

Marzec 2019 r.

Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2018 r.

Opracował zespół pod kierownictwem

Piotra Szpunara, Dyrektor Departamentu Analiz Ekonomicznych

Jarosława Jakubika, Zastępca Dyrektora Departamentu Analiz Ekonomicznych

Zespół autorski:

Hanna Augustyniak

Jacek Łaszek

Krzysztof Olszewski

Joanna Waszczuk

Marzena Zaczek

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

Analiza sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w IV kwartale 2018 r.¹ prowadzi do następujących wniosków:

- **W IV kwartale 2018 r. rynek nieruchomości mieszkaniowych wciąż znajdował się w fazie wysokiej aktywności.** Popyt mieszkaniowy mierzony liczbą sprzedanych kontraktów na budowę mieszkań na największych rynkach pierwotnych (w tym szacowany popyt inwestycyjny), wzrósł względem niskiego poprzedniego kwartału. Obserwowano istotny wzrost podaży mieszkań na rynku pierwotnym. Na rynku wtórnym sprzedano więcej mieszkań droższych, w tym lepiej zlokalizowanych oraz wybudowanych po 2010 r. Poziomą podażą na rynku pierwotnym nadążającą za popytem sprawił, że nie pojawiły się nadmierne napięcia cenowe. Obserwowano natomiast wzrost cen mieszkań na rynku wtórnym, które są niższe niż na rynku pierwotnym.
- **W omawianym okresie wzrosły średnie ceny ofertowe i transakcyjne mkw. mieszkań w stanie deweloperskim², zarówno na rynkach pierwotnych (RP), jak i na rynkach wtórnych (RW).** Wzrost cen transakcyjnych na obu rynkach wiązał się ze sprzedażą droższych mieszkań o lepszej jakości i lokalizacji. Kolejny kwartał zmalała sprzedaż mieszkań tańszych, co można wiązać z zakończeniem funkcjonowania rządowego programu Mieszkanie dla Młodych (MDM), który wspierał popyt w segmencie najtańszych lokali. Ceny wyznaczone przy udziale indeksu hedonicznego³ wzrosły w 6M (o ok. 2,4% kw./kw. oraz o 12,1% r/r), co oznacza istotny wzrost cen mkw. porównywalnych mieszkań. W Warszawie ceny hedoniczne, wyznaczone z istotnie mniejszej próby, wzrosły o 5,7% kw./kw. oraz o 12,1% r/r. Różnica średnich cen transakcyjnych i ofertowych pozostaje niewielka, co oznacza mniej korzystną pozycję kupującego niż sprzedającego. Średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki najmu mkw. mieszkań (bez uwzględniania opłat dla administracji i opłat za media) wzrosły w omawianym kwartale. Wysoki popyt na najem w największych miastach skutkowało skróceniem czasu oczekiwania na zawarcie umowy najmu ze strony wynajmującego.
- **Wskaźnik szacowanej dostępności mieszkań w dużych miastach (bazujący na przeciętnym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw) nieznacznie zmniejszył się względem poprzedniego kwartału** i wyniósł w omawianym kwartale 0,80 mkw. oraz był wyższy o 0,32 mkw. względem minimum

¹ Analiza przeprowadzona w niniejszej edycji *Informacji* opiera się na danych dostępnych do IV kw. 2018 r. Z powodu opóźnień w dostępie do niektórych danych, część wykresów zawiera informację do III kw. 2018 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. Dane historyczne są rewidowane. W 2018 r. GUS wprowadził zmiany w metodzie naliczania wysokości przeciętnego wynagrodzenia brutto dla najmniejszych jednostek terytorialnych - wdrożono system imputacji danych dla podmiotów badania które nie złożyły meldunku DG-1. Dane przeliczono wstecz do I kw. 2015 r. W 2018 r. GUS zmienił definicję budownictwa mieszkaniowego. W notowaniu cen (baza BaRN) dotyczącym IV kwartału 2018 r. zebrano ok. 110,6 tys. rekordów, w tym ok. 29,1% dotyczących transakcji oraz 70,9% dotyczących ofert. Łącznie w bazie zebrano ok. 3,1 mln rekordów, z 23,1% udziałem transakcji oraz 76,9% ofert.

² W transakcjach na rynku pierwotnym w ostatnich trzech latach obserwujemy wzrost liczby mieszkań z wykończeniem tzw. „pod klucz”, szczególnie wśród mieszkań nabywanych w celach inwestycyjnych. Dotyczy to zwłaszcza deweloperów notowanych na GPW.

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

tj. z III kw. 2007 r. Wskaźnik szacowanej maksymalnej dostępności kredytu mieszkaniowego⁴ nieznacznie wzrósł, natomiast kredytowa dostępność mieszkania dla przeciętnych gospodarstw domowych w Warszawie i analizowanych 6M zmniejszyła się. Głównymi czynnikami powodującymi zmiany wskaźników dostępności mieszkania i kredytowej dostępności mieszkania był wzrost wynagrodzeń i cen mieszkań.

- **Inwestycja mieszkaniowa** (nie uwzględniając kosztów transakcyjnych) **nadal była krótkookresowo opłacalna** (opłacalność liczona jako różnica stóp procentowych). Przy założeniu średniej wysokości czynszu możliwego do uzyskania w Warszawie i 6M, rentowność inwestycji mieszkaniowej nadal była wysoka względem oprocentowania lokaty bankowej, nieco niższa względem rentowności 10-letnich obligacji skarbowych i pozostała zbliżona do stopy kapitalizacji uzyskiwanej na rynku nieruchomości komercyjnych. Relacja kosztów obsługi kredytu mieszkaniowego do czynszu najmu nadal umożliwia finansowanie kosztów kredytu przychodami z najmu.
- **Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych⁵ w złotych** (bez umów renegowanych) **wyniosła w omawianym kwartale ok. 12,6 mld zł**, tj. była niższa o 3,4% wobec wielkości z poprzedniego kwartału oraz wyższa o 18,1% względem IV kwartału 2017 r. Wyniki ankiety NBP nt. sytuacji na rynku kredytowym⁶ wskazują, że banki istotnie zaostryły kryteria udzielania kredytów oraz nieznacznie złagodziły niektóre warunki, m.in. obniżyły marże kredytowe oraz pozaodsetkowe koszty kredytu. Jednocześnie banki zaobserwowały niewielki wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe. Wzrósł także udział kredytów w finansowaniu zakupu mieszkań. W I kwartale 2019 r. banki oczekują niewielkiego zaostrzenia polityki kredytowej oraz przewidują istotny spadek popytu.
- **Od 2012 r. systematycznie maleje udział kredytów nominowanych w walutach obcych⁷ w strukturze walutowej kredytów mieszkaniowych w bankach, co jest korzystne dla stabilności finansowej i makroekonomicznej.** Zmniejszanie się udziału mieszkaniowych kredytów walutowych⁸ jest wynikiem

⁴ Maksymalny dostępny kredyt mieszkaniowy na danym rynku to miara wyrażona w tysiącach złotych z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (tj. stopa procentowa, okres amortyzacji 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.

⁵ Dane dot. oprocentowania i wartości nowych kredytów na podstawie danych NBP dostępnych w zakładce „4 OPN2PLN”, na stronie internetowej NBP: http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/statystyka/pieniężna_i_bankowa/oprocentowanie.html.

⁶ „Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, I kwartał 2019 r.”, NBP, styczeń 2019 r. https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/aktualnosci/wiadomosci_2019/kredytowy2019_1.html. Głównymi przyczynami zmian polityki kredytowej były przewidywania dotyczące przyszłej sytuacji gospodarczej oraz zmiana procedur kalkulacji zdolności kredytowej z uwzględnieniem zmiany wieku emerytalnego kredytobiorców.

⁷ Udział kredytów nominowanych w walutach obcych w strukturze walutowej stanu kredytów mieszkaniowych w bankach na koniec 2018 r. nieznacznie zmniejszył się i wyniósł ok. 31%, wobec 32% na koniec III kw. 2018 r. oraz maksymalnego 71% udziału zanotowanego w I kw. 2009 r.

⁸ Według danych BIK w IV kwartale 2018 r. banki udzieliły łącznie 52,3 tys. kredytów mieszkaniowych na łączną kwotę 13,5 mld zł (wzrost r/r o 15,5% w ujęciu liczbowym i wzrost o 22,5% w ujęciu wartościowym). W 2018 r. banki udzieliły łącznie ok. 226,0 tys. kredytów mieszkaniowych na kwotę 55,9 mld zł (tj. udzieliły r/r o 9,7% więcej kredytów mieszkaniowych, na kwotę o 19,3% wyższą). Eksperti z BIK wskazują, że wzrost wartości kredytów wynikał głównie ze wzrostu średniej wartości udzielanego kredytu o 15,2% (247,2 tys. zł). Do czynników pozytywnie wpływających na wysoką sprzedaż kredytów mieszkaniowych w 2018 r. zaliczyli oni rosnące dochody gospodarstw domowych, utrzymujące się niskie stopy procentowe, wzrost cen nieruchomości oraz program MDM, który zapewnił finansowanie ok. 5,5 mld zł. wartości kredytów. Według raportu AMRON w IV kw. 2018 r. wzrosła przeciętna kwota udzielonego kredytu mieszkaniowego (o 8,7% r/r) oraz nieznacznie zmniejszył się odsetek nowych kredytów z LTV wynoszącym od 30 do 50% (ok. 6,7%), przy nieznacznych spadkach nowych kredytów z pozostałych przedziałów LTV. W ogólnej strukturze nowych umów kredytowych nieznacznie spadł udział kredytów

zarówno zaprzestania udzielania tych kredytów osobom nie uzyskującym regularnych dochodów w tej walucie, regularnej amortyzacji, wcześniejszych spłat i refinansowania kredytów walutowych kredytami złotowymi.

- **Szacowana rentowność mieszkaniowych projektów deweloperskich nadal jest wysoka, mimo nieznacznego zmniejszenia się w drugim półroczu 2018 r.** Spadek marż jest związany z rosnącymi kosztami producentów mieszkań, w efekcie rosnących cen materiałów⁹, wynagrodzeń i terenów budowlanych. Powoduje to, że budżety dla projektów inwestycyjnych, planowane na rok do przodu, dezaktualizują się już po upływie kilku miesięcy. Ma to mniejszy wpływ na sektor deweloperski, który operuje na wysokich marżach, powoduje natomiast większe ryzyko w sektorze budowlanym. Według ekspertów Coface¹⁰ liczba upadłości i postępowań restrukturyzacyjnych przedsiębiorstw w branży budowlanej w 2018 r. nieznacznie wzrosła względem 2017 r. Jednocześnie udział budownictwa w ogólnej liczbie upadłości i restrukturyzacji zmniejszył się r/r o 0,7 p.p., głównie na skutek wzrostu liczby upadłości w transporcie, produkcji i pozostałych branżach.
- **W IV kwartale 2018 r. liczba wydanych pozwoleń na budowę nowych mieszkań była wyższa w porównaniu do poprzedniego kwartału**¹¹. Wysokie szacowane marże zysku deweloperskiego, jak i stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych oraz wysoki popyt przyczyniały się do występowania o wydawanie kolejnych pozwoleń na budowę mieszkań¹². Notowano wysoką liczbę mieszkań oddanych do użytkowania¹³ oraz rosnącą liczbę mieszkań, których budowę rozpoczęto¹⁴. Oznacza to, że podaż jest elastyczna względem wzrostu cen, co ogranicza ryzyko nadmiernych napięć na rynku.

mieszkaniowych o okresie zapadalności od 25 do 35 lat, wzrósł natomiast kredytów do 25 lat. Na koniec 2018 r. liczba czynnych umów kredytowych wyniosła ok. 2,25 mln sztuk, tj. przyrosła r/r o 105,4 tys. umów.

⁹ Deweloperzy uważają, że w obecnej sytuacji posiadanie własnych zasobów siły roboczej umożliwia efektywniejszą kontrolę kosztów, jak i terminów realizowanych budów. Deweloperzy w różny sposób radzą sobie z sytuacją. Niektórzy mają w grupie własnych generalnych wykonawców. Inni poszerzyli kompetencje. Jeszcze inni skupiają się na pakietowaniu, czyli podziale prac budowlanych na mniejsze fragmenty w celu obniżki kosztów. Optymalizacja kosztów inwestycji stała się istotną kwestią na rynku nieruchomości.

¹⁰ Według opinii ekspertów Coface (Upadłości i restrukturyzacje firm w Polsce w 2018 r.) branża budowlana ma dużą liczbę zamówień, w tym w mieszkaniowych i infrastrukturalnych. Wzrost kosztów pracy i materiałów budowlanych powodują wzrost ryzyka utraty płynności, czy też zwiększają problemy z rentownością. Dotychczas nie obserwuje się istotnego zwiększenia niewypłacalności, zwłaszcza u większych podmiotów. Wśród mniejszych firm problemy płynnościowe są dość powszechne. W ocenie ekspertów Coface sytuacja powinna pozostać bez większych zmian przynajmniej przez pierwszą połowę 2019 r. Dalszy rozwój sytuacji będzie zależał przede wszystkim od poziomu inwestycji.

¹¹ Na statystyki GUS dotyczące mieszkań przeznaczonych na sprzedaż i wynajem oraz budownictwa indywidualnego wpływ miała wprowadzona w 2018 r. zmiana definicji budownictwa mieszkaniowego - w konsekwencji zwiększeniu uległy poziomy budownictwa deweloperskiego (w budownictwie na sprzedaż i wynajem uwzględniono budownictwo indywidualne o takim charakterze - wcześniej było to budownictwo indywidualne). Przeliczono dane dla mieszkań oddanych do użytkowania (dla lat 2016-2017), brak jest jeszcze danych dla budownictwa rozpoczętego oraz dla wydanych pozwoleń.

¹² Według danych GUS w IV kw. 2018 r. w Polsce wydano ok. 63,8 tys. pozwoleń na budowę mieszkań, tj. więcej o ok. 1,1 tys. względem IV kw. 2017 r. oraz więcej o ok. 2,9 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w 2018 r. wydano ok. 257,1 tys. pozwoleń, tj. 6,9 tys. więcej niż w 2017 r. (wzrost r/r o 2,7%).

¹³ Według danych GUS w IV kw. 2018 r. w Polsce oddano do użytkowania ok. 55,1 tys. mieszkań, tj. więcej o ok. 8,7 tys. względem IV kw. 2017 r. oraz więcej o ok. 1,1 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w 2018 r. oddano do użytkowania ok. 184,8 tys. mieszkań, tj. 6,5 tys. więcej niż w 2017 r. (wzrost r/r o 3,7%).

¹⁴ Według danych GUS w IV kw. 2018 r. w Polsce rozpoczęto budowę ok. 48,0 tys. mieszkań, tj. więcej o ok. 2,8 tys. względem IV kw. 2017 r. i ok. 12,3 tys. mniej względem poprzedniego kwartału. Łącznie w 2018 r. rozpoczęto budowę ok. 221,9 tys. mieszkań, tj. ok. 15,9 tys. więcej niż w 2017 r. (wzrost r/r o 7,7%).

- **Sprzedaż mieszkań na 6 największych rynkach pierwotnych w Polsce¹⁵ wzrosła względem poprzednich dwóch kwartałów i wyniosła ok. 16,5 tys., tj. była na poziomie średniej sprzedaży z lat 2016-2017 (faza ekspansji w cyklu mieszkaniowym). Zapas niesprzedanych mieszkań gotowych i kontraktów na ich budowę na największych rynkach zwiększył się o ok. 3,9 tys. mieszkań względem poprzedniego kwartału i wyniósł na koniec 2018 r. ok. 50,7 tys. Zwiększyła się także liczba gotowych mieszkań wystawionych na sprzedaż.** Wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym na 6 największych rynkach nieznacznie wzrósł w omawianym okresie do poziomu 3,1 kwartału. Nadal oznacza to szybką sprzedaż pojawiających się ofert oraz ograniczone możliwości wyboru mieszkań dla nabywców. Szacowany przez NBP czas sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym zmniejszył się na wszystkich rynkach, co wskazuje na przeniesienie części popytu na ten, tańszy obecnie rynek.
- **Wskaźnik budowy mieszkań w toku¹⁶ w Polsce przyrósł w omawianym okresie, głównie na skutek wysokiej liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto.** Malejąca różnica pomiędzy cenami transakcyjnymi na RP i RW w 6M i 10M oznacza, że kupujący nie akceptują wyższych cen deweloperów i przenoszą swój popyt na rynek wtórny powodując tam wzrosty cen. Jedynie w Warszawie obserwowano większą różnicę cen na obu rynkach (transakcje lepiej zlokalizowanymi mieszkaniem). Struktura oferowanych mieszkań względem powierzchni odbiega od preferencji nabywców - zbyt mało jest relatywnie małych mieszkań względem popytu na nie.
- Wysoka sprzedaż i budowa mieszkań na rynku pierwotnym narzuca konieczność uzupełniania banków ziemi. **Wysoki popyt na grunty budowlane powodował wzrost cen gruntów pod budownictwo deweloperskie**, zwłaszcza w dobrze skomunikowanych dzielnicach z rozwiniętą infrastrukturą miejską i zapleczem handlowo-usługowym, szczególnie we Wrocławiu i Warszawie. Wynikało to z wysokiej aktywności w sektorze budowlanym przy jednoczesnym wprowadzeniu nowych regulacji prawnych i zablokowaniu gruntów budowlanych będących własnością Skarbu Państwa na potrzeby realizacji rządowego Programu „Mieszkanie Plus”. Nabywane są także grunty tańsze, o słabszej lokalizacji i infrastrukturze. Utrzymanie elastycznej podaży przy wysokim popycie to główne wyzwanie rynkowe i warunek utrzymania w miarę stabilnych cen.

