

Marzec 2017

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

Jacek Łaszek
Hanna Augustyniak
Krzysztof Olszewski
Joanna Waszczuk
Marta Widłak

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

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

- Na rynku nieruchomości mieszkaniowych utrzymuje się faza bardzo wysokiej aktywności. Przejawia się ona wysokim poziomem popytu na nowe nieruchomości i odpowiadającą mu wysoką podażą na największych rynkach. **Aktywność ta nie generowała dotąd nadmiernych napięć w sektorze nieruchomości ani w sektorze finansowym.** Nie obserwowano niepokojących wzrostów cen, a finansowanie transakcji nadal odbywało się ze znacznym udziałem środków własnych ludności.
- **Średnie ceny ofertowe i transakcyjne mkw. mieszkań na niektórych rynkach pierwotnych (RP) szczęście miast (6M) nieco wzrosły, natomiast w Warszawie i dziesięciu miastach (10M) były stabilne.** W Gdańsku i Gdyni na RP zanotowany wzrost średnich cen transakcyjnych mkw. związany był z dużym popytem oraz niedostateczną podażą. Zjawisko wyższych średnich cen transakcyjnych mkw. mieszkań względem cen ofertowych na RP w Warszawie wynika z oferowania dużej liczby tańszych mieszkań w słabszej lokalizacji oraz sprzedaży większej liczby droższych mieszkań w lepszej lokalizacji, a nie z mocniejszej pozycji rynkowej deweloperów. **Średnie ceny transakcyjne mkw. mieszkań na rynkach wtórnych (RW) w Warszawie i 6M również były stabilne w omawianym okresie.** Ceny wyznaczone przy udziale indeksu hedonicznego² także były stabilne. We wszystkich analizowanych grupach miast (Warszawa, 6M, 10M) ceny na rynku pierwotnym były wyższe niż na rynku wtórnym. Średnie stawki najmu mkw. mieszkań (ofertowe i transakcyjne) w 7M, ważone udziałem zasobu, przeciętnie ustabilizowały się w omawianym kwartale. Wzrost stawek najmu w Warszawie wynikał z rosnącego udziału lokali z zasobu wybudowanego po 2002 r., których koszt najmu w przeliczeniu na mkw. był najwyższy.
- **Średni wskaźnik dostępności mieszkań w dużych miastach zmniejszył się nieznacznie** i wyniósł 0,84 mkw. za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw, tj. był wyższy o 0,35 mkw. względem minimum z III kwartału 2007 r. Spadki wskaźnika dostępności mieszkania obserwowane w Gdyni i Łodzi w 2016 r. wynikały z szybszego wzrostu cen transakcyjnych mkw. na RP względem wzrostu dochodów. Wskaźnik szacowanej maksymalnej dostępności kredytu mieszkaniowego dla przeciętnych gospodarstw³ domowych w Warszawie i 6M pozostał niemal stabilny.

1 Analiza przeprowadzona w niniejszej edycji *Informacji* opiera się na danych dostępnych do IV kw. 2016 r. Z powodu opóźnień w dostępie do danych niektóre wykresy zawierają informację do III kw. 2016 r. włącznie. Szeregi danych ze średnimi poziomami cen mkw. mieszkań, czynszów komercyjnych lub cen transakcyjnych mkw. powierzchni handlowej odzwierciedlają dostępny na dany moment zasób informacji i mogą podlegać rewizji wraz z napływającymi nowymi danymi. Szeregi te są stale uzupełniane, by odzwierciedlać pełen, dostępny na dany moment zestaw informacji. Wpływ na zmiany danych historycznych mają też rewizje danych, oczyszczające dane z błędów. Takie podejście jest stosowane przez inne banki centralne oraz urzędy statystyczne.

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

3 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=25 lat, minimalne wynagrodzenie jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych). Szacunek nie uwzględnia zmian polityki kredytowej banków, w tym kryteriów udzielania i warunków kredytu.

- **Inwestycja mieszkaniowa** (bez liczenia kosztów transakcyjnych) **nadal jest krótkookresowo opłacalna**. Przy założeniu średniej wysokości czynszu możliwego do uzyskania, rentowność inwestycji mieszkaniowej jest wyższa niż oprocentowanie lokaty bankowej i rentowność 10-letnich obligacji skarbowych oraz zbliżona do uzyskiwanej na rynku nieruchomości komercyjnych. Relacja kosztów obsługi kredytu mieszkaniowego do czynszu najmu nadal umożliwia finansowanie kosztów kredytu przychodami z najmu.
- **Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych⁴ w złotych** (bez umów renegotjowanych) **nadal była wysoka**. W omawianym kwartale było to 9,9 mld zł⁵, tj. odnotowano jej wzrost o 3,1% wobec wielkości z poprzedniego kwartału oraz zmniejszenie o 11,6% względem IV kwartału 2015 r. Wypłacono istotnie mniej kredytów w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”, ze względu na wyczerpanie się puli środków przeznaczonych na dopłaty (środki z 2016 i 2017 r.). Maleją też środki na dopłaty do kredytów w 2018 r. Wyniki ankiety skierowanej do przewodniczących komitetów kredytowych w I kwartale 2017 r.⁶ wskazują na złagodzenie kryteriów przyznawania kredytów mieszkaniowych przez pojedyncze banki a także obniżenie pozaodsetkowych kosztów kredytu. Banki odczuły w IV kwartale 2016 r. wzrost popytu na kredyt mieszkaniowy i uzasadniały go głównie wejściem w życie od początku 2017 r. nowych zapisów Rekomendacji S podnoszących wysokość minimalnego wkładu własnego kredytobiorcy do 20%. W konsekwencji kredytobiorcy niespełniający tych wymogów przyspieszyli decyzje o zakupie mieszkania, aby łatwiej otrzymać kredyt mieszkaniowy. Banki deklarują zaostrzenie polityki kredytowej w I kwartale 2017 r. oraz oczekują w tym czasie istotnego wzrostu popytu. Jakość mieszkaniowych kredytów złotych nadal jest wysoka, a udział kredytów zagrożonych utrzymywał się na koniec IV kwartału 2016 r. na poziomie ok. 2,6%.
- **Od 2012 r. systematycznie maleje udział kredytów walutowych kredytów mieszkaniowych⁷ w kredytach mieszkaniowych w bankach, co jest zjawiskiem korzystnym z punktu widzenia stabilności finansowej i makroekonomicznej**. Zmniejszanie się udziału mieszkaniowych kredytów walutowych jest wynikiem zaprzestania udzielania tych kredytów osobom nie otrzymującym stałych dochodów w tej walucie oraz regularnej amortyzacji, wcześniejszych spłat i refinansowania kredytów denominowanych kredytami złotowymi. Jakość mieszkaniowych kredytów walutowych jest nadal wysoka - udział kredytów zagrożonych utrzymuje się na koniec IV kwartału 2016 r. na poziomie ok. 3,3%.

4 Kredyt mieszkaniowy stanowi często uzupełnienie finansowania nieruchomości. Na rynku mieszkaniowym w miastach część finansowania pochodzi ze sprzedaży innej nieruchomości, natomiast na pozostałych rynkach domy budowane są metodą gospodarczą, nierzadko na własnym terenie.

⁵por.: http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/statystyka/pieniezna_i_bankowa/oprocentowanie_n.html, zakładka „4 OPN2PLN”.

⁶ Zgodnie z wnioskami z ankiety skierowanej do przewodniczących komitetów kredytowych „Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych I kwartał 2017 r.” pojedyncze banki złagodziły kryteria przyznawania kredytów mieszkaniowych oraz obniżyły pozaodsetkowe koszty kredytów. Przyczyniła się do tego prognoza sytuacji na rynku mieszkaniowym, poprawa jakości ich portfeli kredytów mieszkaniowych, bieżąca i przewidywana sytuacja kapitałowa banku oraz zmiana presji konkurencyjnej. Na wzrost popytu wpływ miało zbliżające się wejście w życie nowych zapisów Rekomendacji S dotyczących podniesienia wysokości wkładu własnego kredytobiorcy, prognozy odnośnie sytuacji na rynku mieszkaniowym oraz poprawa sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych.

⁷ Udział złotych kredytów mieszkaniowych w kredytach mieszkaniowych ogółem w bankach na koniec 2016 r. wyniósł 60% i był dwukrotnie wyższy od minimum (29%) odnotowanego w I kwartale 2009 r.

- **Kolejny kwartał utrzymywała się wysoka szacowana rentowność mieszkaniowych projektów inwestycyjnych**, co związane jest z korzystną dla deweloperów relacją cen mieszkań do niskich od kilku lat kosztów materiałów i robót budowlanych, zakumulowanymi zasobami gruntów pod budowę nowych projektów mieszkaniowych oraz wysokim popytem. Dane finansowe firm deweloperskich wskazują z reguły na niską rentowność ich działalności, czego jednak nie potwierdza analiza prowadzona na przeciętnym projekcie inwestycyjnym, która wskazuje bardzo dobry poziom szacowanej rentowności projektów deweloperskich w budownictwie mieszkaniowym. Wyniki szacunków potwierdza duża liczba rozpoczynanych i wprowadzanych na rynek kolejnych nowych projektów inwestycyjnych. **W 2016 r. zmniejszyła się liczba upadłości przedsiębiorstw w branży budowlanej⁸**, natomiast wzrosła nieco w działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości. Według ekspertów brak dużych projektów infrastrukturalnych paradoksalnie zmniejsza ryzyko finansowe, na które wystawiane są firmy budowlane. To właśnie tego typu projekty – ich opóźniona realizacja i płatności, były często powodem problemów firm budowlanych, zwłaszcza podwykonawców.
- **Zapas niesprzedanych mieszkań na 6 największych rynkach⁹ w Polsce zwiększył się w omawianym kwartale o ok. 1,4 tys. mieszkań i wyniósł 52,7 tys.** Przyrost ten był wynikiem decyzji produkcyjnych podjętych przed kilkoma kwartałami. **Jednocześnie zmniejszyła się liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto¹⁰**. Wzrost podaży przewyższał wysoki popyt. Wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym¹¹ w 6M zmniejszył się nieznacznie w omawianym okresie. Oznacza to, że deweloperzy w swoich decyzjach inwestycyjnych kierują się rzeczywistym popytem na rynku i racjonalnie reagują na zwiększanie się nadwyżki niesprzedanych mieszkań. Dobrze dopasowują strukturę wielkości mieszkań do popytu, w odróżnieniu od sytuacji na rynku wtórnym, gdzie podaż wynika ze struktury zasobu mieszkaniowego. W segmencie nieruchomości popularnych cena jest nadal podstawowym kryterium wyboru mieszkania, zatem największym popytem cieszą się lokale kompaktowe, tj. dwupokojowe o niewielkim metrażu. Istnieje także stały popyt na mieszkania większe, tj. powyżej 60 mkw.

8 W 2016 r. wprowadzono nowe prawo restrukturyzacyjne, w którym głównym celem postępowania restrukturyzacyjnego, oprócz zaspokojenia wierzycieli, jest uniknięcie ogłoszenia upadłości dłużnika przez umożliwienie mu restrukturyzacji w drodze zawarcia układu z wierzycielami, a w przypadku postępowania sanacyjnego - również przez przeprowadzenie działań sanacyjnych, przy zabezpieczeniu słusznych praw wierzycieli. W obecnym prawie, postępowaniu restrukturyzacyjnym podlegają zarówno firmy niewypłacane, jak i zagrożone niewypłacalnością. Nowe statystyki pokazują nie tylko liczbę bankrutów, ale także firm zagrożonych bankrutem. Wcześniej obowiązujące prawo umożliwiało ogłoszenie upadłości układowej tylko wobec firmy faktycznie niewypłacalnej. Zgodnie z opinią ekspertów Coface branża budowlana przeżywała w 2016 r. okres pewnego zastoju, spowodowanego przede wszystkim ograniczeniem inwestycji infrastrukturalnych. Ma to jednak również pozytywne skutki przejawiające się ograniczeniem liczby upadłości i restrukturyzacji do poziomu najniższego od 2010 r. Dość dobrze rozwija się budownictwo mieszkaniowe i komercyjne.

9 Zgodnie z raportem REAS Rynek mieszkaniowy w Polsce IV kwartał 2016 r.

10 Według danych GUS w IV kwartale 2016 r. w Polsce rozpoczęto budowę 40,8 tys. mieszkań, tj. więcej o ok. 0,5 tys. względem IV kwartału 2015 r. oraz mniej o ok. 5,9 tys. względem poprzedniego kwartału.

11 Wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym, obliczany przez REAS, to relacja liczby mieszkań będących w ofercie na koniec kwartału w do średniej sprzedaży z ostatniego roku.

- **W IV kwartale 2016 r. wzrosła liczba pozwoleń na budowę nowych mieszkań, zwłaszcza w istniejących projektach.** Wysokie szacowane marże zysku deweloperskiego, jak i stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych oraz wysoki popyt przyczyniały się do zwiększenia liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań¹² oraz liczby mieszkań oddanych do użytkowania¹³.
- **W ramach stopniowo wygaszanego programu MDM** do 31 grudnia 2016 r. spośród 76 160 wniosków złożonych od 2014 r. zaaprobowano 58 028 (tj. ok. 76%), z dofinansowaniem w łącznej kwocie ok. 1,43 mld zł. Dotychczasowe wysokie wypłaty środków należy wiązać zarówno z nowelizacją ustawy w 2015 r., rozszerzającą program o mieszkania z rynku wtórnego, jak też brakiem przedłużenia działania programu po 2018 r. W dniu 1 lutego 2017 r. BGK wstrzymał przyjmowanie wniosków o dofinansowanie nabycia mieszkań w 2017 r.¹⁴. W styczniu 2018 r. bank uruchomił przyjmowanie ostatnich wniosków na dopłaty MDM. W IV kwartale 2016 r. obserwowano liczne, niewielkie zmiany limitów maksymalnych cen mkw. mieszkań dopuszczonych do programu MDM, natomiast w I kwartale 2017 r. wśród miast stolic województw limit ten nieznacznie wzrósł wyłącznie w Gdańsku.
- **Obserwowane stopniowe wygasanie dofinansowania do oprocentowania kredytów udzielonych w ramach programu RNS** dotychczas nie stanowiło istotnego problemu dla obsługi tych kredytów dzięki historycznie niskim stopom procentowym oraz dobrej sytuacji na rynku pracy i wzrostom wynagrodzeń¹⁵.
- W ramach uchwalonego przez rząd we wrześniu 2016 r. **Narodowego Programu Mieszkaniowego**¹⁶, kompleksowo ujmującego zagadnienia składające się na politykę mieszkaniową państwa w horyzoncie średniookresowym, odnotowano kilka związanych z nim inicjatyw. W IV kwartale 2016 r. przy BGK Nieruchomości powołano **Narodowy Fundusz Mieszkaniowy**¹⁷, do którego

12 Według danych GUS w IV kwartale 2016 r. wydano 57,2 tys. pozwoleń na budowę mieszkań, tj. więcej o ok. 6,5 tys. względem IV kwartału 2015 r. oraz więcej o ok. 1,0 tys. względem poprzedniego kwartału.

13 Według danych GUS w IV kwartale 2016 r. oddano do użytkowania 50,4 tys. mieszkań, tj. więcej o ok. 4,2 tys. względem IV kwartału 2015 r. oraz więcej o ok. 11,7 tys. względem poprzedniego kwartału.

14 W styczniu 2017 r. Kwota w tys. złotych i poziom wykorzystanego limitu środków wynikających z wpisów do ewidencji nabywców mieszkań oraz dodatkowego finansowego wsparcia Fundusz dopłat dofinansowujący wkład własny w związku z nabyciem pierwszego mieszkania (Program MDM) wobec osiągnięcia równowartości 95 % kwoty zaplanowanej na wypłaty w ustawie budżetowej na rok 2017, w dniu 1.02.2017 r. wstrzymał przyjmowanie wniosków. Limit środków na ostatni rok programu (2018 r.) wynosi 762 mln zł, a odsetek ich wykorzystania wynikający z wpisów do ewidencji nabywców mieszkań na koniec stycznia 2017 r. wyniósł 23,2%.

15 Zgodnie z informacją BGK w ramach programu RNS w latach 2007-2012 zakupiono 191.989 mieszkań z wykorzystaniem kredytów w wysokości 34,93 mld zł, z dopłatami z budżetu w kwocie 3,55 mld zł.

16 27 września 2016 r. Rada Ministrów zaakceptowała uchwałę nr 115/2016 w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego. Głównym celem NPM jest zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o średnich i niskich dochodach oraz poprawa stanu technicznego zasobów mieszkaniowych wraz ze zwiększeniem ich efektywności energetycznej. Szerszy opis założeń NMP w *Informacji o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w III kwartale 2016 r.* (NBP, grudzień 2016 r.).

