność mieszkania, dostępność kredytu, opłacalność inwestycji w mieszkanie (wykresy 15–20),
- 3) wypłaty kredytów mieszkaniowych i stopy procentowe (wykresy 21–28),
- 4) operacyjną zyskowność mieszkań i projektów deweloperskich, koszty produkcji budowlano-montażowej oraz sytuację ekonomiczną deweloperów w Polsce (wykresy 29–46),
- 5) budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w wybranych miastach w Polsce (wykresy 47–60),
- 6) politykę mieszkaniową (wykresy 61–72),
- 7) nieruchomości komercyjne (wykresy 73–77).

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>25</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.

Od III kwartału 2017 r. informację kwartalną o rynku nieruchomości dostosowano do dostępności danych, co oznacza zmianę zawartości w poszczególnych kwartałach. W I i III kwartale będzie zawarty szerszy opis nieruchomości komercyjnych, natomiast w II i IV kwartale szerzej opisany będzie sektor deweloperski oraz ceny ziemi pod budownictwo wielomieszkaniowe.

---

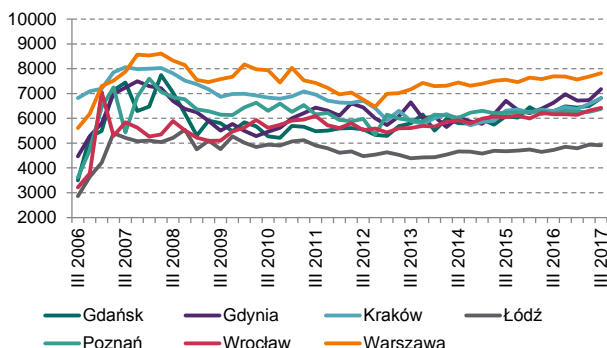
<sup>25</sup> Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski na I kwartał 2016 r. zostało ogłoszone Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie Programu Badań Statystycznych Statystyki Publicznej na rok 2015 (Dz. U. z 2014 r., poz. 1330) pod 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 III kwartału 2017 r. zebrano ok. 115,8 tys. rekordów, w tym ok. 24,2% dotyczących transakcji oraz 75,8% dotyczących ofert. Łącznie w bazie zebrano ok. 2,6 mln rekordów, z 21,3% udziałem transakcji oraz 78,7% ofert.

## Wykaz skrótów

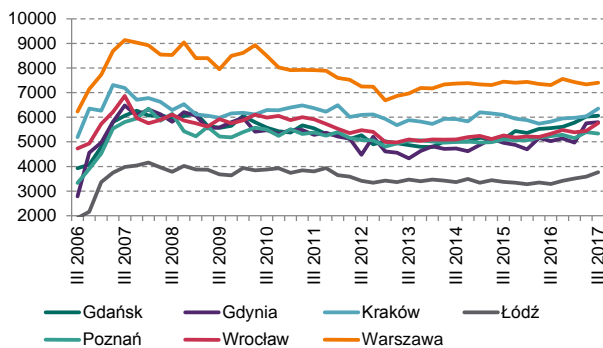
<b>5M</b>	5 miast: Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
<b>6M</b>	6 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
<b>7M</b>	7 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław
<b>10M</b>	10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra
<b>BaNK</b>	Baza Rynku Nieruchomości Komercyjnych
<b>BaRN</b>	Baza 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>FMW</b>	Fundusz Mieszkań na Wynajem
<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

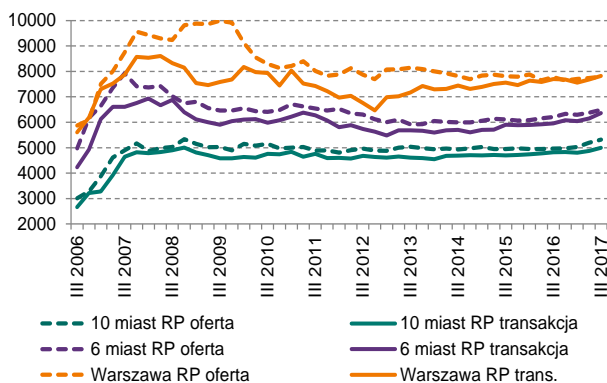


Uwaga: baza cen mieszkań NBP (BaRN) istnieje od III kw. 2006 r.; opis bazy w opracowaniu „Raport o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2016 r.” dostępnym na stronie internetowej banku.

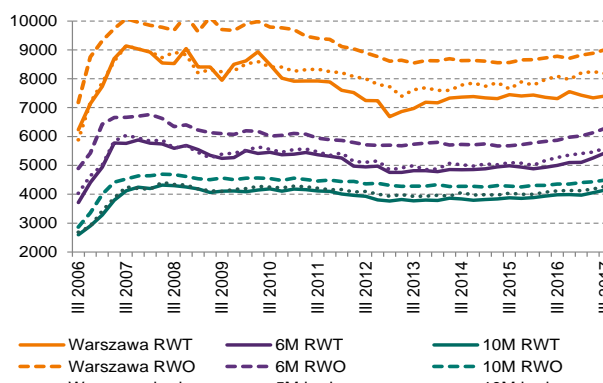
Źródło: NBP.

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

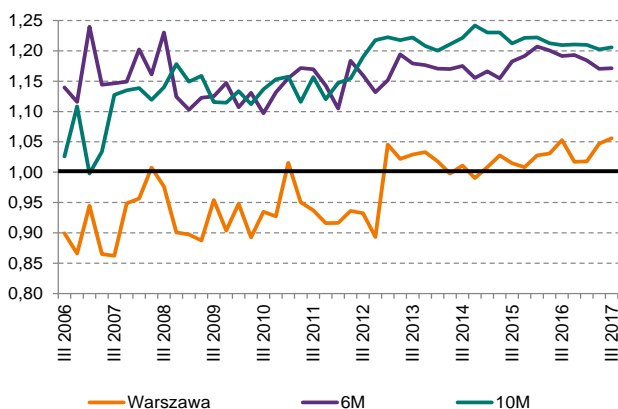


Uwagi do wykresów 3-14: cena ważona udziałem mieszkań w zasobie rynkowym; dla Warszawy cena średnia.

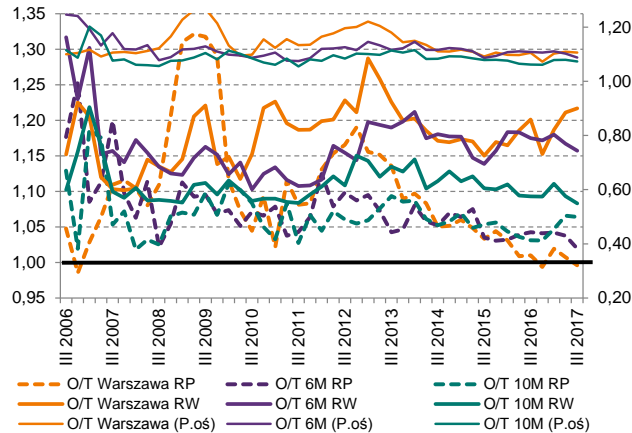
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

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



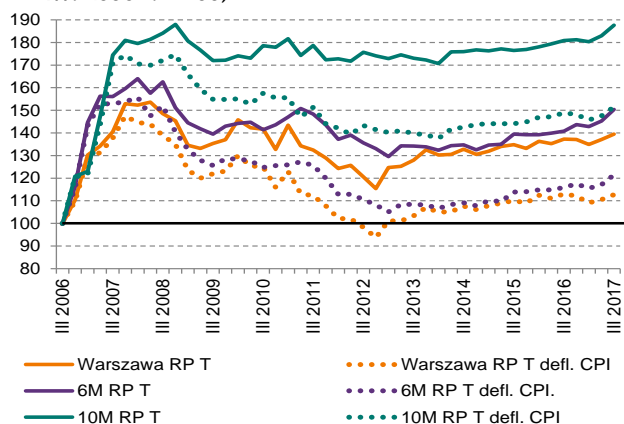
**Wykres 6** Relacja średniej ważonej ceny ofertowej (O) do transakcyjnej (T) mkw. mieszkania na RP i RW



Źródło: NBP.

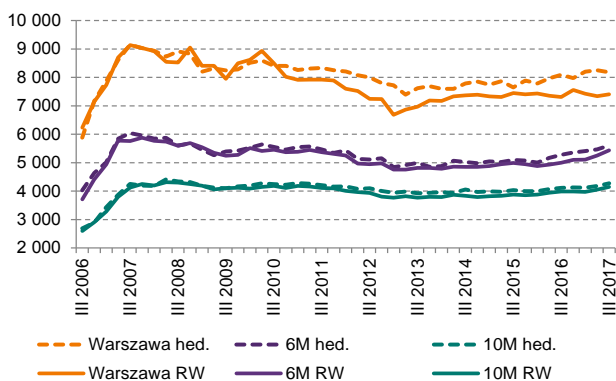
Źródło: NBP.

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



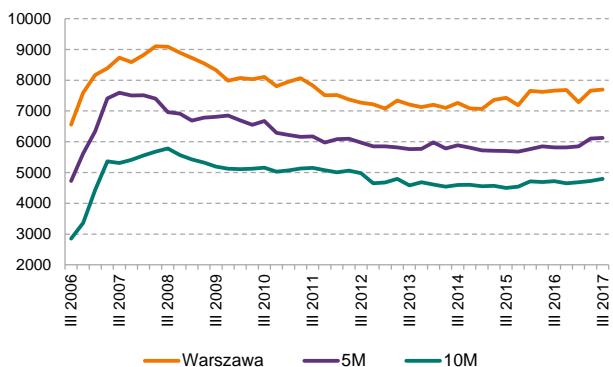
Źródło: NBP, ZBP (AMRON), GUS.

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



Źródło: NBP.

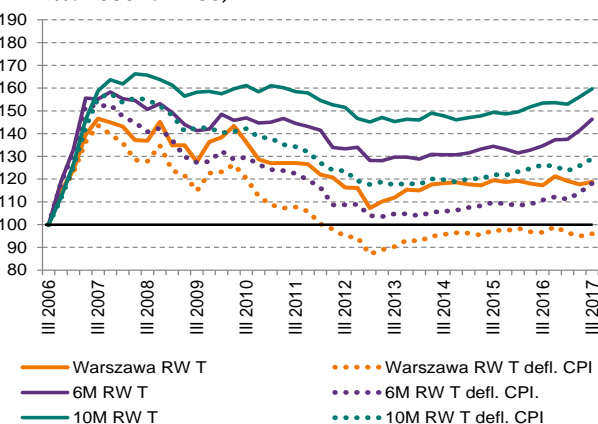
**Wykres 11 Średnie ofertowe ceny mkw. mieszkań na RP na wybranych rynkach**



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

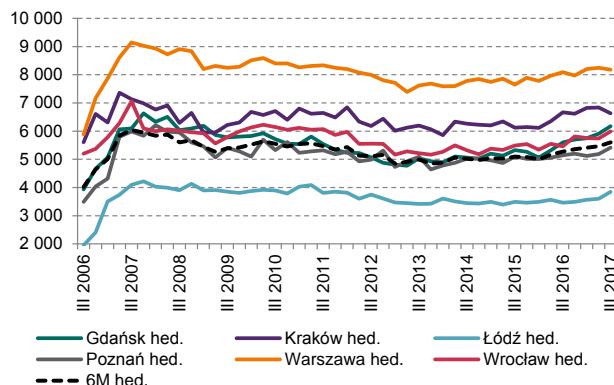
Źródło: PONT Info Nieruchomości.

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



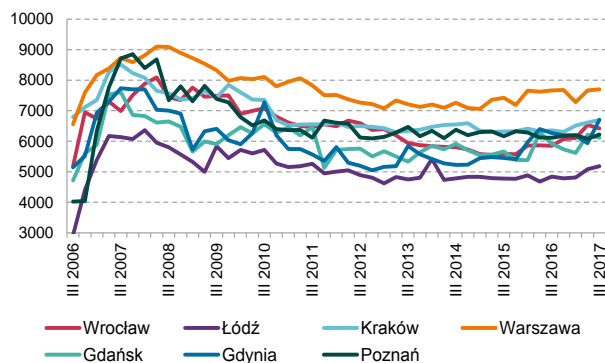
Źródło: NBP, ZBP (AMRON), GUS.

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



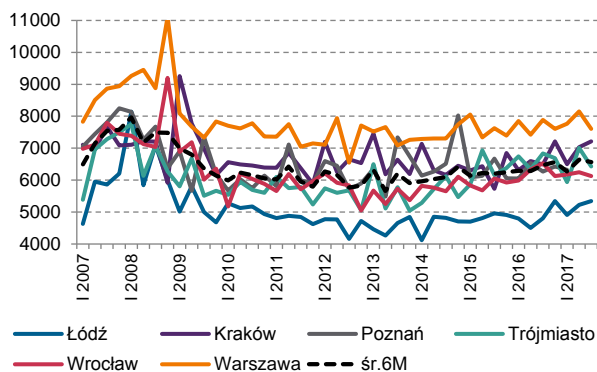
Źródło: NBP.

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



Źródło: PONT Info Nieruchomości.

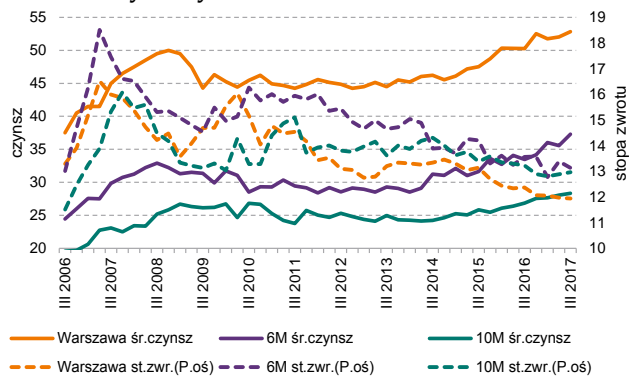
**Wykres 13 Średnie ofertowe ceny mkw. nowych kontraktów mieszk. na RP na wybranych rynkach**



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 (L. óś) oraz szacowana stopa zwrotu z inwestycji w mieszkanie na wynajem (P. óś) w wybranych miastach**

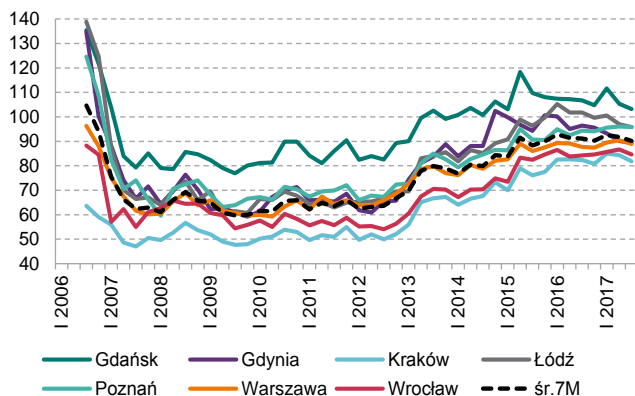


Uwaga: analiza ta nie uwzględnia wysokich kosztów transakcyjnych na rynku mieszkaniowym oraz potencjalnie długiego czasu wychodzenia z takiej inwestycji.