¹⁵ Na podstawie danych REAS/JLL.

¹⁶ Wskaźnik obliczany na podstawie danych GUS, jako suma z ostatnich czterech kwartałów różnicy pomiędzy liczbą mieszkań, których budowę rozpoczęto a mieszkaniem oddanymi do użytkowania.

Tabela 1 Programy mieszkaniowe realizowane w Polsce

Program	Miejsce publikacji podstawy działalności	Rozpoczęcie programu	Przewidywane nakłady	Przewidywane efekty	Bieżące efekty
Narodowy Program Mieszkaniowy (NMP)					
1) Pakiet Mieszkanie Plus					
1.1) Program wsparcia tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń	Dz. U. z 2018 r., poz. 756	2017 r.	6.210 mln zł w latach 2018 - 2025		W ramach programu zakwalifikowano do finansowania 1.591 przedsięwzięć o wartości ok. 3,6 mld zł. Powstać ma ponad 27 tys. lokali/miejsc noclegowych.
1.2) Program wspierania budowy mieszkań czynszowych	Dz. U. z dnia 2018 r., poz. 1020, z późn. zm.	2016 r.	4,5 mld zł przez 10 lat	30 tys. lokali w ciągu 10 lat	W ramach programu: - złożono 186 wniosków na łączną kwotę 1,067 mld zł, dotyczących budowy 8668 mieszkań, - podpisano 80 umów kredytu na łączną kwotę 406 mln zł przeznaczonych na finansowanie 3564 mieszkań, - oddano do użytkowania 1271 mieszkań w 30 inwestycjach.
1.3) Mieszkanie Plus - kapitałowy (PFR Nieruchomości)	Uchwała Rady Ministrów nr 115/2016 z dnia 27 września 2016 r.	2016 r.			W 2018 r. oddano do użytku 480 mieszkań, w realizacji jest 1027 mieszkań, na etapie projektowania znajduje się blisko 10 tysięcy mieszkań.
2) Program "Mieszkanie na Start"	Dz. U. z dnia 2018 r., poz. 1540	2019 r.	Maksymalny limit wydatków w latach 2019-2028 - 16 mld zł		W styczniu 2019 r. podpisano 3 umowy dot. dopłat do najmu w latach 2019-2034 z przewidywaną kwotą 7,1 mln zł.
Inne (poza NPM)					
Mieszkanie dla młodych	Dz. U. z 2018 r. poz. 604	2014 r.	3,45 mld zł w latach 2014 - 2018		W latach 2014 -2018 udzielono wsparcia 109,4 tys. nabywcom mieszkań, w kwocie 2,9 mld zł, w tym 0,85 mld zł na rynek wtórny. Nadal udzielane jest finansowe wsparcie z przeznaczeniem na częściową spłatę kredytu oraz będzie realizowana kontrola kredytów z dofinansowaniem wkładów własnego udzielonych w latach 2014-2018.
Fundusz Wsparcia Kredytobiorców	Dz. U. z 2015 r., poz. 1925	19.02.2016 r.	593,8 mln zł		Łącznie zawarto 888 umów dot. udzielenia wsparcia o wartości 19,6 mln zł. Wyplacono wsparcie w kwocie 15,0 mln zł.
Fundusz Mieszkań na Wynajem (BGK Nieruchomości)		2014 r.			W ofercie są ponad 1743 mieszkania w 15 inwestycjach w 6 miastach.

- W październiku ub.r. został przedłożony Sejmowi (druk 2855) projekt **ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości mieszkalnych (FINN)**. Projekt zakłada wprowadzenie do polskiego prawa firm inwestujących w najem nieruchomości ze szczególnym statusem podatkowym na wzór funkcjonujących w UE podmiotów typu REIT (Real Estate Investment Trust).
- Według danych koordynatora Rady Mieszkalnictwa przy prezesie Rady Ministrów podejmowane zmiany regulacyjne mają na celu przyspieszenie realizacji programu Mieszkanie plus.

- W styczniu 2019 r. zaczął obowiązywać program dopłat do czynszu najmu mieszkania (tzw. **Mieszkanie na Start** - ustawa o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania). Program kierowany jest do najemców wyłącznie nowych mieszkań utworzonych lub poddanych rewitalizacji w ramach współpracy inwestorów z gminami.
- Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju pracuje nad projektem nowelizacji ustawy o **Krajowym Zasobie Mieszkaniowym** (KZM), zmieniającej zasady przekazywania gruntów do KZM¹⁷.
- Od 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów pod blokami oraz domami jednorodzinnymi przekształciło się z mocy prawa we własność¹⁸ w prawo własności tych gruntów. Realizacja tej ustawy oznacza znaczący transfer majątku do gospodarstw domowych i może mieć pozytywny wpływ na popyt konsumpcyjny.
- **Projekt nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego** Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi znajduje się aktualnie w Komisji Prawniczej. Wprowadza on możliwość pewnych odstępstw, np. działkę rolną do 1 ha (obecnie do 0,3 ha) będzie mogła nabyć osoba nie będąca rolnikiem, możliwy będzie zakup przez nie rolników gruntów rolnych położonych na terenach administracyjnych miast. Projekt przewiduje zmiany w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, aby umożliwić Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa (KOWR) realizację inwestycji mieszkaniowych na terenach wiejskich (ma to być uzupełnienie Programu Mieszkanie plus na terenach wiejskich). Projekt zawiera także złagodzenie przepisów zbycia kupionej nieruchomości rolnej – nabywca gruntów rolnych będzie musiał prowadzić gospodarstwo rolne przez 5 lat (dotychczas przez 10 lat); możliwe będzie zbycie takich gruntów przed upływem 5 lat za zgodą dyrektora KOWR, w drodze decyzji administracyjnej, a nie sądowej.
- **Na rynkach nieruchomości biurowych zmniejszyły się nierównowagi wynikające z nadmiaru podaży powierzchni do wynajęcia w stosunku do popytu na nią.** Silnemu wzrostowi podaży towarzyszy wysoki popyt. Sprzyjała temu korzystna sytuacja gospodarcza, w tym tworzenie nowych miejsc pracy, również przez firmy międzynarodowe. Według informacji rynkowych, na koniec IV kw. 2018 r. podaż powierzchni biurowej na dziewięciu największych rynkach biurowych¹⁹ przekroczyła 10,4 mln mkw., a w budowie było ok. 1,8 mln mkw. Stopa pustostanów na dziewięciu największych rynkach biurowych odnotowała spadek do poziomu 8,5% wobec 10,8% na koniec 2017 r.²⁰

¹⁷ Zgodnie z założeniami w projekcie (w Stałym Komitecie Rady Ministrów, ostatnie posiedzenie 21.11.18) instytucje państwowe tj. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa czy Agencja Mienia Wojskowego będą mogły otrzymywać zwrot wartości przekazywanych gruntów w wysokości 90%. Będą je też mogły wносить do spółek nie tylko z samorządami, ale także z innymi podmiotami w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

¹⁸ Dz.U. 2018 poz. 1716 (ustawa z 20 lipca 2018 r., znowelizowana 4 grudnia 2018 r.). Z uwłaszczenia może skorzystać 2,5 mln użytkowników będący właścicielami lokali. Opłaty przekształceniowe będzie się wносить przez 20 lat. Ich wysokość wyniesie tyle, ile roczna opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. W wypadku gruntów Skarbu Państwa przepisy przewidują obowiązkowe bonifikaty (przy jednorazowej spłacie), natomiast przy nieruchomościach komunalnych wysokość bonifikaty ustalają gminy. W blokach spółdzielczych po przekształceniu gruntów pod blokami opłaty przekształceniowe będą wliczane do opłat za mieszkanie, ale jeżeli w opłacie przekształceniowej będą bonifikaty, to spółdzielnia musi je uwzględnić i zmniejszyć spółdzielcy opłatę proporcjonalnie do powierzchni lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo.

¹⁹ Dziewięć miast to: Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin.

²⁰ Por. Raport Colliers International: Market Insights Raport Roczny 2019, Polska.

- **Na rynku powierzchni handlowo-usługowych utrzymuje się nieznaczna nadpodaż powierzchni,** a stopa pustostanów w całym kraju na koniec IV kw. 2018 r. utrzymywała się na poziomie około 3,1%²¹. Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej wyniosły na koniec IV kw. 2018 r. 11,9²² mln mkw. Wysoka dostępność finansowania zagranicznego przyczyniała się i będzie się przyczyniać do szybkiego przyrostu powierzchni biurowych i handlowych. Zjawisko to w decydującej mierze można łączyć z niskim poziomem stóp procentowych w krajach rozwiniętych, a więc niskim kosztem alternatywnym.
- **Rynek magazynowy w Polsce rozwija się szybko od 2014 r.** Powierzchnie magazynowe pozostają w kręgu zainteresowania firm logistycznych, kurierskich, produkcyjnych co jest naturalną konsekwencją rozwoju branży handlowej oraz handlu elektronicznego. Na koniec IV kw. 2018 r. całkowite zasoby rynku powierzchni magazynowej przekroczyły 16 mln mkw. a stopa pustostanów w całym kraju utrzymywała się na poziomie 5,1%²³.
- **Szacowana wartość transakcji inwestycyjnych²⁴ na rynku nieruchomości komercyjnych na koniec IV kw. 2018 r. wyniosła 7,03 mld euro,** z czego 38,5% wartości transakcji dotyczyło powierzchni biurowych, 35,2% powierzchni handlowych oraz 23,8% powierzchni magazynowych.
- **Stan kredytów udzielonych przez banki krajowe przedsiębiorstwom na nieruchomości wyniósł na koniec IV kw. 2018 r. ok. 63,5 mld zł,** na co składały się kredyty udzielone przedsiębiorstwom na nieruchomości mieszkaniowe, biurowe, handlowe i usługowe, magazynowe i przemysłowe oraz inne nieruchomości²⁵. Wartość zadłużenia przedsiębiorstw z tytułu nieruchomości mieszkaniowych na koniec IV kw. 2018 r. wyniosła 5,2 mld zł, wobec 5,6 mld zł w III kw. 2018 r. Wartość kredytów na nieruchomości biurowe wzrosła do 16,7 mld zł, wobec 16,2 mld zł w III kw. 2018 r. Stan kredytów na nieruchomości handlowe i usługowe wyniósł 17,3 mld zł (wzrost o 1,3 mld zł względem III kw. 2018 r.), a na nieruchomości magazynowe i przemysłowe 8,1 mld zł (wzrost o 0,2 mld zł wobec III kw. 2018 r.). Wartość kredytów udzielonych na inne nieruchomości²⁶ wyniosła 16,2 mld zł wobec 16 mld zł w III kw. 2018 r. Zmiany stanów kredytów w 2018 r. częściowo wynikają z faktu, że banki dostosowują swoją sprawozdawczość do wymogów nowego FINREP. Od 2018 r. dotychczasowa kategoria „pozostałe nieruchomości” została podzielona na „handlowe i usługowe”, „magazynowe i przemysłowe” oraz „inne nieruchomości”.

²¹ Por. Raport Colliers International: Market Insights, Raport Roczny 2019, Polska.

²² Por. Raport Colliers International: Market Insights, Raport Roczny 2019 Polska.

²³ Por. . Raport Colliers International: Market Insights, Raport Roczny 2019 , Polska

²⁴ Powyższe inwestycje dotyczą sprzedaży całej funkcjonującej spółki, która wynajmuje budynek i czerpie z tego tytułu przychody. Takie transakcje odbywają się pomiędzy: 1/ deweloperem, który skomercjalizował nieruchomość i sprzedaje ją inwestorowi, lub 2/ dwoma inwestorami. Należy jednak podkreślić, że dane te nie pozwalają na formułowanie wniosków o udziale inwestorów zagranicznych w posiadaniu nieruchomości komercyjnych w Polsce. Istnieje bardzo duży zasób nieruchomości, które właściciele wybudowali 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 zdarzenia ekonomiczne nie są odnotowywane w statystyce o inwestycjach komercyjnych.

²⁵ Poczynając od 2018 r. kategoria kredyty udzielone na pozostałe nieruchomości została podzielona na trzy kategorie tj. kredyty na nieruchomości magazynowe i przemysłowe, kredyty na nieruchomości handlowe i usługowe, kredyty na nieruchomości inne.

²⁶ Por. definicja z FINREP z 2018 r. „Kredyty na inne nieruchomości – kredyty na nieruchomości inne niż mieszkaniowe, biurowe, handlowe, usługowe, przemysłowe i magazynowe (podkategoria kredytów na nieruchomości pozostałe).”

- **Wskaźnik kredytów zagrożonych wśród kredytów dla przedsiębiorstw na nieruchomości mieszkaniowe wyniósł 24%**, co wynika głównie z posiadania przez banki w portfelu kredytów z poprzednich lat²⁷. Zaobserwowany na początku bieżącego roku wzrost tego wskaźnika wynika prawdopodobnie ze zmian w zasadach rachunkowości i sprawozdawczości bankowej. Udział kredytów zagrożonych wśród kredytów na nieruchomości biurowe na koniec IV kw. wyniósł 6,9% wobec 7% w III kw. 2018 r., dla kredytów udzielonych na powierzchnie handlowe i usługowe wyniósł 11% wobec 9,7% w III kw. 2018 r. Wskaźnik ten dla kredytów na powierzchnie magazynowe i przemysłowe wyniósł 7,3% wobec 6% w III kw. 2018 r., a na inne nieruchomości wyniósł 9,2% wobec 9% w III kw. 2018 r.
- **Czynsze transakcyjne powierzchni biurowych klasy A, notowane za miesiąc w euro za mkw. w Warszawie były stabilne.** Najwyższe czynsze w tej klasie notowane były w Warszawie, gdzie wynosiły ok. 20 euro/mkw./m-c. W pozostałych analizowanych miastach tj. ośmiu dużych miastach²⁸ oraz siedmiu mniejszych miastach wojewódzkich wynosiły od 12 do 14 euro/mkw./m-c. **Czynsze w budynkach biurowych klasy B na największych rynkach także pozostają stabilne.** Indeks hedoniczny czynszów²⁹, który jest odporny na zmianę analizowanej próbki, w II kw. 2018 r. pozostawał stabilny dla Warszawy i Poznania. Jednak dla Trójmiasta indeks ten wykazał lekki wzrost, co oznacza że powierzchnie o podobnej jakości były wynajmowane po wyższym czynszu niż pół roku wcześniej. Stopa pustostanów w Warszawie na koniec IV kw. 2018 r. wyniosła 8,7%³⁰. Stopa pustostanów powierzchni biurowych zależy od wieku³¹ oraz przede wszystkim od lokalizacji biurowca³².
- **Czynsze transakcyjne powierzchni handlowych znajdujących się w centrach handlowych w Warszawie lekko wzrosły, lecz na rynkach pozostałych miast nieznacznie spadają³³.** Czynsze hedoniczne w Poznaniu, Trójmieście i Warszawie w II kw. 2018 r. pozostawały stabilne. Na rynku sprzedaży małych lokali handlowo-usługowych mediana ceny ofertowej w całej Polsce wykazała niewielki wzrost natomiast na rynku sprzedaży lokali biurowych mediana ceny ofertowej w całej Polsce wykazała nieznaczny spadek.

²⁷ Por. Raport o Stabilności Systemu Finansowego, NBP, grudzień 2018.

²⁸W przypadku nieruchomości komercyjnych podział analizowanych miast jest inny niż w przypadku nieruchomości mieszkaniowych. Ośmiu dużych miast to Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Trójmiasto, Wrocław. Siedem miast to Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra.

²⁹ Indeks hedoniczny czynszów dla powierzchni komercyjnych zawiera korektę uwzględniającą różnice w atrybutach budynków oraz powierzchni lokali wynajętych (np. lokalizacja, powierzchnia użytkowa, standard wykończenia) w poszczególnych okresach. Indeks hedoniczny liczony jest metodą imputacji.

³⁰ Por. Raport Colliers International: Market Insights, Raport Roczny 2019, Polska.

³¹ Cushman & Wakefield, Marketing jako jeden z kluczowych czynników wspierających proces modernizacji starszych budynków biurowych, 2018.

³² Por. Knight Frank, Raport Polska Rynek Komercyjny I połowa 2018.

³³ Analiza dotyczy lokali o powierzchni od 100 do 500 mkw. znajdujących się w centrach handlowych zlokalizowanych w ekonomicznie ważnych częściach miast.

Poniższe wykresy opisują najważniejsze zjawiska, które wystąpiły na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce w IV kwartale 2018 r. Wykresy prezentują:

- 1) ceny mieszkań (wykresy 1–15),
- 2) kredytową dostępność mieszkania, dostępność kredytu, opłacalność inwestycji w mieszkanie (wykresy 16–23),
- 3) wypłaty kredytów mieszkaniowych i stopy procentowe (wykresy 24–32),
- 4) operacyjną zyskowność mieszkań i projektów deweloperskich, koszty produkcji budowlano-montażowej oraz sytuację ekonomiczną deweloperów w Polsce (wykresy 33–46),
- 5) budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w wybranych miastach w Polsce (wykresy 47–60),
- 6) czynsze i ceny transakcyjne nieruchomości komercyjnych (wykresy 61–67).

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). 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.

