

Marzec 2020 r.

---

# **Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2019 r.**

---

**Zatwierdziła:**

Olga Szczepańska, Dyrektor Departamentu Stabilności Finansowej

Zespół autorski:

Hanna Augustyniak

Krystyna Gałaszewska

**Jacek Łaszek**

Krzysztof Olszewski

Joanna Waszczuk

Marzena Zaczek

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 2019 r.<sup>1</sup> prowadzi do następujących wniosków:

- W IV kwartale 2019 r. rynek nieruchomości mieszkaniowych znajdował się w fazie ekspansji, nadal obserwowano wzrost cen. Liczba sprzedanych kontraktów na budowę mieszkań na największych rynkach pierwotnych była wysoka, choć niższa w porównaniu do tych samych okresów w poprzednim roku. Obserwowano wzrost cen mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, przy wzroście kosztów budowy, będącym konsekwencją wysokiego popytu budowlanego w całej gospodarce.
- W omawianym okresie, według danych zebranych przez NBP, nadal rosły średnie ceny ofertowe i transakcyjne mkw. zarówno mieszkań w stanie deweloperskim<sup>2</sup> na rynkach pierwotnych (RP) analizowanych miast, jak i średnie ceny mkw. na rynkach wtórnych (RW). Ceny wyznaczone za pomocą indeksu hedonicznego<sup>3</sup> wzrosły, co oznacza dalszy wzrost cen mkw. porównywalnych mieszkań. W 6 miastach ceny wzrosły o ok. 4,5% kw./kw. oraz o 13,9% r/r, w 10 miastach o 2,9% kw./kw. oraz 13,6% r/r, a w Warszawie o 2,5% kw./kw. oraz o 10,5% r/r. Ceny ofertowe rosły szybciej niż ceny transakcyjne, co oznacza, że sprzedający spodziewali się szybszego wzrostu cen. Utrzymała się różnica średnich cen transakcyjnych i ofertowych, co może wskazywać na brak akceptacji zbyt wysokich cen ofertowych ze strony kupujących. Kolejny kwartał rosły średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki najmu mkw. mieszkań (nie uwzględniając opłat eksploatacyjnych i opłat za media). Rośnie także podaż nowych mieszkań na lokalnym rynku najmu.
- Wskaźnik szacowanej dostępności mieszkań w dużych miastach (bazujący na przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw) nieznacznie zmniejszył się względem poprzedniego kwartału i wyniósł w omawianym kwartale 0,78 mkw. oraz był wyższy względem minimum notowanego w III kw. 2007 r. o 0,30 mkw. (tj. o ok. 63%). Wskaźnik szacowanej maksymalnej dostępności kredytu mieszkaniowego<sup>4</sup> nieznacznie wzrósł, natomiast szacowana kredytowa dostępność mieszkania dla przeciętnego gospodarstwa domowego nieznacznie spadła. Głównym czynnikiem powodującym zmiany wskaźników dostępności był nieco wyższy wzrost cen mieszkań niż wynagrodzeń.

<sup>1</sup> Analiza przeprowadzona w niniejszej edycji *Informacji* opiera się na danych dostępnych do IV kw. 2019 r. Z powodu opóźnień w dostępie do niektórych danych, część wykresów zawiera informację do III kw. 2019 r. włącznie. Szeregi danych ze średnimi poziomami cen mkw. mieszkań, czynszów komercyjnych i cen transakcyjnych mkw. powierzchni handlowej odzwierciedlają zasób informacji dostępny w momencie zamknięcia materiału. Dane historyczne są rewidowane. W notowaniu cen (baza BaRN) dotyczącym IV kwartału 2019 r. zebrano ponad 110 tys. rekordów, w tym ok. 30,9% dotyczących transakcji oraz 69,1% dotyczących ofert. Łącznie w bazie zebrano ok. 3,5 mln rekordów, z 24,0% udziałem transakcji oraz 76,0% ofert.

<sup>2</sup> W transakcjach na rynku pierwotnym w ostatnich trzech latach obserwujemy wzrost liczby mieszkań z tzw. wykończeniem „pod klucz”, szczególnie wśród mieszkań nabywanych w celach inwestycyjnych. Dotyczy to zwłaszcza deweloperów notowanych na GPW. W niniejszym opracowaniu analizujemy cechy i ceny mieszkań w stanie deweloperskim.

<sup>3</sup> Indeks hedoniczny cen mieszkań zawiera korektę uwzględniającą różnice w atrybutach mieszkań (np. lokalizacja, powierzchnia użytkowa, standard wykończenia) sprzedawanych w poszczególnych okresach. Indeks hedoniczny liczony jest metodą imputacji. Cena hedoniczna to średnia cena transakcyjna z okresu bazowego mnożona przez indeks hedoniczny.

<sup>4</sup> 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.

- **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 sześciu wybranych miastach (dalej: 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 umożliwiała finansowanie kosztów kredytu przychodami z najmu.
- **Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych<sup>5</sup> w złotych<sup>6</sup>** (bez umów renegotjowanych) **wyniosła w omawianym kwartale ok. 11,8 mld zł**, tj. była niższa o ok. 2,5 mld zł (tj. 17,8%) wobec wielkości z poprzedniego kwartału oraz niższa o ok. 0,8 mld zł (tj. 6,1%) względem IV kw. 2018 r. W grudniu 2019 r. stan kredytu mieszkaniowego wyniósł 443,2 mld zł, tj. był wyższy o 27,5 mld zł względem grudnia 2018 r. (wzrost r/r o 6,6%, podczas gdy w 2018 r. wzrósł o 7,0%). Wyniki ankiety NBP nt. sytuacji na rynku kredytowym<sup>7</sup> wskazują na zaostrzenie kryteriów przez pojedyncze banki oraz znaczne podwyższenie marży kredytowej, przy braku zmian innych warunków udzielania kredytów. Banki odnotowały nieznaczny spadek popytu na kredyty mieszkaniowe w omawianym okresie. W I kwartale 2020 r. banki przewidują nieznaczne zaostrzenie polityki kredytowej oraz niewielki wzrost popytu.
- **Od 2012 r. systematycznie maleje udział kredytów nominowanych w walutach obcych<sup>8</sup> w strukturze walutowej kredytów mieszkaniowych w bankach, co jest korzystne dla stabilności finansowej i makroekonomicznej.** Zmniejszanie się udziału mieszkaniowych kredytów walutowych jest wynikiem zaprzestania udzielania tych kredytów osobom nie uzyskującym regularnych dochodów w walucie,

---

<sup>5</sup> 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](http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/statystyka/pieniężna_i_bankowa/oprocentowanie.html).

<sup>6</sup> Według danych BIK banki i SKOK-i udzieliły w 2019 r. o 4,0% więcej kredytów mieszkaniowych niż w 2018 roku, natomiast w ujęciu wartościowym więcej o 14,9%. Dodatkowo dynamiki sprzedaży kredytów mieszkaniowych zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym dotyczą głównie kredytów powyżej 250 tys. zł, w tym w szczególności kredytów powyżej 350 tys. zł. Indeks jakości portfela kredytów mieszkaniowych potwierdza wieloletni niski poziom ryzyka kredytowego związanego z udzielaniem kredytów mieszkaniowych. Według raportu AMRON w IV kw. 2019 r. przeciętna kwota udzielonego kredytu mieszkaniowego przekroczyła wysokość 283 tys. zł tj. wzrosła r/r o 7,7%. Nieznacznie zmniejszył się udział kredytów o LtV 30-50% i powyżej 80%, natomiast na popularności zyskały kredyty o wskaźniku LtV do 30% i 50-80%. W strukturze nowych umów kredytowych w porównaniu do III kw. 2019 r. wzrósł udział kredytów mieszkaniowych o okresie zapadalności od 25 do 35 lat, pozostałych natomiast spadł. Na koniec IV kwartału 2019 r. liczba czynnych umów kredytowych wyniosła ok. 2,39 mln sztuk, tj. przyrosła r/r o 3,7 tys. umów, a ich wartość wyniosła 443,1 mld zł.

<sup>7</sup> „Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, I kwartał 2020 r.”, NBP, styczeń 2020 r. [https://www.nbp.pl/home.aspx?f=aktualnosci/wiadomosci\\_2020/kredytowy2020\\_1.html](https://www.nbp.pl/home.aspx?f=aktualnosci/wiadomosci_2020/kredytowy2020_1.html). W opinii ankietowanych podmiotów zaostrzenie polityki kredytowej wynikało z pogorszenia się prognoz na rynku mieszkaniowym, i zmian popytu na kredyty mieszkaniowe oraz m.in. ograniczenia udzielania kredytów mieszkaniowych i dostosowania do kryteriów udzielania kredytów w ramach grupy bankowej. Głównymi przyczynami zmian popytu na kredyty mieszkaniowe były zaostrzenie warunków udzielania kredytów mieszkaniowych oraz m.in. wzrost cen na rynku nieruchomości.

<sup>8</sup> Według danych NBP udział kredytów nominowanych w walutach obcych w strukturze walutowej kredytów mieszkaniowych na koniec IV kwartału 2019 r. zmniejszył się do 27,1% wobec 28,7% w poprzednim kwartale oraz maksymalnego 71,3% udziału zanotowanego w I kw. 2009 r. Według danych BIK wartość portfela mieszkaniowych kredytów frankowych na 31.12.2019 r. wyniosła 101,8 mld zł (5,0% spadek r/r), a liczba kredytów wyniosła 451,63 tys. szt. (4,0% spadek r/r). Mieszkaniowe kredyty frankowe, podobnie jak kredyty złotowe, charakteryzują się bardzo dobrą spłacalnością, na co oprócz aspektu dochodowego (wzrostu dochodów gospodarstw domowych) wpływ mają nadal ujemne stopy procentowe w Szwajcarii.

regularnej amortyzacji, wcześniejszych spłat i refinansowania kredytów walutowych kredytami złotowymi.

- **Pomimo obniżającej się od 2016 r. szacowanej stopy zwrotu z kapitału własnego deweloperów mieszkaniowych z projektów inwestycyjnych, wskaźnik ten na tle innych branż pozostaje na względnie wysokim poziomie – w IV kw. 2019 r. utrzymał się na poziomie ok. 20%** (zob. wykres 38). W kierunku niższych stóp zwrotu z kapitału własnego oddziałują rosnące koszty producentów mieszkań, w efekcie rosnących cen materiałów<sup>9</sup>, wynagrodzeń i terenów budowlanych. Ma to mniejszy wpływ na sektor deweloperski, który operuje na wysokich marżach, nadal generuje jednak ryzyko w sektorze budowlanym<sup>10</sup>. Według ekspertów Coface<sup>11</sup> w 2019 r. spadła liczba upadłości i postępowań restrukturyzacyjnych przedsiębiorstw w branży budowlanej. Jednocześnie udział budownictwa w ogólnej liczbie upadłości i restrukturyzacji zmniejszył się r/r o 2,3 p.p., głównie na skutek wzrostu liczby upadłości w rolnictwie, transporcie i handlu.
- **W grudniu 2019 r. notowano w Polsce historycznie wysoką liczbę zarówno mieszkań oddanych do użytkowania<sup>12</sup>, jak i mieszkań, których budowę rozpoczęto<sup>13</sup>.** Wysokie szacowane stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych oraz wysoki popyt przyczyniały się do występowania o wydawanie kolejnych pozwoleń na budowę mieszkań<sup>14</sup>, które mogą zostać uruchomione w ciągu dwóch lat.
- **Roczna sprzedaż mieszkań i kontraktów na ich budowę na 6 największych rynkach pierwotnych w Polsce<sup>15</sup> wzrosła względem poprzedniego kwartału i wyniosła ok. 65,4 tys. Zapas niesprzedanych mieszkań (oraz kontraktów na ich budowę) na tych rynkach nieznacznie wzrósł względem poprzedniego kwartału i wyniósł na koniec 2019 r. ok. 50,3 tys. Liczba mieszkań gotowych do zamieszkania w ofercie sprzedaży w 6 miastach wzrosła względem poprzedniego kwartału (+0,5 tys.), a wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym na 6 największych rynkach utrzymał się na poziomie 3,1 kwartału.** Oznacza to szybką sprzedaż pojawiających się ofert oraz mniejsze niż w poprzednich okresach możliwości wyboru mieszkań przez nabywców. Szacowany czas sprzedaży

---

<sup>9</sup> Deweloperzy uważają, że w obecnej sytuacji posiadanie własnych zasobów siły roboczej umożliwia bardziej efektywną 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.

<sup>10</sup> Wskaźnik rentowności działalności firm budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób w II kw. 2019 r. kształtował się na poziomie ok. 8% (spadek o ok. połowę wzgl. IV kw. 2018 r.), natomiast wskaźnik rentowności działalności firm budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób w III kw. 2019 r. wzrósł do poziomu ok. 5% z ok. 2% w poprzednim kwartale.

<sup>11</sup> Według opinii ekspertów Coface (Upadłości i restrukturyzacje firm w Polsce w 2019 r.) wiele podmiotów z branży budowlanej zanotowało poprawę rentowności za sprawą wyhamowania wzrostu cen materiałów budowlanych i kosztów pracy, zastępowania nierentownych kontraktów podpisanych w latach 2015-2017 zleceniami na korzystniejszych warunkach. Notowano także wysoki popyt na budownictwo mieszkaniowe i komercyjne.

<sup>12</sup> Według danych GUS w IV kw. 2019 r. w Polsce oddano do użytkowania ok. 61,7 tys. mieszkań, tj. więcej o ok. 6,6 tys. względem IV kw. 2018 r. oraz więcej o ok. 10,8 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w 2019 r. wydano ponad 207,2 tys. pozwoleń, tj. 22,4 tys. więcej niż w 2018 r. (wzrost r/r o 12,1%).

<sup>13</sup> Według danych GUS w IV kw. 2019 r. w Polsce rozpoczęto budowę ok. 58,8 tys. mieszkań, tj. więcej o ok. 10,9 tys. względem IV kw. 2018 r., jednak mniej o ok. 4,2 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w 2019 r. wydano ok. 237,3 tys. pozwoleń, tj. 10,9 tys. więcej niż w 2018 r. (wzrost r/r o 6,9%).

<sup>14</sup> Według danych GUS w IV kw. 2019 r. w Polsce wydano ok. 67,2 tys. pozwoleń na budowę mieszkań, tj. więcej o ok. 3,4 tys. względem IV kw. 2018 r. jednak mniej o ok. 5,3 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w 2019 r. wydano ok. 268,5 tys. pozwoleń, tj. 11,4 tys. więcej niż w 2018 r. (wzrost r/r o 4,4%).

<sup>15</sup> Na podstawie danych JLL/REAS.

mieszkań na rynku wtórnym zmniejszył się w 6 miastach oraz utrzymał się niezmienny w Warszawie i 10 analizowanych miastach.

- **Nienadążanie podaży za popytem powoduje, że produkcja mieszkań w toku<sup>16</sup> w Polsce jest na relatywnie niskim poziomie.** Utrzymująca się różnica pomiędzy cenami transakcyjnymi na RP i RW w 6M i Warszawie oznacza, że kupujący nie akceptują wyższych cen deweloperów i przenoszą swój popyt na rynek wtórny (por. wykres 5). Także struktura powierzchni oferowanych mieszkań odbiega od preferencji nabywców - zbyt mało jest relatywnie małych mieszkań względem popytu na nie.
- **W warunkach wysokiego popytu na mieszkania utrzymywał się wysoki popyt na grunty budowlane pod budownictwo deweloperskie,** zwłaszcza w dobrze skomunikowanych dzielnicach z rozwiniętą infrastrukturą miejską i zapleczem handlowo-usługowym, szczególnie w Warszawie, Krakowie i Poznaniu. W konsekwencji ceny gruntów dalej rosły. Nabywane są także grunty tańsze, o słabszej lokalizacji i infrastrukturze. Obserwowano także zjawisko wypierania budownictwa infrastrukturalnego i komercyjnego (biurowego) przez budownictwo mieszkaniowe.
- **Od 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się z mocy prawa w prawo własności<sup>17</sup> tych gruntów.** Formalizacja procesu przekształcania przebiega jednak powoli<sup>18</sup>.

---

<sup>16</sup> Wskaźnik dla Polski obliczany na podstawie danych GUS jako suma z ostatnich czterech kwartałów różnicy pomiędzy kwartalną liczbą mieszkań, których budowę rozpoczęto a kwartalną liczbą mieszkań oddanych do użytkowania.

<sup>17</sup> 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 doopłat 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. Transakcje mające za przedmiot lokale stanowiące odrębne nieruchomości, z których własnością związane są udziały w gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste przysparzają kłopotów - część sądów wieczystoksięgowych żąda przedłożenia zaświadczenia o przekształceniu przy dokonaniu wpisu do księgi wieczystej, co jest długotrwałym procesem, często uniemożliwiającym zawarcie umowy nabycia mieszkania.

<sup>18</sup> Duże aglomeracje do końca 2019 r. wydały jedynie część zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność. Zgodnie z internetową informacją Urzędu Miasta Stołecznego Warszawa na dzień 6 lutego 2020 r. dotychczas przekształcono 88% warszawskich gruntów. Mieszkańcy zachowują prawo do bonifikat obowiązujących w 2019 r.