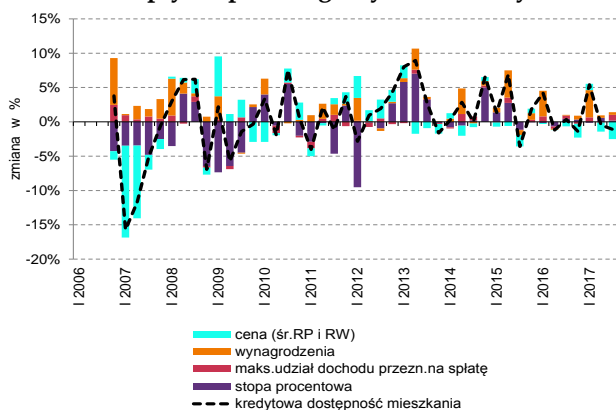
Źródło: NBP.

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

**Wykres 15 Szacunek kredytowej dostępności mieszkania średniej dla 7M**



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



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

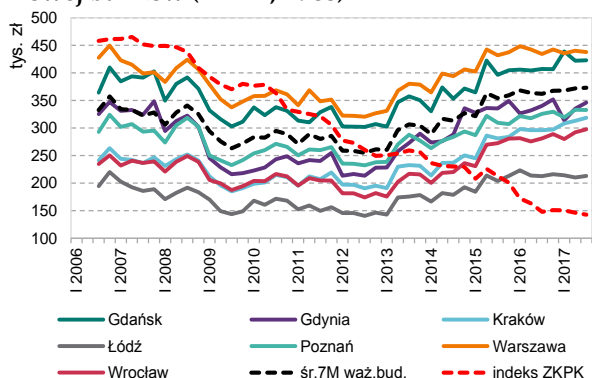
**Kredytowa dostępność mieszkania** – miara określająca liczbę metrów kwadratowych mieszkania, które można zakupić z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego przy przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku (GUS), z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów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

**Indeks ZKPK** – zakumulowany indeks zmiany kryteriów polityki kredytowej banków; 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.

Źródło: NBP, GUS.

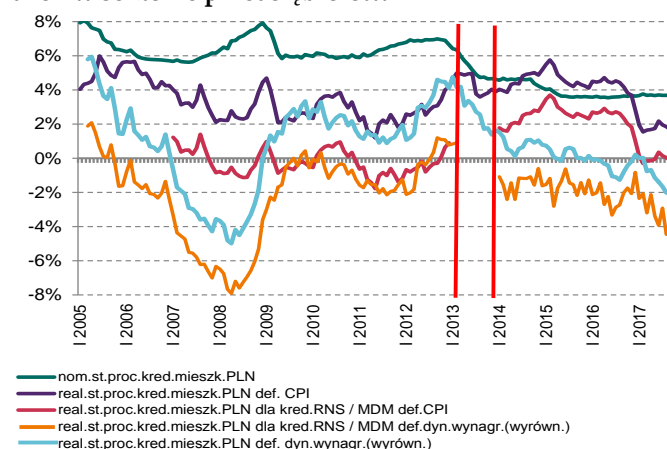
Źródło: NBP, GUS.

**Wykres 17 Szacunek dostępnego kredytu mieszk. oraz zakumulowany indeks polityki kredytowej mieszkaniowej banków (ZKPK, P. oś)**



Źródło: NBP, GUS.

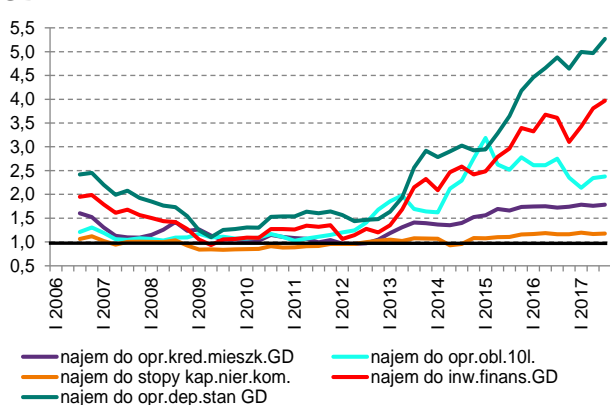
**Wykres 18 Opłacalność kredytu mieszkaniowego dla konsumenta deflowane CPI lub dynamiką wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw**



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

Źródło: NBP, GUS, BGK.

**Wykres 19 Opłacalność wynajmu mieszkania (śr. w Warszawie i 6M) wobec alternatywnych inwestycji GD**

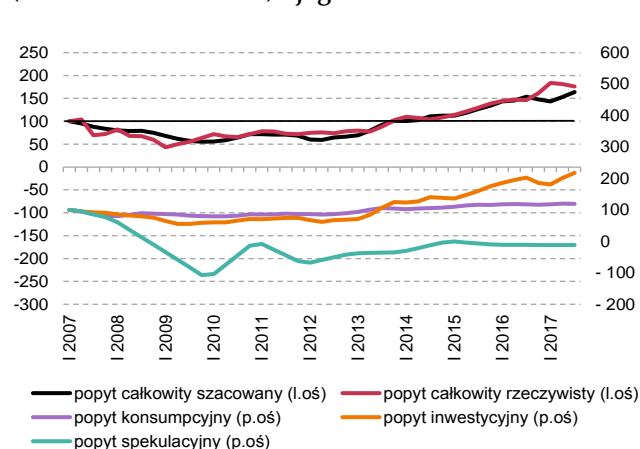


Uwaga do wykresu 19: wartości powyżej 1 oznacza większą opłacalność inwestycji w mieszkanie na wynajem osobom trzecim od lokowania kapitału w innych inwestycjach. Analiza ta nie uwzględnia wysokich kosztów transakcyjnych na rynku mieszkaniowym oraz potencjalnie długiego czasu wychodzenia z takiej inwestycji.

Uwaga do wykresu 20: 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.

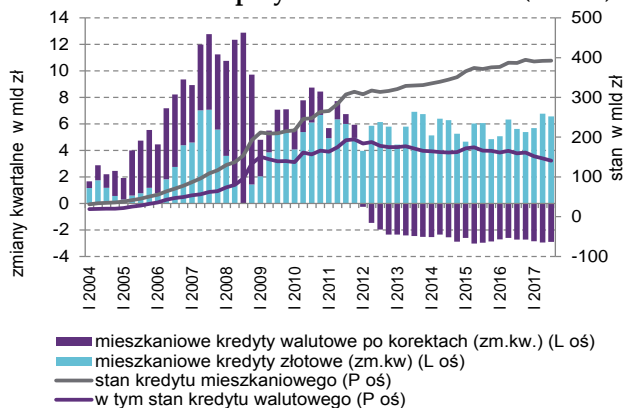
**Wykres 20 Szacunek popytu mieszkaniowego na RP (śr. w Warszawie i 6M) i jego składowe**



Źródło: NBP, GUS.

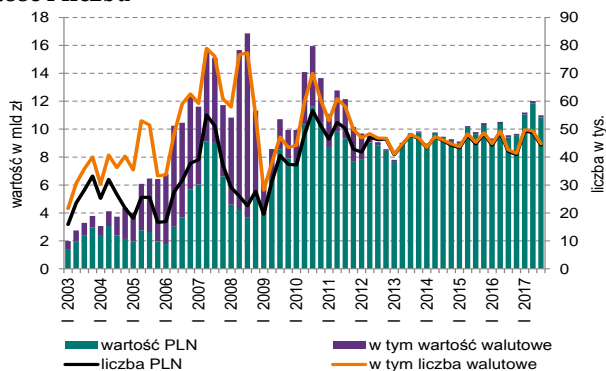
### 3. Wyплаты kredytów mieszkaniowych, stopy procentowe

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



Źródło: NBP.

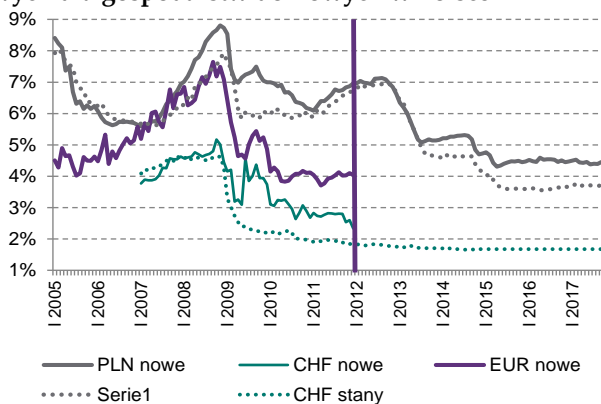
**Wykres 23 Nowo podpisane umowy kredytowe: wartość i liczba**



Uwaga do wykresów 23 i 24: dane informują o podpisanych umowach kredytowych, a nie o faktycznych wypłatach kredytu. Czerwonymi punktami zaznaczony wyłącznie trzeci kwartały.

Źródło: ZBP, opracowanie NBP.

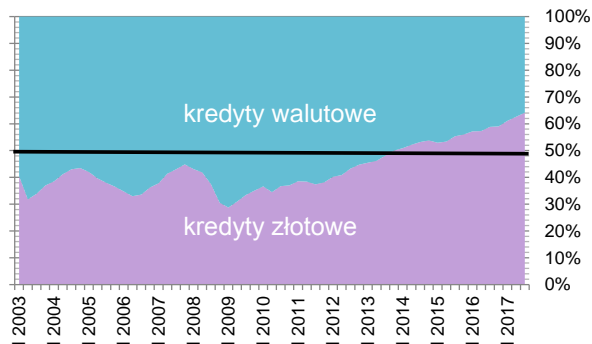
**Wykres 25 Stopy procentowe kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w Polsce**



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

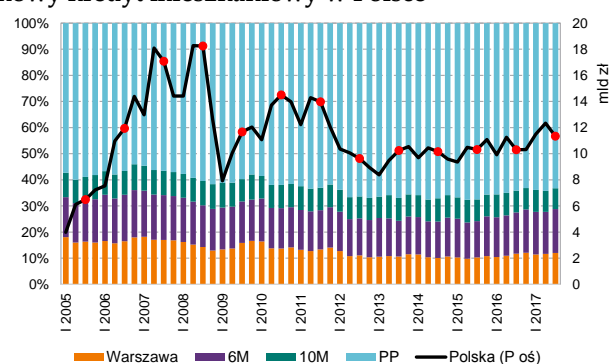
Źródło: NBP.

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



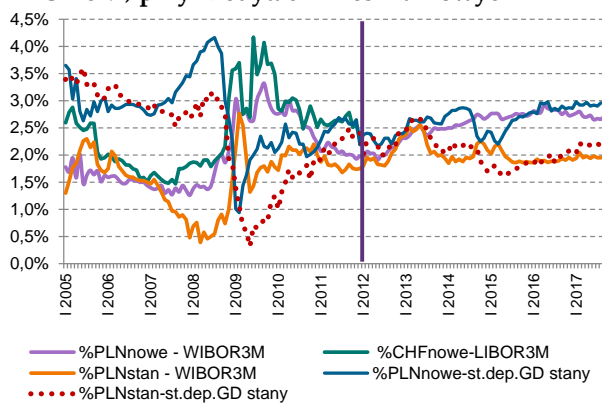
Źródło: NBP.

**Wykres 24 Struktura geograficzna wartości umów na nowy kredyt mieszkaniowy w Polsce**



Źródło: BIK.

**Wykres 26 Marże bankowe (do WIBOR, LIBOR, EURIBOR 3M) przy kredytach mieszkaniowych**



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

Źródło: NBP.

Tabela 2 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 Polsce	Szacunkowa wartość transakcji mieszkaniowych na RP w 7M	Szacunek wypłat kredytów wraz z udziałem własnym na zakup mieszkania na RP w 7M	Szacunek zakupów gotówkowych mieszkań na RP w 7M	Szacunkowy udział zakupów gotówkowych mieszkań na RP w 7M
I 2013	6295	2705	1121	1584	59%
II 2013	7867	3047	1428	1620	53%
III 2013	9140	3599	1690	1908	53%
IV 2013	9084	4095	1773	2321	57%
I 2014	7571	3870	1478	2392	62%
II 2014	8899	3673	1737	1936	53%
III 2014	8894	3709	1736	1973	53%
IV 2014	8416	3953	1643	2310	58%
I 2015	8996	3980	1756	2224	56%
II 2015	10640	4437	2077	2360	53%
III 2015	10341	4713	2019	2694	57%
IV 2015	11237	5115	2194	2921	57%
I 2016	9742	5095	1902	3193	63%
II 2016	11661	5359	2276	3083	58%
III 2016	9632	5171	1880	3291	64%
IV 2016	9933	6555	1939	4616	70%
I 2017	10945	6675	2137	4539	68%
II 2017	12139	6412	2370	4043	63%
III 2017	11794	6556	2302	4254	65%

Uwaga: szacunek opiera się na następujących założeniach:

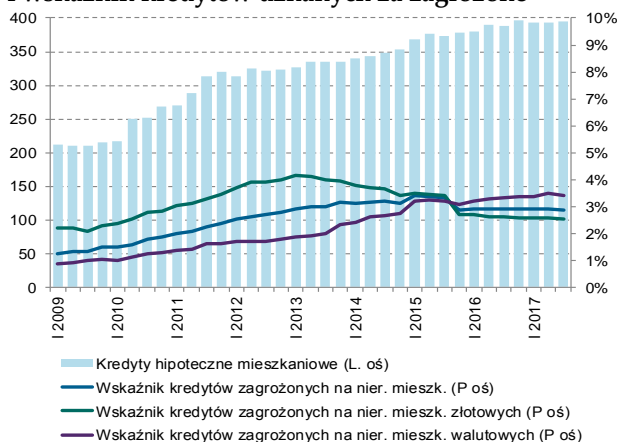
W okresie IV 2012 –IV 2014 szacunek nowo udzielonych kredytów w Polsce w poszczególnych kwartałach bazował na przyrostach salda kredytów dla gospodarstw domowych skorygowanych o amortyzację kredytów i przepływy pomiędzy portfelem walutowym a złotowym, dostępnych w sprawozdawczości NBP. Uwzględniono cały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

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

Źródło: NBP, REAS, ZBP, GUS.