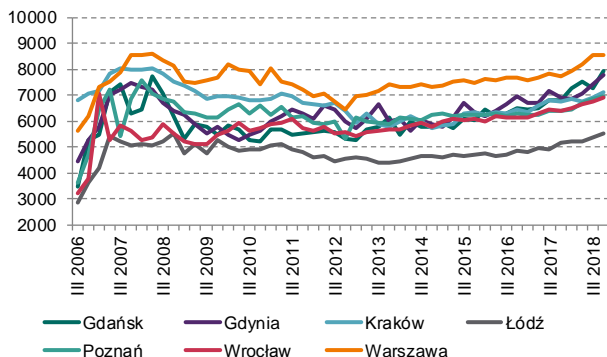
W analizach wykorzystano także dane z baz: PONT Info Nieruchomości, AMRON i SARFIN Związku Banków Polskich oraz Comparables.pl. Korzystano również z analiz i raportów REAS/JLL Residential Advisory, Komisji Nadzoru Finansowego oraz ze zbiorczych danych kredytowych Biura Informacji Kredytowej. Do analizy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

Wykaz skrótów:

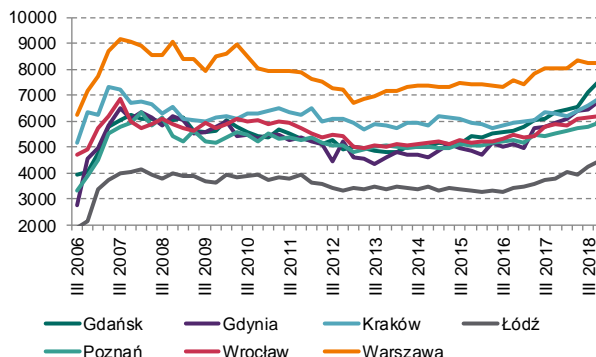
5M	5 największych miast: Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
6M	6 największych miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
7M	7 największych miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław
10M	10 dużych miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów,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

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

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



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

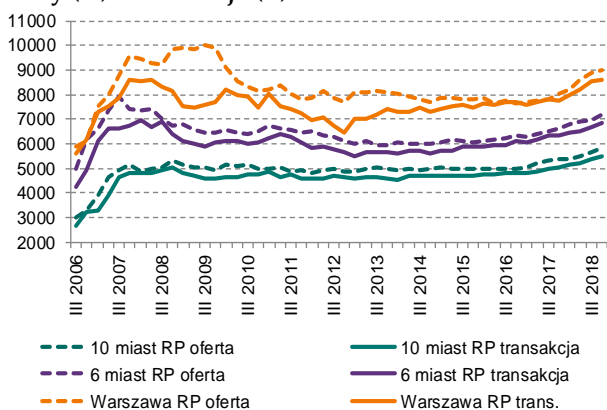


Uwaga: baza cen mieszkań NBP (BaRN) istnieje od III kw. 2006 r.; opis bazy w opracowaniu „Raport o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2017 r.” dostępnym na stronie internetowej banku.

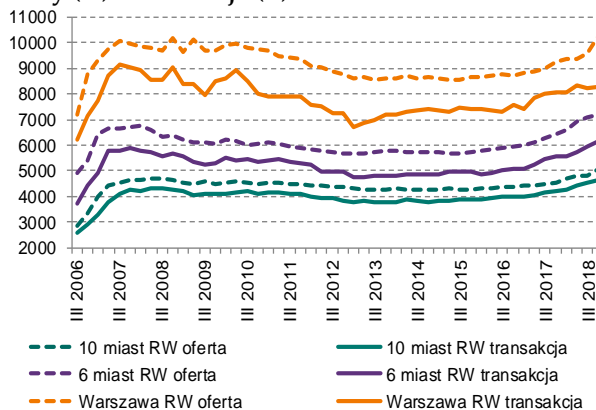
Źródło: NBP

Źródło: NBP

Wykres 3 Średnia ważona cena mkw. mieszkania, oferty (O) i transakcje (T) na RP



Wykres 4 Średnia ważona cena mkw. mieszkania, oferty (O) i transakcje (T) na RW

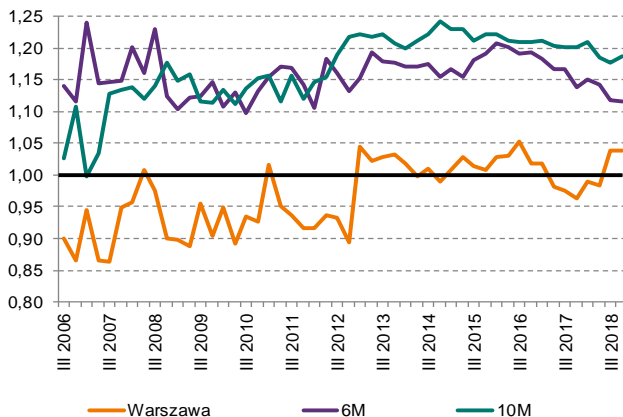


Uwagi do wykresów 3-15: cena ważona udziałem mieszkań w zasobie rynkowym; dla Warszawy cena średnia.

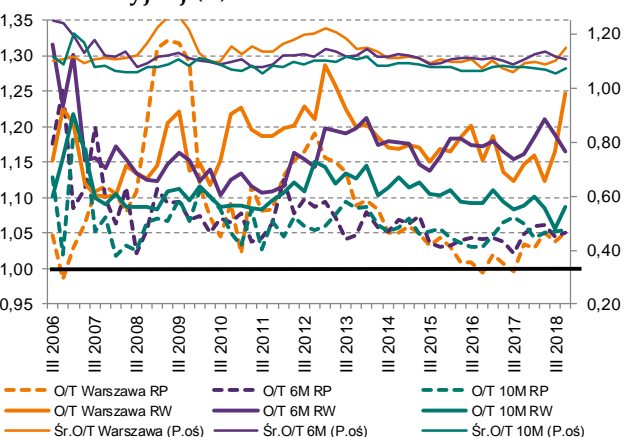
Źródło: NBP

Źródło: NBP

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



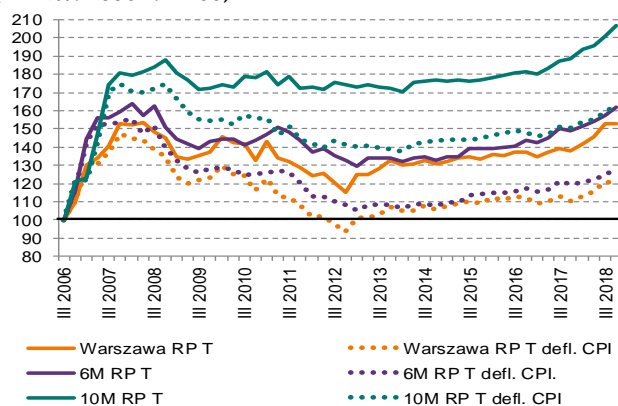
Wykres 6 Relacja średniej ważonej ceny ofertowej (O) do transakcyjnej (T) mkw. mieszkania na RP i RW



Źródło: NBP

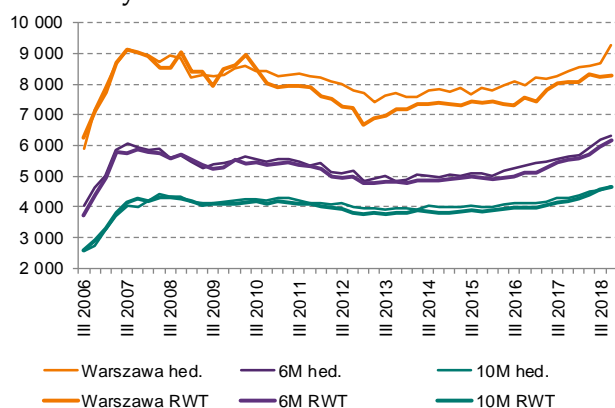
Źródło: NBP

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



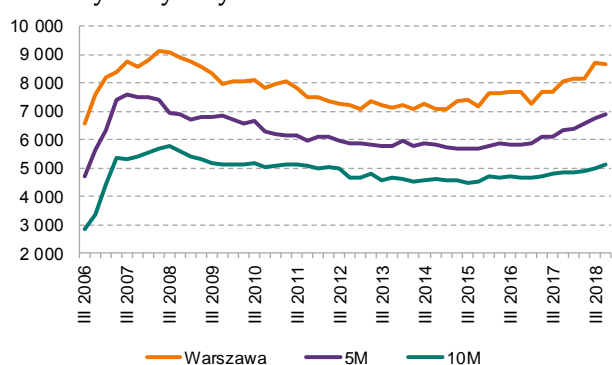
Źródło: NBP, ZBP (AMRON), GUS

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



Źródło: NBP

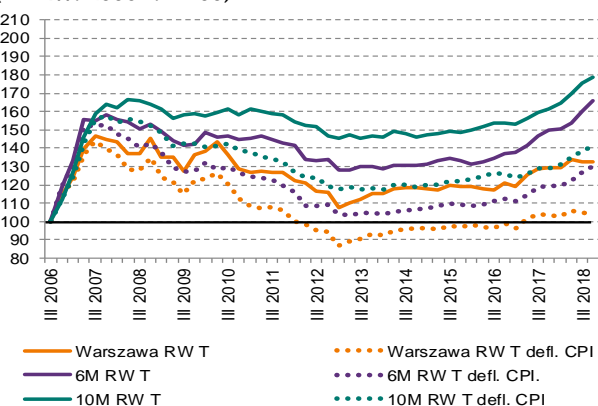
Wykres 11 Średnie ofertowe ceny mkw. mieszkań na RP na wybranych rynkach



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

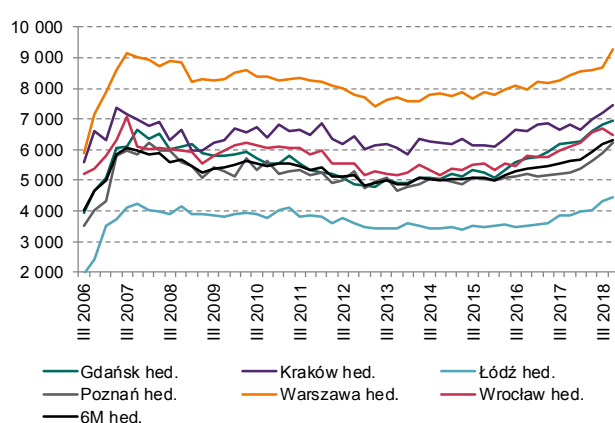
Źródło: PONT Info Nieruchomości

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



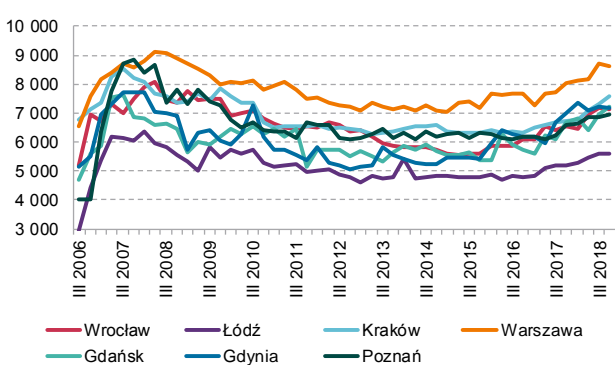
Źródło: NBP, ZBP (AMRON), GUS

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



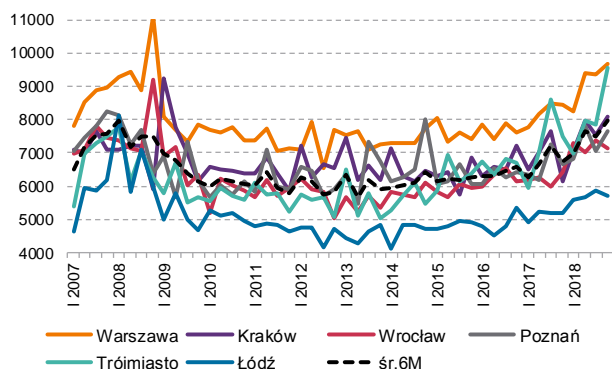
Źródło: NBP

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



Źródło: PONT Info Nieruchomości

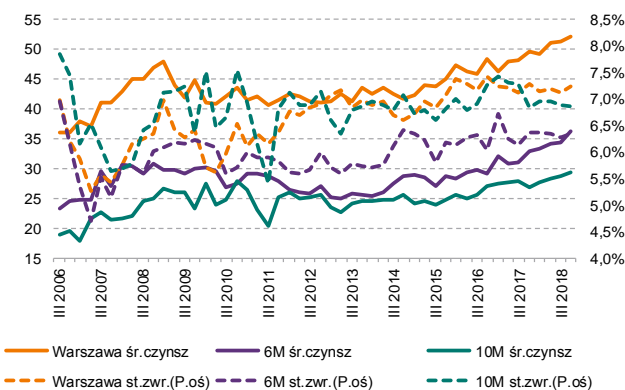
Wykres 13 Średnie ofertowe ceny mkw. nowych kontraktów mieszk. na RP na wybranych rynkach



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

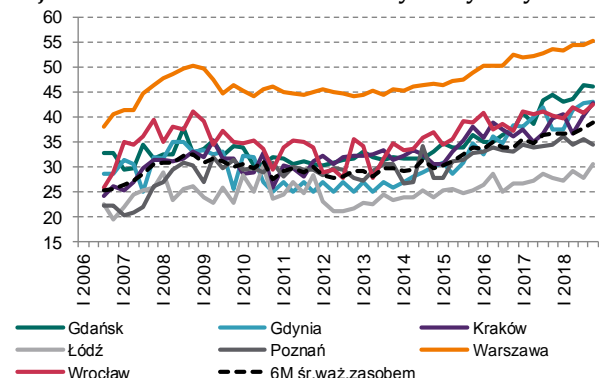
Źródło: REAS/JLL

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



Źródło: NBP

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

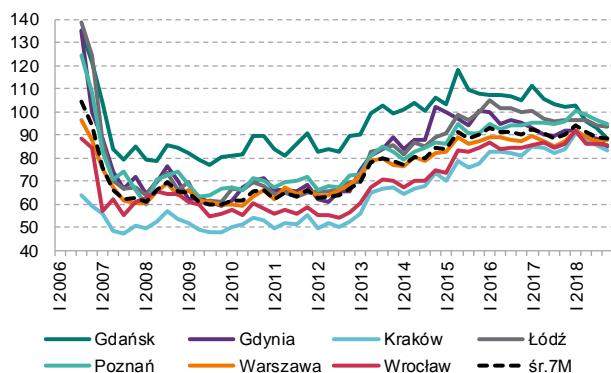


Źródło: NBP

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

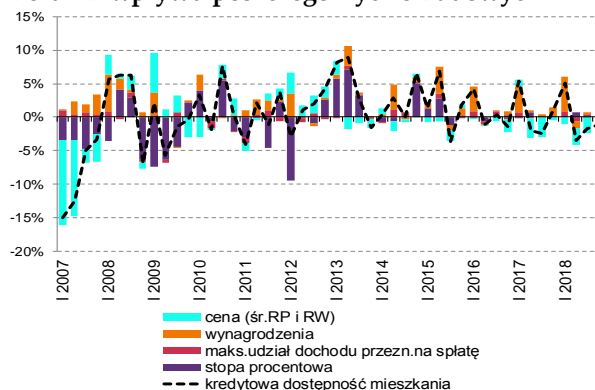
2. Kredytowa dostępność mieszkania, dostępność kredytu, opłacalność inwestycji w mieszkanie

Wykres 16 Szacunek kredytowej dostępności mieszkania średniej dla 7M



Źródło: NBP, GUS

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



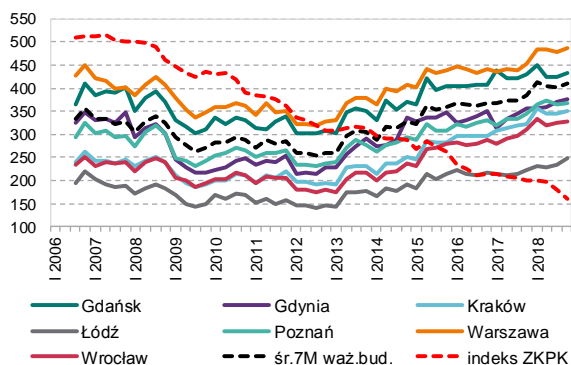
Źródło: NBP, GUS

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

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

Indeks ZKPK – zakumulowany indeks zmiany kryteriów polityki kredytowej banków; wzrost indeksu oznacza złagodzenie, a spadek 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.

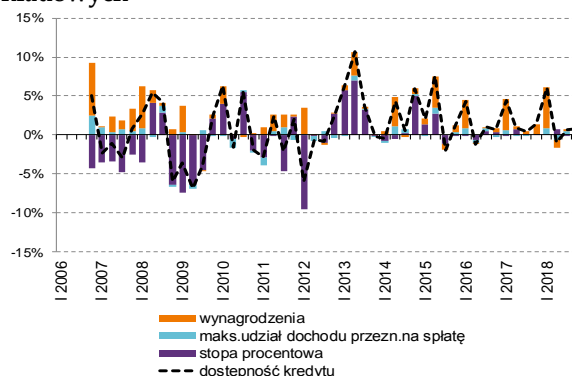
Wykres 18 Szacunek dostępnego kredytu mieszkaniowego oraz zakumulowany indeks polityki kredytowej mieszkaniowej banków (ZKPK, P. oś)



Uwaga: wartości dodatnie ZKPK oznaczają złagodzenie a ujemne zaostrzenie polityki kredytowej banków w stosunku do okresu początkowego, tj. IV kw. 2013 r.

