

Marzec 2015

---

# **Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2014 r.**

Jacek Łaszek  
Hanna Augustyniak  
Krzysztof Olszewski  
Joanna Waszczuk

## Analiza sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w IV kwartale 2014 r.<sup>1</sup> prowadzi do następujących wniosków:

- **Sektor nieruchomości mieszkaniowych pozostawał zrównoważony.** Osłabiły się notowane poprzednio symptomy napięć. Zmniejszyła się liczba mieszkań oczekujących na sprzedaż oraz skrócił się czas ich sprzedaży. Podobnie jak w poprzednim kwartale **na rynku nieruchomości komercyjnych, zwłaszcza biurowych i handlowo-usługowych, obserwowano pogłębiającą się nierównowagę** pomiędzy popytem na przestrzeń a zwiększającą się podażą, wynikającą z realizacji nowych projektów inwestycyjnych. Skutkowało to rosnącą stopą pustostanów.
- **Ceny transakcyjne m kw. mieszkań na rynkach pierwotnych i wtórnych 15 największych miast wykazywały stabilizację.** W Warszawie odnotowano niewielką obniżkę cen na rynku pierwotnym, związaną ze sprzedażą większej liczby mieszkań spełniających wymagania programu dopłat MDM<sup>2</sup>. We wszystkich analizowanych miastach ceny na rynku pierwotnym są wyższe niż na rynku wtórnym. Realne średnie ceny transakcyjne m kw. mieszkania (deflowane CPI) wykazywały niewielki wzrost zarówno w segmencie rynku pierwotnego, jak i wtórnego. Ceny hedoniczne<sup>3</sup> na rynku wtórnym w Warszawie były stabilne, co oznacza, że ceny porównywalnych mieszkań nie uległy zmianie. W poprzednich latach w Warszawie ceny hedoniczne spadały wolniej niż średnie ceny transakcyjne, czyli spadek cen powodowany był sprzedażą większej liczby mieszkań o niższej jakości (np. słabszej lokalizacji, o gorszym stanie technicznym). Na pozostałych rynkach notowano stabilizację cen hedonicznych. Czynsze najmu w Warszawie były stabilne, natomiast w pozostałych dużych miastach wykazywały niewielki wzrost.
- **Dostępności kredytów oraz mieszkań nieco wzrosły** na co wpłynęły stabilne ceny nieruchomości, niższe stopy procentowe kredytów mieszkaniowych oraz wzrost dochodów nominalnych w połączeniu z notowaną od lipca ub.r. deflacją CPI. Średnia dostępność mieszkania w największych miastach utrzymała się na poziomie 0,83 m kw. za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw, tj. była większa o 0,34 m kw. względem minimum z III kw. 2007 r.

<sup>1</sup> Analiza przeprowadzona w niniejszej edycji Informacji kwartalnej opiera się na danych dostępnych do IV kw. 2014 r. Z powodu opóźnień w dostępie do danych, niektóre wykresy zawierają informację do III kw. 2014 r. włącznie.

<sup>2</sup> W IV kwartale 2014 r. w strukturze transakcji dominowały mieszkania sprzedane w cenie ok. 6,6 tys. zł za m kw. Kwota ta pokrywa się z wysokością maksymalnego limitu w rządowym programie wsparcia nabywania mieszkań MDM.

<sup>3</sup> Indeks hedoniczny cen mieszkań odzwierciedla „czystą” zmianę cen, tj. zmianę wynikającą z innych czynników niż różnice w jakości mieszkań. W niniejszym opracowaniu cena hedoniczna to cena średnia z okresu bazowego mnożona przez indeks hedoniczny. Cena ta odzwierciedla zatem średni poziom cen ustalonej próby mieszkań z okresu bazowego (stały koszyk mieszkań), po uwzględnieniu „czystej” dynamiki cen mieszkań, które były sprzedawane w kolejnych okresach. Podawana w opracowaniu cena hedoniczna informuje więc o tym, ile w kolejnych okresach wynosiłaby średnia cena stałej próby mieszkań z ustalonego okresu referencyjnego, biorąc pod uwagę rzeczywistą, „czystą” zmianę cen transakcyjnych. Indeks hedoniczny wykorzystywany do wyznaczenia ceny hedonicznej odróżnia się tym od dynamiki średniej ceny czy mediany w próbie, że uwzględnia zmianę jakości sprzedawanych w danym okresie mieszkań, (np. indeks hedoniczny powinien słabiej zareagować na zwiększenie liczby mieszkań małych z wyższą ceną m kw. niż wskaźnik ceny średniej lub mediany). Więcej informacji w artykule M. Widlak (2010) „Metody wyznaczania hedonicznych indeksów cen jako sposób kontroli zmian jakości dóbr”, Wiadomości Statystyczne nr 9.

- **Inwestycja mieszkaniowa bez kosztów transakcyjnych nadal jest krótkookresowo opłacalna.** Rentowność inwestycji mieszkaniowej jest wyższa niż 10 letnich obligacji skarbowych a także wyższa niż oprocentowanie depozytów, oraz zbliżona do uzyskiwanej na rynku nieruchomości komercyjnych. Nadal też relacja kosztów obsługi kredytu mieszkaniowego do czynszu najmu umożliwia finansowanie kosztów kredytu przychodami z najmu<sup>4</sup>.
- **Akcja kredytowa banków była stabilna.** Stan zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu kredytów mieszkaniowych nadal rósł, co było konsekwencją wypłat kredytów złotych. W strukturze walutowej portfeli banków systematycznie spada udział kredytów nominowanych w walutach obcych (w wyrażeniu walutowym), co jest zjawiskiem korzystnym z punktu widzenia stabilności finansowej i makroekonomicznej. Jest to wynikiem zarówno zaprzestania udzielania tych kredytów, regularnych spłat, jak również skracającej się zapadalności (wcześniejsze spłaty i refinansowanie). Po uwzględnieniu sprzedaży firmom windykacyjnym wierzytelności o obniżonej jakości relacja kredytów mieszkaniowych zagrożonych do kredytów ogółem wynosi 3,1%.
- **Utrzymuje się wysoka rentowność mieszkaniowych projektów inwestycyjnych.** Jest to związane z korzystną dla deweloperów relacją cen mieszkań do spadających od kilku lat kosztów materiałów i robót budowlanych. Dane finansowe firm deweloperskich wskazują jednak z reguły na niską rentowność ich działalności, co znajduje także odzwierciedlenie w notowaniach giełdowych największych spółek z branży. Szacowana rentowność projektów deweloperskich w budownictwie mieszkaniowym utrzymuje się jednakże na dobrym poziomie, co potwierdza rozpoczynanie i wprowadzanie na rynek kolejnych nowych projektów inwestycyjnych. Kolejny kwartał zmalała liczba bankructw w branży deweloperskiej.
- **Rośnie liczba kontraktów na budowę nowych mieszkań oraz liczba mieszkań, których produkcja jest w toku.** Jest to konsekwencją wcześniej rozpoczętych projektów. Wysokie marże zysku i stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych powodują, że rośnie liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań (w 2014 r. o 18,1 tys. więcej niż w ub. r.) oraz liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (w 2014 r. o 20,7 tys. więcej niż w 2013 r.).
- **Zapasy niesprzedanych mieszkań zmniejszyły się po wzrostach w poprzednich kwartałach 2014 r.** Podaż nowych mieszkań ponownie była absorbowana przez rynek dzięki wzrostowi popytu. Wzrostowi popytu sprzyjały obniżki stóp procentowych NBP, kompensując podwyżkę wkładu własnego wymaganego przy kredycie mieszkaniowym<sup>5</sup>. W konsekwencji wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym zaczął ponownie maleć.
- **Odnotowujemy cykliczny wzrost liczby mieszkań oddawanych do użytkowania.** Deweloperzy w dalszym ciągu dobrze dopasowują strukturę wielkości mieszkań do popytu, w odróżnieniu od rynku wtórnego, gdzie podaż wynika ze struktury zasobu.

---

<sup>4</sup> Obliczenia zostały wykonane na podstawie statystyki oprocentowania stosowanego przez banki w odniesieniu do depozytów oraz kredytów przedsiębiorstw i gospodarstw domowych dostępnej na stronie NBP (dostęp pod adresem: [http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/statystyka/pieniezna\\_i\\_bankowa/oprocentowanie.html](http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/statystyka/pieniezna_i_bankowa/oprocentowanie.html)).

<sup>5</sup> Zgodnie z zapisem w Rekomendacji S (pkt 15.7) dla ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powstałych w okresie od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. wartość wskaźnika LtV nie powinna przekraczać poziomu 90%.

- **Limity maksymalnych cen m kw. mieszkań dopuszczonych do rządowego programu subsydiów MDM zostały podniesione w części dużych miast** (tylko w odniesieniu do Gdańska limit ten uległ obniżeniu). Nowe limity podniosły szacunek rocznej stopy zwrotu z projektów deweloperskich sprzedawanych w ramach tego programu z 10% do 11% w przypadku Krakowa, z 11% do 13% dla Wrocławia i z 14% do 16% w przypadku Warszawy, natomiast w przypadku Gdańska obniżyły ją z 17% do 15%.
- **Na rynku nieruchomości komercyjnych obserwowano dalszy powolny spadek wartości nieruchomości**, co było odzwierciedlane w obniżających się wycenach udziałów w zamkniętych funduszach inwestycyjnych lokujących środki w nieruchomości komercyjne w Polsce. **Systematycznie notuje się rosnącą stopę pustostanów** na warszawskim rynku biurowym, która wynosi prawie 15%. **Deweloperzy budują wciąż nowe budynki biurowe**, pomimo że popyt na nie pozostaje stabilny.

Poniższe wykresy opisują najważniejsze zjawiska, które wystąpiły na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce w IV kwartale 2014 r.<sup>6</sup> Wykresy prezentują:

- 1) ceny mieszkań (wykresy 1–13),
- 2) dostępność mieszkania, dostępność kredytu, kredytową dostępność mieszkania, opłacalność inwestycji w mieszkanie (wykresy 14–19),
- 3) wypłaty kredytów mieszkaniowych i stopy procentowe (wykresy 20–28),
- 4) operacyjną zyskowność mieszkań i projektów deweloperskich, koszty produkcji budowlano-montażowej oraz sytuację ekonomiczną deweloperów w Polsce (wykresy 29–45),
- 5) budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w Polsce (wykresy 46–59),
- 6) politykę mieszkaniową (wykresy 60–63).

Analiza cen 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>7</sup>. Z kolei w ramach badania ankietowego rynku nieruchomości komercyjnych Baza Rynku Nieruchomości Komercyjnych (BaNK) zbierane i analizowane są dane dot. czynszów oraz cen ofertowych i transakcyjnych nieruchomości komercyjnych.

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

---

<sup>6</sup> Informacja została przygotowana w Departamencie Stabilności Finansowej na potrzeby organów NBP. Opinie wyrażone w niniejszej publikacji są opiniami autorów i nie przedstawiają stanowiska organów Narodowego Banku Polskiego.

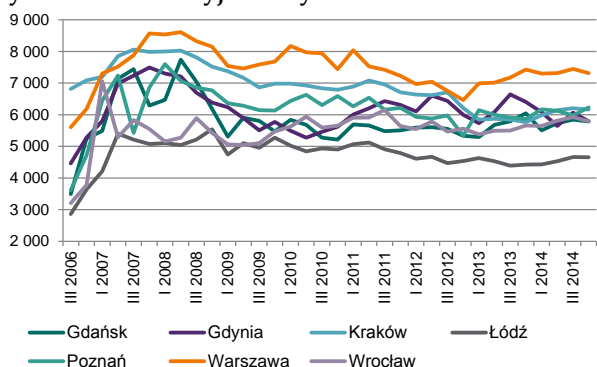
<sup>7</sup> Por. Program badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2014. Załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 sierpnia 2013 r. w sprawie Programu Badań Statystycznych Statystyki Publicznej na rok 2014 (Dz. U. z 2013 r. poz. 1159) pod nr 1.26.09(078). Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski prowadzone jest przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego. Wzór formularzy sprawozdawczych został ogłoszony Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 5 lutego 2014 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 2013 (Dz. U. z 2013 r. poz. 1223). Ponieważ jest to badanie prowadzone przez NBP, Bank zamieszcza ankiety też na swojej stronie internetowej. W IV kwartale 2014 r. zebrano ok. 96,2 tys. rekordów, w tym ok. 21,8% dotyczących transakcji oraz 78,1% dotyczących ofert. Łącznie w 2014 r. zebrano ok. 334,5 tys. rekordów, z 22,5% udziałem transakcji oraz 77,5% ofert.