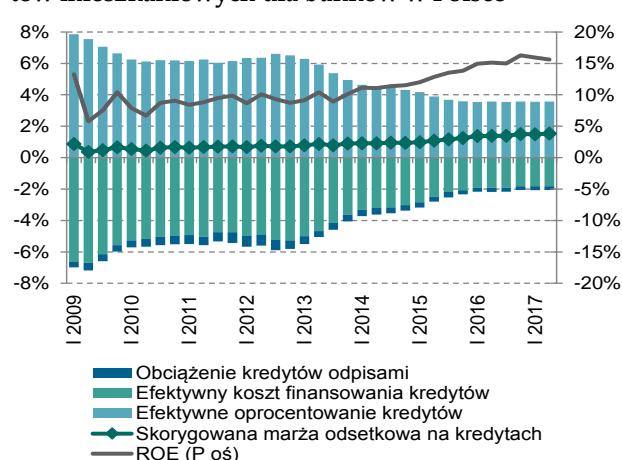
**Wykres 27 Kredyty GD na nieruch. mieszkaniowe i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone**



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.

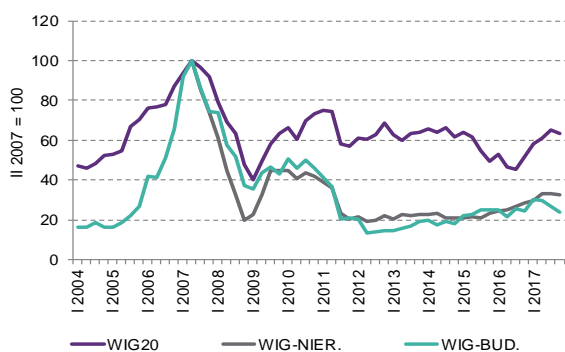
**Wykres 28 Szacunkowa zyskowność złotych kredytów mieszkaniowych dla banków w Polsce**



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

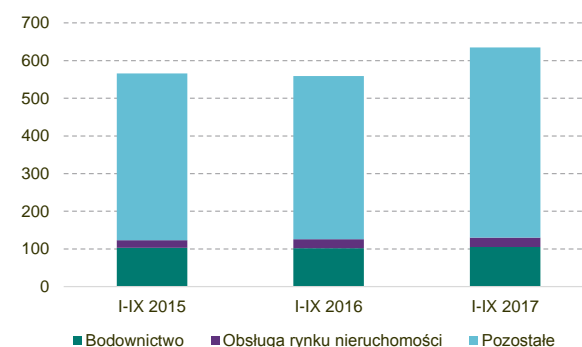
**Wykres 29 Przeskalowane indeksy giełdowe: WIG20 oraz dla nieruchomości i firm budow. (II kw. 2007 = 100)**



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

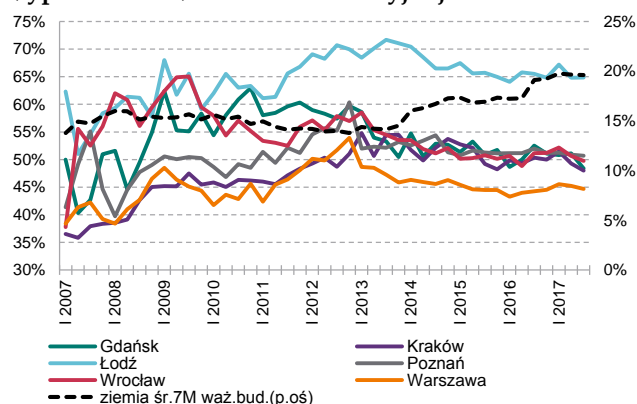
**Wykres 30 Liczba upadłości w branżach (stan na koniec września)**



Uwaga: podział wg pierwszego wpisu w KRS.

Źródło: Coface Poland.

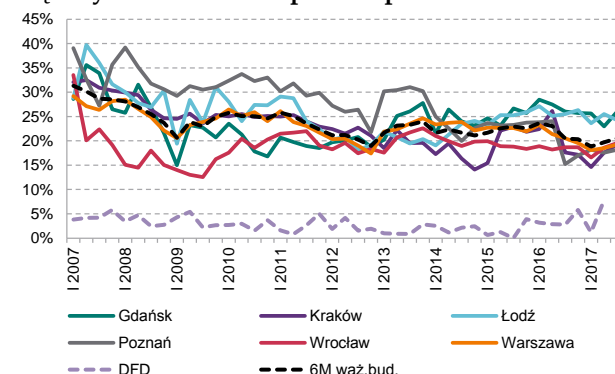
**Wykres 31 Szac. udział kosztów bezpośrednich budowy mkw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302<sup>26</sup>) w cenie transakcyjnej RP**



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

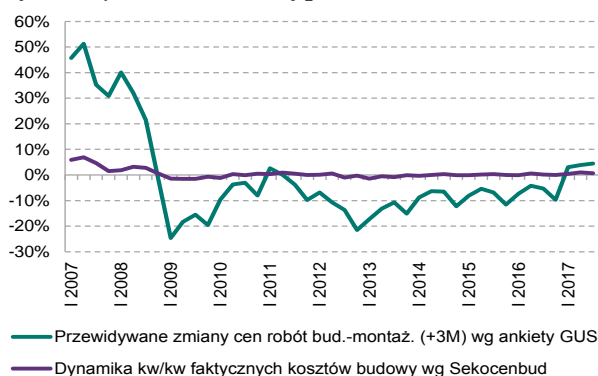
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

**Wykres 32 Szac. stopa zwrotu z kapitału własnego z projektów inwestycyjnych (typ 1122-302<sup>24</sup>) w największych miastach a raport. stopa zwrotu DFD\***



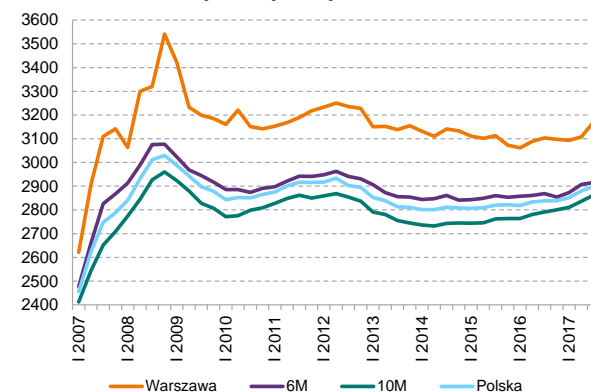
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, GUS (F01).

**Wykres 33 Przewidywane zmiany cen robót bud.-mont. (+3M) oraz dynamika kosztów budowy pow. użytkowej bud. miesz. (typ 1122-302<sup>24</sup>)**



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

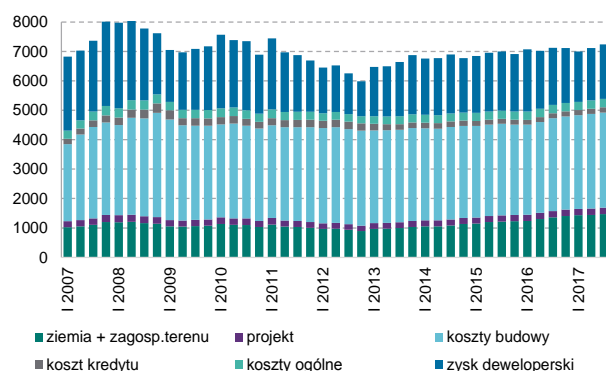
**Wykres 34 Przeciętny koszt budowy mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302<sup>24</sup>) na wybranych rynkach (zł/mkw.)**



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

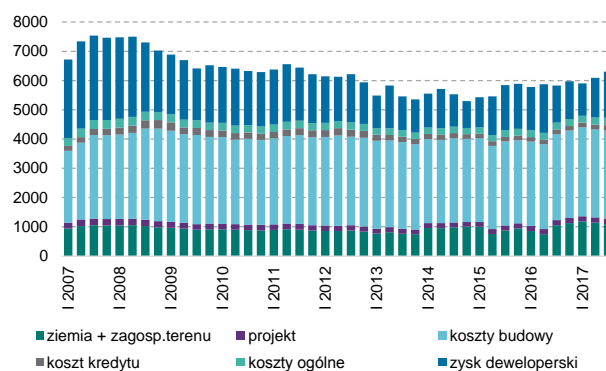
<sup>26</sup> Połowa budynku (typ 1122-302) monitorowana przez NBP od II połowy 2016 r. na podstawie danych Sekocenbud: budynek przeciętny mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem; technologia budowy: łąwy fundamentowe, ściany konstrukcyjne i stropy – żelbetowe monolityczne,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

**Wykres 35 Warszawa – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302<sup>24/</sup>) dla konsum.**



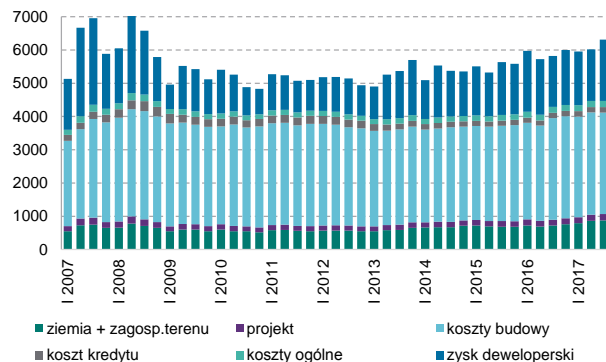
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

**Wykres 36 Kraków - szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302<sup>24/</sup>) dla konsum.**



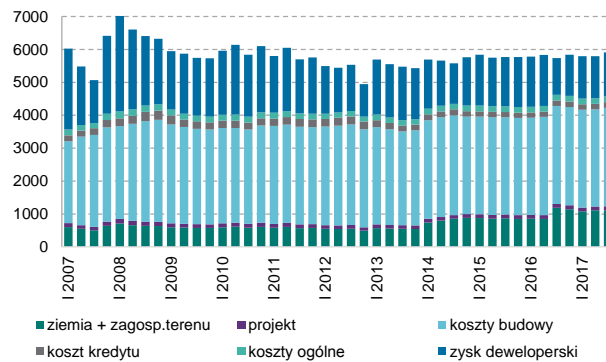
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

**Wykres 37 Gdańsk – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302<sup>24/</sup>) dla konsum.**



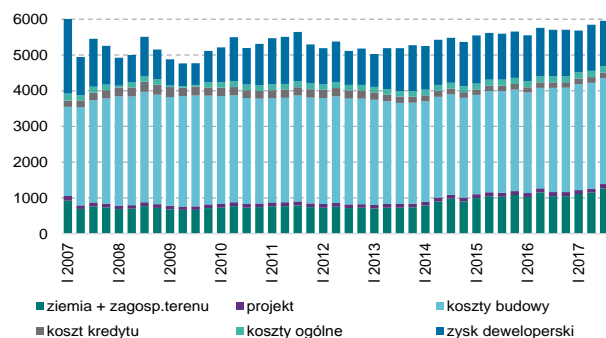
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

**Wykres 38 Poznań – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302<sup>24/</sup>) dla konsum.**



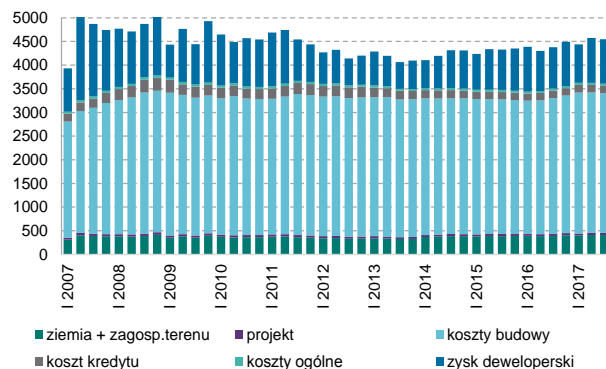
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

**Wykres 39 Wrocław – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302<sup>24/</sup>) dla konsum.**



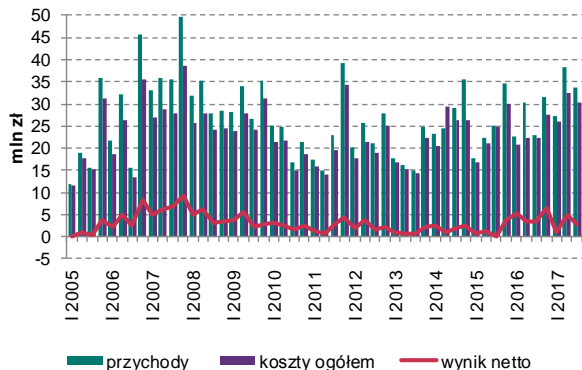
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

**Wykres 40 Łódź – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302<sup>24/</sup>) dla konsum.**

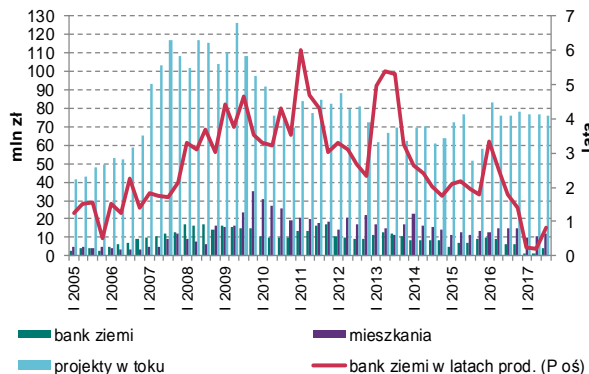


Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

**Wykres 41 Wskaźniki ekonomiczne przec. DFD**



**Wykres 42 Sytuacja przec. DFD**

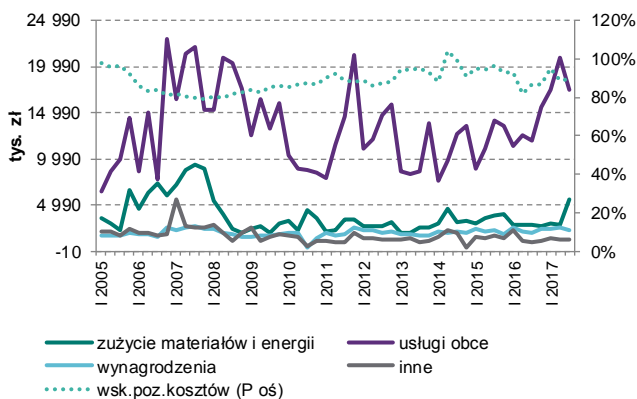


Uwaga do wykresów 41-44: DFD – duża firma deweloperska wg GUS zatrudnia powyżej 50 osób.