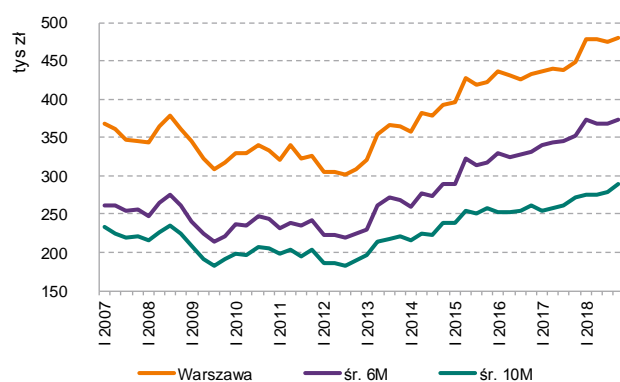
Źródło: NBP, GUS

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



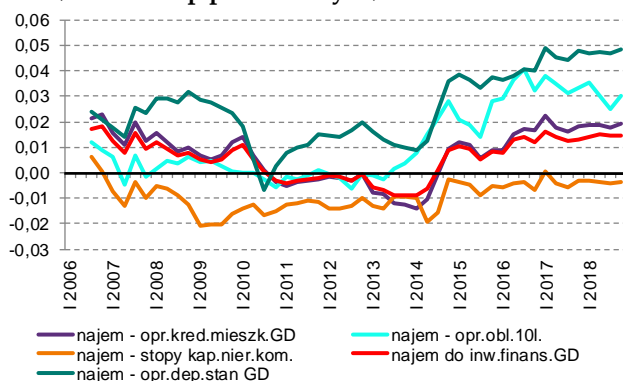
Źródło: NBP, GUS

Wykres 20 Szacunek dostępnego kredytu mieszkaniowego w wybranych miastach



Źródło: NBP, GUS, BGK

Wykres 22 Opłacalność wynajmu mieszk. (śr. w Warszawie i 6M) wobec alternatywnych inwestycji GD (różnice stóp procentowych)

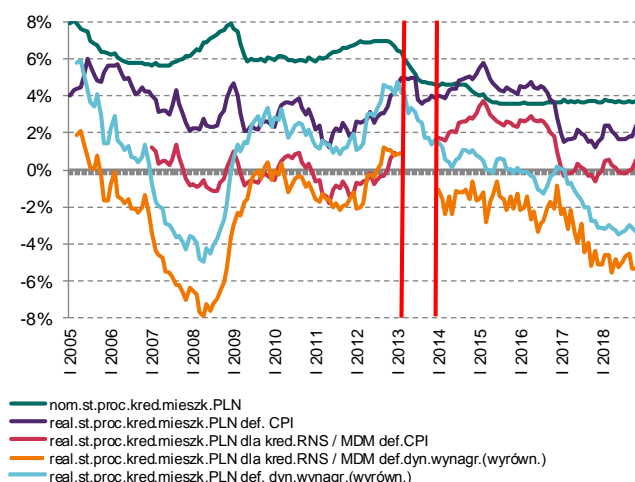


Uwaga do wykresu 22: wartości powyżej 0 oznaczają większą opłacalność inwestycji w mieszkanie na wynajem osobom trzecim od lokowania kapitału w innych inwestycjach. Analiza ta nie uwzględnia wysokich kosztów transakcyjnych na rynku mieszkaniowym oraz potencjalnie długiego czasu wychodzenia z takiej inwestycji.

Uwaga do wykresu 23: założono, że popyt mieszkaniowy składa się z popytu konsumpcyjnego oraz inwestycyjnego, brak popytu spekulacyjnego. Popyt konsumpcyjny to średnia liczba mieszkań sprzedanych w kwartale (średnia z 2010 r.) wymnożona przez dynamikę ważonej kredytowej dostępności mieszkania. Popyt inwestycyjny to liczba mieszkań sprzedanych w kwartale (średnia z 2010 r.) wymnożona przez 10% (w okresie I kw. 2007 - III kw. 2013), 20% (III kw. 2013 - IV kw. 2016) oraz 30% (pow. I kw. 2017), wymnożona przez dynamikę (I kw. 2010 =100) opłacalności najmu wzgl. inwestycji gotówkowej (90% oprocentowanie depozytów, 10% oprocentowania obligacji skarbowych).

Źródło: NBP, GUS

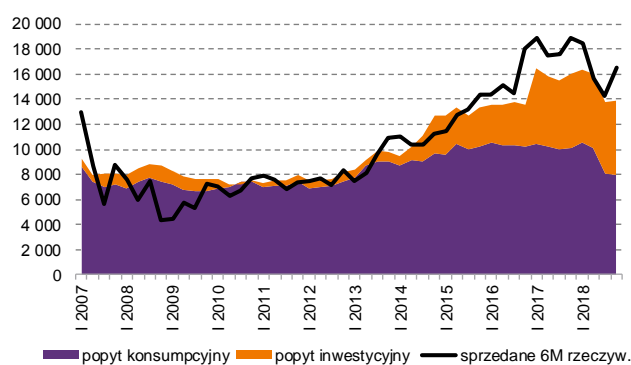
Wykres 21 Odczuwalność kredytu mieszkaniowego dla konsumenta deflowane CPI lub dynamiką wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw



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

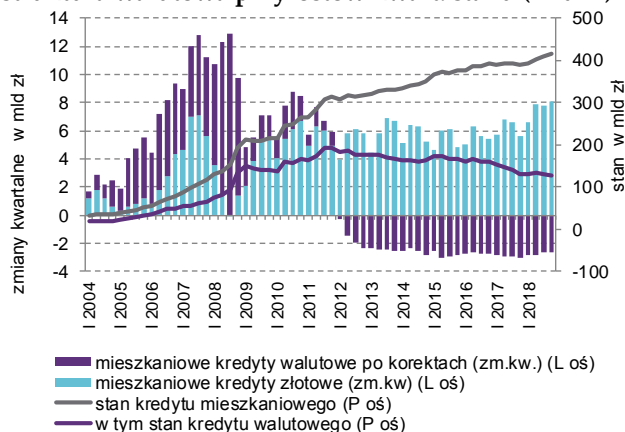
Wykres 23 Szacunek popytu mieszk. na RP (śr. w Warszawie i 6M) i jego składowe



Źródło: NBP, REAS/JLL, GUS

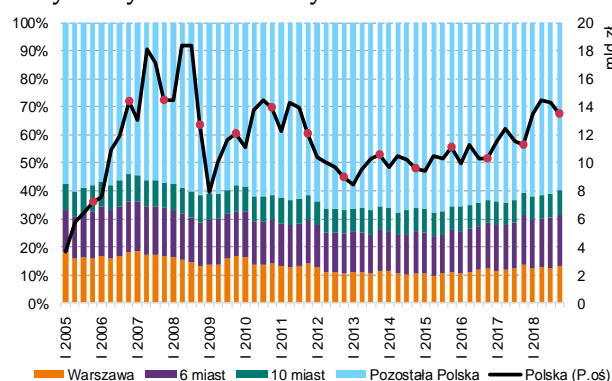
3. Wyплаты kredytów mieszkaniowych, stopy procentowe

Wykres 24 Stan i kwart. zmiany stanu należności GD z tytułu kredytu mieszkaniowego po korektach oraz struktura walutowa przyrostów kwart. stanu (mld zł)



Źródło: NBP

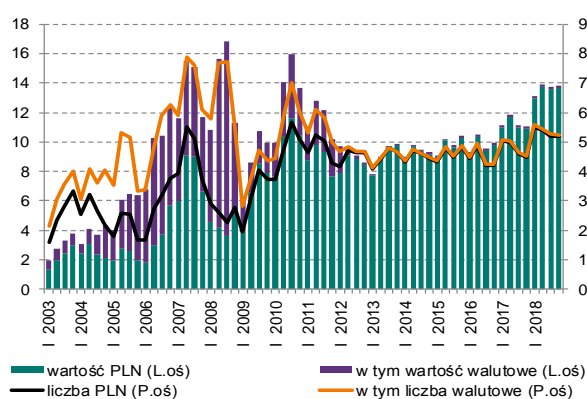
Wykres 26 Struktura geograficzna wartości umów na nowy kredyt mieszkaniowy w Polsce



Uwaga do wykresów 26 i 28: dane informują o podpisanych umowach kredytowych, a nie o faktycznych wypłatach kredytu. Na wykresie 26 czerwonymi punktami zaznaczony wyłącznie czwarte kwartały.

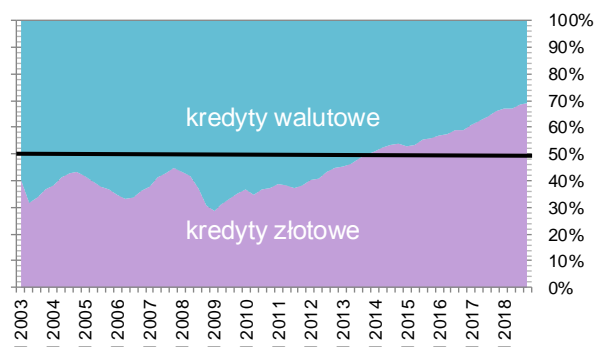
Źródło:

Wykres 28 Nowo podpisane umowy kredytowe: wartość i liczba



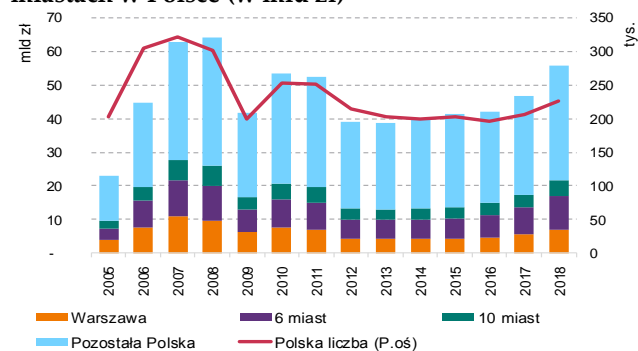
Źródło: ZBP

Wykres 25 Struktura walutowa stanu należności od GD z tytułu kredytu mieszkaniowego (%)



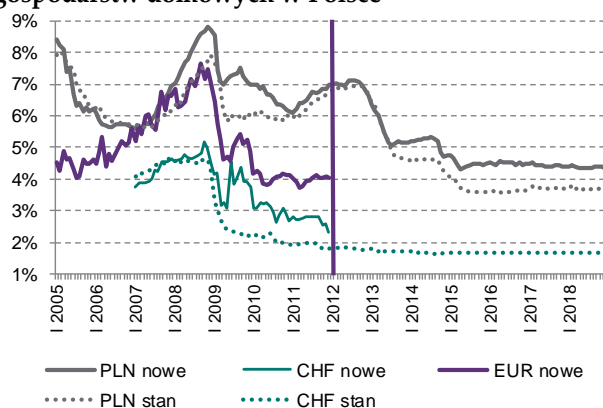
Źródło: NBP

Wykres 27 Wartość umów na nowy kredyt mieszkaniowy w latach 2005-2018 w wybranych miastach w Polsce (w mld zł)

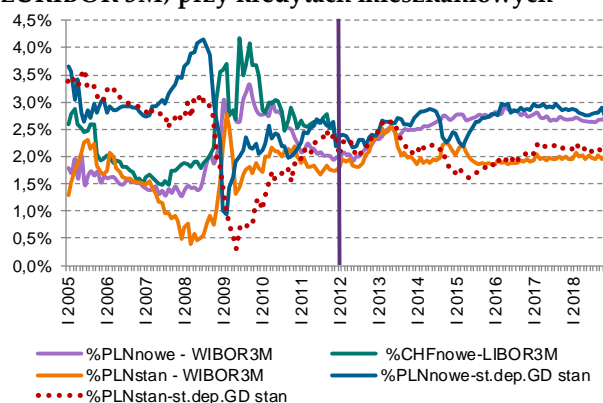


Źródło: BIK

Wykres 29 Stopy procentowe kredytów mieszk. dla gospodarstw domowych w Polsce



Wykres 30 Marże bankowe (do WIBOR, LIBOR, EURIBOR 3M) przy kredytach mieszkaniowych



Uwaga do wykresu 29 i 30: fioletowa pionowa linia oddziela okres bez kredytów walutowych, które od 2012 r. praktycznie nie były udzielane.

Uwaga do wykresu 30: marżę bankową stanowi różnica między stopą kredytu mieszkaniowego (wg danych NBP) a WIBOR3M lub LIBORCHF3M.

Źródło: NBP

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	Popyt kredytowy wraz z udziałem własnym na RP 7M	Wkład własny do kredytów na RP 7M	Popyt gotówkowy (bez wkładu własnego) dla RP 7M	Szacunkowy udział zakupów gotówkowych mieszkań wraz z wkładem własnym na RP w 7M
I 2014	7 571	3 870	1 726	432	2 144	67%
II 2014	8 899	3 673	2 029	507	1 644	59%
III 2014	8 894	3 709	2 028	507	1 681	59%
IV 2014	8 416	3 953	1 919	480	2 034	64%
I 2015	8 996	3 980	2 051	513	1 929	61%
II 2015	10 640	4 437	2 426	606	2 011	59%
III 2015	10 341	4 712	2 358	589	2 354	62%
IV 2015	11 237	5 115	2 562	641	2 553	62%
I 2016	9 742	5 142	2 221	555	2 921	68%
II 2016	11 661	5 409	2 659	665	2 750	63%
III 2016	9 632	5 218	2 196	549	3 022	68%
IV 2016	9 933	6 617	2 265	566	4 352	74%
I 2017	10 945	6 958	2 495	624	4 463	73%
II 2017	12 139	6 582	2 768	692	3 815	68%
III 2017	11 794	6 781	2 689	672	4 092	70%
IV 2017	10 652	7 259	2 429	607	4 830	75%
I 2018	11 914	7 219	2 716	679	4 502	72%
II 2018	12 807	6 240	2 920	730	3 320	65%
III 2018	13 024	5 855	2 969	742	2 886	62%
IV 2018	12 584	6 916	2 869	717	4 047	69%

Uwaga do tabeli 2: szacunek opiera się na następujących założeniach:

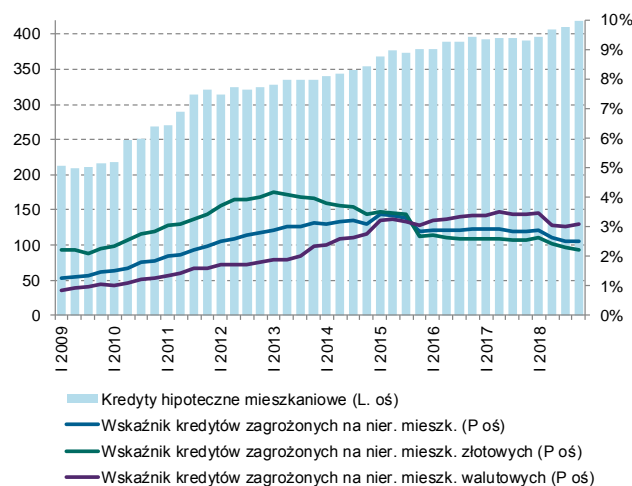
W okresie I –IV 2014 szacunek nowo udzielonych kredytów w Polsce w poszczególnych kwartałach bazował na przyrostach salda kredytów dla gospodarstw domowych skorygowanych o amortyzację kredytów i przepływy pomiędzy portfelem walutowym a złotowym, dostępnych w sprawozdawczości NBP. Uwzględniono cały system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

*/ Zakupy kredytowe mieszkań obejmują zakupy dokonane z kredytu i minimalnego udziału gotówki (przyjęto wkład własny 25%; ostrożniej w dużych miastach niż wymóg wkład własny 20% ze znowelizowanej Rekomendacji S), natomiast zakupy gotówkowe mieszkań stanowią różnicę między wartością transakcji a środkami kredytowymi.