## Wykaz skrótów

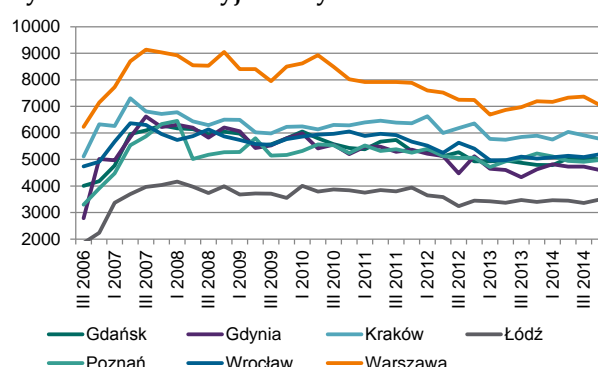
<b>5M</b>	5 miast: Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
<b>6M</b>	6 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
<b>7M</b>	7 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław
<b>10M</b>	10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra
<b>BaNK</b>	Baza Rynku Nieruchomości Komercyjnych
<b>BaRN</b>	Baza Rynku Nieruchomości
<b>BIK</b>	Biuro Informacji Kredytowej
<b>CPI</b>	Consumer Price Index
<b>DFD</b>	Duża firma deweloperska
<b>GD</b>	Gospodarstwa domowe
<b>GUS</b>	Główny Urząd Statystyczny
<b>IRR</b>	Internal Rate of Return
<b>EURIBOR</b>	Euro Interbank Offer Rate
<b>KNF</b>	Komisji Nadzoru Finansowego
<b>KRS</b>	Krajowy Rejestr Sądowy
<b>LIBOR</b>	London Interbank Offered Rate
<b>LTV</b>	Loan-to-Value
<b>MDM</b>	Mieszkanie dla Młodych
<b>MSSF</b>	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej
<b>NBP</b>	Narodowy Bank Polski
<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>	Return on Equity
<b>WIBOR</b>	Warsaw Interbank Offered Rate
<b>WIG20</b>	Indeks grupujący 20 spółek z GPW o najwyższej wartości akcji pozostających w wolnym obrocie
<b>ZKPK</b>	Zakumulowany indeks zmiany kryteriów polityki kredytowej banków

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

Wykres 1 Transakcyjne ceny m kw. mieszkań na RP



Wykres 2 Transakcyjne ceny m kw. mieszkań na RW

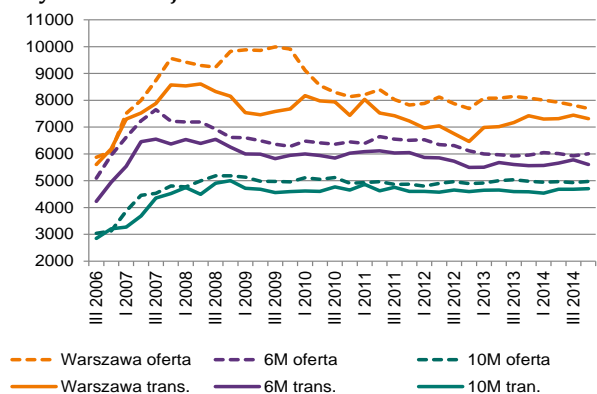


Uwaga: baza cen mieszkań NBP (BaRN) istnieje od III kw. 2006 r.; opis bazy w raporcie rocznym za 2013 r.;

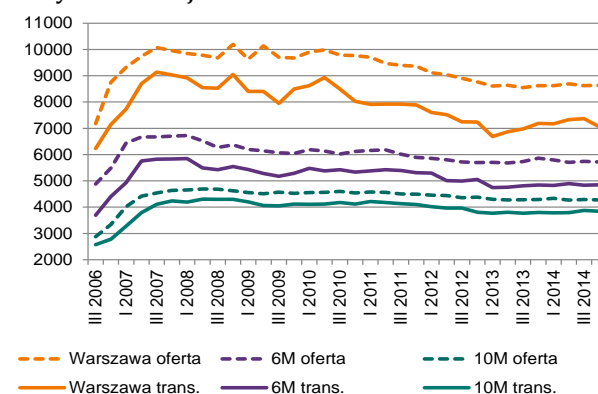
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

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



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

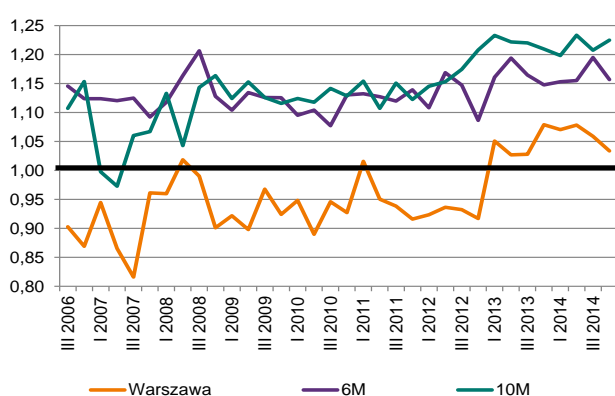


Uwagi do wykresów 3–13: cena ważona udziałem mieszkań w zasobie rynkowym; dla Warszawy cena średnia.

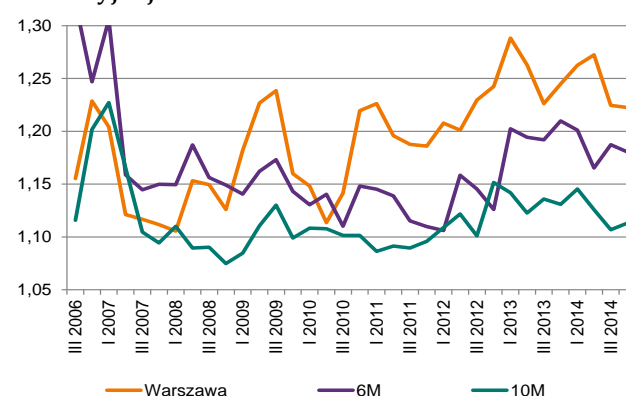
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

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



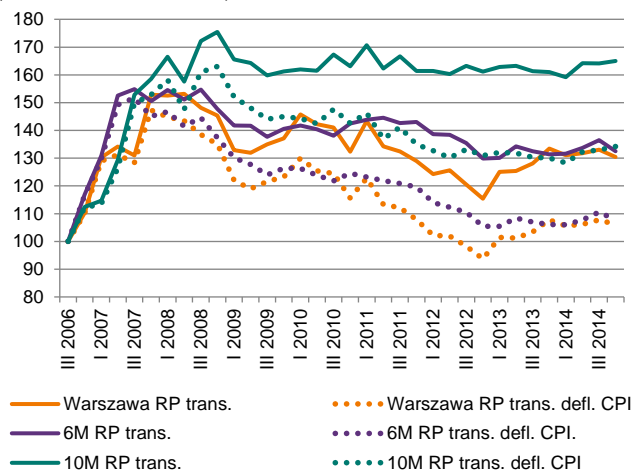
Wykres 6 Relacja średniej ważonej ceny ofertowej do transakcyjnej m kw. mieszkania na RW



Źródło: NBP.

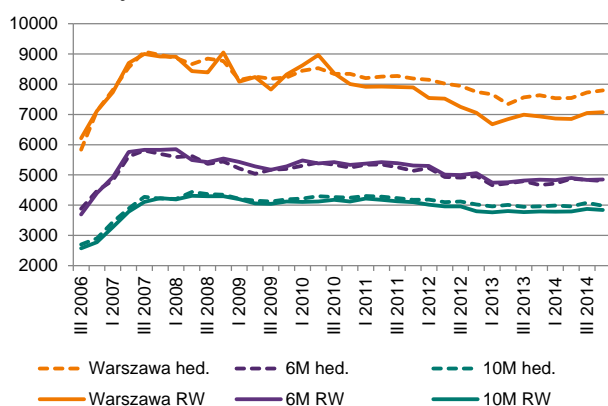
Źródło: NBP.

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



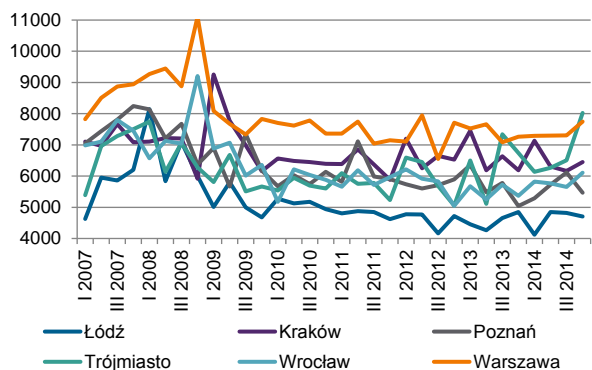
Źródło: NBP, AMRON, GUS.

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



Źródło: NBP.

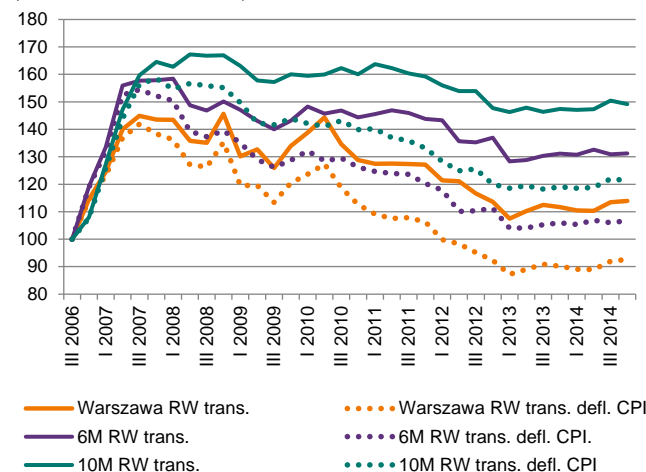
**Wykres 11 Średnie ofertowe ceny m kw. nowych kontraktów mieszk. na RP na wybranych rynkach**



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

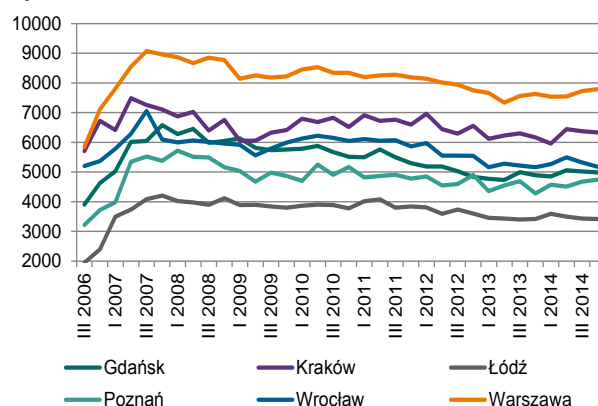
Źródło: Real Estate Advisory System (REAS).

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



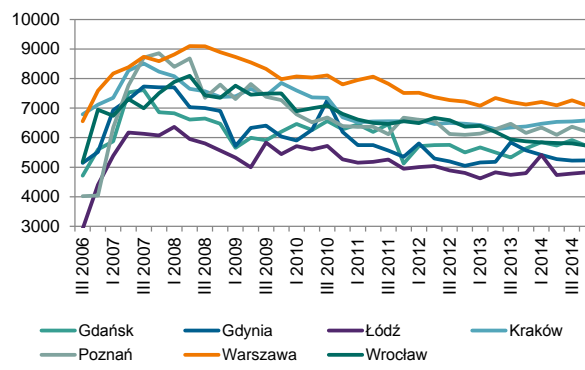
Źródło: NBP, AMRON, GUS.

**Wykres 10 Cena transakcyjna m kw. mieszkania na RW korygowana indeksem hedonicznym, w największych miastach**



Źródło: NBP.

**Wykres 12 Średnie ofertowe ceny m kw. mieszkań na RP w 7 miastach**

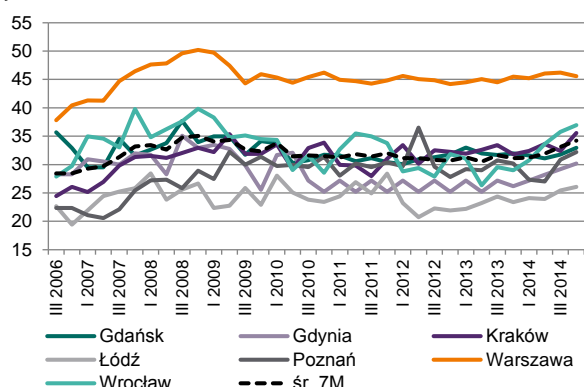


Uwaga: ceny zbierane ze wszelkich dostępnych źródeł.

Źródło: PONT Info Nieruchomości.



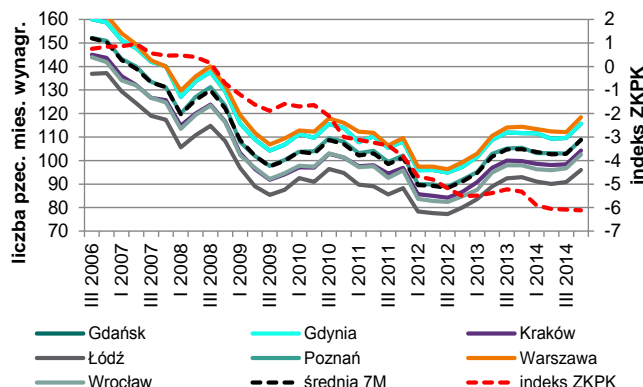
**Wykres 13 Średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki najmu m kw. mieszkania w 7 miastach**



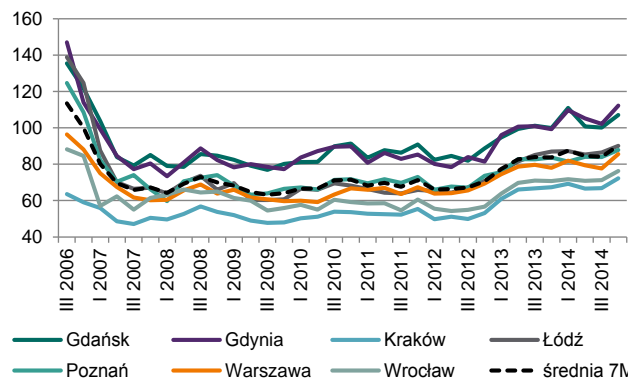
Źródło: NBP.