Tabela 1 Programy mieszkaniowe realizowane w Polsce

Program	Miejsce publikacji podstawy działalności	Rozpoczęcie programu	Przewidywane nakłady	Przewidywane efekty	Bieżące efekty
<b>Narodowy Program Mieszkaniowy (NMP)</b>					
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. 2321	2007 r.	6,2 mld zł w latach 2018 - 2025		W ramach programu zakwalifikowano do finansowania 1660 przedsięwzięć o wartości ok. 4,3 mld zł. Powstało lub ma powstać ponad 30 tys. lokali mieszkalnych i miejsc noclegowych.
1.2) Program wspierania budowy mieszkań czynszowych (rządowy program popierania budownictwa mieszkaniowego realizowany w formie finansowania zwrotnego, na warunkach preferencyjnych, przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub budowę lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego)	Dz. U. z dnia 2018 r., poz. 1020, z późn. zm.	2016 r.	do 4,5 mld zł przez 10 lat	do 30 tys. lokali w ciągu 10 lat	W ramach programu : - złożono 259 wniosków na łączną kwotę 1,5 mld zł, dotyczących budowy 11844 mieszkań), - podpisano 111 umów kredytu na łączną kwotę 602 mln zł przeznaczonych na finansowanie budowy 5069 mieszkań, - do użytkowania oddano 3008 mieszkań w 71 inwestycjach.
1.3) Mieszkanie Plus - kapitałowy (PFR Nieruchomości)	Uchwała Rady Ministrów nr 115/2016 z dnia 27 września 2016 r.	2016 r.			W ramach programu oddano do użytku 695 mieszkań, w budowie są 663 mieszkania, na etapie projektowania znajduje się ok. 15,5 tys. mieszkań.
2) Program "Mieszkanie na Start"	Dz. U. z 2018 r., poz. 1540 oraz Dz. U. z 2019 r., poz. 1309	2019 r.	Maksymalny limit wydatków w latach 2019-2028 - 16 mld zł		W ramach programu MNS: - 8 gmin złożyło 30 wniosków o zawarcie umowy, obejmujących budowę 1197 mieszkań. - 6 gmin podpisało 24 umowy w sprawie stosowania dopłat obejmujących 861 mieszkań. Kwota dopłat prognozowanych do wypłaty z tytułu zawartych umów przez kolejnych 15 lat: 44,4 mln zł, z czego w 2020 r. blisko 2,6 mln zł. Do 10.03.2020 r. BGK wypłacił dopłaty do najmu na kwotę 518,8 tys. zł.
<b>Inne (poza NPM)</b>					
Mieszkanie dla młodych	Dz. U. z 2019 r. poz. 1116	2014 r.	3,45 mld zł w latach 2014 - 2018		W latach 2014 -2018 udzielono wsparcia 110,4 tys. nabywcom mieszkań, w kwocie 2,9 mld zł, w tym ok. 0,9 mld zł na rynku wtórnym. Nadal udzielane jest finansowe wsparcie z przeznaczeniem na częściową spłatę kredytu oraz realizowana jest kontrola kredytów z dofinansowaniem wkładu 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 920 umów dot. udzielenia wsparcia o wartości 20,1 mln zł. Wypłacono wsparcie w kwocie 15,8 mln zł.
Fundusz Mieszkań na Wynajem (BGK Nieruchomości)		2014 r.			W ofercie jest 1820 mieszkań w 16 inwestycjach w 6 miastach.

- Na rynkach nieruchomości biurowych zmniejszały się nierównowagi wynikające z wcześniejszego nadmiaru podaży powierzchni do wynajęcia w stosunku do popytu na nią. Na wzrost popytu wpłynęła korzystna sytuacja gospodarcza, w tym tworzenie nowych miejsc pracy, również przez firmy międzynarodowe. Nowe trendy związane z wykorzystaniem powierzchni biurowej (np. biura coworkingowe) również mogą przyczynić się do utrzymywania się wysokiego popytu na te powierzchnie. Podaż nowych powierzchni oraz powierzchni w budowie nadal utrzymuje się na wysokim poziomie. Według informacji rynkowych, na koniec IV kw. 2019 r. zasoby powierzchni

biurowej na dziewięciu największych rynkach biurowych<sup>19</sup> wyniosły ok. 11,2 mln mkw., a w budowie było ok. 1,6 mln mkw. Stopa pustostanów na tych rynkach nieznacznie wzrosła do poziomu 8,7% wobec 8,6%<sup>20</sup> na koniec III kw. 2019 r. W Warszawie wyniosła na koniec IV kw. 2019 r. 7,8%<sup>21</sup> (wobec 8,2% w III kw. 2019 r.). Stopa pustostanów powierzchni biurowej zależy od wieku<sup>22</sup> oraz przede wszystkim od lokalizacji biurowca<sup>23</sup>.

- **Na rynku powierzchni handlowo-usługowych utrzymuje się nieznaczna nadpodaż powierzchni** (stopa pustostanów w 18 największych miastach na koniec IV kw. 2019 r. kształtowała się na poziomie 3,6%<sup>24</sup>). Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej na koniec IV kw. 2019 r. wyniosły ponad 12 mln mkw.<sup>25</sup> Niski przyrost nowych powierzchni może oznaczać, że inwestorzy uważają rynek za nasycony, co potwierdza pojawianie się projektów przekształcających istniejące centra handlowe w centra handlowo-usługowo-rozrywkowe.
- **Wysoka dostępność finansowania zagranicznego przyczyniała się do dalszego przyrostu powierzchni biurowych** i w mniejszym stopniu handlowych. Zjawisko to w decydującej mierze można łączyć z niskim poziomem stóp procentowych w krajach rozwiniętych.
- **Rynek nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce pozostawał w fazie rozwoju.** Zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe utrzymywało się na wysokim poziomie. Pozostawały one w kręgu zainteresowania firm logistycznych, kurierskich, a także sieci handlowych, co było naturalną konsekwencją rozwoju handlu elektronicznego. Duży popyt zgłaszał też przemysł. Na koniec IV kw. 2019 r. całkowite zasoby rynku powierzchni magazynowej wzrosły do 18,7 mln mkw., a w budowie znajdowało się ponad 1,9 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. Stopa pustostanów w całym kraju odnotowała lekki wzrost do poziomu 7%<sup>26</sup> wobec 6,2% w III kw. 2019 r.
- **Szacowana wartość transakcji inwestycyjnych<sup>27,28</sup> na rynku nieruchomości komercyjnych na koniec IV kw. 2019 r. wyniosła 7,7 mld euro**, co oznacza utrzymanie wzrostu inwestycji trwającego od 2015 r. Około 50% wartości transakcji dotyczyło powierzchni biurowych, 25% powierzchni handlowych oraz 20% powierzchni magazynowych. Warto zauważyć, że rozwijał się rynek inwestycji w nieruchomości wielofunkcyjne, hotelowe oraz akademiki. Wartość tego segmentu wyniosła 0,4 mld euro, co oznaczało znaczny wzrost wobec 0,13 mld euro rok wcześniej.
- **Stan kredytów na nieruchomości udzielonych przez banki krajowe przedsiębiorstwom wyniósł na koniec IV kw. 2019 r. 62,9 mld zł**, na co składały się kredyty udzielone na nieruchomości

---

<sup>19</sup> Dziewięć rynków biurowych to: Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin.

<sup>20</sup> Por. Raport Colliers International: Market Insights, Raport Roczny 2020, Polska.

<sup>21</sup> Por. Raport Colliers International: Market Insights, Raport Roczny 2020, Polska.

<sup>22</sup> Cushman & Wakefield, Marketing jako jeden z kluczowych czynników wspierających proces modernizacji starszych budynków biurowych, 2018.

<sup>23</sup> Por. Knight Frank, Raport Polska Rynek Komercyjny I połowa 2018.

<sup>24</sup> Por. Raport Colliers International: Market Insights, Raport Roczny 2020, Polska.

<sup>25</sup> Por. Raport Colliers International: Market Insights, Raport Roczny 2020, Polska.

<sup>26</sup> Por. Raport Colliers International: Market Insights, Raport Roczny 2020, Polska.

<sup>27</sup> Powyższe inwestycje dotyczą sprzedaży całej funkcjonującej spółki, która wynajmuje budynek i czerpie z tego tytułu przychody. Takie transakcje odbywają się pomiędzy: 1/ deweloperem, który skomercjalizował nieruchomość i sprzedaje ją inwestorowi, lub 2/ dwoma inwestorami.

<sup>28</sup> Por. Raport Colliers International: Market Insights, Raport Roczny 2020, Polska.



mieszkaniowe, biurowe, handlowe i usługowe, magazynowe i przemysłowe oraz inne nieruchomości<sup>29</sup>. Wartość zadłużenia przedsiębiorstw z tytułu nieruchomości mieszkaniowych na koniec IV kw. 2019 r. nieznacznie spadła do poziomu 5,1 mld zł. Wartość kredytów na nieruchomości biurowe także spadła do poziomu 16 mld zł (wobec 16,2 mld zł w III kw. 2019 r.). Stan kredytów na nieruchomości handlowe i usługowe spadł do poziomu 17,2 mld zł (wobec 18,1 mld zł w III kw. 2019 r.). Stan kredytów na nieruchomości magazynowe i przemysłowe pozostał stabilny i wyniósł 8,8 mld zł. Natomiast wartość kredytów udzielonych na inne nieruchomości<sup>30</sup> zmalała do 16 mld zł (wobec 16,7 mld zł w III kw. 2019 r.).

- **Wskaźniki kredytów zagrożonych dla kredytów na nieruchomości udzielonych przedsiębiorstwom były zbliżone do tych z poprzedniego kwartału.** Udział kredytów zagrożonych w kredytach na nieruchomości biurowe na koniec IV kw. 2019 r. wyniósł 6,8% wobec 6,7% w III kw. 2019 r., dla kredytów udzielonych na powierzchnie handlowe i usługowe pozostał stabilny na poziomie 11,3%. Wskaźnik ten dla kredytów na powierzchnie magazynowe i przemysłowe wzrósł nieznacznie do poziomu 7,7% wobec 7,3% w III kw. 2019 r., a na inne nieruchomości pozostał stabilny na poziomie 8,8%. Wskaźnik kredytów zagrożonych wśród kredytów udzielonych na nieruchomości mieszkaniowe obniżył się nieznacznie do poziomu 21% wobec 21,8% w III kw. 2019 r. Względnie wysoka wartość tego wskaźnika wynika głównie z posiadania przez banki w portfelu kredytów z poprzednich lat<sup>31</sup>.
- **Czynsze transakcyjne powierzchni biurowych klasy A w Warszawie (w euro/mkw./m-c) nieznacznie spadały, a w pozostałych ośmiu dużych miastach oraz siedmiu mniejszych miastach wojewódzkich pozostałe stabilne<sup>32</sup>.** W Warszawie w tej klasie biurowców czynsze transakcyjne wynosiły ok. 19 euro/mkw./m-c, w pozostałych 8 największych miastach wojewódzkich (8M) wynosiły od 11 do 14 euro/mkw./m-c. **Czynsze w budynkach biurowych klasy B na największych rynkach także pozostają stabilne.** Indeks hedoniczny czynszów<sup>33</sup>, który jest odporny na zmianę analizowanej próbki, w II kw. 2019 r. pozostawał stabilny dla Warszawy. Natomiast dla Poznania i Trójmiasta wykazał lekki wzrost, co oznacza, że powierzchnie o podobnej jakości były wynajmowane drożej niż pół roku wcześniej.
- **Czynsze transakcyjne powierzchni handlowych znajdujących się w centrach handlowych w Warszawie nieznacznie wzrosły, a na rynkach pozostałych miast były stabilne lub nieznacznie spadły<sup>34</sup>.** Indeks hedoniczny czynszów dla Warszawy, Poznania i Trójmiasta w II kw. 2019 r. nieznacznie spadł względem IV kw. 2018 r. Na rynkach sprzedaży małych lokali handlowo-usługowych oraz lokali biurowych mediany ceny ofertowej w całej Polsce wzrosły.

---

<sup>29</sup> Poczawszy 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.

<sup>30</sup> 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).”

<sup>31</sup> Por. Raport o Stabilności Systemu Finansowego, NBP, grudzień 2018.

<sup>32</sup> W przypadku nieruchomości komercyjnych podział analizowanych miast jest inny niż w przypadku nieruchomości mieszkaniowych. Ośmiem dużych miast (8M) to: Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Trójmiasto, Wrocław. Pozostałe siedem miast (7M) to Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra.

<sup>33</sup> 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.

<sup>34</sup> 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 2019 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 24–33),
- 4) operacyjną zyskowność mieszkań i projektów deweloperskich, koszty produkcji budowlano-montażowej oraz sytuację ekonomiczną deweloperów w Polsce (wykresy 34–49),
- 5) budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w wybranych miastach w Polsce (wykresy 50–63),
- 6) czynsze i ceny transakcyjne nieruchomości komercyjnych (wykresy 64–70),

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.

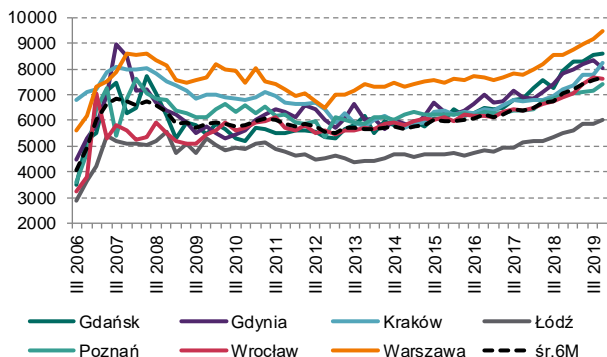
W analizach wykorzystano także dane z baz: PONT Info Nieruchomości, AMRON i SARFIN Związku Banków Polskich oraz Comparables.pl. Korzystano również z analiz i raportów JLL/REAS, Komisji Nadzoru Finansowego oraz ze zbiorczych danych kredytowych Biura Informacji Kredytowej. Do analizy strukturalnej rynków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

**Wykaz skrótów:**

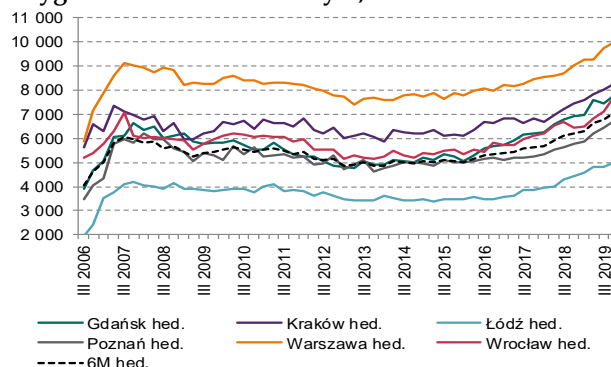
<b>5M</b>	5 największych miast: Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
<b>6M</b>	6 największych miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
<b>7M</b>	7 największych miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław
<b>10M</b>	10 dużych miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce,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

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

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



**Wykres 2** Ceny transakcyjne mkw. mieszkań na RW korygowane ind. hedonicznym, w Warszawie i 6M

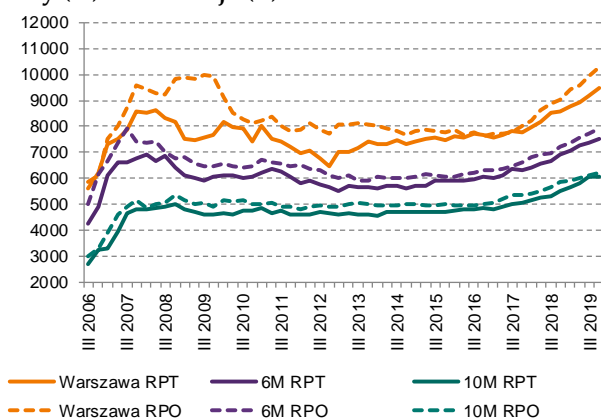


Uwaga: baza cen mieszkań NBP (BaRN) istnieje od III kw. 2006 r.; opis bazy w opracowaniu „Raport o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2018 r.” dostępnym na stronie internetowej banku.

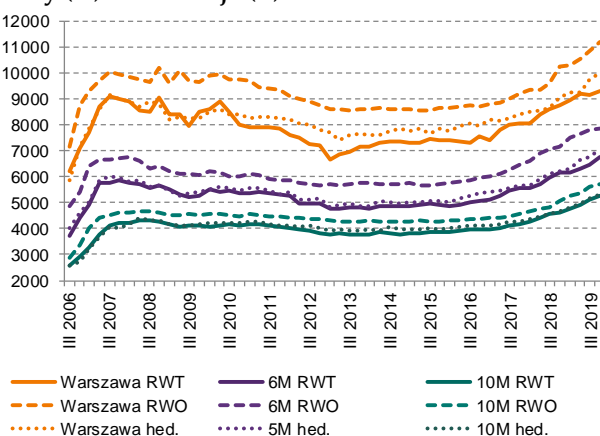
Źródło: NBP

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

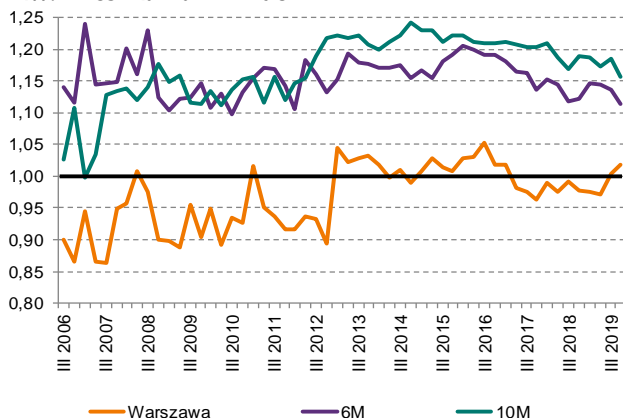


Uwagi do wykresów 3–15: cena ważona udziałem mieszkań w zasobie rynkowym; dla Warszawy cena średnia.