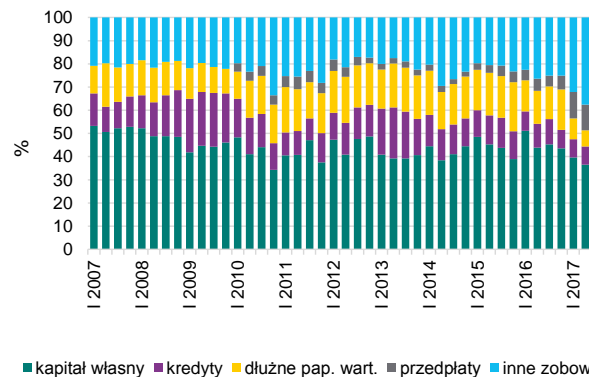
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

**Wykres 43 Koszty przeciętnej DFD**



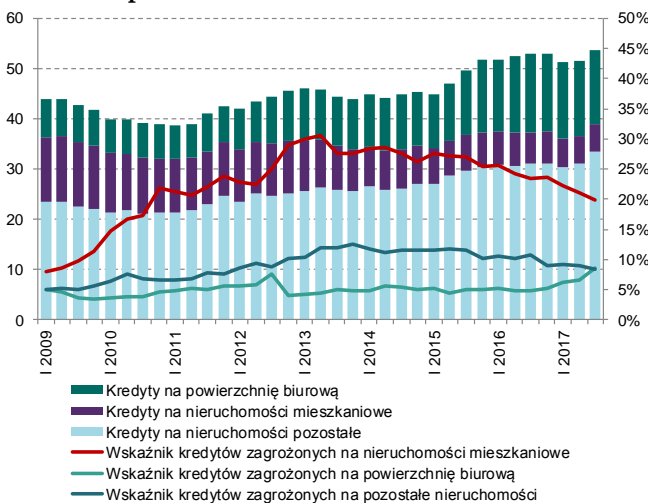
**Wykres 44 Struktura pasywów dużych firm deweloperskich**



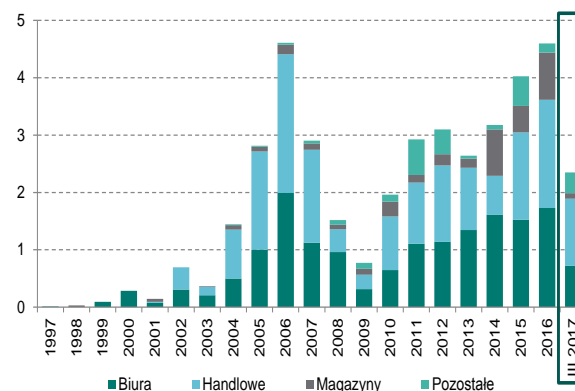
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

**Wykres 45 Kredyty przedsiębiorstw na nieruchomości (w mld zł, l.o.s) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (w %, p.oś)**



**Wykres 46 Wartość transakcji inwestycyjnych (w mld euro)**



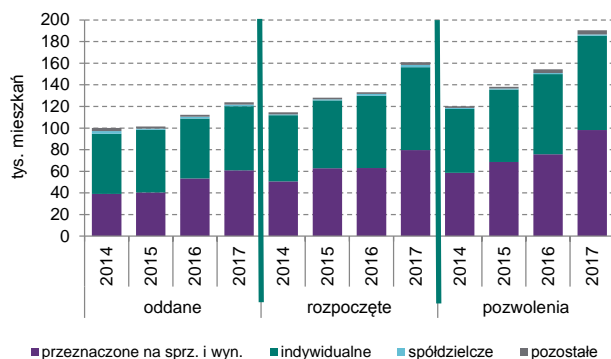
Uwaga: dane bez BGK.

Źródło: Comparables.pl.

Źródło: NBP.

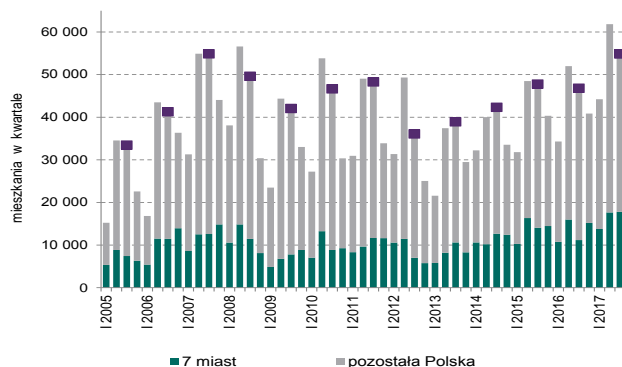
## 5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w wybranych miastach w Polsce

**Wykres 47 Struktura inwestorów w bud. mieszk. w Polsce w trzech kwartałach w latach 2014–2017**



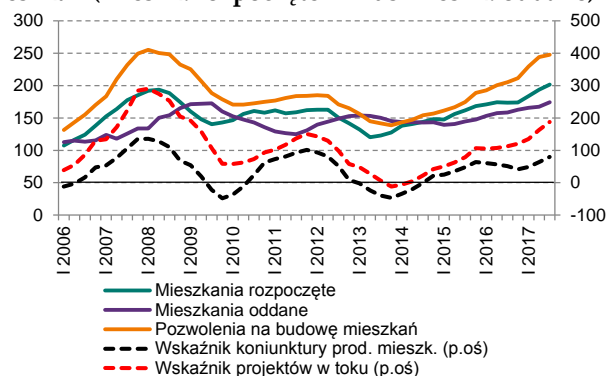
Źródło: GUS.

**Wykres 49 Mieszkania, których budowę rozpoczęto w Polsce, dane kwartalne**



Źródło: GUS.

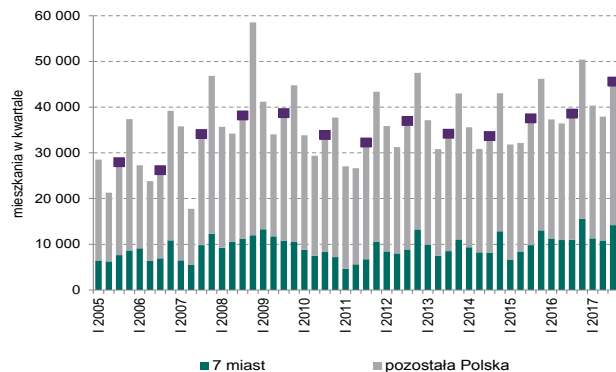
**Wykres 51 Budownictwo mieszkaniowe w Polsce (tys. mieszkań) oraz wskaźnik koniunktury produkcji mieszkań (mieszk. rozpoczęte minus mieszk. oddane)**



Uwaga: wartości kroczące za ostatnie cztery kwartały.

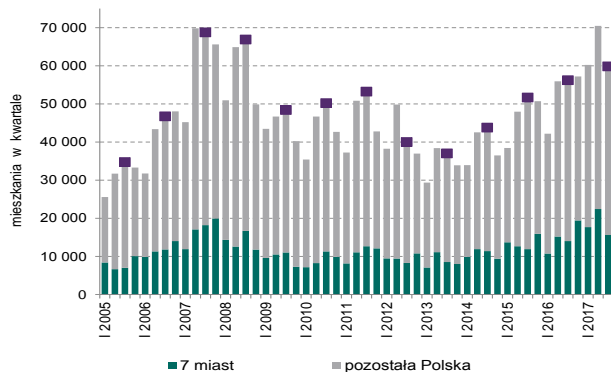
Źródło: NBP na podstawie PABB i GUS.

**Wykres 48 Mieszkania oddane do użytkowania w Polsce, dane kwartalne**



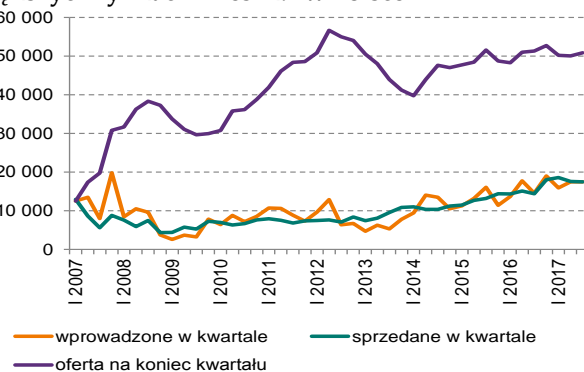
Uwaga do wykresów 48–50: fioletowe punkty zaznaczają wyłącznie trzecie kwartały. Źródło: GUS.

**Wykres 50 Pozwolenia wydane na budowę mieszkań w Polsce, dane kwartalne**



Źródło: GUS.

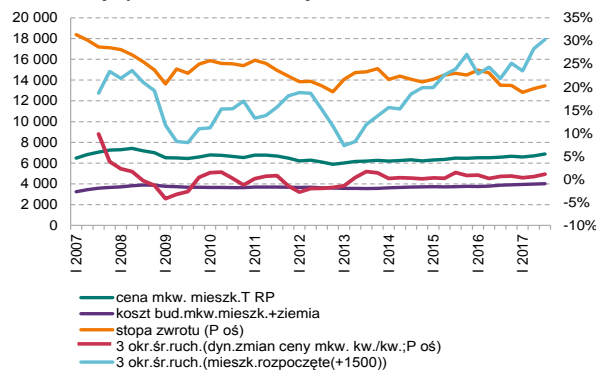
**Wykres 52 Liczba mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w 6 największych rynkach mieszk.\* w Polsce**



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

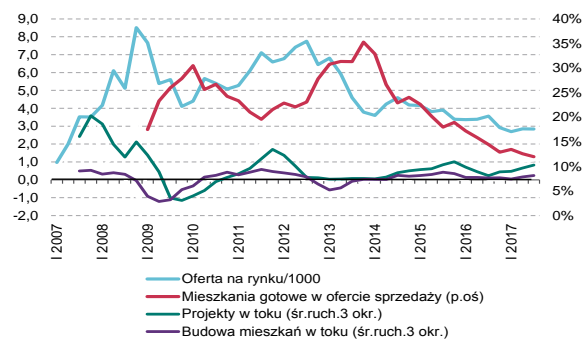
Źródło: REAS.

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



Źródło: NBP, GUS, REAS, Sekocenbud.

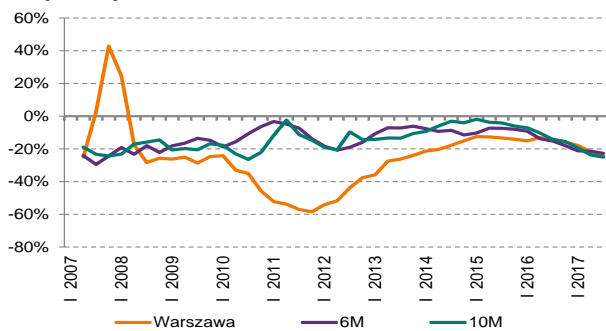
**Wykres 54** Projekty mieszkaniowe i budowa mieszkań w toku oraz oferta gotowych mieszkań w relacji do sprzedaży w 7M



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.

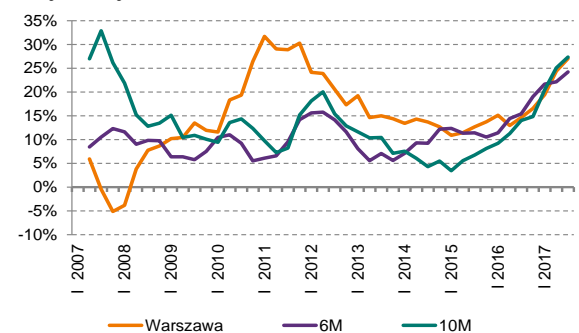
**Wykres 55** Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu\* względem powierzchni ≤ 50 mkw., RP w wybranych miastach Polski



Uwaga: wykres 55 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 56 jest analogiczny dla RP, wykresy 57-58 są analogiczne, tylko dla RW.

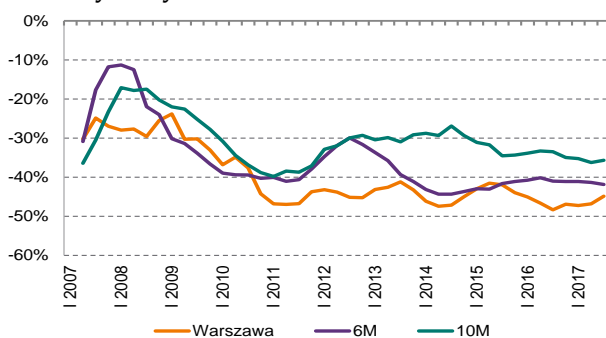
Źródło: NBP.

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



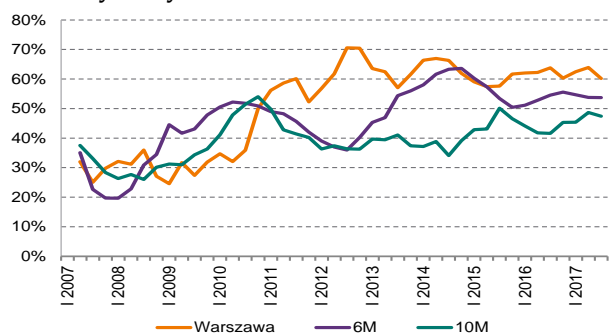
Źródło: NBP.