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

**Wykres 14 Dostępny kredyt mieszk. ważony\* oraz zakumulowany indeks polityki kredytowej mieszkaniowej banków (ZKPK)**



**Wykres 15 Kredytowa dostępność mieszkania w m kw. (przy kredycie ważonym\*; m kw./przeciętne wynagrodzenie)**



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

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

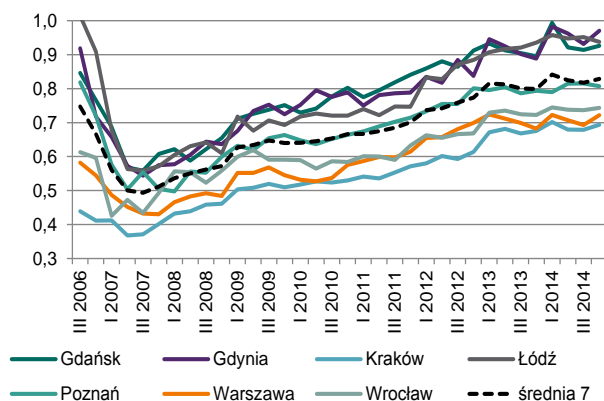
**Kredytowa dostępność mieszkania** – miara określająca liczbę metrów kwadratowych mieszkania, które można zakupić z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego przy przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku (GUS), z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów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

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

Źródło: NBP, GUS.

Źródło: NBP, GUS.

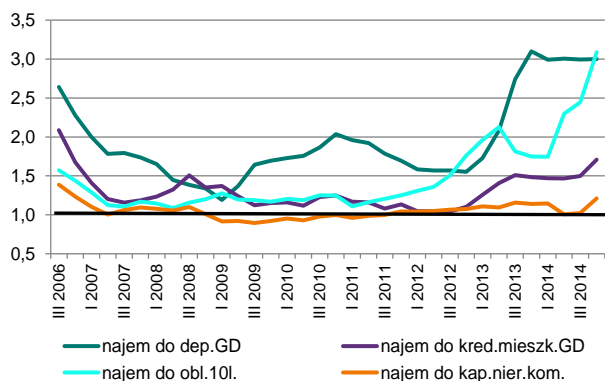
**Wykres 16 Dostępność mieszkania w m kw. za przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw**



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

Źródło: NBP, GUS.

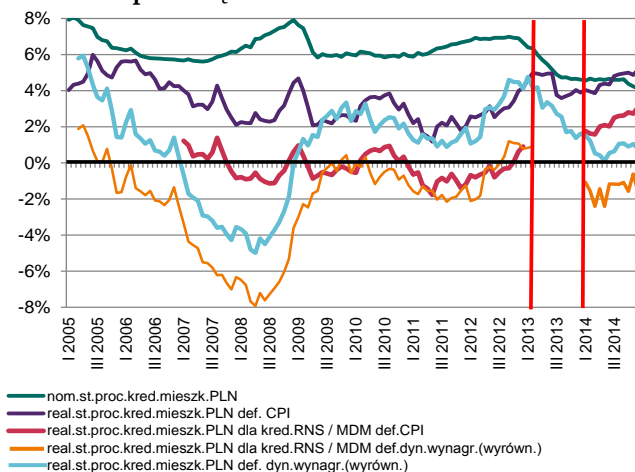
**Wykres 18 Oplacalność wynajmu mieszkania (śr. w 7 miastach) wobec depozytów, kredytów. mieszk., 10-letnich oblig. skarbowych oraz stopy kapitalizacji nier. komercyjnych (biur i pow. handlowych)**



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

Źródło: NBP, GUS.

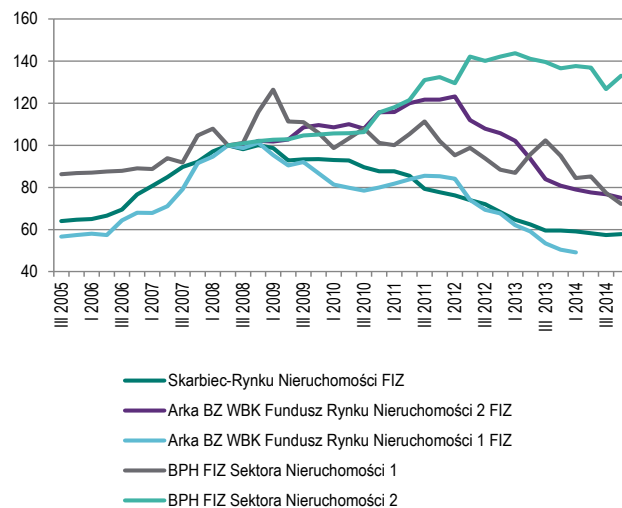
**Wykres 17 Koszty kredytu mieszkaniowego dla konsumenta deflowane CPI lub dynamiką wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw**



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

Źródło: NBP, GUS, BGK.

**Wykres 19 Wskaźniki wyceny funduszy inwestycji zamkniętych na rynku nieruchomości komercyjnych (II kw. 2008 r. = 100)**

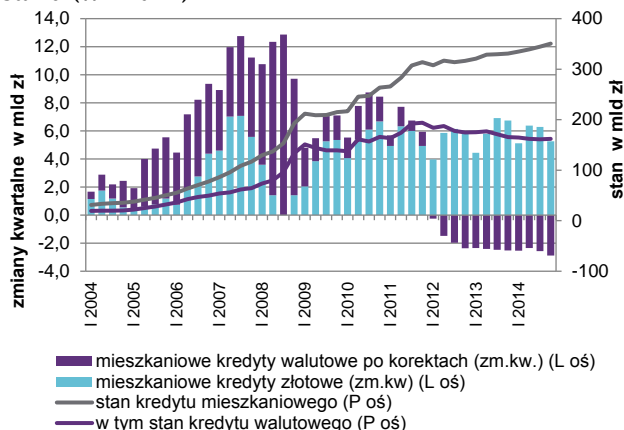


Uwaga: w przypadku funduszy Arka BZ WBK oraz Skarbiec wycena dotyczy końca stycznia, kwietnia, lipca oraz października a prezentowana jest jako kwartalna.

Źródło: strony internetowe funduszy inwestycji zamkniętych.

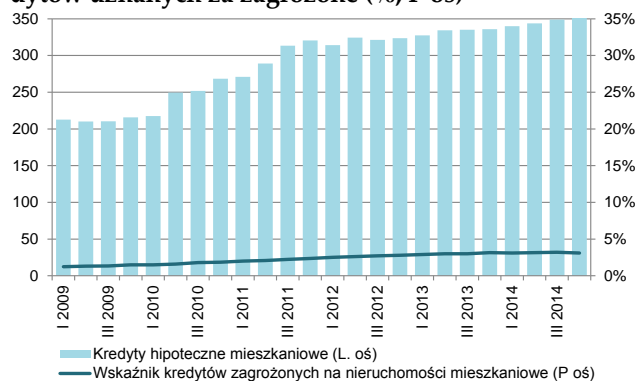
### 3. Wyплаты kredytów mieszkaniowych, stopy procentowe

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



Źródło: NBP.

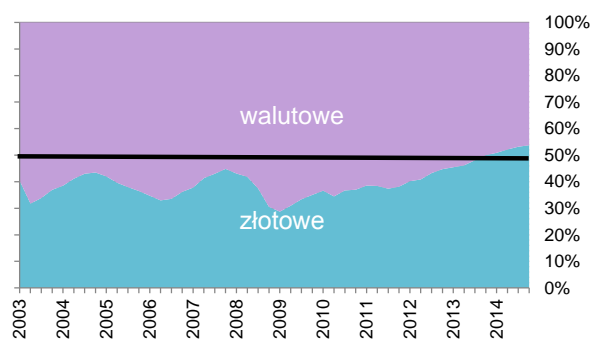
**Wykres 22 Kredyty gospodarstw domowych na nieruchomości mieszkaniowe (w mld zł, L oś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (% , P oś)**



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

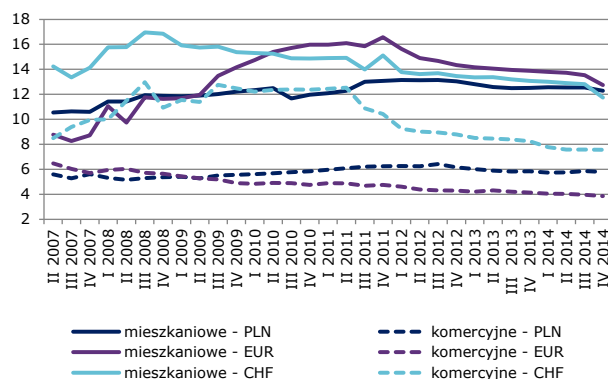
Źródło: NBP.

**Wykres 21 Struktura stanu należności od gosp. domowych z tytułu kredytu mieszkaniowego (w %)**



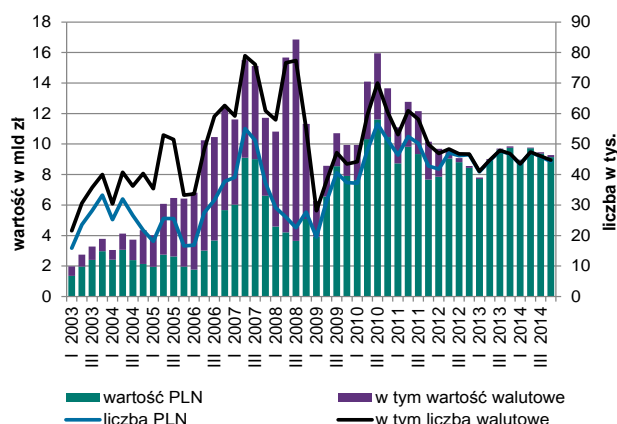
Źródło: NBP.

**Wykres 23 Średnia zapadalność kredytów na nieruchomości mieszkaniowe i komercyjne, ważona wartością stanu w danym kwartale**



Źródło: NBP.

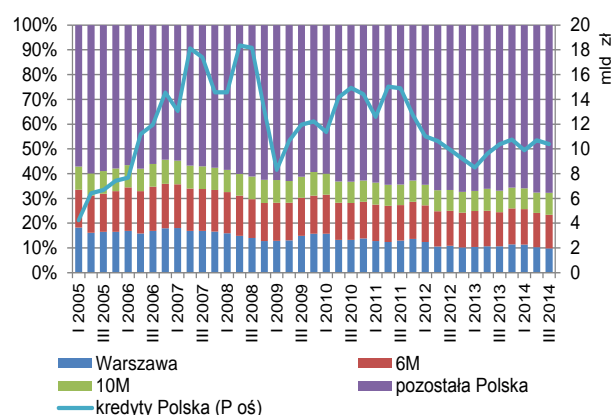
**Wykres 24 Nowo podpisane umowy kredytowe: wartość i liczba w kwartale**



Uwaga: dane informują o podpisanych umowach kredytowych, a nie o faktycznych wypłatach kredytu.

Źródło: ZBP.

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



Źródło: BIK.

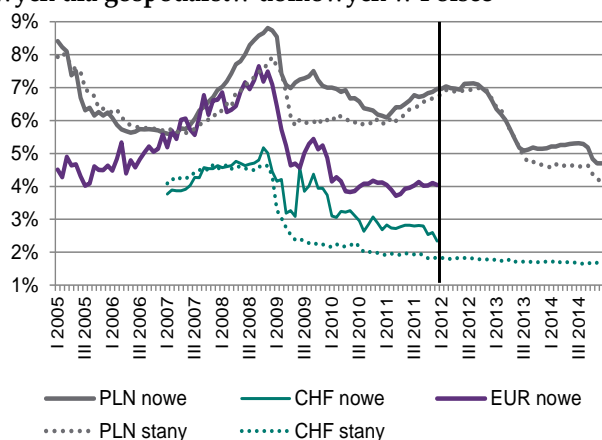
**Tabela 1 Szacunek wypłat brutto kredytów mieszkaniowych dla gosp. domowych w Polsce oraz szacunek wkładów gotówkowych i kredytowych przy zakupie mieszkań deweloperskich na 7 największych rynkach (w mln zł)**

Data	Szacunkowa wypłata kredytów mieszkaniowych w Polsce	Szacunkowa wartość transakcji mieszkaniowych na RP w 7 miastach	Szacunek wypłat kredytów wraz z udziałem własnym na zakup mieszkania na RP w 7 miastach	Szacunek zakupów gotówkowych mieszkań na RP w 7 miastach	Szacunkowy udział zakupów gotówkowych mieszkań na RP w 7 miastach
I 2012	5 354	2 726	917	1 809	0,66
II 2012	8 227	2 783	1 409	1 375	0,49
III 2012	8 032	2 510	1 375	1 134	0,45
IV 2012	7 290	2 839	1 248	1 591	0,56
I 2013	5 566	2 610	991	1 618	0,62
II 2013	7 237	2 899	1 314	1 585	0,55
III 2013	8 703	3 438	1 609	1 828	0,53
IV 2013	8 895	3 947	1 736	2 210	0,56
I 2014	7 466	3 971	1 457	2 514	0,63
II 2014	8 805	3 779	1 719	2 060	0,55
III 2014	8 887	3 848	1 735	2 114	0,55
IV 2014	7 677	4 052	1 499	2 553	0,63

Uwaga: szacunek opiera się na następujących założeniach: 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. Szacunkową wartość rynku pierwotnego 7M obliczono poprzez pomnożenie średniej ceny mieszkania przez jego średnią wielkość w m kw. oraz liczbę sprzedanych mieszkań (w oparciu o dane firmy REAS). Na podstawie danych ZBP przyjęto, że wartość nowo udzielonych kredytów na zakup mieszkań na rynkach pierwotnych 7 miast w 2012 r. stanowiła 50% wartości kredytów mieszkaniowych w tych miastach, natomiast pod koniec 2013 r. udział ten wynosił ok. 57%. Szacunek transakcji gotówkowych stanowi różnicę wartości transakcji na rynku 7M oraz wypłat kredytów wraz z udziałem własnym.