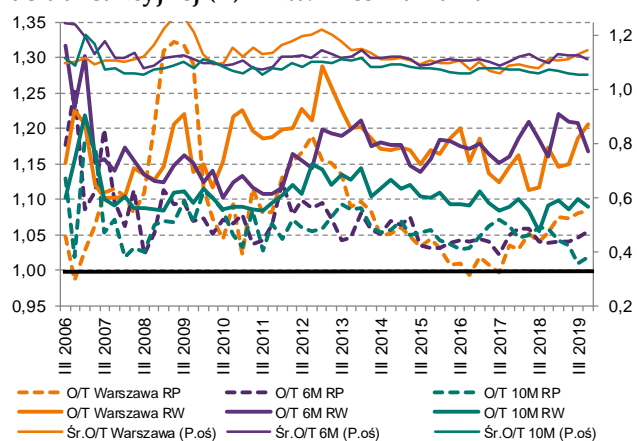
Źródło: NBP

Źródło: NBP

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



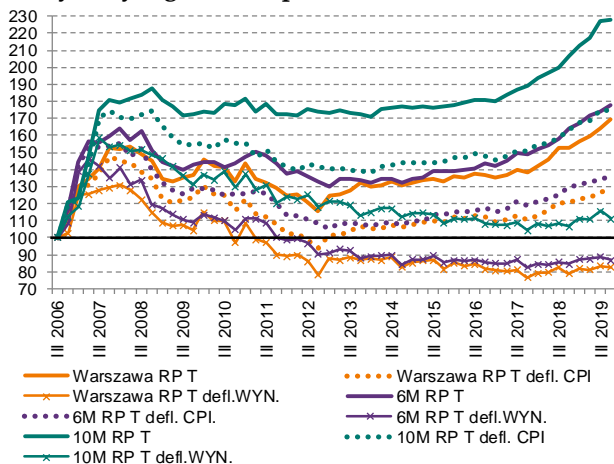
**Wykres 6** Relacja średniej ważonej ceny ofertowej (O) do transakcyjnej (T) mkw. mieszkania na RP i RW



Źródło: NBP

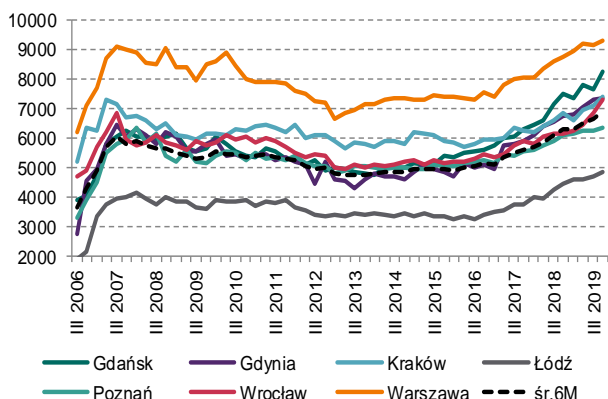
Źródło: NBP

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



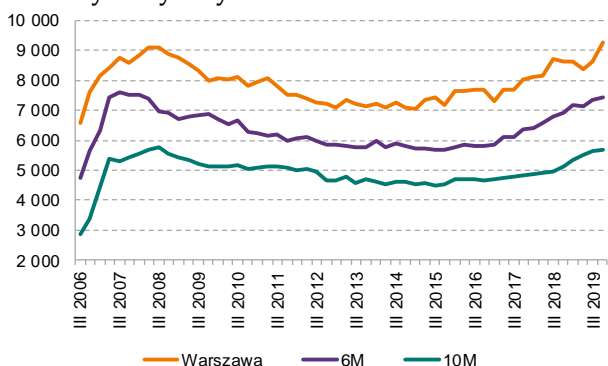
Źródło: NBP, ZBP (AMRON), GUS

**Wykres 9 Cena transakcyjna mkw. mieszkania na RW w Warszawie i 6M**



Źródło: NBP

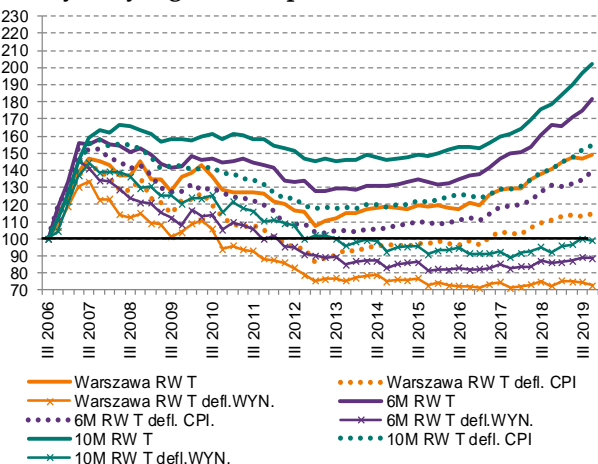
**Wykres 11 Średnie ofertowe ceny mkw. mieszkań na RP na wybranych rynkach**



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

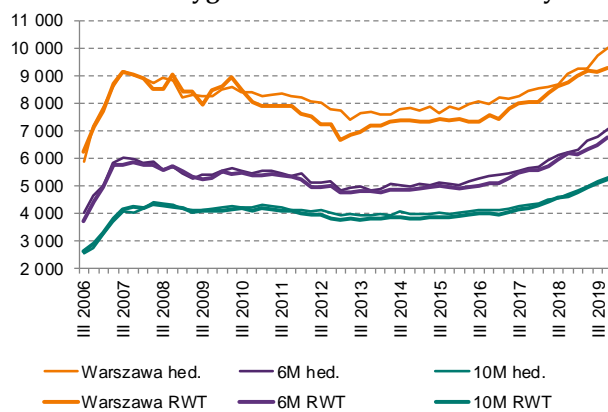
Źródło: PONT Info Nieruchomości

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



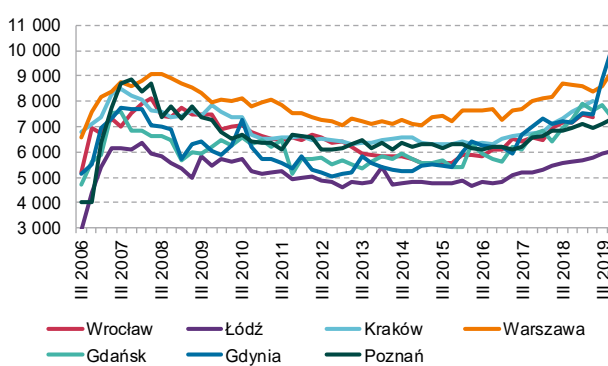
Źródło: NBP, ZBP (AMRON), GUS

**Wykres 10 Średnia ważona cena transakcyjna mkw. mieszkania na RW na wybranych rynkach oraz średnia cena korygowana indeksem hedonicznym**



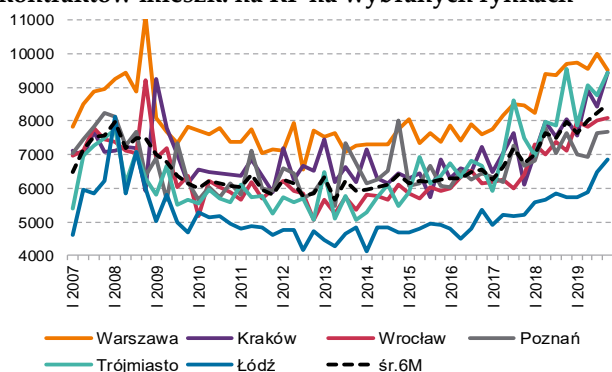
Źródło: NBP

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



Źródło: PONT Info Nieruchomości

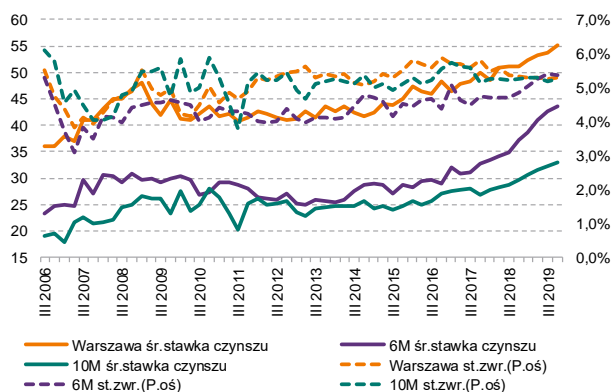
**Wykres 13 Średnie ofertowe ceny mkw. nowych kontraktów mieszk. na RP na wybranych rynkach**



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

Źródło: JLL/REAS

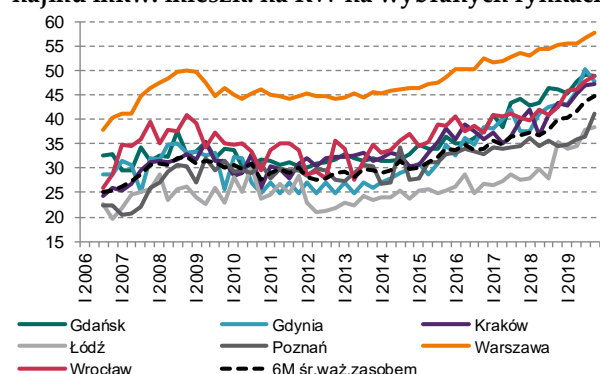
**Wykres 15 Średnie stawki transakcyjne najmu mkw. mieszk. na RW (L.oś) oraz szacowana stopa kapitalizacji inwestycji w mieszkanie na wynajem (P.oś) w wybranych miastach**



Uwaga do wykresu 15: średnia cena mkw. mieszkania liczona jako 50% ceny z RP i 50% ceny z RW; do ceny mkw. mieszkania na RP doliczono koszty przeciętnego wykończenia lokalu oraz 1,5% amortyzacji; analiza ta nie uwzględnia wysokich kosztów transakcyjnych na rynku mieszkaniowym oraz potencjalnie długiego czasu wychodzenia z takiej inwestycji.

Źródło: NBP

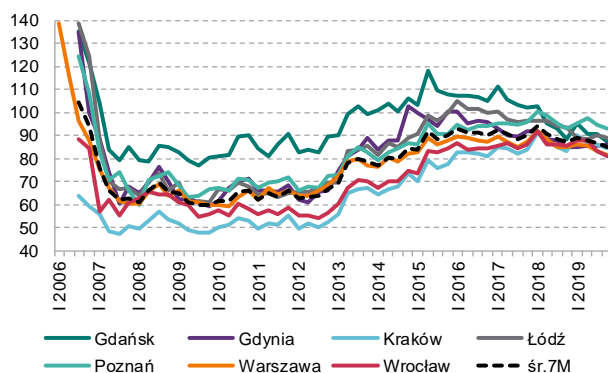
**Wykres 14 Średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki najmu mkw. mieszk. na RW na wybranych rynkach**



Źródło: NBP

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

**Wykres 16 Szacunek kredytowej dostępności mieszkania średniej dla 7M**



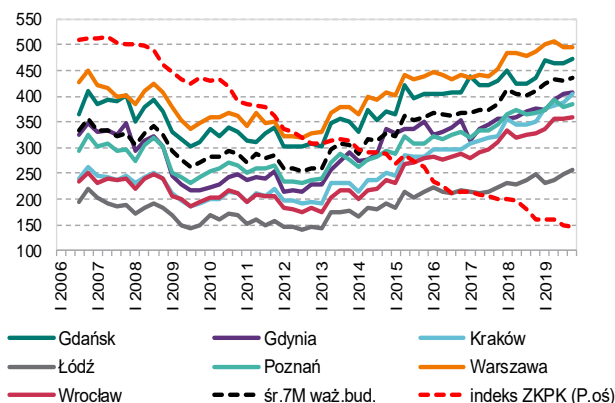
Źródło: NBP, GUS

**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 ZPKK** – 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.

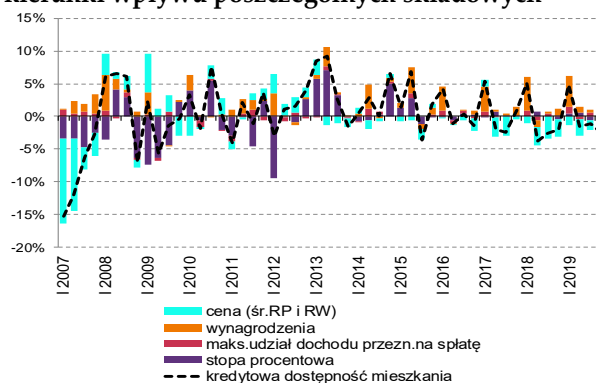
**Wykres 18 Szacunek dostępnego kredytu mieszkaniowego oraz zakumulowany indeks polityki kredytowej mieszkaniowej banków (ZPKK, P. oś)**



Uwaga: wartości dodatnie ZPKK oznaczają złagodzenie a ujemne zaostrzenie polityki kredytowej banków w stosunku do okresu początkowego, tj. IV kw. 2003 r.

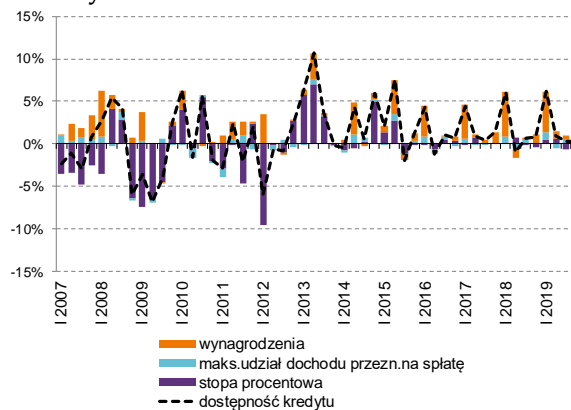
Źródło: NBP, GUS

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



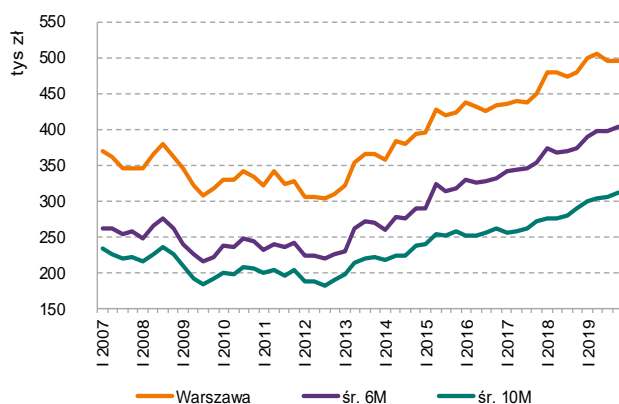
Źródło: NBP, GUS

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



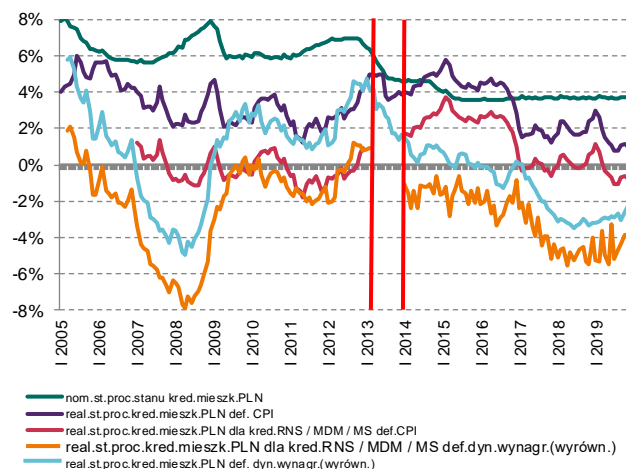
Źródło: NBP, GUS

**Wykres 20 Szacunek dostępnego kredytu mieszkaniowego przy przeciętnym wynagrodzeniu brutto w sekt. przedsiębiorstw w wybranych miastach**



Źródło: NBP, GUS, BGK

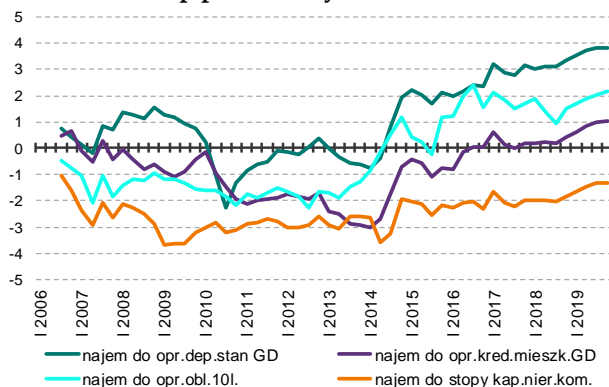
**Wykres 21 Odczuwalność kredytu mieszkaniowego dla konsumenta; stopy deflowane CPI lub dynamiką wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw**



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) i Mieszkanie na Start (MS) działający od 2019 r.