Szacunkową wartość transakcji na RP w 7M (Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław) obliczono poprzez przemnożenie średniej ceny mieszkania (NBP) przez jego średnią wielkość w mkw. (GUS) oraz liczbę sprzedanych mieszkań (REAS/JLL). Na podstawie danych ZBP przyjęto, że wartość nowo udzielonych kredytów na zakup mieszkań na rynkach pierwotnych 7M od 2014 r. wynosi 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/JLL, ZBP, GUS

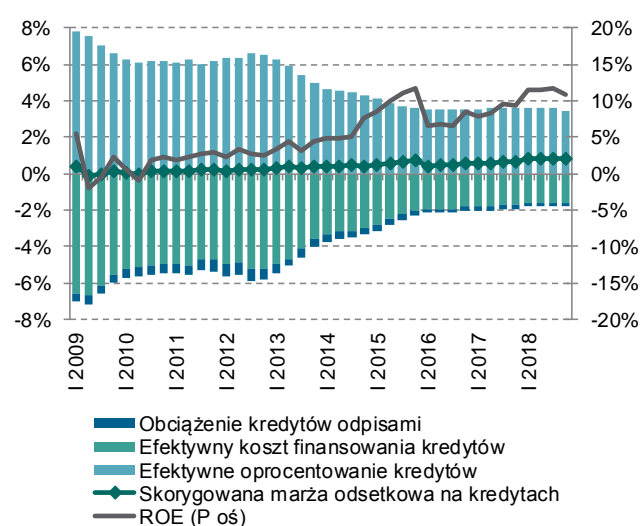
Wykres 31 Kredyty GD na nieruch. mieszkaniowe i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone



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 32 Szacunkowa zyskowność złotych kredytów mieszkaniowych (RORAC) dla banków w Polsce, z uwzględnieniem wyniku zysku odsetkowego i pozaodsetkowego oraz kosztów operacyjnych i podatku bankowego

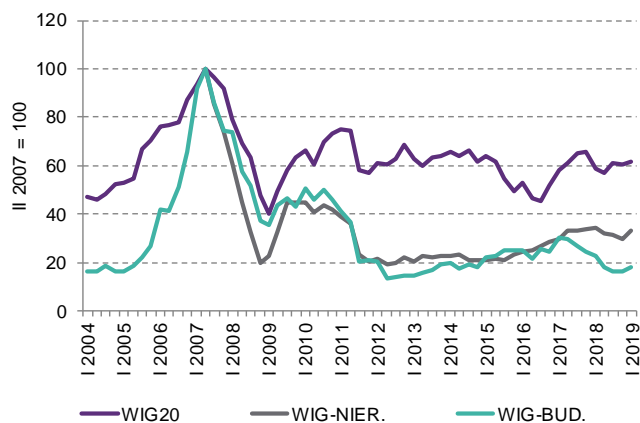


Uwaga: przy obliczeniu uwzględniono przychody odsetkowe, pozaodsetkowe oraz koszty operacyjne. Szacunkowe RORAC (wskaźnik rentowności kapitału skorygowany o ryzyko - *Return On Risk-Adjusted Capital*) liczone jest jako skorygowana marża odsetkowa, minus koszt operacyjny plus wynik pozaodsetkowy przy kredytach mieszkaniowych, pomniejszony o podatek bankowy, w stosunku do wymaganego kapitału własnego. Koszt operacyjny pomniejszony o wynik pozaodsetkowy oszacowano na 0,5% wartości portfela kredytowego. 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 WIBOR3M 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

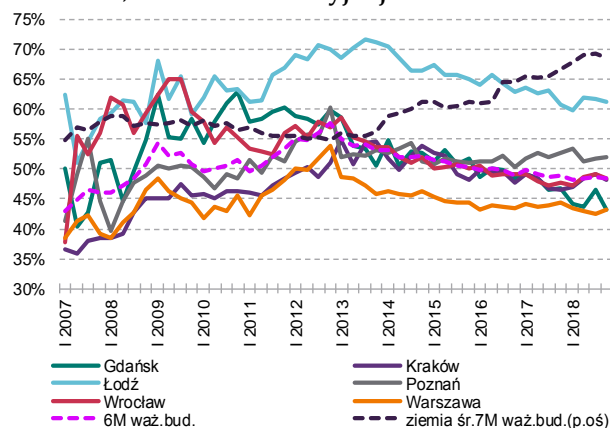
Wykres 33 Przeskalowane indeksy giełdowe: WIG20 oraz dla nieruchomości i firm budowlanych (II kw. 2007 = 100)



Uwaga: dane zostały znormalizowane, II kwartał 2007 r. = 100. WIG deweloperów notowany jest od II kwartału 2007 r.; I 2019 r. stan na 7 marca br.

Źródło: Giełda Papierów Wartościowych

Wykres 35 Szac. udział kosztów bezpośrednich budowy mkw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302³⁴) w cenie transakcyjnej netto na RP

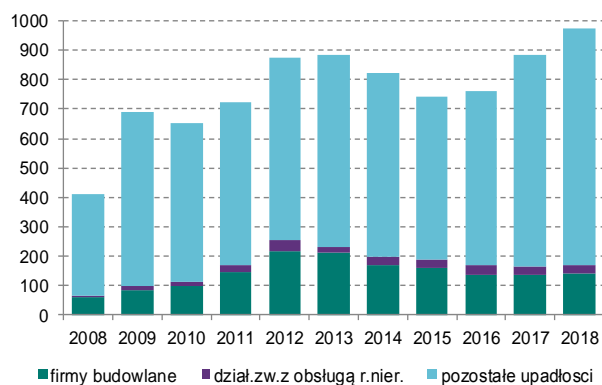


Uwaga do wykresu 36: szacowana stopa zwrotu z kapitału własnego z typowych, nowo rozpoczynanych mieszkaniowych projektów inwestycyjnych, przy założeniu bieżących stóp procentowych, wymogów bankowych i kosztów produkcji; obliczone wg schematu z aneksu 3 w Raporcie o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych 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

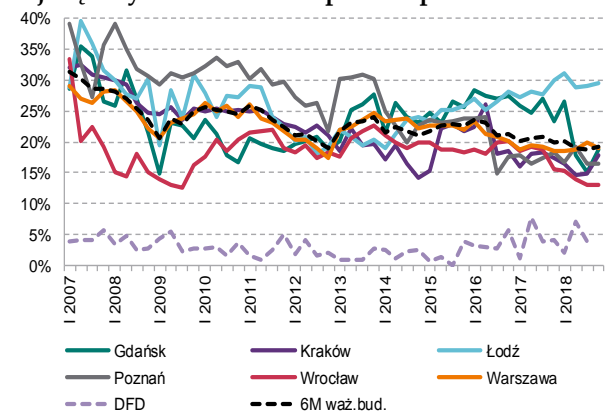
Wykres 34 Liczba upadłości w branży budowlanej (stan na koniec roku)



Uwaga: podział wg pierwszego wpisu w KRS.

Źródło: Coface Poland

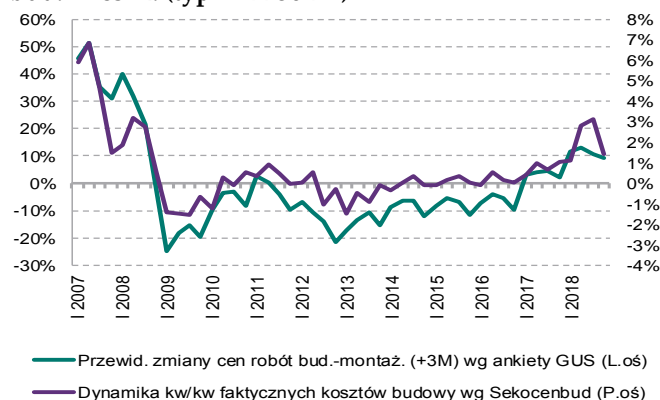
Wykres 36 Szac. stopa zwrotu z kapitału własnego z projektów inwestycyjnych (typ 1122-302³⁴) w największych miastach a raport. stopa zwrotu DFD*/



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, GUS (F01)

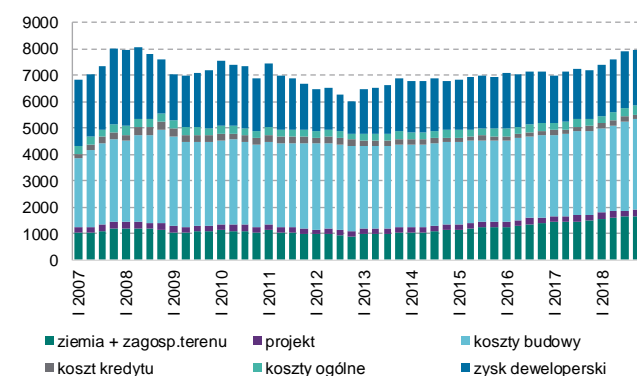
³⁴ Połowa budynku (typ 1122-302) monitorowana przez NBP od II połowy 2016 r. na podstawie danych Sekocenbud.: Budynek przeciętny mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem wybudowany w technologii: ławy fundamentowe, ściany konstrukcyjne i stropy – żelbetowe monolityczne, ściany osłonowe murowane z pustaków MAX. Zmiana typu analizowanego budynku wiąże się z zamknięciem kosztorysowania obiektu 1121. Zachowano założenia analityczne z budynku 1121.

Wykres 37 Przewidywane zmiany cen robót bud.-mont. (+3M) oraz dynamika kosztów budowy pow. użytkowej bud. mieszk. (typ 1122-302^{34/})



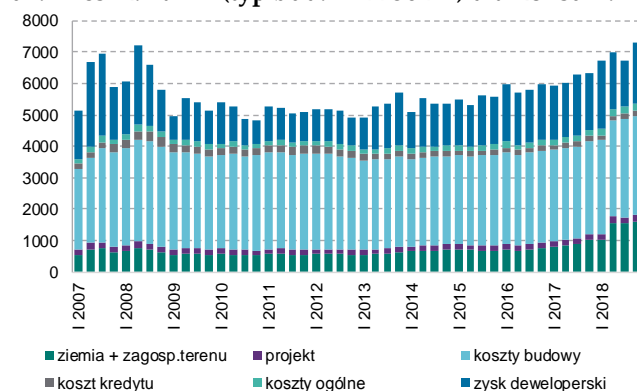
Źródło: NBP na podstawie danych GUS (ankieta dot. koniunktury), Sekocenbud

Wykres 39 Warszawa – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{34/}) dla konsum.



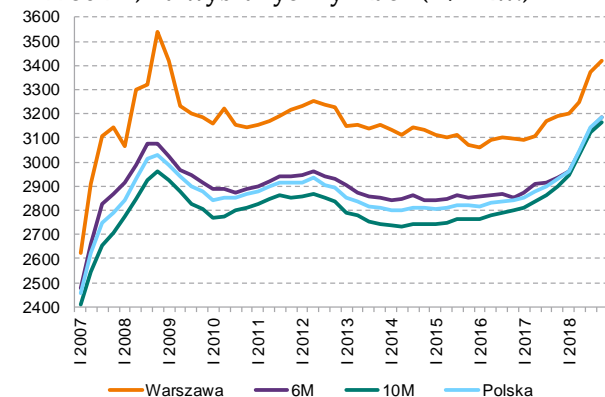
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS/JLL

Wykres 41 Gdańsk – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{34/}) dla konsum.



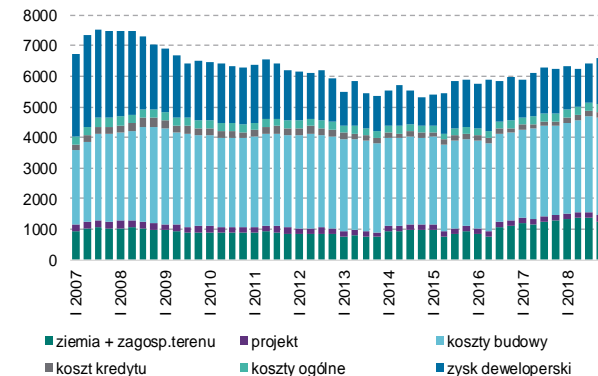
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS/JLL

Wykres 38 Przeciętny koszt budowy mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302^{34/}) na wybranych rynkach (zł/mkw.)



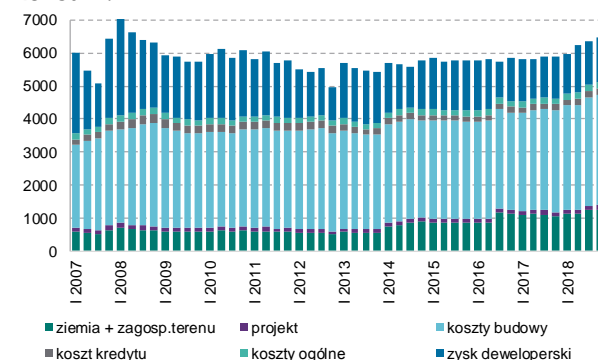
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud

Wykres 40 Kraków - szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{34/}) dla konsum.



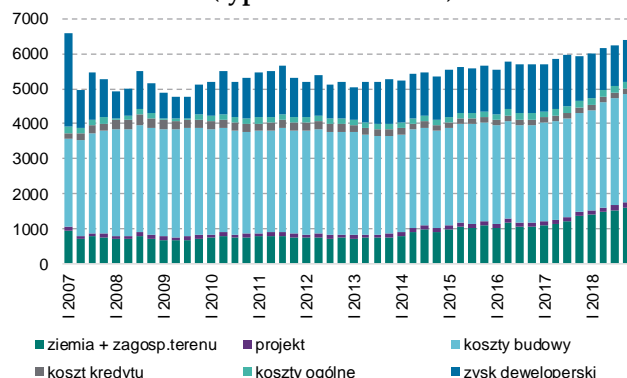
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS/JLL

Wykres 42 Poznań – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{34/}) dla konsum.



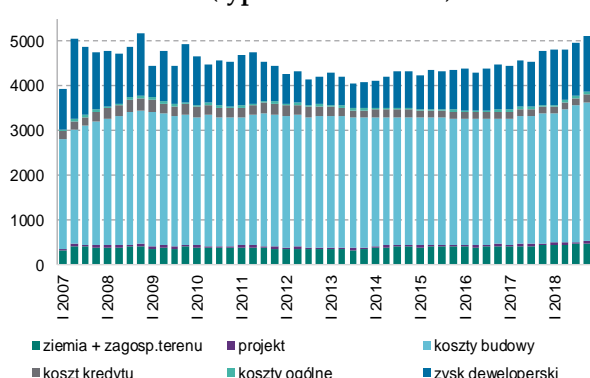
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS/JLL

Wykres 43 Wrocław – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{34/}) dla konsum.



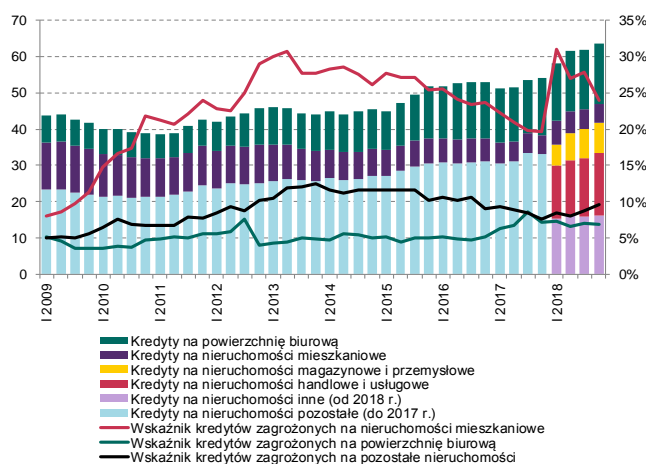
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS/JLL

Wykres 44 Łódź – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{34/}) dla konsum.



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS/JLL

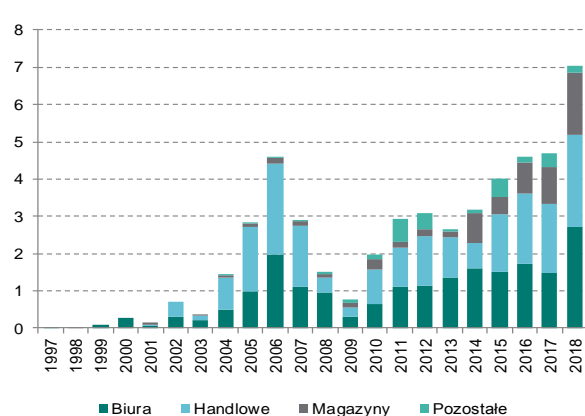
Wykres 45 Kredyty przedsiębiorstw na nieruchomości (w mld zł, L.óś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (w %, P.óś)



Uwaga: dane bez BGK. Od początku 2018 r. obowiązują nowe standardy rachunkowości.

Źródło: NBP

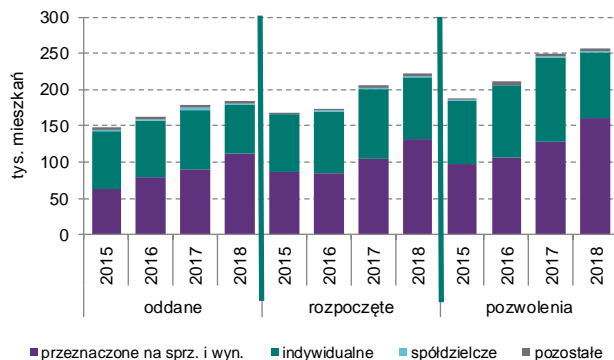
Wykres 46 Wartość transakcji inwestycyjnych (w mld euro)



Źródło: Comparables.pl

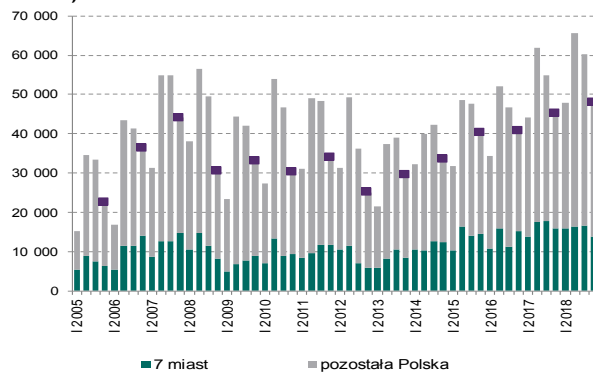
5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w wybranych miastach w Polsce

Wykres 47 Struktura inwestorów w bud. mieszk. w Polsce w latach 2015–2018



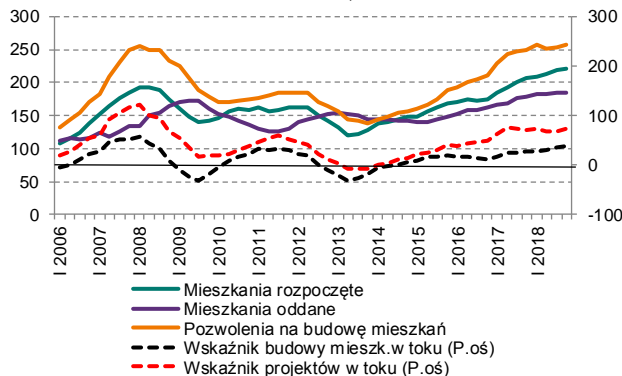
Źródło: GUS

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



Źródło: GUS

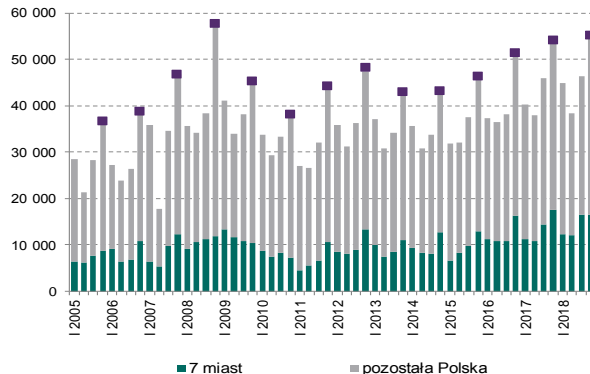
Wykres 51 Budownictwo mieszkaniowe w Polsce (tys. mieszkań) oraz wskaźnik budowy mieszkań w toku (mieszk. rozpoczęte minus mieszk. oddane) i wskaźnik projektów w toku (pozwolenia na budowę mieszk. minus mieszk. oddane)



Uwaga: wartości kroczące za ostatnie cztery kwartały.