Źródło: NBP.

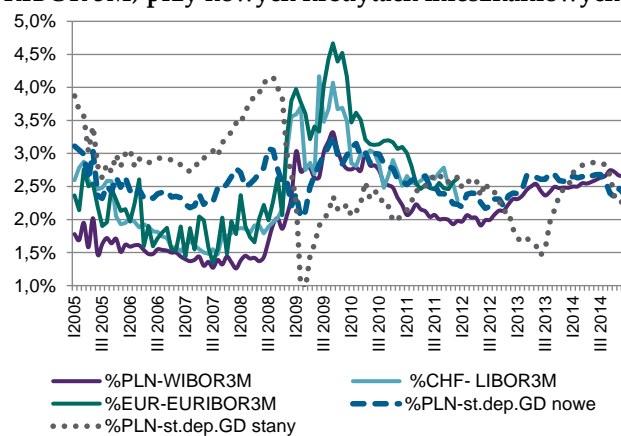
**Wykres 26** Stopy procentowe kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w Polsce



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

Źródło: NBP.

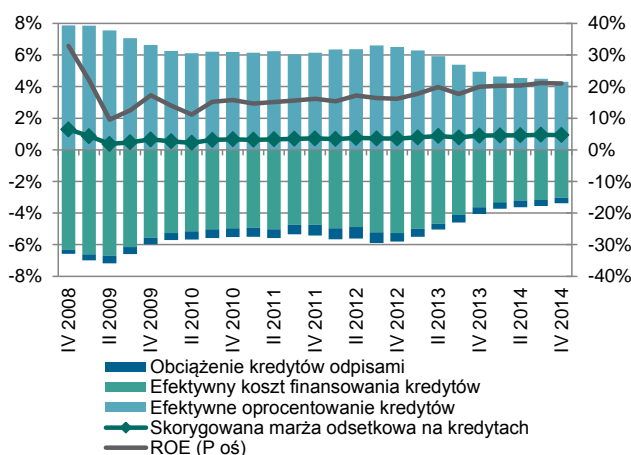
**Wykres 27** Marże bankowe (do WIBOR, LIBOR, EURIBOR 3M) przy nowych kredytach mieszkaniowych



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

Źródło: NBP.

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

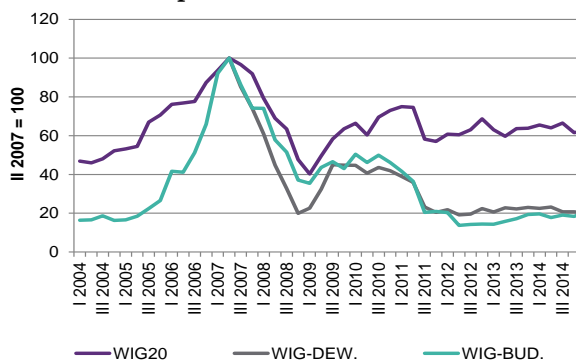


Uwaga: przychody i koszty związane z portfelem kredytów mieszkaniowych. Szacunkowe ROE liczone jest jako skorygowana marża odsetkowa przy kredytach mieszkaniowych w stosunku do minimalnego wymaganego kapitału własnego. Minimalny wymagany kapitał własny oszacowany jest na podstawie szacunków LTV z danych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

Źródło: NBP, ZBP.

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

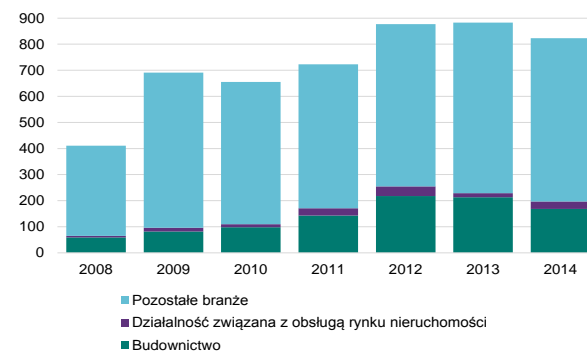
**Wykres 29 Przeskalowane indeksy giełdowe: WIG20 oraz dla dewelop. i firm budow. (II kw. 2007 = 100)**



Uwaga: dane zostały znormalizowane, II kwartał 2007 r. = 100. WIG deweloperów notowany jest od II kwartał 2007 r. I 2015, stan na 18 lutego.

Źródło: *Giełda Papierów Wartościowych*.

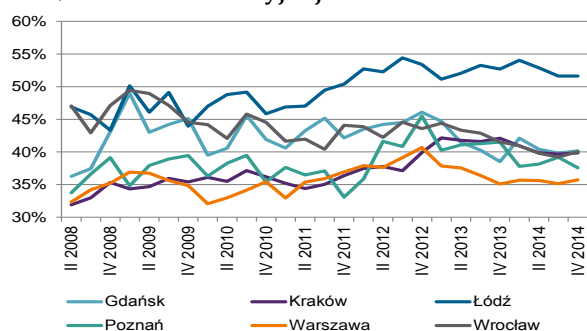
**Wykres 30 Liczba upadłości w branżach (stan na koniec roku)**



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

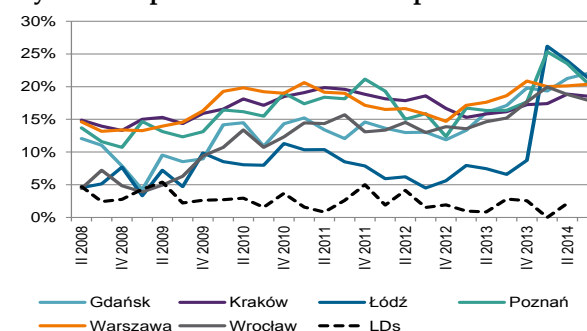
Źródło: *Coface Poland*.

**Wykres 31 Udział kosztów bezpośrednich budowy m kw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1121<sup>8</sup>) w cenie transakcyjnej RP**



Źródło: *NBP na podstawie Sekocenbud*.

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

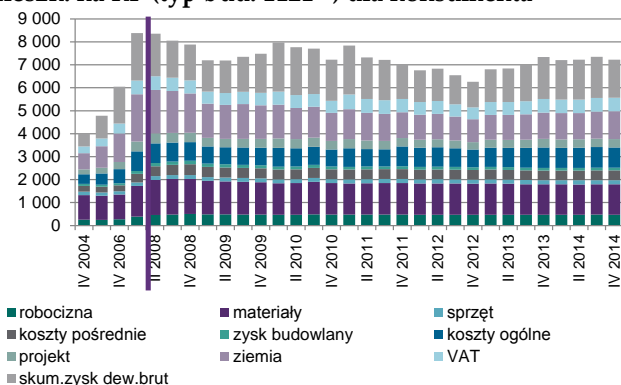


Źródło: *NBP na podstawie Sekocenbud, GUS (F01)*.

Uwaga do wykresu 32: stopa zwrotu z kapitału własnego z typowych, nowo rozpoczynanych mieszkaniowych projektów inwestycyjnych, przy założeniu bieżących stóp procentowych, wymogów bankowych i kosztów produkcji; obliczone wg schematu z aneksu 3 w *Raporcie o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2011 r.* DFD – ROE przeciętnej dużej firmy deweloperskiej (GUS). W 2014 r. zastosowano wycenę ziemi pod budownictwo wielomieszkaniowe, co zmieniło dotychczasowe szacunki dla Poznania i Łodzi.

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

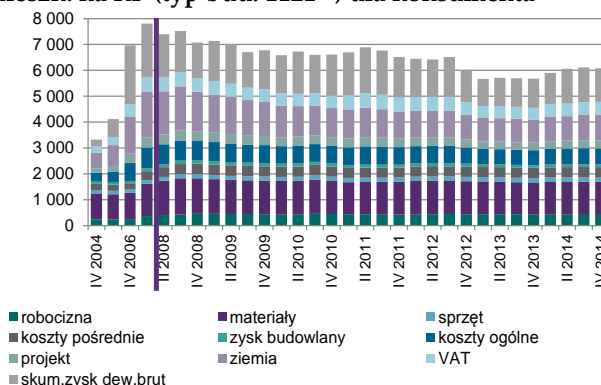
**Wykres 33 Warszawa – struktura ceny m kw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1121<sup>8/</sup>) dla konsumenta**



Uwaga do wykresów 33-38 do II kw. 2008 r. dane wyłącznie roczne.

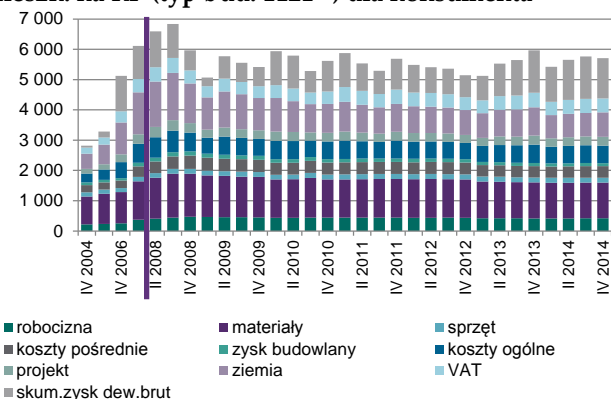
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

**Wykres 34 Kraków - struktura ceny m kw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1121<sup>8/</sup>) dla konsumenta**



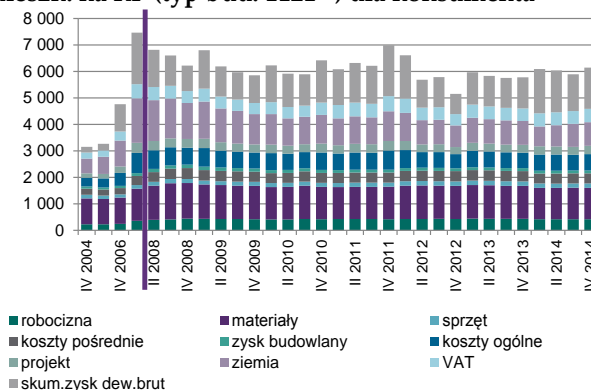
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

**Wykres 35 Gdańsk – struktura ceny m kw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1121<sup>8/</sup>) dla konsumenta**



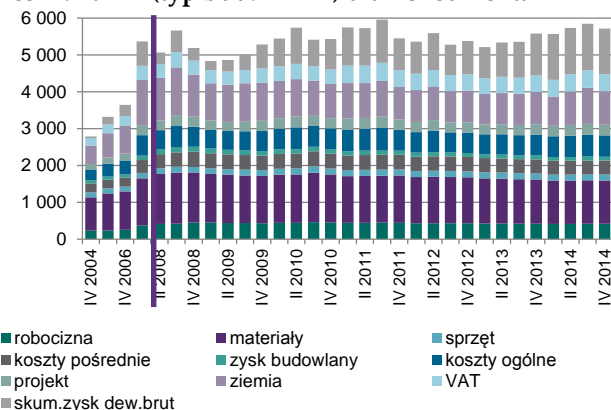
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

**Wykres 36 Poznań – struktura ceny m kw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1121<sup>8/</sup>) dla konsumenta**



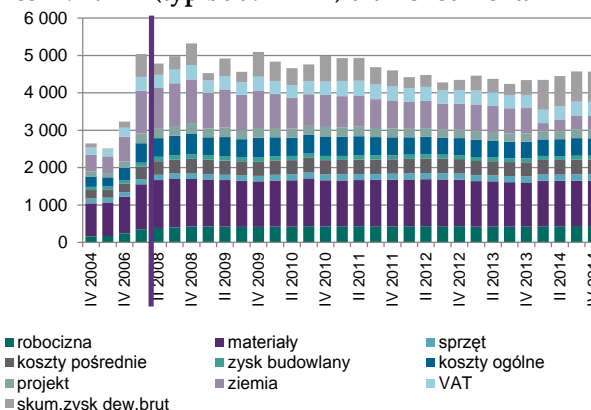
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

**Wykres 37 Wrocław – struktura ceny m kw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1121<sup>8/</sup>) dla konsumenta**



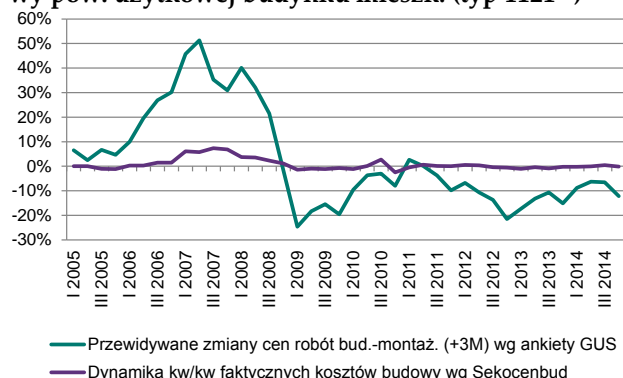
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

**Wykres 38 Łódź – struktura ceny m kw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1121<sup>8/</sup>) dla konsumenta**



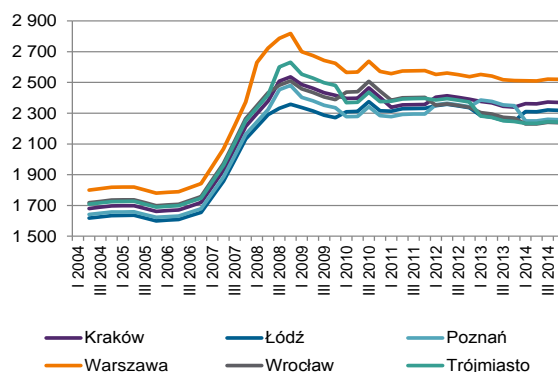
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

**Wykres 39 Przewidywane zmiany cen robót budowlano-montażowych (+3M) oraz dynamika kosztów budowy pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1121 <sup>8/</sup>)**



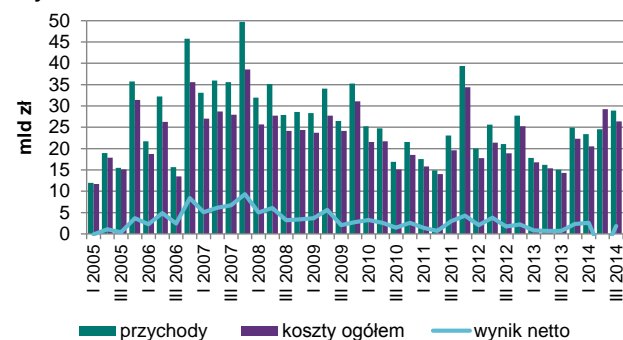
Źródło: NBP na podstawie danych GUS (ankieta dot. koniunktury), Sekocenbud.