Źródło: NBP, GUS, BGK

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

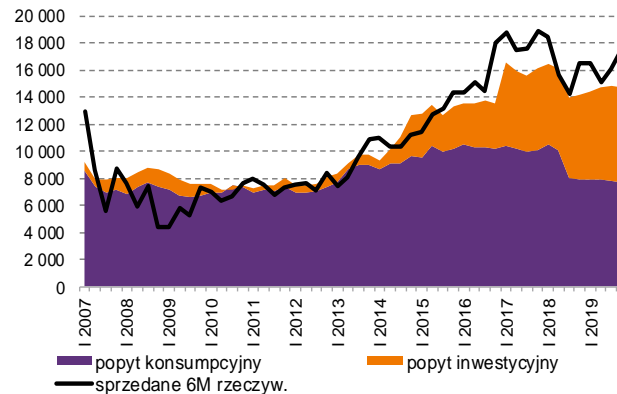


Uwaga do wykresu 22: wartości powyżej 0 oznaczają większą opłacalność inwestycji w mieszkanie na wynajem osobom trzecim od lokowania kapitału w innych inwestycjach. Odjęto 1,5 p.p. amortyzacji. Analiza ta nie uwzględnia wysokich kosztów transakcyjnych na rynku mieszkaniowym oraz potencjalnie długiego 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 23 Szacunek popytu mieszk. na RP (śr. w Warszawie i 6M) i jego składowe**

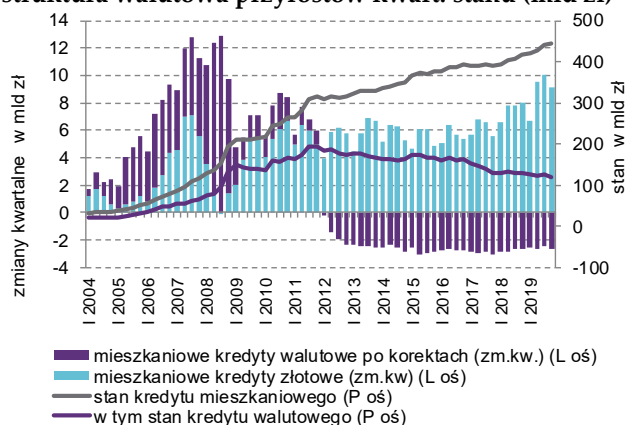


Źródło: NBP, JLL/REAS, GUS



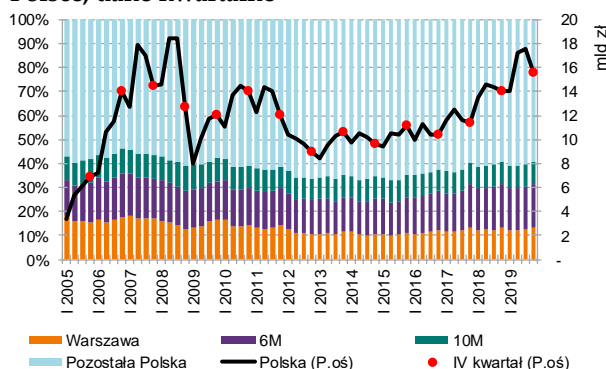
### 3. Wyплаты kredytów mieszkaniowych, stopy procentowe

**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

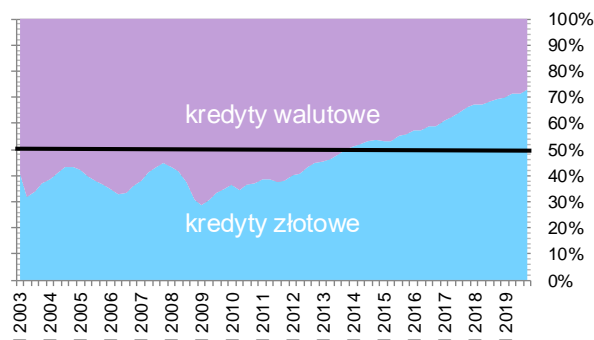
**Wykres 26 Struktura geograficzna wartości umów na nowy kredyt mieszkaniowy w wybranych miastach w Polsce, dane kwartalne**



Uwaga do wykresów 26 i 27: dane informują o podpisanych umowach kredytowych, a nie o faktycznych wypłatach kredytu. PP oznacza „pozostałą Polskę”. Na wykresie 26 czerwonymi punktami zaznaczony wyłącznie czwarte kwartały.

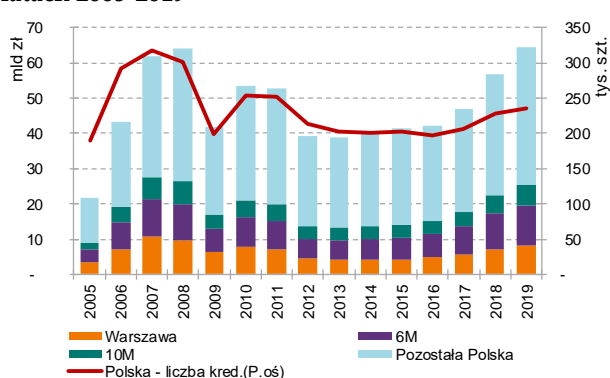
Źródło: BIK

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



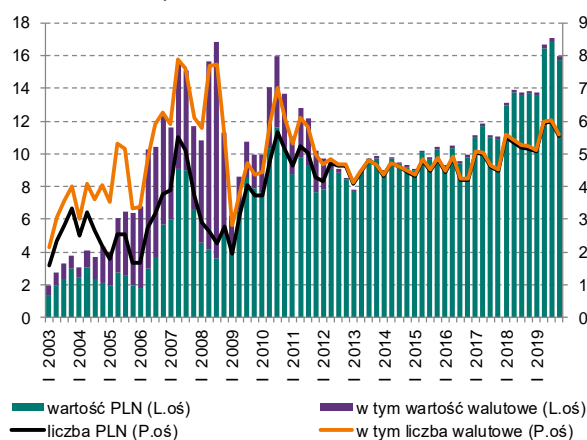
Źródło: NBP

**Wykres 27 Wartość i liczba umów na nowy kredyt mieszkaniowy w wybranych miastach w Polsce w latach 2005-2019**



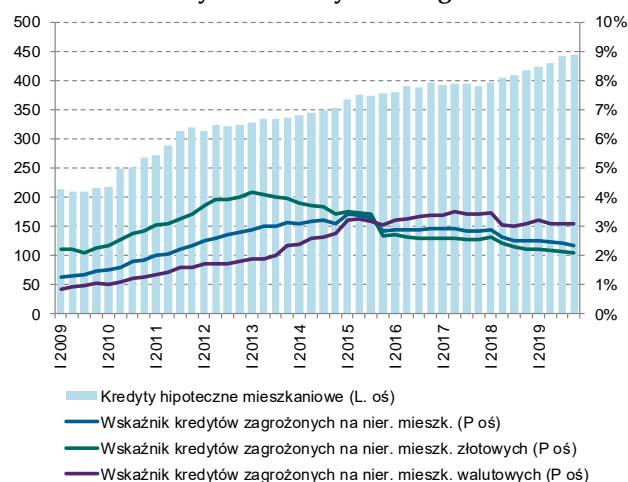
Źródło: BIK

**Wykres 28 Nowo podpisane umowy kredytowe: wartość i liczba, dane kwartalne**



Źródło: ZBP (AMRON)

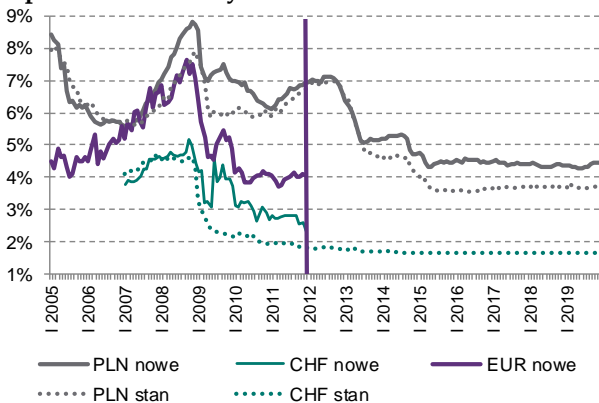
**Wykres 29 Kredyty GD na nieruchomości mieszkaniowe i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone**



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

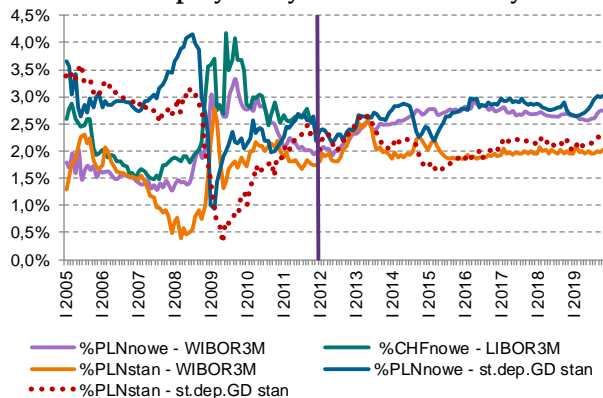
**Wykres 30 Stopy procentowe kredytów mieszk. dla gospodarstw domowych w Polsce**



Uwaga do wykresu 30 i 31: fioletowa pionowa linia oddziela okres bez kredytów walutowych, które od 2012 r. praktycznie nie były udzielane. Uwaga do wykresu 31: marżę bankową stanowi różnica między stopą kredytu mieszkaniowego (wg danych NBP) a WIBOR3M lub LIBORCHF3M.

Źródło: NBP

**Wykres 31 Marże bankowe (do WIBOR, LIBOR, EURIBOR 3M) przy kredytach mieszkaniowych**



Źródło: NBP

**Tabela 2 Szacunek wypłat brutto kredytów mieszkaniowych dla gosp. domowych w Polsce oraz szacunek zakupów mieszkań deweloperskich na 7M (mln zł) z udziałem środków własnych i kredytów\*/**

Data	Szacunkowa wypłata kredytów mieszkaniowych Polsce	Szacunkowa wartość transakcji mieszkaniowych na RP 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 mieszkań na RP w 7M z udziałem środków własnych**/
I 2015	8 996	3 980	2 051	513	1 929	61%
II 2015	10 640	4 435	2 426	606	2 010	59%
III 2015	10 341	4 709	2 358	589	2 351	62%
IV 2015	11 237	5 113	2 562	641	2 551	62%
I 2016	9 742	5 158	2 221	555	2 937	68%
II 2016	11 661	5 425	2 659	665	2 767	63%
III 2016	9 632	5 234	2 196	549	3 038	69%
IV 2016	9 933	6 635	2 265	566	4 370	74%
I 2017	10 945	6 851	2 495	624	4 356	73%
II 2017	12 139	6 479	2 768	692	3 712	68%
III 2017	11 794	6 676	2 689	672	3 987	70%
IV 2017	10 652	7 152	2 429	607	4 724	75%
I 2018	11 914	7 015	2 716	679	4 299	71%
II 2018	12 807	6 072	2 920	730	3 152	64%
III 2018	13 024	5 697	2 969	742	2 727	61%
IV 2018	12 584	6 759	2 869	717	3 890	68%
I 2019	11 865	7 155	2 705	676	4 450	72%
II 2019	14 653	6 713	3 341	835	3 372	63%
III 2019	14 374	7 283	3 277	819	4 006	66%
IV 2019	11 818	8 155	2 695	674	5 460	75%

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

Wartość wypłat kredytów bazuje na danych zbieranych od banków.

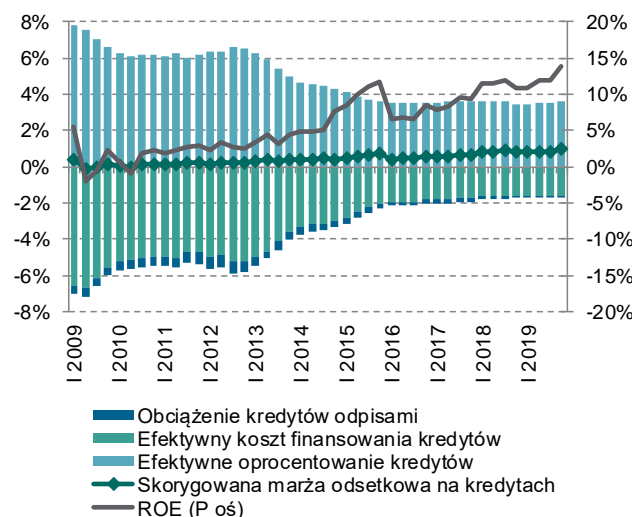
\*/ Zakupy kredytowe mieszkań obejmują zakupy dokonane z kredytu i minimalnego udziału gotówki (przyjęto wkład własny 25%; ostrożniej w dużych miastach niż wymóg wkład własny 20% ze znowelizowanej Rekomendacji S), natomiast zakupy gotówkowe mieszkań stanowią różnicę między wartością transakcji a środkami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

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

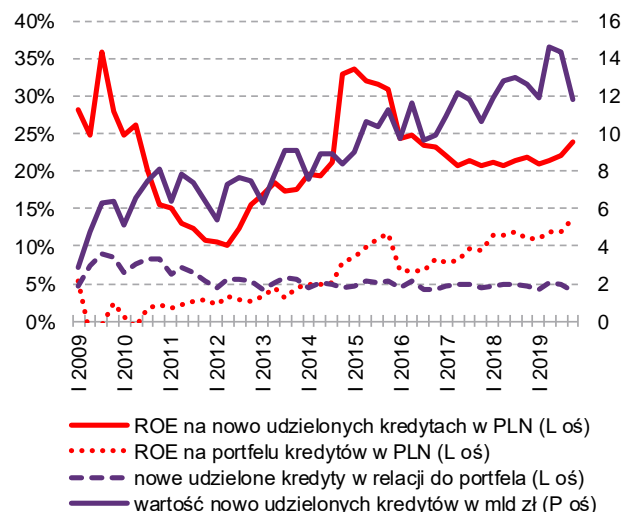
\*\*/Środki własne może stanowić także sprzedana/zamieniona inna nieruchomość.

Źródło: NBP, JLL/REAS, ZBP, GUS

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



**Wykres 33 Szacunkowa zyskowność nowo udzielonych złotych kredytów mieszkaniowych (RORAC) dla banków w Polsce, z uwzględnieniem wyniku zysku odsetkowego i pozaodsetkowego oraz kosztów operacyjnych i podatku bankowego**



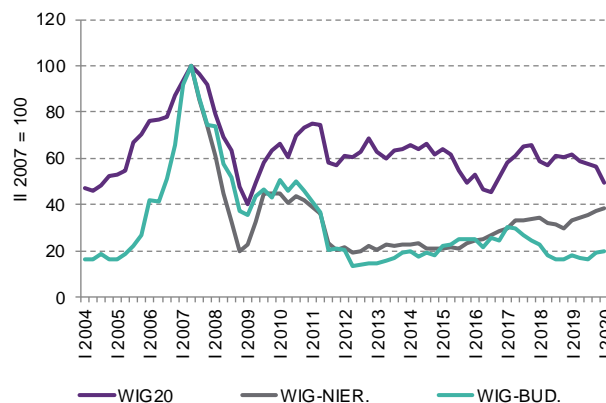
Uwaga do wykresów 32 i 33: przy obliczeniu uwzględniono przychody odsetkowe, pozaodsetkowe oraz koszty operacyjne. Szacunkowe RORAC (wskaźnik rentowności kapitału skorygowany o ryzyko - *Return On Risk-Adjusted Capital*) liczone jest jako skorygowana marża odsetkowa, minus koszt operacyjny plus wynik 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

Źródło: NBP, KNF

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

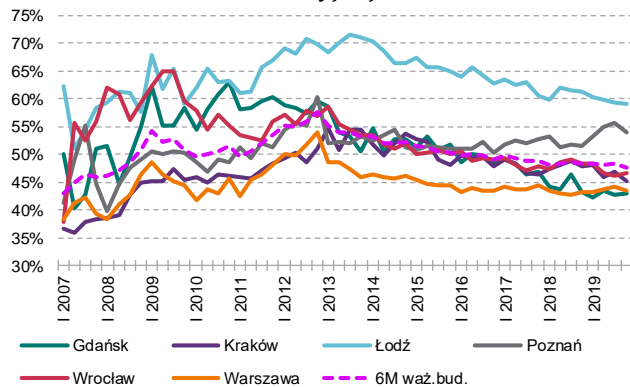
**Wykres 34 Przeskalowane indeksy giełdowe: WIG20 oraz dla nieruchom. i firm budow. (II kw. 2007 = 100)**



Uwaga: dane zostały znormalizowane, II kwartał 2007 r. = 100 (WIG deweloperów notowany jest od II kwartału 2007 r.); I 2020 r. stan na 4 marca 2020 r.