17 Projekt Ministra Infrastruktury i Budownictwa ustawy o Narodowym Funduszu Mieszkaniowym i przekazywaniu nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa na cele budownictwa mieszkaniowego jest w trakcie procedowania. W lutym 2017 r. trwał proces opiniowania. W ramach programu Mieszkanie Plus przedstawiciele PKP przekazali na inwestycje pierwszych 17 działek należących do kolei.

grunty będą wносиły nie tylko samorządy i Skarb państwa, ale też spółki i spółdzielnie mieszkaniowe¹⁸. Projekt ustawy dotyczący **Indywidualnych Kont Mieszkaniowych (IKM)**¹⁹ powinien trafić do parlamentu w pierwszym półroczu 2017 r. Ministerstwo Finansów zakłada, że IKM będzie można otwierać w 2018 r., a wypłaty premii rozpoczną się od 2019 r., kiedy wygaśnie większość zobowiązań związanych z programem **Mieszkanie dla Młodych (MDM)**. W ramach **Funduszu Mieszkań na Wynajem** realizowanego przez BGK do końca 2016 r. zakontraktowanych zostało ponad 3,3 tys. lokali, z których ponad 750 udostępniono do wynajmu²⁰. W ramach dwóch pierwszych edycji **Programu wspierającego budowę mieszkań czynszowych** BGK przyjął wnioski o kredyty preferencyjne dotyczące finansowania ponad 4 600 lokali. Nabór wniosków w trzeciej edycji programu zostanie przeprowadzony we wrześniu 2017 r. Program realizowany od 2015 r. i włączony do programu NMP stanowi istotny element rządowego pakietu Mieszkanie+. W ramach istniejącego od 2007 r. **programu o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych** BGK w 2016 r. dysponował środkami w wysokości ok. 181,7 mln zł. Zgodnie z założeniami **Programu wspierającego budowę mieszkań czynszowych**²¹ w 2017 r. ma powstać łącznie ok. 3 tys. mieszkań, najwięcej w województwach: zachodniopomorskim, śląskim i mazowieckim. Od **lutego 2016 r. działa Fundusz Wsparcia Kredytobiorców**²², oferujący

18 Program ma w znacznej mierze opierać się na terenach budowlanych należących do podmiotów publicznych zasobach. Tereny te stanowią zarówno jako miejsce lokowania przyszłych inwestycji, jak i aktywa, które poprzez sprzedaż zapewnią uzyskanie środków finansowych na realizację programu. Wstępne oszacowanie tych zasobów wskazuje możliwość budowy na nich ponad 56 tysięcy mieszkań na powierzchni terenu ok 459 ha.

19 Zgodnie z informacją na stronie internetowej NPM, rząd planuje zabezpieczenie 4,41 mld zł na wypłaty premii w ramach IKM w latach 2021-2025.

20 Budynki w Poznaniu, Piasecznie i Krakowie są praktycznie całkowicie wynajęte; komplety lokatorów brakuje jeszcze w projektach: gdańskim i warszawskim, a także we wrocławskiej inwestycji przy ul. Dąbrowskiego 40, która trafiła na rynek w połowie grudnia 2016 roku. Blisko 2,1 tys. mieszkań jest w realizacji, a niemal 500 — w trakcie finalizacji decyzji inwestycyjnej. W 2017 r. udostępnione zostaną kolejne projekty w Poznaniu, Warszawie, Katowicach, Krakowie i Wrocławiu. W 2018 r. planowane są pierwsze inwestycje Funduszu w Łodzi oraz kolejne w Gdańsku, Krakowie, Poznaniu i Warszawie. Fundusz Mieszkań na Wynajem aktualnie oferuje mieszkania w Warszawie, Poznaniu, Piasecznie, Gdańsku i Krakowie. FMW do końca 2020 r. ma zaoferować ok. 20 tys. mieszkań na wynajem.

21 Zapisy ustawy (Dz. U. z dnia 10.09.2015 r. poz. 1582) umożliwiają BGK udzielanie TBS-om, spółkom komunalnym i spółdzielniom mieszkaniowym kredytu, którego oprocentowanie wynosiłoby w warunkach bieżących ok. 1,7% (WIBOR 3M). Pokrycie preferencji w oprocentowaniu w wysokości 1,3 p. p. zapewnia BGK budżet państwa. Program jest rozłożony na 10 lat, w trakcie których BGK ma pożyczyć na budowę czynszówek 4,5 mld zł (zakłada się budowę min. 30 tys. mieszkań). W 2016 r. BGK podpisał pierwsze umowy kredytu. Zgodnie z zapisami ustawy mieszkań wybudowanych za preferencyjny kredyt z BGK nie będzie można wykupić. Istnieją ograniczenia dostępu do najmu mieszkań związane z dochodem najemców. Ustawa zakłada weryfikację ich dochodów co dwa lata. Stawka czynszu nie może przekraczać 5% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku. W 2016 r. w ramach dwóch pierwszych edycji programu do BGK wpłynęło 99 wniosków na łączną kwotę 563 mln zł, dotyczących budowy 4 619 mieszkań. Pierwsze mieszkania sfinansowane w programie powinny zostać oddane do użytkowania na przełomie 2017 i 2018 r. W ramach trzeciej edycji programu BGK udostępni finansowanie preferencyjne na łączną kwotę co najmniej 840 mln zł.

22 Zgodnie z Ustawą (Dz. U. z dnia 9.10.2015 r. poz. 1925) Fundusz Wsparcia Kredytobiorców (FWK) w dniu 19.02.2016 r. zaczął udzielać kredytobiorcom w trudnej sytuacji zwrotną pomoc, na preferencyjnych warunkach. Pomoc przysługuje tym, którzy w dniu złożenia wniosku o przyznanie wsparcia posiadają status bezrobotnego lub znajdują się w sytuacji, w której miesięczna rata kredytu mieszkaniowego przekracza 60% miesięcznych dochodów osiągniętych przez gospodarstwo domowe kredytobiorcy. Nieoprocentowana, ale zwrotna pomoc w wysokości do 1,5 tys. zł przysługiwać będzie maksymalnie przez 18 miesięcy. O wsparcie można występować w placówkach banków i SKOK, które udzieliły kredytów mieszkaniowych. Zwrot pomocy zaczyna się po dwóch latach od jej udzielenia i może trwać 8 lat. Decyzje w sprawie udzielania wsparcia dla kredytobiorców podejmuje BGK. Z pomocy tej nie mogą korzystać osoby, które są właścicielami innego domu lub mieszkania. Pieniądze z Funduszu nie trafiają bezpośrednio do kredytobiorcy, raty są regulowane przez Fundusz bezpośrednio na rachunek kredytowy banku-kredytodawcy. Fundusz dysponuje kwotą ok. 598,7 mln zł, która pochodzi z wpłat banków kredytodawców proporcjonalnie do wielkości posiadanego portfela kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych, których opóźnienie w spłacie kapitału lub odsetek

zwrotną pomoc kredytobiorcom (w tym mieszkaniowym), którzy przejściowo mają problem ze spłatą kredytu.

- Ze względu na półroczne uzupełnianie danych informacja o **rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce** będzie ukazywała się z częstotliwością półroczną. Aktualne są dane z poprzedniego opracowania, a bieżący kwartał zostanie omówiony w następnej informacji.

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

- 1) ceny mieszkań (wykresy 1–14),
- 2) dostępność mieszkania, dostępność kredytu, kredytową dostępność mieszkania, opłacalność inwestycji w mieszkanie (wykresy 15–20),
- 3) wypłaty kredytów mieszkaniowych i stopy procentowe (wykresy 21–28),
- 4) operacyjną zyskowność mieszkań i projektów deweloperskich, koszty produkcji budowlano-montażowej oraz sytuację ekonomiczną deweloperów w Polsce (wykresy 29–45),
- 5) budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w Polsce (wykresy 46–59),
- 6) politykę mieszkaniową (wykresy 60-71),
- 7) nieruchomości komercyjne (wykresy 72-75).

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)²³. Z kolei w ramach badania ankietowego rynku nieruchomości komercyjnych Baza Rynku Nieruchomości Komercyjnych (BaNK) zbierane i analizowane są dane dotyczące czynszów oraz cen ofertowych i transakcyjnych nieruchomości komercyjnych.

W analizach wykorzystano także dane z baz: PONT Info Nieruchomości, AMRON i SARFIN Związku Banków Polskich oraz Comparables.pl. Korzystano również z analiz i raportów REAS, Komisji Nadzoru

przekracza 90 dni. W razie potrzeb FWK będzie uzupełniany środkami, np. gdy jego kwota spadnie poniżej 100 mln zł, a uzupełnienie będzie wynosić wówczas 300 mln zł. Zgodnie z informacją BGK, z puli 600 mln zł w połowie stycznia 2017 r. o wsparcie w wysokości ok. 11 mln zł ubiegało się ok. 500 kredytobiorców.

²³ Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski na I kwartał 2016 r. zostało ogłoszone Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 lipca 2015 r. w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2016 (Dz.U.2015.1304) pod nr 1.26.09(079). Obowiązek przekazywania danych statystycznych wynika z art. 30 pkt 3 Ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2012 r. poz. 591) oraz przywołanego rozporządzenia Rady Ministrów. Wzór formularzy sprawozdawczych został ogłoszony Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 15 marca 2016 r. w sprawie określenia wzorów formularzy sprawozdawczych, objaśnień co do sposobu ich wypełniania oraz wzorów kwestionariuszy i ankiet statystycznych stosowanych w badaniach statystycznych ustalonych w programie badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2016 (Dz. U. z 2016 r. poz. 460). Ponieważ jest to badanie prowadzone przez NBP, bank zamieszcza ankiety na swojej stronie internetowej. W notowaniu dotyczącym IV kwartału 2016 r. zebrano ok. 111,7 tys. rekordów, w tym ok. 28,7% dotyczących transakcji oraz 71,3% dotyczących ofert. Łącznie w bazie zebrano ok 2,2 mln rekordów, z 21,4% udziałem transakcji oraz 78,6% ofert.

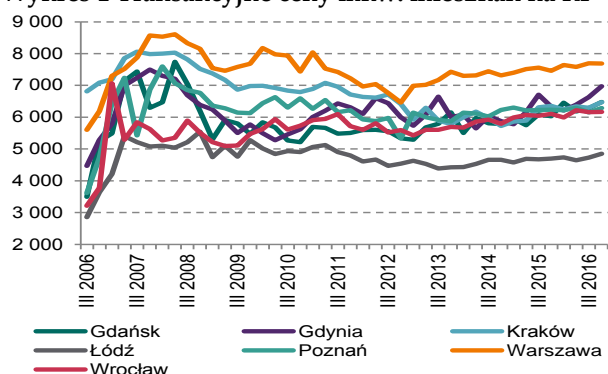
Finansowego oraz ze zbiorczych danych kredytowych Biura Informacji Kredytowej. Do analizy strukturalnej rynków wykorzystano dane publikowane przez Główny Urząd Statystyczny oraz wiele opracowań zawierających dane sektorowe.

Wykaz skrótów

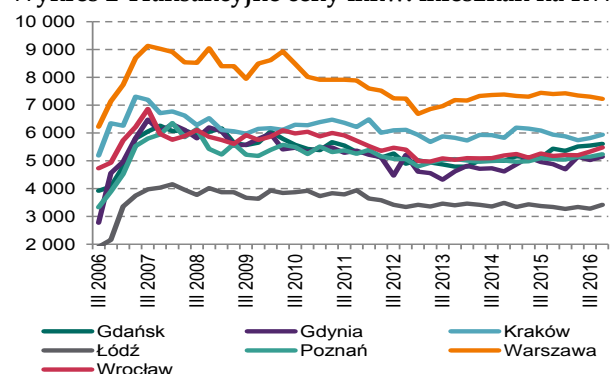
5M	5 miast: Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
6M	6 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
7M	7 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław
10M	10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra
BaNK	Baza Rynku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

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

Wykres 1 Transakcyjne ceny mkw. mieszkań na RP



Wykres 2 Transakcyjne ceny mkw. mieszkań na RW

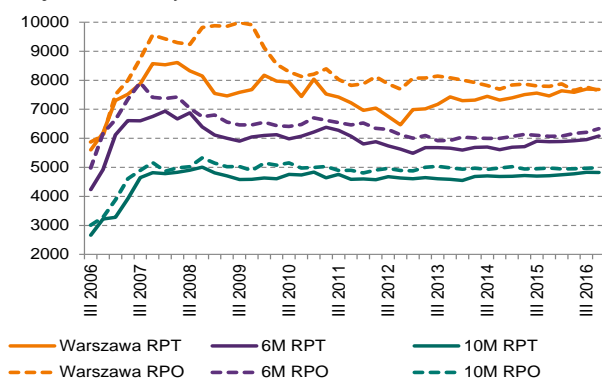


Uwaga: baza cen mieszkań NBP (BaRN) istnieje od III kw. 2006 r.; opis bazy w opracowaniu „Raport o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2015 r.” dostępnym na stronie internetowej banku.

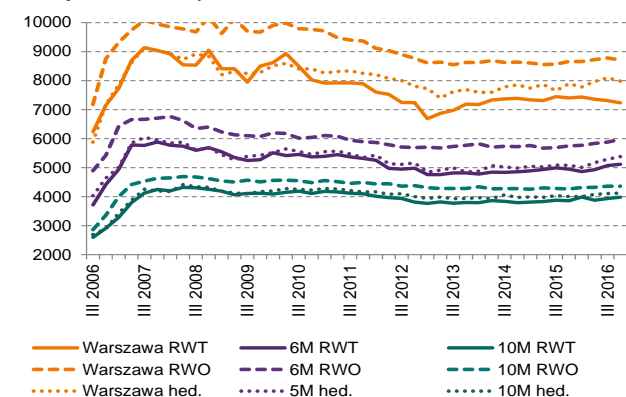
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

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



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

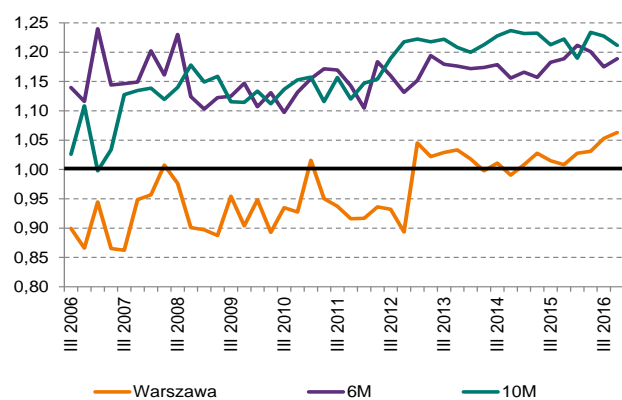


Uwagi do wykresów 3–13: cena ważona udziałem mieszkań w zasobie rynkowym; dla Warszawy cena średnia, 6M to miasta: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław; 10M to miasta: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra.

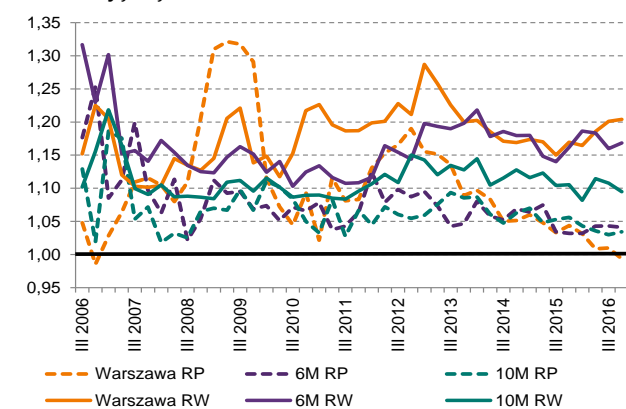
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

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



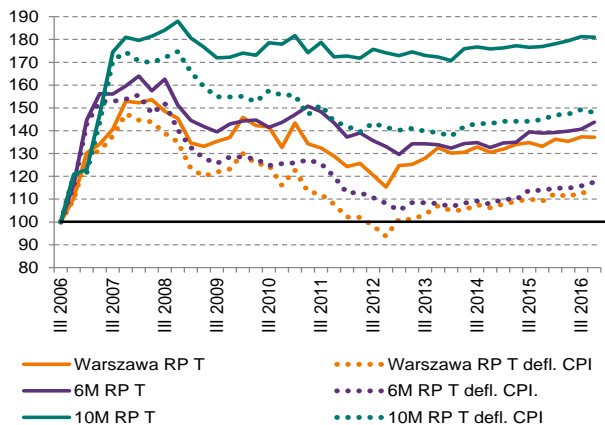
Wykres 6 Relacja średniej ważonej ceny ofertowej do transakcyjnej mkw. mieszkania na RP i RW



Źródło: NBP.