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



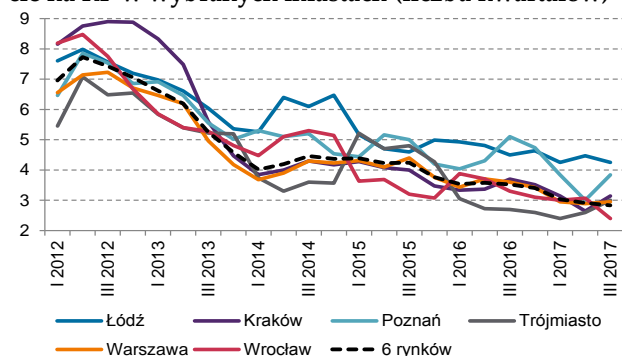
Źródło: NBP.

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



Źródło: NBP.

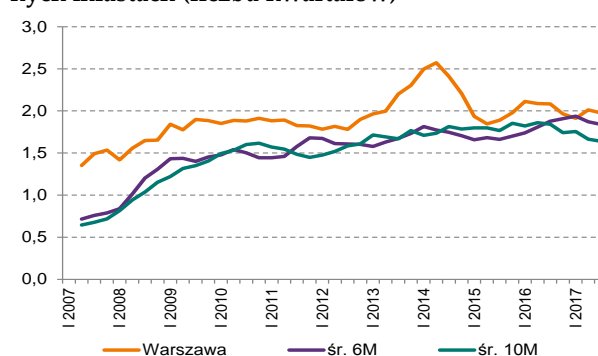
**Wykres 59** Czas wyprzedaży mieszk. będących w ofercie na RP w wybranych miastach (liczba kwartałów)



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

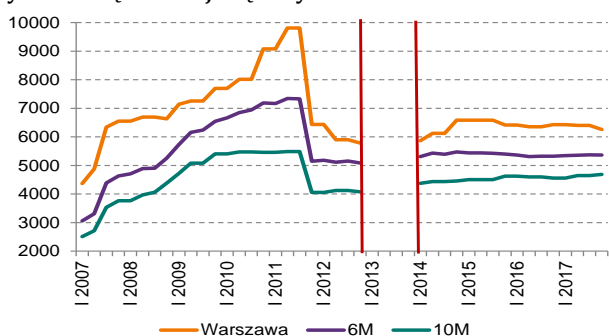


Uwaga: rzeczywisty czas sprzedaży mieszkań uśredniony z czterech ostatnich kwartałów; dane nieporównywalne z wykresem 59. Czas sprzedaży mieszkań na wtórnych rynkach nieruchomości uwzględnia tylko transakcje zakończone sprzedażą. Dane te są zaniżone, gdyż nie zawierają ofert wprowadzonych i jeszcze nie sprzedanych.

Źródło: NBP.

## 6. Polityka mieszkaniowa

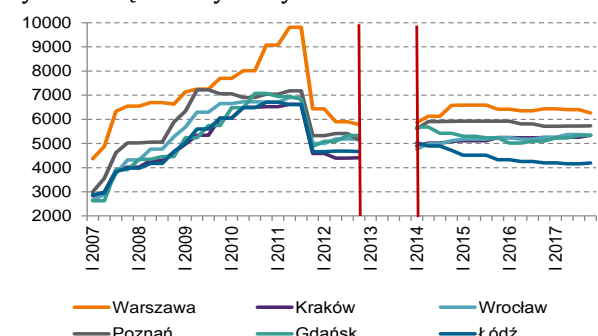
**Wykres 61** Limity maks. cen mkw. na RP w prog. subsydiów rząd. w największych miastach w Polsce (w zł)



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

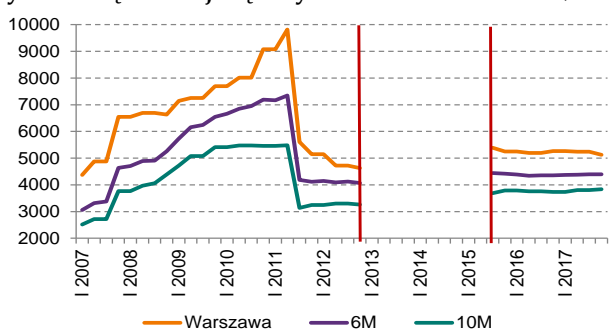
Źródło: BGK.

**Wykres 62** Limity maks. cen mkw. na RP w prog. subsydiów rząd. w wybranych miastach w Polsce (w zł)



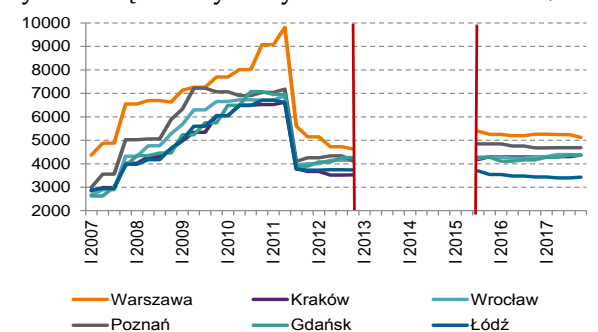
Źródło: BGK.

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



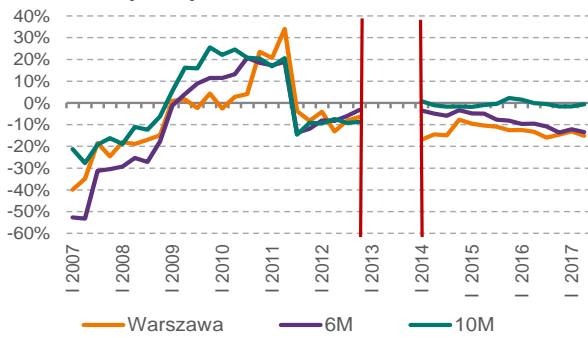
Źródło: BGK.

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

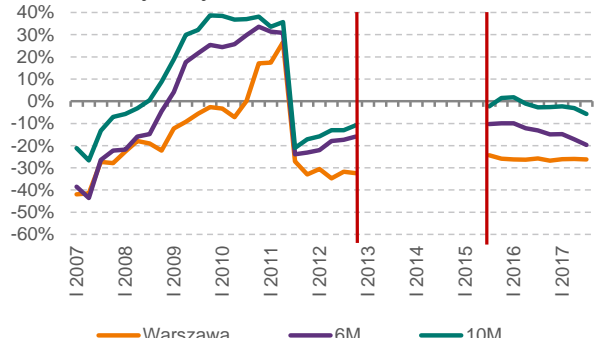


Źródło: BGK.

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



**Wykres 66** Luka limitu rząd. prog. subsydiów względem mediany ceny trans. mkw. mieszkania na RW

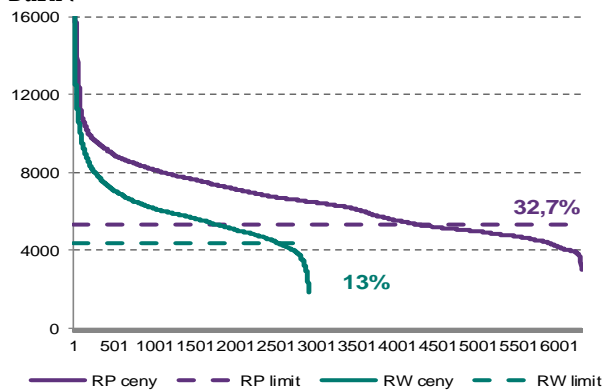


Uwaga do wykresów 65-66: luka liczona jest jako różnica ceny maksymalnej (limitu) w programie RNS/MDM oraz mediany ceny transakcyjnej na RP i RW w relacji do mediany ceny transakcyjnej. Dodatnia różnica oznacza, że program finansuje mieszkania o cenach wyższych od mediany, a ujemnych odwrotnie.

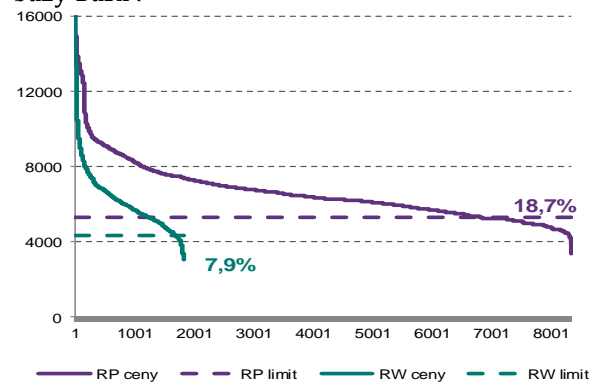
Źródło: NBP, BGK.

Źródło: NBP, BGK.

**Wykres 67** Transakcje mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM\* w Gdańsku wg bazy BaRN



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

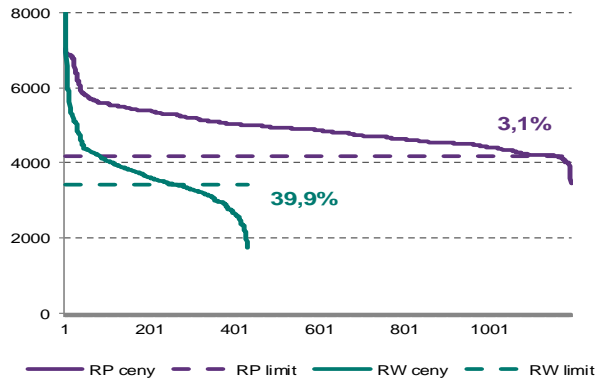


\*Uwaga do wykresów 67-72: udziały mieszkań na RP i RW objętych limitami programu MDM w IV kwartale 2016 r. obliczono na podstawie transakcji mieszkaniami o powierzchni mniejszej niż 75 mkw. zawartych w okresie IV 2016 – III kw. 2017. wg bazy BaRN.

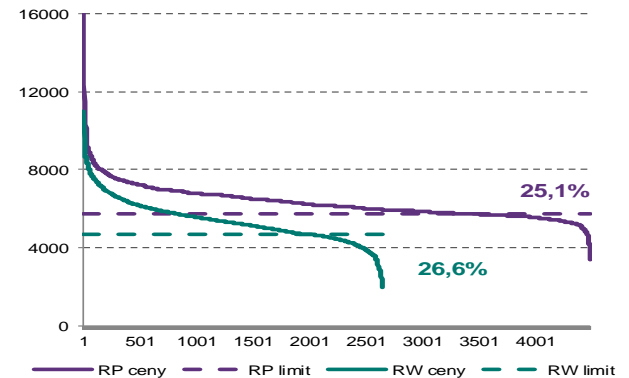
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

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



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

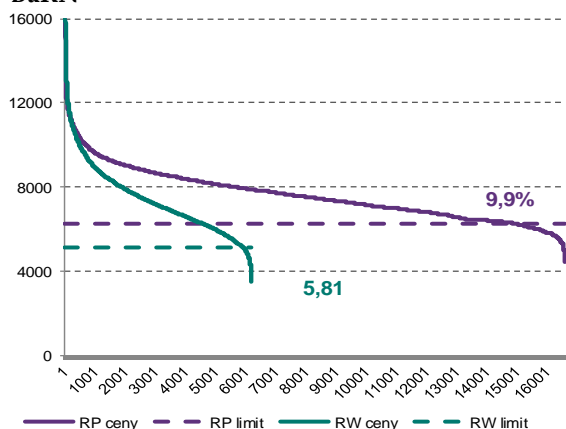


Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

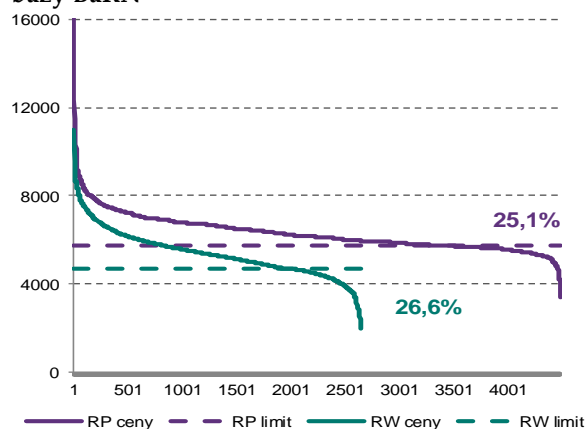


Wykres 71 Transakcje mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM w Warszawie wg bazy BaRN



Źródło: NBP.

Wykres 72 Transakcje mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM we Wrocławiu wg bazy BaRN



Źródło: NBP.