Źródło: Giełda Papierów Wartościowych

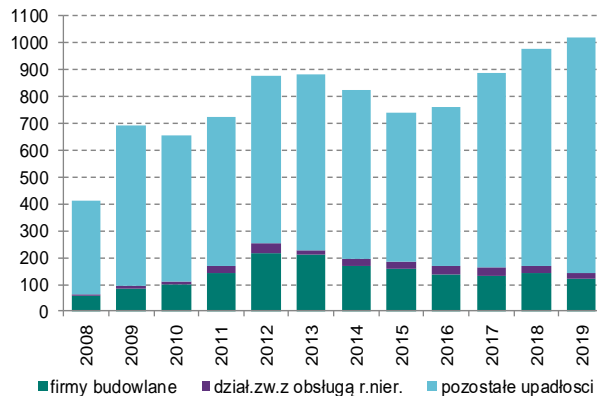
**Wykres 36 Szac. udział kosztów bezpośrednich budowy mkw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302<sup>35</sup>) w cenie transakcyjnej netto na RP 6M**



Uwaga do wykresu 36: Od 2014 r. stosowana jest własna (NBP) wycena ziemi pod budownictwo wielomieszkaniowe.

Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud

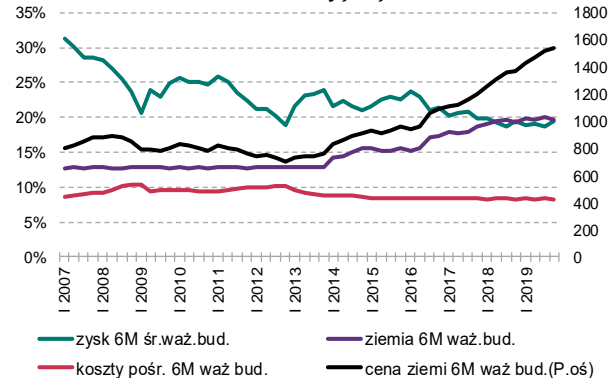
**Wykres 35 Liczba upadłości w branży budowlanej (stan na koniec roku)**



Uwaga: podział wg pierwszego wpisu w KRS.

Źródło: Coface Poland

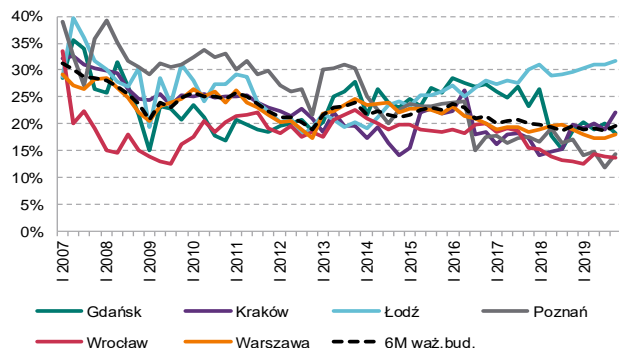
**Wykres 37 Szac. udział różnych kosztów budowy mkw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302<sup>35</sup>) w cenie transakcyjnej netto na RP 6M**



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud

<sup>35</sup> Połowa budynku (typ 1122-302) monitorowana przez NBP od II połowy 2016 r. na podstawie danych Sekocenbud. Budynek przeciętny mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem, wybudowany w technologii: łąwy fundamentowe, ściany konstrukcyjne i stropy – żelbetowe monolityczne, ściany osłonowe murowane z pustaków MAX. Zmiana typu analizowanego budynku w 2017 r. wiąże się z zamknięciem kosztorysowania obiektu 1121. Zachowano założenia analityczne z budynku 1121.

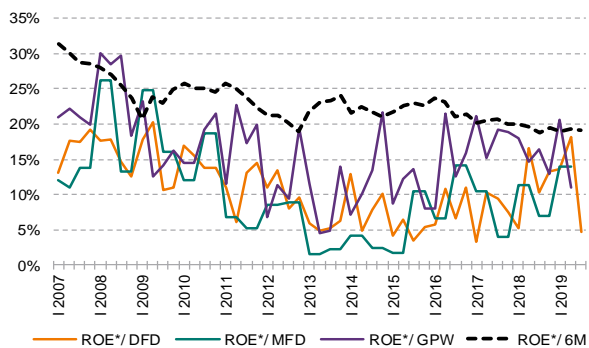
**Wykres 38 Szac. stopa zwrotu z kapitału własnego z projektów inwestycyjnych (typ 1122-302<sup>35/</sup>) w największych miastach**



\* /ROE modyfikowane = wynik finansowy netto / (przychody ze sprzedaży - wynik netto ze sprzedaży); \*\* / DFD –przeciętna Duża Firma Deweloperska (wg GUS zatrudnienie =>50 osób), MFD - przeciętna Mała Firma Deweloperska, (zatrudnienie 9-49 osób), \*\*\* / brak danych za IV kw. 2019.

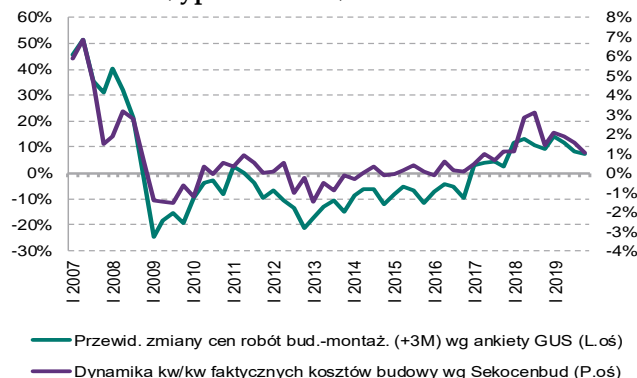
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, GUS (F01)

**Wykres 39 Szac. wskaźniki rentowności projektów deweloperskich ROE\*/ na GPW, w DFD i MFD\*\*/ oraz projektów inwestycyjnych w 6M\*\*\*/**



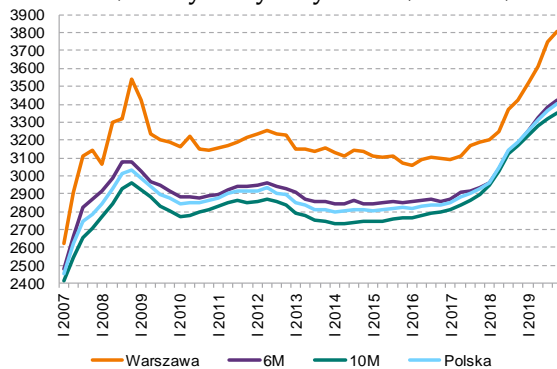
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, Sprawozdań finansowych, GUS (F01)

**Wykres 40 Przewidywane zmiany cen robót bud.-mont. (+3M) oraz dynamika kosztów budowy pow. użytkowej bud. mieszk. (typ 1122-302<sup>35/</sup>)**



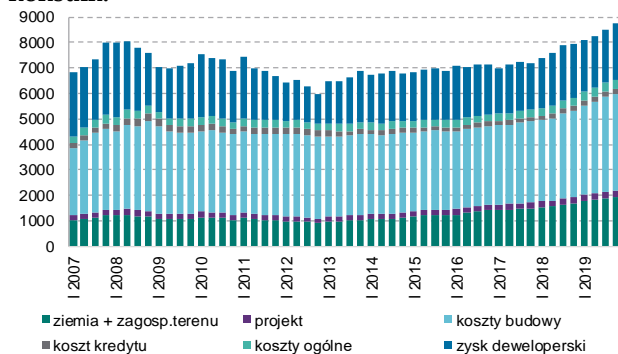
Źródło: NBP na podstawie danych GUS (ankieta dot. koniunktury), Sekocenbud

**Wykres 41 Przeciętny koszt budowy mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302<sup>35/</sup>) na wybranych rynkach (zł/mkw.)**



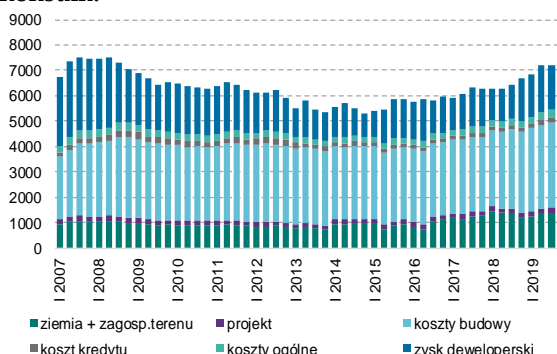
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud

**Wykres 42 Warszawa – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uz. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302<sup>35/</sup>) dla konsum.**



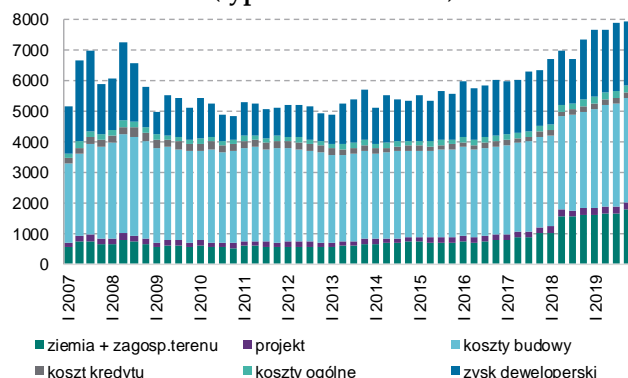
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/REAS

**Wykres 43 Kraków - szac. struk. ceny netto mkw. pow. uz. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302<sup>35/</sup>) dla konsum.**



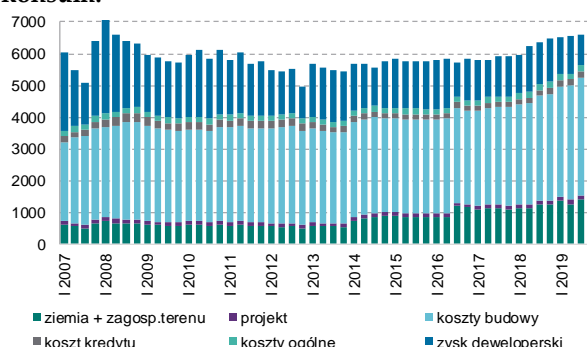
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/REAS

**Wykres 44 Gdańsk – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302<sup>35/</sup>) dla konsum.**



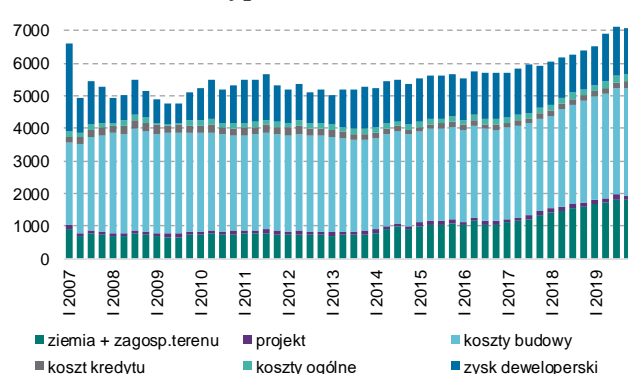
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/REAS

**Wykres 45 Poznań – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302<sup>35/</sup>) dla konsum.**



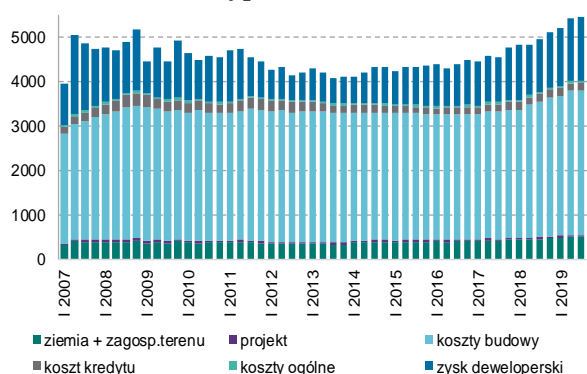
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/REAS

**Wykres 46 Wrocław – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302<sup>35/</sup>) dla konsum.**



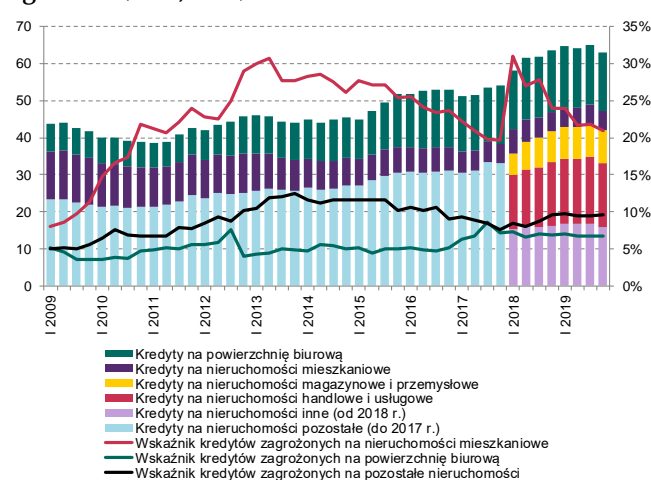
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/REAS

**Wykres 47 Łódź – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302<sup>35/</sup>) dla konsum.**



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/REAS

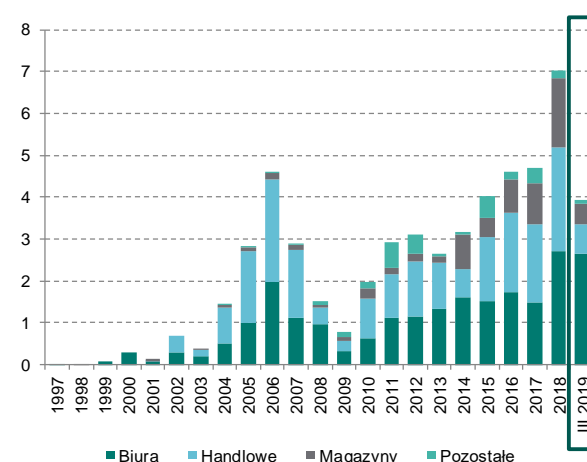
**Wykres 48 Kredyty przedsiębiorstw na nieruchomości (w mld zł, L.óś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (w %, P.óś)**



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

Źródło: NBP

**Wykres 49 Wartość transakcji inwestycyjnych w nieruchomościach komercyjnych (w mld euro)\* /**

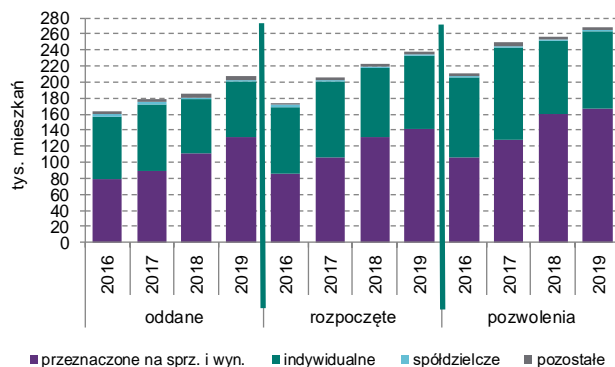


\* / brak danych za IV kw. 2019

Źródło: Comparables.pl

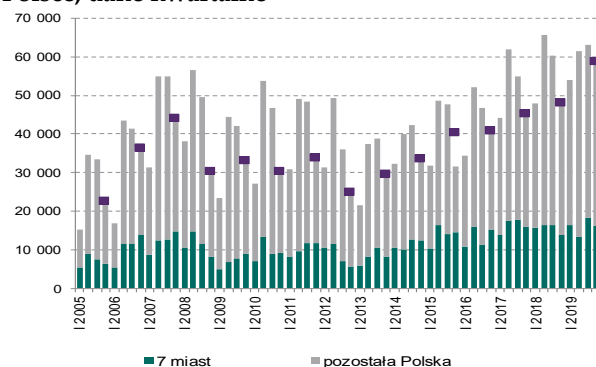
## 5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w wybranych miastach w Polsce

**Wykres 50 Struktura inwestorów w bud. mieszk. w Polsce w latach 2016–2019**



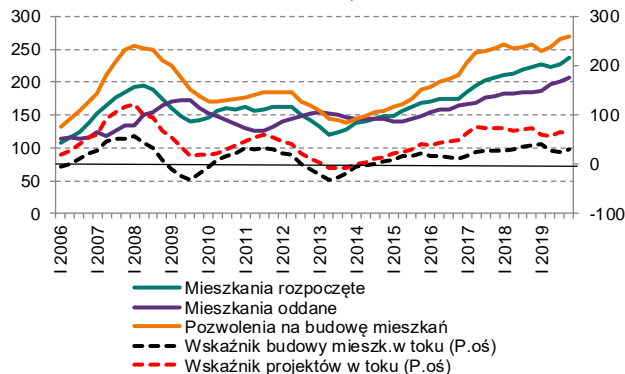
Źródło: GUS

**Wykres 52 Mieszkania, których budowę rozpoczęto w Polsce, dane kwartalne**



Źródło: GUS

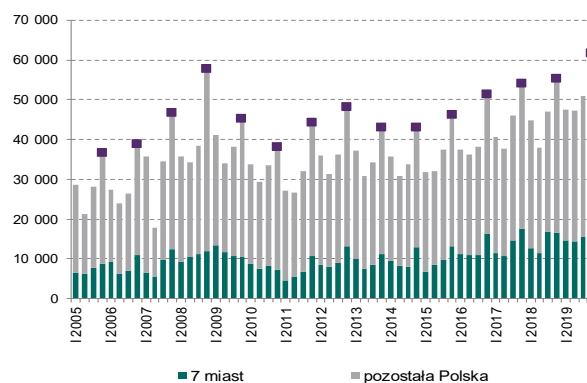
**Wykres 54 Budownictwo mieszkaniowe w Polsce (tys. mieszkań), wskaźnik budowy mieszkań w toku (mieszk. rozpoczęte minus mieszk. oddane) oraz wskaźnik projektów w toku (pozwolenia na budowę mieszk. minus mieszk. oddane)**



Uwaga: wartości kroczące za ostatnie cztery kwartały.