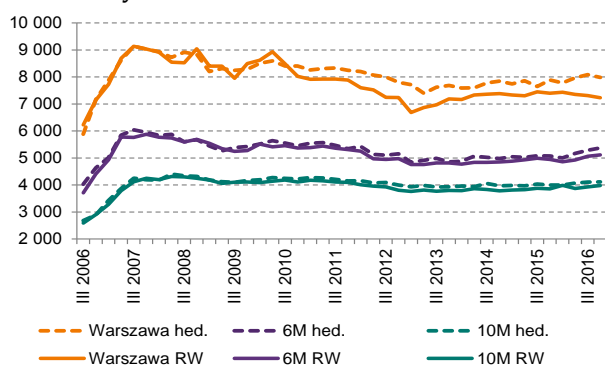
Źródło: NBP.

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



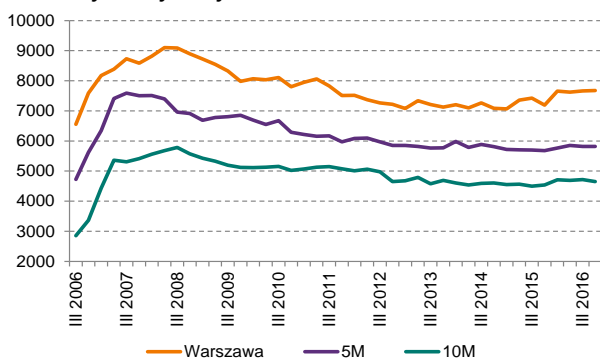
Źródło: NBP, AMRON, GUS.

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



Źródło: NBP.

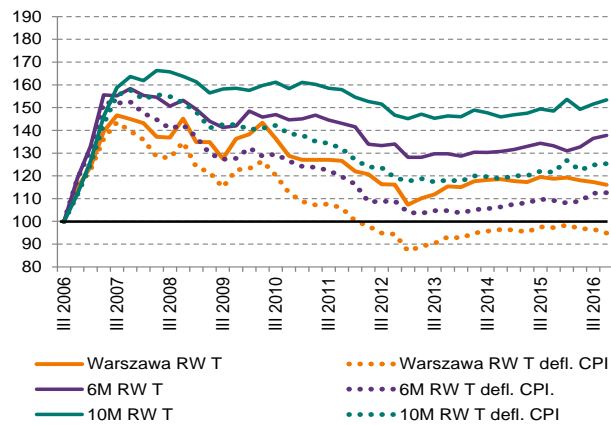
Wykres 11 Średnie ofertowe ceny mkw. mieszkań na RP na wybranych rynkach



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

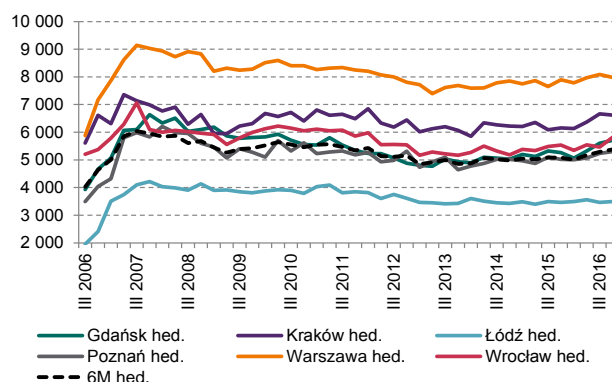
Źródło: PONT Info Nieruchomości.

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



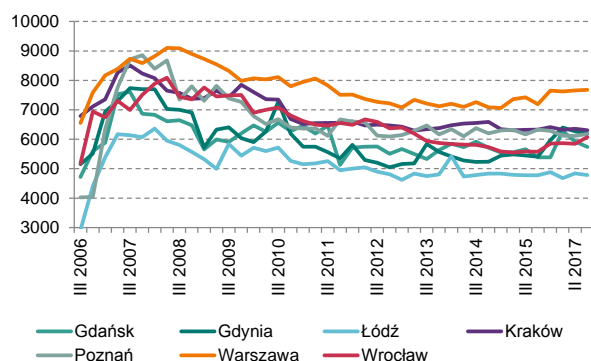
Źródło: NBP, AMRON, GUS.

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



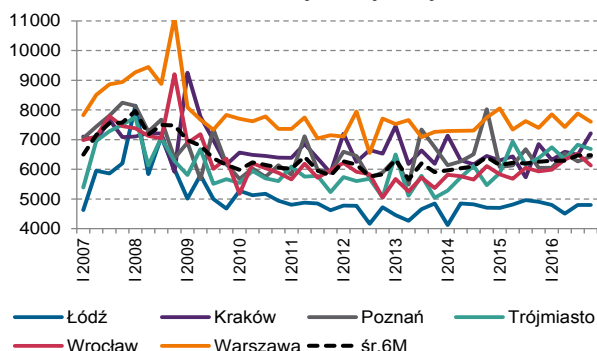
Źródło: NBP.

Wykres 12 Średnie ofertowe ceny mkw. mieszkań na RP w 7M



Źródło: PONT Info Nieruchomości.

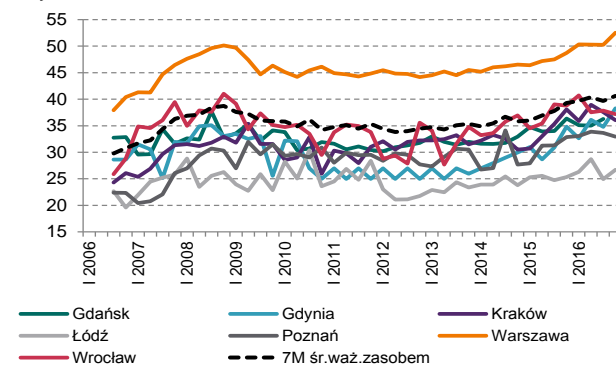
Wykres 13 Średnie ofertowe ceny mkw. nowych kontraktów mieszk. na RP na wybranych rynkach



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

Źródło: Real Estate Advisory System (REAS).

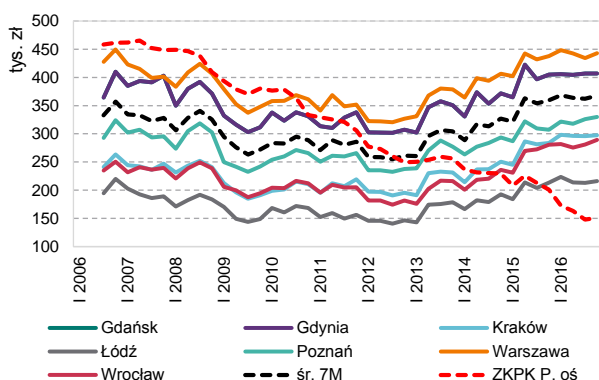
Wykres 14 Średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki najmu mkw. mieszkania w 7M



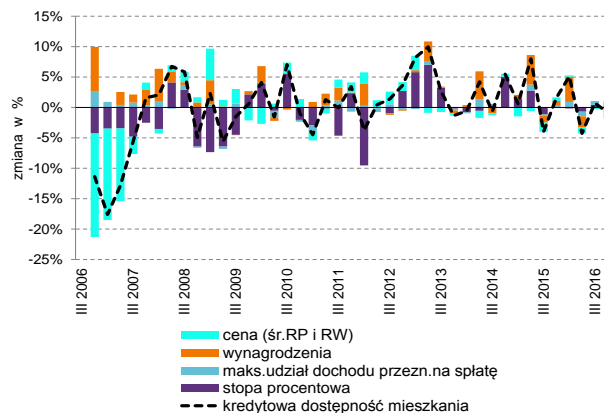
Źródło: NBP.

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

Wykres 15 Szacunek dostępnego kredytu mieszk. oraz zakumulowany indeks polityki kredytowej mieszkaniowej banków (ZPKP, P. oś)



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



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

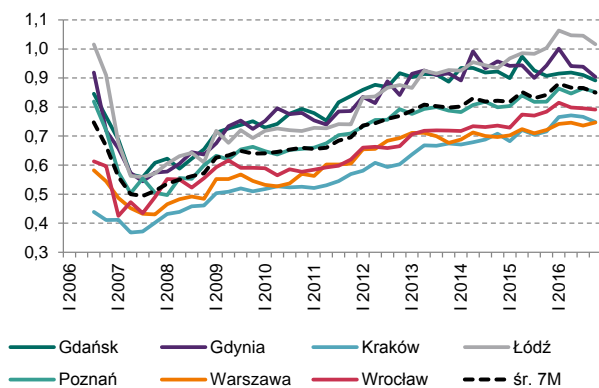
Kredytowa dostępność mieszkania – miara określająca liczbę metrów kwadratowych mieszkania, które można zakupić z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego przy przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku (GUS), z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu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

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

Źródło: NBP, GUS.

Źródło: NBP, GUS.

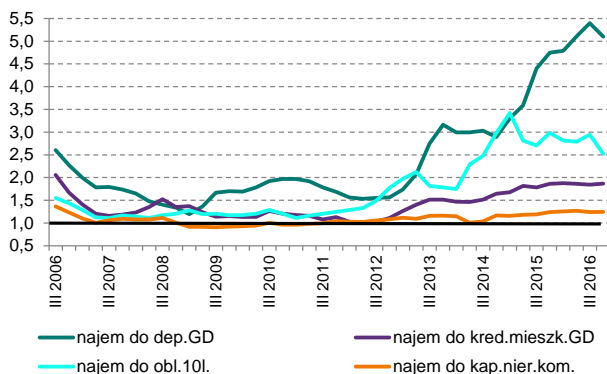
Wykres 17 Szacunek dostępności mieszkania w mkw. za przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw



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

Źródło: NBP, GUS.

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

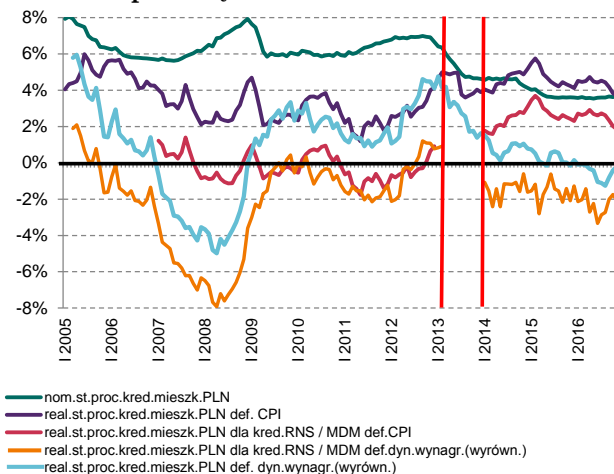


Uwaga do wykresu 19: wartości powyżej 1 oznacza większą opłacalność inwestycji w mieszkanie na wynajem osobom trzecim od lokowania kapitału w innych inwestycjach. Analiza ta nie uwzględnia wysokich kosztów transakcyjnych na rynku mieszkaniowym oraz potencjalnie długiego czasu wychodzenia z takiej inwestycji.

Uwaga do wykresu 20: czynnik łączny popytu (opłac. najmu wzgl. inwest. gotów.) składa się w 60% z popytu konsumenckiego (kredytowa dostępność), w 30% z opłacalności wynajmu mieszkania i w 10% ze spekulacyjnego zysku inwestora; wagi zostały oszacowane ekspercko, indeks przedstawia średnią ruchomą z dwóch kolejnych kwartałów.

Źródło: NBP, GUS.

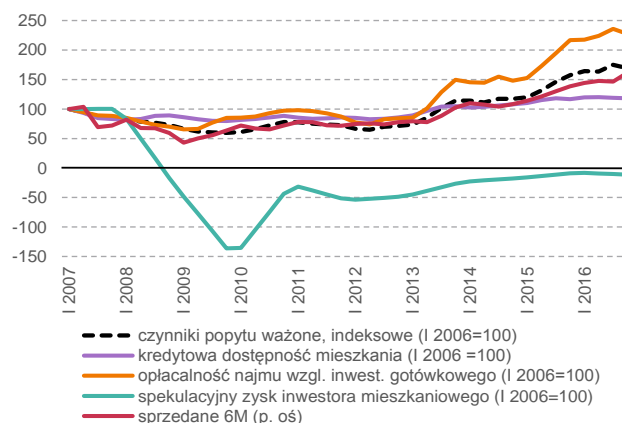
Wykres 18 Koszty kredytu mieszkaniowego dla konsumenta deflowane CPI lub dynamiką wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw



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

Źródło: NBP, GUS, BGK.

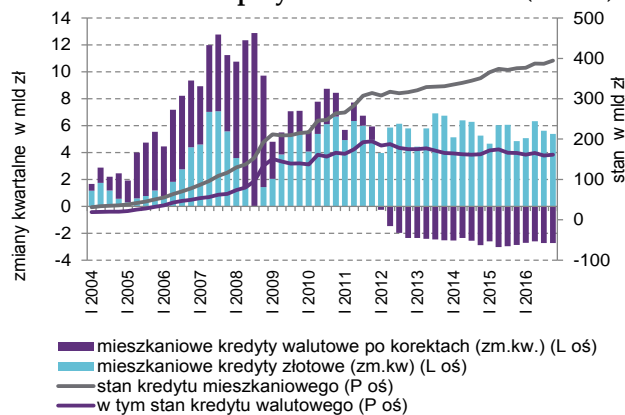
Wykres 20 Szacunek popytu mieszkaniowego na 6M i jego składowe



Źródło: NBP, GUS.

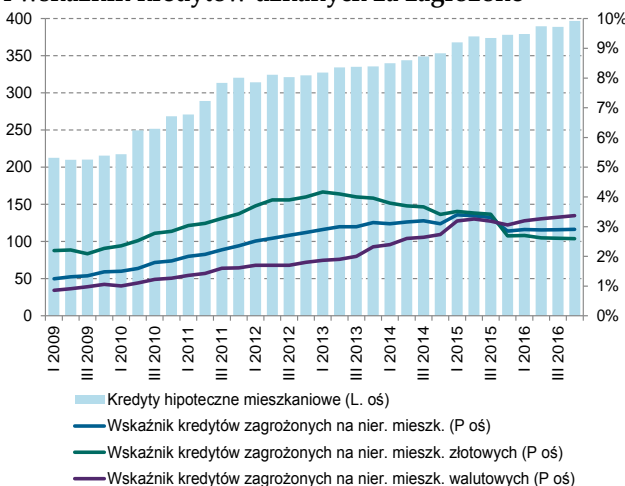
3. Wyплаты kredytów mieszkaniowych, stopy procentowe

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



Źródło: NBP.

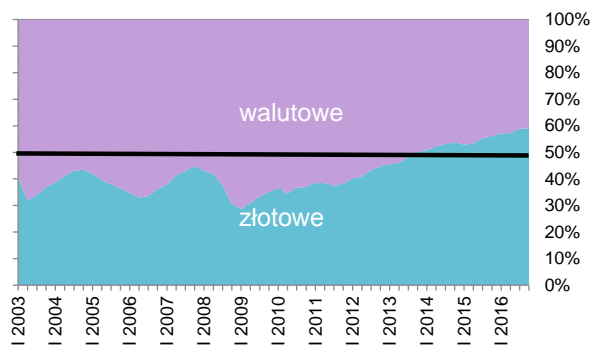
Wykres 23 Kredyty GD na nieruch. mieszkaniowe i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone



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).

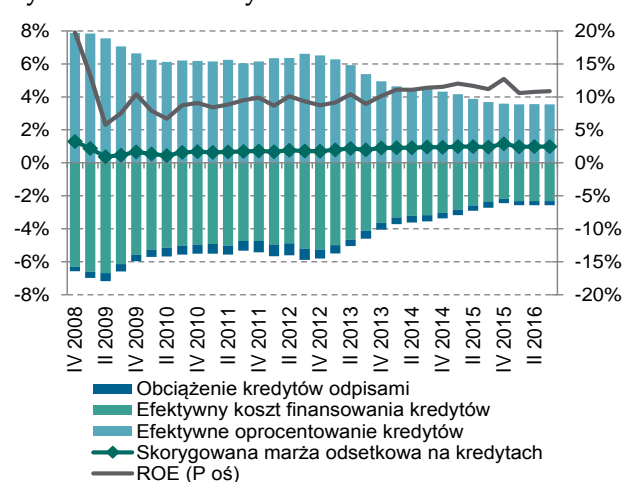
Źródło: NBP.