Tabela 3 Udział mieszkań spełniających limit powierzchni oraz limit powierzchni i maksymalnej ceny na RP i RW w programie MDM w III kwartale 2017 r. wg bazy BaRN

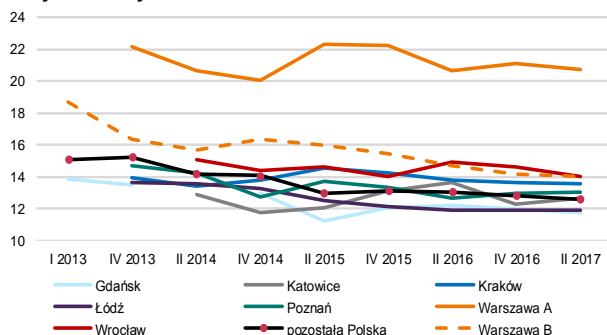
	RP		RW	
	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 mkw.	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 mkw. spełniających limity cen MDM	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 mkw.	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 mkw. spełniających limity cen MDM
Białystok	96,3%	34,7%	95,9%	33,4%
Bydgoszcz	90,4%	62,5%	95,2%	60,2%
Gdańsk	93,3%	31,9%	88,4%	11,5%
Katowice	92,4%	28,5%	93,2%	64,0%
Kielce	95,7%	80,1%	97,5%	79,8%
Kraków	93,9%	20,8%	93,9%	7,5%
Lublin	93,4%	24,0%	94,0%	15,4%
Łódź	90,5%	2,4%	90,8%	36,2%
Olsztyn	97,9%	70,1%	93,8%	51,6%
Opole	96,1%	31,4%	92,0%	17,5%
Poznań	93,8%	24,2%	92,0%	24,9%
Rzeszów	93,6%	31,9%	94,7%	11,1%
Szczecin	93,3%	40,9%	86,4%	29,1%
Warszawa	89,4%	8,3%	89,8%	4,7%
Wrocław	94,6%	20,7%	86,4%	12,2%
Zielona Góra	92,1%	89,0%	96,6%	77,3%

Uwaga do tabeli 3: udziały mieszkań będących w ofercie na RP i RW objętych limitami programu MDM obliczono na podstawie transakcji mieszkaniami z bazy BaRN, które zawarto w okresie IV 2016 – III 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

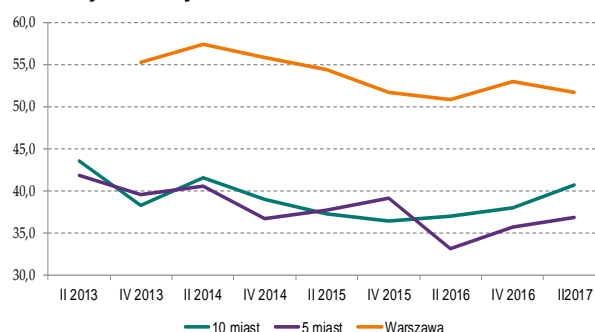
**Wykres 73 Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy A (średnie w euro/mkw./m-c)**



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

Źródło: NBP.

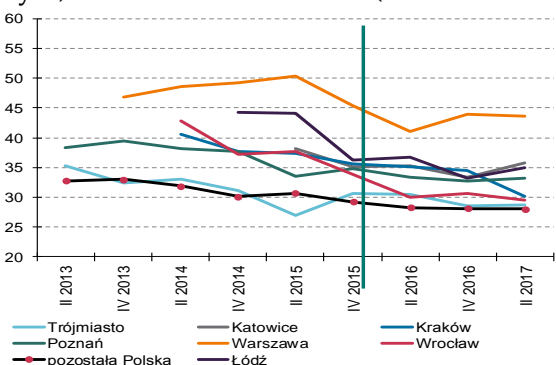
**Wykres 74 Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy B (średnie w zł/mkw./m-c)**



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

Źródło: NBP.

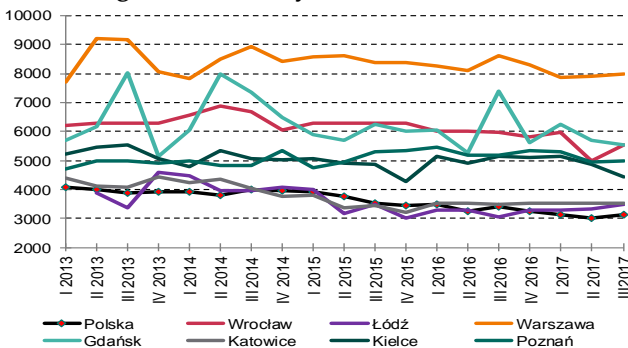
**Wykres 75 Czynsze transakcyjne wynajmu powierzchni w centrach handlowych (galeriach handlowych) o wielkości 100-500 mkw. (euro/mkw./m-c)**



Źródło: NBP.

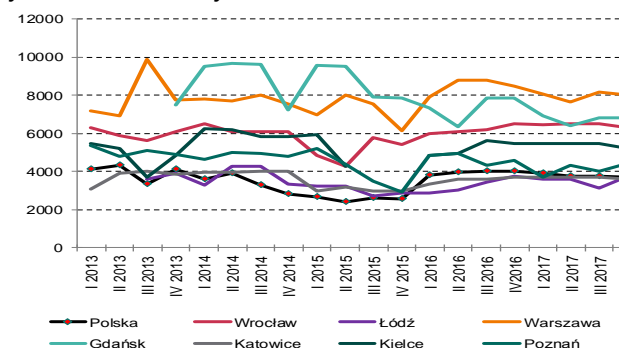
Uwaga do wykresów 73-75: począwszy od IV kw. 2015 r. liczba zbieranych rekordów oraz respondentów znacznie wzrosła, przez co zmieniła się analizowana próba. Analizowane są czynsze dla obiektów zlokalizowanych w ekonomicznie istotnych częściach miasta.

**Wykres 76 Mediana ceny ofertowej sprzedaży małych lokali usługowo-handlowych na RW (zł/mkw.)**



Źródło: PONT, opracowanie NBP.

**Wykres 77 Mediana ceny ofertowej sprzedaży małych lokali biurowych na RW (zł/mkw.)**



Źródło: PONT, opracowanie NBP.

#### 4 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Gdańsku

wyszczególnienie	III kwartał 2016 r.		IV kwartał 2016 r.		I kwartał 2017 r.		II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 536	6 283	6 550	6 481	6 462	6 430	6 775	6 501	7 329	6 816
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,3	101,6	100,2	103,1	98,7	99,2	104,9	101,1	108,2	104,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	101,9	103,2	100,9	107,5	97,4	99,7	102,9	105,1	112,1	108,5
liczba mieszkań w według przedziałów:	3 584	1 313	3 517	1 647	3 600	1 951	4 211	1 655	3 656	1 669
do 4 000 zł/mkw.	70	37	41	50	45	58	28	61	23	14
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 553	651	1 535	649	1 609	853	1 572	691	1 284	535
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 322	461	1 298	684	1 385	699	1 446	604	1 105	715
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	501	95	493	215	431	257	1 054	231	924	366
pow. yżej 10 001 zł/mkw.	138	69	150	49	130	84	111	68	320	39
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 584	1 313	3 517	1 647	3 600	1 951	4 211	1 655	3 656	1 669
do 40 mkw.	611	353	487	480	610	536	828	444	584	511
od 40,1 do 60 mkw.	1721	641	1649	799	1702	917	1865	784	1650	756
od 60,1 do 80 mkw.	1018	242	1105	308	1075	387	1243	345	1151	326
pow. yżej 80,1 mkw.	234	77	276	60	213	111	275	82	271	76
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 536	6 283	6 550	6 481	6 462	6 430	6 775	6 501	7 329	6 816
do 40 mkw.	6 884	6 026	6 715	6 747	6 954	6 509	7 301	6 798	7 587	6 909
od 40,1 do 60 mkw.	6 275	6 177	6 331	6 371	6 232	6 334	6 583	6 441	7 019	6 751
od 60,1 do 80 mkw.	6 485	6 581	6 505	6 163	6 326	6 368	6 518	6 186	7 102	6 674
pow. yżej 80,1 mkw.	7 760	7 418	7 740	7 457	7 572	7 062	7 660	6 787	9 627	7 450
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,0%	x	1,1%	x	0,5%	x	4,2%	x	7,5%	x
do 40 mkw.	14,2%	x	-0,5%	x	6,8%	x	7,4%	x	9,8%	x
od 40,1 do 60 mkw.	1,6%	x	-0,6%	x	-1,6%	x	2,2%	x	4,0%	x
od 60,1 do 80 mkw.	-1,5%	x	5,6%	x	-0,7%	x	5,4%	x	6,4%	x
pow. yżej 80,1 mkw.	4,6%	x	3,8%	x	7,2%	x	12,9%	x	29,2%	x

Źródło: NBP.

#### Tabela 5 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Gdańsku

wyszczególnienie	III kwartał 2016 r.		IV kwartał 2016 r.		I kwartał 2017 r.		II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 226	5 555	6 455	5 610	6 566	5 778	6 970	6 030	7 035	6 065
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	98,5	100,6	103,7	101,0	101,7	103,0	106,2	104,4	100,9	100,6
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	103,9	108,6	105,3	103,1	106,0	107,7	110,3	109,2	113,0	109,2
liczba mieszkań w według przedziałów:	1 726	966	1 719	929	1 308	628	1 207	747	1 098	968
do 4 000 zł/mkw.	122	93	90	88	77	67	44	53	41	65
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	876	606	867	574	640	338	502	391	438	476
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	490	205	487	195	363	166	408	218	367	330
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	137	36	139	38	112	36	116	57	108	66
pow. yżej 10 001 zł/mkw.	101	26	136	34	116	21	137	28	144	31
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 726	966	1 719	929	1 308	628	1 207	747	1 098	968
do 40 mkw.	250	246	274	234	204	151	167	184	153	223
od 40,1 do 60 mkw.	560	435	543	414	432	253	404	342	378	421
od 60,1 do 80 mkw.	554	227	546	212	383	155	353	179	335	210
pow. yżej 80,1 mkw.	362	58	356	69	289	69	283	42	232	114
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 226	5 555	6 455	5 610	6 566	5 778	6 970	6 030	7 035	6 065
do 40 mkw.	6 756	5 955	6 879	6 298	6 995	6 244	7 629	6 642	7 494	6 637
od 40,1 do 60 mkw.	6 237	5 466	6 454	5 436	6 523	5 829	6 929	5 943	7 142	6 063
od 60,1 do 80 mkw.	6 084	5 159	6 355	5 160	6 438	5 332	6 876	5 762	6 937	5 619
pow. yżej 80,1 mkw.	6 061	6 088	6 285	5 699	6 496	5 579	6 755	5 209	6 700	5 778
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	12,1%	x	15,1%	x	13,6%	x	15,6%	x	16,0%	x
do 40 mkw.	13,5%	x	9,2%	x	12,0%	x	14,9%	x	12,9%	x
od 40,1 do 60 mkw.	14,1%	x	18,7%	x	11,9%	x	16,6%	x	17,8%	x
od 60,1 do 80 mkw.	17,9%	x	23,2%	x	20,7%	x	19,3%	x	23,5%	x
pow. yżej 80,1 mkw.	-0,4%	x	10,3%	x	16,4%	x	29,7%	x	16,0%	x

Źródło: NBP.

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

wyszczególnienie	III kwartał 2016 r.		IV kwartał 2016 r.		I kwartał 2017 r.		II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 526	6 298	6 711	6 451	6 619	6 373	6 746	6 583	6 931	6 810
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	97,8	99,3	102,8	102,4	98,6	98,8	101,9	103,3	102,7	103,4
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	98,0	99,8	102,9	101,5	101,5	102,1	101,1	103,8	106,2	108,1
liczba mieszkań według przedziałów:	7 299	1 686	6 236	2 156	7 194	2 269	6 210	2 225	5 916	1 689
do 4 000 zł/mkw.	12	4	8	2	12	2	11	4	7	2
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	2 768	752	2 233	779	2 193	1 000	1 741	815	1 536	530
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	3 785	813	3 053	1 180	4 094	1 018	3 508	1 063	3 359	860
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	557	90	761	156	796	226	844	311	821	269
powyżej 10 001 zł/mkw.	177	27	181	39	99	23	106	32	193	28
liczba mieszkań ogółem, w tym:	7 299	1 686	6 236	2 156	7 194	2 269	6 210	2 225	5 916	1 689
do 40 mkw.	1490	534	1116	676	1161	673	938	619	1126	513
od 40,1 do 60 mkw.	3985	824	3452	1038	4083	1171	3480	1177	3312	857
od 60,1 do 80 mkw.	1378	261	1219	356	1518	329	1370	342	1125	245
powyżej 80,1 mkw.	446	67	449	86	432	96	422	87	353	74
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 526	6 298	6 711	6 451	6 619	6 373	6 746	6 583	6 931	6 810
do 40 mkw.	6494	6261	6923	6554	6888	6605	7166	6883	7600	7263
od 40,1 do 60 mkw.	6329	6084	6470	6224	6430	6170	6513	6405	6630	6472
od 60,1 do 80 mkw.	6759	6656	6838	6560	6672	6412	6821	6505	6884	6902
powyżej 80,1 mkw.	7670	7840	7685	7922	7502	7084	7491	7177	7782	7287
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	3,6%	x	4,0%	x	3,9%	x	2,5%	x	1,8%	x
do 40 mkw.	3,7%	x	5,6%	x	4,3%	x	4,1%	x	4,6%	x
od 40,1 do 60 mkw.	4,0%	x	4,0%	x	4,2%	x	1,7%	x	2,4%	x
od 60,1 do 80 mkw.	1,5%	x	4,2%	x	4,1%	x	4,9%	x	-0,3%	x
powyżej 80,1 mkw.	-2,2%	x	-3,0%	x	5,9%	x	4,4%	x	6,8%	x

Źródło: NBP.

**Tabela 7 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Krakowie**

wyszczególnienie	III kwartał 2016 r.		IV kwartał 2016 r.		I kwartał 2017 r.		II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 837	5 820	6 910	5 951	6 859	5 979	6 992	6 038	7 205	6 347
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,2	101,4	101,1	102,3	99,3	100,5	101,9	101,0	103,0	105,1
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	98,4	95,5	101,7	100,2	100,5	101,6	103,5	105,2	105,4	109,1
liczba mieszkań według przedziałów:	1 537	321	1 464	391	1 160	452	1 301	486	766	475
do 4 000 zł/mkw.	4	8	4	6	3	11	3	5	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	557	184	493	216	390	243	399	263	214	222
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	690	111	677	143	553	168	631	176	350	200
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	203	16	200	19	155	26	192	36	145	40
powyżej 10 001 zł/mkw.	83	2	90	7	59	4	76	6	57	13
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 537	321	1 464	391	1 160	452	1 301	486	766	475
do 40 mkw.	292	128	277	156	217	177	266	183	155	187
od 40,1 do 60 mkw.	640	134	608	180	511	195	559	213	302	215
od 60,1 do 80 mkw.	355	44	365	44	278	59	304	65	214	59
powyżej 80,1 mkw.	250	15	214	11	154	21	172	25	95	14
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 837	5 820	6 910	5 951	6 859	5 979	6 992	6 038	7 205	6 347
do 40 mkw.	7 250	6 035	7 445	6 363	7 480	6 423	7 645	6 384	8 079	6 758
od 40,1 do 60 mkw.	6 547	5 692	6 737	5 722	6 709	5 739	6 799	5 788	6 824	6 123
od 60,1 do 80 mkw.	6 762	5 602	6 759	5 455	6 742	5 642	6 781	5 776	7 020	6 006
powyżej 80,1 mkw.	7 205	5 763	6 970	5 845	6 694	5 421	6 987	6 314	7 405	5 759
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	17,5%	x	16,1%	x	14,7%	x	15,8%	x	13,5%	x
do 40 mkw.	20,1%	x	17,0%	x	16,5%	x	19,8%	x	19,6%	x
od 40,1 do 60 mkw.	15,0%	x	17,7%	x	16,9%	x	17,5%	x	11,5%	x
od 60,1 do 80 mkw.	20,7%	x	23,9%	x	19,5%	x	17,4%	x	16,9%	x
powyżej 80,1 mkw.	25,0%	x	19,2%	x	23,5%	x	10,7%	x	28,6%	x

Źródło: NBP.