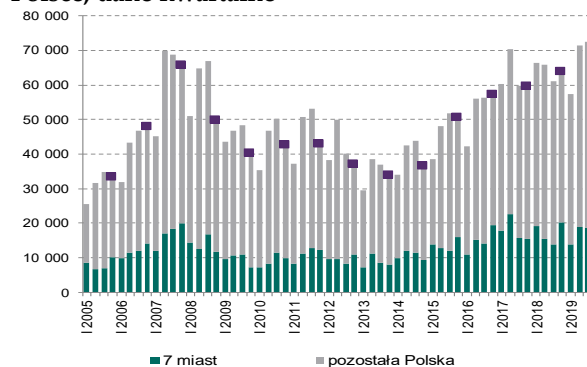
Źródło: NBP na podstawie PABB i GUS

**Wykres 51 Mieszkania oddane do użytkowania w Polsce, dane kwartalne**



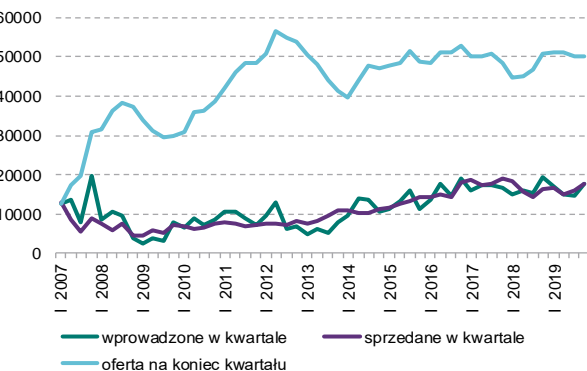
Uwaga do wykresów 51–53: fioletowe punkty wskazują wyłącznie czwarte kwartały. Źródło: GUS

**Wykres 53 Pozwolenia wydane na budowę mieszkań w Polsce, dane kwartalne**



Źródło: GUS

**Wykres 55 Liczba kontraktów na budowę mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w 6 największych rynkach mieszk.\*/ w Polsce**

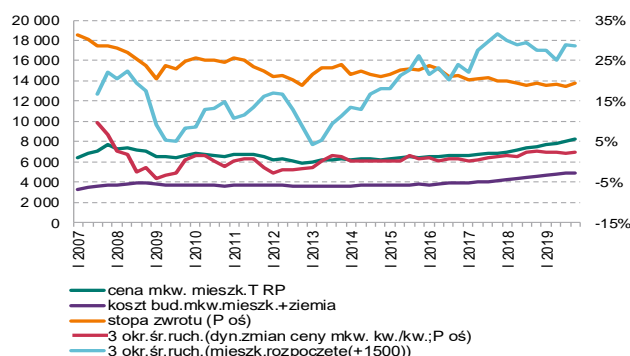


\*/Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Łódź.

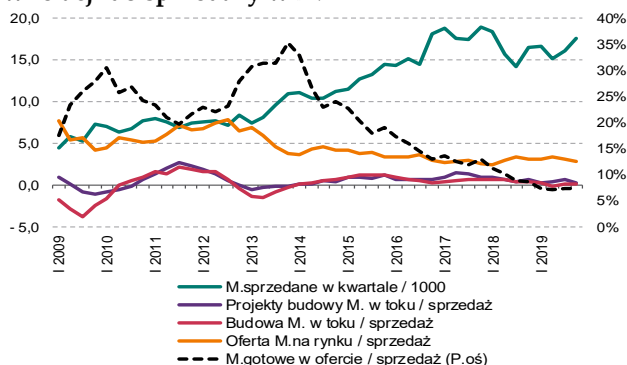
Źródło: JLL/REAS



**Wykres 56** Podaż mieszkań i szacowana stopa zwrotu z inwestycji mieszkaniowych na RP śr. w 7M



**Wykres 57** Projekty mieszkaniowe i budowa mieszkań w toku oraz oferta gotowych mieszkań w relacji do sprzedaży w 7M

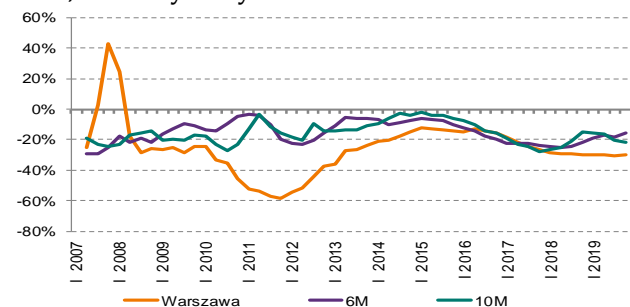


Uwaga do wykresu 57: Projekty budowy mieszkań w toku to pozwolenia na budowę mieszkań minus mieszkania oddane; budowa mieszkań w toku to mieszkania, których budowę rozpoczęto minus mieszkania oddane; Wielkości kumulowane z 4 ostatnich kwartałów podzielone przez sprzedaż w danym okresie.

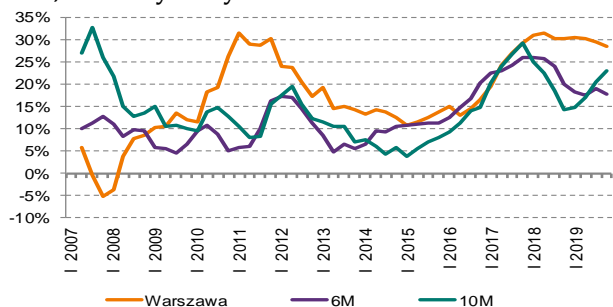
Źródło: NBP, GUS, JLL/REAS, Sekocenbud

Źródło: NBP na podstawie GUS

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



**Wykres 59** Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu względem powierzchni >50 mkw., RP w wybranych miastach Polski

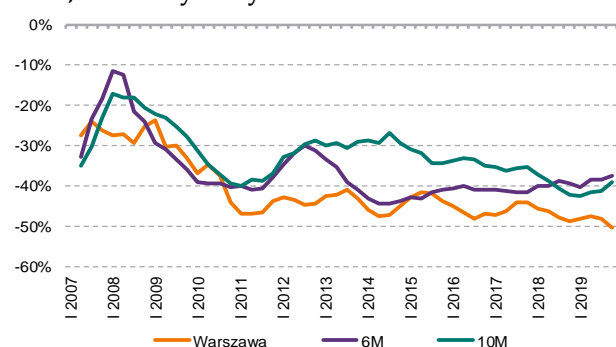


Uwaga: wykres 58 przedstawia procentowe, krótkookresowe niedopasowanie podaży (oferty deweloperskie mieszkań) i szacunkowego popytu (transakcje) względem wielkości mieszkania na RP, wg danych z bazy BaRN. Niedopasowanie liczone jest jako relacja udziału liczby mieszkań o powierzchni użytkowej do 50 mkw., 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 59 jest analogiczny dla powierzchni pow. 50 mkw., wykresy 60-61 są analogiczne, tylko dla RW.

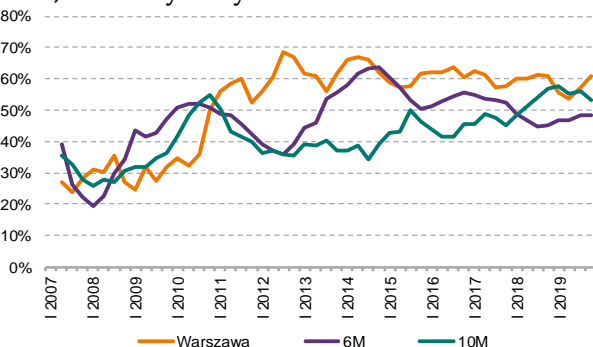
Źródło: NBP

Źródło: NBP

**Wykres 60** Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu\* względem powierzchni ≤ 50 mkw., RW w wybranych miastach Polski



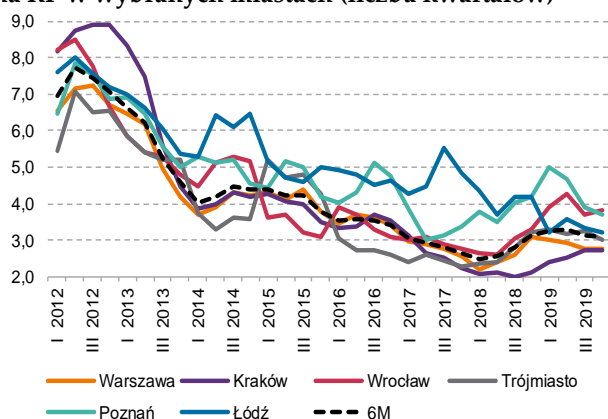
**Wykres 61** Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu\* względem powierzchni >50 mkw., RW w wybranych miastach Polski



Źródło: NBP

Źródło: NBP

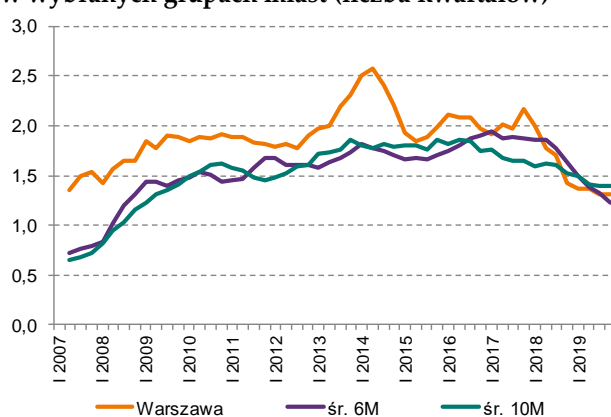
**Wykres 62 Czas sprzedaży mieszk. będących w ofercie na RP w wybranych miastach (liczba kwartałów)**



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 JLL/REAS

**Wykres 63 Czas sprzedaży mieszkań na RW w wybranych grupach miast (liczba kwartałów)**

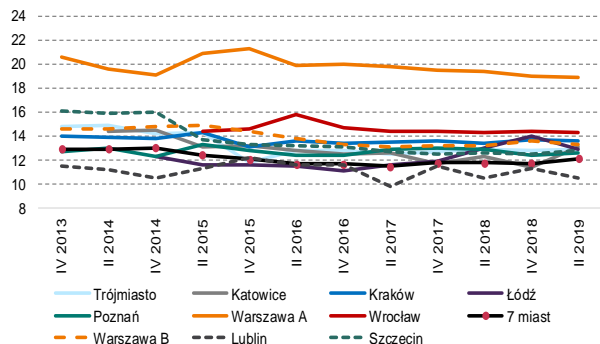


Uwaga: rzeczywisty czas sprzedaży mieszkań uśredniony z czterech ostatnich kwartałów; dane nieporównywalne z wykresem 62. Czas sprzedaży mieszkań na wtórnych rynkach nieruchomości uwzględnia tylko transakcje zakończone sprzedażą. Dane te są zaniżone, gdyż nie zawierają ofert wprowadzonych i jeszcze nie sprzedanych.

Źródło: NBP

## 6. Czynsze i ceny transakcyjne nieruchomości komercyjnych

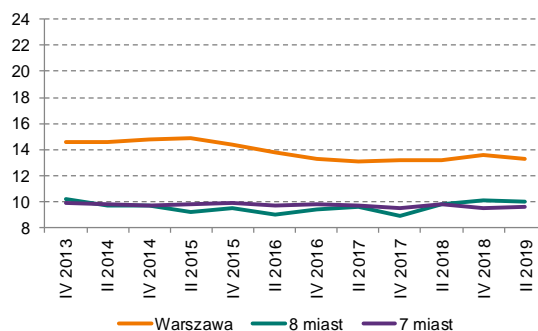
**Wykres 64 Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy A (średnie w euro/mkw./m-c)**



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

Źródło: NBP

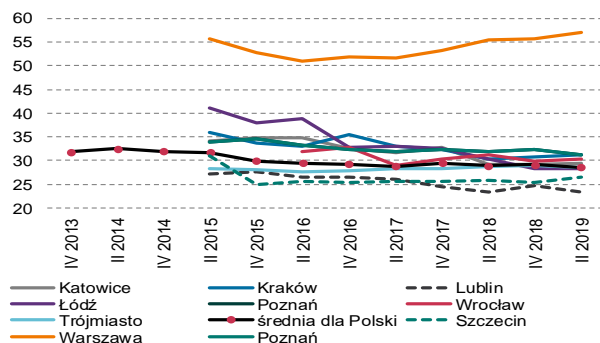
**Wykres 65 Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy B (średnie w euro/mkw./m-c)**



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

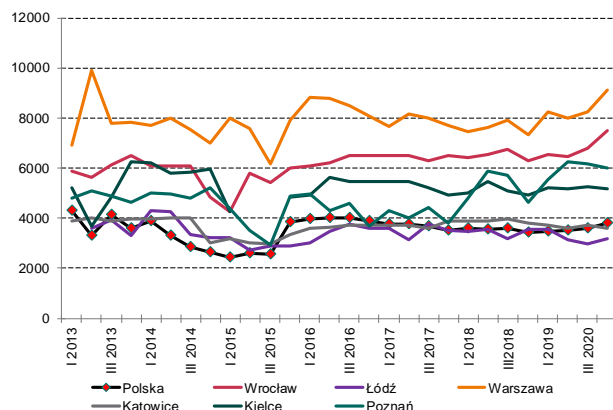
**Wykres 66 Czynsze transakcyjne wynajmu powierzchni w centrach handlowych (galeriach handlowych) o wielkości 100-500 mkw. (euro/mkw./m-c)**



Źródło: NBP

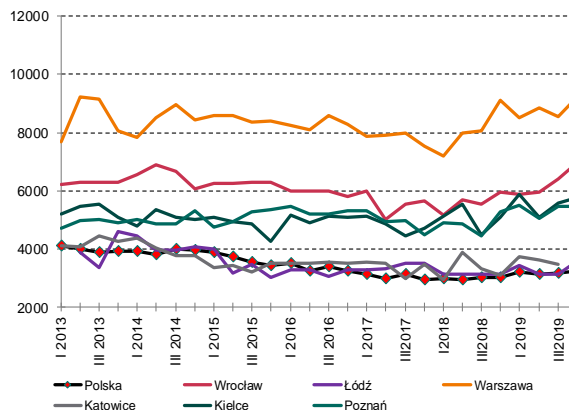
Uwaga do wykresu 66: począwszy od IV kw. 2015 r. liczba zbieranych rekordów oraz respondentów znacznie wzrosła, przez co zmieniła się analizowana próba. Analizowane są czynsze dla centrów handlowych zlokalizowanych w ekonomicznie istotnych częściach miasta.