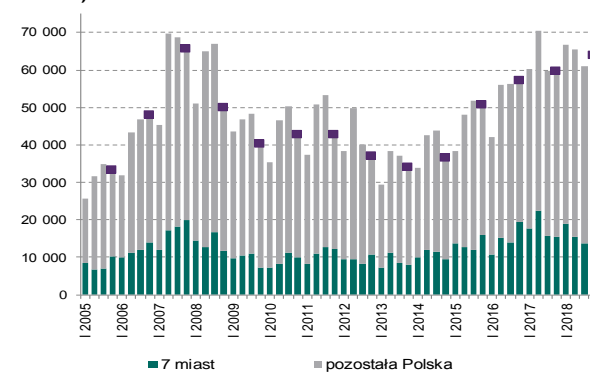
Źródło: NBP na podstawie PABB i GUS

Wykres 48 Mieszkania oddane do użytkowania w Polsce, dane kwartalne



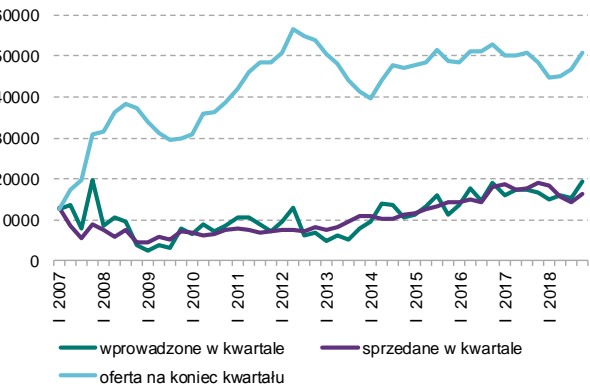
Uwaga do wykresów 48–50: fioletowe punkty wskazują wyłącznie czwarte kwartały. Źródło: GUS

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



Źródło: GUS

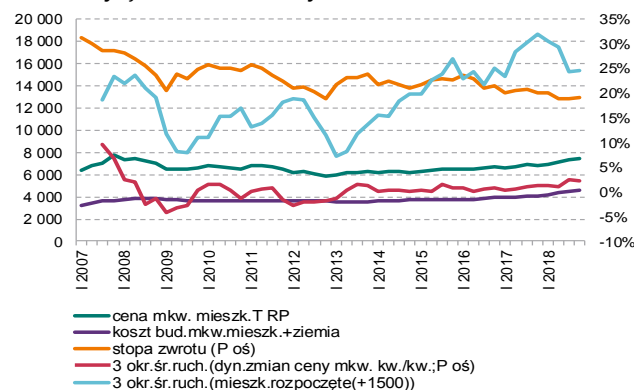
Wykres 52 Liczba mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w 6 największych rynkach mieszk./ w Polsce



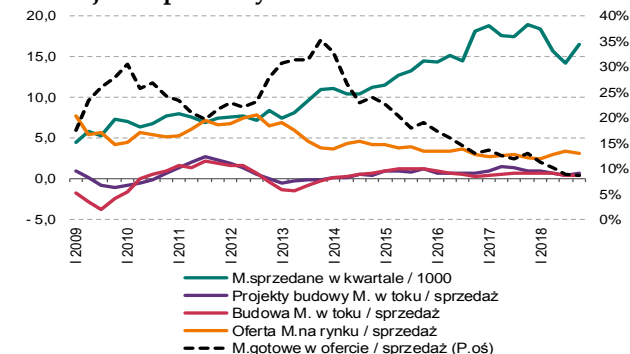
*/Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Łódź.

Źródło: REAS/JLL

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



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

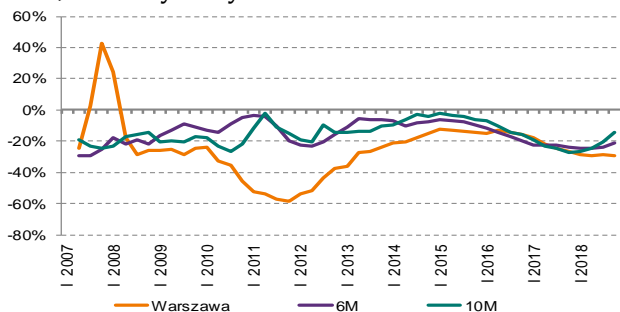


Uwaga do wykresu 54: Projekty budowy mieszkań w toku to pozwolenia na budowę mieszkań minus mieszkania oddane; Budowa mieszkań w toku to mieszkania, których budowę rozpoczęto minus mieszkania oddane; Wielkości kumulowane z 4 ostatnich kwartałów podzielone przez sprzedaż w danym okresie.

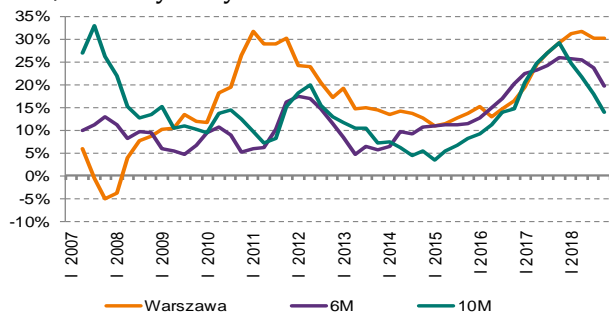
Źródło: NBP, GUS, REAS/JLL, Sekocenbud

Źródło: NBP na podstawie GUS

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



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

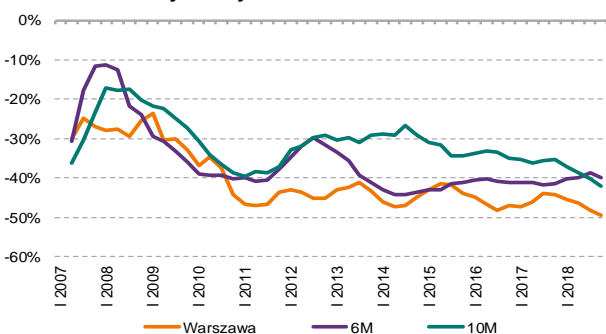


Uwaga: wykres 55 przedstawia procentowe, krótkookresowe niedopasowanie podaży (oferty deweloperskie mieszkań) i szacunkowego popytu (transakcje) względem wielkości mieszkania na RP, wg danych z bazy BaRN. Niedopasowanie liczone jest jako relacja udziału liczby mieszkań o powierzchni użytkowej do 50 mkw., 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 powierzchni pow. 50 mkw., wykresy 57-58 są analogiczne, tylko dla RW.

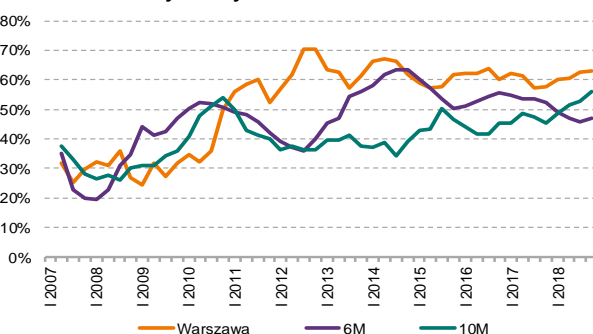
Źródło: NBP

Źródło: NBP

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



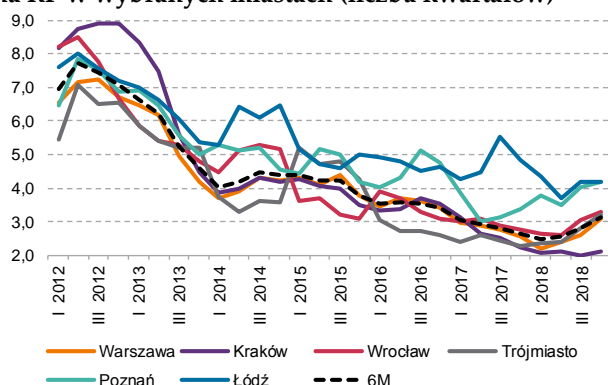
Wykres 58 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni >50 mkw., RW w wybranych miastach Polski



Źródło: NBP

Źródło: NBP

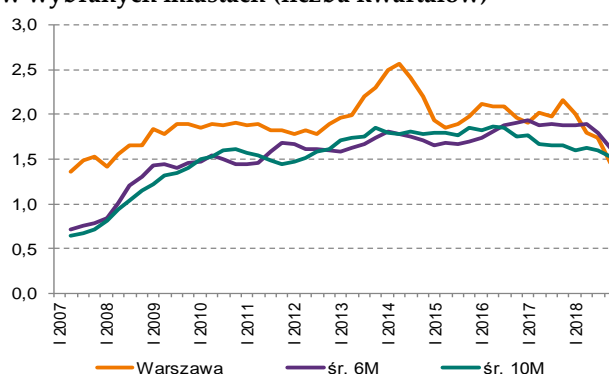
Wykres 59 Czas sprzedaży mieszk. będących w ofercie na RP w wybranych miastach (liczba kwartałów)



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

Źródło: NBP na podstawie REAS/JLL

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

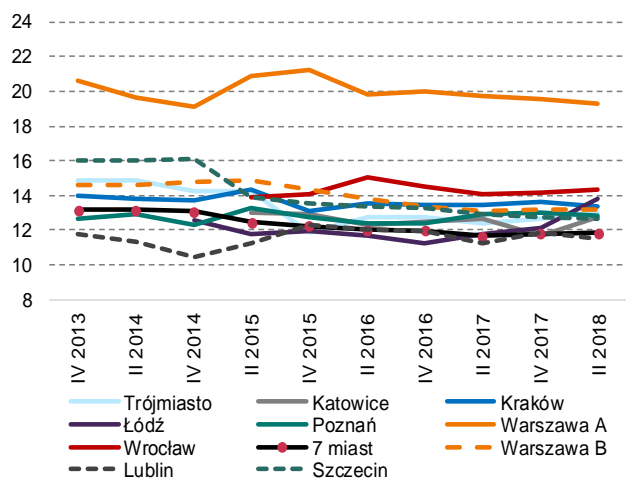


Uwaga: rzeczywisty czas sprzedaży mieszkań uśredniony z czterech ostatnich kwartałów; dane nieporównywalne z wykresem 59. Czas sprzedaży mieszkań na wtórnych rynkach nieruchomości uwzględnia tylko transakcje zakończone sprzedażą. Dane te są zaniżone, gdyż nie zawierają ofert wprowadzonych i jeszcze nie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

Źródło: NBP

6. Czysze i ceny transakcyjne nieruchomości komercyjnych

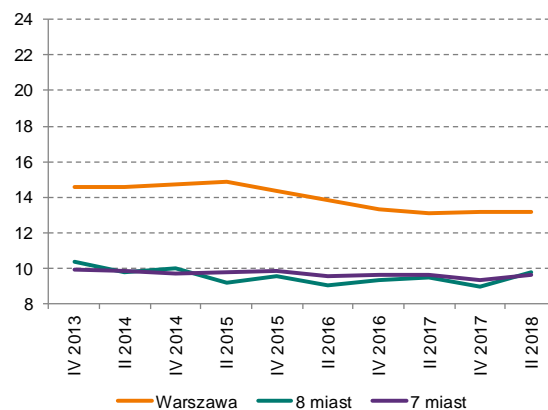
Wykres 61 Czysze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy A (średnie w euro/mkw./m-c)



Uwaga: Warszawa A - biurowce klasy A, Warszawa B - biurowce klasy B. 7 miast to Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra.

Źródło: NBP

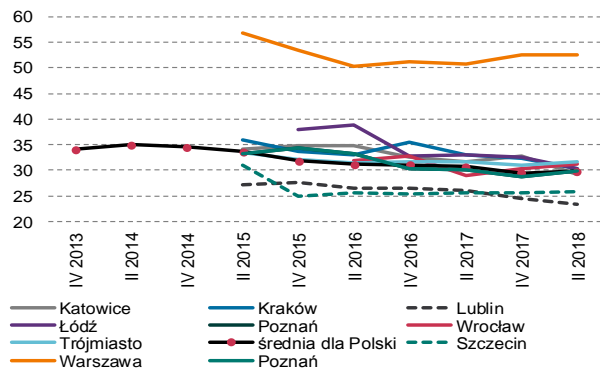
Wykres 62 Czysze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy B (średnie w euro/mkw./m-c)



Uwaga: 8 miast to Katowice, Kraków, Lublin, Łódź, Poznań, Szczecin, Trójmiasto, Wrocław. 7 miast to Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra.

Źródło: NBP

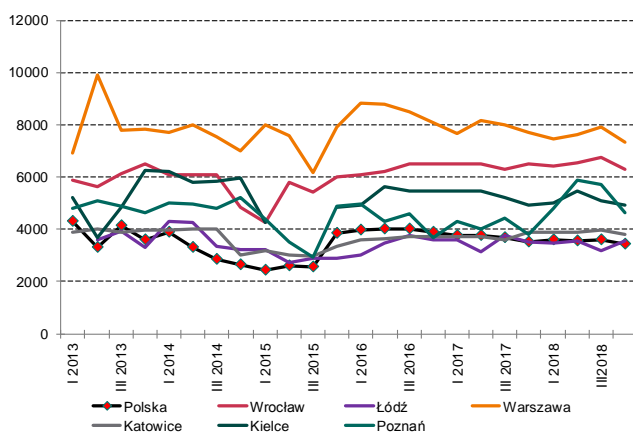
Wykres 63 Czysze transakcyjne wynajmu powierzchni w centrach handlowych (galeriach handlowych) o wielkości 100-500 mkw. (euro/mkw./m-c)



Źródło: NBP

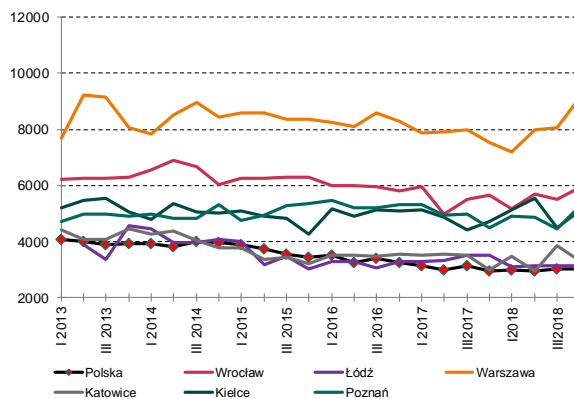
Uwaga do wykresu 63: począwszy od IV kw. 2015 r. liczba zbieranych rekordów oraz respondentów znacznie wzrosła, przez co zmieniała się analizowana próba. Analizowane są czysze dla centrów handlowych zlokalizowanych w ekonomicznie istotnych częściach miasta.

Wykres 64 Mediana ceny ofertowej sprzedaży małych lokali biurowych na RW (zł/mkw.)



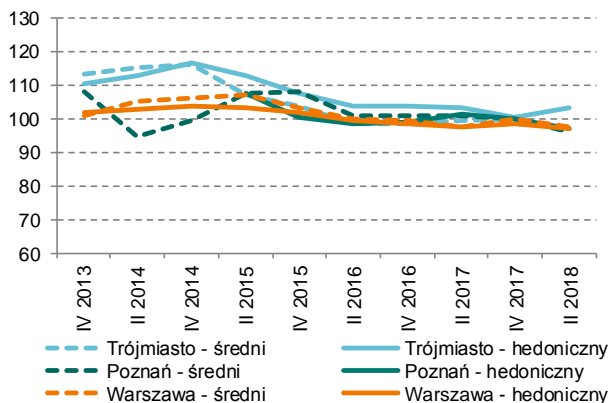
Źródło: PONT, opracowanie NBP

Wykres 65 Mediana ceny ofertowej sprzedaży małych lokali usług.-handl. na RW (zł/mkw.)