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



Źródło: NBP.

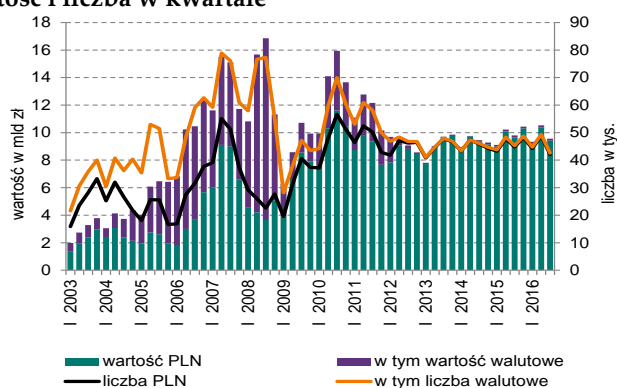
Wykres 24 Szacunkowa zyskowność złotych kredytów mieszkaniowych dla banków w Polsce



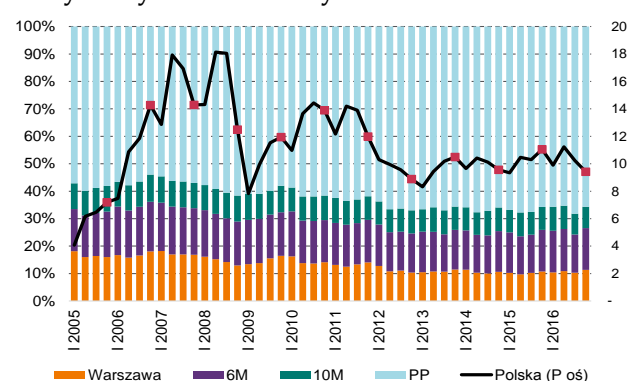
Uwaga: przychody i koszty związane z portfelem kredytów mieszkaniowych. Szacunkowe ROE liczone jest jako skorygowana marża odsetkowa przy kredytach mieszkaniowych w stosunku do wymaganego kapitału własnego. Obliczenie na podstawie publikacji KNF, do 2014 r. Współczynnik wypłacalności, od 2014 r. Łączny współczynnik kapitałowy. Skorygowana marża odsetkowa to wynik dodawania wszelkich dochodów oraz odjęcia wszelkich kosztów. Efektywny koszt finansowania został obliczony na podstawie stopy WIBOR przez dodanie szacunkowych kosztów związanych z finansowaniem się banku. Od 2016 r. uwzględniony jest podatek bankowy.

Źródło: NBP.

Wykres 25 Nowo podpisane umowy kredytowe: wartość i liczba w kwartale



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



Uwaga do wykresów 25 i 26: dane informują o podpisanych umowach kredytowych, a nie o faktycznych wypłatach kredytu.

Źródło: ZBP.

Źródło: BIK.

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

Data	Szacunkowa wypłata kredytów mieszkaniowych w Polsce	Szacunkowa wartość transakcji mieszkaniowych na RP w 7M	Szacunek wypłat kredytów wraz z udziałem własnym na zakup mieszkania na RP w 7M	Szacunek zakupów gotówkowych mieszkań na RP w 7M	Szacunkowy udział zakupów gotówkowych mieszkań na RP w 7M
IV 2012	7 441	2 882	1 274	1 608	0,56
I 2013	6 295	2 597	1 121	1 476	0,57
II 2013	7 867	2 897	1 428	1 469	0,51
III 2013	9 140	3 457	1 690	1 767	0,51
IV 2013	9 084	3 989	1 773	2 215	0,56
I 2014	7 571	3 998	1 478	2 520	0,63
II 2014	8 899	3 794	1 737	2 057	0,54
III 2014	8 894	3 811	1 736	2 075	0,54
IV 2014	8 122	4 059	1 585	2 474	0,61
I 2015	8 996	4 202	1 756	2 446	0,58
II 2015	10 640	4 684	2 077	2 607	0,56
III 2015	10 341	4 952	2 019	2 934	0,59
IV 2015	11 237	5 395	2 194	3 201	0,59
I 2016	9 742	5 426	1 902	3 524	0,65
II 2016	11 661	5 709	2 276	3 432	0,60
III 2016	9 632	5 474	1 880	3 593	0,66
IV 2016	9 933	5 578	1 939	3 639	0,65

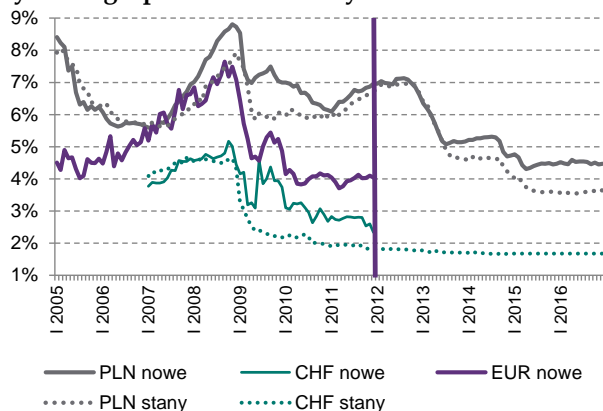
Uwaga: szacunek opiera się na następujących założeniach:

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

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

Źródło: NBP, REAS, ZBP, GUS.

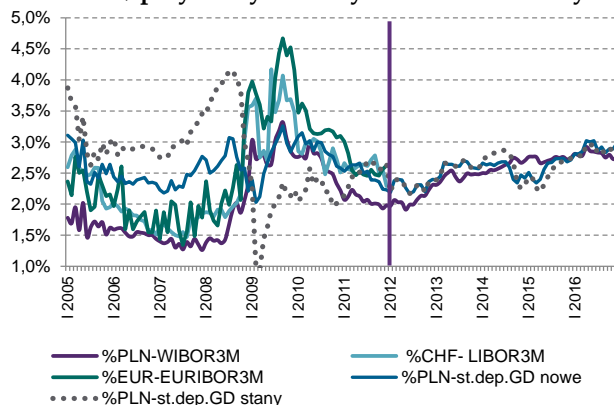
Wykres 27 Stopy procentowe kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w Polsce



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

Źródło: NBP.

Wykres 28 Marże bankowe (do WIBOR, LIBOR, EURIBOR 3M) przy nowych kredytach mieszkaniowych

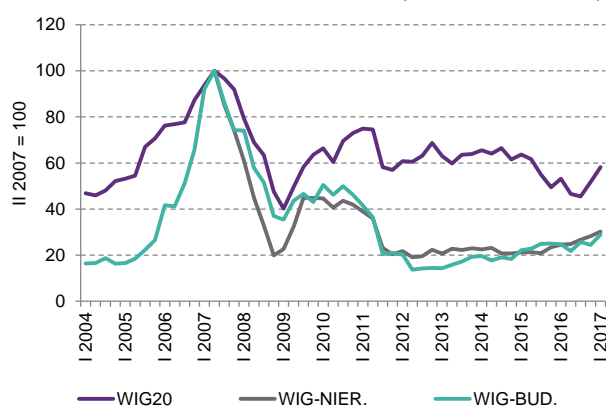


Uwaga: marżę bankową stanowi różnica między stopą kredytu mieszkaniowego (wg danych NBP) a LIBORCHF3M lub EURIBOR3M lub WIBOR3M.

Źródło: NBP.

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

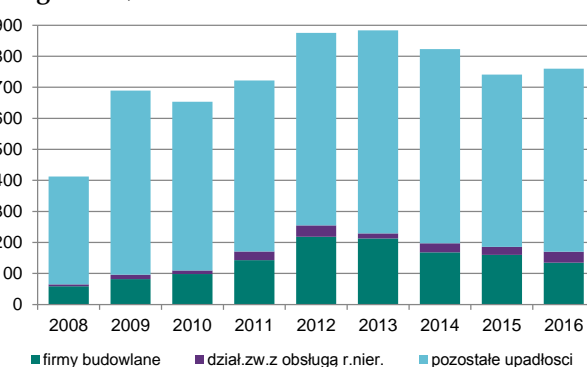
Wykres 29 Przeskalowane indeksy giełdowe: WIG20 oraz dla nieruchom. i firm budow. (II kw. 2007 = 100)



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

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

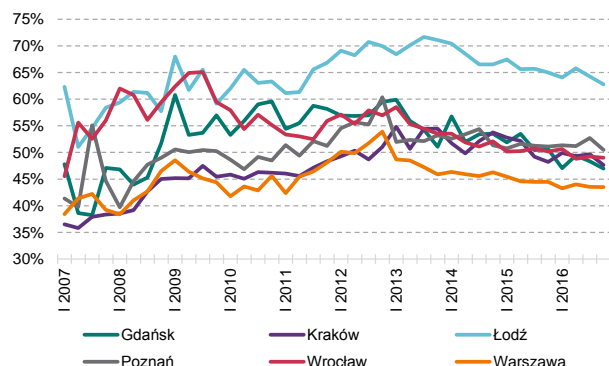
Wykres 30 Liczba upadłości w branżach (stan na koniec grudnia)



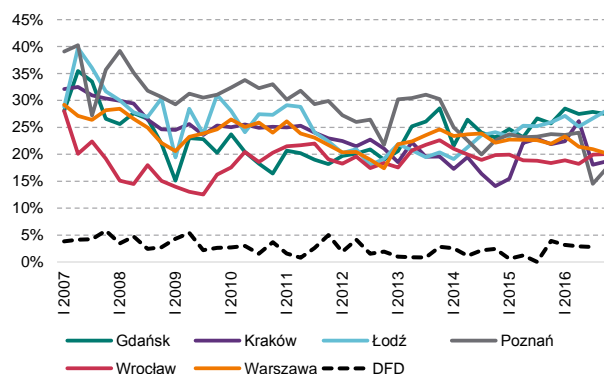
Uwaga: podział wg pierwszego wpisu w KRS.

Źródło: *Coface Poland*.

Wykres 31 Szac. udział kosztów bezpośrednich budowy mkw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302²⁴) w cenie transakcyjnej RP



Wykres 32 Szac. stopa zwrotu z kapitału własnego z projektów inwestycyjnych (typ 1122-302²⁴) w największych miastach a raport. stopa zwrotu DFD*

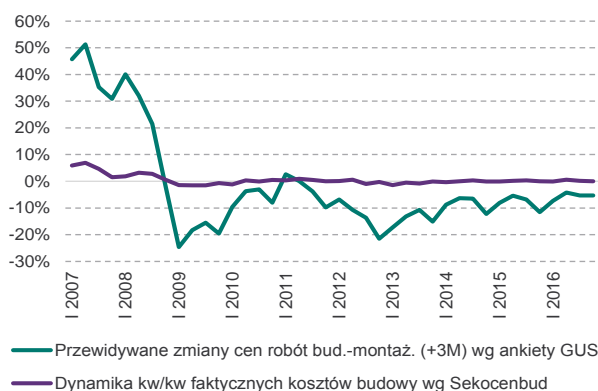


Uwaga do wykresu 32: szacowana stopa zwrotu z kapitału własnego z typowych, nowo rozpoczynanych mieszkaniowych projektów inwestycyjnych, przy założeniu bieżących stóp procentowych, wymogów bankowych i kosztów produkcji; obliczone wg schematu z aneksu 3 w *Raporcie o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych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

Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

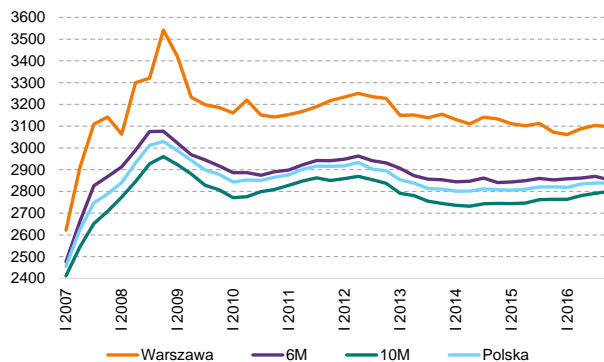
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, GUS (F01).

Wykres 33 Przewidywane zmiany cen robót bud.-mont. (+3M) oraz dynamika kosztów budowy pow. użytkowej bud. miesz. (typ 1122-302²⁴)



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

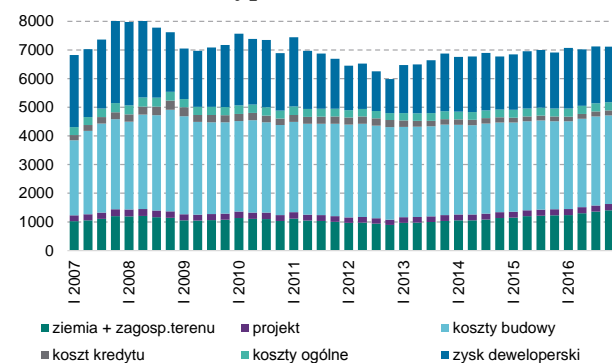
Wykres 34 Przeciętny koszt budowy mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302²⁴) na wybranych rynkach (zł/mkw.)



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

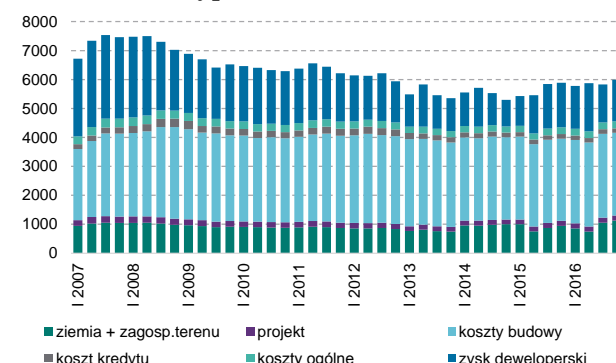
24 Budynek (typ 1122-302) monitorowany przez NBP od II połowy 2016 r. na podstawie danych Sekocenbud: budynek przeciętny mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem; technologia budowy: łąwy fundamentowe, ściany konstrukcyjne i stropy – żelbetowe monolityczne, ściany osłonowe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

Wykres 35 Warszawa – szac. struk. ceny mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{24/}) dla konsum.



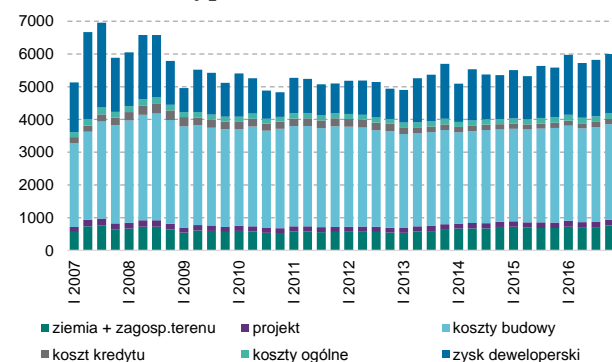
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 36 Kraków - szac. struk. ceny mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{24/}) dla konsum.



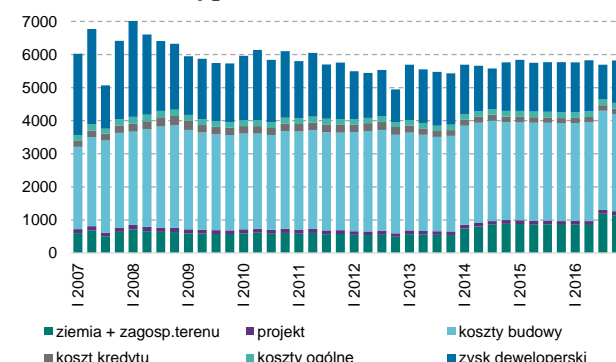
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 37 Gdańsk – szac. struk. ceny mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{24/}) dla konsum.



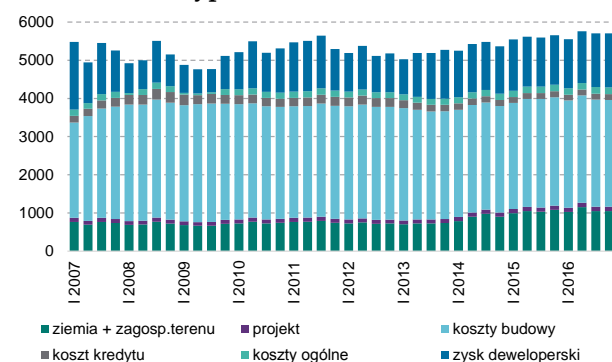
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 38 Poznań – szac. struk. ceny mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{24/}) dla konsum.