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

wyszczególnienie	III kwartał 2016 r.		IV kwartał 2016 r.		I kwartał 2017 r.		II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	4 900	4 727	5 110	4 850	4 943	4 792	5 180	4 940	5 147	4 911
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,1	101,7	104,3	102,6	96,7	98,8	104,8	103,1	99,4	99,4
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	100,4	101,1	105,8	103,3	103,6	101,1	105,8	106,3	105,0	103,9
liczba mieszkań według przedziałów :	1 306	165	1 794	233	1 138	316	1 394	237	1 881	352
do 4 000 zł/mkw.	1	3	1	4	3	4	2	0	1	3
od 4 001 do 4 500 zł/mkw.	365	63	170	66	151	77	141	43	104	50
od 4 501 do 5 000 zł/mkw.	424	55	742	83	509	127	418	95	709	186
od 5 001 do 5 500 zł/mkw.	460	29	543	50	310	91	467	63	648	69
od 5 501 do 6 000 zł/mkw.	47	15	214	21	140	15	257	31	302	25
powyżej 6 001 zł/mkw.	9	0	124	9	25	2	109	5	117	19
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 306	165	1 794	233	1 138	316	1 394	237	1 881	352
do 40 mkw.	124	26	158	38	87	38	143	51	189	82
od 40,1 do 60 mkw.	614	85	830	109	508	174	658	118	839	175
od 60,1 do 80 mkw.	448	41	641	73	404	83	459	50	676	82
powyżej 80,1 mkw.	120	13	165	13	139	21	134	18	177	13
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	4 900	4 727	5 110	4 850	4 943	4 792	5 180	4 940	5 147	4 911
do 40 mkw.	4 822	4 961	5 042	4 934	4 942	4 851	5 284	5 069	5 304	4 853
od 40,1 do 60 mkw.	4 929	4 755	5 107	4 789	4 942	4 780	5 189	4 884	5 135	4 938
od 60,1 do 80 mkw.	4 857	4 581	5 089	4 935	4 914	4 791	5 142	4 829	5 102	4 875
powyżej 80,1 mkw.	4 992	4 534	5 271	4 640	5 028	4 782	5 157	5 248	5 208	5 130
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	3,7%	x	5,4%	x	3,2%	x	4,9%	x	4,8%	x
do 40 mkw.	-2,8%	x	2,2%	x	1,9%	x	4,2%	x	9,3%	x
od 40,1 do 60 mkw.	3,7%	x	6,6%	x	3,4%	x	6,3%	x	4,0%	x
od 60,1 do 80 mkw.	6,0%	x	3,1%	x	2,6%	x	6,5%	x	4,7%	x
powyżej 80,1 mkw.	10,1%	x	13,6%	x	5,1%	x	-1,7%	x	1,5%	x

Źródło: NBP.

**Tabela 9 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Łodzi**

wyszczególnienie	III kwartał 2016 r.		IV kwartał 2016 r.		I kwartał 2017 r.		II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	4 036	3 284	4 096	3 417	4 149	3 509	4 203	3 582	4 241	3 762
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,7	98,1	101,5	104,0	101,3	102,7	102,6	104,8	102,2	107,2
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	104,2	97,3	106,4	102,3	105,3	107,1	106,7	109,3	105,8	112,4
liczba mieszkań według przedziałów :	968	86	1 006	95	932	127	842	131	829	123
do 3 000 zł/mkw.	131	25	115	27	107	30	84	27	68	18
od 3 001 do 3 500 zł/mkw.	175	30	174	28	141	46	109	33	116	21
od 3 501 do 4 000 zł/mkw.	251	19	251	22	226	28	210	38	202	38
od 4 001 do 4 500 zł/mkw.	187	7	198	12	196	13	177	20	188	31
od 4 500 do 5 000 zł/mkw.	90	3	119	0	114	3	111	4	97	8
powyżej 5 001 zł/mkw.	134	2	149	6	148	7	151	9	158	7
liczba mieszkań ogółem, w tym:	968	86	1 006	95	932	127	842	131	829	123
do 40 mkw.	168	30	170	27	149	40	123	39	122	45
od 40,1 do 60 mkw.	356	37	386	44	332	64	313	65	282	56
od 60,1 do 80 mkw.	195	9	207	12	201	16	167	15	190	14
powyżej 80,1 mkw.	249	10	243	12	250	7	239	12	235	8
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	4 036	3 284	4 096	3 417	4 149	3 509	4 203	3 588	4 241	3 762
do 40 mkw.	3 800	3 270	3 939	3 539	4 121	3 546	4 067	3 594	4 118	3 900
od 40,1 do 60 mkw.	4 004	3 257	4 087	3 496	4 077	3 581	4 138	3 607	4 252	3 868
od 60,1 do 80 mkw.	4 181	3 711	4 232	3 375	4 296	3 501	4 403	3 809	4 246	3 108
powyżej 80,1 mkw.	4 127	3 045	4 106	2 892	4 144	2 653	4 220	3 193	4 289	3 393
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	22,9%	x	19,9%	x	18,2%	x	17,3%	x	12,7%	x
do 40 mkw.	16,2%	x	11,3%	x	16,2%	x	13,2%	x	5,6%	x
od 40,1 do 60 mkw.	22,9%	x	16,9%	x	13,8%	x	14,7%	x	9,9%	x
od 60,1 do 80 mkw.	12,7%	x	25,4%	x	22,7%	x	15,6%	x	36,6%	x
powyżej 80,1 mkw.	35,5%	x	42,0%	x	56,2%	x	32,2%	x	26,4%	x

Źródło: NBP.

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

wyszczególnienie	III kwartał 2016 r.		IV kwartał 2016 r.		I kwartał 2017 r.		II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 453	6 195	6 403	6 304	6 429	6 262	6 435	6 260	6 479	6 381
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,9	98,4	99,2	101,8	100,4	99,3	100,1	100,0	100,7	101,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	99,5	99,5	98,3	101,1	100,1	100,3	99,6	99,4	100,4	103,0
liczba mieszkań w edług przedziałów:	4 366	935	4 462	1 236	4 415	1 140	4 332	1 353	3 977	1 043
do 4 000 zł/mkw.	1	3	2		11	1	11		8	4
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 588	516	1 560	566	1 550	546	1 527	616	1 250	390
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 488	369	2 654	616	2 588	551	2 567	708	2 512	607
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	230	46	192	48	222	38	185	25	178	38
powyżej 10 001 zł/mkw.	59	1	54	6	44	4	42	4	29	4
liczba mieszkań ogółem, w tym:	4 366	935	4 462	1 236	4 415	1 140	4 332	1 353	3 977	1 043
do 40 mkw.	826	248	799	391	663	331	648	322	578	235
od 40,1 do 60 mkw.	2367	485	2475	568	2521	584	2539	746	2329	571
od 60,1 do 80 mkw.	938	154	936	223	939	180	877	224	832	185
powyżej 80,1 mkw.	235	48	252	54	292	45	268	61	238	52
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 453	6 195	6 403	6 304	6 429	6 262	6 435	6 260	6 479	6 381
do 40 mkw.	6 738	6 203	6 692	6 441	6 700	6 314	6 700	6 481	6 763	6 562
od 40,1 do 60 mkw.	6 391	6 209	6 332	6 258	6 366	6 227	6 379	6 194	6 439	6 319
od 60,1 do 80 mkw.	6 327	6 110	6 306	6 157	6 382	6 221	6 385	6 160	6 376	6 378
powyżej 80,1 mkw.	6 578	6 290	6 536	6 398	6 511	6 488	6 481	6 280	6 548	6 258
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,2%	x	1,6%	x	2,7%	x	2,8%	x	1,5%	x
do 40 mkw.	8,6%	x	3,9%	x	6,1%	x	3,4%	x	3,1%	x
od 40,1 do 60 mkw.	2,9%	x	1,2%	x	2,2%	x	3,0%	x	1,9%	x
od 60,1 do 80 mkw.	3,5%	x	2,4%	x	2,6%	x	3,6%	x	0,0%	x
powyżej 80,1 mkw.	4,6%	x	2,2%	x	0,4%	x	3,2%	x	4,6%	x

Źródło: NBP.

**Tabela 11 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Poznaniu**

wyszczególnienie	III kwartał 2016 r.		IV kwartał 2016 r.		I kwartał 2017 r.		II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 093	5 236	6 123	5 282	5 966	5 147	6 080	5 399	6 052	5 334
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,9	101,2	100,5	100,9	97,4	97,4	101,9	104,9	99,6	98,8
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	112,6	102,7	106,9	104,4	100,5	101,6	100,6	104,3	99,3	101,9
liczba mieszkań w edług przedziałów:	865	939	950	839	651	863	740	769	548	432
do 4 000 zł/mkw.	41	86	38	98	37	109	35	68	39	24
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	467	658	498	559	356	589	402	507	285	319
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	262	185	315	166	191	144	220	179	160	83
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	69	10	77	15	56	19	63	14	51	6
powyżej 10 001 zł/mkw.	26		22	1	11	2	20	1	13	
liczba mieszkań ogółem, w tym:	865	939	950	840	651	863	740	769	548	432
do 40 mkw.	151	294	172	252	99	246	113	243	70	133
od 40,1 do 60 mkw.	299	430	348	369	237	373	276	334	187	198
od 60,1 do 80 mkw.	222	158	240	164	169	181	182	151	143	87
powyżej 80,1 mkw.	193	57	190	55	146	63	169	41	148	14
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6093	5236	6123	5282	5966	5147	6080	5399	6052	5334
do 40 mkw.	6686	5575	6665	5755	6599	5498	6690	5920	6387	5757
od 40,1 do 60 mkw.	6240	5222	6240	5303	6151	5268	6173	5355	6328	5310
od 60,1 do 80 mkw.	5785	4854	5785	4820	5638	4685	5799	4888	5763	4845
powyżej 80,1 mkw.	5754	4663	5843	4345	5615	4376	5821	4556	5826	4675
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	16,4%	x	15,9%	x	15,9%	x	12,6%	x	13,5%	x
do 40 mkw.	19,9%	x	15,8%	x	20,0%	x	13,0%	x	11,0%	x
od 40,1 do 60 mkw.	19,5%	x	17,7%	x	16,8%	x	15,3%	x	19,2%	x
od 60,1 do 80 mkw.	19,2%	x	20,0%	x	20,3%	x	18,6%	x	18,9%	x
powyżej 80,1 mkw.	23,4%	x	34,5%	x	28,3%	x	27,8%	x	24,6%	x

Źródło: NBP.

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

wyszczególnienie	III kwartał 2016		IV kwartał 2016		I kwartał 2017		II kwartał 2017		III kwartał 2017	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 772	7 696	7 638	7 686	7 707	7 562	7 740	7 683	7 788	7 820
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,6	101,5	98,3	99,9	100,9	98,4	100,4	101,6	100,6	101,8
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	99,5	101,8	98,1	103,0	97,8	99,0	101,2	101,3	100,2	101,6
liczba mieszkań według przedziałów:	14 447	3 931	14 567	4 343	12 765	4 490	14 057	4 782	14 288	4 606
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	831	127	1 227	217	1 119	230	1 189	285	888	252
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	8 801	2 516	8 872	2 585	7 467	2 827	7 852	2 841	8 251	2 507
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	4 054	1 092	3 692	1 307	3 327	1 283	4 043	1 430	4 290	1 577
powyżej 10 001 zł/mkw.	761	196	776	234	852	149	973	226	859	270
liczba mieszkań ogółem, w tym:	14 447	3 931	14 567	4 343	12 765	4 490	14 057	4 782	14 288	4 606
do 40 mkw.	2 409	987	2 189	1 101	1 736	1 012	1 769	928	1 708	1 066
od 40,1 do 60 mkw.	6 691	1 803	6 869	1 971	5 853	2 223	6 445	2 467	6 282	2 227
od 60,1 do 80 mkw.	3 837	793	3 974	920	3 574	921	4 110	975	4 571	938
powyżej 80,1 mkw.	1 510	348	1 535	351	1 602	334	1 733	412	1 727	375
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 772	7 696	7 638	7 686	7 707	7 562	7 740	7 683	7 788	7 820
do 40 mkw.	7 699	7 889	7 517	7 805	7 539	7 814	7 734	7 643	7 662	8 015
od 40,1 do 60 mkw.	7 683	7 529	7 506	7 569	7 534	7 424	7 603	7 602	7 672	7 687
od 60,1 do 80 mkw.	7 650	7 547	7 620	7 522	7 686	7 372	7 698	7 621	7 784	7 744
powyżej 80,1 mkw.	8 586	8 354	8 449	8 397	8 564	8 241	8 354	8 397	8 349	8 244
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	1,0%	x	-0,6%	x	1,9%	x	0,7%	x	-0,4%	x
do 40 mkw.	-2,4%	x	-3,7%	x	-3,5%	x	1,2%	x	-4,4%	x
od 40,1 do 60 mkw.	2,1%	x	-0,8%	x	1,5%	x	0,0%	x	-0,2%	x
od 60,1 do 80 mkw.	1,4%	x	1,3%	x	4,3%	x	1,0%	x	0,5%	x
powyżej 80,1 mkw.	2,8%	x	0,6%	x	3,9%	x	-0,5%	x	1,3%	x

Źródło: NBP.