**Wykres 40 Koszt budowy m kw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1121 <sup>8/</sup>)**



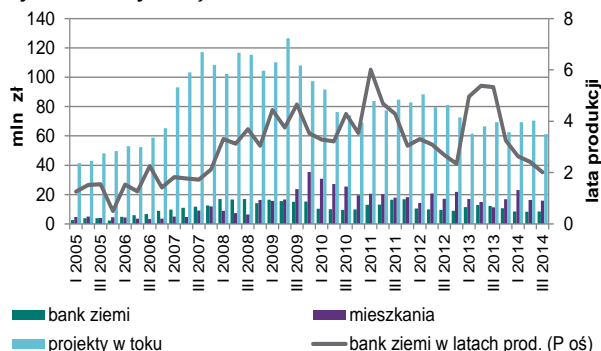
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

**Wykres 41 Wskaźniki ekonomiczne DFD**



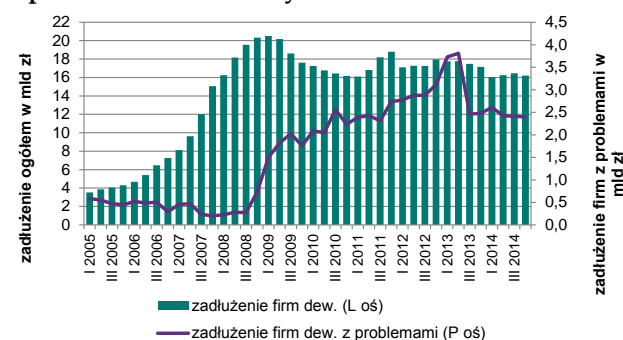
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

**Wykres 42 Sytuacja DFD**



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

**Wykres 43 Wartość zadłużenia deweloperów (banki komercyjne) oraz zadłużenie firm deweloperskich z problemami finansowymi**

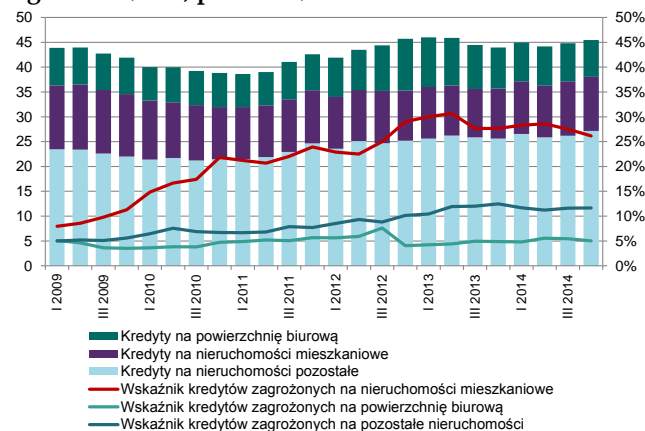


Uwaga: firmy, których należności zostały zakwalifikowane przez banki do grupy zagrożonych (dotyczy tylko dużych zaangażowań, tj. pow. 500 tys. zł); począwszy od III kw. 2013 r. oprócz niewielkiego zmniejszenia udziału firm zadłużonych dane mogą różnić się od poprzednich ze względu na zmiany w sprawozdawczości dużych zaangażowań. Dane bez BGK.

Źródło: NBP.

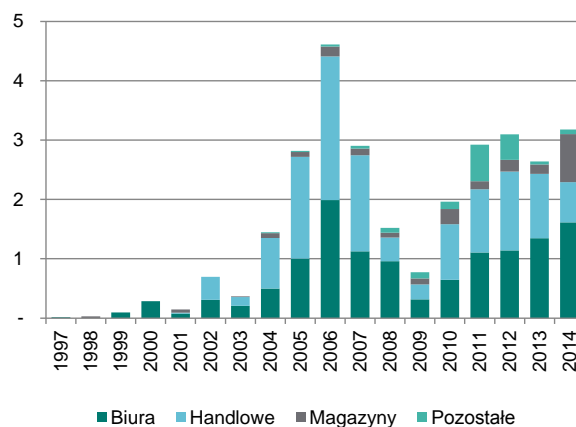


**Wykres 44 Kredyty przedsiębiorstw na nieruchomości (w mld zł, lewa oś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (w %, prawa oś)**



Uwaga: dane bez BGK. Źródło: NBP.

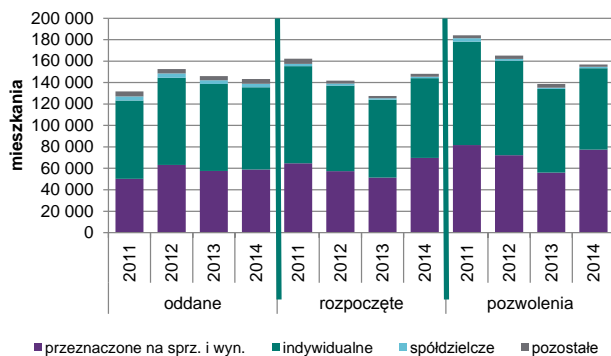
**Wykres 45 Wartość transakcji inwestycyjnych (mld euro)**



Źródło: Comparables.pl

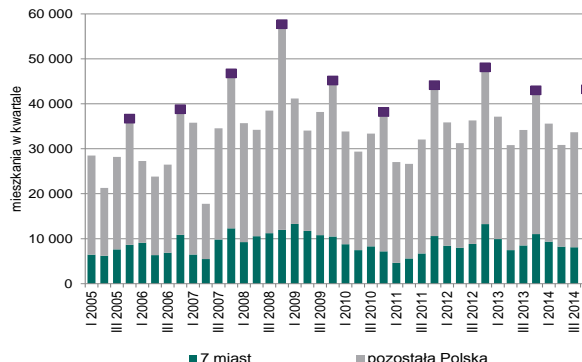
## 5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w Polsce w wybranych miastach

**Wykres 46 Struktura inwestorów w budownictwie mieszk. w Polsce w latach w 2011–2014**



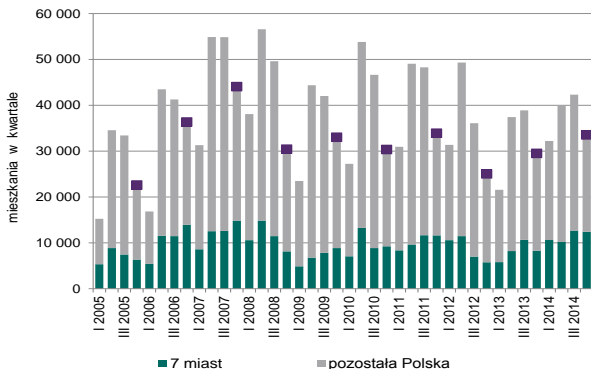
Źródło: GUS.

**Wykres 47 Mieszkania oddane do użytkowania w Polsce, w kwartałach**



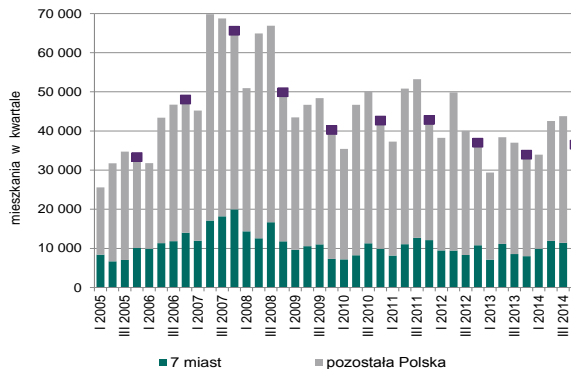
Uwaga do wykresów 47-49: fioletowym kwadratem zaznaczono wyłącznie trzecie kwartały. Źródło: GUS.

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



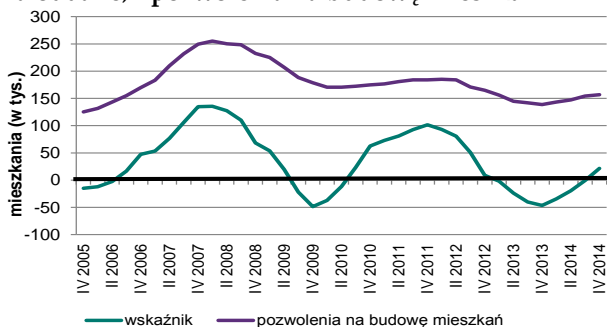
Źródło: GUS.

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



Źródło: GUS.

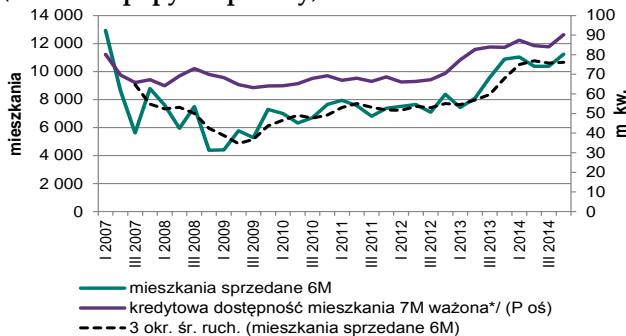
**Wykres 50** Wskaźnik koniunktury produkcji mieszkań w Polsce (mieszkania rozpoczęte minus mieszkania oddane) i pozwolenia na budowę mieszkań



Uwaga: wartości kroczące za kolejne cztery kwartały.

Źródło: NBP na podstawie PABB i GUS.

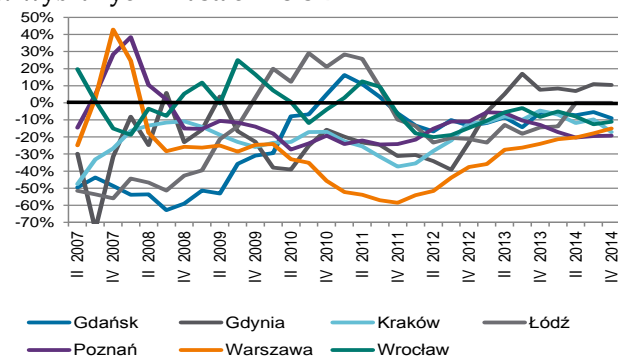
**Wykres 52** Dostępność kredytowa mieszkania a mieszkania sprzedane na RP w 7 miastach Polski\* (szacunek popytu i podaży)



\*Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Warszawa, Wrocław. Kredytowa dostępność ważona strukturą walutową kwartalnego przyrostu kredytu mieszkaniowego.

Źródło: NBP na podstawie REAS.

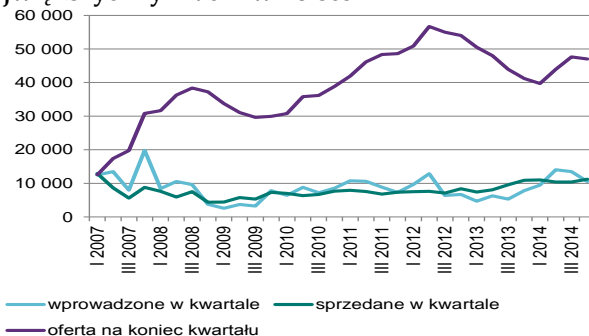
**Wykres 54** Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu względem powierzchni ≤ 50 m kw., RP w wybranych miastach Polski



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

Źródło: NBP.

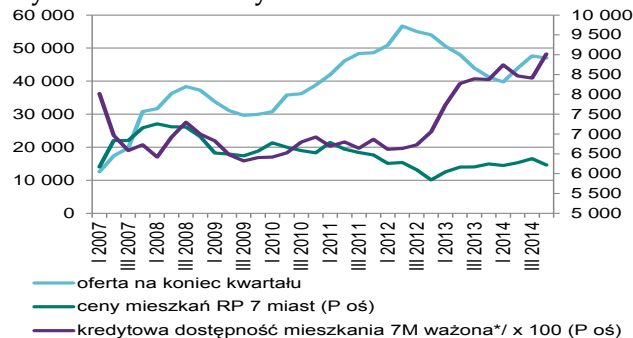
**Wykres 51** Liczba mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w 6 największych rynkach\* w Polsce



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

Źródło: REAS.