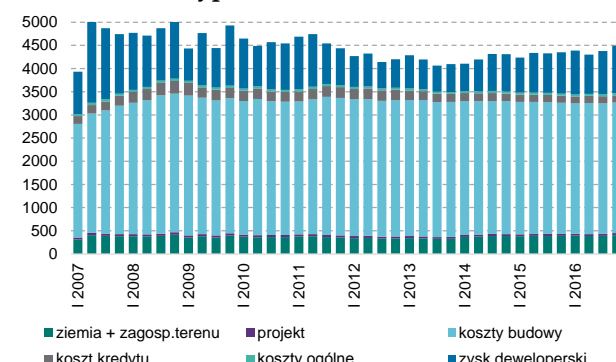
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 39 Wrocław – szac. struk. ceny mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{24/}) dla konsum.



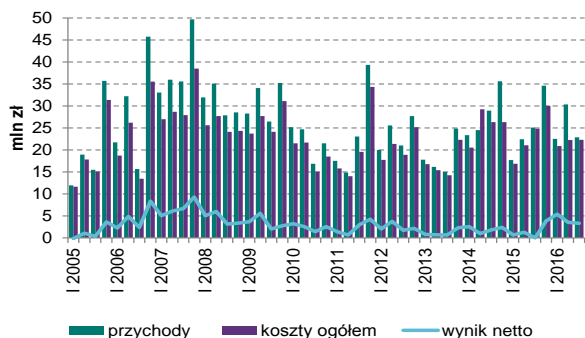
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 40 Łódź – szac. struk. ceny mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{24/}) dla konsum.

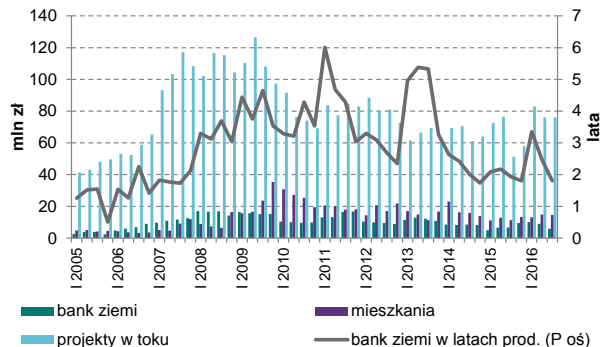


Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 41 Wskaźniki ekonomiczne przec. DFD



Wykres 42 Sytuacja przec. DFD

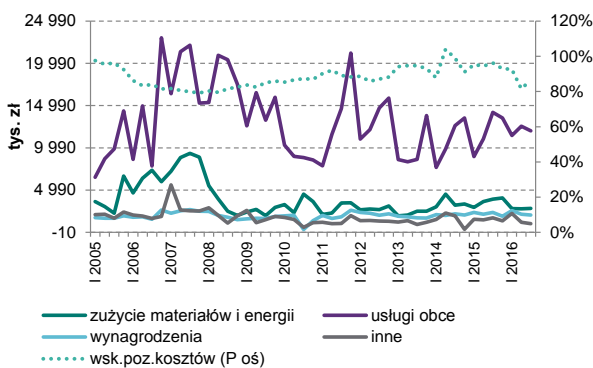


Uwaga do wykresów 41-43: DFD – duża firma deweloperska wg GUS zatrudniają powyżej 50 osób. Brak nowszych danych.

Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

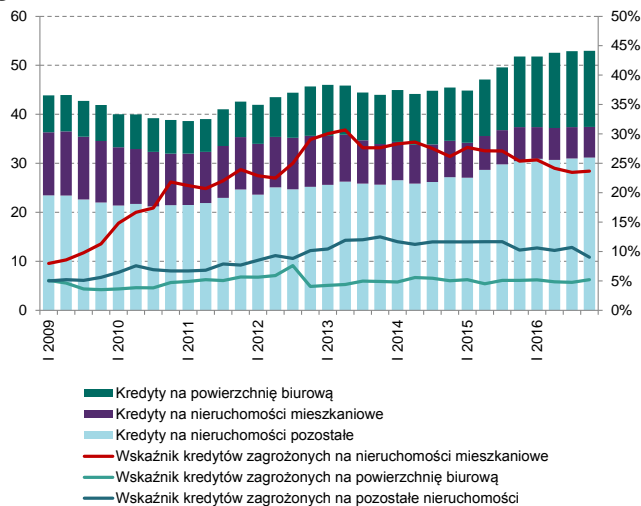
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 43 Koszty przeciętnej DFD



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

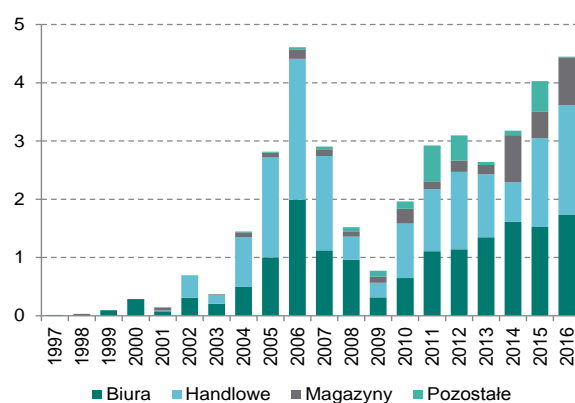
Wykres 44 Kredyty przedsiębiorstw na nieruchomości (w mld zł, l. oś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (w %, P.oś)



Uwaga: dane bez BGK.

Źródło: NBP.

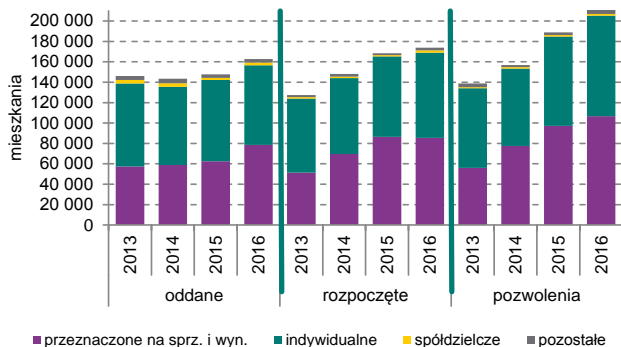
Wykres 45 Wartość transakcji inwestycyjnych (w mld euro)



Źródło: Comparables.pl.

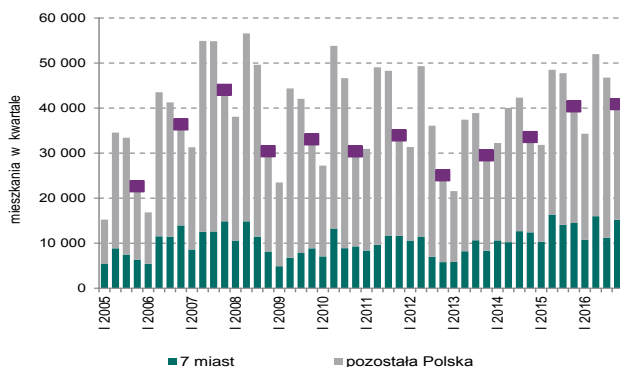
5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w Polsce w wybranych miastach

Wykres 46 Struktura inwestorów w bud. mieszk. w Polsce w latach 2013–2016



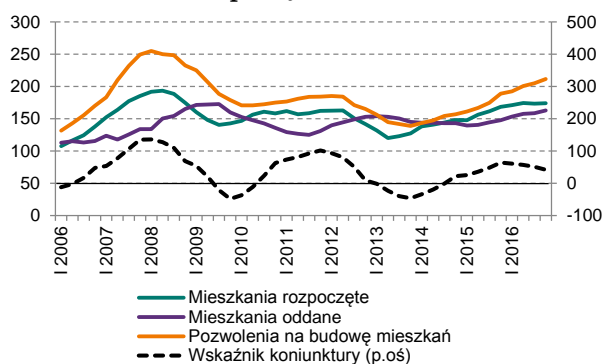
Źródło: GUS.

Wykres 48 Mieszkania, których budowę rozpoczęto w Polsce, dane kwartalne



Źródło: GUS.

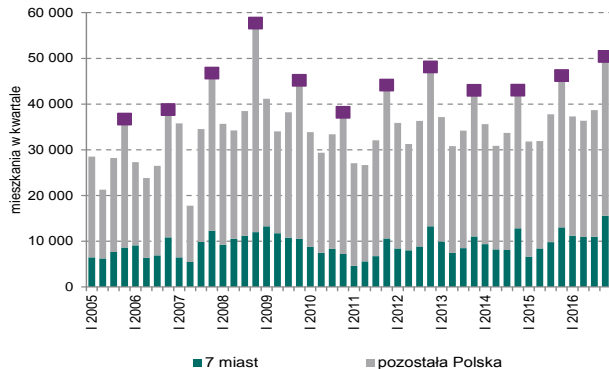
Wykres 50 Budownictwo mieszkaniowe w Polsce (tys. mieszkań) oraz wskaźnik koniunktury produkcji mieszkań (mieszk. rozpoczęte minus mieszk. oddane)



Uwaga: wartości kroczące za ostatnie cztery kwartały.

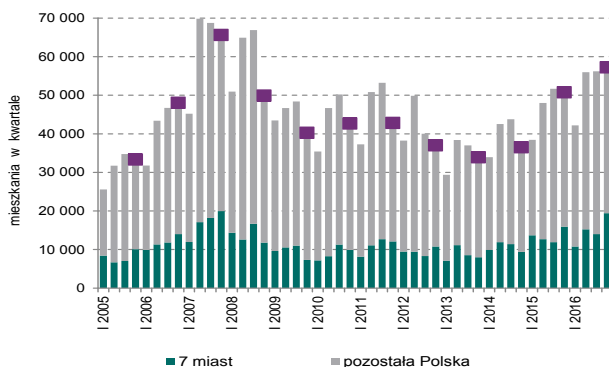
Źródło: NBP na podstawie PABB i GUS.

Wykres 47 Mieszkania oddane do użytkowania w Polsce, dane kwartalne



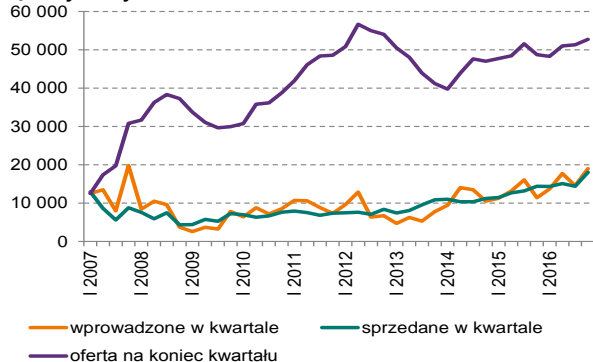
Uwaga do wykresów 47–49: fioletowym kwadratem zaznaczono wyłącznie czwarte kwartały. Źródło: GUS.

Wykres 49 Pozwolenia wydane na budowę mieszkań w Polsce, dane kwartalne



Źródło: GUS.

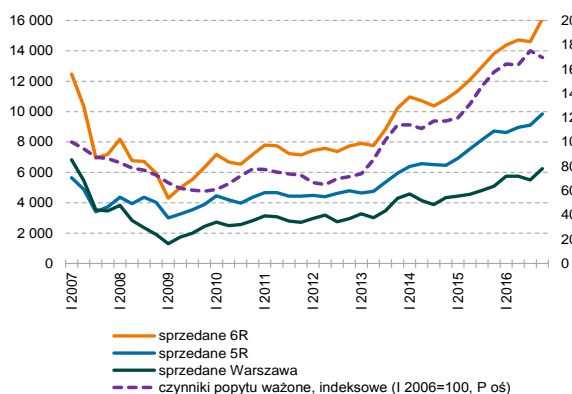
Wykres 51 Liczba mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w 6 największych rynkach mieszk.* w Polsce



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

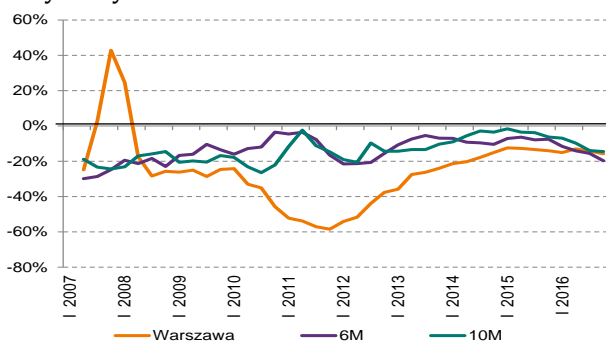
Źródło: REAS.

Wykres 52 Popyt mieszkaniowy (rzeczywisty i szacowany) i jego składowe na RP w 7M



Źródło: NBP na podstawie REAS.

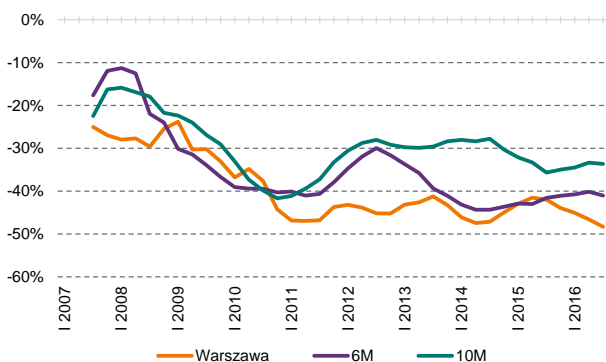
Wykres 54 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni ≤ 50 mkw., RP w wybranych miastach Polski



Uwaga: wykres 54 przedstawia procentowe, krótkookresowe niedopasowanie podaży (oferty deweloperskie mieszkań) i szacunkowego popytu (transakcje) względem wielkości mieszkania na RP, wg danych z bazy BaRN. Niedopasowanie liczone jest jako relacja udziału liczby mieszkań o powierzchni użytkowej do 50 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 55 jest analogiczny dla RP, wykresy 56-57 są analogiczne dla RW.

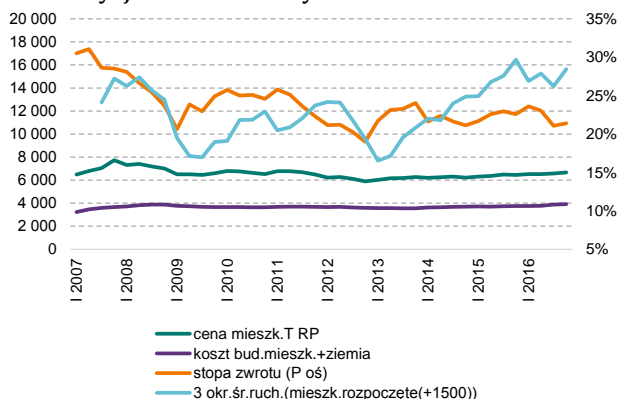
Źródło: NBP.

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



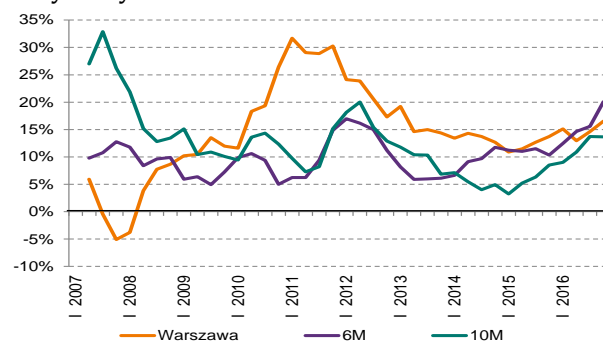
Źródło: NBP.

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



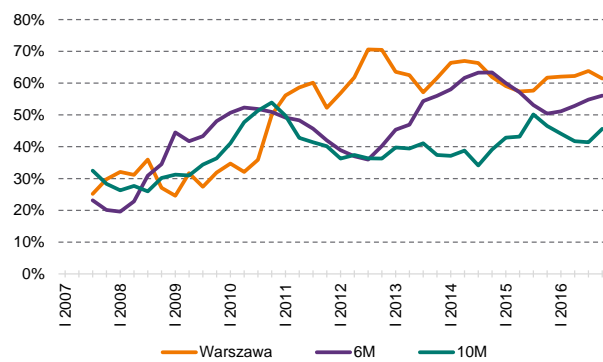
Źródło: NBP, GUS, REAS, Sekocenbud.

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



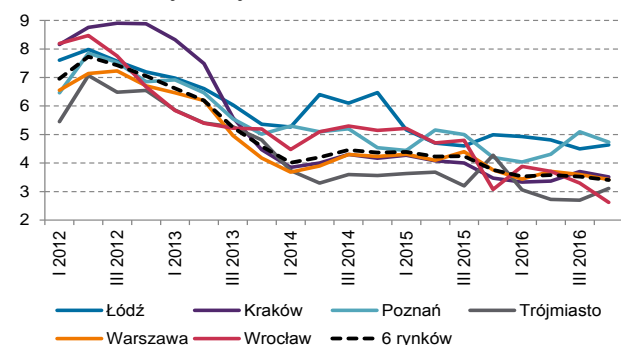
Źródło: NBP.