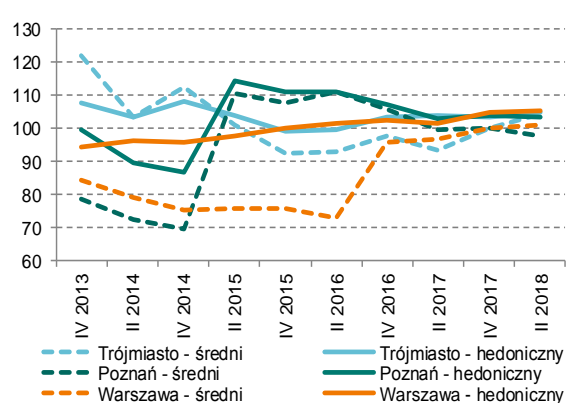
Źródło: PONT, opracowanie NBP

Wykres 66 Indeks czynszów dla biur, średni i hedoniczny (2017 IV = 100)



Źródło: NBP

Wykres 67 Indeks czynszów dla centrów handlowych, średni i hedoniczny (2017 IV = 100)



Źródło: NBP

Tabela 3 Szacunkowa stopa zwrotu na kapitale własnym z inwestycji w biurowiec klasy B w Warszawie

Data	Hedoniczny czynsz za mkw. powierzchni w EUR	Hedoniczna cena za mkw. powierzchni w EUR	Obliczona stopa kapitalizacji (yield)	Rynkowa stopa kapitalizacji (yield)	ROE (LTC = 50%)	ROE (LTC = 80%)	Średnie rynkowe stopy 10 letnich obligacji skarbowych
IV 2013	14,6	2309	7,6%	7,0%	5,1%	10,1%	4,4%
II 2014	15,0	2163	8,3%	7,0%	5,7%	11,9%	3,4%
IV 2014	15,0	2163	8,3%	7,0%	5,7%	11,9%	2,6%
II 2015	15,2	2496	7,3%	7,0%	5,1%	10,0%	2,8%
IV 2015	15,0	2496	7,2%	7,0%	4,9%	9,5%	2,8%
II 2016	14,8	2489	7,1%	6,5%	4,8%	9,3%	3,0%
IV 2016	14,9	2489	7,2%	6,5%	4,9%	9,4%	3,3%
II 2017	14,7	2700	6,5%	6,0%	4,3%	7,7%	3,3%
IV 2017	15,0	2700	6,6%	6,0%	4,5%	8,1%	3,4%
II 2018	14,8	3000	6,1%	6,0%	3,9%	6,5%	3,2%

Założenia: Kredyt w euro na 25 lat, raty równe, płatne 4 razy w roku. Amortyzacja 2,5%, standardowa dla nieruchomości komercyjnych. Obliczona stopa kapitalizacji zawiera koszt amortyzacji. Podatek CIT. ROE oznacza zysk netto/zaangażowany kapitał własny.

Źródło: NBP (dane i obliczenia), Colliers International (rynkowa stopa kapitalizacji), MF (stopy zwrotu 10 letnich obligacji)

Tabela 4 Szacunkowa stopa zwrotu na kapitale własnym z inwestycji w mieszkanie 50 mkw. w Warszawie

Data	Czynsz T (zł/mkw.)	Cena T RP (zł/mkw.)	Obliczona stopa kapitalizacji	ROE przy LTV = 0%	ROE przy LTV = 50%	ROE przy LTV = 80%	Średnie rynkowe stopy 10 letnich obligacji skarbowych
IV 2013	43,5	7989	6,4%	3,8%	2,4%	-0,4%	4,4%
II 2014	43,4	8132	6,3%	3,6%	1,6%	-0,7%	3,4%
IV 2014	41,4	8187	5,9%	3,4%	1,5%	-0,5%	2,6%
II 2015	43,8	8108	6,3%	3,7%	2,6%	0,3%	2,8%
IV 2015	45,0	8201	6,4%	3,8%	2,7%	0,3%	2,8%
II 2016	46,4	8155	6,7%	4,0%	3,0%	0,5%	3,0%
IV 2016	48,4	8356	6,8%	4,1%	3,3%	0,7%	3,3%
II 2017	47,9	8621	6,5%	3,9%	2,9%	0,5%	3,3%
IV 2017	49,7	8854	6,6%	3,9%	3,1%	0,6%	3,4%
II 2018	51,2	9120	6,6%	4,0%	3,2%	0,6%	3,2%
IV 2018	52,2	8259	6,8%	4,1%	3,4%	0,8%	3,1%

Założenia: Cena transakcyjna mkw. mieszkania na rynku pierwotnym powiększona o wykończenie (+800 zł/mkw.). Kredyt złotowy na 25 lat, raty równe, płatne 4 razy w roku. Amortyzacja 1,5% (dwa remonty kapitalne w okresie 100 lat). Obłożenie 95%. Obliczona stopa kapitalizacji zawiera koszt amortyzacji. Opodatkowanie ryczałtem 8,5%. ROE oznacza zysk netto/zaangażowany kapitał własny.

Źródło: NBP (dane i obliczenia), MF (stopy zwrotu 10 letnich obligacji)

Tabela 5 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Gdańsku

wyszczególnienie	IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.		II kwartał 2018 r.		III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 371	6 829	8 054	7 255	8 422	7 543	8 293	7 257	8 603	7 915
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,6	100,2	109,3	106,2	104,6	104,0	98,5	96,2	103,7	109,1
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	112,5	105,4	124,6	112,8	124,3	116,0	113,2	106,5	116,7	115,9
liczba mieszkań według przedziałów:	3 503	1 817	3 990	1 566	3 371	1 524	4 337	1 463	4 164	1 351
do 4 000 zł/mkw.	8	7	3	5	5	5	8	7	1	8
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 122	688	1 042	611	884	516	1 377	491	1 061	295
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 285	640	1 373	427	1 096	502	1 285	567	1 065	535
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	780	449	950	405	741	353	636	278	1 037	351
powyżej 10 001 zł/mkw.	308	33	622	118	645	148	1 031	120	1 000	162
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 503	1 817	3 990	1 566	3 371	1 524	4 333	1 463	4 164	1 351
do 40 mkw.	491	500	630	398	468	437	667	340	626	280
od 40,1 do 60 mkw.	1485	889	1675	694	1392	664	1851	646	1828	631
od 60,1 do 80 mkw.	1243	363	1367	392	1212	346	1420	402	1334	367
powyżej 80,1 mkw.	284	65	318	82	299	77	395	75	376	73
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 371	6 829	8 054	7 255	8 422	7 543	8 293	7 257	8 603	7 915
do 40 mkw.	7 524	6 882	9 322	7 939	10 883	8 747	9 483	7 395	9 872	9 506
od 40,1 do 60 mkw.	7 030	6 752	7 738	6 952	8 044	6 815	8 018	7 133	8 310	7 402
od 60,1 do 80 mkw.	7 179	6 742	7 500	7 007	7 570	7 147	7 698	7 126	8 023	7 460
powyżej 80,1 mkw.	9 731	7 977	9 587	7 683	9 779	8 775	9 712	8 397	9 979	8 524
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	7,9%	x	11,0%	x	11,6%	x	14,3%	x	8,7%	x
do 40 mkw.	9,3%	x	17,4%	x	24,4%	x	28,2%	x	3,8%	x
od 40,1 do 60 mkw.	4,1%	x	11,3%	x	18,0%	x	12,4%	x	12,3%	x
od 60,1 do 80 mkw.	6,5%	x	7,0%	x	5,9%	x	8,0%	x	7,5%	x
powyżej 80,1 mkw.	22,0%	x	24,8%	x	11,4%	x	15,7%	x	17,1%	x

Źródło: NBP

Tabela 6 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Gdańsku

wyszczególnienie	IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.		II kwartał 2018 r.		III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 345	6 337	7 712	6 448	8 570	6 563	8 593	7 115	8 856	7 508
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	104,4	104,5	105,0	101,8	111,1	101,8	100,3	108,4	103,1	105,5
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	113,8	113,0	117,5	111,6	123,0	108,8	122,1	117,3	120,6	118,5
liczba mieszkań według przedziałów:	1 182	899	1 043	723	744	857	1 833	1 258	1 769	1 035
do 4 000 zł/mkw.	30	39	27	25	10	39	11	34	4	20
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	378	407	306	293	144	320	320	345	240	253
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	466	337	362	310	256	360	650	561	621	434
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	125	73	141	58	124	94	377	218	431	196
powyżej 10 001 zł/mkw.	183	43	207	37	210	44	475	100	473	132
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 182	899	1 043	723	744	857	1 833	1 258	1 769	1 035
do 40 mkw.	164	203	164	174	101	190	300	316	268	238
od 40,1 do 60 mkw.	460	398	362	321	247	374	668	558	624	463
od 60,1 do 80 mkw.	324	203	299	163	216	178	529	308	558	209
powyżej 80,1 mkw.	234	95	218	65	180	115	336	76	319	125
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 345	6 337	7 712	6 448	8 570	6 563	8 593	7 115	8 856	7 508
do 40 mkw.	8 011	7 037	8 459	7 078	9 143	7 206	9 161	7 653	9 808	7 986
od 40,1 do 60 mkw.	7 469	6 301	7 882	6 447	8 831	6 609	8 900	7 098	9 034	7 506
od 60,1 do 80 mkw.	7 223	5 814	7 234	5 930	7 998	6 120	8 027	6 742	8 242	7 144
powyżej 80,1 mkw.	6 805	6 111	7 523	6 064	8 577	6 035	8 366	6 519	8 784	7 219
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	15,9%	x	19,6%	x	30,6%	x	20,8%	x	18,0%	x
do 40 mkw.	13,8%	x	19,5%	x	26,9%	x	19,7%	x	22,8%	x
od 40,1 do 60 mkw.	18,5%	x	22,3%	x	33,6%	x	25,4%	x	20,4%	x
od 60,1 do 80 mkw.	24,2%	x	22,0%	x	30,7%	x	19,1%	x	15,4%	x
powyżej 80,1 mkw.	11,4%	x	24,1%	x	42,1%	x	28,3%	x	21,7%	x

Źródło: NBP

Tabela 7 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Krakowie

wyszczególnienie	IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.		II kwartał 2018 r.		III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 924	6 755	6 907	6 840	6 901	6 744	7 042	6 915	7 384	7 136
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,9	99,2	99,8	101,3	99,9	98,6	102,0	102,5	104,9	103,2
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	103,2	104,7	104,4	107,3	102,3	102,4	101,6	101,5	101,6	101,5
liczba mieszkań według przedziałów:	5 757	2 292	4 195	1 942	4 192	1 772	3 864	1 629	3 856	1 572
do 4 000 zł/mkw.	6	0	8	2	7	4	1	2	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 483	722	1 162	646	1 020	498	870	356	495	264
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	3 303	1 263	2 322	928	2 494	1 024	2 226	986	2 336	956
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	752	264	536	309	568	216	610	249	870	308
powyżej 10 001 zł/mkw.	213	43	167	57	103	30	157	36	155	44
liczba mieszkań ogółem, w tym:	5 757	2 292	4 195	1 942	4 192	1 772	3 864	1 629	3 856	1 572
do 40 mkw.	991	609	610	493	608	404	561	410	583	418
od 40,1 do 60 mkw.	3266	1235	2312	1052	2293	960	2062	888	2033	780
od 60,1 do 80 mkw.	1157	355	979	321	1018	331	980	252	979	311
powyżej 80,1 mkw.	343	93	294	76	273	77	261	79	261	63
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 924	6 755	6 907	6 840	6 901	6 744	7 042	6 915	7 384	7 136
do 40 mkw.	7527	7284	7592	7424	7487	7017	7559	7218	7943	7618
od 40,1 do 60 mkw.	6695	6502	6681	6571	6735	6596	6919	6765	7339	6887
od 60,1 do 80 mkw.	6928	6529	6902	6755	6904	6773	6936	6850	7168	7084
powyżej 80,1 mkw.	7349	7524	7278	7140	6981	7026	7299	7240	7299	7272
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	2,5%	x	1,0%	x	2,3%	x	1,8%	x	3,5%	x
do 40 mkw.	3,3%	x	2,3%	x	6,7%	x	4,7%	x	4,3%	x
od 40,1 do 60 mkw.	3,0%	x	1,7%	x	2,1%	x	2,3%	x	6,6%	x
od 60,1 do 80 mkw.	6,1%	x	2,2%	x	1,9%	x	1,3%	x	1,2%	x
powyżej 80,1 mkw.	-2,3%	x	1,9%	x	-0,6%	x	0,8%	x	0,4%	x

Źródło: NBP

Tabela 8 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Krakowie

wyszczególnienie	IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.		II kwartał 2018 r.		III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 593	6 276	7 767	6 215	8 006	6 400	8 059	6 621	8 466	6 849
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	105,4	98,9	102,3	99,0	103,1	103,0	100,7	103,5	105,0	103,4
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	109,9	105,5	113,2	103,9	114,5	106,0	111,9	104,3	111,5	109,1
liczba mieszkań według przedziałów:	1 505	402	906	361	1 245	278	1 115	318	722	340
do 4 000 zł/mkw.	1	12	0	2	1	3	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	341	186	160	177	211	123	153	127	79	123
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	700	157	442	142	554	119	501	144	284	158
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	287	36	190	31	285	27	298	36	218	41
powyżej 10 001 zł/mkw.	176	11	114	9	194	6	163	11	141	18
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 505	402	906	361	1 245	278	1 115	318	722	340
do 40 mkw.	305	164	203	116	255	107	232	130	146	137
od 40,1 do 60 mkw.	591	159	365	178	474	108	442	145	280	148
od 60,1 do 80 mkw.	380	69	229	55	309	51	264	35	177	45
powyżej 80,1 mkw.	229	10	109	12	207	12	177	8	119	10
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 593	6 276	7 767	6 215	8 006	6 399	8 059	6 621	8 466	6 849
do 40 mkw.	8 837	6 761	8 881	6 768	9 037	7 148	8 678	7 026	9 366	7 284
od 40,1 do 60 mkw.	7 173	5 905	7 427	6 055	7 623	6 007	7 857	6 400	8 108	6 652
od 60,1 do 80 mkw.	7 229	6 112	7 167	5 668	7 554	5 847	7 814	6 240	8 094	6 321
powyżej 80,1 mkw.	7 626	5 348	8 093	5 745	8 288	5 605	8 120	5 716	8 757	6 157
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	21,0%	x	25,0%	x	25,1%	x	21,7%	x	23,6%	x
do 40 mkw.	30,7%	x	31,2%	x	26,4%	x	23,5%	x	28,6%	x
od 40,1 do 60 mkw.	21,5%	x	22,6%	x	26,9%	x	22,8%	x	21,9%	x
od 60,1 do 80 mkw.	18,3%	x	26,4%	x	29,2%	x	25,2%	x	28,1%	x
powyżej 80,1 mkw.	42,6%	x	40,9%	x	47,9%	x	42,0%	x	42,2%	x

Źródło: NBP

Tabela 9 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Łodzi

wyszczególnienie	IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.		II kwartał 2018 r.		III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 332	5 148	5 524	5 211	5 475	5 206	5 528	5 355	5 664	5 512
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	103,6	104,8	103,6	101,2	99,1	99,9	101,0	102,9	102,5	102,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	104,3	106,1	111,8	108,7	105,7	105,4	107,4	109,0	106,2	107,1
liczba mieszkań według przedziałów:	2 015	435	1 574	328	1 457	475	1 902	483	1 662	397
do 4 000 zł/mkw.	0	3	2	1	2	1	2	4	1	1
od 4 001 do 4 500 zł/mkw.	67	31	65	31	67	27	18	6	7	5
od 4 501 do 5 000 zł/mkw.	477	162	268	122	275	195	225	111	97	67
od 5 001 do 5 500 zł/mkw.	862	135	626	69	595	130	953	208	614	151
od 5 501 do 6 000 zł/mkw.	339	62	291	73	211	54	322	100	551	85
powyżej 6 001 zł/mkw.	270	42	322	32	307	68	382	54	392	88
liczba mieszkań ogółem, w tym:	2 015	435	1 574	328	1 457	475	1 903	482	1 662	397
do 40 mkw.	228	126	166	54	129	79	268	89	200	79
od 40,1 do 60 mkw.	904	211	742	166	692	213	928	263	836	182
od 60,1 do 80 mkw.	699	78	527	88	500	145	575	109	525	104
powyżej 80,1 mkw.	184	20	139	20	136	38	132	21	101	32
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	5 332	5 148	5 524	5 211	5 475	5 206	5 527	5 356	5 664	5 512
do 40 mkw.	5 602	5 250	6 024	5 566	6 071	5 783	5 848	5 462	6 033	5 794
od 40,1 do 60 mkw.	5 354	5 152	5 546	5 126	5 539	5 234	5 492	5 343	5 628	5 551
od 60,1 do 80 mkw.	5 232	5 006	5 344	5 121	5 253	4 918	5 433	5 303	5 588	5 300
powyżej 80,1 mkw.	5 266	5 011	5 489	5 354	5 402	4 950	5 524	5 350	5 628	5 284
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	3,6%	x	6,0%	x	5,2%	x	3,2%	x	2,8%	x
do 40 mkw.	6,7%	x	8,2%	x	5,0%	x	7,1%	x	4,1%	x
od 40,1 do 60 mkw.	3,9%	x	8,2%	x	5,8%	x	2,8%	x	1,4%	x
od 60,1 do 80 mkw.	4,5%	x	4,4%	x	6,8%	x	2,4%	x	5,4%	x
powyżej 80,1 mkw.	5,1%	x	2,5%	x	9,1%	x	3,2%	x	6,5%	x