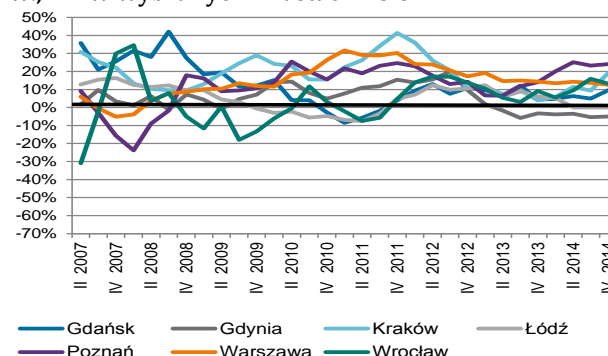
**Wykres 53** Ceny mieszkań w 7 największych miastach, dostępność kredytowa w m kw. (x 100) i nadwyżka mieszkań na rynku 6 miast



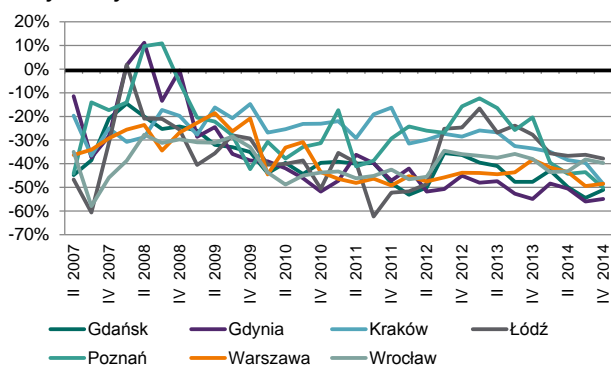
\*Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Warszawa, Wrocław. Kredytowa dostępność ważona strukturą walutową kwartalnego przyrostu kredytu mieszkaniowego.

Źródło: NBP na podstawie REAS.

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

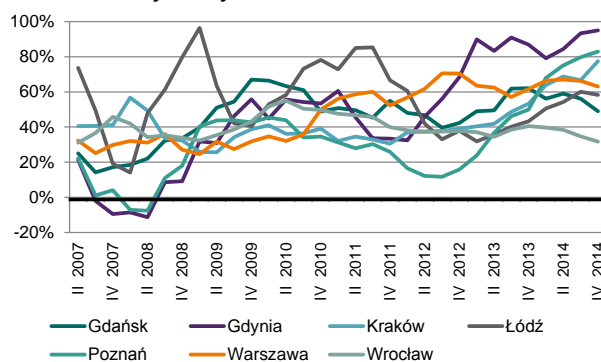


**Wykres 56** Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu względem powierzchni  $\leq 50$  m kw., RW w wybranych miastach Polski



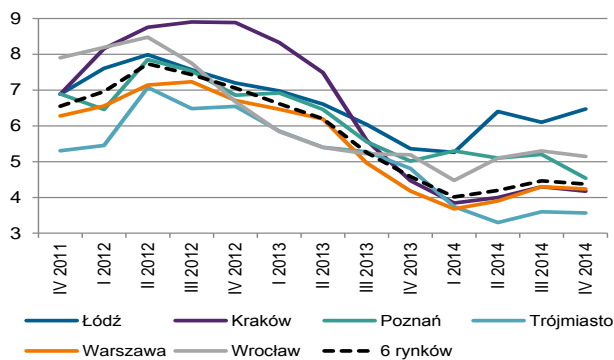
Źródło: NBP.

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



Źródło: NBP.

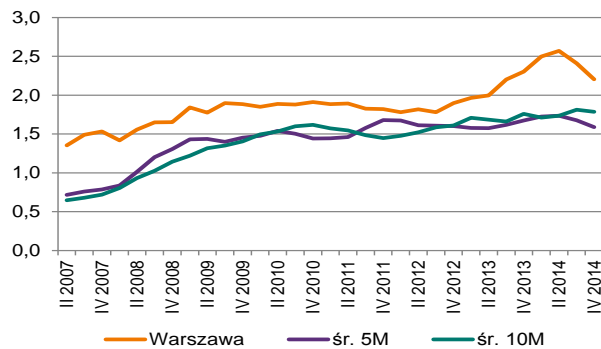
**Wykres 58** Czas sprzedaży mieszkań będących w ofercie na RP w wybranych miastach (liczba kwartałów)



Uwaga: czas sprzedaży liczony w kwartałach jako liczba mieszkań będących w ofercie na koniec kwartału w relacji do średniej sprzedaży z ostatniego roku.

Źródło: NBP na podstawie REAS.

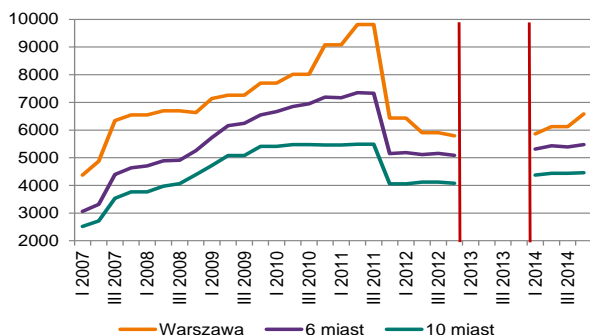
**Wykres 59** Czas sprzedaży mieszkań na RW w wybranych miastach Polski (liczba kwartałów)



Źródło: NBP.

## 6. Polityka mieszkaniowa

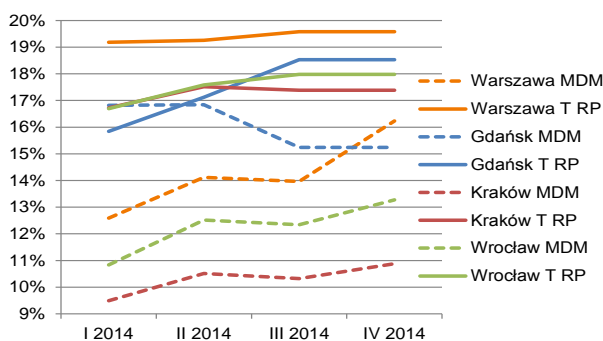
**Wykres 60** Limity maks. cen m kw. na RP w prog. subsydiów rząd. w największych miastach w Polsce



Uwaga do wykresy 60-61: czerwone linie oddzielają okres bez rządowych programów wspierania nabywania mieszkań.

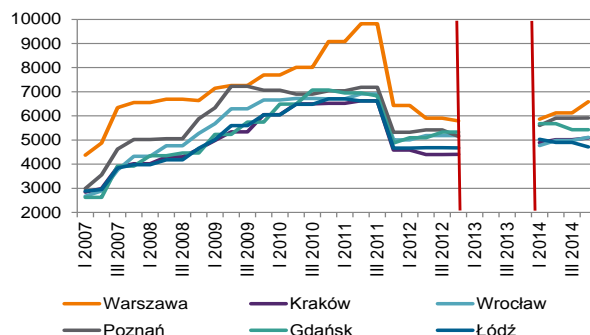
Źródło: NBP.

**Wykres 62** Szac. efektywność deweloperskiej inwestycji mieszkaniowej (IRR) przy prog. MDM i bez niego



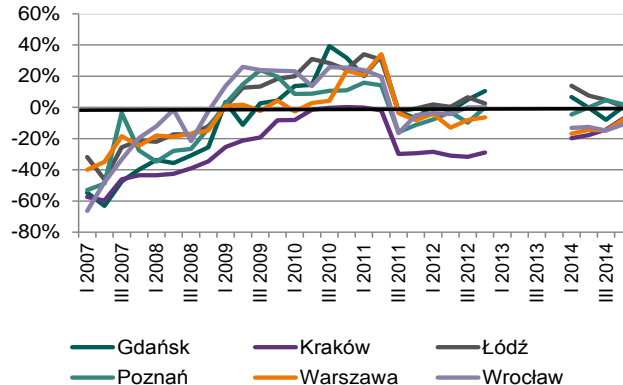
Źródło: NBP.

**Wykres 61** Limity maks. cen m kw. na RP w prog. subsydiów rząd. w największych miastach w Polsce



Źródło: NBP.

**Wykres 63** Luka limitu rząd. prog. subsydiów względem mediany ceny trans. m kw. mieszkania na RP



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

Źródło: NBP.

**Tabela 2 Średnie ceny mieszkań na RP w Gdańsku**

wyszczególnienie	IV kwartał 2014 r.		III kwartał 2014 r.		II kwartał 2014 r.		I kwartał 2014 r.		IV kwartał 2013 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	6 291	5 788	6 054	5 846	6 092	5 736	6 083	5 505	6 525	6 047
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	103,9	99,0	99,4	101,9	100,1	104,2	93,2	91,0	102,0	104,4
dynamika (IV kwartał 2013 r. = 100)	96,4	95,7	92,8	96,7	93,4	94,9	93,2	91,0	x	x
liczba mieszkań według przedziałów:	4 295	900	1 392	380	1 016	487	1 064	387	940	344
do 4 000 zł/m kw.	67	27	47	9	28	29	40	37	33	34
od 4 001 do 6 000 zł/m kw.	2 467	554	822	190	450	232	471	224	261	138
od 6 001 do 8 000 zł/m kw.	1 256	250	412	159	451	191	434	106	498	125
od 8 001 do 10 000 zł/m kw.	174	47	69	19	73	22	97	17	118	31
powyżej 10 000 zł/m kw.	331	22	42	3	14	13	22	3	30	16
liczba mieszkań ogółem, w tym:	4 295	900	1 392	380	1 016	487	1 064	387	940	344
do 40 m kw.	713	233	170	62	144	72	169	66	79	25
od 41 do 60 m kw.	2 265	457	767	212	496	281	569	198	474	179
od 61 do 80 m kw.	990	170	326	78	253	103	234	106	277	114
powyżej 80 m kw.	327	40	128	28	123	31	92	17	110	26
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	6 291	5 788	6 054	5 846	6 092	5 736	6 083	5 505	6 525	6 047
do 40 m kw.	5 880	5 547	5 874	5 754	5 605	5 901	5 482	5 379	6 698	6 401
od 41 do 60 m kw.	6 184	5 894	5 708	5 921	5 943	5 748	5 813	5 521	6 403	6 372
od 61 do 80 m kw.	6 303	5 817	5 879	6 045	6 313	6 226	6 686	5 413	6 492	5 629
powyżej 80 m kw.	7 939	6 856	6 514	7 186	6 810	7 399	7 327	6 374	7 377	6 810
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	8,7%	x	3,6%	x	6,2%	x	10,5%	x	7,9%	x
do 40 m kw.	0,06	x	0,02	x	-0,05	x	0,02	x	0,05	x
od 41 do 60 m kw.	0,05	x	-0,04	x	0,03	x	0,05	x	0,00	x
od 61 do 80 m kw.	0,08	x	-0,03	x	0,01	x	0,24	x	0,15	x
powyżej 80 m kw.	0,16	x	-0,09	x	-0,08	x	0,15	x	0,08	x

Źródło: NBP.

**Tabela 3 Średnie ceny mieszkań na RW w Gdańsku**

wyszczególnienie	IV kwartał 2014 r.		III kwartał 2014 r.		II kwartał 2014 r.		I kwartał 2014 r.		IV kwartał 2013 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	5 873	5 014	5 858	5 044	6 073	5 041	6 103	4 795	6 136	4 797
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,2	99,4	96,5	100,1	99,5	105,1	99,5	99,9	102,1	98,5
dynamika (IV kwartał 2013 r. = 100)	95,7	104,5	95,5	105,1	99,0	105,1	99,5	99,9	x	x
liczba mieszkań według przedziałów:	2 786	345	3 213	366	2 944	293	1 853	221	1 942	286
do 4 000 zł/m kw.	193	49	222	50	205	48	126	41	121	50
od 4 001 do 6 000 zł/m kw.	1 688	249	1 939	264	1 585	200	966	158	1 005	216
od 6 001 do 8 000 zł/m kw.	596	41	702	47	782	38	533	19	576	19
od 8 001 do 10 000 zł/m kw.	191	4	222	4	239	5	142	3	160	0
powyżej 10 001 zł/m kw.	118	2	128	1	133	2	86	0	80	1
liczba mieszkań ogółem, w tym:	2 786	345	3 213	366	2 944	293	1 853	221	1 942	286
do 40 m kw.	371	73	454	105	382	79	198	51	194	83
od 41 do 60 m kw.	1 049	179	1 263	166	1 063	130	624	103	644	116
od 61 do 80 m kw.	843	81	922	82	896	63	598	58	656	76
powyżej 81 m kw.	523	12	574	13	603	21	433	9	448	11
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	5 873	5 044	5 858	5 044	6 073	5 041	6 103	4 795	6 136	4 797
do 40 m kw.	6 167	5 443	6 193	5 408	6 488	5 291	6 415	5 163	6 262	5 117
od 41 do 60 m kw.	5 832	4 932	5 794	5 048	6 080	5 184	6 208	4 939	6 308	4 862
od 61 do 80 m kw.	5 825	4 779	5 813	4 635	5 942	4 669	5 986	4 296	6 026	4 436
powyżej 81 m kw.	5 821	5 198	5 808	4 627	5 992	4 477	5 970	4 265	5 996	4 205
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	17,1%	x	16,1%	x	20,5%	x	27,3%	x	27,9%	x
do 40 m kw.	0,13	x	0,15	x	0,23	x	0,24	x	0,22	x
od 41 do 60 m kw.	0,18	x	0,15	x	0,17	x	0,26	x	0,30	x
od 61 do 80 m kw.	0,22	x	0,25	x	0,27	x	0,39	x	0,36	x
powyżej 81 m kw.	0,12	x	0,26	x	0,34	x	0,40	x	0,43	x

Źródło: NBP.