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



Źródło: NBP.

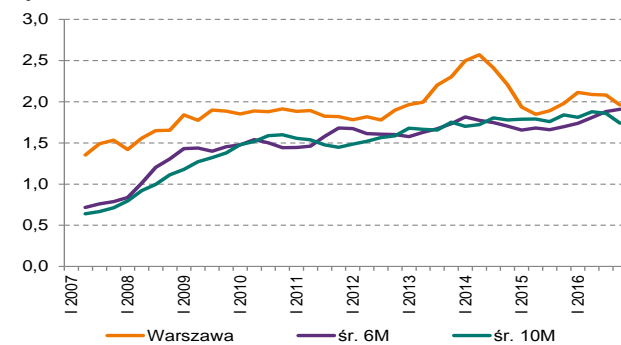
Wykres 58 Czas wyprzedaży mieszk. będących w ofercie na RP w wybranych miastach (liczba kwartałów)



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

Źródło: NBP na podstawie REAS.

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

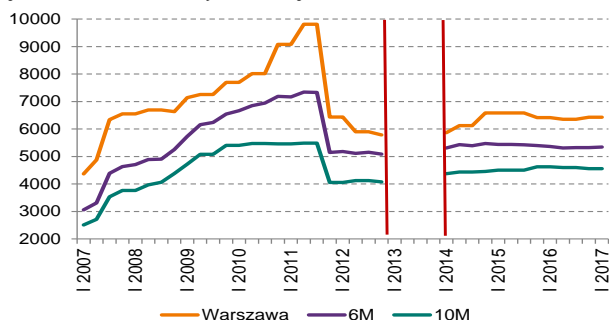


Uwaga: rzeczywisty czas sprzedaży mieszkań uśredniony z czterech ostatnich kwartałów; dane nieporównywalne z wykresem 58. Czas sprzedaży mieszkań na wtórnym rynku nieruchomości uwzględnia tylko transakcje zakończone sprzedażą. Dane te są zaniżone, gdyż nie zawierają ofert wprowadzonych i jeszcze nie sprzedanych.

Źródło: NBP.

6. Polityka mieszkaniowa

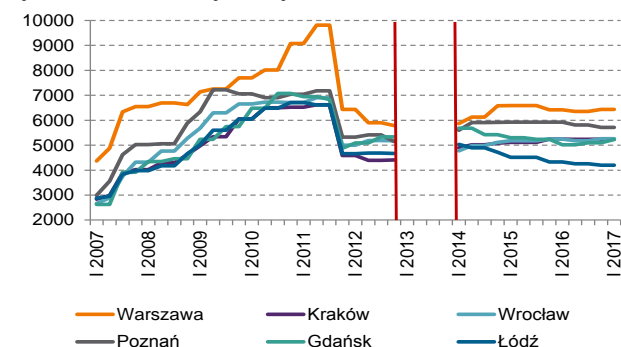
Wykres 60 Limity maks. cen mkw. na RP w prog. subsydiów rząd. w największych miastach w Polsce (w zł)



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

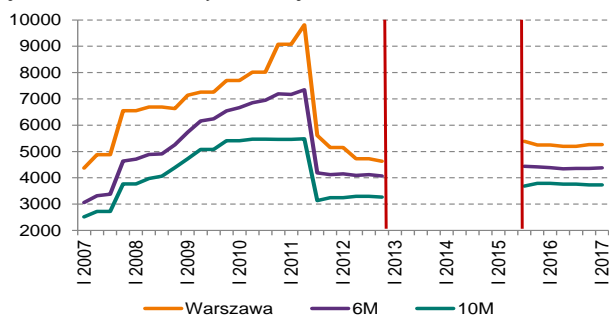
Źródło: BGK.

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



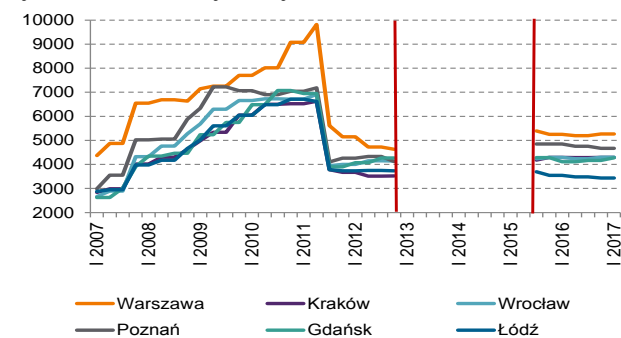
Źródło: BGK.

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



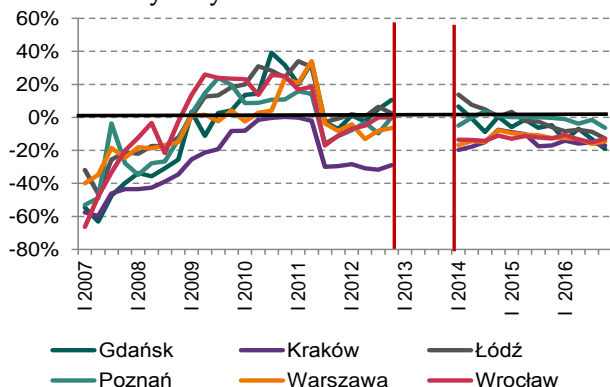
Źródło: BGK.

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

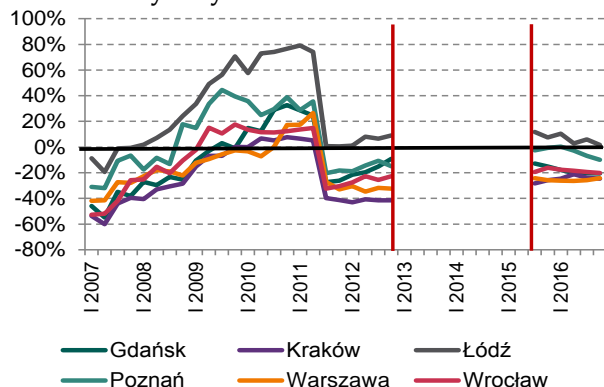


Źródło: BGK.

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



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

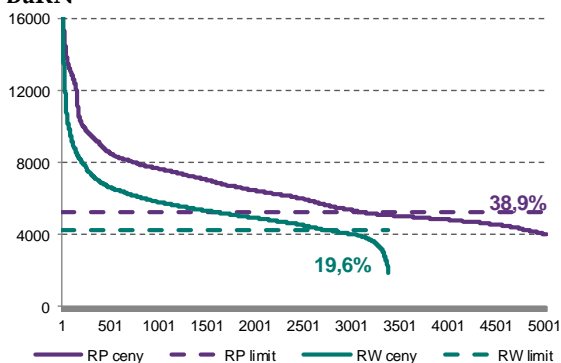


Uwaga do wykresów 64-65: luka liczona jest jako różnica ceny maksymalnej (limitu) w programie RNS/MDM oraz mediany ceny transakcyjnej na RP i RW w relacji do mediany ceny transakcyjnej. Dodatnia różnica oznacza, że program finansuje mieszkania o cenach wyższych od mediany, a ujemnych odwrotnie.

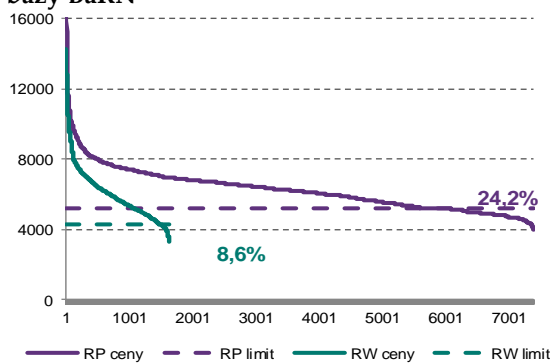
Źródło: NBP, BGK.

Źródło: NBP, BGK.

Wykres 66 Transakcje mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM* w Gdańsku wg bazy BaRN



Wykres 67 Transakcje mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM w Krakowie wg bazy BaRN

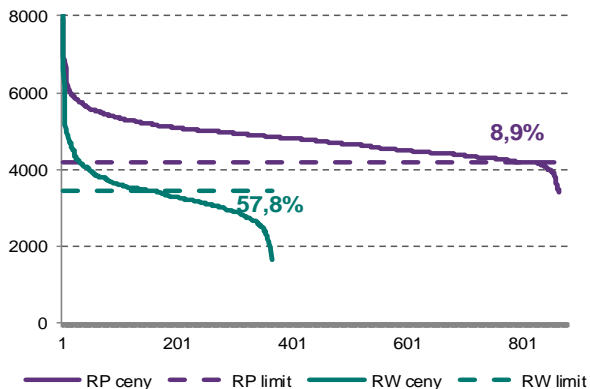


*Uwaga do wykresów 66-71: udziały mieszkań na RP i RW objętych limitami programu MDM w IV kwartale 2016 r. obliczono na podstawie transakcji mieszkaniami o powierzchni mniejszej niż 75 mkw. zawartych w okresie I – IV kw. 2016 r. wg bazy BaRN.

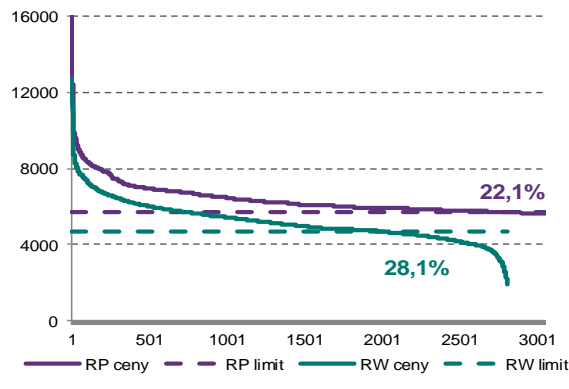
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

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



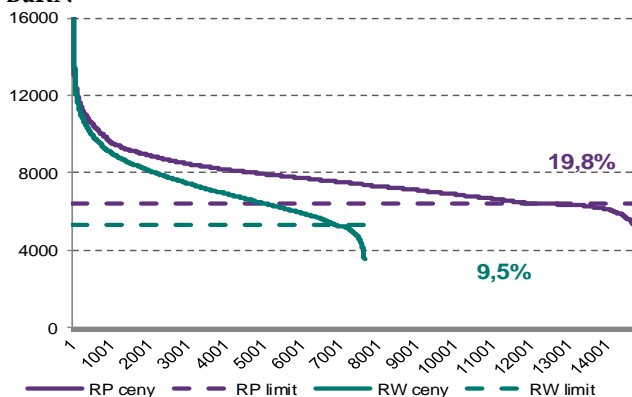
Wykres 69 Transakcje mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM w Poznaniu wg bazy BaRN



Źródło: NBP.

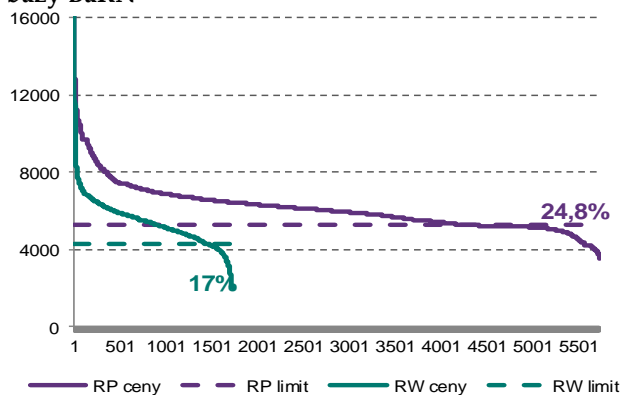
Źródło: NBP.

Wykres 70 Transakcje mieszkaniowymi, w tym spełniającymi warunki programu MDM w Warszawie wg bazy BaRN



Źródło: NBP.

Wykres 71 Transakcje mieszkaniowymi, w tym spełniającymi warunki programu MDM we Wrocławiu wg bazy BaRN



Źródło: NBP.

Tabela 2 Udział mieszkań spełniających limit powierzchni oraz limit powierzchni i maksymalnej ceny na RP i RW w programie MDM w I kwartale 2017 r. wg bazy BaRN

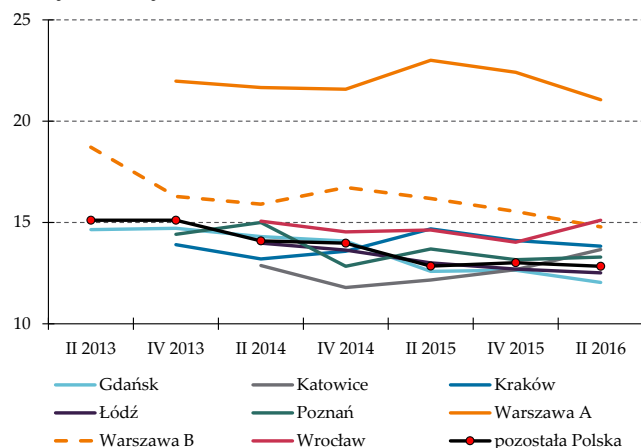
	RP		RW	
	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 mkw.	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 mkw. spełniających limity cen MDM	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 mkw.	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 mkw. spełniających limity cen MDM
Białystok	97,1%	78,6%	95,2%	60,5%
Bydgoszcz	90,9%	54,6%	95,3%	72,6%
Gdańsk	92,4%	37,6%	89,9%	18,3%
Katowice	89,3%	49,0%	91,8%	71,3%
Kielce	94,9%	62,7%	98,0%	79,2%
Kraków	94,1%	23,6%	94,2%	8,4%
Lublin	94,0%	33,6%	94,0%	22,0%
Łódź	88,0%	7,9%	88,8%	51,3%
Olsztyn	96,9%	21,8%	94,4%	27,2%
Opole	95,9%	8,2%	93,4%	15,6%
Poznań	92,9%	20,6%	92,1%	27,1%
Rzeszów	95,3%	13,8%	94,5%	7,3%
Szczecin	92,8%	41,5%	88,5%	34,2%
Warszawa	89,9%	17,8%	89,4%	8,5%
Wrocław	94,1%	25,7%	88,1%	15,4%
Zielona Góra	92,0%	90,6%	92,3%	63,9%

Uwaga do tabeli 2: udziały mieszkań będących w ofercie na RP i RW objętych limitami programu MDM obliczono na podstawie transakcji mieszkaniowymi z bazy BaRN, które zawarto w okresie I – IV kw. 2016 r. Zmiany w udziałach mieszkań wynikają ze zmian limitów oraz ze zmieniającej się z kwartału na kwartał próby dot. transakcji mieszkań.

Źródło: NBP, BGK.

7. Czysze w nieruchomościach komercyjnych i ceny transakcyjne nieruchomości komercyjnych

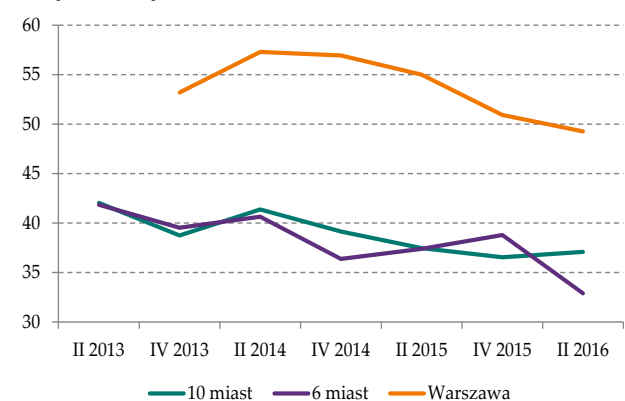
Wykres 72 Czysze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy A (średnie w euro/mkw./m-c)



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

Źródło: NBP.