**Tabela 13 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Warszawie**

wyszczególnienie	III kwartał 2016		IV kwartał 2016		I kwartał 2017		II kwartał 2017		III kwartał 2017	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	oferty	transakcje	oferty	transakcje
średnia cena (zł/mkw.)	8 778	7 309	8 709	7 556	8 816	7 429	8 885	7 338	9 009	7 405
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,7	99,4	99,2	103,4	101,2	98,3	100,8	98,8	101,4	100,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	102,5	98,1	100,6	102,1	101,8	99,9	101,9	99,8	102,6	101,3
liczba mieszkań według przedziałów:	4 272	2 078	5 949	3 127	5 107	1 358	4 558	1 345	4 764	1 082
do 4 000 zł/mkw.	1	5	2	29	3	5	2	1	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	361	474	468	628	390	289	345	264	335	189
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 619	1 001	2 359	1 441	1 933	645	1 617	687	1 618	569
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	1 334	469	1 877	708	1 656	296	1 530	303	1 618	253
powyżej 10 001 zł/mkw.	957	129	1 243	321	1 125	123	1 064	90	1 193	71
liczba mieszkań ogółem, w tym:	4 272	2 078	5 949	3 127	5 107	1 358	4 558	1 345	4 764	1 082
do 40 mkw.	554	671	913	1 015	763	481	701	476	730	319
od 40,1 do 60 mkw.	1 481	937	2 265	1 355	1 941	567	1 640	576	1 674	495
od 60,1 do 80 mkw.	1 102	300	1 420	489	1 182	197	1 083	200	1 107	197
powyżej 80,1 mkw.	1 135	170	1 351	268	1 221	113	1 134	93	1 253	71
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 778	7 309	8 709	7 556	8 816	7 429	8 885	7 338	9 009	7 405
do 40 mkw.	9 159	7 656	9 125	7 912	9 200	7 949	9 301	8 032	9 450	7 982
od 40,1 do 60 mkw.	8 399	6 958	8 236	7 164	8 379	7 030	8 559	6 935	8 671	7 150
od 60,1 do 80 mkw.	8 351	7 079	8 380	7 312	8 405	7 108	8 450	6 765	8 514	7 028
powyżej 80,1 mkw.	9 501	8 277	9 565	8 632	9 667	7 779	9 515	7 503	9 640	7 630
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	20,1%	x	15,3%	x	18,7%	x	21,1%	x	21,7%	x
do 40 mkw.	19,6%	x	15,3%	x	15,7%	x	15,8%	x	18,4%	x
od 40,1 do 60 mkw.	20,7%	x	15,0%	x	19,2%	x	23,4%	x	21,3%	x
od 60,1 do 80 mkw.	18,0%	x	14,6%	x	18,2%	x	24,9%	x	21,1%	x
powyżej 80,1 mkw.	14,8%	x	10,8%	x	24,3%	x	26,8%	x	26,3%	x

Źródło: NBP.

**Tabela 14 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP we Wrocławiu**

wyszczególnienie	III kwartał 2016		IV kwartał 2016		I kwartał 2017		II kwartał 2017		III kwartał 2017	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 335	6 162	6 443	6 163	6 460	6 136	6 461	6 314	6 390	6 433
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,2	98,9	101,7	100,0	100,3	99,6	100,0	102,9	98,9	101,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	103,3	102,0	103,2	100,7	104,4	101,8	104,2	101,4	100,9	104,4
liczba mieszkań w według przedziałów:	5 570	1 355	5 266	1 719	5 296	1 585	5 584	1 850	5 343	1 751
do 4 000 zł/mkw.	0	28	0	15	0	0	2	3	9	7
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	2 380	567	2 161	809	2 370	756	2 431	817	2 338	762
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 645	693	2 505	773	2 259	736	2 501	868	2 456	778
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	442	62	393	98	431	64	415	110	419	155
powyżej 10 001 zł/mkw.	103	5	207	24	236	29	235	52	121	49
liczba mieszkań ogółem, w tym:	5 570	1 355	5 266	1 719	5 296	1 585	5 584	1 850	5 343	1 751
do 40 mkw.	678	366	597	360	735	270	734	428	593	365
od 40,1 do 60 mkw.	2948	673	2837	939	2750	919	2884	980	2781	907
od 60,1 do 80 mkw.	1568	252	1474	366	1491	330	1626	363	1606	412
powyżej 80,1 mkw.	376	64	358	54	320	66	340	79	363	67
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 335	6 162	6 443	6 163	6 460	6 136	6 461	6 314	6 390	6 433
do 40 mkw.	6671	6469	7027	6642	7190	6351	7431	6718	7082	7432
od 40,1 do 60 mkw.	6231	6027	6337	6038	6304	6112	6387	6192	6358	6239
od 60,1 do 80 mkw.	6271	6041	6296	5951	6293	5910	6133	6103	6160	5998
powyżej 80,1 mkw.	6807	6304	6923	6581	6901	6715	6559	6620	6515	6300
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	2,8%	x	4,5%	x	5,3%	x	2,3%	x	-0,7%	x
do 40 mkw.	3,1%	x	5,8%	x	13,2%	x	10,6%	x	-4,7%	x
od 40,1 do 60 mkw.	3,4%	x	4,9%	x	3,1%	x	3,2%	x	1,9%	x
od 60,1 do 80 mkw.	3,8%	x	5,8%	x	6,5%	x	0,5%	x	2,7%	x
powyżej 80,1 mkw.	8,0%	x	5,2%	x	2,8%	x	-0,9%	x	3,4%	x

Źródło: NBP.

**Tabela 15 Średnie ceny mieszkań na RW we Wrocławiu**

wyszczególnienie	III kwartał 2016 r.		IV kwartał 2016 r.		I kwartał 2017 r.		II kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 062	5 332	6 165	5 480	6 253	5 390	6 267	5 445	6 293	5 764
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,3	102,5	101,7	102,8	101,4	98,4	100,2	101,0	100,4	105,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	102,2	101,3	104,2	105,9	105,1	103,3	104,7	104,7	103,8	108,1
liczba mieszkań w według przedziałów:	1 098	481	1 128	374	1 221	321	1 501	267	1 542	254
do 4 000 zł/mkw.	29	44	23	27	25	29	33	23	29	17
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	585	323	569	239	591	197	745	167	749	136
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	398	104	438	97	488	89	572	73	615	89
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	61	7	69	10	79	6	99	3	102	12
powyżej 10 001 zł/mkw.	25	3	29	1	38		52	1	47	
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 443	647	1 128	374	1 221	321	1 501	267	1 542	254
do 40 mkw.	481	260	171	77	176	61	208	47	220	55
od 40,1 do 60 mkw.	423	231	442	169	478	149	580	117	598	118
od 60,1 do 80 mkw.	335	115	326	87	363	80	452	69	468	61
powyżej 80,1 mkw.	204	41	189	41	204	31	261	34	256	20
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 284	5 530	6 165	5 480	6 253	5 390	6 267	5 445	6 293	5 764
do 40 mkw.	6 989	6 105	7 069	6 171	7 260	5 814	7 182	6 371	7 140	6 524
od 40,1 do 60 mkw.	6 118	5 335	6 171	5 355	6 254	5 455	6 341	5 379	6 362	5 848
od 60,1 do 80 mkw.	5 898	5 001	5 902	5 317	5 979	5 118	6 013	5 196	6 021	5 220
powyżej 80,1 mkw.	5 600	4 473	5 786	5 045	5 871	4 953	5 812	4 895	5 898	4 836
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	13,7%	x	12,5%	x	16,0%	x	15,1%	x	9,2%	x
do 40 mkw.	14,5%	x	14,6%	x	24,9%	x	12,7%	x	9,4%	x
od 40,1 do 60 mkw.	14,7%	x	15,2%	x	14,7%	x	17,9%	x	8,8%	x
od 60,1 do 80 mkw.	17,9%	x	11,0%	x	16,8%	x	15,7%	x	15,4%	x
powyżej 80,1 mkw.	25,2%	x	14,7%	x	18,5%	x	18,7%	x	22,0%	x

Źródło: NBP.



## Załącznik nr 1

### Pilotażowa ankieta dla deweloperów

Na przełomie lipca i sierpnia 2017 r. w wybranych Oddziałach Narodowego Banku Polskiego została przeprowadzona II edycja pilotażowego badania ankietowego przedsiębiorstw deweloperskich, tj. firm realizujących projekty mieszkaniowe i komercyjne oraz wykonujących roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków. W badaniu wzięło udział 20 firm, których udział produkcji mieszkaniowej w Polsce wynosi ok. 7%. Ankieta objęła wybrane aspekty działalności wymienionych firm, w tym ocenę bieżącej sytuacji ekonomicznej (II półrocze 2017 r. w porównaniu do I półrocza 2017 r.) oraz prognozę swojej sytuacji na I półrocze 2018 r.

#### 1. Ocena bieżącej sytuacji ekonomicznej

Przedsiębiorcy pozytywnie ocenili swoją bieżącą sytuację ekonomiczną. 55% firm odczuło poprawę swojej sytuacji (10% znaczną, 45% w niewielkim stopniu w porównaniu do poprzedniego półrocza) a 40% z nich uznało, że jest ona na stabilnym poziomie. 50% respondentów zauważyło wzrost popytu w zakresie prowadzonej przez siebie działalności (tj. popytu na nieruchomości mieszkaniowe, powierzchnie komercyjne, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków) w porównaniu do poprzedniego półrocza. W przypadku 40% firm popyt utrzymał się na tym samym poziomie.

Respondenci wskazali szereg barier rozwoju dla prowadzonej przez nich działalności. Najczęściej wymieniane to:

- polityka władz centralnych w zakresie budownictwa i rynku nieruchomości (interwencja na rynku, np. programy rządowe),
- niedobór wykwalifikowanych pracowników,
- niepewność ogólnej sytuacji gospodarczej,
- konkurencja na rynku,
- ograniczenia w dostępie do gruntów budowlanych, w tym problemy wynikające ze zmiany przepisów regulujących obrót ziemią.

Respondenci oszacowali zasoby swojego banku ziemi przeciętnie na około 5,2 roku przy aktualnym poziomie produkcji.

W ocenie 55% ankietowanych przedsiębiorców w II półroczu 2017 r. (w porównaniu do półrocza poprzedniego) nastąpił wzrost cen ziemi (netto) pod projekty budowlane. Według pozostałego odsetka firm (45%) ceny pozostały na podobnym poziomie.

Wyniki pilotażowego badania wskazały na wzrost kosztów wykonawstwa, zarówno dla projektów mieszkaniowych, jak i komercyjnych. W przypadku nieruchomości mieszkaniowych wzrost kosztów odczuło 78% respondentów, w przypadku komercyjnych 80% w nich. Pozostała grupa ankietowanych (odpowiednio 22% w przypadku projektów mieszkaniowych i 20% dla komercyjnych) uznała, że ceny pozostały na poziomie z poprzedniego półrocza.

Rentowność działalności (netto) wzrosła u 26% respondentów, 26% z nich zanotowało jej spadek, a w przypadku około 48% pozostała bez zmian.

44% respondentów podniosło ceny sprzedaży (netto) nieruchomości mieszkaniowych, 39% z nich zachowało poziom ceny z I półrocza 2017 r., a u 17% ceny te spadły. W przypadku czynszu najmu (netto) nieruchomości mieszkaniowych 90% przedsiębiorców nie zmieniło cen. Poziom cen sprzedaży nieruchomości komercyjnych w ocenie 14% deweloperów spadł w porównaniu półrocze do półrocza, 71% z nich nie odnotowało zmian w tym zakresie, a około 14% doświadczyło wzrostu tych cen. Czynsz najmu netto w nieruchomościach komercyjnych nie zmienił się u 90% respondentów, a u pozostałych notowano jego wzrost.

W ocenie 44% respondentów portfel zamówień na roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych lub niemieszkalnych pozostał na poziomie z poprzedniego półrocza, a jednocześnie 44% firm zadeklarowało wzrost portfela zamówień.

71% respondentów realizujących lub rozpoczynających inwestycje mieszkaniowe w II półroczu 2017 r. zwiększyło wydatki na ten cel. W zakresie projektów komercyjnych zwiększenie nakładów dotyczyło 43% respondentów.

90% ankietowanych przedsiębiorców zadeklarowało w ostatnim półroczu brak problemów związanych z utrzymaniem płynności finansowej. 74% firm nie miało w tym okresie trudności z terminowym regulowaniem zobowiązań płatniczych wobec banków, a 65% wobec innych podmiotów.

## **2. Prognoza sytuacji ekonomicznej na I półrocze 2018 r.**

45% ankietowanych firm prognozuje brak zmian w swojej sytuacji ekonomicznej w I półroczu 2018 r., a pozostała ich część (55%) uznała, że ich sytuacja poprawi się.

Respondenci planujący wzrost produkcji nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych stanowili odpowiednio 76% i 38%. Utrzymanie produkcji na dotychczasowym poziomie prognozowało 18% firm dla nieruchomości mieszkaniowych i 50% dla komercyjnych. W przypadku wielkości produkcji robót budowlanych wszyscy respondenci zajmujący się produkcją budynków mieszkalnych i niemieszkalnych prognozowali jej wzrost.

70% przedsiębiorców uznało, że w I półroczu 2018 r. nie nastąpi znacząca zmiana popytu na nieruchomości i roboty budowlane. Pozostały ich odsetek zaprognozował wzrost popytu.

W oczekiwaniach przedsiębiorców na I półrocze 2018 r. odnośnie cen netto materiałów i gruntów budowlanych dominowało przekonanie, że ceny te wzrosną. W przypadku gruntów budowlanych jak i cen netto materiałów uważało tak 74% ankietowanych.

Wszyscy przedsiębiorcy prognozowali, że czynsz najmu netto dla powierzchni komercyjnych utrzyma się na dotychczasowym poziomie. W przypadku cen netto sprzedawanych nieruchomości także dominującym przekonaniem (60% ankietowanych) był brak znaczących zmian.

Inwestycje planowane na I półrocze 2018 r. respondenci będą realizować głównie przy wykorzystaniu kredytów bankowych (53%) oraz środków własnych (35%). Respondenci, wskazując na problemy istotne dla ich kondycji ekonomicznej podczas najbliższego roku, wymienili dużą konkurencję na rynku, wzrost kosztów wykonawstwa, w tym zarówno cen materiałów jak i usług, ograniczenia w dostępie do gruntów budowlanych jak i niepewność ogólnej sytuacji gospodarczej.

---

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