**Tabela 4 Średnie ceny mieszkań na RP w Krakowie**

wyszczególnienie	IV kwartał 2014 r.		III kwartał 2014 r.		II kwartał 2014 r.		I kwartał 2014 r.		IV kwartał 2013 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	6 556	6 168	6 278	6 203	6 389	6 145	6 419	5 986	6 073	5 765
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	104,4	99,4	98,3	100,9	99,5	102,7	105,7	103,8	101,4	98,6
dynamika (IV kwartał 2013 r. = 100)	108,0	107,0	103,4	107,6	105,2	106,6	105,7	103,8	x	x
liczba mieszkań według przedziałów:	5 594	1 531	4 683	852	3 873	551	3 275	663	2 812	471
do 4 000 zł/m kw.	1	12	8	5	4	2	6	2	11	3
od 4 001 do 6 000 zł/m kw.	1 928	874	2 111	449	1 479	246	1 126	293	1 257	270
od 6 001 do 8 000 zł/m kw.	3 009	570	2 304	340	2 053	287	1 812	359	1 449	194
od 8 001 do 10 000 zł/m kw.	574	71	219	53	289	15	283	8	60	3
powyżej 10 000 zł/m kw.	82	4	41	5	48	1	48	1	35	1
liczba mieszkań ogółem, w tym:	5 594	1 531	4 683	852	3 873	536	3 275	662	2 812	471
do 40 m kw.	948	366	856	43	667	98	457	142	372	64
od 41 do 60 m kw.	2993	828	2579	175	2116	301	1821	354	1623	293
od 61 do 80 m kw.	1340	282	1034	428	906	117	836	141	721	102
powyżej 80 m kw.	313	55	214	206	184	20	161	25	96	12
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	6 556	6 168	6 278	6 203	6 389	6 145	6 419	5 986	6 073	5 765
do 40 m kw.	6 576	5 894	6 320	6 005	6 719	6 498	6 822	6 242	6 378	6 038
od 41 do 60 m kw.	6 313	5 610	6 150	5 798	6 302	6 049	6 359	5 995	6 111	5 811
od 61 do 80 m kw.	6 698	5 779	6 149	6 078	6 284	6 089	6 308	5 905	6 066	5 530
powyżej 80 m kw.	7 292	6 447	6 771	7 092	6 726	6 172	7 087	5 511	5 800	5 883
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	6,3%	x	1,2%	x	4,0%	x	7,2%	x	5,3%	x
do 40 m kw.	0,12	x	0,05	x	0,03	x	0,09	x	0,06	x
od 41 do 60 m kw.	0,13	x	0,06	x	0,04	x	0,06	x	0,05	x
od 61 do 80 m kw.	0,16	x	0,01	x	0,03	x	0,07	x	0,10	x
powyżej 80 m kw.	0,13	x	-0,05	x	0,09	x	0,29	x	-0,01	x

Źródło: NBP.

**Tabela 5 Średnie ceny mieszkań na RW w Krakowie**

wyszczególnienie	IV kwartał 2014 r.		III kwartał 2014 r.		II kwartał 2014 r.		I kwartał 2014 r.		IV kwartał 2013 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	6 860	5 834	6 644	5 930	6 682	5 937	6 754	5 731	6 537	5 827
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	103,3	98,4	99,4	99,9	98,9	103,6	103,3	98,4	99,3	99,0
dynamika (IV kwartał 2013 r. = 100)	104,9	100,1	101,6	101,8	102,2	101,9	103,3	98,4	x	x
liczba mieszkań według przedziałów:	1 332	178	530	625	756	440	527	443	593	771
do 4 000 zł/m kw.	0	0	4	6	1	0	0	1	3	16
od 4 001 do 6 000 zł/m kw.	494	113	208	335	288	246	194	282	215	446
od 6 001 do 8 000 zł/m kw.	562	59	233	259	341	169	234	140	300	283
od 8 001 do 10 000 zł/m kw.	196	6	67	25	96	20	77	20	75	26
powyżej 10 001 zł/m kw.	80	0	18	0	30	5	22	0	0	0
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 332	178	530	625	756	440	527	443	593	771
do 40 m kw.	257	89	109	221	170	173	99	180	127	302
od 41 do 60 m kw.	486	74	208	283	298	192	199	187	232	327
od 61 do 80 m kw.	356	15	131	103	179	66	145	54	148	107
powyżej 81 m kw.	233	0	82	18	109	9	84	22	86	35
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	6 860	5 834	6 644	5 930	6 682	5 937	6 754	5 731	6 537	5 827
do 40 m kw.	6 948	5 982	6 725	6 077	6 643	6 175	6 904	5 978	6 611	5 939
od 41 do 60 m kw.	6 802	5 717	6 649	5 837	6 691	5 860	6 722	5 600	6 526	5 821
od 61 do 80 m kw.	6 735	5 527	6 553	5 872	6 607	5 407	6 575	5 406	6 364	5 508
powyżej 81 m kw.	7 076		6 669	5 883	6 844	6 994	6 964	5 612	6 756	5 892
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	17,6%	x	12,0%	x	12,5%	x	17,9%	x	12,2%	x
do 40 m kw.	0,16	x	0,11	x	0,08	x	0,15	x	0,11	x
od 41 do 60 m kw.	0,19	x	0,14	x	0,14	x	0,20	x	0,12	x
od 61 do 80 m kw.	0,22	x	0,12	x	0,22	x	0,22	x	0,16	x
powyżej 81 m kw.	#DZIEL/0!	x	0,13	x	-0,02	x	0,24	x	0,15	x

Źródło: NBP.

**Tabela 6 Średnie ceny mieszkań na RP w Łodzi**

wyszczególnienie	IV kwartał 2014 r.		III kwartał 2014 r.		II kwartał 2014 r.		I kwartał 2014 r.		IV kwartał 2013 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	4 861	4 656	4 932	4 661	4 936	4 533	4 808	4 433	4 768	4 423
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	98,6	99,9	99,9	102,8	102,7	102,3	100,8	100,2	99,7	100,8
dynamika (IV kwartał 2013 r. = 100)	102,0	105,3	103,4	105,4	103,5	102,5	100,8	100,2	x	x
liczba mieszkań według przedziałów:	1 398	207	1 132	183	961	176	848	172	811	180
do 4000 zł/m kw.	36	18	29	5	31	14	40	28	25	33
od 4001 do 5000 zł/m kw.	801	151	651	148	510	145	566	130	576	129
powyżej 5000 zł/m kw.	561	38	452	30	420	17	242	14	210	18
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 398	207	1 132	183	961	176	848	172	811	180
do 40 m kw.	95	11	53	7	42	10	36	13	48	16
od 41 do 60 m kw.	714	96	568	96	469	75	367	82	358	95
od 61 do 80 m kw.	423	74	382	72	322	71	304	64	292	54
powyżej 80 m kw.	166	26	129	8	128	20	141	13	113	15
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	4 861	4 656	4 932	4 661	4 936	4 533	4 808	4 433	4 768	4 423
do 40 m kw.	5 042	4 387	5 063	4 696	4 995	4 406	4 719	4 366	4 675	4 633
od 41 do 60 m kw.	4 928	4 687	4 974	4 649	4 967	4 581	4 805	4 507	4 766	4 468
od 61 do 80 m kw.	4 704	4 595	4 815	4 679	4 848	4 477	4 740	4 353	4 693	4 331
powyżej 80 m kw.	4 871	4 831	5 040	4 599	5 026	4 618	4 987	4 424	5 006	4 237
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,4%	x	5,8%	x	8,9%	x	8,5%	x	7,8%	x
do 40 m kw.	0,15	x	0,08	x	0,13	x	0,08	x	0,01	x
od 41 do 60 m kw.	0,05	x	0,07	x	0,08	x	0,07	x	0,07	x
od 61 do 80 m kw.	0,02	x	0,03	x	0,08	x	0,09	x	0,08	x
powyżej 80 m kw.	0,01	x	0,10	x	0,09	x	0,13	x	0,18	x

Źródło: NBP.

**Tabela 7 Średnie ceny mieszkań na RW w Łodzi**

wyszczególnienie	IV kwartał 2014 r.		III kwartał 2014 r.		II kwartał 2014 r.		I kwartał 2014 r.		IV kwartał 2013 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	3 892	3 490	3 907	3 361	3 915	3 420	3 984	3 464	3 978	3 400
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,6	103,8	99,8	98,3	98,3	98,7	100,2	101,9	99,0	98,0
dynamika (IV kwartał 2013 r. = 100)	97,8	102,6	98,2	98,9	98,4	100,6	100,2	101,9	x	x
liczba mieszkań według przedziałów:	1 633	106	1 558	104	1 448	106	1 423	106	1 248	125
do 3 000 zł/m kw.	214	20	203	24	187	28	174	23	133	26
od 3 001 do 4 000 zł/m kw.	828	66	764	69	697	57	665	69	619	76
od 4 001 do 5 000 zł/m kw.	436	20	425	11	413	17	420	10	359	23
powyżej 5 000 zł/m kw.	155	0	166	0	151	4	164	4	137	0
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 633	106	1 554	104	1 448	106	1 423	106	1 248	125
do 40 m kw.	381	30	312	47	290	38	278	45	249	39
od 41 do 60 m kw.	690	52	662	45	600	44	588	38	539	56
od 61 do 80 m kw.	299	17	299	10	295	18	299	15	263	20
powyżej 81 m kw.	263	7	281	2	263	6	258	8	197	10
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	3 892	3 490	3 907	3 361	3 915	3 420	3 984	3 464	3 978	3 400
do 40 m kw.	3 760	3 627	3 775	3 266	3 732	3 275	3 744	3 451	3 788	3 275
od 41 do 60 m kw.	3 862	3 443	3 837	3 402	3 852	3 479	3 926	3 354	3 934	3 306
od 61 do 80 m kw.	3 993	3 435	4 043	3 924	4 032	3 570	4 097	3 589	4 067	3 661
powyżej 81 m kw.	4 046	3 393	4 074	1 862	4 129	3 467	4 241	3 822	4 222	3 900
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	11,5%	x	16,2%	x	14,5%	x	15,0%	x	17,0%	x
do 40 m kw.	0,04	x	0,16	x	0,14	x	0,08	x	0,16	x
od 41 do 60 m kw.	0,12	x	0,13	x	0,11	x	0,17	x	0,19	x
od 61 do 80 m kw.	0,16	x	0,03	x	0,13	x	0,14	x	0,11	x
powyżej 81 m kw.	0,19	x	1,19	x	0,19	x	0,11	x	0,08	x

Źródło: NBP.

**Tabela 8 Średnie ceny mieszkań na RP w Poznaniu**

wyszczególnienie	IV kwartał 2014 r.		III kwartał 2014 r.		II kwartał 2014 r.		I kwartał 2014 r.		IV kwartał 2013 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	6 549	6 230	6 541	5 981	6 553	6 122	6 665	6 175	6 417	5 868
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,1	104,2	99,8	97,7	98,3	99,1	103,9	105,2	101,2	99,2
dynamika (IV kwartał 2013 r. = 100)	102,1	106,2	101,9	101,9	102,1	104,3	103,9	105,2	x	x
liczba mieszkań według przedziałów:	3 437	718	2 682	465	2 656	678	2 117	603	1 627	567
do 4 000 zł/m kw.	2		2		2	2	1	4		1
od 4 001 do 6 000 zł/m kw.	1 569	460	986	324	989	356	610	335	599	375
od 6 001 do 8 000 zł/m kw.	1 426	187	1 351	109	1 302	296	1 173	216	844	167
od 8 001 do 10 000 zł/m kw.	351	50	328	31	347	24	322	45	183	24
powyżej 10 000 zł/m kw.	89	21	15	1	16		11	3		1
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 437	718	2 682	465	2 656	678	2 117	603	1 627	567
do 40 m kw.	573	251	478	137	397	154	299	151	235	106
od 41 do 60 m kw.	1756	350	1376	220	1329	366	1144	331	915	302
od 61 do 80 m kw.	805	84	573	95	671	137	503	103	392	100
powyżej 80 m kw.	304	33	255	13	259	22	171	21	99	25
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	6 549	6 230	6 541	5 981	6 553	6 122	6 665	6 175	6 417	5 868
do 40 m kw.	6 587	6 065	6 432	5 839	6 365	6 244	6 555	6 024	6 431	5 755
od 41 do 60 m kw.	6 553	6 256	6 521	5 965	6 538	6 087	6 606	6 220	6 443	5 855
od 61 do 80 m kw.	6 432	6 574	6 486	6 099	6 514	6 058	6 597	6 247	6 225	6 016
powyżej 80 m kw.	6 747	6 328	6 980	6 878	7 014	6 245	7 444	6 198	6 942	5 916
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	5,1%	x	9,4%	x	7,0%	x	7,9%	x	9,4%	x
do 40 m kw.	0,09	x	0,10	x	0,02	x	0,09	x	0,12	x
od 41 do 60 m kw.	0,05	x	0,09	x	0,07	x	0,06	x	0,10	x
od 61 do 80 m kw.	-0,02	x	0,06	x	0,08	x	0,06	x	0,03	x
powyżej 80 m kw.	0,07	x	0,01	x	0,12	x	0,20	x	0,17	x

Źródło: NBP.