**Wykres 67 Mediana ceny ofertowej sprzedaży małych lokali biurowych na RW (zł/mkw.)**



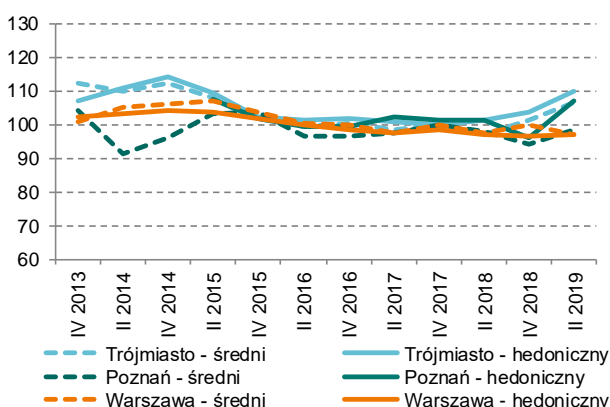
Źródło: PONT, opracowanie NBP

**Wykres 68 Mediana ceny ofertowej sprzedaży małych lokali usług.-handl. na RW (zł/mkw.)**



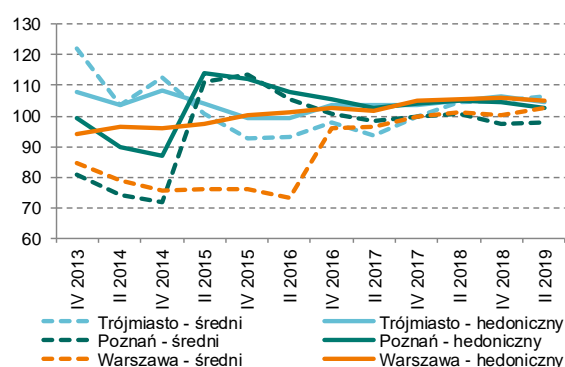
Źródło: PONT, opracowanie NBP

**Wykres 69 Indeks czynszów dla biur, średni i hedoniczny (2017 IV = 100)**



Źródło: NBP

**Wykres 70 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 przy LTC = 0%	ROE przy LTC = 50%	ROE przy LTC = 80%	Średnie rynkowe stopy 10 letnich obligacji skarbowych	szacowane ROE przy LTC = 0%, dla strefy euro
IV 2013	14,6	2309	7,6%	7,0%	3,9%	5,9%	11,7%	4,4%	2,9%
II 2014	15,0	2163	8,3%	7,0%	4,5%	7,1%	14,7%	3,4%	3,5%
IV 2014	15,0	2163	8,3%	7,0%	4,5%	7,1%	14,7%	2,6%	3,5%
II 2015	15,2	2496	7,3%	7,0%	3,7%	5,4%	10,4%	2,8%	2,7%
IV 2015	15,0	2496	7,2%	7,0%	3,6%	5,2%	9,9%	2,8%	2,6%
II 2016	14,8	2489	7,1%	6,5%	3,6%	5,2%	10,0%	3,0%	2,6%
IV 2016	14,9	2489	7,2%	6,5%	3,6%	5,3%	10,2%	3,3%	2,6%
II 2017	14,7	2700	6,5%	6,0%	3,1%	4,3%	7,8%	3,3%	2,1%
IV 2017	15,0	2700	6,6%	6,0%	3,2%	4,5%	8,2%	3,4%	2,2%
II 2018	14,8	2600	6,8%	6,0%	3,4%	4,8%	8,9%	3,2%	2,4%
IV 2018	15,3	2600	7,0%	6,0%	3,5%	5,1%	9,7%	3,1%	2,5%
II 2019	15,3	2700	6,8%	6,0%	3,4%	4,7%	8,8%	2,7%	2,4%

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 śr. (50%RP,50%RW) (zł/mkw.)	Obliczona stopa kapitalizacji (yield)	ROE przy LTV = 0%	ROE przy LTV = 50%	ROE przy LTV = 80%	Średnie rynkowe stopy 10 letnich obligacji skarbowych
IV 2013	43,5	7 558	6,9%	4,3%	3,4%	0,9%	4,4%
II 2014	43,4	7 574	6,9%	4,3%	2,9%	0,2%	3,4%
IV 2014	43,6	7 601	6,9%	4,3%	2,9%	0,3%	2,6%
II 2015	43,8	7 659	6,9%	4,2%	3,8%	3,8%	2,8%
IV 2015	45,0	7 682	7,0%	4,4%	3,9%	4,0%	2,8%
II 2016	46,4	7 719	7,2%	4,5%	4,2%	4,4%	3,0%
IV 2016	48,4	7 871	7,4%	4,7%	4,5%	5,5%	3,3%
II 2017	47,9	8 002	7,2%	4,5%	4,2%	4,8%	3,3%
IV 2017	49,7	8 202	7,3%	4,6%	4,4%	5,3%	3,4%
II 2018	51,2	8 638	7,1%	4,5%	4,2%	4,9%	3,2%
IV 2018	52,2	9 013	7,0%	4,3%	3,9%	4,1%	3,1%
II 2019	53,3	9 414	6,8%	4,2%	3,8%	3,8%	2,7%
IV 2019	55,1	9 738	6,8%	4,2%	3,6%	3,2%	2,0%

Założenia: Cena transakcyjna mkw. mieszkania (50% z rynku pierwotnego, powiększona o wykończenie (od 2018 r. +700 zł/mkw.) i 50% z rynku wtórnego). Czynsz średni transakcyjny. Kredyt złotowy na 25 lat, raty równe, płatne 4 razy w roku. Obłożenie 95%. Obliczona stopa kapitalizacji zawiera koszt amortyzacji (1,5%; dwa remonty kapitalne w okresie 100 lat). Opodatkowanie ryczałtem 8,5%. ROE oznacza zysk netto/zaangażowany kapitał własny.

Obliczenia zostały zweryfikowane względem prezentowanych poprzednio.

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

**Tabela 5 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Gdańsku**

wyszczególnienie	IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	8 602	7 916	8 259	8 262	9 033	8 288	9 474	8 534	9 806	8 585
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	104,0	109,8	96,0	104,4	109,4	100,3	104,9	103,0	103,5	100,6
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	116,7	115,9	102,6	114,0	107,3	111,2	114,6	118,4	114,0	108,4
liczba mieszkań według przedziałów:	4 168	1 350	3 967	1 309	3 780	1 424	4 118	1 331	3 625	1 478
do 4 000 zł/mkw.	1	8	27	0	10	4	9	2	14	1
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 062	294	994	327	594	262	412	168	172	204
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 068	535	1 056	447	940	494	1 209	441	957	540
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	1 037	351	1 057	287	1 137	392	945	410	1 004	331
powyżej 10 001 zł/mkw.	1 000	162	833	248	1 099	272	1 543	310	1 478	402
liczba mieszkań ogółem, w tym:	4 168	1 350	3 967	1 309	3 780	1 424	4 118	1 331	3 625	1 478
do 40 mkw.	626	280	553	349	512	388	607	341	600	361
od 40,1 do 60 mkw.	1830	630	1755	550	1710	596	1838	588	1605	707
od 60,1 do 80 mkw.	1336	367	1289	318	1160	356	1225	334	998	323
powyżej 80,1 mkw.	376	73	370	92	398	84	448	68	422	87
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 602	7 916	8 259	8 262	9 033	8 288	9 474	8 534	9 806	8 585
do 40 mkw.	9 872	9 506	9 181	9 527	9 794	8 772	10 112	9 303	10 941	8 744
od 40,1 do 60 mkw.	8 309	7 405	8 084	7 661	8 936	8 010	9 398	8 141	9 681	8 404
od 60,1 do 80 mkw.	8 020	7 460	7 714	7 630	8 382	8 067	8 754	8 320	8 932	8 306
powyżej 80,1 mkw.	9 979	8 524	9 604	9 246	10 364	8 964	10 890	9 128	10 736	10 438
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	8,7%	x	0,0%	x	9,0%	x	11,0%	x	14,2%	x
do 40 mkw.	3,8%	x	-3,6%	x	11,7%	x	8,7%	x	25,1%	x
od 40,1 do 60 mkw.	12,2%	x	5,5%	x	11,6%	x	15,4%	x	15,2%	x
od 60,1 do 80 mkw.	7,5%	x	1,1%	x	3,9%	x	5,2%	x	7,5%	x
powyżej 80,1 mkw.	17,1%	x	3,9%	x	15,6%	x	19,3%	x	2,9%	x

Źródło: NBP

**Tabela 6 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Gdańsku**

wyszczególnienie	IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	8 856	7 508	9 415	7 351	9 345	7 823	9 958	7 687	9 889	8 268
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,3	105,0	106,3	97,9	99,3	106,4	106,6	98,3	99,3	107,6
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	120,6	118,5	121,8	113,4	109,1	118,1	113,9	107,5	111,7	110,1
liczba mieszkań według przedziałów:	1 769	1 035	1 467	863	1 314	1 008	1 080	904	1 247	988
do 4 000 zł/mkw.	4	20	4	16	1	2	1	9	0	3
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	240	253	129	187	86	156	47	139	40	104
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	621	434	450	413	491	458	295	431	351	423
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	431	196	394	166	319	252	306	231	393	289
powyżej 10 001 zł/mkw.	473	132	490	81	417	140	431	94	463	169
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 769	1 035	1 467	863	1 314	1 008	1 080	904	1 247	988
do 40 mkw.	268	238	238	211	289	260	204	224	242	242
od 40,1 do 60 mkw.	624	463	534	376	471	443	409	406	453	496
od 60,1 do 80 mkw.	558	209	418	181	335	206	279	191	343	179
powyżej 80,1 mkw.	319	125	277	95	219	99	188	83	209	71
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 856	7 508	9 415	7 351	9 345	7 823	9 958	7 687	9 889	8 268
do 40 mkw.	9 808	7 986	10 469	8 134	9 658	8 607	10 691	8 618	10 385	9 094
od 40,1 do 60 mkw.	9 034	7 506	9 652	7 323	9 421	7 723	10 198	7 705	10 023	8 215
od 60,1 do 80 mkw.	8 242	7 144	8 641	6 875	9 010	7 396	9 224	7 043	9 487	7 473
powyżej 80,1 mkw.	8 784	7 219	9 222	6 628	9 280	7 100	9 728	6 571	9 681	7 829
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	18,0%	x	28,1%	x	19,5%	x	29,5%	x	19,6%	x
do 40 mkw.	22,8%	x	28,7%	x	12,2%	x	24,1%	x	14,2%	x
od 40,1 do 60 mkw.	20,4%	x	31,8%	x	22,0%	x	32,4%	x	22,0%	x
od 60,1 do 80 mkw.	15,4%	x	25,7%	x	21,8%	x	31,0%	x	27,0%	x
powyżej 80,1 mkw.	21,7%	x	39,1%	x	30,7%	x	48,0%	x	23,7%	x

Źródło: NBP

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

wyszczególnienie	IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 356	7 199	7 630	7 370	7 968	7 775	8 021	7 787	8 514	8 244
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	104,5	103,7	103,7	102,4	104,4	105,5	100,7	100,2	106,2	105,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	106,2	106,6	110,3	108,5	115,4	114,7	113,9	112,1	115,8	114,5
liczba mieszkań według przedziałów:	3 973	1 749	4 860	1 586	5 247	1 720	5 459	1 572	6 381	2 002
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	574	270	445	254	496	176	506	186	359	151
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 324	1 048	2 891	860	2 419	864	2 485	772	2 350	785
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	921	386	1 174	351	1 819	557	1 988	480	2 729	847
powyżej 10 001 zł/mkw.	154	45	350	121	513	123	480	134	943	219
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 973	1 749	4 860	1 586	5 247	1 720	5 459	1 572	6 381	2 002
do 40 mkw.	594	472	1 017	449	937	494	980	420	1 161	552
od 40,1 do 60 mkw.	2 109	862	2 440	794	2 768	812	2 803	807	3 211	1 006
od 60,1 do 80 mkw.	1 001	338	1 095	297	1 196	315	1 319	264	1 593	344
powyżej 80,1 mkw.	269	77	308	46	346	99	357	81	416	100
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 356	7 199	7 630	7 370	7 968	7 775	8 021	7 787	8 514	8 244
do 40 mkw.	7 961	6 997	8 074	7 998	8 389	8 302	8 528	8 237	8 866	8 703
od 40,1 do 60 mkw.	7 278	6 962	7 539	7 134	7 901	7 605	8 020	7 672	8 529	8 140
od 60,1 do 80 mkw.	7 167	7 090	7 458	7 059	7 777	7 420	7 694	7 499	8 233	7 832
powyżej 80,1 mkw.	7 326	7 268	7 493	7 336	8 031	7 673	7 840	7 536	8 497	8 168
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	2,2%	x	3,5%	x	2,5%	x	3,0%	x	3,3%	x
do 40 mkw.	3,4%	x	0,9%	x	1,0%	x	3,5%	x	1,9%	x
od 40,1 do 60 mkw.	4,5%	x	5,7%	x	3,9%	x	4,5%	x	4,8%	x
od 60,1 do 80 mkw.	1,1%	x	5,7%	x	4,8%	x	2,6%	x	5,1%	x
powyżej 80,1 mkw.	0,8%	x	2,1%	x	4,7%	x	4,0%	x	4,0%	x

Źródło: NBP

**Tabela 8 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Krakowie**

wyszczególnienie	IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	8 466	6 849	8 697	6 626	8 899	6 956	8 913	7 135	9 109	7 414
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	105,0	103,4	102,7	96,8	102,3	105,0	100,2	102,6	102,2	103,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	111,5	109,1	112,0	106,6	111,2	108,7	110,6	107,8	107,6	108,3
liczba mieszkań według przedziałów:	722	340	597	303	656	316	493	344	493	330
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	3	0	2	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	79	123	49	107	35	86	19	66	15	47
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	284	158	217	154	231	161	175	200	139	176
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	218	41	204	33	229	62	181	65	211	94
powyżej 10 001 zł/mkw.	141	18	127	6	161	5	118	13	128	13
liczba mieszkań ogółem, w tym:	722	340	597	303	656	316	493	344	493	330
do 40 mkw.	146	137	124	120	160	135	113	154	123	155
od 40,1 do 60 mkw.	280	148	240	141	252	135	199	147	208	132
od 60,1 do 80 mkw.	177	45	136	35	142	38	122	38	111	40
powyżej 80,1 mkw.	119	10	97	7	102	8	59	5	51	3
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 466	6 849	8 697	6 626	8 899	6 956	8 913	7 135	9 109	7 414
do 40 mkw.	9 366	7 284	9 520	7 084	9 591	7 403	9 894	7 674	10 079	7 821
od 40,1 do 60 mkw.	8 108	6 652	8 476	6 415	8 600	6 671	8 579	6 888	8 782	7 228
od 60,1 do 80 mkw.	8 094	6 321	8 232	5 975	8 407	6 297	8 426	6 052	8 602	6 401
powyżej 80,1 mkw.	8 757	6 157	8 844	6 300	9 238	7 366	9 168	6 009	9 205	8 036
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	23,6%	x	31,2%	x	27,9%	x	24,9%	x	22,9%	x
do 40 mkw.	28,6%	x	34,4%	x	29,6%	x	28,9%	x	28,9%	x
od 40,1 do 60 mkw.	21,9%	x	32,1%	x	28,9%	x	24,6%	x	21,5%	x
od 60,1 do 80 mkw.	28,1%	x	37,8%	x	33,5%	x	39,2%	x	34,4%	x
powyżej 80,1 mkw.	42,2%	x	40,4%	x	25,4%	x	52,6%	x	14,5%	x

Źródło: NBP

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

wyszczególnienie	IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 663	5 507	5 796	5 631	6 010	5 853	6 027	5 881	6 274	6 026
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,4	102,8	102,3	102,3	103,7	103,9	100,3	100,5	104,1	102,5
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	106,2	107,0	104,9	108,1	109,8	112,4	109,0	109,8	110,8	109,4
liczba mieszkań według przedziałów:	1 618	397	1 253	254	1 442	408	1 465	467	1 869	420
do 4 000 zł/mkw.	1	1	2	0	0	0	2	0	4	0
od 4 001 do 5000 zł/mkw.	124	75	43	26	41	26	34	1	26	4
od 5001 do 6 000 zł/mkw.	1 116	238	859	170	779	235	800	326	759	260
od 6001 do 7000 zł/mkw.	345	75	322	54	533	129	559	127	792	129
powyżej 7000	32	8	27	4	89	18	70	13	288	27
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 662	397	1 253	254	1 442	408	1 465	467	1 869	420
do 40 mkw.	200	79	138	49	207	87	167	91	362	75
od 40,1 do 60 mkw.	836	182	564	148	663	204	701	240	921	216
od 60,1 do 80 mkw.	525	104	476	35	486	94	472	79	480	111
powyżej 80,1 mkw.	101	32	75	22	86	23	125	57	106	18
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	5 663	5 507	5 796	5 631	6 010	5 853	6 027	5 881	6 274	6 026
do 40 mkw.	6 033	5 794	6 252	6 028	6 538	6 254	6 610	6 215	6 952	6 504
od 40,1 do 60 mkw.	5 625	5 540	5 805	5 592	6 044	5 886	6 084	5 875	6 177	6 007
od 60,1 do 80 mkw.	5 588	5 300	5 656	5 507	5 779	5 481	5 812	5 679	5 931	5 722
powyżej 80,1 mkw.	5 628	5 284	5 772	5 198	5 782	5 571	5 742	5 656	6 354	6 143
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	2,8%	x	2,9%	x	2,7%	x	2,5%	x	4,1%	x
do 40 mkw.	4,1%	x	3,7%	x	4,5%	x	6,4%	x	6,9%	x
od 40,1 do 60 mkw.	1,5%	x	3,8%	x	2,7%	x	3,6%	x	2,8%	x
od 60,1 do 80 mkw.	5,4%	x	2,7%	x	5,4%	x	2,3%	x	3,6%	x
powyżej 80,1 mkw.	6,5%	x	11,0%	x	3,8%	x	1,5%	x	3,4%	x