Źródło: NBP

Tabela 10 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Łodzi

wyszczególnienie	IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.		II kwartał 2018 r.		III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	4 314	3 784	4 432	4 022	4 642	3 959	4 711	4 256	4 811	4 465
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,7	100,6	102,7	106,3	104,7	98,4	101,5	107,5	102,1	104,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	105,3	110,7	106,8	114,6	110,4	110,3	111,1	113,1	111,5	118,0
liczba mieszkań według przedziałów:	629	144	631	115	598	112	892	123	422	76
do 3 000 zł/mkw.	44	19	27	13	19	11	32	9	9	1
od 3 001 do 3 500 zł/mkw.	79	28	71	16	50	17	75	11	27	7
od 3 501 do 4 000 zł/mkw.	152	47	133	35	95	35	109	32	46	14
od 4 001 do 4 500 zł/mkw.	142	31	149	18	127	26	180	28	81	15
od 4 500 do 5 000 zł/mkw.	94	6	112	19	125	16	199	19	113	27
powyżej 5 001 zł/mkw.	118	13	139	14	182	7	297	24	146	12
liczba mieszkań ogółem, w tym:	629	144	631	115	598	112	892	123	422	76
do 40 mkw.	91	48	62	32	66	30	114	33	51	22
od 40,1 do 60 mkw.	223	59	243	52	214	51	318	60	161	39
od 60,1 do 80 mkw.	140	23	154	20	153	18	203	21	76	11
powyżej 80,1 mkw.	175	14	172	11	165	13	257	9	134	4
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	4 314	3 784	4 432	4 022	4 642	3 959	4 711	4 256	4 811	4 465
do 40 mkw.	3 988	4 087	4 208	4 114	4 821	4 307	4 820	4 541	5 002	4 791
od 40,1 do 60 mkw.	4 434	3 688	4 576	4 157	4 775	3 896	4 777	4 287	4 923	4 398
od 60,1 do 80 mkw.	4 347	3 596	4 508	3 908	4 618	3 959	4 837	3 957	4 962	4 518
powyżej 80,1 mkw.	4 305	3 458	4 243	3 320	4 420	3 406	4 480	3 700	4 516	3 193
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	14,0%	x	10,2%	x	17,3%	x	10,7%	x	7,7%	x
do 40 mkw.	-2,4%	x	2,3%	x	11,9%	x	6,1%	x	4,4%	x
od 40,1 do 60 mkw.	20,3%	x	10,1%	x	22,6%	x	11,4%	x	12,0%	x
od 60,1 do 80 mkw.	20,9%	x	15,4%	x	16,6%	x	22,2%	x	9,8%	x
powyżej 80,1 mkw.	24,5%	x	27,8%	x	29,8%	x	21,1%	x	41,5%	x

Źródło: NBP

Tabela 11 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Poznaniu

wyszczególnienie	IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.		II kwartał 2018 r.		III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 551	6 382	6 678	6 427	6 865	6 699	6 959	6 855	7 114	6 969
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,1	100,1	101,9	100,7	102,8	104,2	101,4	102,3	102,2	101,7
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	102,3	101,2	103,9	102,6	106,7	107,0	107,4	107,5	108,6	109,2
liczba mieszkań według przedziałów:	3 632	1 277	4 081	1 043	4 351	1 083	4 927	1 009	5 595	1 226
do 4 000 zł/mkw.	9	3	8	3	6	5	6	5	2	4
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 075	510	1 136	427	1 072	304	1 130	233	1 006	241
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 259	703	2 541	529	2 738	646	3 019	640	3 623	814
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	257	42	360	67	417	84	654	101	876	135
powyżej 10 001 zł/mkw.	32	19	36	17	118	44	118	30	88	32
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 632	1 277	4 081	1 043	4 351	1 083	4 927	1 009	5 595	1 226
do 40 mkw.	517	314	585	199	775	208	835	240	983	347
od 40,1 do 60 mkw.	2103	731	2424	588	2477	600	2669	552	3025	646
od 60,1 do 80 mkw.	779	182	824	193	850	186	1076	167	1223	169
powyżej 80,1 mkw.	233	50	248	63	249	89	347	50	364	64
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 551	6 382	6 678	6 427	6 865	6 699	6 959	6 855	7 114	6 969
do 40 mkw.	6 725	6 560	6 918	6 730	6 827	7 178	7 072	7 153	7 284	7 292
od 40,1 do 60 mkw.	6 506	6 321	6 607	6 335	6 840	6 551	6 926	6 757	7 117	6 863
od 60,1 do 80 mkw.	6 485	6 386	6 658	6 282	6 933	6 708	6 877	6 607	6 927	6 731
powyżej 80,1 mkw.	6 783	6 149	6 864	6 768	7 003	6 554	7 190	7 341	7 259	6 908
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	2,6%	x	3,9%	x	2,5%	x	1,5%	x	2,1%	x
do 40 mkw.	2,5%	x	2,8%	x	-4,9%	x	-1,1%	x	-0,1%	x
od 40,1 do 60 mkw.	2,9%	x	4,3%	x	4,4%	x	2,5%	x	3,7%	x
od 60,1 do 80 mkw.	1,6%	x	6,0%	x	3,4%	x	4,1%	x	2,9%	x
powyżej 80,1 mkw.	10,3%	x	1,4%	x	6,8%	x	-2,1%	x	5,1%	x

Źródło: NBP

Tabela 12 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Poznaniu

wyszczególnienie	IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.		II kwartał 2018 r.		III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 349	5 550	6 525	5 622	6 652	5 752	6 763	5 795	6 928	5 937
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	104,9	102,1	102,8	101,3	101,9	102,3	101,7	100,7	102,4	102,5
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	103,7	105,1	109,6	109,1	109,4	105,2	111,7	106,7	109,1	107,0
liczba mieszkań według przedziałów:	448	806	374	967	316	820	249	548	211	406
do 4 000 zł/mkw.	18	72	11	67	9	35	8	17	7	2
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	203	461	148	591	121	484	87	322	63	237
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	160	253	159	274	131	266	110	188	97	156
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	54	17	45	29	42	28	27	18	27	8
powyżej 10 001 zł/mkw.	13	3	11	6	13	7	17	3	17	3
liczba mieszkań ogółem, w tym:	448	806	374	967	316	820	249	548	211	406
do 40 mkw.	51	254	52	278	40	245	33	185	20	128
od 40,1 do 60 mkw.	169	355	141	426	116	367	88	241	71	185
od 60,1 do 80 mkw.	108	145	93	197	92	146	67	101	59	79
powyżej 80,1 mkw.	120	52	88	66	68	62	61	21	61	14
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6349	5550	6525	5622	6652	5752	6763	5795	6928	5937
do 40 mkw.	6895	6023	7165	5988	7475	6257	7754	6358	8297	6475
od 40,1 do 60 mkw.	6527	5516	6823	5667	6734	5704	6654	5713	6966	5872
od 60,1 do 80 mkw.	6096	5068	6279	5233	6481	5283	6843	5086	6962	5235
powyżej 80,1 mkw.	6095	4808	5927	4949	6257	5150	6295	5179	6403	5849
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	14,4%	x	16,1%	x	15,6%	x	16,7%	x	16,7%	x
do 40 mkw.	14,5%	x	19,7%	x	19,5%	x	22,0%	x	28,1%	x
od 40,1 do 60 mkw.	18,3%	x	20,4%	x	18,1%	x	16,5%	x	18,6%	x
od 60,1 do 80 mkw.	20,3%	x	20,0%	x	22,7%	x	34,5%	x	33,0%	x
powyżej 80,1 mkw.	26,8%	x	19,8%	x	21,5%	x	21,6%	x	9,5%	x

Źródło: NBP

Tabela 13 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Warszawie

wyszczególnienie	IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.		II kwartał 2018 r.		III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	8 020	7 751	8 200	7 965	8 608	8 186	8 880	8 560	9 015	8 573
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	103,0	99,1	102,2	102,8	105,0	102,8	103,2	104,6	101,5	100,1
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	105,0	100,8	106,4	105,3	111,2	106,6	114,0	109,5	112,4	110,6
liczba mieszkań według przedziałów:	13 587	5 455	11 797	4 857	13 110	4 415	13 925	3 937	13 424	4 257
do 4 000 zł/mkw.	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	958	393	692	259	602	208	534	96	320	152
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	7 583	3 008	6 195	2 600	5 649	2 115	5 076	1 649	4 977	1 669
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	3 745	1 731	3 650	1 599	4 697	1 681	5 334	1 553	5 288	1 748
powyżej 10 001 zł/mkw.	1 301	321	1 260	399	2 162	411	2 981	639	2 839	688
liczba mieszkań ogółem, w tym:	13 587	5 455	11 797	4 857	13 110	4 415	13 925	3 937	13 424	4 257
do 40 mkw.	1 713	1 288	1 358	976	1 575	862	1 812	831	1 529	859
od 40,1 do 60 mkw.	5 978	2 582	5 065	2 381	5 585	2 125	5 860	1 852	5 861	2 006
od 60,1 do 80 mkw.	4 220	1 148	3 946	1 099	4 368	1 068	4 548	923	4 384	1 049
powyżej 80,1 mkw.	1 676	437	1 428	401	1 582	360	1 705	331	1 650	343
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 020	7 751	8 200	7 965	8 608	8 186	8 880	8 560	9 015	8 573
do 40 mkw.	9 290	7 894	9 599	8 366	10 019	8 587	10 357	9 214	10 605	9 160
od 40,1 do 60 mkw.	7 651	7 648	7 906	7 747	8 363	7 983	8 604	8 360	8 751	8 390
od 60,1 do 80 mkw.	7 820	7 584	7 937	7 860	8 197	8 073	8 461	8 133	8 517	8 318
powyżej 80,1 mkw.	8 540	8 374	8 637	8 570	9 204	8 763	9 378	9 228	9 800	8 947
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	3,5%	x	2,9%	x	5,2%	x	3,7%	x	5,2%	x
do 40 mkw.	17,7%	x	14,7%	x	16,7%	x	12,4%	x	15,8%	x
od 40,1 do 60 mkw.	0,0%	x	2,1%	x	4,8%	x	2,9%	x	4,3%	x
od 60,1 do 80 mkw.	3,1%	x	1,0%	x	1,5%	x	4,0%	x	2,4%	x
powyżej 80,1 mkw.	2,0%	x	0,8%	x	5,0%	x	1,6%	x	9,5%	x

Źródło: NBP

Tabela 14 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Warszawie

wyszczególnienie	IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.		II kwartał 2018 r.		III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.	
	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje
średnia cena (zł/mkw.)	9 235	8 054	9 346	8 057	9 347	8 320	9 612	8 243	10 276	8 259
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,5	100,4	101,2	100,0	100,0	103,3	102,8	99,1	106,9	100,2
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	106,0	106,6	106,0	108,5	105,2	106,4	106,7	102,8	111,3	102,5
liczba mieszkań według przedziałów:	3 499	3 222	3 312	2 785	3 338	3 183	2 996	1 637	2 756	1 227
do 4 000 zł/mkw.	0	4	0	1	0	2	0	1	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	229	411	190	375	146	309	144	141	69	97
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 073	1 368	1 019	1 177	1 033	1 302	799	692	595	534
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	1 183	973	1 118	815	1 136	1 025	1 020	544	858	410
powyżej 10 001 zł/mkw.	1 014	466	985	417	1 023	545	1 033	259	1 234	186
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 499	3 222	3 312	2 785	3 338	3 183	2 996	1 637	2 756	1 227
do 40 mkw.	565	1 047	449	982	474	973	363	518	403	376
od 40,1 do 60 mkw.	1 253	1 398	1 187	1 176	1 268	1 394	1 050	705	929	553
od 60,1 do 80 mkw.	808	505	801	428	821	527	740	284	660	224
powyżej 80,1 mkw.	873	272	875	199	775	289	843	130	764	74
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	9 235	8 054	9 346	8 057	9 347	8 320	9 612	8 243	10 276	8 259
do 40 mkw.	9 818	8 445	9 923	8 611	10 139	8 917	10 435	8 906	11 447	9 071
od 40,1 do 60 mkw.	8 901	7 769	9 098	7 725	9 111	8 017	9 437	7 895	10 077	7 985
od 60,1 do 80 mkw.	8 692	7 658	8 930	7 444	8 780	7 682	9 072	7 719	9 672	7 422
powyżej 80,1 mkw.	9 841	8 748	9 768	8 603	9 849	8 931	9 950	8 630	10 422	8 715
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	14,7%	x	16,0%	x	12,3%	x	16,6%	x	24,4%	x
do 40 mkw.	16,3%	x	15,2%	x	13,7%	x	17,2%	x	26,2%	x
od 40,1 do 60 mkw.	14,6%	x	17,8%	x	13,6%	x	19,5%	x	26,2%	x
od 60,1 do 80 mkw.	13,5%	x	20,0%	x	14,3%	x	17,5%	x	30,3%	x
powyżej 80,1 mkw.	12,5%	x	13,5%	x	10,3%	x	15,3%	x	19,6%	x

Źródło: NBP

Tabela 15 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP we Wrocławiu

wyszczególnienie	IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.		II kwartał 2018 r.		III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 526	6 389	6 745	6 508	7 020	6 651	7 145	6 750	7 230	6 905
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,1	99,3	103,4	101,9	104,1	102,2	101,8	101,5	101,2	102,3
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	101,3	103,7	104,4	106,1	108,7	105,3	111,8	104,9	110,8	108,1
liczba mieszkań według przedziałów:	5 853	2 156	5 538	1 633	5 777	1 676	5 510	1 614	5 662	1 272
do 4 000 zł/mkw.	7	2	1	1	7	1	7	7	7	7
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	2 451	875	2 125	583	1 955	653	1 568	498	1 384	342
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 719	1 077	2 482	901	2 469	787	2 503	874	2 775	716
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	509	179	731	131	1 018	172	1 124	212	1 112	172
powyżej 10 001 zł/mkw.	167	23	200	17	328	63	315	23	391	42
liczba mieszkań ogółem, w tym:	5 853	2 156	5 538	1 633	5 777	1 676	5 510	1 614	5 662	1 272
do 40 mkw.	752	374	752	289	949	292	921	302	906	217
od 40,1 do 60 mkw.	2900	1171	2752	824	2739	821	2621	828	2636	657
od 60,1 do 80 mkw.	1805	511	1694	442	1753	474	1643	400	1700	325
powyżej 80,1 mkw.	396	100	340	78	336	89	325	84	420	73
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 526	6 389	6 745	6 508	7 020	6 651	7 145	6 750	7 230	6 905
do 40 mkw.	7010	6986	7469	6945	8279	7152	8397	7419	8416	7547
od 40,1 do 60 mkw.	6508	6369	6713	6420	6861	6573	7008	6579	7125	6781
od 60,1 do 80 mkw.	6335	5969	6469	6377	6566	6474	6613	6626	6729	6659
powyżej 80,1 mkw.	6614	6547	6774	6564	7136	6674	7396	6626	7359	7207
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	2,1%	x	3,6%	x	5,5%	x	5,9%	x	4,7%	x
do 40 mkw.	0,3%	x	7,5%	x	15,7%	x	13,2%	x	11,5%	x
od 40,1 do 60 mkw.	2,2%	x	4,6%	x	4,4%	x	6,5%	x	5,1%	x
od 60,1 do 80 mkw.	6,1%	x	1,4%	x	1,4%	x	-0,2%	x	1,1%	x
powyżej 80,1 mkw.	1,0%	x	3,2%	x	6,9%	x	11,6%	x	2,1%	x

Źródło: NBP

Tabela 16 Średnie ceny mieszkań na RW we Wrocławiu

wyszczególnienie	IV kwartał 2017 r.		I kwartał 2018 r.		II kwartał 2018 r.		III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 365	5 906	6 423	5 841	6 485	6 077	6 491	6 159	6 571	6 191
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,2	102,5	100,9	98,9	101,0	104,0	100,1	101,3	101,2	100,5
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	103,3	107,8	102,7	108,4	103,5	111,6	103,1	106,9	103,2	104,8
liczba mieszkań według przedziałów:	1 512	294	1 406	289	1 544	272	1 554	248	1 290	242
do 4 000 zł/mkw.	25	13	20	12	18	7	19	4	18	8
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	715	148	648	159	686	141	676	113	539	109
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	609	115	580	105	649	103	667	113	558	100
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	108	17	99	12	125	19	131	14	118	22
powyżej 10 001 zł/mkw.	55	1	59	1	66	2	61	4	57	3
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 512	294	1 406	289	1 544	272	1 554	248	1 290	242
do 40 mkw.	227	65	206	48	231	41	233	37	213	50
od 40,1 do 60 mkw.	599	128	561	123	592	122	606	111	505	107
od 60,1 do 80 mkw.	441	73	418	80	477	83	482	78	384	58
powyżej 80,1 mkw.	245	28	221	38	244	26	233	22	188	27
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 365	5 906	6 423	5 841	6 485	6 077	6 491	6 159	6 571	6 191
do 40 mkw.	7 175	6 819	7 236	6 607	7 330	7 079	7 338	7 023	7 344	6 782
od 40,1 do 60 mkw.	6 396	5 888	6 464	5 985	6 498	6 248	6 502	6 325	6 574	6 364
od 60,1 do 80 mkw.	6 113	5 385	6 143	5 366	6 220	5 611	6 256	5 638	6 313	5 811
powyżej 80,1 mkw.	5 994	5 226	6 090	5 410	6 170	5 184	6 101	5 724	6 215	5 229
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	7,8%	x	10,0%	x	6,7%	x	5,4%	x	6,1%	x
do 40 mkw.	5,2%	x	9,5%	x	3,5%	x	4,5%	x	8,3%	x
od 40,1 do 60 mkw.	8,6%	x	8,0%	x	4,0%	x	2,8%	x	3,3%	x
od 60,1 do 80 mkw.	13,5%	x	14,5%	x	10,9%	x	11,0%	x	8,6%	x
powyżej 80,1 mkw.	14,7%	x	12,6%	x	19,0%	x	6,6%	x	18,9%	x

Źródło: NBP

www.nbp.pl