**Tabela 9 Średnie ceny mieszkań na RW w Poznaniu**

wyszczególnienie	IV kwartał 2014 r.		III kwartał 2014 r.		II kwartał 2014 r.		I kwartał 2014 r.		IV kwartał 2013 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	5 694	4 979	5 807	4 993	5 742	4 970	5 830	5 131	5 718	5 062
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	98,1	99,7	101,1	100,5	98,5	96,9	102,0	101,4	101,6	100,4
dynamika (IV kwartał 2013 r. = 100)	99,6	98,4	101,6	98,6	100,4	98,2	102,0	101,4	x	x
liczba mieszkań według przedziałów:	480	473	532	740	360	643	221	199	298	354
do 4 000 zł/m kw.	50	47	45	99	25	125	18	28	22	59
od 4 001 do 6 000 zł/m kw.	274	377	288	548	197	406	116	130	161	228
od 6 001 do 8 000 zł/m kw.	121	47	164	83	120	108	73	38	106	64
od 8 001 do 10 000 zł/m kw.	26	2	23	7	15	4	11	3	7	3
powyżej 10 001 zł/m kw.	9		12	3	3		3		2	
liczba mieszkań ogółem, w tym:	480	473	532	740	360	643	221	199	298	354
do 40 m kw.	80	144	98	226	64	191	38	72	54	111
od 41 do 60 m kw.	154	219	172	351	129	302	77	92	106	159
od 61 do 80 m kw.	119	86	124	128	78	111	53	33	63	65
powyżej 81 m kw.	127	24	138	35	89	39	53	2	75	19
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	5 694	5 044	5 807	4 993	5 742	4 970	5 830	5 131	5 718	5 062
do 40 m kw.	6 030	5 315	6 154	5 459	6 239	5 197	6 064	5 564	6 215	5 280
od 41 do 60 m kw.	5 891	4 953	6 009	4 960	5 829	5 072	6 173	4 957	6 045	5 107
od 61 do 80 m kw.	5 391	4 649	5 521	4 472	5 413	4 533	5 338	4 741	5 116	4 774
powyżej 81 m kw.	5 527	4 385	5 564	4 209	5 548	4 304	5 655	4 000	5 402	4 396
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	14,4%	x	16,3%	x	15,5%	x	13,6%	x	13,0%	x
do 40 m kw.	0,13	x	0,13	x	0,20	x	0,09	x	0,18	x
od 41 do 60 m kw.	0,19	x	0,21	x	0,15	x	0,25	x	0,18	x
od 61 do 80 m kw.	0,16	x	0,23	x	0,19	x	0,13	x	0,07	x
powyżej 81 m kw.	0,26	x	0,32	x	0,29	x	0,41	x	0,23	x

Źródło: NBP.



**Tabela 10 Średnie ceny mieszkań na RP w Warszawie**

wyszczególnienie	IV kwartał 2014 r.		III kwartał 2014 r.		II kwartał 2014 r.		I kwartał 2014 r.		IV kwartał 2013 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	7 691	7 315	7 819	7 446	7 924	7 316	8 005	7 298	8 088	7 427
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	98,4	98,2	98,7	101,8	99,0	100,2	99,0	98,3	99,3	103,6
dynamika (IV kwartał 2013 r. = 100)	95,1	98,5	96,7	100,2	98,0	98,5	99,0	98,3	x	x
liczba mieszkań według przedziałów:	11 992	2 961	10 942	2 360	10 194	2 713	9 317	2 626	7 341	2 381
do 4 000 zł/m kw.	0	0	0	0	0	0	0	2	0	6
od 4 001 do 6 000 zł/m kw.	510	343	801	260	780	422	1 196	487	780	473
od 6 001 do 8 000 zł/m kw.	8 243	1 917	7 096	1 500	6 405	1 652	5 107	1 493	4 324	1 318
od 8 001 do 10 000 zł/m kw.	2 543	632	2 208	486	2 212	557	2 116	553	1 462	437
powyżej 10 000 zł/m kw.	696	69	837	114	797	82	898	91	775	147
liczba mieszkań ogółem, w tym:	11 992	2 961	10 942	2 360	10 194	2 713	9 317	2 626	7 341	2 381
do 40 m kw.	1 812	587	1 528	410	1 462	444	919	425	630	313
od 41 do 60 m kw.	5 928	1 478	5 398	1 228	4 803	1 407	4 579	1 374	3 668	1 175
od 61 do 80 m kw.	2 973	639	2 633	493	2 543	602	2 435	573	1 839	546
powyżej 80 m kw.	1 279	257	1 383	229	1 386	260	1 384	254	1 204	347
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	7 691	7 315	7 819	7 446	7 924	7 316	8 005	7 298	8 088	7 427
do 40 m kw.	7 531	7 605	7 507	7 599	7 527	7 540	7 482	7 473	7 376	7 317
od 41 do 60 m kw.	7 544	7 169	7 612	7 225	7 654	7 212	7 670	7 196	7 858	7 285
od 61 do 80 m kw.	7 645	7 148	7 734	7 407	7 764	7 079	7 895	6 982	8 069	7 313
powyżej 80 m kw.	8 709	7 936	9 135	8 434	9 571	8 042	9 657	8 271	9 191	8 189
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	5,1%	x	5,0%	x	8,3%	x	9,7%	x	8,9%	x
do 40 m kw.	-0,01	x	-0,01	x	0,00	x	0,00	x	0,01	x
od 41 do 60 m kw.	0,05	x	0,05	x	0,06	x	0,07	x	0,08	x
od 61 do 80 m kw.	0,07	x	0,04	x	0,10	x	0,13	x	0,10	x
powyżej 80 m kw.	0,10	x	0,08	x	0,19	x	0,17	x	0,12	x

Źródło: NBP.

**Tabela 11 Średnie ceny mieszkań na RW w Warszawie**

wyszczególnienie	IV kwartał 2014 r.		III kwartał 2014 r.		II kwartał 2014 r.		I kwartał 2014 r.		IV kwartał 2013 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	8 636	7 058	8 626	7 365	8 691	7 332	8 622	7 170	8 627	7 189
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,1	95,8	99,3	100,5	100,8	102,3	99,9	99,7	101,0	103,1
dynamika (IV kwartał 2013 r. = 100)	100,1	98,2	100,0	102,5	100,7	102,0	99,9	99,7	x	x
liczba mieszkań według przedziałów:	6 896	1 094	5 771	2 506	3 673	2 019	2 955	1 840	4 995	2 081
do 4 000 zł/m kw.	0	0	0	3	0	1	0	0	1	3
od 4 001 do 6 000 zł/m kw.	529	296	456	522	297	412	230	402	421	497
od 6 001 do 8 000 zł/m kw.	2 808	531	2 362	1 235	1 490	1 052	1 240	986	2 098	1 083
od 8 001 do 10 000 zł/m kw.	2 164	215	1 810	579	1 114	432	885	370	1 479	389
powyżej 10 000 zł/m kw.	1 395	52	1 143	167	772	122	600	82	996	109
liczba mieszkań ogółem, w tym:	6 896	1 094	5 771	2 506	3 673	2 019	2 955	1 840	4 995	2 081
do 40 m kw.	1 206	380	1 008	872	555	710	439	621	765	709
od 41 do 60 m kw.	2 403	444	2 011	1 048	1 241	831	1 027	780	1 702	871
od 61 do 80 m kw.	1 698	183	1 410	369	934	327	771	296	1 272	338
powyżej 80 m kw.	1 589	87	1 342	217	943	151	718	143	1 256	163
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	8 636	7 058	8 626	7 365	8 691	7 332	8 622	7 170	8 627	7 189
do 40 m kw.	8 856	7 544	8 920	7 659	8 780	7 598	8 763	7 342	8 697	7 406
od 41 do 60 m kw.	8 270	6 741	8 166	7 022	8 142	7 076	8 129	7 000	8 148	6 881
od 61 do 80 m kw.	8 240	6 514	8 179	7 113	8 285	7 093	8 233	6 753	8 307	6 949
powyżej 80 m kw.	9 445	7 693	9 563	8 273	9 762	8 000	9 659	8 211	9 557	8 384
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	22,4%	x	17,1%	x	18,5%	x	20,3%	x	20,0%	x
do 40 m kw.	0,17	x	0,16	x	0,16	x	0,19	x	0,17	x
od 41 do 60 m kw.	0,23	x	0,16	x	0,15	x	0,16	x	0,18	x
od 61 do 80 m kw.	0,27	x	0,15	x	0,17	x	0,22	x	0,20	x
powyżej 80 m kw.	0,23	x	0,16	x	0,22	x	0,18	x	0,14	x

Źródło: NBP.

**Tabela 12 Średnie ceny mieszkań na RP we Wrocławiu**

wyszczególnienie	IV kwartał 2014 r.		III kwartał 2014 r.		II kwartał 2014 r.		I kwartał 2014 r.		IV kwartał 2013 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	6 075	5 795	6 050	5 925	6 092	5 816	6 016	5 647	5 928	5 663
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,4	97,8	99,3	101,9	101,3	103,0	101,5	99,7	98,8	103,0
dynamika (IV kwartał 2013 r. = 100)	102,5	102,3	102,1	104,6	102,8	102,7	101,5	99,7	x	x
liczba mieszkań według przedziałów:	3 063	807	2 746	638	2 182	635	2 211	682	2 462	809
do 4 000 zł/m kw.	0	1	1	2	1	2	2	4	48	11
od 4 001 do 6 000 zł/m kw.	1 318	492	1 348	360	1 053	406	1 210	471	1 393	559
od 6 001 do 8 000 zł/m kw.	1 671	302	1 334	253	1 050	208	892	192	893	226
od 8 001 do 10 000 zł/m kw.	71	12	63	21	76	17	95	15	106	10
powyżej 10 000 zł/m kw.	3	0	0	2	2	2	12	0	22	3
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 063	807	2 746	638	2 182	635	2 211	682	2 462	809
do 40 m kw.	341	152	305	146	259	97	254	122	206	148
od 41 do 60 m kw.	1871	482	1729	370	1382	406	1385	385	1519	484
od 61 do 80 m kw.	685	151	591	93	430	105	459	150	584	153
powyżej 80 m kw.	166	22	121	29	111	27	113	25	153	24
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	6 075	5 795	6 050	5 925	6 092	5 816	6 016	5 647	5 928	5 663
do 40 m kw.	6 371	5 928	6 454	6 228	6 355	6 088	6 440	6 206	6 698	6 253
od 41 do 60 m kw.	6 008	5 769	5 992	5 736	5 993	5 798	5 918	5 537	5 788	5 607
od 61 do 80 m kw.	5 994	5 657	5 952	5 869	6 103	5 564	5 861	5 359	5 709	5 213
powyżej 80 m kw.	6 557	6 124	6 341	7 047	6 684	6 093	6 883	6 325	7 124	6 041
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,8%	x	2,1%	x	4,7%	x	6,5%	x	4,7%	x
do 40 m kw.	7%	x	4%	x	4%	x	4%	x	7%	x
od 41 do 60 m kw.	4%	x	4%	x	3%	x	7%	x	3%	x
od 61 do 80 m kw.	6%	x	1%	x	10%	x	9%	x	10%	x
powyżej 80 m kw.	7%	x	-10%	x	10%	x	9%	x	18%	x

Źródło: NBP.

**Tabela 13 Średnie ceny mieszkań na RW we Wrocławiu**

wyszczególnienie	IV kwartał 2014 r.		III kwartał 2014 r.		II kwartał 2014 r.		I kwartał 2014 r.		IV kwartał 2013 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/m kw.)	6 017	5 194	5 980	5 100	5 899	5 087	6 096	5 100	6 098	5 037
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,6	101,8	101,4	100,3	96,8	99,7	100,0	101,3	101,9	98,9
dynamika (IV kwartał 2013 r. = 100)	98,7	103,1	98,1	101,3	96,7	101,0	100,0	101,3	x	x
liczba mieszkań według przedziałów:	272	372	264	312	250	406	284	361	309	467
do 4 000 zł/m kw.	8	39	9	42	9	64	11	57	10	89
od 4 001 do 6 000 zł/m kw.	150	270	143	219	150	266	141	231	159	285
od 6 001 do 8 000 zł/m kw.	92	57	90	48	71	70	105	67	108	87
od 8 001 do 10 000 zł/m kw.	17	5	16	2	15	5	22	4	23	3
powyżej 10 001 zł/m kw.	5	1	6	1	5	1	5	2	9	3
liczba mieszkań ogółem, w tym:	272	372	264	312	250	406	284	361	309	467
do 40 m kw.	28	83	32	69	35	80	34	72	45	135
od 41 do 60 m kw.	97	180	81	144	84	190	101	163	111	196
od 61 do 80 m kw.	82	84	93	75	82	95	100	94	101	96
powyżej 81 m kw.	65	25	58	24	49	41	49	32	52	40
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	6 017	5 044	5 980	5 100	5 899	5 087	6 096	5 100	6 098	5 037
do 40 m kw.	6 997	5 557	6 555	5 645	6 271	5 685	6 836	5 712	6 936	5 436
od 41 do 60 m kw.	6 146	5 126	6 240	5 103	5 995	5 110	6 361	5 161	6 138	5 075
od 61 do 80 m kw.	5 995	5 027	5 877	4 742	5 832	4 793	5 678	4 805	5 844	4 670
powyżej 81 m kw.	5 427	5 038	5 470	4 636	5 577	4 494	5 889	4 279	5 783	4 382
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	15,8%	x	17,3%	x	16,0%	x	19,5%	x	21,1%	x
do 40 m kw.	26%	x	16%	x	10%	x	20%	x	28%	x
od 41 do 60 m kw.	20%	x	22%	x	17%	x	23%	x	21%	x
od 61 do 80 m kw.	19%	x	24%	x	22%	x	18%	x	25%	x
powyżej 81 m kw.	8%	x	18%	x	24%	x	38%	x	32%	x

Źródło: NBP.