Źródło: NBP

**Tabela 10 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Łodzi**

wyszczególnienie	IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	4 811	4 465	5 053	4 616	5 116	4 596	5 203	4 708	5 392	4 870
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,1	104,9	105,0	103,4	101,2	99,6	101,7	102,4	103,6	103,4
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	111,5	118,0	114,0	114,8	110,2	116,1	110,4	110,6	112,1	109,1
liczba mieszkań według przedziałów:	422	76	610	88	503	98	425	179	304	83
do 3 000 zł/mkw.	9	1	9	1	15	4	3	10	4	0
od 3 001 do 4 000 zł/mkw.	73	21	89	4	68	18	53	24	25	11
od 4 001 do 5 000 zł/mkw.	194	42	234	10	178	56	145	85	87	44
od 5 001 do 6 000 zł/mkw.	98	8	185	29	159	16	146	41	122	18
od 6 001 do 7 000 zł/mkw.	29	4	59	21	51	4	52	16	38	10
powyżej 7 001 zł/mkw.	19	0	34	23	32	0	26	3	28	0
liczba mieszkań ogółem, w tym:	422	76	610	88	503	98	425	179	425	179
do 40 mkw.	51	22	77	27	93	30	68	67	68	67
od 40,1 do 60 mkw.	161	39	226	37	171	42	148	76	148	76
od 60,1 do 80 mkw.	76	11	140	13	112	11	91	25	91	25
powyżej 80,1 mkw.	134	4	167	11	127	15	118	11	118	11
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	4 811	4 465	5 053	4 616	5 116	4 596	5 203	4 708	5 203	4 870
do 40 mkw.	5 002	4 791	5 436	4 809	5 604	4 835	5 692	4 804	5 692	4 804
od 40,1 do 60 mkw.	4 923	4 398	5 188	4 527	5 180	4 644	5 295	4 653	5 295	4 653
od 60,1 do 80 mkw.	4 962	4 518	5 200	4 582	5 294	4 722	5 187	4 739	5 187	4 739
powyżej 80,1 mkw.	4 516	3 193	4 570	4 478	4 514	3 892	4 817	4 436	4 817	4 436
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	7,7%	x	9,5%	x	11,3%	x	10,5%	x	10,7%	x
do 40 mkw.	4,4%	x	13,0%	x	15,9%	x	18,5%	x	18,5%	x
od 40,1 do 60 mkw.	12,0%	x	14,6%	x	11,5%	x	13,8%	x	13,8%	x
od 60,1 do 80 mkw.	9,8%	x	13,5%	x	12,1%	x	9,5%	x	9,5%	x
powyżej 80,1 mkw.	41,5%	x	2,0%	x	16,0%	x	8,6%	x	8,6%	x

Źródło: NBP



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

wyszczególnienie	IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 033	7 017	7 349	7 056	7 228	7 083	7 380	7 135	7 384	7 402
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,5	102,5	104,5	100,6	98,3	100,4	102,1	100,7	100,1	103,7
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	107,4	109,9	110,1	109,7	105,3	105,2	106,5	104,2	105,0	105,5
liczba mieszkań według przedziałów:	5 362	1 295	6 123	1 067	6 816	1 429	6 652	1 325	6 056	1 546
do 4 000 zł/mkw.	2	4	1	1	1	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 004	245	807	151	732	313	564	235	493	164
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	3 595	845	3 938	740	4 801	836	4 585	855	4 251	1 004
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	676	166	1 212	148	1 150	244	1 344	215	1 163	348
powyżej 10 001 zł/mkw.	85	35	165	27	132	36	159	20	149	30
liczba mieszkań ogółem, w tym:	5 362	1 295	6 123	1 067	6 816	1 429	6 652	1 325	6 056	1 546
do 40 mkw.	943	386	1 243	303	1 334	370	1 328	328	1 054	389
od 40,1 do 60 mkw.	2 866	661	3 128	517	3 367	756	3 098	745	2 874	845
od 60,1 do 80 mkw.	1 197	183	1 394	188	1 760	218	1 823	201	1 757	233
powyżej 80,1 mkw.	356	65	358	59	355	85	403	51	371	79
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 033	7 017	7 349	7 056	7 228	7 083	7 380	7 135	7 384	7 402
do 40 mkw.	7 246	7 412	7 698	7 419	7 719	7 169	7 873	7 485	7 958	7 660
od 40,1 do 60 mkw.	7 010	6 855	7 277	6 905	7 169	6 991	7 350	7 025	7 367	7 320
od 60,1 do 80 mkw.	6 862	6 804	7 142	6 726	6 953	7 079	7 089	7 048	7 055	7 297
powyżej 80,1 mkw.	7 227	6 923	7 573	7 568	7 302	7 532	7 309	6 832	7 450	7 319
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	0,2%	x	4,2%	x	2,0%	x	3,4%	x	-0,2%	x
do 40 mkw.	-2,2%	x	3,8%	x	7,7%	x	5,2%	x	3,9%	x
od 40,1 do 60 mkw.	2,3%	x	5,4%	x	2,5%	x	4,6%	x	0,6%	x
od 60,1 do 80 mkw.	0,9%	x	6,2%	x	-1,8%	x	0,6%	x	-3,3%	x
powyżej 80,1 mkw.	4,4%	x	0,1%	x	-3,1%	x	7,0%	x	1,8%	x

Źródło: NBP

**Tabela 12 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Poznaniu**

wyszczególnienie	IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 939	6 116	6 959	6 152	7 073	6 269	7 188	6 277	7 639	6 386
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,6	103,2	100,3	100,6	101,6	101,9	101,6	100,1	106,3	101,7
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	109,3	110,2	106,7	109,5	106,3	108,4	106,3	105,9	110,1	104,4
liczba mieszkań według przedziałów:	208	1 108	1 453	900	1 127	670	1 530	538	740	451
do 4 000 zł/mkw.	7	44	32	43	22	15	21	8	5	9
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	61	537	374	400	279	284	325	213	115	149
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	96	438	772	370	575	311	815	280	367	263
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	27	74	205	80	197	52	288	34	175	26
powyżej 10 001 zł/mkw.	17	15	70	7	54	8	81	3	78	4
liczba mieszkań ogółem, w tym:	208	1 108	1 453	900	1 127	670	1 530	538	740	451
do 40 mkw.	20	339	259	265	202	201	267	173	127	139
od 40,1 do 60 mkw.	71	476	600	394	453	299	652	241	307	219
od 60,1 do 80 mkw.	58	201	331	175	276	128	357	96	193	78
powyżej 80,1 mkw.	59	92	263	66	196	42	254	28	113	15
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6939	6116	6959	6152	7073	6269	7188	6277	7639	6386
do 40 mkw.	8297	6653	7753	6739	7957	6923	8169	6997	8832	7131
od 40,1 do 60 mkw.	6966	6115	7005	6224	7302	6138	7295	6118	7816	6214
od 60,1 do 80 mkw.	6962	5583	6672	5379	6576	5762	6742	5630	6902	5782
powyżej 80,1 mkw.	6425	5303	6431	5422	6334	5612	6509	5425	7074	5133
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	13,5%	x	13,1%	x	12,8%	x	14,5%	x	19,6%	x
do 40 mkw.	24,7%	x	15,1%	x	14,9%	x	16,8%	x	23,9%	x
od 40,1 do 60 mkw.	13,9%	x	12,6%	x	19,0%	x	19,2%	x	25,8%	x
od 60,1 do 80 mkw.	24,7%	x	24,0%	x	14,1%	x	19,8%	x	19,4%	x
powyżej 80,1 mkw.	21,2%	x	18,6%	x	12,9%	x	20,0%	x	37,8%	x

Źródło: NBP

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

wyszczególnienie	IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019		II kwartał 2019		III kwartał 2019		IV kwartał 2019	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	9 020	8 565	9 427	8 771	9 591	8 932	9 935	9 188	10 280	9 476
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,5	100,3	104,5	102,4	101,7	101,8	103,6	102,9	103,5	103,1
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	112,5	110,5	118,4	101,9	117,2	100,5	116,4	101,9	120,0	100,5
liczba mieszkań według przedziałów:	13 381	4 296	12 709	4 296	14 945	4 348	13 824	4 128	12 204	4 622
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	318	152	142	172	108	121	61	28	35	31
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	4 951	1 688	3 797	1 422	4 109	1 535	3 574	1 285	2 381	1 190
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	5 272	1 767	5 320	1 886	6 139	1 804	5 278	1 790	4 679	2 092
powyżej 10 001 zł/mkw.	2 840	689	3 450	816	4 589	888	4 911	1 025	5 109	1 309
liczba mieszkań ogółem, w tym:	13 381	4 296	12 709	4 296	14 945	4 348	13 824	4 128	12 204	4 622
do 40 mkw.	1 508	866	1 393	989	1 835	911	1 657	799	1 543	911
od 40,1 do 60 mkw.	5 855	2 020	5 443	1 964	6 532	2 004	5 898	1 997	4 972	2 193
od 60,1 do 80 mkw.	4 375	1 060	4 189	1 023	4 710	1 053	4 554	986	4 101	1 116
powyżej 80,1 mkw.	1 643	350	1 684	320	1 868	380	1 715	346	1 588	402
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	9 020	8 565	9 427	8 771	9 591	8 932	9 935	9 188	10 280	9 476
do 40 mkw.	10 641	9 149	11 646	9 358	11 400	9 675	12 060	9 829	12 425	10 474
od 40,1 do 60 mkw.	8 756	8 382	9 104	8 538	9 332	8 694	9 706	9 022	10 088	9 238
od 60,1 do 80 mkw.	8 519	8 313	8 782	8 527	8 920	8 542	9 136	8 804	9 389	8 991
powyżej 80,1 mkw.	9 807	8 935	10 242	9 166	10 407	9 487	10 790	9 769	11 098	9 856
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	5,3%	x	7,5%	x	7,4%	x	8,1%	x	8,5%	x
do 40 mkw.	16,3%	x	24,4%	x	17,8%	x	22,7%	x	18,6%	x
od 40,1 do 60 mkw.	4,5%	x	6,6%	x	7,3%	x	7,6%	x	9,2%	x
od 60,1 do 80 mkw.	2,5%	x	3,0%	x	4,4%	x	3,8%	x	4,4%	x
powyżej 80,1 mkw.	9,8%	x	11,7%	x	9,7%	x	10,5%	x	12,6%	x

Źródło: NBP

**Tabela 14 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Warszawie**

wyszczególnienie	IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019		IV kwartał 2019	
	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje
średnia cena (zł/mkw.)	10 277	8 762	10 291	8 986	10 564	9 195	10 841	9 149	11 212	9 301
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	106,9	101,8	100,1	102,6	102,7	102,3	102,6	99,5	103,4	101,7
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	111,3	108,8	110,1	111,7	113,0	109,5	112,8	106,3	109,1	106,2
liczba mieszkań według przedziałów:	2 755	3 714	2 347	3 244	2 575	3 765	2 161	1 795	1 933	1 292
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	69	228	51	161	37	129	32	45	20	22
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	594	1 295	461	1 059	468	1 085	333	537	248	348
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	858	1 355	800	1 126	818	1 414	659	705	550	523
powyżej 10 001 zł/mkw.	1 234	836	1 035	898	1 252	1 137	1 137	508	1 115	399
liczba mieszkań ogółem, w tym:	2 755	3 714	2 347	3 244	2 575	3 765	2 161	1 795	1 933	1 292
do 40 mkw.	403	1 104	306	921	347	1 078	286	572	234	423
od 40,1 do 60 mkw.	929	1 597	794	1 401	881	1 653	719	804	621	549
od 60,1 do 80 mkw.	660	657	607	565	641	653	528	294	454	213
powyżej 80,1 mkw.	763	356	640	357	706	381	628	125	624	107
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	10 277	8 762	10 291	8 986	10 564	9 195	10 841	9 149	11 212	9 301
do 40 mkw.	11 447	9 278	11 300	9 531	11 728	9 793	11 925	10 059	12 568	10 262
od 40,1 do 60 mkw.	10 077	8 411	10 168	8 772	10 249	8 868	10 784	8 764	11 176	8 868
od 60,1 do 80 mkw.	9 672	8 361	9 690	8 471	10 019	8 766	10 247	8 683	10 668	8 675
powyżej 80,1 mkw.	10 426	9 477	10 530	9 237	10 879	9 662	10 913	8 551	11 135	8 967
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	17,3%	x	14,5%	x	14,9%	x	18,5%	x	20,5%	x
do 40 mkw.	23,4%	x	18,6%	x	19,8%	x	18,5%	x	22,5%	x
od 40,1 do 60 mkw.	19,8%	x	15,9%	x	15,6%	x	23,0%	x	26,0%	x
od 60,1 do 80 mkw.	15,7%	x	14,4%	x	14,3%	x	18,0%	x	23,0%	x
powyżej 80,1 mkw.	10,0%	x	14,0%	x	12,6%	x	27,6%	x	24,2%	x

Źródło: NBP

**Tabela 15 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP we Wrocławiu**

wyszczególnienie	IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 230	6 905	7 457	7 032	7 636	7 435	7 909	7 661	7 976	7 634
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,2	102,3	103,1	101,8	102,4	105,7	103,6	103,0	100,8	99,6
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	110,8	108,1	110,6	108,0	108,8	111,8	110,7	113,5	110,3	110,6
liczba mieszkań według przedziałów:	5 662	1 272	5 939	1 695	6 360	1 464	6 747	1 563	6 456	1 724
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 384	342	906	391	807	222	498	160	609	259
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 775	716	3 319	905	3 477	833	3 595	838	3 060	874
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	1 112	172	1 285	348	1 552	316	1 981	467	2 073	457
powyżej 10 001 zł/mkw.	391	42	429	51	524	93	673	98	714	132
liczba mieszkań ogółem, w tym:	5 662	1 272	5 939	1 695	6 360	1 464	6 747	1 563	6 456	1 724
do 40 mkw.	906	217	961	362	1 235	289	1 213	383	1 240	345
od 40,1 do 60 mkw.	2 636	657	2 837	829	2 946	695	3 241	672	3 072	856
od 60,1 do 80 mkw.	1 700	325	1 709	418	1 685	394	1 820	426	1 644	446
powyżej 80,1 mkw.	420	73	432	86	494	86	473	82	500	77
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 230	6 905	7 457	7 032	7 636	7 435	7 909	7 661	7 976	7 634
do 40 mkw.	8 416	7 547	8 613	7 971	8 683	8 513	8 948	8 604	8 913	8 411
od 40,1 do 60 mkw.	7 125	6 781	7 289	6 825	7 498	7 192	7 771	7 339	7 840	7 527
od 60,1 do 80 mkw.	6 729	6 659	7 055	6 509	7 076	7 077	7 389	7 262	7 489	7 253
powyżej 80,1 mkw.	7 359	7 207	7 586	7 624	7 749	7 415	8 192	7 964	8 091	7 545
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,7%	x	6,0%	x	2,7%	x	3,2%	x	4,5%	x
do 40 mkw.	11,5%	x	8,0%	x	2,0%	x	4,0%	x	6,0%	x
od 40,1 do 60 mkw.	5,1%	x	6,8%	x	4,3%	x	5,9%	x	4,2%	x
od 60,1 do 80 mkw.	1,1%	x	8,4%	x	0,0%	x	1,7%	x	3,3%	x
powyżej 80,1 mkw.	2,1%	x	-0,5%	x	4,5%	x	2,9%	x	7,2%	x

Źródło: NBP

**Tabela 16 Średnie ceny mieszkań na RW we Wrocławiu**

wyszczególnienie	IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 571	6 191	7 339	6 267	7 441	6 482	7 572	6 858	7 720	7 316
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,2	100,5	111,7	101,2	101,4	103,4	101,8	105,8	102,0	106,7
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	103,2	104,8	114,3	107,3	114,7	106,7	116,7	111,3	117,5	118,2
liczba mieszkań według przedziałów:	1 290	242	321	236	1 703	201	1 154	233	1 719	263
do 4 000 zł/mkw.	18	8	2	10	5	3	0	3	1	5
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	539	109	73	94	301	75	144	61	180	53
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	558	100	147	106	926	103	666	124	957	123
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	118	22	75	22	324	13	266	39	430	65
powyżej 10 001 zł/mkw.	57	3	24	4	147	7	78	6	151	17
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 290	242	321	236	1 703	201	1 154	233	1 719	263
do 40 mkw.	213	50	45	53	221	38	117	41	214	60
od 40,1 do 60 mkw.	505	107	127	98	656	95	441	114	660	122
od 60,1 do 80 mkw.	384	58	94	54	529	51	387	57	548	52
powyżej 80,1 mkw.	188	27	55	31	297	17	209	21	297	29
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 571	6 191	7 339	6 267	7 441	6 482	7 572	6 858	7 720	7 316
do 40 mkw.	7 344	6 782	8 152	7 150	8 796	7 592	8 840	8 021	9 099	8 172
od 40,1 do 60 mkw.	6 574	6 364	7 345	6 182	7 502	6 447	7 666	6 736	7 767	7 128
od 60,1 do 80 mkw.	6 313	5 811	7 099	5 821	7 066	5 947	7 165	6 393	7 244	6 905
powyżej 80,1 mkw.	6 215	5 229	7 071	5 801	6 967	5 807	7 415	6 510	7 498	7 076
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	6,1%	x	17,1%	x	14,8%	x	10,4%	x	5,5%	x
do 40 mkw.	8,3%	x	14,0%	x	15,9%	x	10,2%	x	11,3%	x
od 40,1 do 60 mkw.	3,3%	x	18,8%	x	16,4%	x	13,8%	x	9,0%	x
od 60,1 do 80 mkw.	8,6%	x	21,9%	x	18,8%	x	12,1%	x	4,9%	x
powyżej 80,1 mkw.	18,9%	x	21,9%	x	20,0%	x	13,9%	x	6,0%	x

Źródło: NBP

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

---