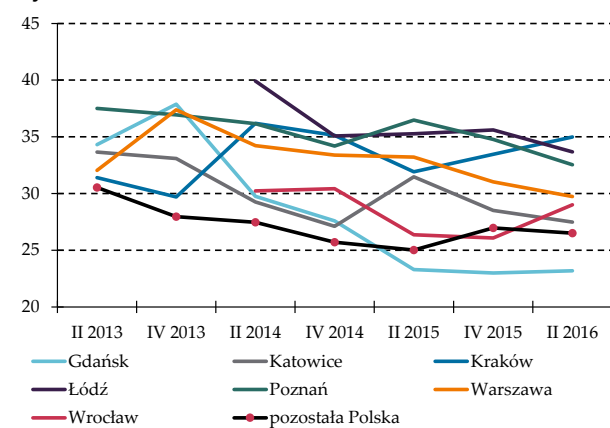
Wykres 73 Czysze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy B (średnie w zł/mkw./m-c)



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

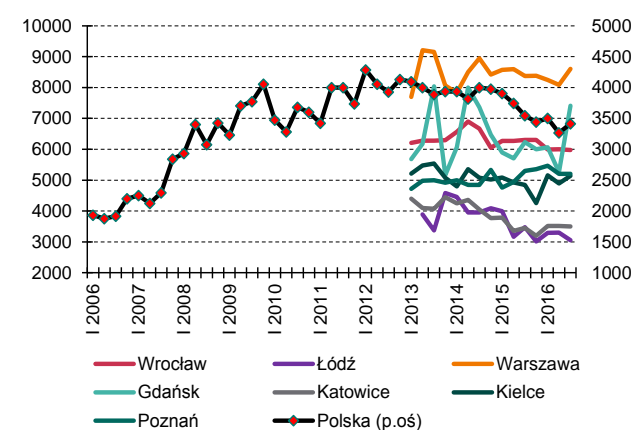
Źródło: NBP.

Wykres 74 Czysze transakcyjne wynajmu powierzchni w centrach handlowych (galeriach handlowych) o wielkości ok. 100 mkw. (euro/mkw./m-c)



Źródło: NBP.

Wykres 75 Mediana ceny ofertowej sprzedaży małych lokali usługowo-handlowych na RW (zł/mkw.)



Źródło: PONT, opracowanie NBP.

Tabela 3 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Gdańsku

w szczególności	IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.		III kwartał 2016 r.		IV kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 488	6 031	6 636	6 452	6 581	6 185	6 536	6 283	6 550	6 481
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,1	99,0	102,3	107,0	99,2	95,9	99,3	101,6	100,2	103,1
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	103,2	104,2	102,2	108,4	98,7	107,6	101,9	103,2	100,9	107,5
liczba mieszkań w według przedziałów:	3 269	1 350	3 681	1 196	3 619	1 549	3 584	1 313	3 517	1 647
do 4 000 zł/mkw.	89	56	95	51	68	93	70	37	41	50
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 689	796	1 738	571	1 675	815	1 553	651	1 535	649
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 014	367	1 032	319	1 181	432	1 322	461	1 298	684
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	176	60	521	187	487	109	501	95	493	215
powyżej 10 001 zł/mkw.	301	71	295	68	208	100	138	69	150	49
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 269	1 350	3 681	1 196	3 619	1 549	3 584	1 313	3 517	1 647
do 40 mkw.	509	298	608	302	622	382	611	353	487	480
od 40,1 do 60 mkw.	1605	692	1750	605	1716	771	1721	641	1649	799
od 60,1 do 80 mkw.	844	274	1026	221	1010	297	1018	242	1105	308
powyżej 80,1 mkw.	311	86	297	68	271	99	234	77	276	60
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 488	6 031	6 636	6 452	6 581	6 185	6 536	6 283	6 550	6 481
do 40 mkw.	6 542	5 888	6 538	6 295	6 774	5 796	6 884	6 026	6 715	6 747
od 40,1 do 60 mkw.	6 211	6 033	6 454	6 472	6 324	6 144	6 275	6 177	6 331	6 371
od 60,1 do 80 mkw.	6 548	5 919	6 604	6 263	6 562	6 303	6 485	6 581	6 505	6 163
powyżej 80,1 mkw.	7 668	6 862	8 020	7 586	7 840	7 651	7 760	7 418	7 740	7 457
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	7,6%	x	2,9%	x	6,4%	x	4,0%	x	1,1%	x
do 40 mkw.	11,1%	x	3,9%	x	16,9%	x	14,2%	x	-0,5%	x
od 40,1 do 60 mkw.	2,9%	x	-0,3%	x	2,9%	x	1,6%	x	-0,6%	x
od 60,1 do 80 mkw.	10,6%	x	5,4%	x	4,1%	x	-1,5%	x	5,6%	x
powyżej 80,1 mkw.	11,7%	x	5,7%	x	2,5%	x	4,6%	x	3,8%	x

Źródło: NBP.

Tabela 4 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Gdańsku

w szczególności	IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.		III kwartał 2016 r.		IV kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 133	5 441	6 193	5 364	6 319	5 521	6 226	5 555	6 489	5 610
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,3	106,4	101,0	98,6	102,0	102,9	98,5	100,6	104,2	101,0
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	104,4	108,7	103,5	103,8	106,2	108,0	103,9	108,6	105,8	103,1
liczba mieszkań w według przedziałów:	1 899	903	2 151	778	2 114	1 089	1 726	966	1 723	929
do 4 000 zł/mkw.	150	125	151	109	81	133	122	93	90	88
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 030	579	1 156	500	1 113	694	876	606	867	574
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	459	146	553	118	641	190	490	205	487	195
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	147	34	159	35	153	45	137	36	139	38
powyżej 10 001 zł/mkw.	113	19	132	16	126	27	101	26	140	34
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 899	903	2 151	778	2 114	1 089	1 726	966	1 723	929
do 40 mkw.	287	228	326	208	308	236	250	246	275	234
od 40,1 do 60 mkw.	649	446	776	352	746	517	560	435	544	414
od 60,1 do 80 mkw.	575	167	366	115	666	237	554	227	547	212
powyżej 80,1 mkw.	388	62	683	103	394	99	362	58	357	69
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 133	5 441	6 193	5 364	6 319	5 521	6 226	5 555	6 489	5 610
do 40 mkw.	6 666	5 613	6 736	5 760	6 801	5 895	6 756	5 955	6 930	6 298
od 40,1 do 60 mkw.	6 162	5 344	6 215	5 202	6 198	5 364	6 237	5 466	6 479	5 436
od 60,1 do 80 mkw.	5 934	5 130	5 869	5 236	6 066	5 178	6 084	5 159	6 382	5 160
powyżej 80,1 mkw.	5 983	6 346	6 082	5 257	6 599	6 270	6 061	6 088	6 326	5 699
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	12,7%	x	15,4%	x	14,5%	x	12,1%	x	15,7%	x
do 40 mkw.	18,8%	x	16,9%	x	15,4%	x	13,5%	x	10,0%	x
od 40,1 do 60 mkw.	15,3%	x	19,5%	x	15,5%	x	14,1%	x	19,2%	x
od 60,1 do 80 mkw.	15,7%	x	12,1%	x	17,1%	x	17,9%	x	23,7%	x
powyżej 80,1 mkw.	-5,7%	x	15,7%	x	5,2%	x	-0,4%	x	11,0%	x

Źródło: NBP.

Tabela 5 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Krakowie

wyszczególnienie	IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.		III kwartał 2016 r.		IV kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 525	6 357	6 524	6 239	6 670	6 343	6 526	6 298	6 788	6 469
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	98,0	100,7	100,0	98,1	102,2	101,7	97,8	99,3	104,0	102,7
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	100,5	111,1	99,4	106,5	99,3	107,6	98,0	99,8	104,0	101,8
liczba mieszkań w edług przedziałów:	5 971	2 011	5 115	1 757	6 478	2 002	7 299	1 686	6 322	2 161
do 4 000 zł/mkw.	9		10	2	15	1	12	4	8	2
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	2 170	744	2 035	832	2 076	841	2 768	752	2 233	779
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	3 292	1 154	2 586	795	3 665	1 001	3 785	813	3 053	1 180
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	345	85	333	88	534	125	557	90	761	156
pow. yżej 10 001 zł/mkw.	155	28	151	40	188	34	177	27	267	44
liczba mieszkań ogółem, w tym:	5 971	2 011	5 115	1 757	6 478	2 002	7 299	1 686	6 322	2 161
do 40 mkw.	1131	605	983	476	1329	607	1490	534	1199	681
od 40,1 do 60 mkw.	3301	977	2732	870	3444	984	3985	824	3455	1038
od 60,1 do 80 mkw.	1251	359	1126	324	1345	336	1378	261	1219	356
pow. yżej 80,1 mkw.	288	70	274	87	360	75	446	67	449	86
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 525	6 357	6 524	6 240	6 670	6 343	6 526	6 298	6 788	6 469
do 40 mkw.	6465	6553	6360	6536	6647	6485	6494	6261	7297	6611
od 40,1 do 60 mkw.	6291	6197	6291	6043	6469	6133	6329	6084	6476	6224
od 60,1 do 80 mkw.	6826	6239	6835	6270	6892	6500	6759	6656	6838	6560
pow. yżej 80,1 mkw.	8133	7513	8159	6469	7855	7249	7670	7840	7685	7922
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	2,6%	x	4,6%	x	5,2%	x	3,6%	x	4,9%	x
do 40 mkw.	-1,4%	x	-2,7%	x	2,5%	x	3,7%	x	10,4%	x
od 40,1 do 60 mkw.	1,5%	x	4,1%	x	5,5%	x	4,0%	x	4,0%	x
od 60,1 do 80 mkw.	9,4%	x	9,0%	x	6,0%	x	1,5%	x	4,2%	x
pow. yżej 80,1 mkw.	8,2%	x	26,1%	x	8,4%	x	-2,2%	x	-3,0%	x

Źródło: NBP.

Tabela 6 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Krakowie

wyszczególnienie	IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.		III kwartał 2016 r.		IV kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 795	5 939	6 827	5 884	6 756	5 740	6 837	5 820	6 910	5 951
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	97,8	97,4	100,5	99,1	99,0	97,6	101,2	101,4	101,2	101,1
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	99,0	101,8	97,1	95,0	96,8	93,2	98,4	95,5	99,0	96,7
liczba mieszkań w edług przedziałów:	1 375	603	1 521	378	1 475	312	1 537	321	1 464	391
do 4 000 zł/mkw.	4	11	11	0	2	4	4	8	4	6
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	518	323	183	99	548	205	557	184	493	216
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	610	228	616	176	674	85	690	111	677	143
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	166	37	521	86	189	13	203	16	200	19
pow. yżej 10 001 zł/mkw.	77	4	190	17	62	5	83	2	90	7
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 375	603	1 521	378	1 475	312	1 537	321	1 464	391
do 40 mkw.	258	208	310	147	284	120	292	128	277	156
od 40,1 do 60 mkw.	548	261	624	163	626	128	640	134	608	180
od 60,1 do 80 mkw.	356	109	349	52	345	52	355	44	365	44
pow. yżej 80,1 mkw.	213	25	238	16	220	12	250	15	214	11
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 795	5 939	6 827	5 884	6 756	5 740	6 837	5 820	6 910	5 951
do 40 mkw.	6 888	6 095	7 037	6 172	7 056	5 787	7 250	6 035	7 445	6 363
od 40,1 do 60 mkw.	6 639	5 900	6 595	5 721	6 565	5 696	6 547	5 692	6 737	5 722
od 60,1 do 80 mkw.	6 702	5 771	6 639	5 473	6 723	5 618	6 762	5 602	6 759	5 455
pow. yżej 80,1 mkw.	7 238	5 772	7 442	6 238	6 967	6 264	7 205	5 763	6 970	5 845
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	14,4%	x	16,0%	x	17,7%	x	17,5%	x	16,1%	x
do 40 mkw.	13,0%	x	14,0%	x	21,9%	x	20,1%	x	17,0%	x
od 40,1 do 60 mkw.	12,5%	x	15,3%	x	15,2%	x	15,0%	x	17,7%	x
od 60,1 do 80 mkw.	16,1%	x	21,3%	x	19,7%	x	20,7%	x	23,9%	x
pow. yżej 80,1 mkw.	25,4%	x	19,3%	x	11,2%	x	25,0%	x	19,2%	x

Źródło: NBP.

Tabela 7 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Łodzi

wyszczególnienie	IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.		III kwartał 2016 r.		IV kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	4 831	4 697	4 773	4 738	4 894	4 646	4 900	4 727	5 110	4 850
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,0	100,4	98,8	100,9	102,5	98,1	100,1	101,7	104,3	102,6
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	99,4	100,9	98,1	103,5	99,8	99,1	100,4	101,1	105,8	103,3
liczba mieszkań w edług przedziałów :	962	218	1 499	251	1 475	262	1 306	165	1 794	233
do 4 000 zł/mkw .	18	9	25	11	11	15	1	3	1	4
od 4 001 do 4 500 zł/mkw .	175	59	485	63	270	96	365	63	170	66
od 4 501 do 5 000 zł/mkw .	484	108	625	109	559	100	424	55	742	83
od 5 001 do 5 500 zł/mkw .	191	24	291	58	570	39	460	29	543	50
od 5 501 do 6 000 zł/mkw .	71	13	57	8	55	9	47	15	214	21
pow yżej 6 001 zł/mkw .	23	5	16	2	10	3	9	0	124	9
liczba mieszkań ogółem, w tym:	962	218	1 499	251	1 475	262	1 306	165	1 794	233
do 40 mkw .	96	24	64	12	130	28	124	26	158	38
od 40,1 do 60 mkw .	397	120	654	118	679	115	614	85	830	109
od 60,1 do 80 mkw .	344	53	605	94	536	94	448	41	641	73
pow yżej 80,1 mkw .	125	21	176	27	130	25	120	13	165	13
średnia cena mieszkania (zł/mkw .):	4 831	4 697	4 773	4 738	4 894	4 646	4 900	4 727	5 110	4 850
do 40 mkw .	4 903	4 994	5 053	5 174	4 904	4 907	4 822	4 961	5 042	4 934
od 40,1 do 60 mkw .	4 913	4 786	4 861	4 842	4 939	4 776	4 929	4 755	5 107	4 789
od 60,1 do 80 mkw .	4 686	4 522	4 679	4 591	4 829	4 462	4 857	4 581	5 089	4 935
pow yżej 80,1 mkw .	4 913	4 290	4 666	4 604	4 922	4 445	4 992	4 534	5 271	4 640
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	2,9%	x	0,7%	x	5,3%	x	3,7%	x	5,4%	x
do 40 mkw .	-1,8%	x	-2,3%	x	-0,1%	x	-2,8%	x	2,2%	x
od 40,1 do 60 mkw .	2,7%	x	0,4%	x	3,4%	x	3,7%	x	6,6%	x
od 60,1 do 80 mkw .	3,6%	x	1,9%	x	8,2%	x	6,0%	x	3,1%	x
pow yżej 80,1 mkw .	14,5%	x	1,3%	x	10,7%	x	10,1%	x	13,6%	x

Źródło: NBP.

Tabela 8 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Łodzi

wyszczególnienie	IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.		III kwartał 2016 r.		IV kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw .)	3 850	3 341	3 939	3 277	4 009	3 347	4 036	3 284	4 096	3 423
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,4	99,0	102,3	98,1	101,8	102,1	100,7	98,1	101,5	104,2
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	98,9	95,7	100,4	98,1	103,7	97,2	104,2	97,3	106,4	102,5
liczba mieszkań w edług przedziałów :	913	98	1 220	113	1 197	110	968	86	1 006	97
do 3 000 zł/mkw .	177	25	201	32	182	24	131	25	115	27
od 3 001 do 3 500 zł/mkw .	207	40	249	46	219	53	175	30	174	29
od 3 501 do 4 000 zł/mkw .	208	24	317	23	318	23	251	19	251	23
od 4 001 do 4 500 zł/mkw .	144	3	216	5	208	5	187	7	198	12
od 4 500 do 5 000 zł/mkw .	83	5	92	6	115	4	90	3	119	0
pow yżej 5 001 zł/mkw .	94	1	145	1	155	1	134	2	149	6
liczba mieszkań ogółem, w tym:	913	98	1 220	113	1 197	110	968	86	1 006	97
do 40 mkw .	169	26	213	33	215	44	168	30	170	27
od 40,1 do 60 mkw .	352	51	452	56	437	50	356	37	386	46
od 60,1 do 80 mkw .	171	16	255	14	253	9	195	9	207	12
pow yżej 80,1 mkw .	221	5	300	10	292	7	249	10	243	12
średnia cena mieszkania (zł/mkw .):	3 850	3 341	3 939	3 277	4 009	3 347	4 036	3 284	4 096	3 423
do 40 mkw .	3 636	3 252	3 635	3 284	3 716	3 330	3 800	3 270	3 939	3 539
od 40,1 do 60 mkw .	3 849	3 368	3 897	3 329	3 974	3 462	4 004	3 257	4 087	3 506
od 60,1 do 80 mkw .	3 987	3 455	4 041	3 255	4 209	3 231	4 181	3 711	4 232	3 375
pow yżej 80,1 mkw .	3 908	3 160	4 131	2 995	4 104	2 777	4 127	3 045	4 106	2 892
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	15,2%	x	20,2%	x	19,8%	x	22,9%	x	19,7%	x
do 40 mkw .	11,8%	x	10,7%	x	11,6%	x	16,2%	x	11,3%	x
od 40,1 do 60 mkw .	14,3%	x	17,1%	x	14,8%	x	22,9%	x	16,6%	x
od 60,1 do 80 mkw .	15,4%	x	24,1%	x	30,3%	x	12,7%	x	25,4%	x
pow yżej 80,1 mkw .	23,7%	x	37,9%	x	47,8%	x	35,5%	x	42,0%	x

Źródło: NBP.

Tabela 9 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Poznaniu

wyszczególnienie	IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.		III kwartał 2016 r.		IV kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 512	6 228	6 425	6 222	6 458	6 293	6 453	6 150	6 403	6 285
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,5	100,0	98,7	99,9	100,5	101,2	99,9	97,7	99,2	102,2
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	99,5	100,0	97,3	98,6	98,9	101,4	99,5	98,7	98,3	100,9
liczba mieszkań w według przedziałów :	2 886	741	3 427	905	4 308	866	4 366	878	4 462	1 133
do 4 000 zł/mkw.	2	1	2		3	3	1	3	2	
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 166	409	1 435	470	1 448	416	1 588	509	1 560	532
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 416	296	1 717	392	2 547	402	2 488	319	2 654	549
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	257	31	245	40	272	44	230	46	192	46
powyżej 10 001 zł/mkw.	45	4	28	3	38	1	59	1	54	6
liczba mieszkań ogółem, w tym:	2 886	741	3 427	905	4 308	866	4 366	878	4 462	1 133
do 40 mkw.	475	142	565	250	782	231	826	237	799	354
od 40,1 do 60 mkw.	1535	438	1810	470	2352	436	2367	447	2475	525
od 60,1 do 80 mkw.	665	131	810	145	905	138	938	148	936	205
powyżej 80,1 mkw.	211	30	242	40	269	61	235	46	252	49
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 512	6 228	6 425	6 222	6 458	6 293	6 453	6 150	6 403	6 285
do 40 mkw.	6 450	6 193	6 456	6 297	6 587	6 281	6 738	6 163	6 692	6 453
od 40,1 do 60 mkw.	6 531	6 206	6 425	6 198	6 412	6 307	6 391	6 153	6 332	6 236
od 60,1 do 80 mkw.	6 401	6 219	6 328	6 112	6 386	6 361	6 327	6 077	6 306	6 103
powyżej 80,1 mkw.	6 859	6 746	6 671	6 420	6 719	6 087	6 578	6 284	6 536	6 365
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,6%	x	3,3%	x	2,6%	x	4,9%	x	1,9%	x
do 40 mkw.	4,2%	x	2,5%	x	4,9%	x	9,3%	x	3,7%	x
od 40,1 do 60 mkw.	5,2%	x	3,7%	x	1,7%	x	3,9%	x	1,5%	x
od 60,1 do 80 mkw.	2,9%	x	3,5%	x	0,4%	x	4,1%	x	3,3%	x
powyżej 80,1 mkw.	1,7%	x	3,9%	x	10,4%	x	4,7%	x	2,7%	x

Źródło: NBP.

Tabela 10 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Poznaniu

wyszczególnienie	IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.		III kwartał 2016 r.		IV kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 731	5 062	5 938	4 999	6 032	5 075	6 089	5 157	6 128	5 236
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	106,0	99,3	103,6	98,7	101,6	101,5	100,9	101,6	100,6	101,5
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	100,6	101,1	101,5	100,6	103,5	101,8	112,6	101,1	106,9	103,4
liczba mieszkań w według przedziałów :	822	940	676	882	625	1012	889	685	970	568
do 4 000 zł/mkw.	58	108	41	105	37	104	41	58	38	55
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	491	678	378	636	335	721	483	517	512	411
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	229	143	205	124	190	177	270	104	319	95
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	34	5	39	15	48	7	69	6	78	6
powyżej 10 001 zł/mkw.	10	6	13	2	15	3	26		23	1
liczba mieszkań ogółem, w tym:	822	940	676	882	625	1012	889	685	970	568
do 40 mkw.	159	299	118	254	114	268	160	221	179	178
od 40,1 do 60 mkw.	290	424	239	376	215	467	306	302	354	254
od 60,1 do 80 mkw.	222	167	177	198	162	208	227	125	246	107
powyżej 80,1 mkw.	151	50	142	54	134	69	196	37	191	29
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	5 731	5 062	5 938	5 046	6 032	5 154	6 090	5 156	6 128	5 236
do 40 mkw.	6 187	5 460	6 421	5 453	6 399	5 647	6 654	5 496	6 636	5 680
od 40,1 do 60 mkw.	5 986	5 066	6 120	5 019	6 169	5 132	6 241	5 127	6 270	5 255
od 60,1 do 80 mkw.	5 349	4 542	5 538	4 707	5 730	4 768	5 781	4 705	5 783	4 706
powyżej 80,1 mkw.	5 322	4 386	5 727	4 563	5 866	4 541	5 751	4 880	5 835	4 310
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	13,2%	x	18,8%	x	18,9%	x	18,1%	x	17,0%	x
do 40 mkw.	13,3%	x	17,8%	x	13,3%	x	21,1%	x	16,8%	x
od 40,1 do 60 mkw.	18,1%	x	21,9%	x	20,2%	x	21,7%	x	19,3%	x
od 60,1 do 80 mkw.	17,8%	x	17,7%	x	20,2%	x	22,9%	x	22,9%	x
powyżej 80,1 mkw.	21,4%	x	25,5%	x	29,2%	x	17,9%	x	35,4%	x

Źródło: NBP.

Tabela 11 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Warszawie

wyszczególnienie	IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016		III kwartał 2016		IV kwartał 2016	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 789	7 462	7 878	7 639	7 649	7 583	7 772	7 696	7 638	7 686
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,8	98,7	101,1	102,4	97,1	99,3	101,6	101,5	98,3	99,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	101,3	102,0	100,5	103,3	97,2	101,0	99,5	101,8	98,1	103,0
liczba mieszkań według przedziałów:	11 880	3 489	11 322	3 699	13 219	3 837	14 447	3 931	14 567	4 343
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	633	158	648	152	703	156	831	127	1 227	217
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	7 294	2 476	6 686	2 425	8 728	2 569	8 801	2 516	8 872	2 585
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	3 147	758	3 073	848	3 207	894	4 054	1 092	3 692	1 307
powyżej 10 001 zł/mkw.	806	97	915	274	581	218	761	196	776	234
liczba mieszkań ogółem, w tym:	11 880	3 489	11 322	3 699	13 219	3 837	14 447	3 931	14 567	4 343
do 40 mkw.	2 091	722	1 827	733	2 293	714	2 409	987	2 189	1 101
od 40,1 do 60 mkw.	5 719	1 790	5 372	1 927	6 215	1 977	6 691	1 803	6 869	1 971
od 60,1 do 80 mkw.	3 037	699	2 937	782	3 472	869	3 837	793	3 974	920
powyżej 80,1 mkw.	1 033	278	1 186	257	1 239	277	1 510	348	1 535	351
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 789	7 462	7 878	7 639	7 649	7 583	7 772	7 696	7 638	7 686
do 40 mkw.	7 942	7 653	7 791	7 849	7 610	7 667	7 699	7 889	7 517	7 805
od 40,1 do 60 mkw.	7 659	7 347	7 759	7 488	7 577	7 469	7 683	7 529	7 506	7 569
od 60,1 do 80 mkw.	7 652	7 440	7 729	7 588	7 530	7 520	7 650	7 547	7 620	7 522
powyżej 80,1 mkw.	8 603	7 760	8 915	8 334	8 412	8 378	8 586	8 354	8 449	8 397
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,4%	x	3,1%	x	0,9%	x	1,0%	x	-0,6%	x
do 40 mkw.	3,8%	x	-0,7%	x	-0,7%	x	-2,4%	x	-3,7%	x
od 40,1 do 60 mkw.	4,2%	x	3,6%	x	1,5%	x	2,1%	x	-0,8%	x
od 60,1 do 80 mkw.	2,8%	x	1,9%	x	0,1%	x	1,4%	x	1,3%	x
powyżej 80,1 mkw.	10,9%	x	7,0%	x	0,4%	x	2,8%	x	0,6%	x

Źródło: NBP.

Tabela 12 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Warszawie

wyszczególnienie	IV kwartał 2015		I kwartał 2016		II kwartał 2016		III kwartał 2016		IV kwartał 2016	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	8 655	7 401	8 658	7 434	8 721	7 355	8 778	7 309	8 707	7 231
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,1	99,4	100,0	100,4	100,7	98,9	100,7	99,4	99,2	98,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	100,2	100,2	100,6	101,3	102,0	100,6	102,5	98,1	100,6	97,7
liczba mieszkań według przedziałów:	5 536	2 112	4 563	2 687	4 426	1 854	4 272	2 078	5 965	1 934
do 4 000 zł/mkw.	0	1	0	13	1	12	1	5	2	15
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	459	480	362	594	367	443	361	474	469	469
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 221	981	1 835	1 235	1 721	838	1 619	1 001	2 368	948
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	1 755	490	1 444	628	1 414	403	1 334	469	1 881	381
powyżej 10 001 zł/mkw.	1 101	160	922	217	923	158	957	129	1 245	121
liczba mieszkań ogółem, w tym:	5 536	2 112	4 563	2 687	4 426	1 854	4 272	2 078	5 965	1 934
do 40 mkw.	852	767	700	891	623	620	554	671	915	637
od 40,1 do 60 mkw.	1 895	886	1 628	1 117	1 536	784	1 481	937	2 273	850
od 60,1 do 80 mkw.	1 391	320	1 128	442	1 087	308	1 102	300	1 422	298
powyżej 80,1 mkw.	1 398	139	1 107	237	1 180	142	1 135	170	1 355	149
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 655	7 401	8 658	7 434	8 721	7 355	8 778	7 309	8 707	7 231
do 40 mkw.	8 764	7 703	8 821	7 774	8 831	7 879	9 159	7 656	9 122	7 644
od 40,1 do 60 mkw.	8 205	7 122	8 230	7 017	8 283	7 040	8 399	6 958	8 235	6 900
od 60,1 do 80 mkw.	8 194	7 058	8 271	7 245	8 337	6 803	8 351	7 079	8 381	6 904
powyżej 80,1 mkw.	9 658	8 303	9 577	8 472	9 586	8 009	9 501	8 277	9 560	8 011
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	16,9%	x	16,5%	x	18,6%	x	20,1%	x	20,4%	x
do 40 mkw.	13,8%	x	13,5%	x	12,1%	x	19,6%	x	19,3%	x
od 40,1 do 60 mkw.	15,2%	x	17,3%	x	17,6%	x	20,7%	x	19,3%	x
od 60,1 do 80 mkw.	16,1%	x	14,2%	x	22,6%	x	18,0%	x	21,4%	x
powyżej 80,1 mkw.	16,3%	x	13,1%	x	19,7%	x	14,8%	x	19,3%	x

Źródło: NBP.

Tabela 13 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP we Wrocławiu

wyszczególnienie	IV kwartał 2015		I kwartał 2016		II kwartał 2016		III kwartał 2016		IV kwartał 2016	
	ofertow e	transakcyjne	ofertow e	transakcyjne	ofertow e	transakcyjne	ofertow e	transakcyjne	ofertow e	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 245	6 120	6 190	6 029	6 201	6 228	6 335	6 162	6 443	6 163
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,8	101,3	99,1	98,5	100,2	103,3	102,2	98,9	101,7	100,0
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	102,8	105,7	103,8	100,7	102,0	102,6	103,3	102,0	103,2	100,7
liczba mieszkań w edług przedziałów:	4 282	1 162	4 161	1 330	5 097	1 306	5 570	1 355	5 266	1 719
do 4 000 zł/mkw.	0	1	1	4	0	10	0	28	0	15
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 781	567	1 821	734	2 292	646	2 380	567	2 161	809
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 316	554	2 209	534	2 504	526	2 645	693	2 505	773
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	91	20	74	29	274	101	442	62	393	98
powyżej 10 001 zł/mkw.	94	20	56	29	27	23	103	5	207	24
liczba mieszkań ogółem, w tym:	4 282	1 162	4 161	1 330	5 097	1 306	5 570	1 355	5 266	1 719
do 40 mkw.	585	271	453	246	629	275	678	366	597	360
od 40,1 do 60 mkw.	2286	604	2300	765	2703	753	2948	673	2837	939
od 60,1 do 80 mkw.	1194	239	1164	265	1414	237	1568	252	1474	366
powyżej 80,1 mkw.	217	48	244	54	351	41	376	64	358	54
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 245	6 120	6 190	6 029	6 201	6 228	6 335	6 162	6 443	6 163
do 40 mkw.	6890	6446	6550	6715	6374	6867	6671	6469	7027	6642
od 40,1 do 60 mkw.	6066	6100	6077	5863	6106	6096	6231	6027	6337	6038
od 60,1 do 80 mkw.	6174	5685	6216	5760	6180	5938	6271	6041	6296	5951
powyżej 80,1 mkw.	6773	6710	6458	6563	6711	6054	6807	6304	6923	6581
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	2,0%	x	2,7%	x	-0,4%	x	2,8%	x	4,5%	x
do 40 mkw.	6,9%	x	-2,5%	x	-7,2%	x	3,1%	x	5,8%	x
od 40,1 do 60 mkw.	-0,6%	x	3,6%	x	0,2%	x	3,4%	x	4,9%	x
od 60,1 do 80 mkw.	8,6%	x	7,9%	x	4,1%	x	3,8%	x	5,8%	x
powyżej 80,1 mkw.	0,9%	x	-1,6%	x	10,8%	x	8,0%	x	5,2%	x

Źródło: NBP.

Tabela 14 Średnie ceny mieszkań na RW we Wrocławiu

wyszczególnienie	IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.		III kwartał 2016 r.		IV kwartał 2016 r.	
	ofertow e	transakcyjne	ofertow e	transakcyjne	ofertow e	transakcyjne	ofertow e	transakcyjne	ofertow e	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 914	5 177	5 936	5 216	5 971	5 201	6 079	5 332	6 160	5 480
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,7	98,4	100,4	100,8	100,6	99,7	101,8	102,5	101,3	102,8
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	98,3	99,7	100,6	99,4	102,7	101,7	102,5	101,3	104,2	105,9
liczba mieszkań w edług przedziałów:	1 317	574	1 446	563	1 533	529	1 120	481	1 135	374
do 4 000 zł/mkw.	55	75	48	69	46	65	29	44	23	27
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	726	393	797	360	833	354	587	323	576	239
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	456	98	520	129	556	101	418	104	438	97
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	53	4	53	4	68	8	61	7	69	10
powyżej 10 001 zł/mkw.	27	4	28	1	30	1	25	3	29	1
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 317	574	1 446	563	1 533	529	1 120	481	1 135	374
do 40 mkw.	180	132	204	128	219	102	148	94	175	77
od 40,1 do 60 mkw.	495	269	560	272	565	240	433	231	444	169
od 60,1 do 80 mkw.	397	138	419	118	484	146	335	115	326	87
powyżej 80,1 mkw.	245	35	263	45	265	41	204	41	190	41
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	5 914	5 177	5 936	5 216	5 971	5 201	6 079	5 332	6 160	5 480
do 40 mkw.	6 866	5 657	6 826	5 795	6 796	5 931	7 006	6 105	7 038	6 171
od 40,1 do 60 mkw.	5 998	5 207	5 977	5 217	6 105	5 244	6 129	5 335	6 164	5 355
od 60,1 do 80 mkw.	5 744	4 800	5 781	4 821	5 745	4 830	5 898	5 001	5 902	5 317
powyżej 80,1 mkw.	5 322	4 628	5 405	4 600	5 413	4 453	5 600	4 473	5 783	5 045
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	14,2%	x	13,8%	x	14,8%	x	14,0%	x	12,4%	x
do 40 mkw.	21,4%	x	17,8%	x	14,6%	x	14,8%	x	14,1%	x
od 40,1 do 60 mkw.	15,2%	x	14,6%	x	16,4%	x	14,9%	x	15,1%	x
od 60,1 do 80 mkw.	19,7%	x	19,9%	x	18,9%	x	17,9%	x	11,0%	x
powyżej 80,1 mkw.	15,0%	x	17,5%	x	21,5%	x	25,2%	x	14,6%	x

Źródło: NBP.

www.nbp.pl